



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Kladně rozhodl samosoudkyní Mgr. Veronikou Dumanjíc ve věci

žalobkyně: A ■ Ch ■, narozená ■  
bytem ■,  
zastoupená advokátem Mgr. René Aujeským  
sídlem Královský vršek 4762/25, 586 01 Jihlava

proti  
žalovaným: 1. B ■ R ■, narozená ■  
bytem ■,  
2. P ■ S ■, narozená ■  
bytem ■

obě zastoupeny advokátkou Mgr. Lenkou Posluchovou  
sídlem Na poříčí 1071/17, 110 00 Praha 1

**o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví**

**takto:**

- I. Spoluvlastnictví žalobkyně A ■ Ch ■, narozené ■, žalované B ■ R ■ narozené ■, a žalované P ■ S ■ narozené ■, k pozemku parc. č. ■, o výměře 2 590 m<sup>2</sup>, orná půda, v obci a katastrálním území Braškov, zapsaný v katastru nemovitostí na LV č. ■, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, se zrušuje.
- II. Do výlučného vlastnictví žalobkyně A ■ Ch ■, narozené ■, se přikazuje nově vzniklý pozemek parc. č. ■, o výměře 1 722 m<sup>2</sup>, orná půda, v obci a katastrálním

- území Braškov, který vznikl rozdělením pozemku parc. č. [REDACTED], o výměře 2 590 m<sup>2</sup>, orná půda, v obci a katastrálním území Braškov, zapsaný v katastru nemovitostí na LV č. [REDACTED], vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, na základě geometrického plánu pro rozdělení pozemku vyhotoveného Ing. Petrem Vyskočilem, pod číslem plánu 951-287/2022, který je nedílnou součástí tohoto rozsudku.
- III. Do výlučného vlastnictví žalované B [REDACTED] R [REDACTED], narozené [REDACTED], se přikazuje nově vzniklý pozemek parc. č. [REDACTED], o výměře 436 m<sup>2</sup>, orná půda, v obci a katastrálním území Braškov, který vznikl rozdělením pozemku parc. č. [REDACTED], o výměře 2 590 m<sup>2</sup>, orná půda, v obci a katastrálním území Braškov, zapsaný v katastru nemovitostí na LV č. [REDACTED], vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, na základě geometrického plánu pro rozdělení pozemku vyhotoveného Ing. Petrem Vyskočilem, pod číslem plánu 951-287/2022, který je nedílnou součástí tohoto rozsudku.
- IV. Do výlučného vlastnictví žalované P [REDACTED] S [REDACTED], narozené [REDACTED], se přikazuje nově vzniklý pozemek parc. č. [REDACTED], o výměře 432 m<sup>2</sup>, orná půda, v obci a katastrálním území Braškov, který vznikl rozdělením pozemku parc. č. [REDACTED], o výměře 2 590 m<sup>2</sup>, orná půda, v obci a katastrálním území Braškov, zapsaný v katastru nemovitostí na LV č. [REDACTED], vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, na základě geometrického plánu pro rozdělení pozemku vyhotoveného Ing. Petrem Vyskočilem, pod číslem plánu 951-287/2022, který je nedílnou součástí tohoto rozsudku.
- V. Žalovaná B [REDACTED] R [REDACTED], narozená [REDACTED], je povinna zaplatit žalobkyni A [REDACTED] Ch [REDACTED], narozené [REDACTED], přiměřenou náhradu ve výši 140,40 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- VI. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- VII. Žalobkyně je povinna zaplatit na náhradě nákladů řízení státu České republiky – Okresnímu soudu v Kladně, částku, jejíž výše bude stanovena v samostatném usnesení odpovídající 1/3 celkových nákladů státu, a to do tří dnů od právní moci tohoto samostatného usnesení.
- VIII. Žalovaná B [REDACTED] R [REDACTED], narozená [REDACTED], je povinna zaplatit na náhradě nákladů řízení státu České republiky – Okresnímu soudu v Kladně, částku, jejíž výše bude stanovena v samostatném usnesení odpovídající 1/3 celkových nákladů státu, a to do tří dnů od právní moci tohoto samostatného usnesení.
- IX. Žalovaná P [REDACTED] S [REDACTED], narozená [REDACTED], je povinna zaplatit na náhradě nákladů řízení státu České republiky – Okresnímu soudu v Kladně, částku, jejíž výše bude stanovena v samostatném usnesení odpovídající 1/3 celkových nákladů státu, a to do tří dnů od právní moci tohoto samostatného usnesení.

### Odůvodnění:

1. Žalobkyně se domáhala zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k pozemku parc. č. [REDACTED], o výměře 2 590 m<sup>2</sup>, orná půda, v obci a katastrálním území Braškov, zapsaný v katastru nemovitostí na LV č. [REDACTED], vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno (dále jen „Pozemek“), tak, že Pozemek bude přikázán do vlastnictví žalobkyně, která žalovaným vyplatí přiměřenou náhradu ve výši 15 167 Kč každé. Žalobkyně je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti 4/6 a obě žalované jsou každá vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6. Žalované Pozemek neužívají. Není uzavřena žádná pachtovní smlouva, jejímž předmětem by byl Pozemek, zčásti Pozemek obdělává třetí osoba a zčásti rodinní příslušníci žalobkyně. Dle žalobkyně není možné rozdělení Pozemku, neboť by při rozdělení na rovnoběžné pruhy došlo k

podstatnému snížení hodnoty o 21,6 % a při rozdělení navrhovaným žalovanými by došlo ke snížení hodnoty o 18,79 %, rozdělením na rovnoběžné pruhy i rozdělením, jak jej navrhuje žalované, by vznikly nepraktické tvary pozemků, které by nemohly být účelně obdělávatelné, přihlédnout je nutné i k velikosti spoluvlastnických podílů a dále k tomu, že je vhodnější, aby vlastníkem byla jediná osoba, která bude o jejím využití rozhodovat sama.

2. Žalované ve svém vyjádření uvedly, že v rámci zachování dobrých rodinných vztahů umožnily užívání Pozemku žalobkyni jako celku. Žalované souhlasí se zrušením spoluvlastnictví, nesouhlasí ale s navrhovaným způsobem vypořádání a navrhuje vypořádání rozdělením Pozemku, neboť Pozemek chtějí užívat, k Pozemku a lokalitě mají osobní a citové vazby. Navrhují Pozemek rozdělit tak, že největší pozemek bude mít v nejužším místě šířku cca 5 m, v nejširším pak cca 20 m, další dva nově vzniklé pozemky pak budou mít tvar obdélníku, které budou široké od cca 5,9 m do cca 6,8 m. Pozemky obdobného tvaru již v místě existují. Pozemek aktuálně zčásti obhospodaruje pan J. H. a zčásti pak tchán dcery žalobkyně.
3. Soud dospěl po provedeném dokazování k následujícím skutkovým zjištěním.
4. Mezi účastníky je nesporné, že Pozemek je v jejich podílovém spoluvlastnictví, žalobkyně je vlastníkem podílu o velikosti 4/6, žalovaná 1. je vlastníkem podílu o velikosti 1/6 a žalovaná 2. je rovněž vlastníkem podílu o velikosti 1/6. Žalovaným 1. a 2. byla ze strany žalobkyně zaslána předžalobní upomínka před podáním žaloby a mezi účastníky před podáním žaloby probíhala mimosoudní jednání, přičemž ke smírnému vyřešení věci nedošlo.
5. Pozemek má výměru 2 590 m<sup>2</sup>, je ornou půdou a nachází se v obci a katastrálním území Braškov (*důkaz: výpis z katastru nemovitostí ze dne 28. 4. 2021*).
6. Ke dni 4. 11. 2021 byl zůstatek na účtu, jehož je žalobkyně majitelem, 52 794,10 Kč (*důkaz: potvrzení České spořitelny a.s. ze dne 4. 11. 2021*).
7. Pozemek částečně obhospodaruje pan J. H., a to v části o rozloze cca 270 m<sup>2</sup> (*důkaz: čestného prohlášení pana J. H. ze dne 10. 11. 2021*).
8. Znalci Ing. Petru Vyskočilovi bylo uloženo, aby vypracoval všechny varianty možného reálného rozdělení Pozemku s ohledem na výši spoluvlastnických podílů účastníků a zpracoval pro každou z variant oddělovací geometrický plán. Bylo zjištěno, že Pozemek je ve tvaru protáhlého obdélníku o přibližném rozměru 18 m na 135 m. Pozemek navazuje na silnici č. Karlovarská v blízkosti nájezdu na dálnici č. 6. Pozemek je mírně svažité směrem ke komunikaci. V platném územním plánu z roku 2018 je Pozemek veden jako zemědělská plocha a takto je využíván v celém svém rozsahu. S ohledem na tvar a rozpětí výměr nových pozemků není možné vytvořit tři pozemky položené vedle sebe. Jedinou možnou variantou rozdělení je ta, kterou navrhovaly žalované (*důkaz: návrh rozdělení pozemku*), a to tak, že pozemek s největší výměrou bude mít umožněn přístup z veřejné komunikace obslužnou komunikací, kdy dle ČSN 736110 o projektování místních komunikací je pro obslužnou komunikaci typu C stanovena minimální šíře 4,5 m. Menší pozemky pak budou mít rozměry přibližně 6,5 m na 61 m a budou sousedit s veřejnou komunikací. Výměry jednotlivých nově vytvořených pozemků neodpovídají přesně výměrám spoluvlastnických podílů, kdy Pozemek měl být rozdělen na tři pozemky o výměrách 1726 m<sup>2</sup> a 432 m<sup>2</sup> a 432 m<sup>2</sup>, nově vzniklé pozemky dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 951-287/2022 však mají výměry 1 722 m<sup>2</sup>, 432 m<sup>2</sup> a 436 m<sup>2</sup>, jedná se o jednotky metrů čtverečních a v souladu s Katastrální vyhláškou se jedná o přípustnou odchylku. Daný způsob rozdělení pak zachovává přístup každého nově vzniklého pozemku k veřejné komunikaci a v mezích možností zachovává i pravidelnost tvaru, všechny nově vytvořené pozemky mohou být zemědělsky obhospodařovány a sloužit tak nadále přiměřeně svému účelu (*důkaz: znalecký posudek č. 287-6/2022 z oboru geodézie a kartografie, geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 951-*

287/2022). Znalec Ing. Petr Vyskočil pak při výslechu uvedl, že Pozemek je obhospodařován v jednom půdním bloku s ostatními pozemky, což se podává zejména z fotografie, která je v příloze č. 1 znaleckého posudku, na níž je patrné, že koleje traktoru zasahují plynule z Pozemku na sousední pozemky. Co se týče nejužší části největšího nově vzniklého pozemku parc. č. [REDACTED], jedná se zejména o přístup z veřejné komunikace na širší část nově vzniklého pozemku parc. č. [REDACTED], nicméně i tuto nejužší část lze užívat pro zemědělskou činnost, bude záležet, jaké plodiny se zde budou pěstovat (*důkaz: výslech znalce*).

9. Podle geometrického plánu pro rozdělení pozemku vyhotoveného úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Petrem Vyskočilem pod číslem plánu 951-287/2022 potvrzeného katastrálním úřadem, je Pozemek rozdělen na pozemky parc. č. [REDACTED], orná půda, o výměře 1 722 m<sup>2</sup>, parc. č. [REDACTED], orná půda, o výměře 432 m<sup>2</sup> a parc. č. [REDACTED], orná půda, o výměře 436 m<sup>2</sup>, to vše v obci a katastrálním území Braškov. Pozemky parc. č. [REDACTED] a parc. č. [REDACTED] jsou v podstatě totožné pozemky relativně pravidelného tvaru, jedná se o dva rovnoběžné pruhy. Pozemek parc. č. [REDACTED] je pak nepravidelného tvaru, kdy v části od veřejné komunikace je zúžený. Zároveň bylo zjištěno a uvedené se podává i z katastrální mapy předložené žalovanými, že ob dva pozemky se nachází pozemek parc. č. [REDACTED], který má tentýž nepravidelný tvar jako nově vzniklý pozemek parc. č. [REDACTED], v nejužší části je dokonce ještě užší nežli nově vzniklý pozemek parc. č. [REDACTED] (*důkaz: geometrický plán pro rozdělení pozemku č. [REDACTED], katastrální mapa*).
10. Znalec Ing. Petr Vyskočil vytyčil body na hranici mezi pozemky parc. č. [REDACTED] a parc. č. [REDACTED], mezi pozemky parc. č. [REDACTED] a parc. č. [REDACTED] a pozemky parc. č. [REDACTED] a parc. č. [REDACTED] (*důkaz: protokol o vytyčení hranic, vytyčovací náčrt*).
11. Znaleč Ing. Kristina Gajdová, Ph.D. provedla ocenění Pozemku. Ke dni 24. 3. 2021 činila obvyklá cena Pozemku 74 000 Kč a ke dni 24. 5. 2022 činila obvyklá cena Pozemku 35,10 Kč /m<sup>2</sup>, tedy celkem 91 000 Kč. Při stanovení ceny znaleč zohlednila tvar Pozemku, atraktivitu lokality, využitelnost, rozlohu, přístupnost Pozemku, svažitost. Znaleč dospěla k závěru, že dojde-li k rozdělení Pozemku tak, že vzniknou tři rovnoběžné podélné dlouhé obdélníky, pak dojde ke snížení ceny o 21,6 %, dojde-li k rozdělení způsobem dle geometrického plánu č. 951-287/2022, pak dojde ke snížení obvyklé ceny Pozemku o 18,79 %. Ke stanovení obvyklé ceny znaleč užila tzv. HB index, který se nevztahuje přímo na zemědělské pozemky, jiné indexy, které by se týkaly zemědělských pozemků, dle znaleč neexistují. Znaleč uvedla, že ke stanovení koeficientů, které zohledňují kvalitativní vlastnosti porovnávaných vzorků a stanovení koeficientu znehodnocení vlivem rozdělení Pozemku, dospěla na základě dlouhodobých odborných zkušeností, v tomto směru není dána přesná metodika, jakým způsobem postupovat (*důkaz: znalecký posudek č. 387/2021/6 z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti a jeho dodatek č. 1 ze dne 24. 5. 2022, výslech znaleč Ing. Kristiny Gajdové, Ph.D.*).
12. Z výpisu z veřejného registru půdy LPIS ze dne 11. 11. 2021 soud neučinil žádná skutková zjištění významná pro rozhodnutí ve věci samé.
13. Žalobčyně navrhla důkaz výňatkem z článku „10 nejlepších traktorů do 100 koní“ k prokázání tvrzení, že radius otáčení běžného zemědělského stroje, tedy traktoru, činí minimálně 9 metrů a u modernějších 4,2 metrů, a dále navrhla důkaz metodickým postupem a aktualizací evidence půdy a ekologicky významných prvků, č. j. 48748/2015-MZE-13323, k prokázání tvrzení, že v případě čerpání dotací nemají zemědělci povinnost dokládat existenci právního důvodu k užívání nemovitých věcí. Tyto důkazy soud neprovedl z důvodu nadbytečnosti, neboť skutkový stav potřebný pro rozhodnutí ve věci byl zjištěn dostatečně již provedenými důkazy. Vzhledem k dosavadním výsledkům dokazování je zřejmé, že z těchto důkazů již by nic zásadního nemohlo být zjištěno.

14. Na základě provedeního dokazování dospěl soud k následujícímu skutkovému závěru.
15. Žalobkyně a žalované jsou spoluvlastníky Pozemku, kdy žalobkyně je vlastníkem podílu o velikosti 4/6, žalovaná 1. je vlastníkem podílu o velikosti 1/6 a žalovaná 2. je rovněž vlastníkem podílu o velikosti 1/6. Pozemek má tvar podlouhlého obdélníku o rozměrech 18 m na 135 m, výměra činí 2 590 m<sup>2</sup>, jedná se o ornou půdu a nachází se v obci Braškov. Pozemek navazuje na silnici č. III/0063 Karlovarská v blízkosti nájezdu na dálnici č. 6. Pozemek je v současné době využíván pro zemědělské účely. Znalec Ing. Petr Vyskočil vypracoval geometrický plán č. 951-287/2022, dle něhož je Pozemek rozdělen na dva menší rovnoběžné pruhy, a to pozemek parc. č. [REDACTED], orná půda, o výměře 432 m<sup>2</sup> a parc. č. [REDACTED], orná půda, o výměře 436 m<sup>2</sup>, a dále na větší pozemek nepravidelného tvaru parc. č. [REDACTED] o výměře 1 722 m<sup>2</sup>. V blízkosti Pozemku se nachází pozemek parc. č. [REDACTED], který má tentýž nepravidelný tvar jako nově vzniklý pozemek parc. č. [REDACTED] v nejužší části je dokonce ještě užší nežli nově vzniklý pozemek parc. č. [REDACTED].
16. Soud posoudil věc po právní stránce následujícím způsobem. Na danou věc aplikoval zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále jen „o. z.“).
17. Podle § 1140 odst. 1 o. z. nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Dle odst. 2 citovaného ustanovení 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.
18. Podle § 1142 odst. 2 o. z. zemědělský pozemek může být rozdělen jen tak, aby dělením vznikly pozemky účelně obdělávatelné jak vzhledem k rozloze, tak i k možnosti stálého přístupu. To neplatí, pokud má být pozemek rozdělen za účelem zřízení stavby nebo za takovým účelem, pro který lze pozemek vyvlastnit.
19. 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.
20. Podle § 1144 odst. 1 o. z., 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 citovaného ustanovení, rozdělení věci však nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, vyrovná-li se rozdíl v penězích.
21. 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.
22. Po provedeném dokazování a hodnocení důkazů každého jednotlivě a všech v jejich vzájemné souvislosti soud dospěl k závěru, že žaloba je opodstatněná.
23. Zákonná úprava spoluvlastnictví vychází ze zásady, dle které nelze žádného ze spoluvlastníků nutit, aby nadále ve spoluvlastnictví setrval. Soud neshledal žádnou zákonnou překážku, která by bránila zrušení a vypořádání spoluvlastnictví ve smyslu § 1140 odst. 2 o. z. Z postojů účastníků řízení je zřejmé, že ani žalobkyně, ani žalované nechtějí spoluvlastnictví nadále udržet a obě strany mají zájem na jeho zrušení.
24. S odkazem na výše uvedené tak soud spoluvlastnictví účastníků k Pozemku zrušil. Jde-li o způsob vypořádání spoluvlastnictví, je třeba zdůraznit, že při soudním vypořádání není soud vázán návrhy účastníků o tom, jak se má vypořádání provést, a může se rozhodnout i pro jiný způsob vypořádání, než jaký byl navržen. Z dikce § 1147 o. z. vyplývá, že způsoby vypořádání

podílového spoluvlastnictví mají v zákoně své stanovené pořadí, které musí být soudem respektováno. Na prvním místě přichází v úvahu rozdělení věci, a není-li to možné, nastupuje další způsob, tedy přikázání věci jednomu ze spoluvlastníků za přiměřenou náhradu. Není-li uskutečnitelný ani tento způsob vypořádání, přichází na řadu třetí způsob, kdy soud nařídí prodej věci a výtěžek je rozdělen mezi spoluvlastníky.

25. Soud tedy v první řadě zkoumal, zda je Pozemek reálně dělitelný. Způsob vypořádání spoluvlastnictví reálným rozdělením Pozemku navrhovaly žalované, žalobkyně se pak domáhala toho, aby byl Pozemek přikázán do jejího vlastnictví. Provedeným dokazováním bylo zjištěno, že Pozemek reálně dělitelný dle podílů spoluvlastníků je, přičemž soud zároveň shledal daný způsob vypořádání i za nejspravedlivější pro všechny zúčastněné.
26. Žalobkyně argumentovala zejména tím, že s ohledem na rozlohu a možnost stálého přístupu by nebylo možné nově vzniklé pozemky účelně obdělávat a nemohly by sloužit dosavadní zemědělské činnosti. Na nově vzniklé pozemky by nemohl vjet kombajn, tedy by nebylo možné pěstovat plodiny jako obilí či řepku, které se pěstují na okolních pozemcích. Rádus otáčení traktoru je pak přibližně 4,2 m. Soud si je vědom skutečnosti, že nově vzniklé pozemky budou hůře obdělávatelné, nežli Pozemek jako celek, nicméně stále budou moci být účelně obhospodařovány. V současné době je Pozemek využíván v rámci půdního bloku, což bylo zjištěno jak z výsledku znalce Ing. Petra Vyskočila, tak z čestného prohlášení pana J. H., který uvedl, že Pozemek částečně obdělává, neboť Pozemek zasahuje do jím obhospodařovaného půdního bloku. Účastníkům se tak nabízí i nadále pokračovat v zavedené praxi a obdělávat nově vzniklé pozemky v rámci většího půdního bloku, čímž by na nově vzniklých pozemcích mohly být i nadále pěstovány různorodé plodiny. Zároveň však nebrání účastníkům nově vzniklé pozemky využívat samostatně. V tom případě se nutně omezí rozmanitost plodin, které zde bude možné pěstovat, zemědělský charakter Pozemku však bude moci být i nadále využit, samozřejmě za pomoci vhodných strojů a náčiní, ať už ručních či motorových, ne nutně musí být pro zemědělskou činnost využíván traktor či kombajn, jak uvádí žalobkyně. Na rozdíl od žalobkyně pak soud nepovažuje za bezpředmětný argument, že pozemek parc. č. ■■■■ nacházející se v blízkosti Pozemku je obdobného nepravidelného tvaru jako nově vzniklý pozemek parc. č. ■■■■, neboť tento atypický tvar nebrání účelnému obhospodařování daného pozemku parc. č. ■■■■. Soud se ztotožňuje s názorem Nejvyššího soudu, který vyslovil v rozsudku ze dne 3. 2. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3685/2008 a na který rovněž odkázal v rozsudku ze dne 28. 1. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3105/2014, dle něhož *„samotná skutečnost, že určitý způsob dělení nemovitosti není „optimální“, ještě neznamená, že by šlo o dělení nemožné. Reálné rozdělení by nebylo „dobře možné“ zejména v případě, že by nově vzniklé nemovitosti nebylo možno řádně užívat anebo pokud by náklady na rozdělení věci byly nepřiměřeně vysoké. Samotná skutečnost, že nově vzniklé nemovitosti bude možno užívat „s určitým omezením oproti předchozímu stavu“ nebo že budou zřízena věcná břemena, není významná. Ani neshodou žalované s konkrétním způsobem rozdělení ještě nebrání tomu, aby soud takové rozdělení provedl, zejména když žádný z účastníků nenavrhne řešení lépe respektující zájmy obou stran. Soud nepopírá, že způsob zvoleného a jediného možného rozdělení pozemku, není zcela ideální, dospěl však k závěru, že nově vzniklé pozemky bude možné s určitými omezeními oproti předchozímu stavu i nadále užívat a stále budou moci plnit svůj účel.“*
27. Jak již bylo uvedeno, soud, je-li to možné, rozhodne o rozdělení společné věci, věc však nelze rozdělit, pokud by se snížila podstatně její hodnota. Nejvyšší soud se k otázce podstatného snížení hodnoty věci při rozdělení vyjádřil v rozsudku ze dne 17. 6. 2015, sp. zn. 22 Cdo 1450/2015, v němž uvedl: *„Co je v konkrétním případě podstatné snížení hodnoty, zákon neuvádí. Bude třeba posoudit každý případ zvlášť; zpravidla však o takové snížení nepůjde, bude-li menší než o 15 %. Je ovšem třeba (...) přiblížit komplexně ke všem okolnostem věci a ke kritériím, ze kterých se při zrušení a vypořádání*

*spoluvlastnictví vychází; nelze tak vyloučit výjimečné odchylky od uvedeného poměru. Vždy bude záležet na úvaze soudu, která musí respektovat zásady uvedené v § 2 a násl. o. z. a musí být řádně odůvodněna.* Dle Nejvyššího soudu, a soud tento názor sdílí, nelze stanovit konkrétní hranici procentního snížení hodnoty věci při jejím rozdělení vztahující se obecně na jakýkoli případ, nicméně je zapotřebí každý případ posoudit zvlášť. Snížení hodnoty o 10 % může v určitém případě být již překážkou pro rozdělení věci, naopak i snížení o více než 15 % může být v jiném případě považováno za ještě přijatelné. Jak sama znalkyně uvedla při svém výsledku, není dána žádná metodika, jak postupovat při stanovení koeficientu znehodnocení pozemku vlivem rozdělení, jedná se o odborný odhad, jenž vychází z teoretických znalostí a praktických zkušeností. Pokud tedy v tomto konkrétním případě dospěla znalkyně ke koeficientu znehodnocení Pozemku v důsledku jeho rozdělení ve výši 18,79 %, jedná se pouze o odhad, přesnou hodnotu by bylo možné zjistit až ve chvíli, kdy by došlo k reálnému zpeněžení Pozemku, resp. ke zpeněžení nově vzniklých pozemků. I tak soud vycházel z takto stanoveného koeficientu znehodnocení, ovšem se zohledněním, že se jedná o pouhý odhad. Koeficient znehodnocení ve výši 18,79 % není výrazně vyšší nežli hodnota snížení, kterou ve svém rozhodnutí uvedl Nejvyšší soud. Kritérium snížení hodnoty věci v důsledku jejího rozdělení pak nelze posuzovat izolovaně od dalších kritérií. Pro soud podstatnou skutečností je, v jaké ekonomické situaci se společnost nyní nachází. Ceny nemovitostí neustále výrazně stoupají, což plyne i ze závěrů znaleckého posudku Ing. Kristiny Gajdové, Ph.D., kdy obvyklá cena Pozemku stoupla za pouhý jeden rok z částky 74 000 Kč na částku 91 000 Kč, naproti tomu je zde vysoká míra inflace, kdy dochází k oslabení reálné hodnoty měny vůči zboží a službám. Došlo-li by k vypořádání spoluvlastnictví příkazáním Pozemku do vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků, byli by ostatní spoluvlastníci vážně poškozeni, neboť hodnota peněz, které by jako přiměřenou náhradu obdrželi, výrazně klesá, naproti tomu hodnota Pozemku neustále stoupá. Nově vzniklý pozemek, který je příkazán do vlastnictví žalobkyně, je sice nepravidelného tvaru, na rozdíl od nově vzniklých pozemků, které jsou příkazány do vlastnictví žalovaným, nicméně i přes tuto skutečnost považuje soud za spravedlivější, aby každý ze spoluvlastníků i nadále vlastnil část Pozemku, když bylo zjištěno, že za určitých omezení rozdělit Pozemek lze.

28. Žalobkyně argumentuje korektivem velikosti spoluvlastnických podílů a odkazuje na dvě rozhodnutí Nejvyššího soudu, a to usnesení ze dne 30. 5. 2018, sp. zn. 22 Cdo 1553/2018 a dále usnesení ze dne 24. 11. 2009, sp. zn. 22 Cdo 1249/2008. V obou případech se však jednalo o kritérium, které soudy zohledňovaly při úvaze o příkazání věci některému ze spoluvlastníků. Soud však velikost spoluvlastnických podílů zohlednil i v daném případě, kdy dospěl k závěru, jak již uvedeno výše, že nově vzniklé pozemky jsou jak z hlediska tvaru, tak i z hlediska velikosti stále účelně obdělávatelné a mohou i nadále sloužit svému účelu.
29. Argumentace žalobkyně, že je vhodnější, aby Pozemek vlastnila pouze jedna osoba, která bude o jeho využití rozhodovat sama, není případná, neboť při rozdělení Pozemku nabyde do svého vlastnictví každý z účastníků nově vzniklé pozemky a o jejich využití budou moci poté samostatně rozhodovat.
30. Jelikož žalovaná B. R. bude na úkor žalobkyně disponovat pozemkem o 4 m<sup>2</sup> větším, soud rozhodl o přiměřené náhradě, kterou je povinna žalovaná žalobkyni nahradit, kdy soud vycházel z obvyklé ceny 35,10 Kč/m<sup>2</sup> dle znaleckého posudku Ing. Kristiny Gajdové, Ph.D.
31. O nákladech řízení soud rozhodl podle § 142 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dál jen o. s. ř.), a rovněž vycházel ze závěrů učiněných v nálezů Ústavního soudu ze dne 5. 4. 2022, sp. zn. IV. ÚS 404/2022, s nimiž se zdejší soud ztotožňuje. Soud vyhověl návrhu na zrušení spoluvlastnictví a rozhodl dále o způsobu jeho vypořádání, proto je na procesní úspěch obou stran řízení (majících v řízení s povahou iudicium duplex totožné postavení žalobkyně i žalovaných), třeba pohlížet jako na částečný (stejný). 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 nevychází z řízení s menší hodnotou, než se kterou do něj vstupoval. Proto je třeba postupovat zásadně podle § 142 odst. 2 o. s. ř., podle kterého si každý účastník řízení ponese své náklady sám.

32. O nákladech státu bylo rozhodnuto podle § 148 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 155 odst. 1 o. s. ř. V řízení vznikly náklady na znalečné, které v plném rozsahu nebyly pokryty složenou zálohou účastníků. O odměně a hotových výdajích znalce dosud nebylo v plném rozsahu rozhodnuto, je však jisté, že vznikly. Proto soud rozhodl jen o základu nároku na náhradu nákladů řízení státu. Jak již bylo shora uvedeno, v daném řízení nelze vycházet ze zásady tzv. procesního úspěchu ve věci, je tedy namístě, aby každý z účastníků nesl náklady řízení státu rovným dílem. O výši těchto nákladů bude rozhodnuto samostatným usnesením.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu.

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozhodnutím splněna dobrovolně, lze navrhnout výkon rozhodnutí nebo exekuci.

Kladno 27. června 2022

Mgr. Veronika Dumanjić v. r.  
samosoudkyně