

OKRESNÍ SOUD V ČESKÉ LÍPĚ

Děčínská 390, 470 52 Česká Lípa

tel.: 487072111, fax: 487523223, e-mail: podatelna@osoud.ci.justice.cz, IDDS: 9ddabq5

NAŠE ZNAČKA: 30 Si 199/2023
VAŠE ZNAČKA:
VYŘIZUJE: Bc. Zuzana Koppanová
DNE: 31. října 2023



ŽADATEL: [REDACTED]

Vážený [REDACTED]

k Vaší žádosti o poskytnutí informace doručené Okresnímu soudu v České Lípě dne 21. 10. 2023, Vám v příloze zasílám rozhodnutí Okresního soudu v České Lípě dle Vámi zadaných kritérií.

příloha: 8x

S pozdravem

Mgr. Roman Kot'átko v. r.
předseda soudu

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Zuzana Koppanová.



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v České Lípě rozhodl samosoudkyní JUDr. Ivanou Lukášovou ve věci

žalobce: Česká republika - Státní pozemkový úřad, IČO 01312774,
sídlem Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3,
zastoupený advokátem JUDr. Janem Brodcem, LL.M., Ph.D.,
sídlem Rubešova 162/8, 120 00 Praha - Vinohrady

proti

žalovanému: Statky Hostivař, a.s., IČO 08376921,
sídlem Antala Staška 1859/34, 140 00 Praha 4,
zastoupený advokátem Mgr. Martinem Mládkem,
sídlem Ostrovní 2064/5, 110 00 Praha 1

žaloba o určení vlastnického práva

takto:

- I. Žaloba, aby bylo určeno, že žalobce je vlastníkem pozemku parc. [číslo] v katastrálním území [anonymizováno], obec [anonymizováno], zapsaného na [list vlastnictví] v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro [anonymizováno] kraj, Katastrální pracoviště v [anonymizováno] se zamítá.
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému náklady řízení ve výši 17 935 Kč k rukám zástupce žalovaného Mgr. Martina Mládky, advokáta se sídlem Praha 1 – Nové Město, Ostrovní 2064/5 do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobce žádal, aby bylo určeno, že je vlastníkem ve výroku rozsudku označeného pozemku. Na odůvodnění své žaloby uvedl, že žalovaný nabyt vlastnictví k tomuto pozemku kupní smlouvou uzavřenou dne 1. 10. 2020 s [titul] [jméno] [příjmení]. Jmenovaná pozemek získala na základě

rozsudku Okresního soudu v České Lípě č.j. 15 C 232/2018-376, kterým byl nahrazen projev vůle žalobce uzavřít s ní smlouvu o bezúplatném převodu tohoto pozemku ve vlastnictví státu. Po potvrzujícím rozhodnutí odvolacího soudu nabyl rozsudek právní moci 15. 6. 2020. Na základě dovolání žalobce Nejvyšší soud ČR svým rozhodnutím č.j. 28 Cdo 2868/2020-550 ze dne 13. 10. 2020 se rozsudek soudů obou stupňů částečně zrušil, a to ohledně pozemku parc. [číslo] v obci a k.ú. [obec]. Rozhodnutí NS ČR nabylo právní moci 27. 11. 2020 a NS v něm vyslovil právní názor, že je třeba zkoumat, zda převod tohoto pozemku do vlastnictví restituentky není vyloučen s ohledem na poznámku o zahájení pozemkových úprav vyznačenou v katastru nemovitostí. [titul] [příjmení] v době uzavření kupní smlouvy věděla o podaném dovolání a měla (musela) a mohla si být vědoma i toho, že dovoláním napadený rozsudek je u tohoto pozemku stížen zjevnou právní vadou a že tedy bude dovolacím soudem zrušen.

Kupní smlouva z 1. 10. 2020 je dle názoru žalobce absolutně neplatná pro zjevný rozpor s dobrými mravy. [titul] [příjmení] nebyla ke dni podpisu v dobré víře ve vlastnictví pozemku o souladu zápisu svého vlastnického práva v katastru nemovitostí k tomuto pozemku se zákonnými předpoklady i faktickým stavem. Rovněž žalovaný nebyl při uzavření kupní smlouvy v dobré víře, když získal pozemek za cenu ve zjevném rozporu s dobrými mravy. Kupní cena tak poškozuje prodávající, neboť je trojnásobně nižší než cena obvyklá. Dle žalobce žalovaný zneužil tísnivé situace prodávající, která se zřejmě snažila urychleně prodat pozemek, ještě předtím, než budou rozsudky, dle kterých jí byl vydán, zrušeny a vlastnické právo k pozemku bude „opět řádně převedeno na žalobce“.

Vzhledem k neplatnosti kupní smlouvy podle § 588 obč. zák. žalovanému nesvědčí právní ochrana dle § 243g odst. 2 o.s.ř.

Naléhavý právní zájem na určovací žalobě pak odůvodnil potřebou změny zápisu vlastnického práva k pozemku v katastru nemovitostí.

2. Žalovaný žádal zamítnutí žaloby, potvrdil uzavření kupní smlouvy s [titul] [příjmení]. V době uzavření kupní smlouvy nebyla u předmětného pozemku v katastru nemovitostí zapsána žádná poznámka spornosti ani poznámka o podaném dovolání. Žalovaný nabytí vlastnictví pozemku platně. Pouze prodávající [titul] [příjmení] by se mohla domáhat svých práv ve vztahu k výši sjednané kupní ceny pozemku. Takové právo však nenáleží žádné třetí osobě. Poukázal na to, že vlastnické právo žalovaného k předmětnému pozemku je chráněno ustanovení § 243g o.s.ř. Kdyby tato ochrana neexistovala, pak žalovaný nabytí vlastnické právo za úplatu v dobré víře od osoby podle stavu zapsaného v katastru nemovitostí. Poukázal na ustanovení občanského zákoníku o tom, že pokud je právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem.

3. Podle § 80 o.s.ř. určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem.

V posuzované věci je dle názoru soudu dán naléhavý právní zájem na určovací žalobě tím, že jiným způsobem nelze dosáhnout změny zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí. Po zjištění existence naléhavého právního zájmu se soud tedy zabýval věcí samou.

4. Z rozsudku Okresního soudu v České Lípě č.j. 15 C 232/2018 – 376 ze dne 3. 10. 2019 bylo zjištěno, že jím byl nahrazen projev vůle České republiky - Státního pozemkového úřadu uzavřít s [jméno] [příjmení], [datum narození] smlouvu o bezúplatném převodu pozemku parc. [číslo] v obci a k. ú. [obec].

Rozsudkem Krajského soudu v Ústí nad Labem pobočka v Liberci č.j. 29 Co 290/2019-513 ze dne 5. 5. 2020 bylo rozhodnutí okresního soudu potvrzeno. Rozsudky soudů obou stupňů nabyly právní moci 15. 6. 2020.

5. Z výpisu z katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro [anonymizováno] kraj, Katastrální pracoviště [anonymizováno], soud zjistil, že ke dni 2. 9. 2020 byla na l.v. [číslo] na základě rozsudku OS v České Lípě č.j. 15 C 232/2018-306 zapsána jako vlastnice pozemku parc. [číslo] v k. ú. a obci [obec] [titul] [jméno] [příjmení], [datum narození].

Z kupní smlouvy z 1. 10. 2020 bylo zjištěno, že [titul] [příjmení] touto smlouvou prodala žalovanému také pozemek parc. [číslo] v k. ú. [obec], a to za kupní cenu 278 785 Kč.

Z výpisu z katastru nemovitostí pak bylo zjištěno, že právní účinky zápisu uvedené kupní smlouvy nastaly 8. 10. 2020. K datu 14. 4. 2021 byl žalovaný na l.v. [číslo] zapsán jako vlastník pozemku parc. [číslo] v k. ú. [obec].

6. Z rozsudku Nejvyššího soudu ČR č.j. 28 Cdo 2868/2020-550 ze dne 13. 10. 2020 bylo zjištěno, že rozsudky soudů obou stupňů byly zrušeny ve výroku, kterým byl nahrazen projev vůle České republiky – Státního pozemkového úřadu k bezúplatnému převodu pozemku parc. [číslo] v k. ú. [obec] na žalobkyni a věc byla v tomto rozsahu vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Z rozsudek Okresního soudu v České Lípě č.j. 15 C 232/2018-597 ze dne 8. 6. 2021 bylo zjištěno, že žaloba žalobkyně [jméno] [příjmení] proti žalované České republice – Státnímu pozemkovému úřadu o nahrazení projevu vůle k bezúplatnému převodu pozemku parc. [číslo] v k.ú. [obec], byla zamítnuta. Věc se nachází ve stádiu odvolacího řízení.

7. Z dopisu zástupce žalobce žalovanému z 18. 2. 2021 bylo zjištěno, že s poukazem na rozhodnutí NS ČR č.j. 28 Cdo 2868/2020-550 byl žalovaný vyzván k vydání pozemku zpět Státnímu pozemkovému úřadu.

Z dopisu Mgr. Martina Mládky v zastoupení [jméno] [příjmení] Státnímu pozemkovému úřadu ze 3. 3. 2021 soud zjistil, že zástupce jmenované Státnímu pozemkovému úřadu sdělil, že pokud bude rozhodnuto ve věci 15 C 232/2018, že pozemek se restituentce nevydává, uhradí [jméno] [příjmení] žalobci za pozemek získanou kupní cenu ve výši 278 785 Kč.

Z odpovědi žalovaného žalobci na výzvu z 18. 2. 2021 bylo dále zjištěno, že žalovaný dne 5. 3. 2021 sdělil, že nabyl vlastnické právo platně a řádně, odmítá obnovení vlastnického práva České republiky k pozemku, a to s poukazem na ust. § 243g odst. 2 o.s.ř. s tím, že rozhodnutí dovolacího soudu nemá na vlastnické právo žalovaného k pozemku vliv.

8. Žalobce ke svému tvrzení o tom, že žalovaný nabyl předmětný pozemek nikoliv za cenu obvyklou, předložil soudu znalecký posudek [číslo] [jméno] [příjmení] ze dne 11. 4. 2021. Znalec v tomto posudku stanovil obvyklou cenu pozemku parc. [číslo] v k. ú. a obci [obec] ke dni 15. 6. 2020 částkou 880 000 Kč.

9. Z uvedených zjištění dospěl soud k závěru, že na daný případ se vztahuje ustanovení § 243g o. s. ř. Podle § 243g odst. 1 o. s. ř. jestli-že dovolací soud zruší rozhodnutí odvolacího soudu (rozhodnutí soudu prvního stupně), jedná dále o věci soud, jemuž byla věc vrácena nebo postoupena k dalšímu řízení. Dle odst. 2 tohoto ustanovení právní poměry někoho jiného než účastníka řízení nemohou být novým rozhodnutím dotčeny.

10. V posuzovaném případě byla kupní smlouva mezi [titul] [příjmení] a žalovaným uzavřena 1. 10. 2020, tedy po právní moci rozhodnutí Okresního soudu v České Lípě, č.j. 15 C 232/2018-376 Nejvyšší soud ČR toto rozhodnutí zrušil až dne 13. 10. 2020 a tímto rozhodnutím tedy poměry žalovaného, který nebyl a není účastníkem řízení vedeného u OS v České Lípě, pod sp.zn. 15C 232/2018, nemohou být dotčeny. Proto nezbylo než žalobu zamítnout.

11. Výhrady žalobce směřující k výši ceny za předmětný pozemek, ani jeho argumenty o tom, že prodávající [titul] [příjmení] a žalovaný jako kupující nebyli v době uzavření kupní ceny v dobré víře o souladu zápisu v KN s faktickým stavem s tím, že prodávající musela vědět, že NS ČR rozsudky soudů nižších stupňů zruší, soud nesdílí. Vědomost o podobě rozhodnutí dovolacího

soudu nebylo možno předpokládat, naopak dobrá víra v zápis v KN se předpokládá a v této souvislosti soud odkazuje na ustanovení § 984 obč. zák.

„Nedostatky“ kupní smlouvy spočívající dle tvrzení žalobce ve výši sjednané kupní ceny za předmětný pozemek pak nejsou tím, čeho by se mohl žalobce dovolávat, když nebyl účastníkem kupní smlouvy z 1. 10. 2020.

12. S ohledem na uvedené závěry soud nerealizoval další žalobcem navržené důkazy, výsledkem svědkyně [titul] [příjmení] a výsledkem statutárního zástupce žalovaného [titul] [příjmení]. Výsledkem těchto osob by dle názoru soudu nebylo zjištěno nic podstatného k rozhodnutí soudu.

13. Žalovaný měl ve věci plný úspěch, má tedy dle § 142 odst. 1 o.s.ř. právo na náhradu nákladů řízení proti žalobci, který ve věci úspěch neměl.

Náklady jsou zde tvořeny soudním poplatkem z odvolání proti rozhodnutí o předběžném opatření 1 000 Kč, odměnou advokáta žalovaného za tři úkony právní služby podle § 9 odst. 4, písm. b/ a § 7 vyhl. č. 177/96 Sb. po 3 100 Kč (převzetí zastoupení, sepis vyjádření k žalobě a účast při jednání soudu dne 23. 9. 2021) a odměnou advokáta ve výši 1 550 Kč za sepis odvolání proti rozhodnutí o předběžném opatření podle § 11 odst.2, písm.c/ vyhl.č. 177/96 Sb. K těmto úkonům náleží advokátu čtyři paušální náhrady hotových výdajů dle § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/96 Sb. po 300 Kč.

Součástí nákladů je také náhrada za ztrátu času na cestě ze sídla advokáta k jednání soudu za 8 započatých půlhodin po 100 Kč podle § 14 odst. 3 vyhl. č. 177/96 Sb. a cestovné k tomuto jednání z Prahy do České Lípy a zpět. Advokát cestoval na trase dlouhé 198 km, osobním automobilem [anonymizováno], [registrační značka], s průměrnou spotřebou benzínu B95 dle technického průkazu vozidla 5 litrů na 100 km. Podle vyhlášky č. 589/2020 Sb. činí náhrada za jeden ujetý kilometr 4,40 Kč a cena uvedené pohonné hmoty za jeden litr je 27,80 Kč (cestovné je tedy 1 146 Kč).

Konečně advokátu náleží DPH ve výši 21 % z částky 13 996 Kč, tj. 2 939 Kč.

Celkem takto vypočtené náklady činí přiznaných 17 935 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem Liberec prostřednictvím zdejšího soudu, a to ve trojím vyhotovení.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí (§ 251 o.s.ř.).

Česká Lípa 23. září 2021

JUDr. Ivana Lukášová
samosoudkyně



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v České Lípě rozhodl samosoudkyní JUDr. Ivanou Lukášovou ve věci

žalobce: SUOPELOS s.r.o., IČO 27845541,
sídlem Tyršova 885/24, 702 00 Ostrava,

proti

žalovanému: [osobní údaje žalovaného]

o určení vlastnického práva k nemovitosti

takto:

- I. Žaloba, aby bylo určeno, že žalobce je výlučným vlastníkem pozemku parc.č.st. [anonymizováno], jehož součástí je stavba: [část obce], [adresa], obč. vyb. a pozemku parc. [číslo] které jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro [anonymizováno] Kraj, Katastrální pracoviště [anonymizováno] na [list vlastnictví] pro obec [anonymizováno] a katastrální území [část obce], se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobce žádal, aby bylo určeno, že je vlastníkem ve výroku I. tohoto rozsudku označených nemovitostí. Na odůvodnění své žaloby uvedl, že se účastnil dražby těchto nemovitostí, která byla nařízena soudní exekutorkou [titul] [jméno] [příjmení] v exekučním řízení sp. zn. [spisová značka], vedeném proti žalovanému jako povinnému k návrhu oprávněného IFIS investiční fond, a.s.. Na základě usnesení o příklepu č. j. [anonymizováno], které vydala soudní exekutorka [titul] [jméno] [příjmení] dne 18. 1. 2022, byl žalobci na předmětných nemovitostech udělen příklep. Nejvyšší podání činilo 1 800 000 Kč a byla na něj započítána žalobcem složená jistota 250 000 Kč Soudní exekutorka stanovila lhůtu k zaplacení nejvyššího podání na 1 měsíc od právní moci usnesení o příklepu. Usnesením ze dne 11. 4. 2022 byl žalobce jako vydražitel vyzván k zaplacení nejvyššího

podání v dodatečné lhůtě. Lhůta k doplacení byla prodloužena o 1 měsíc. Žalobce vycházel z toho, že počátek lhůty 1 měsíce se počítá ode dne jeho vydání či ode dne jeho doručení. Usnesení bylo vydáno dne 11. 4. 2022 a lhůta 1 měsíce k úhradě nejvyššího podání tak skončila dne 11. 5. 2022 (respektive dne 12. 5. 2022, pokud by se tato lhůta počítala až ode dne následujícího po vydání usnesení). Žalobce uhradil nejvyšší podání dne 9. 5. 2022, tedy „včas v rámci zákonné prodloužené jednoměsíční lhůty“ a stal se tedy vlastníkem předmětných nemovitostí.

Soudní exekutorka však nařídila opakovanou dražbu těchto nemovitostí, neboť dle jejího názoru žalobce zaplatil nejvyšší podání až po lhůtě a došlo tedy ke zmaření dražby.

2. Žalobce se k nařízenému jednání dne 30.11.2022 nedostavil, dne 28.11.2022 zaslal soudu svůj návrh na přerušení řízení do pravomocného skončení řízení o žalobě pro zmatečnost, kterou žalobce podal proti usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci ze dne 22.8.2022, č.j. 35Co 175/2022-167. Tímto rozhodnutím bylo odmítnuto odvolání žalobce proti usnesení soudního exekutora o nařízení opakované elektronické dražby ve věci sp.zn. [anonymizováno].

V závěru tohoto podání pak žalobce uvedl, že „jeho jednatel se ze zdravotních důvodů nemůže dostavit soudu k nařízenému jednání a že z tohoto důvodu rovněž navrhuje odročení jednání, když nesouhlasí s tím, aby se jednání konalo bez jeho přítomnosti“.

Návrh na přerušení řízení byl usnesením z 30.11.2022, č.j. 12C 188/2022-49 zamítnut.

Žádosti o odročení jednání ze shora uvedeného důvodu soud nevyhověl, neboť skutečnost, že jednatel žalobce se k jednání nemůže dostavit, neznamená, že za něj před soudem nemůže jednat jiná osoba. Navíc žalobce tvrzené zdravotní důvody žádným způsobem nedoložil.

3. Také žalovaný, ač řádně obeslán, se k jednání, a to bez omluvy nedostavil. Soud proto ve smyslu § 101 odst. 3 o.s.ř. jednal a rozhodoval v nepřítomnosti účastníků a vycházel přitom z obsahu spisu a z provedených důkazů.

4. Nejprve se soud zabýval právním zájmem na určovací žalobě. Podle § 80 o.s.ř. určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem. V posuzovaném případě (jak vyplývá z obsahu žaloby) je naléhavý právní zájem dán potřebou zápisu tvrzeného vlastnického práva do katastru nemovitostí. Po zjištění existence naléhavého právního zájmu na určovací žalobě se soud zabýval věcí samou.

5. Z výpisu z katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro [anonymizováno] kraj, Katastrální pracoviště [anonymizováno] k datu 30.8.2022 soud zjistil, že na [list vlastnictví] je zde zapsáno vlastnické právo žalovaného k pozemku p.č.st. [číslo], jehož součástí je stavba: [část obce], [adresa], a k pozemku p. [číslo] v obci [obec] a katastrálním území [část obce].

6. Ze spisu soudní exekutorky [titul] [jméno] [příjmení], [sídlo] sp.zn. [anonymizováno] soud zjistil: pod č.j. [anonymizováno] byla soudní exekutorkou vydána dne 30.11.2021 opakovaná dražební vyhláška, kterou byla nařízena dražba předmětných nemovitostí, zapsaných na [list vlastnictví] pro obec [anonymizováno] a katastrální území [část obce]. Z protokolu o dražbě těchto nemovitých věcí, která se konala 18.1.2022, bylo zjištěno, že žalobci jako vydražiteli byl usnesením exekutorky udělen příklep na nemovité věci a to: pozemku p.č.st. [číslo], jehož součástí je stavba: [část obce], [adresa], a k pozemku p. [číslo] v obci [obec] a katastrálním území [část obce]. Zároveň byla v bodu II. usnesení o příklepu stanovena lhůta k zaplacení nejvyššího podání v délce jednoho měsíce ode dne právní moci usnesení o příklepu s tím, že na nejvyšší podání se započítává vydražitelem složená jistota ve výši 250 000 Kč. Usnesením z 18.1.2022 o udělení příklepu a o lhůtě k zaplacení nejvyššího podání bylo vyhotoveno pod č.j. [anonymizováno].

Z oznámení [titul] [jméno] [příjmení] ze 7.3.2022, č.j. [číslo jednací] soud zjistil, že žalobci jím bylo sděleno, že usnesení o příklepu z 18.1.2022 č.j. [číslo jednací] nabylo právní moci dne 2.3.2022.

Žalobce byl zároveň vyzván, aby doplatek na nejvyšší podání ve výši 1 550 000 Kč uhradil do 4.4.2022.

Usnesením ze dne 11.4.2022 č.j. [číslo jednací] rozhodla soudní exekutorka ve smyslu § 336m odst. 2 o.s.ř. o prodloužení lhůty k zaplacení nejvyššího podání. Výrok tohoto usnesení zní: „Lhůta k zaplacení nejvyššího podání stanovená výrokem II. usnesení o příklepu č.j. [číslo jednací] ze dne 18.1.2022 se prodlužuje o jeden měsíc, lhůta k zaplacení nejvyššího podání trvá do 4.5.2022“.

Z usnesení soudní exekutorky č.j. [číslo jednací] vyplývá, že dne 11.5.2022 byla nařízena dražba předmětných nemovitých věcí, na 24.6.2022 v 16:00hod.

Z usnesení KS v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci ze dne 22.8.2022, č.j. 35 Co 175/2022-167 soud zjistil, že tímto rozhodnutím bylo odmítnuto odvolání žalobce proti usnesení soudního exekutora o nařízení opakované elektronické dražby č.j. [číslo jednací] Odvolací soud dospěl k závěru, že žalobci nenáleží právo odvolání proti napadenému rozhodnutí a uvedl, že žalobce jako vydražitel neuhradil do 4.5.2022 nejvyšší podání a uplynutí tohoto dne bylo usnesení o příklepu zrušeno. V uvedeném rozhodnutí KS bylo poukázáno i na to, že usnesení č.j. [anonymizováno] o prodloužení lhůty k úhradě nejvyššího podání, bylo žalobci doručeno 28.4.2022.

Součástí spisu soudní exekutorky je také žádost žalobce ze 13.9.2022 o vrácení částky 1 550 000 Kč.

7. Ze spisu Okresního soudu v České Lípě sp.zn. 37 C 121/2022 bylo zjištěno, že žalobce podal 15.6.2022 (tedy zároveň s žalobou na určení vlastnictví) proti společnosti IFIS investiční fond a.s. žalobu o vyloučení předmětných nemovitostí z exekuce vedené soudní exekutorkou [titul] [příjmení] pod sp.zn. [spisová značka]. Rozsudkem ze dne 19.10.2022 č.j. 37 C 121/2022 byla žaloba zamítnuta. Soud v této věci dospěl k závěru, že žalobce jako vydražitel do dodatečně stanovené lhůty tj. do 4.5.2022, neuhradil nejvyšší podání a uplynutím tohoto dne bylo usnesení o příklepu zrušeno. Dále uvedl, že zaplacení nejvyššího podání až 9.5.2022 je bez významu.

8. Z uvedených zjištění dospěl soud k závěru, že žalobce jako vydražitel nezaplatil nejvyšší podání v původní lhůtě, uvedené v usnesení o příklepu, tedy do 4.4.2022. Neučinil tak ani v dodatečné lhůtě, stanovené v usnesení soudní exekutorky z 11.4.2022, č.j. [číslo jednací]. V tomto usnesení je běh dodatečné lhůty zcela jednoznačně vymezen tak, že lhůta stanovená v usnesení o příklepu (tedy lhůta do 4.4.2022) se prodlužuje o jeden měsíc. To, že se jedná o prodloužení lhůty do 4.5.2022, pak je výslovně vyjádřeno ve výroku usnesení právě uvedením toho, že, „lhůta k zaplacení nejvyššího podání trvá do 4.5.2022“. Dle názoru soudu zřetelnější vyjádření konce poskytnuté lhůty již není možné. Pokud žalobce zaplatil nejvyšší podání až dne 9.5.2022, jak sám žalobce uvádí, stalo se tak po uplynutí lhůty.

9. Podle § 336m odst. 2, věta první o.s.ř. nezaplatil-li vydražitel nejvyšší podání ani v dodatečné lhůtě, kterou mu soud usnesení určil a která nesmí být delší než jeden měsíc, usnesení o příklepu se marným uplynutím dodatečné lhůty zrušuje a soud nařídí další dražební jednání. V posuzovaném případě dodatečná lhůta marně uplynula a usnesení o příklepu tím bylo zrušeno. Žalobce tak vlastnické právo předmětným nemovitostem nenabyl a jeho žaloba byla zamítnuta.

10. Žalovaný měl ve věci plný úspěch, měl by tedy podle § 142 odst. 1 o.s.ř. právo na náhradu nákladů řízení, proti žalobci, který ve věci úspěch neměl. Podle obsahu spisu však žalovanému žádné náklady nevznikly a soud tedy o nich rozhodl, jak je uvedeno ve výroku II. tohoto rozsudku.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem Liberec prostřednictvím zdejšího soudu, a to ve trojím vyhotovení.

Česká Lípa 30. listopadu 2022

JUDr. Ivana Lukášová
samosoudkyně



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v České Lípě rozhodl samosoudkyní JUDr. Ivanou Lukášovou ve věci

žalobce: [osobní údaje žalobce] zastoupený advokátkou Mgr. Kateřinou Sigmundovou,
sídlem Jiráskova 614/11, 470 01 Česká Lípa,

proti

žalované: [osobní údaje žalované] zastoupená advokátem JUDr. Janem Vavruškou,
sídlem Rumjancevova 696/3, 460 01 Liberec 1

o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

takto:

- I. Podílové spoluvlastnictví účastníků k bytové jednotce [číslo] která se nachází v budově [adresa], postavené v části [územní celek] na pozemku p.č. [číslo], p.č. [číslo], k podílu o velikosti [číslo] na společných částech domu [adresa] a k podílu o velikosti [číslo] na pozemcích p.č. [číslo] a p.č. [číslo], které jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro [anonymizováno] kraj, Katastrální pracoviště [anonymizováno] na [list vlastnictví] a na [list vlastnictví] pro obec a [katastrální území], se zrušuje.
- II. Bytová jednotka [číslo] která se nachází v budově [adresa], postavené v části obce [název] na pozemku p.č. [číslo], p.č. [číslo], s podílem o velikosti [číslo] na společných částech domu [adresa] a s podílem o velikosti [číslo] na pozemcích p.č. [číslo] a p.č. [číslo], které jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro [anonymizováno] kraj, Katastrální pracoviště [anonymizováno] na [list vlastnictví] a na [list vlastnictví] pro obec a katastrální území [anonymizováno] se přikazuje do výlučného vlastnictví žalované [celé jméno žalované], [rodné číslo].

- III. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci na vypořádání podílu 1 200 000 Kč tak, že částku 200 000 Kč je povinna žalobci zaplatit do dvou měsíců od právní moci tohoto rozsudku a 1 000 000 Kč do jednoho roku od právní moci tohoto rozsudku.
- IV. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobce žádal, aby bylo zrušeno podílové spoluvlastnictví účastníků k bytové jednotce [číslo] v budově [adresa] na pozemku p.č. [číslo], p.č. [číslo] v obci a katastrálním území [anonymizováno]. Na odůvodnění své žaloby uvedl, že tuto bytovou jednotku nabyli účastníci do společného jmění manželů kupní smlouvou ze dne 20.8.2014. Manželství účastníků uzavřené 27.8.2011 bylo pravomocně rozvedeno 23.11.2017. Do 23.11.2020 nebyla uzavřena dohoda o vypořádání zaniklého společného jmění, ani nebyla podána žaloba na vypořádání. Ve smyslu § 741 obč. zák. je tedy předmětná bytová jednotka v podílovém spoluvlastnictví účastníků a jejich podíly jsou stejné.

Žalobce tento byt neužívá od doby, kdy z něj byl soudně vykázán, a nemá zájem setrvat ve spoluvlastnictví. Navrhl, aby bytová jednotka byla přikázána do výlučného vlastnictví žalované, na vypořádání podílu žádal zaplatit polovinu hodnoty bytové jednotky, tedy 1 200 000 Kč. Odmítl tvrzení žalované, že se do bytu po vykázání vrátil.

2. Žalovaná potvrdila, že do tří let od rozvodu manželství účastníků nedošlo k vypořádání jejich zaniklého společného jmění, předmětná bytová jednotka je tedy předmětem podílového spoluvlastnictví účastníků. Souhlasila se zrušením tohoto spoluvlastnictví a také ona navrhla, aby bytová jednotka byla přikázána do jejího výlučného vlastnictví. Hodnotu bytové jednotky 2 400 000 Kč prohlásila za nespornou.

Dle jejího názoru žalobci nenáleží z titulu spoluvlastnictví předmětné bytové jednotky žádný vypořádací podíl. Od opuštění společné domácnosti žalobcem v roce 2017 se žalobce žádným způsobem nepodílel na povinnostech souvisejících s vlastnictvím jednotky, nepřispíval na náklady spojené s užíváním jednotky, nepodílel se na opravách a údržbě bytu ani na úklidu společných prostor. Předmětná bytová jednotka byla pořízena z prostředků žalované a účastníci se ústně domluvili tak, že s ohledem na původ finančních prostředků na pořízení bytu se stane vlastníkem bytové jednotky žalovaná. K vypořádání však nedošlo, žalovaná měla obavu z žalobcovy reakce na řešení věci soudní cestou. Poukázala také na neshody mezi účastníky, ještě před rozvodem manželství, žalobce se nevhodně choval vůči žalované a jejím dětem, což vyústilo vykázáním žalobce ze společné domácnosti na základě návrhu žalované. Po tomto incidentu došlo k rozvodu účastníků, žalobce přestal o děti i o bytovou jednotku pečovat, ale pokračoval v zastrašování a sledování žalované i jejich společných dětí. Žalovaná naopak v bytě provedla drobné opravy, hradila veškeré výdaje spojené s bydlením v bytě. V důsledku toho je na místě odeprít žalobci náhradu za jeho spoluvlastnický podíl. Přiznání jakéhokoliv vypořádacího podílu žalobci by bylo v rozporu s dobrými mravy, když žalobce žádným způsobem na pořízení bytové jednotky nepřispěl a do této jednotky nic neinvestoval.

3. Podle § 741 písmeno b) občanského zákoníku nedojde-li do tří let od zániku společného jmění k vypořádání toho, co bylo dříve součástí společného jmění, ani dohodou, ani nebyl podán návrh na vypořádání rozhodnutím soudu, platí, že se manželé nebo bývalí manželé vypořádali tak, že věci nemovité jsou v podílovém spoluvlastnictví obou; jejich podíly jsou stejné.

4. Ze spisu Okresního soudu v České Lípě sp.zn. 15 C 235/2017 bylo zjištěno, že manželství účastníků, uzavřené dne 27.8.2011, bylo rozvedeno rozsudkem ze dne 23.11.2017, č.j. 15 C 235/2017-18, který nabyl právní moci dne 23.11.2017.

Z usnesení Okresního soudu v České Lípě č.j. 11Nc 13501/2017-8 soud zjistil, že k návrhu žalované soud dne 8.8.2017 nařídil předběžné opatření, kterým bylo žalobci uloženo opustit

společné obydlí – byt [číslo] v domě [adresa] v [anonymizováno] ulici v [obec], nevstupovat do tohoto společného obydlí a jeho bezprostředního okolí ve vzdálenosti 100 metrů od domu a nezdržovat se tam, a také mu bylo uloženo zdržet se setkávání s žalovanou. Předběžné opatření mělo trvání do 11.9.2017. Z odůvodnění tohoto usnesení je zřejmé, že žalobce se chová agresivně, dne 1.8.2017 byl ze společného obydlí vykázán rozhodnutím Policie ČR, žalovaná měla z chování žalobce obavy, z jeho strany docházelo k výhrůzkám, násilné chování žalobce k žalované ovlivňovalo i děti účastníků.

Z usnesení Okresního soudu v České Lípě č.j. 11Nc 12701/2017-26 ze dne 5.10.2017 je zřejmé, že shora uvedené předběžné opatření bylo prodlouženo do 5.11.2017 (usnesení o prodloužení předběžného opatření je součástí konstatovaného rozvodového spisu účastníků).

5. Z výpisu z katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro [anonymizováno] kraj, Katastrální pracoviště [anonymizováno] soud zjistil, že zde na [list vlastnictví] je bytová jednotka [číslo] v budově [adresa], bytový dům na parcele [číslo], [číslo] (bytový dům a parcely zapsány na [list vlastnictví]) v obci a k.ú. [obec], zapsána jako společné jmění účastníků.

Z kupní smlouvy z 20.8.2014 bylo zjištěno, že byla uzavřena účastníky jako kupujícími ohledně předmětné bytové jednotky, kupní cena byla sjednána na 1 100 000 Kč. V bodě III. smlouvy je uvedeno, že kupní cena byla uhrazena před podpisem smlouvy, v bodě II. smlouvy je konstatováno, že účastníci bytovou jednotku kupují do společného jmění manželů.

6. Z darovací smlouvy z 25.2.2013 bylo dále zjištěno, že žalovaná získala darem od své matky spoluvlastnický podíl v rozsahu 1/2 k nemovitostem zapsaným na [list vlastnictví] u Katastrálního úřadu pro [anonymizováno] kraj, Katastrální pracoviště [anonymizováno] (budova [adresa] na pozemku p. [číslo] pozemek p. [číslo] p. [číslo] v k.ú. [část obce] u [obec], obec [název]).

Z kupní smlouvy ze 4.7.2014 bylo zjištěno, že ji uzavřela žalovaná jako prodávající ohledně spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitostí zapsaných na [list vlastnictví] v k.ú. [část obce] u [obec], žalovaná tyto nemovitosti prodala za kupní cenu 1 500 000 Kč.

O těchto skutečnostech nebylo mezi účastníky sporu.

Z výpisu z účtu žalované č. [bankovní účet] ze 14.8.2014 soud zjistil, že dne 6.8.2014 sem byla na úhradu kupní ceny poukázána částka 200 000 Kč a dne 14.8.2014 částka 1 300 000 Kč. Z výpisu z tohoto účtu z 12.9.2014 bylo zjištěno, že dne 15.8.2014 z něj byla odeslána částka 1 100 000 Kč. Z nesporných tvrzení účastníků má soud za prokázané, že na tento účet žalované, byla v době soužití účastníků zasílána mzda žalobce i mzda žalované.

Z výpisů z tohoto účtu za období od 15.7.2017 do 13.12.2019 je zřejmé, že v uvedeném období žalovaná z tohoto účtu platila úhrady za energie a další platby spojené s užíváním předmětné bytové jednotky. Žalovaná poukázala ještě na další platby realizované v uvedené době z tohoto účtu s tím, že se jedná o společné dluhy účastníků. Ty však nebyly předmětem tohoto řízení.

7. Z evidenčních listů důchodového pojištění žalobce soud zjistil, že v období od 1.1.2006 do 31.12.2008 dosahoval ve [firma] [obec] ročních příjmů 206 993 Kč, 218 850 Kč a 223 405 Kč. Od 1.1.2009 do 31.12.2010 činily jeho roční příjmy ve firmě [firma] 302 878 Kč a 343 374 Kč, od 1.11.2011 do 31.12.2016 ve firmě [firma] 439 723 Kč, 381 853 Kč, 352 452 Kč, 320 993 Kč, 459 503 Kč a 422 821 Kč. Za rok 2017 byl žalobcův roční příjem ve firmě [firma] 375 735 Kč.

8. Z nájemní smlouvy ze dne 16.3.2018 bylo zjištěno, že ji uzavřel žalobce jako nájemce s pronajímatelem [jméno] [příjmení] ohledně bytu o velikosti 1+kk na adrese [adresa], nájem byl uzavřen na dobu určitou od 16.3.2018 do 10.6.2019.

Z nájemní smlouvy z 11.6.2019 bylo dále zjištěno, že ji uzavřel žalobce jako nájemce s pronajímatelem [jméno] [příjmení] ohledně bytu o velikosti 1+1 na adrese [adresa], [adresa], nájem byl sjednán na dobu určitou od 15.6.2019 do 31.5.2020.

9. Z dopisu zástupkyně žalobce ze 3.11.2021 soud zjistil, že žalovaná byla vyzvána k dohodě o vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků k předmětné bytové jednotce tak, že by podíl žalobce získala žalovaná s tím, že by mu uhradila 1 200 000 Kč. Zároveň byla žalovaná upozorněna na podání žaloby, pokud nedojde k mimosoudní dohodě.

10. Z výpovědi svědkyně [celé jméno a příjmení], dcery účastníků soud zjistil, že do předmětného bytu se nastěhovala s rodiči v době, kdy chodila do základní školy. Žalovaná dostala od své sestry peníze za část domu, kde předtím bydleli, z těch peněz platila žalovaná předmětný byt. Kolik žalovaná od své sestry obdržela, svědkyně neví, ale byt stál asi 1 200 000 Kč Tyto informace měla od žalované už v době, kdy byt kupovali. Žalobce v předmětném bytě bydlel do doby, než z něj byl vykázán. Nastěhoval se do něj po skončení vykázání. Jaké byly v té době výdaje za bydlení a jak se hradily, svědkyně neví. K dotazu zástupce žalované však uvedla, že si vzpomněla, že platby za byt hradila žalovaná s pomocí své matky a že žalobce na bydlení nepřispíval. Svědkyně dále vypověděla, že mezi účastníky docházelo k neshodám, většinou v pozdních večerních hodinách. Nebyla svědkem poškozování bytu, ale často slyšela házení věcí. Slyšela také rány a pak byla rozbitá skříň v ložnici. Žalovaná svědkyni řekla, že to rozbil otec. Problémy byly i po návratu žalobce do bytu po uplynutí doby jeho vykázání. Jak se to řešilo, svědkyně neví. Žalobce tehdy nepobýval v bytě každý den. Jednou za čas odjel pracovně na 3-4 týdny do [stát], pak se na nějakou dobu vrátil a zase odjel. Kdy žalobce opustil byt definitivně, svědkyně neví. Žalobce to předem neoznámil, svědkyně přišla domů a zjistila, že jsou žalobcovy věci pryč. Zmizelo také kolo, koloběžka a podle žalované také spousta zlata. Žalovaná ztrátu těchto věcí neřešila, dle svědkyně z důvodu strachu.

11. Z výpovědi svědkyně [jméno] [příjmení], matky žalované soud zjistil, že účastníci se do předmětného bytu nastěhovali v roce 2008, dle svědkyně stál byt 1 200 000 Kč nebo 1 300 000 Kč. Svědkyně darovala žalované polovinu nemovitosti v [obec], [anonymizováno] ulici. Žalovaná pak tento svůj podíl prodala své sestře za 1 500 000 Kč. Svědkyně dále vypověděla, že tuto částku žalovaná použila na koupi předmětného bytu a jeho zařízení. Dle svědkyně účastníci jiné peníze neměli. Kupní smlouva byla napsána na oba účastníky, protože to tak napsala prodávající a žalovaná to tak nechala. Účastníci v předmětném bytě bydleli společně do roku 2016, 2017, pak se začali hádat. Žalobce byl vykázán z bytu, bydlel u nějakých kamarádů a pak si pořídil byt v [anonymizováno] ulici. Ještě po rozvodu účastníků žalobce v bytě bydlel, do bytu různě přicházel a odcházel z něj, pral si tam a vařil, údajně tehdy pracoval v [stát]. Od dětí účastníků a od žalované se dozvěděla, že žalobce na platby za bydlení v té době nic nepřidával.

Svědkyně vnímala konflikty mezi účastníky, žalovaná s dětmi přijela ke svědkyni uprostřed noci, děti byly z chování žalobce vynervované. Žalobce žalované vyhrožoval, že ji připraví o byt, že ji zničí i s dětmi. Viděla také fotografie, které pořídila žalovaná, když si žalobce vyvrtil v ložnici hák, že se oběsí. Také přestěhoval věci dcery účastníků do ložnice s tím, že bude bydlet v dětském pokoji on. Svědkyně viděla u účastníků nefunkční myčku, zničil ji žalobce, když do ní dával nádoby se zbytky jídla. Od žalované se dozvěděla, že žalobce zničil dveře od skříně, jak s nimi, „prásknul“. Dveře na balkon nešly zavřít, když s nimi žalobce bouchal. To se dozvěděla také od žalované. Svědkyně u hádek účastníků nebyla, žalovaná jí vždycky volala, jestli můžou přijet. Tyto konflikty se odehrávaly ještě před vykázáním žalobce z bytu. V době, kdy byl žalobce vykázán z bytu, svědkyně pomáhala žalované s platbami půjček, které účastníci měli, a to až do doby jejich zaplacení. Za trvání manželství měli účastníci jen jeden účet, kam chodily jejich výplaty, s tímto účtem hospodařili oba.

Někdy v roce 2019 se žalobce, „sbalil“, nikomu nic neřekl a z bytu odešel. Po nahlédnutí do svých poznámek svědkyně upřesnila, že žalobce z bytu odešel 13.3.2020.

12. Z uvedených zjištění dospěl soud k následujícím závěrům: Žalovaná za trvání manželství získala na základě shora uvedené darovací smlouvy spoluvlastnický podíl k nemovitostem. Tento spoluvlastnický podíl smlouvou ze 4.7.2014 prodala za kupní cenu 1 500 000 Kč, kterou obdržela na účet číslo [bankovní účet], a to ve dvou platbách dne 6.8.2014 a dne 14.8.2014.

Na tento účet byly po dobu trvání manželství účastníků zasílány mzdy obou účastníků, což má soud za prokázané z nesporných tvrzení účastníků. Na uvedeném účtu se tedy nacházely společné finanční prostředky účastníků. Pokud byla z tohoto účtu dne 15.8.2014 zaplacená částka 1 100 000 Kč jako kupní cena za předmětný byt, pak se jednalo o nabytí majetku do společného jmění účastníků. To je ostatně také vyjádřeno v kupní smlouvě na předmětný byt z 20.8.2014.

13. Z provedeného dokazování vyplynulo (a je mezi účastníky nesporné), že do tří let od právní moci rozsudku o rozvodu nedošlo k vypořádání společného jmění účastníků a dle shora citovaného ustanovení § 741 písm. b) obč. zák. se účastníci stali podílovými spoluvlastníky předmětné bytové jednotky.

Podle § 1143 obč. zák. nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne zároveň o způsobu vypořádání spoluvlastníků.

Podle § 1147 obč. zák. není-li rozdělení věci dobře možné, přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům.

14. V posuzovaném případě nebylo mezi účastníky sporu o tom (a z povahy bytu vyplývá), že rozdělení předmětné bytové jednotky není dobře možné. Shoda mezi účastníky byla také ve způsobu vypořádání spoluvlastnictví tak, že bytová jednotka bude přikázána do výlučného vlastnictví žalované, která v ní i po rozvodu manželství účastníků nadále bydlí. Pokud se tedy účastníci o zrušení spoluvlastnictví nedohodli, soud ve smyslu § 1143 obč. zák. jejich spoluvlastnictví zrušil a rozhodl o přikázání bytové jednotky [číslo] která se nachází v budově [adresa], postavené v části obce [anonymizováno] na pozemku p.č. [číslo], p.č. [číslo], s podílem o velikosti [číslo] na společných částech domu [adresa] a s podílem o velikosti [číslo] na pozemcích p.č. [číslo] a p.č. [číslo] do vlastnictví žalované.

15. Mezi účastníky byl spor o tom, zda a v jaké výši náleží žalobci náhrada za jeho spoluvlastnický podíl. Žalovaná navrhovala, aby žalobci byl nárok na výplatu vypořádacího podílu odepřen s poukazem na nevhodné chování žalobce a také s odůvodněním, že na pořízení předmětné bytové jednotky byly použity její výlučné prostředky.

Soud vycházel ze závěrů vyslovených v rozhodnutí NS ČR sp.zn. 22Cdo 3619/2015, dle kterého,, soud může výjimečně s odkazem na princip dobrých mravů modifikovat (změnit) vypořádací podíly účastníků řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví oproti výši spoluvlastnických podílů“.

V rozhodnutí NS ČR sp.zn. 22Cdo 5348/2016 pak je uvedeno, že,, při úvaze o aplikovatelnosti korektivu dobrých mravů se musí jednat primárně o okolnosti vztahující se právě k vypořádávaným věcem, nebo k okolnosti, které se věci ve spoluvlastnictví nějakým významným způsobem dotýkají“.

Provedeným dokazováním však dle názoru soudu takové okolnosti, které by odůvodňovaly výjimečný postup soudu spočívající v nepřiznání náhrady za spoluvlastnický podíl, nevyšly najevo. Z provedeného dokazování má soud za zjištěné, že žalobce byl vykázán ze společného obydlí, tedy z předmětného bytu, a to pro své nevhodné chování k žalované, které naplňovalo podmínky ustanovení na ochranu osob proti domácímu násilí. Nejednalo se však o počínání žalovaného, které by se vztahovalo k vypořádávané bytové jednotce.

I když žalobce doložil, že byl v období března 2018 až května 2020 nájemcem shora uvedených bytů, z výpovědi obou svědkyň vyplynulo, že do bytu po skončení lhůty vykázání docházel a v určitých obdobích zde pobýval. Ani k tomuto období však nebylo zjištěno takové chování žalobce k předmětu vypořádání, které by mohlo vést k odepření jeho nároku na vypořádací podíl za odnětí spoluvlastnictví. Pokud svědkyně popsaly rozbití dveří u skříně v ložnici, nefungující dveře na balkon, zničenou myčku, pak ani jedna z nich u tohoto poškození bytu žalobcem nebyla,

ale i kdyby tomu tak bylo, jednalo se spíše o důsledky neurovnaných vztahů mezi účastníky, než o ničení bytu žalobcem.

Důvodem pro odepření vypořádacího podílu žalobci pak není ani to, že žalobce se nepodílel na úhradách za byt. Pokud žalobce v bytě po rozvodu účastníků pobýval, bylo na žalované, aby otázku úhrad za bydlení s žalobcem řešila a požadovala od něj příspěvek na platby, které realizovala. Skutečnost, že žalovaná žádné kroky vůči žalobci nečinila z důvodu svého strachu z žalobce, nelze dle názoru soudu v této souvislosti zohlednit a mít ji za reálnou, když ještě předtím žalovaná dokázala využít příslušných ustanovení právních předpisů ke své ochraně proti domácímu násilí.

16. Důvodem pro odepření práva žalobce na vypořádací podíl pak není ani ta skutečnost, že v době pořízení tohoto bytu použili účastníci také prostředky z výlučného vlastnictví žalované. Soud se zabýval touto skutečností i z toho pohledu, zda nedošlo k bezdůvodnému obohacení žalobce, když získal do podílového spoluvlastnictví zákonnou fikcí podíl na majetku, který nebyl porizen pouze ze společného jmění účastníků. Účastníci měli možnost k tomuto sdělenému předběžnému právnímu názoru se vyjádřit.

Soud však následně dospěl k závěru, že takovým posouzením by bylo obcházeno ustanovení § 741 obč. zák., které stanoví fikci vypořádání a tedy nemožnost již po uplynutí této lhůty uplatňovat jakékoliv položky spadající do vypořádání společného jmění, tedy nemožnost uplatnění tzv. vnosů ze společného do výlučného majetku či z výlučného majetku do společného.

17. Soud vzal v úvahu při řešení otázky dobrých mravů ve vztahu k odepření práva žalobce na vypořádací podíl také počínání žalované, která, stejně jako žalobce, do tří let od rozvodu situaci s vypořádáním společného jmění účastníků neřešila. Zůstala v tomto směru zcela pasivní, ačkoliv v bytě zůstala s dětmi účastníků bydlet a bylo tedy jejím prvořadým zájmem, aby vztahy k bytové jednotce a vztahy s tím související byly definitivním způsobem vyřešeny. Také ona se tedy podílela svou nečinností na tom, že společné jmění manželů bylo vypořádáno zákonnou fikcí.

Pokud se účastníci ústně dohodli, jak tvrdila žalovaná, že se stane výlučnou vlastnící bytu ona, bylo nepochybně v jejím zájmu, aby tuto předběžnou ústní domluvu realizovala a dosáhla tak definitivního vypořádání vlastnictví k bytové jednotce.

18. Z uvedených důvodů tedy soud spolu se zrušením podílového spoluvlastnictví a příkázáním bytu žalované rozhodl o povinnosti žalované vyplatit žalobci jeho vypořádací podíl ve výši 1 200 000 Kč. Jedná se o polovinu obvyklé ceny předmětné bytové jednotky, která byla zjištěna z nesporných tvrzení účastníků.

Vzhledem k výši žalobci přiznané částky určil soud k úhradě této částky podle § 160 odst. 1 o.s.ř. delší než zákonnou třídní lhůtu. Je na žalované, pokud chtěla získat celou bytovou jednotku do výlučného vlastnictví, aby zajistila výplatu podílu žalobci, a to částku 200 000 Kč ve lhůtě dvou měsíců od právní moci rozsudku a zbývající částku ve lhůtě jednoho roku. Delší lhůty by již dle názoru soudu znamenaly nepřiměřené omezení žalobce v jeho právu domoci se zaplacení vypořádacího podílu.

19. Soud nerealizoval navržené výslechy účastníků, neboť ke sporným tvrzením byla provedena řada dalších důkazů, obě strany dostaly možnost uvést rozhodné skutečnosti a dle názoru soudu by účastnické výslechy pouze opakovaly to, co již účastníci uvedli v rámci svých tvrzení.

20. O nákladech řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 2 o.s.ř. tak, že žádný z účastníků nemá na jejich náhradu právo. Soud se ztotožnil s názorem vysloveným v nálezu Ústavního soudu sp.zn. IV. ÚS 404/22. Dle tohoto nálezu má řízení o zrušení spoluvlastnictví a jeho vypořádání, povahu tzv. iudicii duplicis, které je charakteristické tím, že nelze vycházet ze zásady tzv. procesního úspěchu ve věci, nýbrž z toho, že žádný z účastníků nevychází z řízení s menší hodnotou, než se kterou do něj vstupoval“.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem Liberec prostřednictvím zdejšího soudu, a to ve trojím vyhotovení.

Nesplní-li povinná dobrovolně, co jí ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí (§ 251o.s.ř.).

Česká Lípa 28. dubna 2023

JUDr. Ivana Lukášová
samosoudkyně



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v České Lípě rozhodl samosoudkyní JUDr. Alenou Divíškovou ve věci
žalobkyně: [osobní údaje žalobkyně] zastoupená advokátem Mgr. Jakubem
Kratochvílem, sídlem Novomlýnská 3, 110 00 Praha 1

proti

žalovaným: 1. [celé jméno žalovaného], [datum narození]
bytem [adresa žalovaného]
zastoupený advokátem JUDr. Jiřím Cehákem
sídlem nám. Míru 1, 473 01 Nový Bor
2. [celé jméno žalované], [datum narození]
bytem [adresa žalovaného a žalované]

o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

takto:

- I. Soud zrušuje spoluvlastnictví účastníků řízení k nemovitostem: pozemku p. [číslo] –orná půda a [číslo] – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba [část obce], [adresa], bydlení, zapsaných na [list vlastnictví] pro k.ú. [část obce] u [obec], obec [anonymizováno], u Katastrálního úřadu pro [anonymizováno] kraj, Katastrální pracoviště [anonymizováno].
- II. Soud přikazuje do výlučného vlastnictví 1. žalovaného [celé jméno žalovaného], [rodné číslo] podíl v rozsahu jedné ideální $\frac{1}{4}$ nemovitostí označených ve výroku I. (původně ve výlučném vlastnictví žalobkyně) s tím, že nadále zůstává ve výlučném vlastnictví 1. žalovaného [celé jméno žalovaného] spoluvlastnický podíl v rozsahu jedné ideální $\frac{1}{4}$ a ve výlučném vlastnictví 2. žalované [celé jméno žalované] spoluvlastnický podíl v rozsahu jedné ideální $\frac{1}{2}$.
- III. 1. žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni na vypořádání spoluvlastnických podílů částku 1 708 120 Kč, a to tak že částku 1 250 000 Kč uhradí do tří dnů od právní moci tohoto

rozsudku, částku 250 000 Kč uhradí do 1 měsíce od právní moci tohoto rozsudku a částku 208 120 Kč uhradí do 30. 4. 2023, a to pod ztrátou výhody uvedených splátek.

IV. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se podanou žalobou domáhala zrušení spoluvlastnictví účastníků k nemovitostem pozemku p. [číslo] –orná půda a [číslo] – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba [část obce], [adresa], bydlení, zapsaných na [list vlastnictví] pro k.ú. [část obce] u [obec], obec [anonymizováno] u Katastrálního úřadu pro [anonymizováno] kraj, Katastrální pracoviště [anonymizováno]. Předmětnou nemovitost vlastní s žalovanými tak, že v jejím vlastnictví je jedna ideální čtvrtina, ve vlastnictví 1. žalovaného rovněž jedna ideální čtvrtina a ve vlastnictví 2. žalované jedna ideální polovina. Žalobkyně předmětnou nemovitost nemůže užívat, a proto již nechce setrvat ve spoluvlastnictví. Nechala si vypracovat znalecký posudek, dle kterého činí cena jejího spoluvlastnického podílu částku 1 708 120 Kč. Žalovaným odeslala výzvu, aby bylo její spoluvlastnictví zrušeno a aby jí vyplatili shora uvedenou částku dle svých spoluvlastnických podílů. Žalovaní však na tuto výzvu nepřistoupili. Žalobkyně se tedy domáhá, příslušný podíl na předmětných nemovitostech byl přikázán do vlastnictví žalovaných, a aby jí 1. žalovaný vyplatil částku 569 373 Kč a 2. žalovaná částku 1 138 747 Kč.

2. Žalovaní původní uvedli, že nesouhlasí s nárokem žalobkyně. Oba žalovaní mají zájem nemovitosti užívat, protože nemají jinou možnost bydlení a nemovitosti výrazně zhodnotili z vlastních zdrojů. Rozpor mezi účastníky je tedy ve výši požadavku na vypořádání. Dále k výzvě soudu ke svému návrhu na vypořádání investic do domu [adresa] uvedli, že specifikovali a vyčíslili investice, které dle jejich tvrzení financovali ze svých zdrojů a z úvěru ze stavebního spoření. Zhodnocení nemovitosti odhadují na 500 000 Kč. K tomuto podání předložili smlouvu o překlenovacím úvěru ze stavebního spoření [číslo] ze dne 20. 3. 2014, dále objednávku a daňový doklad k dodávce nových oken a dveří vč. smlouvy o dílo ze dne 12. 5. 2015 a dalších faktur. Nakonec v průběhu ústního jednání dne 4. 8. 2022 žalovaní přehodnotili své stanovisko, uznali, že investice do nemovitostí byly vynaloženy z větší části za života otce účastníků. Ačkoliv mají pochybnosti k vypracovanému znaleckému posudku, tak rozhodně nemají v úmyslu řízení protahovat a jsou ochotni tento posudek akceptovat. Pokud jde o úhradu vypořádacího podílu, tak 1. žalovaný má k dispozici nějaké hotové finanční prostředky a ještě by si obstaral nějaký úvěr. Nakonec žalovaní v podání ze dne 30. 8. 2022 sdělili, že se dohodli tak, že podíl žalobkyně převezme 1. žalovaný v plné výši a pouze požádali o částečný odklad splatnosti, aby si mohli opatřit další finanční prostředky.

3. Podle § 1140 odst. 1 OZ nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat.

4. Podle § 1143 občanského zákoníku dle zákona 89/2012 Sb. (dále jen OZ) nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne zároveň o způsobu vypořádání spoluvlastníků.

5. Podle § 1174 OZ není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodej věci ve veřejné dražbě, v odůvodněném případě může soud rozhodnout, že věc bude dražen jen mezi spoluvlastníky.

6. V tomto případě bylo spoluvlastnictví účastníků k předmětné nemovitosti prokázána výpisem z katastru nemovitostí [list vlastnictví] pro k.ú. [část obce] u [obec], obec [anonymizováno] u Katastrálního úřadu pro [anonymizováno] kraj, Katastrální pracoviště v [anonymizováno]. V tomto případě soud neshledal žádné důvody, které by svědčily pro zachování spoluvlastnictví žalobkyně s žalovanými. V průběhu řízení žalovaní návrh žalobkyně na zrušení spoluvlastnictví akceptovali.

Jak je shora uvedeno žalovaní akceptovali i cenu podílu žalobkyně, i když měli výhrady k předloženému znaleckému posudku. Z tohoto důvodu soud považuje cenu podílu žalobkyně ve výši 1 708 120 Kč za nespornou. Soud tedy vyhověl žalobě a rozhodl o zrušení spoluvlastnictví. S ohledem na společný návrh žalovaných soud přikázal celý podíl žalobkyně do výlučného vlastnictví žalovaného [celé jméno žalovaného]. Soud si nejprve ověřil, zda tento žalovaný disponuje dostatečnými finančními prostředky pro vyplacení podílu žalobkyně. Žalovaný soudu předložil potvrzení [banka], ze kterého bylo zjištěno, že ke dni 25. 8. 2022 má [celé jméno žalovaného] na účtu č. [bankovní účet] částku 799 559,07 Kč. Dále byla předložena přední strana smlouvy o úvěru [číslo] jako dodatek ke smlouvě o stavebním spoření [anonymizováno], ze které bylo zjištěno, že předmětem smlouvy je úvěr ve výši 288 000 Kč. Z výpisu z účtu ze stavebního spoření na rok 2021 č. smlouvy [anonymizováno] pro [celé jméno žalované] bylo zjištěno, že konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2021 činí 271 514,29 Kč a z dalších údajů je patrné, že smlouva byla prodloužena do 31. 3. 2023 v rámci akce 343 s úvěrovým bonusem 1 351,28 Kč. S ohledem na tyto skutečnosti soud dospěl k závěru, že předmětnou nemovitost nelze rozdělit, jedná se o rodinný dům, kde společně žijí oba žalovaní ve vztahu matky a syna. Žalobkyně v průběhu řízení ani nenavrhl, že by podíly žalovaných převzala a vyplatila jim jejich cenu. Z důkazů, které předložil 2. žalovaný, bylo prokázáno, že má dostatek finančních prostředků k tomu, aby žalobkyni vyplatil převážnou část jejího vypořádacího podílu s tím, že zbývající částku mu poskytne matky, tedy 2. žalovaná, až jí skončí stavební spoření, tj. v březnu roku 2023. Soud tedy dospěl k závěru, že jsou splněny všechny zákonné podmínky k přikázání jedné ideální čtvrtiny nemovitostí do výlučného vlastnictví žalovaného, kterému zůstává ve vlastnictví další ideální čtvrtina, kterou zdědil po svém otci. 2. žalované zůstane zachována jedna ideální polovina nemovitosti, kterou nabyla v souvislosti s pozůstalostním řízením po jejím zemřelém manželovi.

7. Vzhledem k tomu, že celý spoluvlastnický podíl žalobkyně nabyl 1. žalovaný, soud rozhodl o jeho povinnosti k zaplacení vypořádacího podílu 1 708 120 Kč za podmínek uvedených ve výroku III. tohoto rozsudku. Žalovaný zaplatí žalobkyni částku 1 250 000 Kč do tří dnů, když se jedná o finanční prostředky, které má k dispozici na svých bankovních účtech, jak soudu prokázal. Částku 250 000 Kč žalovaný uhradí z prostředků získaných bankovním úvěrem u [anonymizováno]. Soud odložil splatnost této částky do 1 měsíce od právní moci tohoto rozsudku, aby žalovaný měl čas pro vyřešení administrativních úkonů pro faktické čerpání úvěru. Soud nakonec vyhověl návrhu žalovaných (a to přes nesouhlas žalobkyně) k poskytnutí odkladu, a to konkrétně pro částku 208 120 Kč. Jedná se o částku, kterou poskytne 2. žalovaná svému synovi k úhradě vypořádacího podílu. Potřebné finanční prostředky má na účtu stavebního spoření u [anonymizováno], [anonymizováno]. Z výpisu z účtu stavebního spoření pro rok 2021 bylo zjištěno, že k 31. 12. 2021 je stav na účtu 271 514 Kč. Stavební spoření bylo prodlouženo do 31. 3. 2023 s nějakými úrokovými bonusy. Soud tedy umožnil, aby 2. žalovaná mohla tyto finanční prostředky využít po skončení stavebního spoření tak, aby nepřišla o bonusy a státní příspěvek. Z tohoto důvodu soud odložil splatnost do 30. 4. 2023, aby žalovaná měla dostatek času vyřešit administrativní úkony po skončení spoření. Soud dospěl k závěru, že žalobkyně by neměla utrpět výraznou újmu, když cca 85 % vypořádacího podílu obdrží téměř okamžitě. Soud zároveň ošetřil práva žalobkyně tak, že uvedené splátky jsou stanoveny pod sankcí ztráty výhody splátek. To znamená, že pokud nebude 2. žalovaný plnit ve stanovených lhůtách, stane se celý jeho závazek splatným najednou.

8. Soud nepřiznal náhradu nákladů řízení s ohledem na poslední judikaturu Ústavního soudu ČR, konkrétní ústavní nález IV. ÚS 404/2022 z 5. 4. 2022 Ústavní soud v tomto nálezu uvedl, že zrušení spoluvlastnictví a jeho vypořádání v řízení před soudem je charakteristické tím, že nelze vycházet ze zásady tzv. procesního úspěchu ve věci, nýbrž z toho, že žádný z účastníků nevchází z řízení s menší hodnotou, než se kterou do něj vstupoval. Proto je třeba postupovat zásadně podle § 142 odst. 2 podle kterého si každý účastník ponese své náklady sám. Soud ani nezjistil, že by procesní postup některého účastníka byl obstrukčním chováním, ztěžujícím včasné vynesení soudního rozhodnutí. V průběhu řízení žalovaní pouze využili možnost navrhnout vypořádání

v širším smyslu a k tomu k výzvě soudu doplnili skutková tvrzení. Což nelze považovat za obstrukční chování. Jedná se o procesní postup, upravený občanským soudním řádem. Zejména je třeba zdůraznit, že žalovaní z důvodu procesní ekonomie a pro urychlení rozhodnutí netrvali na svých námitkách proti znaleckému posudku, předloženému žalobkyní a akceptovali výši jejího vypořádacího podílu. Soud jenom připomíná, že vzhledem k tomu, že znalec vypracoval znalecký posudek bez podrobné prohlídky nemovitosti, soud by zřejmě akceptoval návrh na vypracování nového znaleckého posudku, pokud by na něm žalovaní trvali. S ohledem na tyto skutečnosti soud žádnému z účastníků nepřiznal právo na náhradu nákladů řízení, jak je uvedeno ve výroku IV. tohoto rozsudku.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, prostřednictvím Okresního soudu v České Lípě. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Nesplní-li žalovaní povinnosti uložené jim tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalobkyně domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Česká Lípa 15. září 2022

JUDr. Alena Divíšková
samosoudkyně



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v České Lípě rozhodl samosoudkyní JUDr. Alenou Divíškovou ve věci

žalobce: L.L.S.F. družstvo, IČO 27474909
sídlem Skřivanská 483/12, 108 00 Praha - Malešice
zastoupený advokátkou JUDr. Marií Starečkovou
sídlem Za pasáží 1609, 530 02 Pardubice

proti

žalovaným: 1. [celé jméno žalovaného], [datum narození]
bytem [adresa žalovaného]
2. [celé jméno žalovaného], [datum narození]
bytem [adresa žalovaného]
zastoupený advokátem Mgr. Ing. Robertem Hebkým
sídlem Václava Řezáče 315, 434 01 Most

o zrušení spoluvlastnictví k nemovitostem

takto:

- I. Soud zrušuje spoluvlastnictví účastníků k nemovitostem, a to pozemku p. [číslo] zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba [adresa] [obec], rodinný dům a pozemku p. [číslo] zahrada, vše zapsáno na [list vlastnictví] pro [územní celek], k. ú. [obec] u [obec] u Katastrálního úřadu pro [anonymizováno] kraj, Katastrální pracoviště [anonymizováno].
- II. Soud nařizuje prodej nemovitostí uvedených ve výroku I. ve veřejné dražbě s tím, že výtěžek dražby bude rozdělen účastníkům podle jejich spoluvlastnických podílů, tedy každému jednou třetinou.

- III. Žalovaní jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalobci na náhradu nákladů řízení za právní zastoupení částku, 23 750 Kč k rukám právní zástupkyně žalobce JUDr. Marii Starečkové, a to do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- IV. Žalovaní jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit k rukám žalobce na náhradu nákladů řízení náhradu za soudní poplatek a cestovné ve výši 9 005 Kč, a to do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobce se podanou žalobou domáhal zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem, a pozemku p. [číslo] zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba [adresa] [obec], rodinný dům a pozemku p. [číslo] zahrada, vše zapsáno na [list vlastnictví] pro obec [anonymizováno], k. ú. [obec] u [obec] u Katastrálního úřadu pro [anonymizováno] kraj, Katastrální pracoviště [anonymizováno]. Uvedl, že s žalovanými jsou spoluvlastníky těchto nemovitostí, a to každý jednou třetinou.. Žalobce navrhl zrušení spoluvlastnictví a vypořádání podle § 1140 o.z. s tím, že soud nařídí prodej nemovitostí ve veřejné dražbě a rozdělení výtěžku podle spoluvlastnických podílů účastníků. Uvedl, že nemovitosti nabyly ke dni 12. 9. 2018 v nedobrovolné dražbě v rámci exekuce proti povinné [jméno] [příjmení]. Ostatní účastníci nabyli své podíly v roce 2004 dědictvím. Po nabytí spoluvlastnictví žalobce zjistil, že nemovitosti užívá i nadále [jméno] [příjmení] s rodinou, aniž byl něco platila. Žalobce dále nabízel svůj spoluvlastnický podíl žalovaným k odkoupení za částku 300 000 Kč, popřípadě 270 000 Kč. Žalovaný [celé jméno žalovaného] uvedl, že podíl nebude kupovat. [celé jméno žalovaného] vůbec neodpověděl. Žalobce nemá z nabytého spoluvlastnictví žádný prospěch, nemovitost nelze ani užívat odděleně. Nemovitost užívá [jméno] [příjmení]. Za této situace žalobce nemá zájem o nabytí nemovitostí do svého vlastnictví. Pokud by žalovaní prokázali dostatečnou solventnost, souhlasil by, aby nemovitost nabyli. Zatím je ovšem jedinou možností vypořádání prodej ve veřejné dražbě.
2. Žalovaný [celé jméno žalovaného] prostřednictvím právního zástupce uvedl, že s návrhem zásadně nesouhlasí. V nemovitosti žije jeho otec, který na tom není zdravotně nejlépe. Žalovaný se o dražbě spoluvlastnického podílu dozvěděl pozdě z důvodu chybného doručování, jinak by podíl odkoupil. Návrh žalobce považuje ne nemorální, protože věděl o stavu nemovitosti i o stavu a rozsahu jejího užívání otcem a sestrou. Žalovaný rozhodně nesouhlasí s prodejem nemovitosti, neboť by jeho nemocný otec neměl jiného bydlení. Jeho sestra by měla zájem podíl odkoupit. V nemovitosti bydlí s otcem, který je na její péči závislý. Pro tento případ požádal o poskytnutí lhůty tří měsíců.
3. První žalovaný [celé jméno žalovaného] před soudem uvedl, že s žalobou nesouhlasí a chtěl by v domě dožít. Pokud by to pomohlo, prodal by garáž a podíl na pozemku, které jsou v jeho výlučném vlastnictví.
4. Svědkyně [jméno] [příjmení] uvedla, že je původní spoluvlastnictví nemovitosti. Její spoluvlastnický podíl byl prodán v dražbě provedené soudním exekutorem. V současné době v domě bydlí se svým nezletilými dětmi ve věku [anonymizováno] a [anonymizováno] let. Otec má [anonymizováno – 2 věty]. Potvrdila, že otec by mohl prodat garáž ve svém výlučném vlastnictví a podíl na společné zahradě.
5. Podle § 1140 odst. 1 nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat.
6. Podle § 1143 o.z. nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne zároveň o způsobu vypořádání spoluvlastníků.
7. Podle § 1147 o.z. není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud

prodej věci ve veřejné dražbě; v odůvodněném případě může soud rozhodnout, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky.

8. Dle § 1148 odst. 1 při zrušení spoluvlastnictví si spoluvlastníci vzájemně vypořádají pohledávky a dluhy, které souvisejí se spoluvlastnictví nebo se společnou věcí. Každý ze spoluvlastníků může žádat úhradu splatné pohledávky, jakož i pohledávky, jejíž splatnost nastane do jednoho roku po účinnosti dohody o zrušení spoluvlastnictví nebo po zahájení řízení o zrušení spoluvlastnictví.

9. Z výpisu z katastru nemovitostí bylo zjištěno, že shora uvedené nemovitosti jsou zapsány na [list vlastnictví] pro k-ú. [obec] u [obec], obec [anonymizováno] ve spoluvlastnictví účastníků a podíl každého činí 1/3. Všichni účastníci před soudem prohlásili, že hodnota spoluvlastnického podílu žalobce je nesporná ve výši 300 000 Kč.

10. Soud v souladu s § 118 a odst. 1 a 3 o.s.ř. vyzval žalované, aby doplnili skutková tvrzení a důkazy aby bylo zřejmé, zda mají konkrétní zdroje k vyplacení spoluvlastnického podílu žalobce, a aby k tomu předložili důkazy. Ve stanovené lhůtě žalovaní na výzvu soudu nereagovali a nedoložili, že disponují, popř. v blízké době budou disponovat dostatečnými prostředky k výplatě spoluvlastnického podílu. Při ústním jednání dne 3. 9. 2020 zástupce žalobce pouze předložil mailovou korespondenci s právním zástupcem žalovaného, který přislíbil vyjádření v možnosti mimosoudního vyrovnání po datu 17. 8. 2020. Zástupce žalobce dále sdělil, že po tomto datu právní zástupce žalovaného pouze telefonicky sdělil, že žalovaní nemají peníze, protože dosud neprodali pozemek.

11. V souladu s § 1143 soud rozhodl o zrušení spoluvlastnictví k těmto nemovitostem. Je pravdou, že v nemovitosti bydlí žalovaný [celé jméno žalovaného], jehož nepříznivý zdravotní stav byl prokázán zprávou Nemocnice s poliklinikou [obec]. Nicméně soud musí přihlídnout i k tomu, že žalobce vydražil spoluvlastnický podíl [jméno] [příjmení], na jejíž majetek byla vedena exekuce. Účastníci měli možnost řešit situaci již v průběhu exekuce a zabránit prodeji nemovitostí. Tvrzení 2. žalovaného, že by odkoupil podíl, pokud by se o dražbě dozvěděl, soud považuje za účelové. I pokud by mu nebylo doručeno vyrozumění a prováděné exekuci a dražbě, nepochybně musel mít informaci od své sestry a otce, se kterými je i dle jeho vlastního tvrzení v kontaktu a navštěvuje je. Žalobce dále prokázal komunikaci s žalovanými, kdy bylo sděleno, že nemají zájem na odkoupení podílu žalobce. Byla předložena i dohoda ze dne 26. 2. 2019, dle které se [jméno] [příjmení] zavázala platit za užívání spoluvlastnického podílu žalobce na nemovitosti částku 3 000 Kč měsíčně. Do dne podání žaloby nic nezaplatila. Z těchto důvodů nelze považovat podání žaloby za neetické. Soud tedy vyhověl žalobci a rozhodl o zrušení spoluvlastnictví.

12. Ze shodných skutkových tvrzení účastníků je nesporné, že rozdělení nemovitostí je nemožné. Žalobce nechce celou nemovitost do svého výlučného vlastnictví. Žalovaní soudu nepředložili žádný důkaz o tom, že disponují potřebnými finančními prostředky k vyplacení spoluvlastnického podílu žalobce. Soud ještě upozorňuje, že pokud právní zástupce žalovaného žádal dne 26. 5. 2020 poskytnutí tříměsíční lhůty k případnému mimosoudnímu jednání, tak tato lhůta uplynula ještě před vydáním rozhodnutí soudu. Za této situace soudu nezbylo nic jiného než nařídít prodej nemovitosti ve veřejné dražbě a výtěžek prodeje rozdělit spoluvlastníkům dle jejich spoluvlastnických podílů.

13. Žalobce před soudem nevyloučil možnost jednání o jiném způsobu vypořádání než prodeji v soudní dražbě i po vydání rozhodnutí soudu, dříve než by přistoupil k návrhu na prodej nemovitostí ve veřejné dražbě. Bude pouze na rozhodnutí žalovaných, zda hodlají učinit konkrétní kroky k a jednání s žalobcem a opatření finančních prostředků nebo zda budou nadále pokračovat v laxním způsobu chování.

14. Při rozhodování o náhradě nákladů řízení soud postupoval dle úspěchu ve věci dle § 142 odst. 1 o.s.ř. Žalobce byl v řízení plně úspěšný, a proto má nárok na náhradu nákladů právního zastoupení. Soud přiznal odměnu za 2,5 úkony právní služby po 9 500 Kč (vypočteno z tarifní hodnoty 300 000 Kč), spočívající v převzetí a přípravě věci, sepisu žaloby a sepisu jednoduché

výzvy k plnění – ½ odměny. Paušální náhrada hotových výdajů byla přiznána za 3 úkony právní služby po 300 Kč Celkem činí náklady právního zastoupení částku 23 750 Kč. Soud nepřiznal odměnu za úkon spočívající v sepisu podání ze dne 2. 6. 2020. Tímto podáním žalobce pouze vysvětloval soudu důvody, proč nesouhlasí s navrženým odročením ústního jednání, podání neobsahovalo žádné konkrétní návrhy ve věci samé.

15. Soud přiznal náhradu za soudní poplatek ve výši 7 000 Kč přímo žalobce k jeho výslovnému návrhu Dále byly přiznány cestovní náhrady za cestu [anonymizováno] družstva ve dnech 30. 6. 2020 a 3. 9. 2020 z Pardubic do České Lípy a zpět (2 x 156 km) osobním automobilem [anonymizováno] při průměrné spotřebě motorové nafty 7 l /100 km v ceně 31,80 Kč l a sazbě základní náhrady 4,20 Kč km dle vyhl. 358/2019 Sb. Celkem činí cestovní náhrady po zaokrouhlení částku 2 005 Kč. Přímo žalobci byla přiznána na náhradu za soudní poplatek a cestovní náhrady celková částka 9 005 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení, a to ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci, prostřednictvím podepsaného soudu.

Nesplní-li povinný dobrovolně tímto rozsudkem uložené povinnosti, může se oprávněný domáhat nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce

Česká Lípa 3. září 2020

JUDr. Alena Divíšková
samosoudkyně



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v České Lípě rozhodl samosoudcem Mgr. Romanem Kotátkem ve věci

žalobce: [osobní údaje žalobce] zastoupený advokátem JUDr. Milanem Štětinou
sídlem Jiráskova 614/11, 470 01 Česká Lípa

proti

žalované: [osobní údaje žalované] zastoupená advokátem Mgr. Danem Podpěrou
sídlem Holečkova 105/6, 150 00 Praha 5

o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví s návrhem na vydání předběžného opatření

takto:

- I. Podílové spoluvlastnictví žalobce a žalované k pozemkové parcele [číslo] jejíž součástí je objekt [adresa]; k pozemkové parcele [číslo] jejíž součástí je objekt bez č.p./č.e.; k pozemkové parcele [číslo]; k pozemkové parcele [číslo]; k pozemkové parcele [číslo]; vše jak zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro [anonymizováno] kraj, Katastrální pracoviště [anonymizováno], na [list vlastnictví], pro obec [anonymizováno] a katastrální území [anonymizováno], se zrušuje.
- II. Nemovitosti uvedené ve výroku I. tohoto rozsudku, tj. pozemková parcela [číslo] jejíž součástí je objekt [adresa]; pozemková parcela [číslo] jejíž součástí je objekt bez č.p./č.e.; pozemková parcela [číslo]; pozemková parcela [číslo]; pozemková parcela [číslo]; vše jak zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro [anonymizováno] kraj, Katastrální pracoviště [anonymizováno], na [list vlastnictví], pro obec [anonymizováno] a katastrální území [anonymizováno], se příkazují do výlučného vlastnictví žalobce [celé jméno žalobce], [rodné číslo].

- III. Žalobce je povinen zaplatit žalované vypořádací podíl za zrušené podílové spoluvlastnictví ke shora uvedeným nemovitostem, ve výši 2 253 434 Kč, a to do 30 dnů od právní moci toho rozsudku.
- IV. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- V. Žalovaná je dodatečně, povinna zaplatit České republice – Okresnímu soudu v České Lípě soudní poplatek za návrh na vydání předběžného opatření ze dne 12.3.2020, ve výši 1 000 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobou podanou dne 7.1.2020 se žalobce domáhal zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem uvedeným ve výroku tohoto rozsudku. Žalobu odůvodnil tím, že s žalovanou jsou podílovými spoluvlastníky předmětných nemovitostí, kdy v době podání žaloby byly stále i manželé, avšak u zdejšího soudu je vedeno řízení o rozvod manželství. Uvedl, že předmětné nemovitosti, respektive ideální 1/2 nemovitostí, nabyta žalovaná na základě darovací smlouvy uzavřené dne 1.2.2008, kdy dárce byl právě žalobce a jeho syn [celé jméno žalobce] ml. Poukázal na to, že situace ohledně užívání nemovitostí se zhoršila v roce 2019, kdy žalovaná zamezila jemu i jeho synovi užívání předmětných nemovitostí. Zároveň poukázal na to, že v nemovitostech přilehlých k rodinnému domu dlouhodobě podniká a žalovaná mu ztěžuje i užívání nemovitostí, které k podnikatelským účelům užívá. Žalované v rámci pokusu o smírné vyřešení věci navrhl vypořádací podíl jak za nemovitosti, které jsou předmětem této žaloby a jsou v jejich podílovém spoluvlastnictví, tak za nemovitosti, které mají v režimu SJM, a to ve výši 3 338 675 Kč. Ke smírnému vyřešení sporu však nedošlo. Skutečnost, aby soud předmětné nemovitosti přikázal do jeho vlastnictví za náhradu, odůvodnil zejména tím, že tyto nemovitosti v minulosti zakoupil, rekonstruoval a užívá je dlouhodobě ke svému podnikání.

2. Součástí žaloby byl i návrh na nařízení předběžného opatření, kterým se žalobce domáhal umožnění přístupu do obytné budovy, jakož i přístupu do kotelny, za účelem vytápění garáží, které využívá k podnikatelské činnosti. Usnesením ze dne 9.1.2020, č.j. 37C 11/2020-115, ve spojení s usnesením Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci ze dne 20.2.2020, č.j. 35Co 65/2020-139, bylo návrhu žalobce částečně vyhověno v rozsahu požadavku na zajištění přístupu do kotelny, za účelem vytápění garáží. Ve zbylém rozsahu byla žádost žalobce zamítnuta.

3. Žalovaná potvrdila, že s žalobcem jsou podílovými spoluvlastníky předmětných nemovitostí. Zároveň potvrdila, že další nemovitosti v k.ú. [obec] u [obec] mají s žalobcem ve společném jmění manželů. Potvrdila zároveň, že nemovitosti, které jsou předmětem žaloby nabyta darem od žalobce a jeho syna na základě darovací smlouvy ze dne 1.2.2008. Žalovaná uvedla, že vztahy s žalobcem nejsou dobré a dochází k různým incidentům, které jsou řešeny orgány činnými v trestním řízení. Nesouhlasila však s navrženým vypořádáním podílového spoluvlastnictví ze strany žalobce, kdy v písemném podání ze dne 12.3.2020 uvedla, že podílové spoluvlastnictví k nemovitostem je bezprostředně navázáno na nemovitosti, které mají účastníci v SJM a je nutné vypořádání pojmout komplexně, protože vypořádáním podílového spoluvlastnictví jak navrhuje žalobce by se značně zkomplikovalo následné vypořádání SJM. Zároveň ve svém vyjádření podala návrh na nařízení předběžného opatření, kterým se domáhala, aby žalobci, jakož i [jméno] [příjmení], bylo uloženo zdržet se vstupu do předmětných nemovitostí. Usnesením ze dne 18.3.2020 č.j. 37C 11/2020-156, byl návrh žalované na předběžné opatření zamítnut. Na ústním jednání dne 1.6.2020 žalovaná uvedla, že i ona má zájem nabýt předmětné nemovitosti do svého vlastnictví a je připravena žalobci vyplatit vypořádací podíl. Skutečnost, aby soud předmětné nemovitosti přikázal do jejího vlastnictví za náhradu, odůvodnila zejména tím, že nemovitosti dlouhodobě zvelebují; užívá je s nezletilým vnukem, kterého má v péči a pro kterého by změna bydliště a školy měla nepříznivé následky; potřebuje mít trvalé bydliště ve [obec] pro výkon [anonymizováno]; nemovitosti užívá k [anonymizováno] činnosti.

4. Soud provedl následující důkazy:

5. Z úředního záznamu PČR ze dne 3.11.2019 vyplývá, že žalobce podával vysvětlení ohledně ztráty náradí z garáže, kterou užívá k podnikatelským účelům a ztráty klíčů od techniky, kterou rovněž používá k podnikatelským účelům. Z úředního záznamu PČR ze dne 7.11.2019 vyplývá, že žalobce podával vysvětlení ohledně sporů o přístup do předmětných nemovitostí a vyhrožování zaměstnancům ze strany žalované. Z úředního záznamu PČR ze dne 29.11.2019 vyplývá, že žalobce podával vysvětlení ohledně sporů o přístup do předmětných nemovitostí, vypáčení garáže a odcizení náradí, kterého se měla dopustit žalovaná. Z úředního záznamu PČR ze dne 3.12.2019 vyplývá, že žalobce podával vysvětlení ohledně sporů o přístup do předmětných nemovitostí. Z úředního záznamu PČR ze dne 17.12.2019 vyplývá, že žalobce podával vysvětlení ohledně sporů o přístup do předmětných nemovitostí, jakož i ve věci fyzického napadení ze strany žalované.

6. Z novinového článku uveřejněného v [anonymizováno] deníku dne 15.11.2019 vyplývá, že došlo k zahoření objektu ve [obec], který je v podílovém spoluvlastnictví účastníků.

7. Z žádosti žalobce ze dne 20.12.2019 vyplývá, že žalobce požaduje informace o likvidaci pojistného plnění a kontakt s likvidátorem ohledně nemovitostí ve [obec].

8. Z přípisu právního zástupce žalobce ze dne 25.11.2019 vyplývá, že mimo jiné vyzývá žalovanou ke zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, před podáním žaloby, jakož i ke zpřístupnění předmětných nemovitostí.

9. Z e-mailového sdělení žalobce ze dne 2.1.2020 vyplývá, že vyzývá žalovanou ke zpřístupnění kotelny, za účelem možnosti vytápění prostor garáží.

10. Z e-mailového sdělení žalované ze dne 3.12.2020 vyplývá, že sděluje právnímu zástupci žalobce, že věc předává svému právnímu zástupci, který se s ním spojí.

11. Z výpisu z katastru nemovitostí (internetový výstup) [list vlastnictví], k.ú. [obec] u [obec] vyplývá, že žalobce a žalovaná jsou podílovými spoluvlastníky, s výší spoluvlastnického podílu každý jedné ideální poloviny, nemovitostí, které jsou předmětem žaloby o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.

12. Z notářského zápisu notářky [titul] [jméno] [příjmení] ze dne 1.2.2008, [anonymizovaná spisová značka], vyplývá, že žalobce se svým synem [celé jméno žalobce] darovali žalované ideální jednu polovinu pozemkové parcely [číslo] jejíž součástí je objekt [adresa]; pozemkové parcely [číslo] jejíž součástí je objekt bez č.p./č.e.; pozemkové parcely [číslo]; pozemkové parcely [číslo]; pozemkové parcely [číslo]; vše jak zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro [anonymizováno] kraj, Katastrální pracoviště [anonymizováno], na [list vlastnictví], pro obec [anonymizováno] a katastrální území [anonymizováno].

13. Ze znaleckého posudku [titul] [jméno] [příjmení] ze dne 18.9.2019, [číslo] [rok] vyplývá obvyklá cena nemovitostí v k.ú. [obec] u [obec], které mají účastníci v podílovém spoluvlastnictví, jakož i ve společném jmění manželů, a to ve výši 9 600 000 Kč.

14. Z výpisu z katastru nemovitostí [list vlastnictví], k.ú. [obec] u [obec], jakož i snímku z katastrální mapy, vyplývá, že žalobce je výlučným vlastníkem pozemkové parcely [číslo] o výměře [výměra], na které jsou z části nově vybudované garáže a otevřená stání.

15. Z potvrzení [banky] ze dne 10.6.2020 a ze dne 2.10.2020 vyplývá, že žalobce disponuje z finanční částkou na účtu ve výši 4 820 000 Kč, respektive 4 800 140,40 Kč.

16. Z výpisu z živnostenského rejstříku žalobce mimo jiné vyplývá, že žalobce má zapsané sídlo i bydliště ve [obec] [čp], a to od roku 1992.

17. Z výzvy žalované ze dne 17.2.2020, adresované žalobci, vyplývá, že vyzývá žalobce k ukončení užívání nemovitostí v podílovém spoluvlastnictví, jakož i v SJM a dále k zamezení vstupu cizím osobám do těchto nemovitostí.

18. Z rozhodnutí Městského úřadu [anonymizováno] ze dne 30.4.2020 vyplývá, že odnímá žalobci řídičské oprávnění, a to z důvodu zdravotní nezpůsobilosti. Z propouštěcí zprávy Nemocnice z poliklinikou [anonymizováno] ze dne 12.3.2020 vyplývá, že žalobce byl hospitalizován od 9-12.3.2020, z důvodu [anonymizováno].
19. Z předložené fotodokumentace vyplývá stav nemovitostí ve [obec] před rekonstrukcí a po rekonstrukci, je zde zachycen pokoj vnuka žalované a dále patrně vnitřní část přístavby garáží.
20. Z výpisu z živnostenského rejstříku žalované mimo jiné vyplývá, že žalovaná má zapsané sídlo ve [obec] [čp], a to od roku 1997.
21. Z listiny o jmenování poručníka ze dne 31.10.2018 vyplývá, že žalovaná byla soudem jmenována poručníkem svého nezletilého vnuka [jméno] [příjmení], narozeného [datum].
22. Ze smlouvy o překlennovacím úvěru ze dne 29.5.2009 vyplývá, že žalovaná, se souhlasem žalobce, čerpala úvěr ve výši 340 000 Kč vázaný na modernizaci objektu [čp] v k.ú. [obec] u [obec]. Z výpisu z bankovního účtu žalované vyplývá, že minimálně v období od ledna 2019 do prosince 2019 splácí měsíční splátky úvěru ve výši 1 700 Kč.
23. Z e-mailové komunikace žalované se zástupci [banka] vyplývá nabídka na čerpání úvěru ve výši 3 000 000 Kč. Z nabídky [banka] vyplývá nabídka hypotečního úvěru pro žalovanou ve výši 3 000 000 Kč.
24. Z potvrzení [anonymizováno] v [obec] ze dne 2.6.2020 vyplývá, že vnuk žalované [jméno] [celé jméno žalobce] je od 1.9.2016 žákem [anonymizováno] školy a je ve [anonymizováno] ročníku.
25. Ze stejnopisu notářského zápisu ze dne 18.10.2019 vyplývá, že zakladatelskou listinou byla založena společnost [právnícká osoba] se sídlem v [obec], kde jedinou jednatelkou a společníkem je [jméno] [příjmení]. Z výpisu z obchodního rejstříku vyplývá, že sídlo má společnost v [obec], ulice [ulice a číslo].
26. Z výpisu z katastru nemovitostí [list vlastnictví], pro k.ú. [obec] vyplývá, že [jméno] [příjmení] je výlučným vlastníkem p. [číslo] jejíž součástí je objekt [anonymizováno]. Z výpisu z katastru nemovitostí [list vlastnictví], pro k.ú. [obec] vyplývá, že [jméno] [příjmení] je výlučným vlastníkem st.p. [číslo] jejíž součástí je objekt č.p [číslo].
27. Z kolaudačního rozhodnutí Městského úřadu v [anonymizováno] ze dne 15.3.2001 vyplývá, že povoluje užívání přístavby hospodářského příslušenství ke stávající budově na pozemku [číslo] v k.ú. [obec], která obsahuje zabíjačkovou místnost a garáž.
28. Z e-mailové komunikace právních zástupců účastníků vyplývá, že se neúspěšně pokoušeli dohodnout na smírném vyřešení sporu.
29. Z vyjádření Městského úřadu [anonymizováno], odboru [anonymizováno] ze dne 12.3.2020 vyplývá, že [anonymizováno] úřad nevydával žádnou změnu v užívání stavby na p. [číslo] kterou by se stanovovala provozovna pro podnikatelskou činnost žalobce.
30. Z vyjádření HZS [anonymizováno] kraje ze dne 19.3.2020 a z vyjádření KHS [anonymizováno] kraje ze dne 4.3.2020 vyplývá, že nevydávali žádné stanovisko ke změně užívání přístavby ve [obec].
31. Z potvrzení HZS [anonymizováno] kraje ze dne 10.1.2020 vyplývá, že vydali potvrzení o vzniku požáru v obytném domě ve [obec]. Ze záznamu o předání místa zásahu vyplývá, že místo zásahu bylo předáno dne 15.12.2019 žalované.
32. Z návrhu dohody na vypořádání zaniklého SJM a podílového spoluvlastnictví účastníků vyplývá návrh dohody na vypořádání.
33. Z notářského zápisu o darovací smlouvě ze dne 1.2.2008 bylo zjištěno, že účastníci tohoto sporu darovali [celé jméno žalobce] mladšímu bytovou jednotku [číslo] v [obec].

34. Z výpisů z katastru nemovitostí [list vlastnictví] pro k.ú. [obec] a [list vlastnictví] pro k.ú. [část obce] vyplývá, že [celé jméno žalobce] mladší je výlučným vlastníkem bytové jednotky [číslo] v [obec] a bytové jednotky [číslo] v [obec] – [část obce].

35. Z důvodové zprávy k žádosti uvolnění funkce vyplývá, že žalovaná ukončila své podnikání jako [anonymizováno] a jedinou její pracovní náplní je právě [anonymizováno].

36. Z výpisu z katastru nemovitostí [list vlastnictví] pro k.ú. [obec] vyplývá, že žalovaná je podílovým spoluvlastníkem objektu č.p [číslo] v [obec], a to společně se svým bratrem [jméno] [příjmení]. Na nemovitostech vázne věcné břemeno užívání ve prospěch rodičů majitelů, a to na základě smlouvy ze dne 4.2.2008.

37. Ze seznamu majetku firmy žalobce vyplývá, že zde je zahrnutá garáž a novostavba garáže a otevřeného stání.

38. Z usnesení Okresního státního zastupitelství v České Lípě ze dne 3.1.2020 vyplývá, že bylo odloženo podezření žalované z výměny zámku u společného domu. Z usnesení Okresního státního zastupitelství v České Lípě ze dne 31.8.2020 vyplývá, že bylo odloženo podezření z přečinu krádeže.

39. Z vyrozumění Městského úřadu [anonymizováno] ze dne 30.9.2020 vyplývá, že odložili podezření z přestupku žalované, která si měla neoprávněně půjčit jízdní kolo žalobce a vyměnit zámky u zahradního domku.

40. Ze sdělení organizace RODINA V CENTRU, z.ú. ze dne 30.7.2020 vyplývá, že spolupracuje s poručnickou rodinou [příjmení] od 21.4.2018 ohledně svěření vnuka [jméno] [příjmení]. Od podzimu 2019 řeší změnu v chování [jméno], který začal být více [anonymizováno], což přisuzují rodinným problémům. Dle jejich názoru chlapec potřebuje trpělivé a důsledné vedení ve stabilním prostředí svého domova, kdy ztráta domova by pro něj mohla mít nevratné negativní následky.

41. Ze sdělení organizace Centrum intervenčních a psychosociálních služeb Libereckého kraje ze dne 12.8.2020 vyplývá, že s žalovanou a jejím vnukem spolupracují od 30.10.2019. Uvedli, že [jméno] těžko zvládá odchod žalobce ze společné domácnosti, protože pro něj byl jedinou mužskou autoritou. Má rovněž obavy z toho, aby nemusel měnit školu a bydliště, kdy vnímá spory mezi babičkou a dědou.

42. Z přípisu advokátky [titul] [jméno] [příjmení] ze dne 17.9.2019 vyplývá, že zastupovala žalovanou ve věci majetkového vypořádání a výživného. V této souvislosti zaslala žalobci návrh na vypořádání majetku v SJM i v podílovém spoluvlastnictví. Návrh byl koncipován tak, že výlučným vlastníkem nemovitostí ve [obec] se stane žalobce, který bude žalované povinen zaplatit vypořádací podíl.

43. Z výsledku svědka [jméno] [příjmení] bylo zjištěno, že je zaměstnancem žalobce, a to asi 4 roky, vykonává práci [anonymizováno]. Uvedl, že v nemovitostech ve [obec] je sídlo firmy, v garážích má firma nářadí a stále tam dochází do práce. Uvedl, že do předmětných garáží docházejí ještě minimálně tři další zaměstnanci. Uvedl, že poté co se účastníci rozvedli, museli stroje přestěhovat, protože mizely klíčky od strojů a stroje tak musí být na hlídaném místě. V současné době jsou stroje umístěné částečně u žalobce na [obec] a dále u jeho bratra. Popsal konflikt, při kterém žalovaná napadla paní [jméno] [příjmení]. Dále uvedl, že jim v zimě žalovaná vypínala topení do dílen, minimálně 2x došlo ke ztrátě nářadí a vykradení dílen a opakovaně se ztrácelo označení provozovny. Uvedl, že předtím, než žalobce od žalované odešel, se nikdy nic neztratilo ani nedošlo k žádné krádeži.

44. Z výsledku svědkyně [jméno] [příjmení] bylo zjištěno, že žalobce je v současné době jejím partnerem, bydlí ve společné domácnosti od června loňského roku a žalobce u ní může bydlet do té doby, než si vypořádá majetek s žalovanou. Uvedla, že v současné době má žalobce stroje z firmy přesunuty částečně k otci a částečně k ní na [obec], a to z důvodu nebezpečí poškození

předmětných strojů. Uvedla, že u ní, ani u otce žalobce nejsou žádné kanceláře ani dílny, které by firma žalobce mohla využívat a stále firma žalobce využívá dílny a garáže ve [obec]. Potvrdila, že ve [obec] docházelo k různým konfliktům, a to k opakovanému uzavírání třicestného ventilu v kotelně ze strany žalované, čímž znemožňovala vytápění dílen a garáží. Dále uvedla odvrtání zámku u garáží, protože žalovaná potřebovala krmení pro kočky a tuto garáž již nijak nezajistila. Zmínila i fyzické napadení ze strany žalované, ke kterému došlo v srpnu loňského roku. Dále uvedla vykradení garáží v době, kdy byla špatně zavřená, došlo ke škodě asi 150 000 Kč, kdy došlo ke ztrátě náradí, nabíječky, nafty a dalšího vybavení. Uvedla, že ve [obec] docházelo i k dalším konfliktům mezi zaměstnanci žalobce a žalovanou, byly to slovní útoky na pana [příjmení] i na ostatní zaměstnance, třeba kvůli tomu, že si chtěli zatopit v dílnách a žalovaná jim v tom bránila. Jednou pan [příjmení] zjistil, že má povolené kolo u nákladního auta, na kterém měl naložen kontejner s bagrem, málem kolo upadlo. Zmínila rovněž to, že opakovaně došlo ke stržení označení firmy žalobce, kdy žalovaná byla při tomto natočena. Potvrdila, že založila obchodní společnost [název], kdy firma doposud příliš aktivity nevyvíjí, byla založena spíše do budoucna, a to rovněž kvůli plátcovství DPH. Sídlo má společnost u ní v [obec], protože by žalovaná nepovolila, aby měla sídlo ve [obec]. Uvedla, že žalobci v současné době s firmou pomáhá. Vzhledem k tomu, že ztratil řidičské oprávnění, tak ho všude vozí, vykonává i administrativní práce, fakturaci i účetnictví. Uvedla, že z majetku firmy byly rekonstruovány garáže ve [obec], které jsou stále odepisovány. Uvedla, že žalobce má určitě zájem se do [obec] vrátit, vyrůstal tam a nemovitosti rekonstruoval. Chtěl by tam žít i podnikat, protože prostory k podnikání jsou tam pro jeho účely vhodné.

45. Z výsledku svědka [celé jméno žalobce] mladšího vyplynulo, že je synem žalobce a žalovaná jej [anonymizováno]. Uvedl, že asi od jeho 5 let společně žili ve [obec], otec v tu dobu již podnikal a sídlo i zázemí firmy měl ve [obec]. V současné době otec stále užívá, pro účely podnikání, prostory ve [obec]. Techniku ale musí parkovat jinde, a to částečně na [obec], kde se v současné době zdržuje a dále u svého otce, což je ve [obec] o dům dál. Techniku parkuje jinde z toho důvodu, že ve [obec] došlo opakovaně k odcizení vybavení a ztrátě klíčů od techniky. V jednom případě došlo i k povolení kola u nákladáku. Z opatrnosti tak techniku přestěhoval, aby nedocházelo ke škodám. Uvedl, že nemá přístup do rodinného domu, kdy od přelomu října a listopadu loňského roku mu žalovaná v přístupu brání. Uvedl, že došlo k odcizení jeho osobních věcí z garáže, kdy žalovaná mu sdělila, ať ztrátu nahlásím na pojišťovnu a vše si řeším s otcem. Zmínil rovněž opakované vypínání čerpadla a topení ze strany žalované, čímž se nemohly vytápět dílny a garáže. Uvedl, že otec má zájem se do [obec] vrátit, chtěl by tam žít i podnikat. Předmětné nemovitosti kupoval a rekonstruoval. Uvedl, že i on by měl zájem se tam vrátit a nemovitosti užívat. Uvedl, že otec by určitě nechtěl nemovitosti prodávat. Uvedl, že žalovaná se v minulosti vyjadřovala tak, že o nemovitosti zájem nemá, že je nemá zájem užívat. Chtěla tam bydlet pouze z důvodu, že je [anonymizováno] obce. Uvedl, že v době kdy společně žili ve [obec], tak se nikdy nic neztratilo, a to vše bylo otevřeno a klíče byly v zámcích nebo v zapalování. Uvedl, že rekonstrukce nemovitostí ve [obec] probíhala někdy v roce 2008, matka se rekonstrukce účastnila, zařizovala věci a vymýšlela, jak a co udělat. Hodně věcí, jako zpevnění ploch, dělal otec s ním a se svými zaměstnanci. Některé věci dělala firma.

46. Z výsledku svědka [jméno] [příjmení] bylo zjištěno, že je bratrem žalobce. Uvedl, že neví, od kdy účastníci společně žili ve [obec], ani kdy uzavírali manželství. Uvedl, že nemovitosti ve [obec] kupoval žalobce, a to asi někdy v roce 1985. Nemovitosti se kupovaly jako neobyvatelné a hned se rekonstruovaly. Rekonstrukce se dělala delší dobu, dělalo se to vždy po práci. Uvedl, že v [anonymizováno] začal bratr podnikat někdy po revoluci. Uvedl, že bratr s žalovanou nemovitosti v době jejich manželství rovněž rekonstruovali. Domnívá se, že bratr by měl zájem nemovitosti dále užívat a podnikat v nich. Potvrdil, že bratr má své stroje nyní zaparkované u něj na dvoře, protože se bojí, aby nebyly poškozeny. Uvedl, že při požáru nemovitosti ve [obec] byl na místě jako první, žalovaná mu říkala, aby to bratrovi nevolal, důvod mu neuvedla.

47. Z výslechu svědka [jméno] [příjmení] bylo zjištěno, že žalobce zná od dětství a žalovaná mu jeden čas dělala [anonymizováno]. Uvedl, že má [anonymizováno] firmu, ve [obec] dělal rekonstrukci celého domu, a to asi před 10 nebo 11 lety. Dům nebyl nijak zanedbaný, ale konstrukci potřeboval. Ve věcech rekonstrukce jednal pouze a paní [celé jméno žalované]. Faktury vystavoval na pana [celé jméno žalobce]. Rekonstrukce domu byla kompletní od podlah až po zateplení. Dále uvedl, že v obytném domě ve [obec] malovali, bylo to po nějaké době po rekonstrukci a asi před 5 lety dělali fasádu na garážích. Opět o všem jednal s paní [celé jméno žalované]. Po finanční stránce rekonstrukci domu probíral pouze s paní [celé jméno žalované], řešili doplatky, zálohy, výběr barev, jezdil s ní i pro nábytek. Když byla na dovolené, tak jí zastupoval její bratr pan [příjmení]. S žalobcem ohledně rekonstrukce objektu nekomunikoval. Zavola mu pouze jednou, kdy chtěl udělat fasádu na garážích. Uvedl, že s žalovanou jednal i o jiných stavbách, kdy jeho firma dělala zakázky pro obec [anonymizováno]. Za posledních 5 let pro obec [anonymizováno] dělali 3 zakázky. K rekonstrukci domu doplnil, že tam byla původní plastová okna, která se vyměnila, jiné otvory pro okna se nebouraly. Nezasahovali do nosných konstrukcí, nosné konstrukce se nebouraly. Vybouraly se pouze podlahy, podhledy, měnily se palubky. Stavební povolení na rekonstrukci objektu být nemuselo, proto žádné nebylo.

48. Z výslechu svědka [jméno] [příjmení] bylo zjištěno, že je bratrem žalované. Uvedl, že ve [obec], kde účastníci žili, prováděl zednické práce, elektrikářské práce, zahradnické práce, a to na základě žádosti sestry. Práce nevykonával v rámci své [anonymizováno] činnosti, žádnou úplatu neobdržel. Potvrdil, že ve [obec] probíhala rozsáhlá rekonstrukce domu, bylo to na přelomu roku 2010 a 2011 a v rámci rekonstrukce prováděl kompletní elektrikářské práce, za což mu byl proplacen pouze materiál. Uvedl, že při rekonstrukci objektu komunikoval s panem [příjmení], a to ohledně příprav na elektrické rozvody. Uvedl, že se sestrou spoluvlastní dům v [obec], ve kterém žijí jejich rodiče, kteří tam mají zřízeno doživotní právo užívání celého domu. Jedná se o jednogenerační dům, takže nelze, aby jej s rodiči užíval ještě někdo jiný. Potvrdil, že asi 14 dní bydlel s rodinou společně s rodiči v předmětném domě. Ve spodní části je technická část domu se samostatným WC, koupelnou a nefunkční kuchyní. Když tam s rodinou bydlel, tak kuchyň užívali společně s rodiči, což dělalo problémy. Spodní část domu užívají rodiče přes léto, když se nahoře nedá spát.

49. Na daný spor je nutné aplikovat příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku. Podle § 1140 odst. 1 nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Podle odst. 2 každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků. Podle § 1143 nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne zároveň o způsobu vypořádání spoluvlastníků. Podle § 1144 odst. 1 je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota. Podle odst. 2 rozdělení věci však nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, vyrovná-li se rozdíl v penězích. Podle § 1147 není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodej věci ve veřejné dražbě; v odůvodněném případě může soud rozhodnout, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky.

50. Z provedených důkazů bylo zjištěno a mezi účastníky je současně nesporné, že jsou podílovými spoluvlastníky pozemkové parcely [číslo] jejíž součástí je objekt [adresa]; pozemkové parcely [číslo] jejíž součástí je objekt bez č.p./č.e.; pozemkové parcely [číslo]; pozemkové parcely [číslo]; pozemkové parcely [číslo]; vše jak zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro [anonymizováno] kraj, Katastrální pracoviště [anonymizováno], na [list vlastnictví], pro obec [anonymizováno] a katastrální území [anonymizováno], kdy každý je vlastníkem jedné ideální poloviny předmětných nemovitostí. Z výpisu z katastru nemovitostí dále vyplývá a je mezi účastníky nesporné, že žalobce nemovitosti nabyt již v roce 1985, na základě kupní smlouvy a

žalovaná na základě darovací smlouvy ze dne 1.2.2008 od žalobce a jeho syna, což bylo doloženo notářským zápisem o této darovací smlouvě. [příjmení] je rovněž to, že účastníci mají ve společném jmění manželů další nemovitosti, které bezprostředně navazují a souvisí s nemovitostmi, které jsou předmětem této žaloby, a to pozemkovou parcelu [číslo] v k.ú. [obec] u [obec]. Z výpisu z katastru nemovitostí [list vlastnictví], k.ú. [obec] u [obec], jakož i snímku z katastrální mapy, bylo dále prokázáno, že žalobce je výlučným vlastníkem pozemkové parcely [číslo] o výměře [výměra], na které jsou z části nově vybudované garáže a otevřená stání. Ze snímků z katastrální mapy, které jsou součástí znaleckého posudku [titul] [příjmení], je zřejmé, že se jedná o ucelený komplex nemovitostí, které jsou tvořeny jednak nemovitostmi v podílovém spoluvlastnictví účastníků, dále nemovitostmi v SJM (zaniklém) účastníků a rovněž nemovitostí ve výlučném vlastnictví žalobce.

51. Z obsahu spisu a vyjádření účastníků dále vyplývá, že účastníci byli manželé, a to od 11.1.1997 do 9.3.2020, kdy nabyt právní moci rozsudek o rozvodu manželství (soudu známo z dostupných registrů). Zaniklé SJM doposud nebylo vypořádáno, ani nebyla podána žaloba na vypořádání k soudu (nebylo tvrzeno, ani prokazováno, ani není soudu známo z dostupných registrů). Z výše uvedeného se žalobce, po předchozím pokusu o smírné vyřešení sporu, obrátil s žalobou k soudu, a to v souladu s ustanovením § 1140 odst. 1 a 2 občanského zákoníku.

52. Podle právní úpravy je primárním způsobem vypořádání spoluvlastnictví rozdělení společné věci. Není-li rozdělení společné věci dobře možné, přichází do úvahy druhý způsob vypořádání, a sice přikázat společnou věc za náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nejsou-li dány předpoklady pro přikázání společné věci za náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům, je poslední variantou prodej společné věci ve veřejné dražbě. Lze přitom v zásadě vyjít z dosavadní judikatury ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, a to včetně řešení otázky, zda nemovitosti ve spoluvlastnictví jsou dobře dělitelné (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3105/2014, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27.11.2019, sp.zn. 22 Cdo 3385/2019).

53. Vzhledem k tomu, že soud není vázán návrhem na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, zaměřil se nejprve na skutečnost, zda je možné spoluvlastnictví účastníků reálně rozdělit. Jak bylo v bodu 50 uvedeno, jedná se o ucelený komplex nemovitostí, které jsou tvořeny jednak nemovitostmi v podílovém spoluvlastnictví účastníků, dále nemovitostmi v SJM (zaniklém) účastníků a rovněž nemovitostí ve výlučném vlastnictví žalobce. Ač znalec [příjmení] [jméno] se k možnosti reálného rozdělení nevyjadřuje, dle názoru soudu již shora uvedená okolnost (korelace několika režimů vlastnického práva) značně v současné době stěžuje možnost reálného rozdělení nemovitostí. Dle ustálené rozhodovací praxe je při posuzování reálné dělitelnosti věci nutné přihlídnout rovněž k okolnostem možného soužití účastníků v jednom domě, či bezprostředním sousedství. Jsou-li mezi účastníky neshody, které přesahují běžné neshody účastníků soudního řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, soudu nic nebrání vzít tyto okolnosti v potaz při rozhodování o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. V tomto soudním řízení byly prokázány natolik narušené vztahy mezi účastníky, což dle názoru soudu reálné dělení nemovitostí naprosto vylučuje. Okolnosti narušení vztahů mezi účastníky prokazují jednak záznamy PČR o podávání vysvětlení; rozhodnutí OSZ; řízení o návrzích na nařízení předběžných opatření, v rámci tohoto řízení; výslechy svědků [jméno] [příjmení], [jméno] [příjmení] ml.; [jméno] [příjmení]. Ze všech těchto důkazů vyplývá, že soužití účastníků možné objektivně není a vedlo by ke vzniku dalších sporů a konfliktů. Není přitom pravděpodobné, že by tyto neshody odezněly rozdělením domu, či ostatních nemovitostí, neboť nemovitosti jsou natolik propojeny, že by jejich užívání, případná údržba a opravy nutně vyžadovaly komunikaci a součinnost mezi účastníky. Soud tak uzavírá, že jakékoli reálné rozdělení předmětných nemovitostí možné není. Soud současně konstatuje, že o tomto způsobu vypořádání, respektive závěru soudu, strany sporu ani nijak nepolemizovaly.

54. Další způsob zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, který přichází v úvahu, je přikázání nemovitostí jedné nebo druhé straně, za přiměřenou náhradu. Judikatura je již ustálena v názoru, že základem pro určení výše vypořádacího podílu v řízení o zrušení a vypořádání podílového

spoluvlastnictví je obvyklá cena. Určení obvyklé ceny v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je otázkou skutkovou, nikoliv právní. Obvyklá cena byla prokazována znaleckým posudkem [titul] [příjmení], který obvyklou cenu stanovil jak pro nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví účastníků, tak pro nemovitosti v zaniklém SJM účastníků. Obě strany se závěry posudku projevíly souhlas, právní zástupce následně vysvětlil, jak stanovil výši vypořádacího podílu a na ústním jednání dne 22.7.2020 učinily strany nesporným, že výše vypořádacího podílu v předmětné věci činí 2 253 434 Kč. Soud tak z tohoto nesporného skutkového tvrzení bude nadále vycházet.

55. Oba účastníci projevili zájem nabýt předmětné nemovitosti do svého výlučného vlastnictví s tím, že jsou připraveni stanovený vypořádací podíl vyplatit. Žalobce připravenost k vyplacení vypořádacího podílu doložil výpisem z bankovního účtu, na kterém prokázal disponibilní zůstatek ve výši přesahující 4,8 mil Kč. Žalovaná připravenost k vyplacení prokazovala e-mailovou komunikací s bankovními ústavy, které jí nabídly čerpání úvěru ve výši 3 mil Kč.

56. Žalobce pro přikázání nemovitostí do jeho vlastnictví argumentoval tím, že nemovitosti v minulosti (ještě před uzavřením manželství) zakoupil, rekonstruoval a užíval pro bydlení; dlouhodobě je užívá ke svému podnikání; žalovaná z počátku o nemovitosti zájem neměla a shodli se na způsobu vypořádání; nemá jinou možnost bydlení ani podnikání; nemovitosti bezprostředně souvisí s nemovitostmi v SJM, jakož i nemovitostmi v jeho výlučném vlastnictví, což by v případě přikázání nemovitostí do vlastnictví žalované přineslo další spory; některé z nemovitostí jsou v majetku firmy žalobce a jejich přikázání do vlastnictví žalované by znamenalo nutnost jejich dodanění, tj. finanční náklad firmy; je na rozdíl od žalované schopen vyplatit vypořádací podíl bez nutnosti úvěru, a to i za nemovitosti v SJM; žalovaná má možnost jiného bydlení, a to v domě v [obec], který spoluvlastní.

57. Žalovaná pro přikázání nemovitostí do jejího vlastnictví argumentovala tím, že nemovitosti dlouhodobě užívá, zvelebuje a organizovala jejich rekonstrukci; nemovitosti využívá ke svému podnikání; nemovitosti užívá společně se svým vnukem, pro kterého by ztráta současného zázemí mohla mít nevratné negativní následky; pro výkon [anonymizováno] obce je nutný trvalý pobyt v obci; nemá možnost jiného bydlení; nabízí k vyplacení vyšší vypořádací podíl.

58. Soud se tak dále zabýval tím, jakému z účastníků přikázat předmětné nemovitosti do vlastnictví, za skutkově prokázaný vypořádací podíl, kdy zohledňoval účastníky uplatněné a prokázané argumenty (tvrzení).

59. Účastníci jsou bývalí manželé (manželství od 11.1.1997 do 9.3.2020), kteří společně v předmětných nemovitostech žili ve společné domácnosti, a to dle svých tvrzení do června 2019, kdy se žalovaný odstěhoval. Žalobce vlastnické právo k nemovitostem nabyt v roce 1985, jak vyplývá z výpisu z katastru nemovitostí a následně nemovitosti rekonstruoval, protože nebyly obyvatelné, jak uvedl svědek [jméno] [příjmení]. Žalovaná vlastnické právo nabyt až v průběhu manželství v roce 2008, a to poměrně darem od žalobce a jeho syna. Společně nemovitosti rekonstruovali v roce 2009 až 2010, kdy rekonstrukci zařizovala a organizovala výlučně žalovaná, jak potvrdili svědci [příjmení] a [příjmení], avšak náklady rekonstrukce hradil žalovaný, kterému zhotovitel [příjmení] práce fakturoval. Rekonstrukci prováděl rovněž sám žalobce se synem a prostřednictvím své firmy, která prováděla zemní práce, jak uvedl svědek [jméno a příjmení] ml. Každý z účastníků má tak k nemovitostem určitý citový vztah, který plyne jednak z jejich nabytí, rekonstrukce a užívání. Skutečnost, že v současné době nemovitosti užívá výlučně žalovaná, není pro rozhodnutí soudu relevantní. Tato skutečnost objektivně vyplývá z toho, že vztahy mezi účastníky nejsou dobré, jsou narušené v důsledku jejich rozchodu a jde bohužel o běžný jev, který často rozchod manželů doprovází, kdy nejsou schopni vzájemné komunikace a soužití. Neuvžívání nemovitostí ze strany žalobce je tak zapříčiněna tím, že žalobce nemovitosti užívat nemůže v důsledku jednání žalované, která mu v užívání brání, ač se možnosti užívání u žalované opakovaně domáhal, jak vyplývá z úředních záznamů PČR, jakož i e-mailové výzvy ze dne 2.1.2020

a písemné výzvy ze dne 25.11.2019. Soud však dle názoru soudu musí přihlídnout právě k tomu, že to byl žalobce, který nemovitosti nabyl daleko dříve než žalovaná, tyto nemovitosti ještě před uzavřením manželství s žalovanou rekonstruoval a užíval. Toto hledisko favorizuje více žalobce na úkor žalované, která nemovitosti nabyla až v průběhu manželství darem od žalobce a jeho syna a rekonstruovali je následně společně (žalovaná se podílela organizačně, žalobce finančně).

60. Další hledisko, které favorizuje žalobce je užívání nemovitostí k podnikatelským účelům. Jak vyplývá z výpisů z živnostenských rejstříků účastníků, oba účastníci podnikají a oba mají sídlo svého podnikání evidováno v objektu [adresa] ve [obec]. Žalovaná od roku 1997, žalobce od roku 1992. Žalovaná podniká převážně v oboru vedení [anonymizováno] a žalovaný převážně v oboru [anonymizováno]. Z důvodové zprávy k žádosti žalované o [anonymizováno] vyplývá, že v roce 2019 žalovaná sděluje, že podnikání ukončila a jedinou její pracovní náplní je [anonymizováno]. Žalobce prokázal svá tvrzení, že nemovitosti (garáže a dílny) dlouhodobě užívá ke svému podnikání. Garáže a dílny užívá jako zázemí pro firmu, pro pravidelné [anonymizováno], kdy do nich docházejí zaměstnanci žalobce a dále je využívá jako kancelář. Okolní plochy a přístřešky využívá za účelem parkování strojů a techniky, kterou byl nucen v současné době dočasně přemístit jinam, a to z důvodu obavy před poškozením. Toto potvrdili svědci [příjmení], [příjmení] ml., [jméno] [příjmení] a [jméno] [příjmení]. Je tedy zřejmé, že ztráta prostor by žalobce výrazně v podnikání ekonomicky poškodila, kdy by musel najít jiné vhodné prostory pro své podnikání, přičemž podnikání je jeho jedinou obživou. Naopak pro žalovanou, v případě, že stále podnikatelkou činnost aktivně vyvíjí, či znova začne vyvíjet, nebude mít nutnost obstarání vhodné kanceláře, objektivně takovou ekonomickou újmu, jako pro žalobce. Dle názoru soudu není pro rozhodnutí soudu v této věci podstatné, zda k objektům (garáže, dílny, venkovní stání) bylo, či nebylo vydáno souhlasné stanovisko stavebního, či jiného správního úřadu, k jejich užívání, jako provozovně žalobce. Podstatné je, že žalobce prostory fakticky dlouhodobě k těmto účelům užívá a žalované (i jako představitelce [anonymizováno]) byla tato skutečnost dobře známa a pouze zcela účelově a zcela ve vlastním zájmu, se v současné době snaží žalobci zamezit a ztížit další užívání předmětných prostor pro podnikání.

61. Dalším kritériem je to, že žádný z účastníků nemá možnost jiného bydlení. Ač žalovaná tvrdila, že žalobce má možnost bydlení u své současné partnerky [jméno] [příjmení], je to pro žalobce řešení pouze dočasné. Žalobce objektivně nemá, krom aktuálního svolení [jméno] [příjmení], žádný jiný právní titul její nemovitosti užívat a nelze tedy na žalobce nahlížet tak, že má jinou možnost bydlení. Stejným způsobem je nutné nahlížet na žalovanou. Je sice spoluvlastníkem rodinného domu v [obec], který však na základě doživotního věcného břemene užívají její rodiče a trvalá možnost bydlení žalované a jejího svěřeného nezletilého vnuka, není v tomto objektu reálná. Jak uvedl svědek [příjmení], v přízemí objektu je pouze WC, koupelna a kuchyně. Toto objektivně nespĺňuje parametry trvalého bydlení pro žalovanou a jejího nezletilého vnuka. Z hlediska možnosti užívání jiných prostor k bydlení jsou kritéria žalobce i žalované, pro přikázání nemovitostí do vlastnictví, rovnocenná.

62. Dalším posuzovaným kritériem byla tvrzená skutečnost, že ztráta současného zázemí by pro nezletilého vnuka žalobkyně mohla mít nevratné následky. Z vyjádření organizace RODINA V CENTRU, z.ú. a Centrum intervenčních a psychosociálních služeb Libereckého kraje, vyplývá, že u nezletilého vnuka žalované se vzájemné problémy a spory účastníků negativně projevují. Negativně by se u něj tak mohla rovněž projevit skutečnost, že by současný domov a zázemí ztratil. Je tedy v zájmu nezletilého, aby měl trpělivé a důsledné vedení ve stabilním prostředí, jak organizace uváděly. Dle názoru soudu však není jisté a samozřejmé, že by přikázáním nemovitostí do vlastnictví žalované došlo zároveň bez dalšího k tomu, že by nezletilý získal stabilní a klidné prostředí. Je nutné si uvědomit, jak bylo shora vyloženo, že předmětné nemovitosti jsou funkčně a komplexně provázány s dalšími nemovitostmi, které mají účastníci v SJM, jakož i ve výlučném vlastnictví žalobce. Lze tak i v budoucnu předpokládat, že by mezi účastníky i nadále vznikaly spory a konflikty ohledně dalších společných nemovitostí, které by se u nezletilého nadále negativně

projevovaly tak, jako doposud. Nelze tak jednoznačně dospět k závěru, že příkazání nemovitostí do vlastnictví žalované je v zájmu jejího nezletilého vnuka. I přes shora uvedené toto hledisko mírně favorizuje žalovanou, pro příkazání nemovitostí do jejího vlastnictví.

63. Další hledisko, které by mohlo svědčit pro žalovanou je tvrzená a prokázaná skutečnost, že zastává [anonymizováno] a [anonymizován odstavec]. Rozhodnutím soudu o příkazání nemovitostí do vlastnictví žalobce automaticky nezaniká přihlášené trvalé bydliště žalované v těchto nemovitostech, avšak mohlo by to případně vést k tomu, že by žalobce zahájil správní řízení o zrušení trvalého pobytu žalované. V tomto ohledu toto hledisko mírně favorizuje žalovanou, ač se soud nedomnívá, že vznik této skutečnosti mohl být pouze a výhradně v příčinné souvislosti s příkazáním nemovitostí žalobci.

64. Dalším hlediskem byla skutečnost, že žalovaná navrhla vyplacení vypořádacího podílu žalobci, a to ve výši 2,6 mil. Kč. Tato skutečnost by mohla svědčit v její prospěch. Je třeba však přihlídnout k tomu, že z vyšší vyplacené částky by měl prospěch právě pouze žalobce, který však dává přednost příkazání věci. Nelze tak dle názoru soudu v tomto konkrétním případě přihlídnout k nabídce žalované na vyplacení vyššího vypořádacího podílu, ale je nutné přihlídnout k ostatním hlediskům, které mají na příkazání věci relevantní vliv.

65. Podstatným hlediskem pro příkazání věci jednomu ze spoluvlastníků je i solventnost účastníka, který žádá příkazat podíl do svého vlastnictví. Jak již bylo shora uvedeno, žalobce připravenost k vyplacení vypořádacího podílu doložil výpisem z bankovního účtu, na kterém prokázal disponibilní zůstatek ve výši přesahující 4,8 mil Kč. Žalovaná připravenost k vyplacení prokazovala e-mailovou komunikací s bankovními ústavy, které jí nabídly čerpání úvěru ve výši 3 mil Kč. Jak vyplývá z rozhodovací praxe (usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30.3.2016, sp.zn. 22 Cdo 4995/2015, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 3. 2014, sp. zn. 22 Cdo 3073/2013) jestliže oba účastníci prokázali schopnost náhradu zaplatit, svědčí kritérium solventnosti tomu, kdo tak může učinit bez ohledu na to, zda mu bude v budoucnu (po zrušení a vypořádání spoluvlastnictví) poskytnuta třetí osobou půjčka (úvěr). Při rovnocenných kritériích může být rozhodujícím pro příkazání věci objektivní schopnost náhradu poskytnout z hlediska dispozice volnými finančními prostředky nebo jejich bezprostředním obstaráním a použitím dříve ve srovnání s protistranou. V tomto ohledu hledisko solventnosti favorizuje žalobce. Argument žalobce, že by soud měl přihlídnout rovněž k tomu, že je solventní i k vyplacení žalované ze zaniklého SJM není relevantní. Toto řízení se týká pouze majetku v podílovém spoluvlastnictví účastníků a soud objektivně nemůže dovozovat, co bude předmětem vypořádání SJM a zda, jakému účastníku a v jaké výši případně vznikne povinnost k vyplacení vypořádacího podílu.

66. Další kritérium, které bylo uplatněno, spočívalo v tom, že předmětné nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví účastníků, jsou v uceleném celku s nemovitostmi v SJM (zaniklém) účastníků a rovněž s nemovitostí ve výlučném vlastnictví žalobce. Soud konstatuje, že by samozřejmě bylo vhodné řešit vypořádání majetku komplexně, k čemuž účastníky opakovaně vyzýval, avšak shora uvedená skutečnost sama o sobě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků nijak neomezuje. Lze předpokládat, že pravomocné rozhodnutí v této věci bude mít rovněž podstatný vliv na vypořádání nemovitostí v SJM účastníků, kdy bude logické, aby všechny nemovitosti vlastnil pouze jeden z účastníků. V rámci předejití dalších sporů by samozřejmě bylo efektivní, aby nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví i v SJM získal žalobce, který má v rámci komplexu nemovitostí i jednu nemovitost ve výlučném vlastnictví. V opačném případě lze očekávat vedení dalších sporů mezi účastníky. V tomto ohledu hledisko předcházení dalších sporů mírně favorizuje žalobce, který má v komplexu nemovitostí jednu nemovitost ve výlučném vlastnictví.

67. Další kritérium, které by mohlo mírně favorizovat žalobce je prokázaná skutečnost, že v majetku firmy eviduje a odepisuje nově vystavěné garáže a venkovní stání. V případě příkazání majetku do vlastnictví žalované by žalobci, respektive jeho firmě, vznikla újma v podobě nutnosti

dodanění, tj. finančního nákladu firmy. Soudu však nebyla tvrzena ani prokazována výše případné újmy, což značně toto hledisko oslabuje.

68. V řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví jsou často dány skutečnosti, umožňující s jistou mírou přesvědčivosti zdůvodnit příkázání věci každé ze stran sporu. Rozhodnutí ve věci je tak v zásadě na úvaze soudu, která však musí být řádně odůvodněna a nesmí být zjevně nepřiměřená. Aby soud mohl spravedlivě ve sporu rozhodnout, musel zohlednit a posoudit všechna shora uvedené kritéria pro příkázání věci jednomu ze spoluvlastníků.

69. V důsledku shora uvedeného soud rozhodl o příkázání předmětných nemovitostí do výlučného vlastnictví žalobce, kterého favorizovalo jednak více hledisek a jednak hlediska podstatnější. Předně soud přihlédl k tomu, že žalobce nemovitosti nabyt do vlastnictví a rekonstruoval je již před uzavřením manželství s žalovanou a žalovaná nabytá vlastnické právo až v průběhu manželství, a to darem od žalobce a jeho syna. Následná rekonstrukce byla společná. Větší, „citový vztah“ k nemovitostem spatřuje tak soud na straně žalobce. Rovněž hledisko účelného využití nemovitostí k bydlení a podnikání favorizuje žalobce, který nemovitosti dlouhodobě k těmto účelům užíval, a jejich ztráta by pro něj měla daleko více negativní následky, než pro žalovanou. Dalšími hledisky, které favorizují žalobce jsou jeho solventnost k vyplacení vypořádacího podílu, kdy disponuje volnými finančními prostředky, hledisko potencionálního předcházení budoucích sporů ohledně dalších nemovitostí v SJM a výlučném vlastnictví a eliminace případné újmy firmy žalobce v podobě nutnosti dodanění odepisovaných nemovitostí. Proti hlediskům favorizujícím žalobce stálo to, že ztráta bydlení a zázemí by pro vnuka žalované mohla mít negativní následky a případná možnost ztráty volitelnosti u žalované v důsledku budoucí případné ztráty trvalého pobytu v obci. Aniž by soud hlediska na straně žalované zlehčoval, domnívá se, že nelze jednoznačně dospět k závěru, že příkázání nemovitostí do vlastnictví žalované je právě v zájmu jejího nezletilého vnuka, a to právě s ohledem na potenciální další spory mezi účastníky, které se u nezletilého negativně projevují. Rovněž případnou ztrátu volitelnosti žalované nelze jednoznačně dávat výlučně do příčinné souvislosti s příkázáním nemovitostí žalobci. Při své úvaze tak soud kvantitativně i kvalitativně zohlednil hlediska pro příkázání nemovitostí právě na straně žalobce.

70. O nákladech řízení bylo rozhodnuto v souladu s ustanovením § 142 odst. 1 o.s.ř., žádný z účastníků však náklady řízení nepožadoval, a proto právo výrokem III. žádnému přiznáno nebylo. Výrok IV. je odůvodněn tím, že soud v průběhu řízení nevyzval žalovanou k zaplacení soudního poplatku za podaný návrh na vydání předběžného opatření ze dne 12.3.2020 ve výši 1 000 Kč, a proto povinnost žalované uložil dodatečně v rámci meritorního rozhodnutí ve věci.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem – pobočce v Liberci prostřednictvím Okresního soudu v České Lípě.

Česká Lípa 12. října 2020

Mgr. Roman Kot'átko
samosoudce



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v České Lípě rozhodl samosoudcem Mgr. Romanem Kotátkem ve věci

žalobkyně: [osobní údaje žalobkyně] zastoupená advokátem Mgr. Bc. Martinem Kůsem
sídlem Bartolomějská 304/1, 110 00 Praha

proti

žalovaným: 1. [celé jméno žalovaného], [datum narození]
bytem [adresa žalovaného]
zastoupená obecným zmocněncem [jméno] [příjmení]
bytem [adresa žalobkyně]

2. [celé jméno žalovaného], [datum narození]
bytem [adresa žalované a žalovaného]
zastoupená obecným zmocněncem [jméno] [příjmení]
bytem [adresa žalobkyně]

o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

takto:

- I. Podílové spoluvlastnictví účastníků ke stavební pozemkové parcele [číslo] zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba [adresa žalobkyně], k pozemkové parcele [číslo] pozemkové parcele [číslo] v katastrálním území [anonymizováno], vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro [anonymizováno] kraj, Katastrální pracoviště [anonymizováno] pro obec [anonymizováno], katastrální území [anonymizováno], na LV [číslo] se zrušuje.
- II. Stavební pozemková parcela [číslo] zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba [adresa žalobkyně], pozemková parcela [číslo] pozemková parcela [číslo] v katastrálním území [anonymizováno], vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro

[anonymizováno] kraj, Katastrální pracoviště [anonymizováno] pro obec [anonymizováno], katastrální území [anonymizováno], na [list vlastnictví], se příkazují do vlastnictví žalobkyně.

- III. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované [celé jméno žalované] na vyrovnání jejího podílu ze zrušeného spoluvlastnictví částku 350 000 Kč, a to do 2 měsíců od právní moci tohoto rozsudku.
- IV. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované [celé jméno žalované] na vyrovnání jejího podílu ze zrušeného spoluvlastnictví částku 350 000 Kč, a to do 2 měsíců od právní moci tohoto rozsudku.
- V. Žalobkyně je povinna zaplatit České republice – Okresnímu soudu v České Lípě zálohované náklady na znalecký posudek ve výši 537,50 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- VI. Žalovaná [celé jméno žalované] je povinna zaplatit České republice – Okresnímu soudu v České Lípě zálohované náklady na znalecký posudek ve výši 2 268,75 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- VII. Žalovaná [celé jméno žalované] je povinna zaplatit České republice – Okresnímu soudu v České Lípě zálohované náklady na znalecký posudek ve výši 2 268,75 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- VIII. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobou podanou dne 30.8.2021 se žalobkyně domáhala zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem uvedeným ve výroku tohoto rozsudku. Žalobu odůvodnila tím, že s žalovanými jsou podílovými spoluvlastníky předmětných nemovitostí, kdy žalobkyně je vlastníkem spoluvlastnického podílu ideálních 9/8, vzhledem k celku a každá z žalovaných je vlastníkem spoluvlastnického podílu ideální 1/8, vzhledem k celku. Žalobkyně dále poukázala na to, že je vlastníkem dalších navazujících pozemků, a to p. [číslo] p. [číslo] které s nemovitostmi, které jsou předmětem žaloby, tvoří funkční celek. Žalovaným v rámci pokusu o smírné vyřešení věci navrhla vypořádací podíl, na což žalované nereagovaly. Skutečnost, aby soud předmětné nemovitosti přikázal do jejího vlastnictví za náhradu, odůvodnila zejména tím, že tyto nemovitosti užívali její rodiče, v současné době je užívá ona sama s přítelem, má k nemovitostem historicky vybudovaný vztah, vlastní další nemovitosti, které s předmětnými nemovitostmi tvoří funkční celek a s žalovanými není schopna se dohodnout na společné údržbě a opravách nemovitostí.

2. Žalované potvrdily, že s žalobkyní jsou podílovými spoluvlastníky předmětných nemovitostí. Nesouhlasily však s žalobkyním navrhovaným způsobem vypořádání, kdy nemají zájem se zbavit svých spoluvlastnických podílů a naopak mají zájem o přikázání většinového podílu žalobkyně do jejich vlastnictví. Potvrdily, že předmětné nemovitosti užívá žalobkyně. Zároveň sdělily, že dle jejich názoru lze předmětný objekt rozdělit, protože má dva samostatné vchody a přípojky energií.

3. Soud provedl následující důkazy:

4. Z výpisu z katastru nemovitostí [list vlastnictví], k.ú. [anonymizováno] vyplývá, že žalobkyně a žalované jsou podílovými spoluvlastníky, s výší spoluvlastnického podílu žalobkyně ideální 9/12 a každá z žalovaných ideální 1/8, nemovitostí, které jsou předmětem žaloby o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Nabývacími tituly pro spoluvlastnický podíl žalobkyně jsou kupní smlouvy ze dne 7.12.2020 a ze dne 4.5.2021. Nabývacím titulem pro spoluvlastnický podíl žalovaných je darovací smlouva ze dne 30.12.2013.

5. Z výpisu z katastru nemovitostí (internetový výstup) [list vlastnictví], k.ú. [anonymizováno] vyplývá, že žalobkyně je výlučnou vlastníci pozemkové parcely [číslo] p. [číslo].

6. Z přípisu právního zástupce žalobkyně ze dne 12.4.2021 vyplývá, že vyzývá žalované ke zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, před podáním žaloby, kdy na vypořádacím podílu nabízí každé z žalovaných částku 95 000 Kč.

7. Ze znaleckého posudku [číslo] zpracovaného dne 11.11.2020, [titul] [jméno] [příjmení], pro účely insolvenčního řízení, vyplývá obvyklá cena předmětných nemovitostí, jako celku, ve výši 1 300 000 Kč.

8. Ze znaleckého posudku [číslo], zpracovaného dne 15.3.2022, soudem ustanoveným znalcem Ing. Jaroslavem Škorpilem, byla zjištěna obvyklá cena předmětných nemovitostí ve výši 2 800 000 Kč. Znalec zvolil k ocenění porovnávací metodu, kdy součástí znaleckého posudku jsou srovnávací materiály obchodované v dané lokalitě v letech 2021 a 2022.

9. Z žádosti insolvenčního správce [anonymizováno], ze dne 16.11.2020, vyplývá, že jako insolvenční správce úpadce [jméno] [příjmení], žádá insolvenční soud o vyslovení souhlasu s prodejem nemovitostí mimo dražbu, kdy se jedná o spoluvlastnický podíl ve výši 5/12, st.p. [číslo] jejíž součástí je objekt [anonymizováno], p. [číslo] p. [číslo] vše v k.ú. [anonymizováno]. Z rozhodnutí insolvenčního soudu ze dne 23.11.2020 vyplývá, že uděluje souhlas s prodejem mimo dražbu, a to formou přímého prodeje nejvyšší nabídkce.

10. Z územně plánovací dokumentace obce [anonymizováno], jakož i ze sdělení Městského úřadu Česká Lípa, stavebního úřadu a úřadu územního plánování ze dne 18.5.2022, vyplývá zastavitelnost jednotlivých pozemkových parcel.

11. Z výsledku znalce Ing. Jaroslava Škorpila vyplynulo, že na závěrech znaleckého posudku si trvá. Uvedl, že i v případě, že by znalecký posudek zpracovával v současné době, došel bych ke stejným závěrům, tj. ke stejné tržní hodnotě. Uvedl, že v současné době je trh s nemovitostmi stabilizovaný, je možné, že v budoucnu bude mírný pokles cen, avšak to v současné době nelze přesně říci. Je nutné vycházet z realizovaných cen a z toho důvodu by i v současné době dospěl odhadem k ceně, která byla stanovena ve znaleckém posudku. Uvedl, že ze zkušeností se domnívám, že by případně neměl být problém s případným oddělením části pozemkové parcely [číslo] a případným sloučením této oddělené části s pozemkou parcelou [číslo] tak, aby zde mohl být reálně postaven rodinným dům. Parcely jsou dostatečně veliké a mají stejné vlastníky, takže by v tom problém neviděl. K rozdílu ceny stanovené v posudku [příjmení] a v posudku zpracovaném pro soudní řízení uvedl, že obvyklou cenu dostatečně zdůvodnil a cenu stanovil na základě cen prodaných nemovitostí v nejbližším okolí.

12. Ze smlouvy o úvěru a o stavebním spoření ze dne 5.10.2022 vyplývá, že žalobkyně má schválené čerpání úvěru ve výši 700 000 Kč, pro účely vypořádání spoluvlastnictví.

13. Z kupní smlouvy uzavřené dne 27.8.2021 vyplývá, že žalované převádějí své spoluvlastnické podíly k předmětným nemovitostem na pana [jméno] [příjmení], narozeného [datum] (kupní smlouva nebyla vložena do katastru nemovitostí, ani ke dni rozhodnutí soudu nebylo zahájeno vkladové řízení).

14. Na daný spor je nutné aplikovat příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku. Podle § 1140 odst. 1 nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Podle odst. 2 každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků. Podle § 1143 nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne zároveň o způsobu vypořádání spoluvlastníků. Podle § 1144 odst. 1 je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota. Podle odst. 2 rozdělení věci však nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, vyrovná-li se rozdíl v penězích. Podle § 1147 není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže jí soud za přiměřenou náhradu

jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodej věci ve veřejné dražbě; v odůvodněném případě může soud rozhodnout, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky.

15. Z provedených důkazů bylo zjištěno a mezi účastníky je současně nesporné, že jsou podílovými spoluvlastníky stavební pozemkové parcely [číslo] jejíž součástí je objekt [adresa]; pozemkové parcely [číslo]; pozemkové parcely [číslo] vše jak zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro [anonymizováno] kraj, Katastrální pracoviště [anonymizováno], na [list vlastnictví], pro obec [anonymizováno] a katastrální území [anonymizováno], kdy žalobkyně je vlastníkem ideálních 912 předmětných nemovitostí a každá z žalovaných je vlastníkem ideální 1/8 předmětných nemovitostí.

16. Z výpisu z katastru nemovitostí dále vyplývá, že žalobkyně je dále výlučným vlastníkem pozemkové parcely [číslo] p. [číslo] které s předmětnými nemovitostmi tvoří funkční celek.

17. Podle právní úpravy je primárním způsobem vypořádání spoluvlastnictví rozdělení společné věci. Není-li rozdělení společné věci dobře možné, přichází do úvahy druhý způsob vypořádání, a sice přikázat společnou věc za náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nejsou-li dány předpoklady pro přikázání společné věci za náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům, je poslední variantou prodej společné věci ve veřejné dražbě. Lze přitom v zásadě vyjít z dosavadní judikatury ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, a to včetně řešení otázky, zda nemovitosti ve spoluvlastnictví jsou dobře dělitelné (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3105/2014, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27.11.2019, sp.zn. 22 Cdo 3385/2019).

18. Vzhledem k tomu, že soud není vázán návrhem na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastníků, zaměřil se nejprve na skutečnost, zda je možné spoluvlastnictví účastníků reálně rozdělit. Znalec Ing. Škorpil uvedl, že v objektu jsou dva samostatné byty, každý s vlastním vstupem, avšak půdní prostor není rozdělen, a proto nelze bez vynaložení poměrně velkých finančních nákladů na oddělení půdního prostoru požární zdí a vybudování přístupu pro stranu žalovanou, nemovitosti reálně rozdělit na dvě stavebně oddělené čisti. Zároveň by bylo problematické vyřešit opravy společných částí domu. Dle ustálené rozhodovací praxe je při posuzování reálné dělitelnosti věci nutné přihlídnout rovněž k okolnostem možného soužití účastníků v jednom domě, či bezprostředním sousedství. Jsou-li mezi účastníky neshody, které přesahují běžné neshody účastníků soudního řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, soudu nic nebrání vzít tyto okolnosti v potaz při rozhodování o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. V tomto soudním řízení, zejména při místním ohledání nemovitostí, byly prokázány natolik narušené vztahy mezi účastníky (respektive mezi přítelem žalobkyně a zmocněncem žalovaných), kdy místnímu ohledání asistovala Policie ČR, což dle názoru soudu reálně dělení nemovitostí naprosto vylučuje. Není přitom pravděpodobné, že by tyto neshody odezvěly rozdělením domu, či ostatních nemovitostí, neboť nemovitosti jsou natolik propojeny, že by jejich užívání, případná údržba a opravy nutně vyžadovaly komunikaci a součinnost mezi účastníky. Soud tak uzavírá, že jakékoli reálné rozdělení předmětných nemovitostí možné není.

19. Další způsob zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, který přichází v úvahu, je přikázání nemovitostí jedné nebo druhé straně, za přiměřenou náhradu. Judikatura je již ustálena v názoru, že základem pro určení výše vypořádacího podílu v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je obvyklá cena. Určení obvyklé ceny v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je otázkou skutkovou, nikoliv právní. Obvyklá cena byla prokazována znaleckým posudkem Ing. Škorpila, který obvyklou cenu stanovil ve výši 2 800 000 Kč. Po výsledku znalce na ústním jednání dne 5.10.2022 žalobkyně konstatovala, že znalec si své závěry náležitě obhájil, což konstatuje i soud.

20. Obě strany projevily zájem nabýt předmětné nemovitosti do svého vlastnictví. Žalobkyně připravenost k vyplacení vypořádacího podílu doložila smlouvou o úvěru a o stavebním spoření ze dne 5.10.2022, ze které vyplývá že žalobkyně má schválené čerpání úvěru ve výši 700 000 Kč, pro

účely vypořádání spoluvlastnictví. Žalované připravenost k vyplacení netvrdily, ani neprokazovaly. Vzhledem k tomu, že ústních jednání následně bez omluvy neúčastnily, vzdaly se tak dobrovolně možnosti poučení soudu podle § 118b odst. 1 a 3, o.s.ř., k doplnění tvrzení a předložení důkazů, k této otázce.

21. Žalobkyně pro přikázání nemovitostí do jejího vlastnictví argumentovala tím, že nemovitosti užívá a žalované neužívají. Dále argumentovala tím, že je vlastníkem majoritního podílu ve výši 9/12, kdežto žalované mají pouze každá podíl ve výši 1/8, vzhledem k celku. Argumentovala dále tím, že je výlučným vlastníkem dalších pozemkových parcel, které na předmětné nemovitosti navazují a tvoří s nimi funkční celek. Žalované pro přikázání nemovitostí do jejich vlastnictví neargumentovaly žádnými relevantními skutečnostmi. Vzhledem k tomu, že se žalované ústních jednání následně bez omluvy neúčastnily, vzdaly se tak dobrovolně možnosti poučení soudu podle § 118b odst. 1 a 3, o.s.ř., k doplnění tvrzení a předložení důkazů, k této otázce.

22. Soud se tak dále zabýval tím, jakému z účastníků přikázat předmětné nemovitosti do vlastnictví, za skutkově prokázaný vypořádací podíl, kdy zohledňoval účastníky uplatněné a prokázané argumenty (tvrzení).

23. Pro žalobkyni svědčilo hledisko, že nemovitosti užívá k bydlení, což žalované potvrdily. Další hledisko, které favorizuje žalobkyni je skutečnost, že je výlučnou vlastnící pozemkové parcely [číslo] p. [číslo] které s předmětnými nemovitostmi tvoří funkční celek. Dalším hlediskem favorizujícím žalobkyni je skutečnost, že je majoritním vlastníkem předmětných nemovitostí (spoluvlastnický podíl ve výši 9/12) a že prokázala, že je reálně připravena žalovaným vyplatit vypořádací podíl určený znaleckým posudkem, každé ve výši 350 000 Kč.

24. Naopak žalované žádné relevantní skutečnosti, které by je favorizovaly k přikázání nemovitostí do jejich vlastnictví, neuvedly. Zároveň netvrdily, ani neprokazovaly, svou solventnost k vyplacení případného vypořádacího podílu, v tomto konkrétním případě částky 2 100 000 Kč. Zároveň se žalované dobrovolně svou neúčastní na ústních jednáních vzdaly možnosti poučení soudu podle § 118b odst. 1 a 3, o.s.ř., k doplnění tvrzení a předložení důkazů, k této otázce.

25. V řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví jsou často dány skutečnosti, umožňující s jistou mírou přesvědčivosti zdůvodnit přikázání věci každé ze stran sporu. Rozhodnutí ve věci je tak v zásadě na úvaze soudu, která však musí být řádně odůvodněna a nesmí být zjevně nepřiměřená. Aby soud mohl spravedlivě ve sporu rozhodnout, musel zohlednit a posoudit všechna shora uvedené kritéria pro přikázání věci jednomu ze spoluvlastníků.

26. V důsledku shora uvedeného soud rozhodl o přikázání předmětných nemovitostí do výlučného vlastnictví žalobkyně, kterou favorizovaly shora tvrzená hlediska. Naopak žalované žádná hlediska netvrdily, ani neprokazovaly, ač tak udělat mohly a měly. Neunesly tak břemeno tvrzení a důkazní. Při své úvaze tak soud kvantitativně i kvalitativně zohlednil hlediska pro přikázání nemovitostí právě na straně žalobkyně. Výše vypořádacího podílu byla stanovena znaleckým posudkem tak, že každé z žalovaných náleží vypořádací podíl ve výši 350 000 Kč. Splatnost soud stanovil ve lhůtě dvou měsíců, tak aby žalobkyně byla reálně schopna vyřídit čerpání úvěru.

27. O nákladech řízení bylo rozhodnuto v souladu s ustanovením § 142 odst. 2 o.s.ř. a žádné strany nebylo přiznáno právo na náhradu nákladů řízení. Soud vzal v potaz náleží Ústavního soudu ČR ze dne 5.4.2022, č.j. IV. ÚS 404/22, dle kterého zrušení spoluvlastnictví a jeho vypořádání v řízení před soudem má povahu tzv. iudicii duplicis, které je charakteristické tím, že nelze vycházet ze zásady tzv. procesního úspěchu ve věci, nýbrž z toho, že žádný z účastníků nevyhází z řízení s menší hodnotou, než se kterou do něj vstupoval. Proto je třeba postupovat zásadně podle § 142 odst. 2 občanského soudního řádu, podle kterého si každý účastník řízení ponese své náklady sám. Je-li však procesní postup některého účastníka řízení šikanózním výkonem práva, obstrukčním chováním stěžujícím včasné vynesení soudního rozhodnutí anebo zneužitím procesních práv, lze rozhodnout podle § 142 odst. 3 občanského soudního řádu, a tedy uložit jednomu z účastníků

nahradit náklady řízení druhého spoluvlastníka. Soud musí podrobně vyložit důvody pro použití uvedeného ustanovení, neboť v opačném případě takové rozhodnutí soudu porušuje ústavně zaručené právo na ochranu vlastnického práva podle čl. 11 odst. 1 ve spojení s čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. V tomto konkrétním sporu soud žádný šikanózní výkon práva, obstrukčním chováním stěžujícím včasné vynesení soudního rozhodnutí anebo zneužitím procesních práv neshledal, proto bylo rozhodnuto tak, jak je ve výroku VIII. uvedeno.

28. Výroky V. a VI. jsou odůvodněny ustanovením § 148 odst. 1 o.s.ř. Zálohované náklady státu představují náklady na znalecký posudek Ing. Škorpila ve výši 9 075 Kč Tyto náklady byly částečně pokryty zálohou žalobkyně ve výši 4 000 Kč (žalované předepsanou zálohu neuhradily). Žalobkyni tak k doplacení zbývá částka 537,50 Kč a každé z žalovaných částka 2 268,75 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem – pobožce v Liberci prostřednictvím Okresního soudu v České Lípě.

Česká Lípa 26. října 2022

Mgr. Roman Kot'átko
samosoudce



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v České Lípě rozhodl samosoudcem Mgr. Romanem Kotátkem ve věci

žalobce: Global Invest Bohemia s.r.o., IČO 28197224
sídlem Na Přístavě 1759/2, 288 02 Nymburk
zastoupený advokátem Mgr. Jirím Bozděchem
sídlem Bělocerkevská 1037/38, 100 00 Praha 10

proti

žalovaným: a) [celé jméno žalovaného], [datum narození]
bytem [adresa žalovaného]
b) [celé jméno žalovaného], [datum narození]
bytem [adresa žalovaného]

o vypořádání spoluvlastnictví

takto:

- I. Spoluvlastnictví žalobce a žalovaných k pozemkové parcele [číslo] jejíž součástí je objekt [adresa] a k pozemkové parcele [číslo] vše jak zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro [anonymizováno] kraj, Katastrální pracoviště [anonymizováno], na [list vlastnictví], pro [územní celek], katastrální území [anonymizováno], se zrušuje.
- II. Nařizuje se prodej nemovitostí specifikovaných ve výroku I. tohoto rozsudku, ve veřejné dražbě s tím, že výtěžek dražby bude rozdělen tak, že žalobci náleží podíl ve výši [číslo] na výtěžku, žalovanému [celé jméno žalovaného] náleží podíl ve výši [číslo] na výtěžku a žalovanému [celé jméno žalovaného] náleží podíl ve výši [číslo] na výtěžku.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobou podanou dne 13.12.2022 se žalobce domáhal zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem uvedeným ve výroku tohoto rozsudku. Žalobu odůvodnil tím, že s žalovanými jsou podílovými spoluvlastníky předmětných nemovitostí, kdy žalobce je vlastníkem ideálních [číslo] na předmětných nemovitostech, žalovaný [celé jméno žalovaného] je vlastníkem ideálních [číslo] na předmětných nemovitostech a žalovaný [celé jméno žalovaného] je vlastníkem ideální [číslo] na předmětných nemovitostech. Žalobce uvedl, že spoluvlastnický podíl na nemovitostech nabyt ve veřejné dražbě. Poukázal na to, že nemá zájem setrvat ve spoluvlastnictví, k dohodě o vypořádání nedošlo, a proto se se žalobou obrátil k soudu.

2. Žalovaní se k žalobě nevyjádřili a k ústnímu jednání se bez omluvy nedostavili. Soud věc projednal bez účasti žalovaných, přičemž vycházel z tvrzení žalobce a předložených důkazů.

3. Soud provedl následující důkazy:

4. Z výpisu z katastru nemovitostí [list vlastnictví], k.ú. [část obce] u [obec] vyplývá, že žalobce a žalovaní jsou podílovými spoluvlastníky předmětných nemovitostí. Žalobce je vlastníkem ideálních [číslo], žalovaní vlastníky ideálních [číslo] a [číslo]. Nabývacími tituly pro žalobce jsou usnesení o příklepu ve veřejné dražbě a kupní smlouva. Nabývacím titulem pro žalované je usnesení soudu o projednání dědictví. V oddílu C je uvedeno několik desítek exekucí váznoucích na spoluvlastnických podílech žalovaných.

5. Na daný spor je nutné aplikovat příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku. Podle § 1140 odst. 1 nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Podle odst. 2 každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků. Podle § 1143 nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne zároveň o způsobu vypořádání spoluvlastníků. Podle § 1144 odst. 1 je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota. Podle odst. 2 rozdělení věci však nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, vyrovná-li se rozdíl v penězích. Podle § 1147 není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodej věci ve veřejné dražbě; v odůvodněném případě může soud rozhodnout, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky.

6. Z provedených důkazů bylo zjištěno, že jsou podílovými spoluvlastníky pozemkové parcely [číslo] jejíž součástí je objekt [adresa] a pozemkové parcely [číslo] vše jak zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro [anonymizováno] kraj, Katastrální pracoviště [anonymizováno], na [list vlastnictví], pro obec [anonymizováno], katastrální území [anonymizováno]. Žalobce je vlastníkem majoritního podílu ve výši ideálních [číslo] vzhledem k celku a žalovaný [celé jméno žalovaného] podílu ve výši ideálních [číslo] vzhledem k celku a žalovaný [celé jméno žalovaného] podílu ve výši ideální [číslo] vzhledem k celku. Žalobce nabyt spoluvlastnický podíl příklepem ve veřejných dražbách a dále kupní smlouvou ze dne 31.3.2021. Žalobci nabyli své spoluvlastnické podíly v rámci usnesení soudu o vypořádání dědictví ze dne 9.2.2010 a 14.10.2015. Z oddílu C vyplývá, že spoluvlastnické podíly žalovaných jsou zatíženy několika desítkami exekucí.

7. Podle právní úpravy je primárním způsobem vypořádání spoluvlastnictví rozdělení společné věci. Není-li rozdělení společné věci dobře možné, přichází do úvahy druhý způsob vypořádání, a sice přikázat společnou věc za náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nejsou-li dány předpoklady pro přikázání společné věci za náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům, je poslední variantou prodej společné věci ve veřejné dražbě. Lze přitom v zásadě vyjít z dosavadní judikatury ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, a to včetně řešení otázky, zda nemovitosti ve

spoluvlastnictví jsou dobře dělitelné (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3105/2014, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27.11.2019, sp.zn. 22 Cdo 3385/2019).

8. Vzhledem k tomu, že soud není vázán návrhem na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastníků, zaměřil se nejprve na skutečnost, zda je možné spoluvlastnictví účastníků reálně rozdělit. Z tvrzení žalobce vyplynulo, že se jedná o standardní rodinný dům. Vzhledem k minoritním spoluvlastnickým podílům žalovaných (ideální [číslo] a ideální [číslo]) není, dle názoru soudu reálné rozdělení nemovitostí objektivně možné.

9. Další způsob zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, který přichází v úvahu, je příkazání nemovitostí jedné nebo druhé straně, za přiměřenou náhradu. Žádný z účastníků však neprojevil zájem o nabytí předmětných nemovitostí do svého vlastnictví. Vzhledem k zatížení spoluvlastnických podílů žalovaných desítkami exekucí, nepřipadá ani tato možnost objektivně do úvahy.

10. V důsledku shora uvedeného soudu nezbyla jiná možnost, než rozhodnout o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví formou prodeje nemovitostí ve veřejné dražbě, kdy jiné varianty, jak uvedeno shora, nebyly objektivně možné. Po prodeji nemovitostí ve veřejné dražbě bude výtěžek rozdělen v souladu s výší spoluvlastnických podílů.

11. Výrok o nákladech řízení je odůvodněn ustanovením § 142 odst. 2 o.s.ř. a žádné straně nebylo přiznáno právo na náhradu nákladů řízení. Soud vzal v potaz nález Ústavního soudu ČR ze dne 5.4.2022, č.j. IV. ÚS 404/22. Dle tohoto rozhodnutí má řízení povahu tzv. iudicii duplicis, které je charakteristické tím, že nelze vycházet ze zásady tzv. procesního úspěchu ve věci, nýbrž z toho, že žádný z účastníků nevychází z řízení s menší hodnotou, než se kterou do něj vstupoval. Proto je třeba postupovat zásadně podle § 142 odst. 2 občanského soudního řádu, podle kterého si každý účastník řízení ponese své náklady sám. Je-li však procesní postup některého účastníka řízení šikanózním výkonem práva, obstrukčním chováním stěžujícím včasné vynesení soudního rozhodnutí anebo zneužitím procesních práv, lze rozhodnout podle § 142 odst. 3 občanského soudního řádu, a tedy uložit jednomu z účastníků nahradit náklady řízení druhého spoluvlastníka. Soud musí podrobně vyložit důvody pro použití uvedeného ustanovení, neboť v opačném případě takové rozhodnutí soudu porušuje ústavně zaručené právo na ochranu vlastnického práva podle čl. 11 odst. 1 ve spojení s čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. V tomto konkrétním sporu soud žádný šikanózní výkon práva, obstrukčním chováním stěžujícím včasné vynesení soudního rozhodnutí anebo zneužitím procesních práv neshledal, proto bylo rozhodnuto tak, jak je ve výroku III. uvedeno.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem – pobožce v Liberci prostřednictvím Okresního soudu v České Lípě.

Česká Lípa 27. února 2023

Mgr. Roman Kot'átko
samosoudce