



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK

## JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl předsedkyní senátu Mgr. Věrou Jachurovou jako samosoudkyní ve věci žalobce : RNDr. M. B., nar. , bytem , zast. Mgr. Vladimírem Štolem, advokátem, AK se sídlem Tábor, Převrátilská 330, proti žalovaným : 1) F. D., nar. , bytem , 2) K. D., nar. , bytem , oba zast. JUDr. Lenkou Vančatovou, advokátkou, AK se sídlem Praha 2, Žitná 10, o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem,

## t a k t o :

- I. Podílové spoluvlastnictví účastníků k pozemku parc. č. (zastavěná plocha a nádvoří) v k. ú. , obec Praha, jehož součástí je budova č.p. část obce zapsaný na listu vlastnictví č. u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, se zrušuje.
- II. Po zrušení podílového spoluvlastnictví se předmětem vypořádání stává pozemek parc. č. (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova č.p. v obci Praha, části obce a katastrálním území
- III. V budově č.p. která je součástí pozemku parc. č. v obci Praha, části obce a katastrálním území se v souladu s prohlášením učiněným podle ust. § 1161 zák. č. 89/2012 Sb., jehož součástí jsou půdorysná schémata všech podlaží budovy č.p. a plán dvora (obojí tvořící přílohu tohoto prohlášení) a které jako příloha současně tvoří nedílnou součást tohoto rozsudku, vymezují jednotky (byty a nebytové prostory) včetně podílu na společných částech nemovité věci s označením :
  - 1) jednotka č. způsob využití byt umístěný ve nadzemním podlaží budovy, celková podlahová plocha jednotky činí m<sup>2</sup>, podíl na společných částech náleží jednotce, stanovený poměrem velikostí podlahové plochy bytu

- k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů, je velikosti [REDACTED]
- 2) jednotka č. [REDACTED], způsob využití byt umístěný ve [REDACTED] nadzemním podlaží budovy, celková podlahová plocha jednotky činí [REDACTED] m<sup>2</sup>, podíl na společných částech náležící jednotce, stanovený poměrem velikostí podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů, je velikosti [REDACTED]
  - 3) jednotka č. [REDACTED], způsob využití byt umístěný ve [REDACTED] nadzemním podlaží budovy, celková podlahová plocha jednotky činí [REDACTED] m<sup>2</sup>, podíl na společných částech náležící jednotce, stanovený poměrem velikostí podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů, je velikosti [REDACTED]
  - 4) jednotka č. [REDACTED], způsob využití byt umístěný ve [REDACTED] nadzemním podlaží budovy, celková podlahová plocha jednotky činí [REDACTED] m<sup>2</sup>, podíl na společných částech náležící jednotce, stanovený poměrem velikostí podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů, je velikosti [REDACTED]
  - 5) jednotka č. [REDACTED] způsob využití byt umístěný ve [REDACTED] nadzemním podlaží budovy, celková podlahová plocha jednotky činí [REDACTED] m<sup>2</sup>, podíl na společných částech náležící jednotce, stanovený poměrem velikostí podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů, je velikosti [REDACTED]
  - 6) jednotka č. [REDACTED] způsob využití byt umístěný ve [REDACTED] nadzemním podlaží budovy, celková podlahová plocha jednotky činí [REDACTED] m<sup>2</sup>, podíl na společných částech náležící jednotce, stanovený poměrem velikostí podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů, je velikosti [REDACTED]
  - 7) jednotka č. [REDACTED] způsob využití byt umístěný ve [REDACTED] nadzemním podlaží budovy, celková podlahová plocha jednotky činí [REDACTED] m<sup>2</sup>, podíl na společných částech náležící jednotce, stanovený poměrem velikostí podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů, je velikosti [REDACTED]
  - 8) jednotka č. [REDACTED] způsob využití byt umístěný ve [REDACTED] nadzemním podlaží budovy, celková podlahová plocha jednotky činí [REDACTED] m<sup>2</sup>, podíl na společných částech náležící jednotce, stanovený poměrem velikostí podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů, je velikosti [REDACTED]
  - 9) jednotka č. [REDACTED], způsob využití byt umístěný ve [REDACTED] nadzemním podlaží budovy, celková podlahová plocha jednotky činí [REDACTED] m<sup>2</sup>, podíl na společných částech náležící jednotce, stanovený poměrem velikostí podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů, je velikosti [REDACTED]

- 10) jednotka č. [REDACTED], způsob využití byt umístěný v [REDACTED] nadzemním podlaží budovy, celková podlahová plocha jednotky činí [REDACTED] m<sup>2</sup>, podíl na společných částech náležící jednotce, stanovený poměrem velikostí podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů, je velikosti [REDACTED]
- 11) jednotka č. [REDACTED], způsob využití byt umístěný v [REDACTED] nadzemním podlaží budovy, celková podlahová plocha jednotky činí [REDACTED] m<sup>2</sup>, podíl na společných částech náležící jednotce, stanovený poměrem velikostí podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů, je velikosti [REDACTED]
- 12) jednotka č. [REDACTED], způsob využití byt umístěný v [REDACTED] nadzemním podlaží budovy, celková podlahová plocha jednotky činí [REDACTED] m<sup>2</sup>, podíl na společných částech náležící jednotce, stanovený poměrem velikostí podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů, je velikosti [REDACTED]
- 13) jednotka č. [REDACTED], způsob využití byt umístěný v [REDACTED] nadzemním podlaží budovy, celková podlahová plocha jednotky činí [REDACTED] m<sup>2</sup>, podíl na společných částech náležící jednotce, stanovený poměrem velikostí podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů, je velikosti [REDACTED]
- 14) jednotka č. [REDACTED], způsob využití byt umístěný v [REDACTED] nadzemním podlaží budovy, celková podlahová plocha jednotky činí [REDACTED] m<sup>2</sup>, podíl na společných částech náležící jednotce, stanovený poměrem velikostí podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů, je velikosti [REDACTED]
- 15) jednotka č. [REDACTED], způsob využití byt umístěný v [REDACTED] nadzemním podlaží budovy, celková podlahová plocha jednotky činí [REDACTED] m<sup>2</sup>, podíl na společných částech náležící jednotce, stanovený poměrem velikostí podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů, je velikosti [REDACTED]
- 16) jednotka č. [REDACTED], způsob využití byt umístěný v [REDACTED] nadzemním podlaží budovy, celková podlahová plocha jednotky činí [REDACTED] m<sup>2</sup>, podíl na společných částech náležící jednotce, stanovený poměrem velikostí podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů, je velikosti [REDACTED]
- 17) jednotka č. [REDACTED], způsob využití byt umístěný v [REDACTED] nadzemním podlaží budovy, celková podlahová plocha jednotky činí [REDACTED] m<sup>2</sup>, podíl na společných částech náležící jednotce, stanovený poměrem velikostí podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů, je velikosti [REDACTED]
- 18) jednotka č. [REDACTED], způsob využití byt umístěný v [REDACTED] nadzemním podlaží budovy, celková podlahová plocha jednotky činí [REDACTED] m<sup>2</sup>, podíl na společných částech náležící jednotce, stanovený poměrem velikostí podlahové plochy bytu

- 19) k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů, je velikosti [REDACTED]
- 20) jednotka č. [REDACTED] způsob využití byt umístěný v [REDACTED] nadzemním podlaží budovy, celková podlahová plocha jednotky činí [REDACTED] m<sup>2</sup>, podíl na společných částech náležící jednotce, stanovený poměrem velikostí podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů, je velikosti [REDACTED]
- 21) jednotka č. [REDACTED] způsob využití byt umístěný v [REDACTED] nadzemním podlaží budovy, celková podlahová plocha jednotky činí [REDACTED] m<sup>2</sup>, podíl na společných částech náležící jednotce, stanovený poměrem velikostí podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů, je velikosti [REDACTED]
- 22) jednotka č. [REDACTED] způsob využití byt umístěný v [REDACTED] nadzemním podlaží budovy, celková podlahová plocha jednotky činí [REDACTED] m<sup>2</sup>, podíl na společných částech náležící jednotce, stanovený poměrem velikostí podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů, je velikosti [REDACTED]
- 23) jednotka č. [REDACTED] způsob využití byt umístěný v [REDACTED] nadzemním podlaží budovy, celková podlahová plocha jednotky činí [REDACTED] m<sup>2</sup>, podíl na společných částech náležící jednotce, stanovený poměrem velikostí podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů, je velikosti [REDACTED]
- 24) jednotka č. [REDACTED] způsob využití byt umístěný v [REDACTED] nadzemním podlaží budovy, celková podlahová plocha jednotky činí [REDACTED] m<sup>2</sup>, podíl na společných částech náležící jednotce, stanovený poměrem velikostí podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů, je velikosti [REDACTED]
- 25) jednotka č. [REDACTED] způsob využití byt umístěný v [REDACTED] nadzemním podlaží budovy, celková podlahová plocha jednotky činí [REDACTED] m<sup>2</sup>, podíl na společných částech náležící jednotce, stanovený poměrem velikostí podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů, je velikosti [REDACTED]
- 26) jednotka č. [REDACTED] způsob využití nebytový prostor - [REDACTED] umístěný v prvním nadzemním podlaží budovy a v prvním podzemním podlaží budovy, celková podlahová plocha jednotky činí [REDACTED] m<sup>2</sup>, podíl na společných částech náležící jednotce, stanovený poměrem velikostí podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů, je velikosti [REDACTED]
- 27) jednotka č. [REDACTED] způsob využití nebytový prostor - [REDACTED] umístěný v prvním nadzemním podlaží budovy, celková podlahová plocha jednotky činí [REDACTED] m<sup>2</sup>, podíl na společných částech náležící jednotce, stanovený poměrem velikostí podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů, je velikosti [REDACTED]

28) jednotka č. [REDAKCE], způsob využití jiný nebytový prostor umístěný v prvním podzemním podlaží budovy, celková podlahová plocha jednotky činí [REDAKCE] m<sup>2</sup>, podíl na společných částech náležící jednotce, stanovený poměrem velikostí podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů, je velikostí [REDAKCE]

Každá výše uvedená jednotka zahrnuje byt, event. nebytový prostor, jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Celková plocha všech jednotek činí 2.370,3 m<sup>2</sup>.

Společnými částmi nemovitosti jsou podle ust. § 1160 zák. č. 89/2012 Sb. pozemek parc. č. [REDAKCE] (zastavěná plocha a nádvoří) v k. ú. [REDAKCE], na němž je dům postavený, stavební části domu podstatné pro jeho zachování, včetně jejich hlavních konstrukcí a jejího tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování jednotky jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání jednotky.

Společnými částmi jsou zejména :

- vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,
- střecha,
- komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce,
- zápraží, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
- chodby a schodiště,
- půda,
- průjezd a dvůr,
- výkladní skříň (výkladce) v rozsahu, v jakém se nachází v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího sklad a rolety výkladce, která je vždy ve výlučném užívání vlastníka jednotky, kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního prostoru místnosti,
- pavlače, balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z jednotky, dveře z balkonů, lodžii a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z jednotky, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
- místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako jednotka nebo součást jednotky,
- obvodové stěny prostorově ohraničující jednotku i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř jednotky, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na

- stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách,
- podlahy vyjma podlahových krytin v jednotce a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu.

Vlastníkovi jednotky č. [REDACTED] č. [REDACTED] a č. [REDACTED] se vyhrazuje k jeho výlučnému užívání pavlač přístupná z příslušné jednotky. Vlastník uvedené jednotky je povinen na vlastní náklady provádět na pavlači, která je mu vyhrazena do výlučného užívání, opravy a údržbu nášlapné vrstvy podlahy, stěn a zábradlí.

Vlastníkovi jednotky č. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] se vyhrazuje k výlučnému užívání balkon přístupný z příslušné jednotky. Vlastník uvedené jednotky je povinen na vlastní náklady provádět na balkoně, která je mu vyhrazena do výlučného užívání, opravy a údržbu nášlapné vrstvy podlahy, stěn a zábradlí.

Vlastníkovi jednotky č. [REDACTED] se vyhrazuje do výlučného užívání část dvora vymezená v plánu, který je součástí této přílohy, s označením M [REDACTED] F [REDACTED]. Vlastníkům jednotek č. [REDACTED] se vyhrazuje do výlučného a společného užívání zbylá část dvora vymezená v plánu, který je přílohou, s výjimkou části označené M [REDACTED] B [REDACTED], přičemž vlastníci těchto jednotek jsou povinni umožnit přístup a příjezd přes zbylou část dvora vlastníkovi jednotky č. [REDACTED] za účelem užívání části dvora vyhrazené mu do výlučného užívání.

#### IV. Soud vypořádává podílové spoluvlastnictví účastníků takto :

a) žalobci se přikazují do jeho výlučného vlastnictví následující jednotky :

- jednotka č. [REDACTED] s podílem na společných částech budovy č.p. [REDACTED] a pozemku parc. č. [REDACTED] obec Praha, část obce [REDACTED], [REDACTED]
- jednotka č. [REDACTED] s podílem na společných částech budovy č.p. [REDACTED] a pozemku parc. č. [REDACTED] obec Praha, část obce [REDACTED], [REDACTED]
- jednotka č. [REDACTED], s podílem na společných částech budovy č. p. [REDACTED] a pozemku parc. č. [REDACTED] obec Praha, část obce [REDACTED], [REDACTED]
- jednotka č. [REDACTED], s podílem na společných částech budovy č.p. [REDACTED] a pozemku parc. č. [REDACTED] obec Praha, část obce [REDACTED], [REDACTED]

b) žalovaným se přikazují do jejich podílového spoluvlastnictví každému s podílem o velikosti id. 1/2 následující jednotky :

- jednotka č. [REDACTED] s podílem na společných částech budovy č.p. [REDACTED] a pozemku parc. č. [REDACTED] obec Praha, část obce [REDACTED], [REDACTED]
- jednotka č. [REDACTED] s podílem na společných částech budovy č.p. [REDACTED] a pozemku parc. č. [REDACTED] obec Praha, část obce [REDACTED], [REDACTED]
- jednotka č. [REDACTED] s podílem na společných částech budovy č.p. [REDACTED] a pozemku parc. č. [REDACTED] obec Praha, část obce [REDACTED], [REDACTED]



- V. Se vznikem vlastnického práva k jednotce přechází na každého vlastníka jednotky práva a povinnosti ze smluv týkajících se budovy, resp. společných částí nemovitosti, zejména
- práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv o dodávce plynu, elektrické energie, vody, smlouvy o odvozu odpadu, pojistné smlouvy či z jiných smluv na dodávku služeb pro budovu a její vlastníky,
  - na vlastníky jednotek č. [REDAKCE] až [REDAKCE], [REDAKCE] a [REDAKCE] přechází jako na povinné věcné břemeno užívání jednotky, zapsané t. č. v katastru nemovitostí jako věcné břemeno užívání [REDAKCE] bytových jednotek v domě č.p. [REDAKCE] ve prospěch Stavebního bytového družstva [REDAKCE] pod č.j. [REDAKCE] a vzniklé podle zák. č. 297/1992 Sb.
  - na vlastníky zbylých jednotek, neuvedených v předchozím odstavci, s výjimkou jednotky č. [REDAKCE] přechází práva a povinnosti pronajímatele z nájmu vázícího se k příslušné jednotce.
- VI. Na vypořádání nemovitosti účastníků dle výroku IV. je žalobce povinen uhradit žalovaným vypořádací podíl ve výši 1.949.580,- Kč a to ve lhůtě 1 měsíce od právní moci tohoto rozsudku.
- VII. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- VIII. Žalobce je povinen zaplatit ČR, na účet Obvodního soudu pro Prahu 2 na nákladech řízení částku 7.568,-Kč a to ve lhůtě 3 dnů od právní moci rozsudku.
- IX. Žalovaní jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit ČR, na účet Obvodního soudu pro Prahu 2 na nákladech řízení částku 7.568,- Kč, a to ve lhůtě 3 dnů od právní moci rozsudku.

### O d ů v o d n ě n í

1. Dne 30. 8. 2012 bylo u zdejšího soudu zahájeno řízení na základě žaloby, kterou podal žalobce společně s J. [REDAKCE] B. [REDAKCE] proti žalovaným. Žalobci se domáhali zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem, a to pozemku parc. č. [REDAKCE] o výměře [REDAKCE] m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území [REDAKCE], obec Praha, zapsaná na LV č. [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha a budovy č.p. [REDAKCE] – objekt bydlení, na pozemku parc. č. [REDAKCE] katastrální území [REDAKCE], obec Praha, zapsaná na LV č. [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Pozemek i budova jsou v podílovém spoluvlastnictví účastníků řízení. Ke dni zahájení řízení činil spoluvlastnický podíl žalobce M. B. [REDAKCE] J. B. [REDAKCE], 1. žalovaného [REDAKCE] a 2. žalované [REDAKCE]. Žalobci opřeli žalobní návrh na zrušení podílového spoluvlastnictví o znalecký posudek, který v květnu 2012 vypracoval Jan Munsterem. Předmětným znaleckým posudkem byla zjištěna administrativní cena, věcná hodnota, porovnávací hodnota a výnosová hodnota nemovitosti. Znalec uzavřel, že obvyklé hodnotě je blíže hodnota zjištěná porovnávací metodou. Žalobci zdůraznili, že zákon vychází z koncepce, že nikoho nelze nutit v setrvání ve spoluvlastnickém vztahu. Žalobci dále uvedli, že nemovitosti jako minoritní spoluvlastníci osobně neužívají, správa společné věci je svěřena do péče pana F. [REDAKCE] D. [REDAKCE]. Pan D. [REDAKCE] informuje žalobce o hospodaření se společnou věcí toliko



sporadicky, nepředkládá žalobcům žádná vyúčtování nákladů a příjmů souvisejících s hospodařením se společnou věcí, což má svůj odraz ve výši plnění, která jsou ze strany pana D. jako správce společné věci žalobcům poskytována. V rámci rozhodování o hospodaření se společnou věcí žalovaná strana přehlasovala kategorický nesouhlas žalující strany s pronájmem nebytových prostor nacházejících se v budově k účelu [REDACTED]. Žalobci tedy nemají zájem setrvávat ve spoluvlastnickém vztahu. Žalobci původně navrhli, aby nemovitosti byly přikázány do spoluvlastnictví žalované strany a žalobcům byla vyplacena finanční náhrada. Podáním ze dne 3. 12. 2013 žalobci navrhli, aby zrušené spoluvlastnictví bylo vypořádáno reálným rozdělením budovy na bytové a nebytové jednotky a přikázáním jednotlivých jednotek do spoluvlastnictví žalobců a do vlastnictví, event. spoluvlastnictví žalovaných. Žalobci uvedli, že reálné rozdělení budovy na jednotky je řešením nejspravedlivějším, neboť zhodnocení jednotek získaných za spoluvlastnický podíl již bude záležet na samotných účastnících. Posouzení obvyklé ceny nemovitosti při přikázání do vlastnictví jednoho z účastníků je naopak vždy do značné míry subjektivní. Usnesením ze dne 14. 3. 2016 soud řízení ve vztahu mezi 2. Žalobkyní J. B. a žalovanými zastavil, neboť v mezidobí došlo k převodu spoluvlastnického podílu 2. žalobkyně na žalované a 2. žalobkyně z tohoto důvodu navrhla, aby soud řízení mezi ní a žalovanými zastavil.

2. Žalovaní k žalobě uvedli, že účastníci spolu v minulosti jednali o vypořádání spoluvlastnictví, nedošlo však k dohodě o ceně dotčených nemovitostí, neboť znalecké posudky vypracované na objednávku žalobců a žalovaných se v ceně nemovitostí značně liší. Žalovaní namítli, že zásadní rozdíl v ocenění obou znalců vychází z rozdílného posouzení nákladů na údržbu, amortizace a cenu pozemků. Výši výnosů podstatně ovlivňuje nájem [REDACTED]. Žalovaní jsou si vědomi, že nemohou nutit žalobce k setrvání ve spoluvlastnickém vztahu, odmítají však platit přemrštěnou cenu za jejich spoluvlastnický podíl. V reakci na změnu žalobních tvrzení žalovaní uvedli, že s rozdělením domu na jednotky nesouhlasí. Žalovaní namítli, že tímto způsobem vypořádání spoluvlastnictví se neodstraní příčina sporu, tj. cena spoluvlastnických podílů žalobců. I kdyby se dům rozdělil na jednotky, bude stále sporné, jaké jednotky by měly žalobcům připadnout do vlastnictví a jaká je jich cena. Navíc rozdělení domu na jednotky znehodnotí rodinný majetek, kdy předci účastníků vždy usilovali o udržení majetku jako celku v rodině a ne o jeho rozdělování. Žalovaný ad 1) spravuje společně se svou sestrou dům od počátku. Žalobci se o správu domu nikdy nezajímali, o zrušení podílového spoluvlastnictví se začali zajímat až poté, kdy bylo zřejmé, že [REDACTED]. Správa domu a pronajímání bytů a nebytových prostor funguje bez problémů právě proto, že nesouhlas žalobců s pronájmem firmě [REDACTED] ale i jiných prostor, nemělo na platnost nájemních smluv vliv. Pokud by se měli účastníci na pronájmu prostor dohodnout, nebylo by v domě pronajato téměř nic. Rozdělení domu na jednotky není vhodné i kvůli nástavbě bytů patřících bytovému družstvu. Vztahy s družstvem jsou konfliktní po celou dobu, zákon nestanoví jasná pravidla, takže příspěvky bytového družstva na opravy a správu domu jsou výsledkem dlouhých, složitých jednání a výsledek není vždy zcela spravedlivý a optimální. Podíly na zisku žalobci vždy obdrželi a nikdy

hospodaření domu nezpochybňovali. Menšinový spoluvlastník nemůže takto zásadně zasahovat do většinového spoluvlastnického podílu žalovaných a takto zásadně změnit strukturu rodinného majetku. Žalovaní chtějí zachovat dům jako celek, žalobci dostanou adekvátní náhradu v penězích dle rozhodnutí soudu. Vzhledem ke stávající právní úpravě, kdy ke změně stavby a k zásadním rozhodnutím, týkajících se domu, je potřeba souhlasu všech spoluvlastníků, ztratili by většinový spoluvlastníci možnost rozhodovat o nemovitosti, která jim z velké většiny patří a nemohli by dům vůbec spravovat. Rozdělení domu na jednotky není možné už proto, že v domě jsou byty s regulovaným i neregulovaným nájmem, byty po rekonstrukci i byty v původním stavu ze 70. let.

3. V řízení byly provedeny listinné důkazy, a to znaleckými posudky, které vypracoval soudem ustanovený znalec Ing. Arch. Milan Česák pod č. 2934.59/2014 ze dne 15. 12. 2014, č. 3027.07/2017 ze dne 20. 3. 2017 a ze dne 2. 7. 2017 (opravený posudek), a výpisem z katastru nemovitostí. Rovněž byl proveden výslech znalce. Z uvedených důkazů soud zjistil následující skutečnosti :

- znalec ve svém posudku ze dne 15. 12. 2014 stanovil pouze orientační hodnotu jednotlivých bytových a nebytových jednotek s tím, že při ocenění se neuvažuje přesný technický stav jednotek ani druh uzavřené nájemní smlouvy, současně bylo stanoveno, že jednotky od 4. NP výše jsou v lepším technickém stavu, jednotky s užívacím právem BD jsou uvedeny s minimální hodnotou – jednotková cena je zde zvolena znalcem a nemá oporu ve srovnání s běžně obchodovatelnými byty;
- znaleckým posudkem ze dne 20. 3. 2017 znalec Ing. Česák stanovil porovnávací hodnotu jednotlivých bytových a nebytových jednotek v předmětné nemovitosti, konkrétně stanovil, že
  - a) hodnota nebytových prostor nacházejících se v 1. PP, vymezených jako [REDACTED] a stavebně neupravená část prostor, celkem [REDACTED] m<sup>2</sup>, činí [REDACTED] Kč;
  - b) hodnota nebytových prostor nacházejících se v 1. NP, vymezených jako [REDACTED] a průjezd, celkem [REDACTED] m<sup>2</sup>, činí [REDACTED] Kč;
  - c) hodnota bytové jednotky označené č. [REDACTED] nacházející se ve [REDACTED] NP, o velikosti podlahové plochy [REDACTED] m<sup>2</sup>, činí [REDACTED] Kč;
  - d) hodnota bytové jednotky označené č. [REDACTED] nacházející se ve [REDACTED] NP, o velikosti podlahové plochy [REDACTED] m<sup>2</sup>, činí [REDACTED] Kč;
  - e) hodnota bytové jednotky označené č. [REDACTED] nacházející se ve [REDACTED] NP, o velikosti podlahové plochy [REDACTED] m<sup>2</sup>, činí [REDACTED] Kč;
  - f) hodnota bytové jednotky označené č. [REDACTED] nacházející se ve [REDACTED] NP, o velikosti podlahové plochy [REDACTED] m<sup>2</sup>, činí [REDACTED] Kč;
  - g) hodnota bytové jednotky označené č. [REDACTED] nacházející se ve [REDACTED] NP, o velikosti podlahové plochy [REDACTED] m<sup>2</sup>, činí [REDACTED] Kč;
  - h) hodnota bytové jednotky označené č. [REDACTED] nacházející se ve [REDACTED] NP, o velikosti podlahové plochy [REDACTED] m<sup>2</sup>, činí [REDACTED] Kč;
  - i) hodnota bytové jednotky označené č. [REDACTED] nacházející se ve [REDACTED] NP, o velikosti podlahové plochy [REDACTED] m<sup>2</sup>, činí [REDACTED] Kč;
  - j) hodnota bytové jednotky označené č. [REDACTED] nacházející se ve [REDACTED] NP, o velikosti podlahové plochy [REDACTED] m<sup>2</sup>, činí [REDACTED] Kč;

- k) hodnota bytové jednotky označené č. ■ nacházející se ve ■ NP, o velikosti podlahové plochy ■ m<sup>2</sup>, činí ■ Kč;
- l) hodnota bytových jednotek označených ■ a ■ nacházejících se v ■ NP, o celkové velikosti podlahové plochy ■ m<sup>2</sup>, činí ■ Kč;
- m) hodnota bytových jednotek označených ■ nacházejících se v ■ NP, o celkové velikosti podlahové plochy ■ m<sup>2</sup>, činí ■ Kč;
- n) hodnota bytové jednotky označené č. ■ nacházející se v ■ NP, o velikosti podlahové plochy ■ m<sup>2</sup>, činí ■ Kč;
- o) hodnota bytových jednotek označených ■, nacházejících se v ■ NP, o celkové velikosti ■ m<sup>2</sup>, činí ■ Kč;
- p) hodnota půdy, nacházející se v ■ NP, o velikosti podlahové plochy ■ m<sup>2</sup>, činí ■ Kč.
- znalec při určení podlahových ploch bytových jednotek vyšel z měření, které provedl znalec Munster, výměry bytů bytového družstva byly převzaty z výkresové dokumentace;
  - znalec snížil jednotkové porovnávací ceny u nemovitostí po rekonstrukci (byty ve 4. NP) koeficientem 0,95;
  - hodnotu všech bytových a nebytových jednotek v domě znalec stanovil částkou ■ Kč;
  - znalec konstatoval, že obvyklá cena ■ bytových jednotek s užívacím právem družstva není prakticky stanovitelná;
  - ve své výpovědi znalec uvedl, že předmětný dům je po technické stránce dělitelný;
  - z výpisu z katastru nemovitostí (prokazujícího stav evidovaný k datu 17. 2. 2016) bylo zjištěno, že žalobce je zapsán jako podílový spoluvlastník s podílem o velikosti ■ předmětné nemovitosti, žalovaní jsou každý podílovými spoluvlastníky s podílem o velikosti ■ vlastnické právo k nemovitosti je omezeno věcným břemenem užívání ■ bytových jednotek v domě, a to ve prospěch Stavebního bytového družstva ■
4. Po zhodnocení zjištěných skutečností soud dospěl k následujícímu závěru o skutkovém stavu věci:

Účastníci jsou podílovými spoluvlastníky nemovitosti zapsané na LV č. ■ pro katastrální území ■, obec Praha, velikost podílu žalobce činí ■, velikost podílu žalovaných činí u každého z nich ■ v podílovém spoluvlastnictví účastníků je pozemek parc. č. ■ o výměře ■ m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří a budova č.p. ■ – objekt k bydlení, na pozemku parc. č. ■ v budově se nachází bytové a nebytové prostory, v 1. PP a 1. NP jsou umístěny nebytové prostory, a to ■ a průjezd, ve ■ a ■ NP se nachází ■ bytových jednotek (na každém podlaží jsou umístěny ■ bytové jednotky), v ■ a ■ NP se nachází ■ bytových jednotek s věcným břemenem užívání ve prospěch Stavebního bytového družstva ■, věcné břemeno vyplývá ze zák. č. 297/1992, znalec určil hodnotu jednotlivých bytových a nebytových jednotek, tuto hodnotu stanovil porovnávací metodou, žalobce navrhl, aby do jeho výlučného vlastnictví byly přikázány dvě bytové jednotky, které se nacházejí ve ■

NP, a to bytová jednotka označená v posudku znalce [REDACTED], jejíž cenu znalec určil částkou [REDACTED] Kč a bytová jednotka označená v posudku znalce [REDACTED] jejíž cenu znalec určil částkou [REDACTED] Kč, celkovou hodnotu všech jednotek v domě znalec určil částkou [REDACTED] Kč.

5. Podle § 1140 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb. nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Podle odst. 2 téhož zákonného 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.
6. Podle § 1141 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb. spoluvlastnictví se zrušuje dohodou všech spoluvlastníků.
7. Podle § 1143 zák. č. 89/2012 Sb. 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.
8. Podle § 1144 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb. 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 téhož zákonného ustanovení rozdělení věci však nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, vyrovná-li se rozdíl v penězích.
9. Podle § 1165 zák. č. 89/2012 Sb. jednotka vznikne, pokud o tom rozhodne soud při oddělení ze spoluvlastnictví, při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, při zúžení společného jmění nebo při vypořádání společného jmění.
10. Podle § 1166 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb. při rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám se uvedou alespoň
  - a) údaje o jednotce, zejména
    1. pojmenování a označení jednotlivých bytů alespoň číslem a umístěním s určením účelu užívání,
    2. určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku jednotky,
    3. velikost podílů na společných částech,
  - b) jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich.
11. Po zhodnocení zjištěného skutkového stavu věci soud dospěl k závěru, že tu jsou jednak důvody pro zrušení spoluvlastnictví, neboť žalovaní ani nenamítali, že by tu byly výjimečné okolnosti svědčící pro zachování spoluvlastnictví, jednak že jsou splněny zákonné předpoklady pro rozdělení nemovitosti vyčleněním jejích bytových a nebytových jednotek.
12. Předně soud uvádí, že v souladu s ust. § 3028 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb. postupoval podle právní úpravy obsažené v zákoně č. 89/2012 Sb., neboť podle odst. 2 téhož zákonného ustanovení se ustanoveními tohoto zákona řídí i právní poměry týkající se mimo jiné věcných práv. Vzhledem k tomu, že předmětem tohoto řízení je zrušení

spoluvlastnictví a jeho vypořádání, tedy nikoli posouzení vzniku či práv a povinností, které ze spoluvlastnického práva vznikly před nabytím účinnosti zák. č. 89/2012 Sb., není dosavadní právní úprava aplikovatelná.

13. Mezi účastníky nebyla sporná existence spoluvlastnictví k výše specifikované nemovitosti. Výpisem z katastru nemovitostí byla prokázána velikost spoluvlastnických podílů k předmětné nemovitosti, zároveň bylo prokázáno i omezení vlastnického práva vyplývající z věcného břemene užívání bytových jednotek podle zák. č. 297/1992.
14. Žalovaní z důvodů popsaných shora nesouhlasili s rozdělením nemovitosti a navrhovali, aby nemovitost byla přikázána do jejich výlučného spoluvlastnictví s určením finanční náhrady za spoluvlastnický podíl žalobce. Soud považuje za důležité zdůraznit, že rozdělení věci (nemovitosti) při vypořádání spoluvlastnictví k ní je zákonem preferovaný způsob, který má přednost před dalšími způsoby vypořádání spoluvlastnictví po jeho zrušení (§ 1144 zák. č. 89/2012 Sb.). Současně soud připomíná, že rozdělení nemovitosti (budovy) na jednotky představuje zákonem předvídaný způsob faktického rozdělení společné věci (§ 1165 zák. č. 89/2012 Sb.). V této souvislosti soud uvádí, že reálné rozdělení předmětné nemovitosti na dva funkční a samostatné celky nelze ze stavebně-technického hlediska předpokládat (nebyly tvrzeny případné varianty takového rozdělení/oddělení nemovitosti, resp. takové specifické vlastnosti budovy, které by toto rozdělení umožnily), když zejména účastníci takové rozdělení nemovitosti ani nenavrhovali. Dle názoru soudu odpovídá rozdělení nemovitosti formou vymezení jednotek (bytových i nebytových) spravedlivému vypořádání spoluvlastnických vztahů. I menšinový spoluvlastník, který nadále nechce setrvávat ve vztahu s dalšími spoluvlastníky, nemůže být omezován ve volbě způsobu, jakým má být spoluvlastnictví vypořádáno. Jinými slovy řečeno, každý ze spoluvlastníků by měl mít zcela rovné právo při rozhodování, zda přijme finanční ekvivalent odpovídající hodnotě jeho spoluvlastnického podílu v daném čase a vzdá se tak budoucích užitků plynoucích z výlučného vlastnictví rozdělené věci a pochopitelně tak nebude na straně druhé ani muset plnit povinnosti, s nimiž je vlastnictví věci spojeno, či zda bude chtít své vlastnické právo zachovat. V návaznosti na uvedené nelze rovněž přehlédnout, že hodnota vypořádacího podílu odráží vždy aktuální situaci na trhu, a nemusí tak z pohledu vývoje cen představovat zcela spravedlivý způsob vypořádání spoluvlastnictví. Žalovaní neuvedli žádné relevantní důvody, které by měly bránit uvedenému způsobu vypořádání spoluvlastnictví. Zákonnou překážkou, která vylučuje rozdělení společné věci, je dle ust. § 1144 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb. podstatné snížení hodnoty věci v důsledku jejího rozdělení. O takovou situaci však v projednávané věci jít nemůže, neboť vyčlenění jednotek v budově představuje pouze administrativní nikoli faktický (stavebně-technický) zásah, který by mohl ovlivnit cenu věci (nemovitosti). Žalovaní především namítali, že rozdělení nemovitosti na jednotky není vhodné proto, že nemovitost tvoří i nástavba s byty zatíženými věcným břemenem ve prospěch bytového družstva. Soud zcela nerozumí této argumentaci, když právní režim těchto bytových jednotek by zůstal zachován i v případě jiného způsobu vypořádání nemovitosti, tj. i tehdy, pokud by nemovitost nebyla rozdělena a žalovaní by se stali výlučnými spoluvlastníky nemovitosti. Obecně lze konstatovat, že vztahy s třetími subjekty (zde vztah k bytovému družstvu) sice mohou negativně zasahovat do vztahů mezi spoluvlastníky, obvykle se tak však děje nezávisle na

vůli spoluvlastníků, kteří nemohou ovlivnit způsob a formu jednání s tímto třetím subjektem. Žalovaní netvrdili ani neprokazovali, že konfliktní vztahy s bytovým družstvem jsou přímo či nepřímo způsobeny menšinovým spoluvlastníkem, tj. žalobcem. K námitce, že v budově jsou byty s regulovaným i neregulovaným nájmem, je nutno poznamenat, že pronajímatel má ve smyslu ust. § 2249 zák. č. 89/2012 Sb. právo požadovat zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. K tomu lze doplnit, že uvedené ustanovení se ve smyslu přechodného ust. § 3074 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb. nepoužije v případě, že nájemné nebylo určeno ujednáním pronajímatele a nájemce nebo rozhodnutím soudu, ale na základě jiného právního předpisu. V takovém případě má pronajímatel právo navrhnout v písemné formě nájemci zvýšení nájemného (pronajímatel může požadovat obvyklé nájemné bez limitu stanoveného v ust. § 2249). Jinými slovy řečeno, okolnost, zda bytové jednotky jsou pronajaty za regulované či deregulované nájemné, nemůže mít žádný vliv na hodnocení těchto jednotek z hlediska významu či „atraktivitu“ při jejich rozdělení po zrušení spoluvlastnictví. Námitka, že vzhledem ke stávající právní úpravě, kdy ke změně stavby a k zásadním rozhodnutím, které se týkají domu, je potřeba souhlasu všech spoluvlastníků (míněno zřejmě všech vlastníků jednotek), by většinoví spoluvlastníci ztratili možnost rozhodovat o nemovitosti, není rovněž relevantní. Předně soud znovu opakuje, že i menšinový spoluvlastník by neměl být omezován ve volbě způsobu, jakým bude spoluvlastnictví vypořádáno. Zákonná úprava (§ 1144 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb.) vylučuje rozdělení věci, pokud by se tím snížila podstatně její hodnota. V daném případě však k takové situaci nedojde, když navíc znalec určil obvyklou cenu celé nemovitosti částkou nižší, než je součet hodnot jednotlivých bytových a nebytových jednotek. V obecné rovině lze sice připustit, že zde mohou být takové okolnosti, kdy nebude vhodné po zrušení spoluvlastnictví přistoupit k rozdělení společné věci. Tím však není požadavek žalovaných na zachování možnosti činit rozhodnutí většinou svých hlasů. Nicméně soud si dovoluje poukázat na úpravu obsaženou v ust. § 1206 zák. č. 89/2012 Sb. Z uvedeného ustanovení vyplývá, že shromáždění, do jehož působnosti patří mimo jiné rozhodování o změně účelu užívání domu nebo bytu, dále rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společné části (§ 1208 písm. f), bod 2. a. 7 zák. č. 89/2012 Sb.) tvoří všichni vlastníci jednotek, kdy každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech, přičemž shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Přijetí rozhodnutí většinou hlasů tedy zůstává zachováno i v případě vzniku společenství vlastníků, resp. je-li postupováno podle ust. § 1191 zák. č. 89/2012 Sb. Soud proto shrnuje, že žalovaní přes výzvu soudu neuvedli žádné skutečnosti, které by možnost rozdělení věci vyloučily.

15. Při rozdělení jednotek mezi stávající spoluvlastníky soud vyšel z návrhu žalobce, neboť žalovaní neuplatnili žádné výhrady k argumentům, kterými žalobce svůj návrh odůvodnil. Žalobce navrhl, aby do jeho výlučného vlastnictví byly přikázány dvě bytové jednotky, a to bytová jednotka č. ■ a č. ■ obě ve ■ NP předmětné budovy. Znalec určil hodnotu těchto bytových jednotek celkovou částkou ■ Kč. V této souvislosti soud

poznává, že účastníci neuvedli žádné skutečnosti, které by zpochybnilly závěry, k nimž znalec dospěl, zejména pokud jde o stanovení hodnoty jednotlivých bytových jednotek a nebytových prostor. Soud zároveň dodává, že znalec stanovil hodnotu jednotek porovnávací metodou, přičemž své závěry logicky opřel o podrobná skutková zjištění. Vzhledem k tomu, že hodnota bytových jednotek, které žalobce navrhl, aby byly přikázány do jeho výlučného vlastnictví, přesáhla hodnotu jeho spoluvlastnického podílu, je žalobce povinen vyrovnat rozdíl v penězích (§ 1144 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb.). Podíl žalobce (o velikosti [REDACTED]) na celkové hodnotě všech jednotek v domě [REDACTED] - Kč) tedy činí [REDACTED] Kč. Žalobce je proto povinen zaplatit žalovaným na vyrovnání svého spoluvlastnického podílu částku ve výši [REDACTED] - Kč ([REDACTED] - Kč - [REDACTED] Kč), a to ve lhůtě 1 měsíce od právní moci rozsudku. Soud stanovil delší lhůtu k plnění (§ 160 odst. 1, věta druhá za středníkem o.s.ř.) s ohledem na výši plnění i s přihlédnutím k nutnosti provést zápis o vzniku jednotek do veřejného seznamu (§ 1164 zák. č. 89/2012 Sb.).

16. Pokud jde o bytové jednotky, které jsou zatíženy věcným břemenem ve smyslu zák. č. 42/1992 Sb. vzal soud v úvahu, že tyto jednotky představují specifické vlastnictví, které v podstatě nepřináší vlastníku jednotky žádné užítky. Ve smyslu ust. § 28d zák. č. 42/1992 Sb. věcné břemeno, zřízené ve prospěch družstva, totiž omezuje vlastníka budovy tak, že družstvo, případně jeho právní nástupci, mají k bytové výstavbě práva a povinnosti pronajímatele, přičemž nájemné z těchto bytů platí nájemce družstvu (či jeho právnímu nástupci). Na straně druhé je vlastník takové bytové jednotky povinen podílet se na nákladech spojených se správou, údržbou či opravami společných částí budovy (§ 1180 zák. č. 89/2012 Sb.). Znalec určil, že hodnota těchto bytových jednotek je nulová, neboť vlastnické právo k takové bytové jednotce bude vždy, vzhledem ke zvláštnímu právnímu režimu, omezeno fakticky na tzv. holé vlastnictví bez výnosů či jiných užitek, které vlastnictví věci jinak přináší. Jak soud uvedl shora, postavení vlastníka bytové jednotky, zatížené uvedeným věcným břemenem, je omezeno tím, že, přestože je vlastník, nemůže vykonávat práva pronajímatele, tedy určovat, zda a kdo bude bytovou jednotku jako nájemce užívat, a inkasovat nájemné. Znalecký posudek je proto i v této části správný. Vzhledem k výše popsanému specifickému právnímu režimu jednotek zatížených věcným břemenem a z toho vyplývajícího zvláštního postavení vlastníka takové jednotky, rozhodl soud o rozdělení této skupiny jednotek samostatně. Účastníci v tomto směru neuvedli žádné preference, resp. okolnosti, které by soud měl při rozdělení těchto jednotek posuzovat. Soud má proto zato, že objektivním kritériem pro rozdělení těchto jednotek je poměr celkové podlahové plochy těchto jednotek k velikosti spoluvlastnického podílu žalobce, resp. žalovaných. Celková podlahová plocha bytových jednotek s věcným břemenem činí [REDACTED] m<sup>2</sup>. Na žalobce proto s ohledem na velikost jeho podílu ([REDACTED]) připadá [REDACTED] m<sup>2</sup> z celkové plochy samostatné skupiny bytových jednotek. Soud s ohledem na absenci preferencí účastníků určil, že do výlučného vlastnictví žalobce se přikazují bytové jednotky č. [REDACTED] o velikosti podlahové plochy [REDACTED] m<sup>2</sup> a č. [REDACTED] o velikosti podlahové plochy [REDACTED] m<sup>2</sup> (celkem podlahová plocha [REDACTED] m<sup>2</sup>) tak, aby se i žalobce podílel na povinnostech, s nimiž je vlastnictví jednotky spojeno. Nepatrný rozdíl mezi velikostí podlahové plochy jednotek přikázaných do výlučného vlastnictví žalobce a podlahovou plochou, která odpovídá velikosti podílu žalobce, podle názoru soudu

- jednak nebrání uvedenému vypořádání, jednak zcela zanedbatelný rozdíl není důvodem pro jeho vyrovnání, když zároveň by takové vyrovnání bylo jen obtížně stanovitelné.
17. Soud respektoval existenci stávajícího spoluvlastnictví žalovaných, a proto rozhodl, že bytové jednotky se přikazují do podílového spoluvlastnictví žalovaných, a to každému rovným dílem.
  18. Ze všech výše popsanych důvodů soud proto výrokem I. zrušil podílové spoluvlastnictví účastníků a výroky II. a III. rozhodl o vymezení jednotek v domě s určením velikosti podílu na společných částech nemovité věci včetně vymezení společných částí nemovitosti spolu s vyhrazením práva výlučného užívání společných částí domu pro vymezené vlastníky jednotek (žalovaní neuvedli žádné námitky jednak proti definici, resp. vymezení společných prostor, jednak proti návrhu žalobce o způsobu užívání některých společných prostor). Výrokem IV. soud vypořádal spoluvlastnictví jeho rozdělením mezi stávající spoluvlastníky a výrokem V. byly vymezeny práva přecházející na jednotlivé vlastníky jednotek (§ 1166 odst. 1 písm. c) zák. č. 89/2012 Sb.).
  19. Výrokem VI. soud rozhodl o povinnosti žalobce vyrovnat rozdíl v penězích (§ 1144 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb.).
  20. Výrok VII. o nákladech řízení je odůvodněn ust. § 142 odst. 2 o.s.ř., neboť v daném případě nelze určit míru úspěchu a neúspěchu. Žalovaní s návrhem na zrušení spoluvlastnictví souhlasili, přičemž sporným zůstal pouze způsob, jakým má být spoluvlastnictví vypořádáno. V této souvislosti je nutno připomenout, že žalobce, resp. žalobci původně navrhovali, aby žalovaným byla uložena povinnost nahradit žalobcům hodnotu jejich spoluvlastnických podílů za současného přikázání celé nemovitosti do vlastnictví, resp. spoluvlastnictví žalovaných. Žalovaní tak byli konfrontováni s požadavkem žalobce (žalobců) na reálné rozdělení nemovitosti až v průběhu řízení, a nelze jim proto v tomto ohledu přičítat zavinění na vyvolání sporu a jeho řešení soudní cestou.
  21. Výroky VIII. a IX. soud rozhodl podle ust. 148 odst. 1 o.s.ř. o nákladech státu. Státu vznikly náklady spočívající v odměně, která byla soudem ustanovenému znalci pravomocně přiznána v celkové výši 19.136,- Kč (usnesení ze dne 30. 1. 2015, č.j. 18 C 164/2012-130, usnesení ze dne 17. 5. 2017, č.j. 18 C 164/2012-224 a usnesení ze dne 14. 8. 2017, č.j. 18 C 164/2012-235). Vzhledem k tomu, že nelze určit míru úspěchu a neúspěchu (viz. odůvodnění shora), vyšel soud ze stejného rozsahu úspěchu, resp. neúspěchu účastníků a povinnost nahradit státu náklady, které stát platil, určil ve výši 50 % každé ze stran. Soud přihlédl ke složené záloze na náklady posudku (každý z účastníků takto uhradil částku 2.000,- Kč) a žalobci a žalovaným (společně a nerozdílně) uložil povinnost zaplatit na nákladech státu částku ve výši odpovídající polovině všech nákladů státu sníženou o zaplacenou zálohu.



**Poučení :**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí nebo soudní exekuci.

V Praze dne 21. února 2018

Mgr. Věra Jachurová

předsedkyně senátu