



**ČESKÁ REPUBLIKA**  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Kladně rozhodl JUDr. Danou Zelenkovou jako samosoudkyní v právní věci žalobkyně **Singulára a.s.**, IČ: 25932373, se sídlem Pernerova 441, Pardubice, zastoupené JUDr. Marií Starečkovou, advokátkou, se sídlem Pernerova 1490, Pardubice, proti žalované **Andree D. [REDACTED]**, narozené [REDACTED], bytem [REDACTED], o zrušení podílového spoluvlastnictví,

**t a k t o :**

**I. Zrušuje se podílové spoluvlastnictví účastníků k bytové jednotce č. [REDACTED], umístěné v domě č.p. [REDACTED], zapsané na listu vlastnictví č. [REDACTED] pro katastrální území Slaný, obec Slaný u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Slaný.**

**Zrušuje se podílové spoluvlastnictví účastníků k podílu o velikosti 637/28332 na pozemku st. [REDACTED] – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí jsou budovy č.p. [REDACTED], [REDACTED], vše zapsané na listu vlastnictví č. [REDACTED] pro katastrální území Slaný, obec Slaný u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Slaný.**

**II. Nařizuje se prodej těchto nemovitostí ve veřejné dražbě s tím, že každému z účastníků bude vyplacena ½ dosaženého výtěžku dražby.**

**III. Žalobci se náhrada nákladů řízení nepřiznává.**

**O d ů v o d n ě n í :**

Žalobkyně se svým návrhem domáhala zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví s odůvodněním, že svoji polovinu nemovitosti zakoupila v dražbě exekučního úřadu, nemovitost neužívá a její reálné rozdělení není možné. Jde o běžný byt pro jednu rodinu, ve kterém bydlí žalovaná se svým druhem a dvěma dětmi. Žádala, aby byla nařízena veřejná dražba, neboť žalovaná není natolik solventní, aby mohla spoluvlastnický podíl žalobkyně odkoupit.

Žalovaná se vyjádřila tak, že v bytě bydlí i s dětmi a jinou možnost bydlení nemá. Snaží se sehnat finanční prostředky, aby mohla spoluvlastnický podíl odkoupit. Na pořízení bytu si s bývalým spoluvlastníkem půjčili peníze, hypoteční úvěr není dosud splacen a jinou půjčku vzhledem ke své finanční situaci nedostane. Nejprve navrhovala zamítnutí žaloby, poté souhlasila se zrušením spoluvlastnictví a žádala přikázat nemovitost do svého výlučného vlastnictví. Finanční prostředky na vyplacení podílu však nemá.

Z výpovědi účastníků, výpisu z katastru nemovitostí – LV č. [redacted] a [redacted] pro k.ú. Slaný, usnesení soudního exekutora č. j. 067 EX 234261/10-254 ze dne 29. 6. 2016, korespondence mezi účastníky, znaleckého posudku č. 1626-356/12 znalce Odhadci a znalci CZ, s.r.o. vzal soud za prokázané, že nemovitost je v podílovém spoluvlastnictví obou účastníků, každého jednou polovinou, v nemovitosti bydlí žalovaná se svojí rodinou a jedna polovina nemovitosti má hodnotu 545 000 Kč. Účastníci učinili nesporným, že nemovitost není reálně dělitelná, žalovaná má o přikázání nemovitosti do svého vlastnictví zájem, ale nemá finanční prostředky na vyplacení žalobce.

Podle § 1140 odst. 1 občanského zákoníku nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Podle odst. 2 tohoto ustanovení každý ze spoluvlastníků může kdykoliv 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 § 1147 občanského zákoníku 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.

V daném případě žalovaná byt užívá se svojí rodinou, nemá zájem na prodeji nemovitosti. Žalovaný učinil vše, aby došlo k zrušení spoluvlastnictví dohodou, to však narazilo na nesolventnost žalované. Proto soud návrhu na zrušení spoluvlastnictví vyhověl, žalobce nemá na setrvání ve spoluvlastnictví zájem. Bylo učiněno nesporným, že nelze věc rozdělit mezi spoluvlastníky, bylo tedy rozhodnuto o prodeji věci. Žalovaná projevila o výlučné vlastnictví zájem, ale přes poskytnutou lhůtu nesehnala dostatek finančních prostředků k odkoupení spoluvlastnického podílu. To podle judikatury znamená totéž, jako by nemovitou věc do vlastnictví nechtěla - viz rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 10. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1305/2007, podle něhož je splněn zákonný předpoklad, že nechce věc žádný ze spoluvlastníků, stanovený pro prodej věci v podílovém spoluvlastnictví a rozdělení výtěžku podle podílů i tehdy, jestliže jeden nebo více spoluvlastníků sice přikázání věci do svého vlastnictví navrhuje, avšak nejsou schopni zbývajícím spoluvlastníkovi (spoluvlastníkům) přiměřenou náhradu zaplatit. Jedná se sice o judikaturu k ustanovení starého občanského zákoníku, která je však plně využitelná i nyní.

Bylo rozhodnuto o prodeji ve veřejné dražbě, neboť vzhledem k tomu, že žalovaná není schopna spoluvlastnický podíl odkoupit, bylo by omezení kupujících pouze na její osobu nesmyslné.

Žalobce sice byl ve věci úspěšný a měl by tak za normálních okolností právo na náhradu nákladů řízení, nicméně při rozhodování o nákladech řízení vzal soud v úvahu, že

žaloba mohla být podána i žalovanou a výsledek řízení by byl s ohledem na způsob vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků shodný, tedy i žalovaná mohla být ve věci zcela úspěšná. Ve vztahu mezi účastníky proto nepřichází dle názoru soudu přiznání náhrady nákladů řízení z povahy věci v úvahu, to i s ohledem na okolnosti, za kterých ke vzniku spoluvlastnictví došlo. Žalobce zakoupil spoluvlastnický podíl z důvodu, aby vydělal na jeho prodeji, musí tedy nést i podnikatelské riziko v tom směru, že se mu investice nevrátí formou výdajů na právní zastoupení a soudní poplatek. Soud tak za přiměřeného použití ustanovení § 150 o.s.ř. ze shora uvedených důvodů žádnému z účastníků náhradu nákladů řízení nepřiznal.

**P o u ě n í :** Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího ve třech vyhotoveních.

Nebude-li povinnost uložená tímto rozsudkem plněna dobrovolně, lze navrhnout soudní výkon rozhodnutí, nebo lze podat návrh na nařízení exekuce a pověření soudního exekutora jejím provedením.

V Kladně dne 8. srpna 2017

**JUDr. Dana Zelenková, v. r.  
samosoudkyně**

Za správnost vyhotovení:  
Lenka Krobotová