



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud ve Strakonících rozhodl samosoudkyně JUDr. Lenkou Bártovou ve věci

žalobce: **LP energy s.r.o.**, IČO 26031264
sídlem Na Barborce 1405/2, 373 16 Dobrá Voda u Českých Budějovic
zastoupený advokátkou Mgr. Ing. Danielou Belladovou
sídlem Pod Harfou 981/27, 190 00 Praha 9 - Vysočany

proti

žalovaným: 1. [REDACTED] narozená dne [REDACTED]
bytem [REDACTED]
2. [REDACTED] narozený dne [REDACTED]
bytem [REDACTED]
3. [REDACTED] narozená dne [REDACTED]
bytem [REDACTED]

všichni zastoupeni advokátem Mgr. Ing. Janem Procházkou, LL.M.
sídlem Masarykovo nám. 19, 398 11 Protivín

o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

takto:

- I. Podílové spoluvlastnictví žalobce LP energy s.r.o., IČO 26031264 o velikosti spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/6 vzhledem k celku a žalovaných 1) [REDACTED] RČ [REDACTED] o velikosti spoluvlastnického podílu ve výši id. 3/6 vzhledem k celku, 2) [REDACTED] RČ [REDACTED] o velikosti spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/6 vzhledem k celku a 3) [REDACTED] RČ [REDACTED] o velikosti spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/6 vzhledem k celku k nemovitým věcem zapsaným u Katastrálního úřadu

Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Smolová.

pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, na LV č. [REDAKCE] pro obec a k.ú. [REDAKCE] a to k pozemku parc. č. st. [REDAKCE] – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 243 m², jehož součástí je stavba č.p. [REDAKCE] [REDAKCE] rodinný dům, se **zrušuje**.

- II. Pozemek parc. č. st. [REDAKCE] – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 243 m², jehož součástí je stavba č.p. [REDAKCE] [REDAKCE] rodinný dům, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, na LV č. [REDAKCE] pro obec a k.ú. [REDAKCE] se **přikazuje do spoluvlastnictví** žalované 1) [REDAKCE] RČ [REDAKCE], s výší spoluvlastnického podílu id. 4/6 vzhledem k celku, žalovaného 2) [REDAKCE] RČ [REDAKCE] s výší spoluvlastnického podílu id. 1/6 vzhledem k celku a žalované 3) [REDAKCE] RČ [REDAKCE] s výší spoluvlastnického podílu id. 1/6 vzhledem k celku.
- III. Žalovaná 1) [REDAKCE] je **povinna** zaplatit žalobci na vypořádání podílového spoluvlastnictví částku 433 333 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- IV. Žalovaní jsou **povinni** společně a nerozdílně zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení v částce 84 229 Kč.
- V. Žalovaní jsou **povinni** zaplatit společně a nerozdílně na náhradě nákladů řízení České republiky – Okresnímu soudu ve Strakonici částku 1 616 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

- 1 Žalobce se domáhá zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků k nemovitým věcem, a to k pozemku parc. č. st. [REDAKCE] – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 243 m², jehož součástí je stavba č.p. [REDAKCE] [REDAKCE] rodinný dům, zapsanému u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, na LV č. [REDAKCE] pro obec a k.ú. [REDAKCE]. Žalobu odůvodnil tím, že je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 a není v souladu s jeho vůlí setrvávat ve spoluvlastnictví. Žalobce se pokoušel dohodnout na výkonu vlastnického práva, následně zaslal všem žalovaným návrh dohody o užívání nemovitosti a zároveň žalovaným nabídl prodej svého podílu za částku 390 000 Kč. Žalovaní na výzvy nereagovali, proto žalobce po předžalobní výzvě podal žalobu, v níž navrhl zrušení spoluvlastnictví nařízením prodeje nemovitých věcí.
- 2 Žalovaní souhlasili se zrušením spoluvlastnictví a navrhovali, aby spoluvlastnictví účastníků k uvedené nemovitosti bylo zrušeno a při zachování spoluvlastnictví žalovaných byl spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/6 přikázán žalované č. 1 oproti povinnosti uhradit žalobci přiměřenou náhradu.
- 3 Následně žalobce navrhl zrušení spoluvlastnictví účastníků k předmětné nemovitosti za současného přikázání do spoluvlastnictví 1. žalované ve výši spoluvlastnického podílu 4/6 a žalovaným č. 2. a 3. po 1/6, a to za náhradu dle znaleckého posudku. Vzhledem k tomu, že způsob zrušení a vypořádání spoluvlastnictví vyplývá ze zákona (§ 153 odst. 2 o. s. ř.), není soud vázán návrhem účastníků. Změnu navrhovaného způsobu vypořádání soud proto podle obsahu nevyhodnotil jako změnu žaloby, o které by bylo třeba rozhodnout, nýbrž jako procesní vyjádření žalobce.
- 4 Strany učinily nesporným předmět vypořádání, kterým je stavební pozemek parc. č. st. [REDAKCE] – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 243 m², jehož součástí je stavba č.p. [REDAKCE] [REDAKCE] rodinný dům, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, na LV č. [REDAKCE] pro obec a k.ú. [REDAKCE]. Tyto skutečnosti rovněž vyplývají z citovaného listu vlastnictví. Spoluvlastnický podíl žalobce, žalovaných č. 2. a 3. činí u každého z nich id. 1/6 a spoluvlastnický podíl žalované č. 1. činí id. 1/2 vzhledem k celku.

Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Smolová.

- 5 Podle § 1143 zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění (dále jen „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.
- 6 Dle § 1144 odst. 1 o. z. je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci. Věc ale nemůže rozdělit, snížila by se tím podstatně její hodnota.
- 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 bude věc dražena jen mezi spoluvlastníky.
- 8 Z obsahu spisu, především z podání a vyjádření účastníků, je zřejmé, že mezi účastníky nebyla uzavřena dohoda o zrušení a rozdělení spoluvlastnictví a nelze ani předpokládat její uzavření.
- 9 Ve smyslu § 1144 o.z. se soud nejprve zabýval otázkou, zda je možné reálné rozdělení předmětných nemovitostí. Ze znaleckého posudku znalce Ing. Jana Hoška, znalce v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, soud zjistil, že reálné rozdělení uvedené nemovitosti není možné tak, aby rozdělení odpovídalo technickým a stavebním předpisům. Soud tedy dospěl k závěru, že uvedená nemovitost není reálně dělitelná. Proto se soud dále zabýval tím, zda je možné přikázat žalobcům spoluvlastnický podíl do vlastnictví některého ze žalovaných. Žalovaná 1) [redacted] projevila zájem o žalobcův spoluvlastnický podíl a předložila soudu aktuální výpis z účtu, z něhož vyplývá, že disponuje částkou 263 686,88 Kč. Dále předložila čestné prohlášení svého syna [redacted] který čestně prohlásil, že je schopen a ochoten poskytnout finanční prostředky žalované č. 1. za účelem vypořádání spoluvlastnictví pozemku, který je předmětem tohoto řízení.
- 10 Ze shora citovaného znaleckého posudku znalce Ing. Jana Hoška soud dále zjistil, že obvyklá cena pozemku parc. č. st. [redacted] – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 243 m², jehož součástí je stavba č.p. [redacted] [redacted] vše v k.ú. [redacted] dosahuje částky 2 600 000 Kč. Proti závěrům znaleckého posudku nebyly účastníky vzneseny žádné námítky.
- 11 Na základě shora uvedeného dospěl soud k závěru, že obvyklá cena pozemku parc. č. st. [redacted] jehož součástí je stavba č.p. [redacted] [redacted] v k.ú. [redacted] činí částku 2 600 000 Kč. Po zjištění obvyklé ceny se soud zabýval stanovením výše přiměřené náhrady ve smyslu § 1147 o. z. Při stanovení náhrady při přikázání věci jednomu ze spoluvlastníků soud vychází z podílu ceny, za kterou by bylo reálně možno prodat celou věc, nikoli z ceny, za kterou by bylo možné prodat příslušný spoluvlastnický podíl (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 22 Cdo 2908/2015, 22 Cdo 1114/2016, 22 Cdo 4856/2017). Soud tedy dospěl k závěru, že výše přiměřené náhrady představuje jednu třetinu obvyklé ceny nemovitosti, tedy částku 433 333 Kč. Podmínkou pro přikázání věci je souhlas spoluvlastníka, v tomto případě žalované č. 1), a dále jeho solventnost k vyplacení přiměřené náhrady. Žalovaná [redacted] prokázala připravenost k vyplacení peněžité náhrady zůstatkem na svém účtu a čestným prohlášením [redacted] Soud tedy dospěl k závěru, že jsou splněny všechny podmínky pro to, aby žalobcův spoluvlastnický podíl byl za náhradu přikázán právě žalované č. 1) [redacted] Soud proto podílové spoluvlastnictví k předmětným nemovitostem zrušil a přikázal do spoluvlastnictví žalované č. 1) s výší spoluvlastnického podílu ideální 4/6 vzhledem k celku, žalované č. 2) [redacted] s výší spoluvlastnického podílu ideální 1/6 vzhledem k celku a žalované č. 3) [redacted] s výší spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/6 vzhledem k celku, a to za současného uložení povinnosti žalované č. 1) zaplatit žalobci na vypořádání spoluvlastnictví částku 433 333 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku. Soud uložil povinnost k zaplacení ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku ve smyslu § 160 odst. 1 o.s.ř. Soud neshledal důvody k prodloužení pariční lhůty, neboť [redacted] prokázala připravenost zaplatit přiměřenou náhradu za žalobcův spoluvlastnický

Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Smolová.

podíl, avizovala schopnost peněžitou náhradu uhradit již při přípravě jednání, která proběhla v květnu roku 2021. Ode dne vyhlášení rozsudku má k dispozici čas zajistit si platbu, aby za spoluvlastnický podíl přiměřenou peněžní náhradu uhradila včas.

- 12 Soud se neztotožnil s názorem žalovaných, že jsou dány důvody ke snížení výše přiměřené náhrady za žalobcův spoluvlastnický podíl. Žalovaní poukazovali na skutečnost, že žalobce spoluvlastnický podíl vydral v rámci insolvenčního řízení, jedná se o spekulativní koupi a investici ze strany žalobce. Současně poukázali na skutečnost, že žalovaná č. 1 rodinný dům vybudovala a žije v něm po celý život a žalobce se nijak nepodílel na nákladech potřebných k údržbě nemovitosti. Soud k tomu konstatuje, že vlastnické právo požívá stejné ochrany, ať už se jedná o vlastnictví fyzické nebo právnické osoby. Stejný zákonný obsah a ochrana vlastnického práva je zaručena již v ústavním zákoně č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod. Žalobce se stal spoluvlastníkem v souladu s právem ČR, je tedy oprávněný spoluvlastník stejně jako žalovaní a jeho vlastnické (zde spoluvlastnické) právo požívá stejnou ochranu a má stejný obsah jako právo žalovaných. Skutečnost, že se žalobce nepodílel na úhradě nákladů na údržbu nemovitosti, je vykompenzována tím, že nemovitosti fakticky na rozdíl od žalovaných neužíval. Skutečnost, že stavbu vybudovala a obývá 1. žalovaná, se odráží v tom, že právě [redacted] je žalobcův spoluvlastnický podíl za náhradu přikazován. V žalobcově jednání spočívajícího ve vydražení věci a následně v úkonech směřujících ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví soud neshledal ani rozpor s dobrými mravy.
- 13 O náhradě nákladů řízení soud rozhodoval podle § 142 o.s.ř., neboť toto ustanovení se vztahuje také na rozhodování o nákladech řízení i pro řízení, která mají povahu iudicia duplex, kterým je řízení o vypořádání spoluvlastnictví (viz nálezy Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 1441/11, rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 423/2019, 22 Cdo 1655/2014, 22 Cdo 1450/2015, 22 Cdo 1795/2013, 22 Cdo 2059/2015, 22 Cdo 3389/2014, 22 Cdo 4600/2015, 22 Cdo 2860/2017, 22 Cdo 4567/2015, 22 Cdo 21/2018, 22 Cdo 3082/2016, 22 Cdo 2882/2016, 22 Cdo 1523/2017, 22 Cdo 5236/2016, 22 Cdo 2100/2017 a IV. ÚS 2528/18). Procesní úspěch ve věci zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je třeba stanovit vzhledem ke konkrétní věci a k tomu, jaké skutečnosti byly mezi účastníky sporné. Vzhledem k povaze řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví mohou účastníci v průběhu řízení změnit navržený způsob vypořádání, aniž by se jednalo o změnu žaloby. Pro rozhodování soudu je rozhodný stav v době vyhlášení rozsudku (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 10. 9. 2014, sp. zn. 22 Cdo 3389/2014). Žalobce původně navrhoval prodej věci, následně v průběhu řízení, poté, co o spoluvlastnický podíl projevila zájem 1. žalovaná a doložila svou solventnost, změnil návrh na přikázání jeho spoluvlastnického podílu na 1. žalovanou za náhradu stanovenou na základě znaleckého posudku. Jak již bylo stanoveno výše, nejednalo se o změnu žaloby. Mezi stranami zůstala tedy sporná jen obvyklá cena nemovitosti a od toho se odvíjející výše přiměřené náhrady. V tomto ohledu byl žalobce zcela úspěšný, neboť soud spoluvlastnictví zrušil způsobem dle jeho konečného návrhu (příčemž způsob vypořádání nebyl k okamžiku vyhlášení rozsudku mezi účastníky sporný) a zároveň soud stanovil výši přiměřené náhrady v souladu se žalobcovým návrhem dle znaleckého posudku. Žalovaní tvoří tzv. nerozlučné společenství, soud proto uložil žalovaným zaplatit společně a nerozdílně žalobci částku 84 229 Kč. Tato částka se skládá z odměny zástupkyně žalobce za pět úkonů právní služby dle § 11 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (dále jen advokátní tarif), a to za převzetí a přípravu zastoupení, předžalobní výzvu, podání žaloby, vyjádření žalobce ze dne 9. 4. 2021 a účast při jednání dne 3. 11. 2021 (§ 11 odst. 1 písm. a), písm. d), písm. g) advokátního tarifu). Za účast při přípravném jednání dne 19. 5. 2021 náleží žalobci odměna advokáta dle § 11 odst. 2 písm. g) advokátního tarifu ve výši 1/2. Tarifní hodnota byla stanovena dle § 8 odst. 5 advokátního tarifu, podle něhož se vychází z ceny celé věci po odečtení ceny podílu ostatních spoluvlastníků, tj. žalovaných. Soud tedy vycházel z tarifní hodnoty 433 333 Kč. Odměna za

jeden úkon tak podle § 7 odst. 6 advokátního tarifu činí 10 060 Kč, celkem 55 330 Kč (5,5 x 10 060 Kč). Dále soud přiznal náhradu hotových výdajů advokáta v paušální částce 300 Kč za jeden úkon podle § 13 odst. 3 advokátního tarifu, tedy celkem ve výši 1 800 Kč (6x 300 Kč), náhradu za zmeškaný čas na cestě k přípravnému jednání dne 19. 5. 2021 a jednání soudu dne 3. 11. 2021 v rozsahu 12 půlhodin po 100 Kč podle § 14 odst. 3 advokátního tarifu, tj. ve výši 1 200 Kč podle § 14 odst. 1 písm. a) advokátního tarifu, a náhradu hotových výdajů představujících cestovní náklady za dvě cesty osobním automobilem tovární značky Volkswagen Golf, RZ [REDAKCE] na trase Praha – Strakonice a zpět ve vzdálenosti 244 km za jednu cestu, při kombinované spotřebě vozidla 6,3 l benzínu na 100 km a náhradě za používání silničních motorových vozidel dle § 1 písm. b) vyhlášky č. 589/2020 Sb. ve výši 4,40 Kč za 1 ujetý km. Za cestu k přípravnému jednání činí cestovní výdaje za opotřebení 1 073,60 Kč (4,40 Kč x 244) a za pohonné hmoty 392 Kč při ceně benzínu 27,80 Kč za 1 litr dle § 4 písm. a) vyhlášky č. 589/2020 Sb. účinné do 18. 10. 2021 Sb. (224/100 x 6,3 x 27,80), a za cestu k jednání soudu dne 3. 11. 2021 činí cestovní výdaje za opotřebení rovněž 1 073,60 Kč a za pohonné hmoty 477 Kč při ceně benzínu 33,80 Kč za 1 litr dle § 4 písm. a) vyhlášky č. 589/2021 Sb. účinné od 19. 10. 2021. Celkem tak výše uvedené náklady představují částku 61 346,20 Kč. S ohledem na skutečnost, že zástupkyně žalobce je plátcem DPH, soud zvýšil náklady řízení o náhradu za DPH ve výši 21 % v souladu s ustanovením § 137 odst. 3 o.s.ř. na částku 74 229 Kč. Náklady řízení dále představuje zaplacený soudní poplatek ve výši 7 000 Kč a zaplacené zálohy na znalecký posudek ve výši 3 000 Kč. Celkem tak soud přiznal žalobci náhradu nákladů řízení ve výši 84 229 Kč. Podle § 149 odst. 1 a § 160 odst. 1 o.s.ř. mají žalovaní povinnost zaplatit žalobci tuto částku společně a nerozdílně k rukám zástupkyně žalobce do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku. Soud však při vyhlášení rozsudku nevyhlásil lhůtu k plnění a místo plnění, toto pochybení je napravováno opravným usnesením Okresního soudu ve Strakonících ze dne 29. 11. 2021 č.j. 1 C 38/2021-177.

- 12 České republice – Okresnímu soudu ve Strakonících vznikly v souvislosti s tímto řízením náklady ve výši 13 616 Kč představující vyplacené znalečné. Každý z účastníků uhradil na záloze částku 3 000 Kč. Zbývá tak uhradit částka 1 616 Kč. Žalobce byl ve věci úspěšný, soud proto uložil ve smyslu § 148 odst. 1 o.s.ř. neúspěšným účastníkům, tedy žalovaným, povinnost společně a nerozdílně zaplatit na náhradě nákladů řízení České republice – Okresnímu soudu ve Strakonících, částku 1 616 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích, prostřednictvím Okresního soudu ve Strakonících. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

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

Strakonice 3. listopadu 2021

JUDr. Lenka Bártová v. r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Smolová.



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud ve Strakoniciích rozhodl samosoudkyně Mgr. Danou Chromou ve věci

žalobce: [redacted] narozený dne [redacted]
bytem [redacted]
zastoupený advokátkou JUDr. Pavlínou Vanickou
sídlem Kašparovo náměstí 2271/5, 180 00 Praha 8

proti
žalovanému: [redacted] narozený dne [redacted]
bytem [redacted]

o určení vlastnického práva
rozsudkem pro uznání

takto:

- I. **Určuje se**, že vlastníkem vozidla tovární značky Škoda, typ Škoda Superb, registrační značky [redacted] VIN: [redacted] **je žalovaný**.
- II. Žalovaný je **povinen** zaplatit žalobkyni celé náklady řízení ve výši 7 400 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právní zástupkyně žalobkyně.

Odůvodnění:

1. Žalobce navrhl vydání rozhodnutí, jímž bude určeno, že vlastníkem ve výroku citovaného vozidla je žalovaný. V odůvodnění žaloby uvedl, že žalobce se žalovaným uzavřel kupní smlouvu dne 2. 4. 2021, jejímž předmětem byl předmětný osobní automobil. Kupní cena byla mezi stranami sjednána na částku ve výši 10 000 Kč, kterou žalovaný žalobci uhradil v hotovosti při podpisu kupní smlouvy a žalobce předal žalovanému při podpisu kupní smlouvy automobil a zároveň mu předal plnou moc, dle které žalobce žalovaného zplnomocnil k prepisu automobilu na jeho osobu

Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Smolová

v registru vozidel. Žalovaný však do dnešního dne automobil v registru vozidel na svou osobu nepřepsal a žalobci jakožto současnému zapsanému vlastníku automobilu, hrozí např. pokuty ze strany správního orgánu, a to za způsobené dopravní přestupky nebo nutnost hrazení poplatků za povinné ručení apod. S ohledem na to, že žalobce nemá v držení automobil, nemůže provést evidenční kontrolu automobilu a zároveň nemá od žalovaného zplnomocnění, aby mohl provést přepis automobilu v registru vozidel, a proto není nyní možné, aby se bez součinnosti žalovaného tento přepis v registru vozidel uskutečnil. Žalobce uvedl, že se již snažil o přepis vlastnického práva k automobilu sám, podal k tomu návrh a zahájil příslušné řízení, nicméně správní orgán nemohl přepis provést bez součinnosti žalovaného. Dle rozhodnutí správního orgánu v uvedené věci nelze vlastníka za daných okolností změnit, ke změně je nutné doložit dokumenty, které žalobce nemá a nemá objektivní možnost je zajistit a doložit a bez toho tedy není možné přepis vlastnického práva k automobilu provést, proto správní orgán řízení zastavil. Žalobce uvedl, že vlastnické právo k automobilu však na základě kupní smlouvy přešlo na žalovaného, je nutné změnit tuto skutečnost i v registru vozidel tak, aby faktický stav vlastnictví odpovídal i právnímu stavu v registru, proto je i dán naléhavý právní zájem na určení vlastnictví. Žalobce uvedl, že originál kupní smlouvy v současné době nemá k dispozici, jelikož si tento ponechal žalovaný. Žalovaný i přes opakované výzvy ničeho neučinil, originál smlouvy neposkytl, se žalobcem nekomunikuje a neposkytuje jakoukoliv součinnost. Žalovaný nereagoval ani na předžalobní výzvu.

2. Žalovaný byl usnesením Okresního soudu ve Strakoniciích ze dne 20. 3. 2023, č. j. 4C 70/2023-21 vyzván, aby se vyjádřil k žalobě, která byla k usnesení připojena, a to ve lhůtě 7 dnů. Usnesení spolu se žalobou bylo žalovanému doručeno dne 11. 4. 2023. Žalovaný na usnesení nereagoval. Z tohoto důvodu soud žalovanému usnesením č. j. 4C 70/2023-23 ze dne 17. 4. 2023 uložil, aby se ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení tohoto usnesení písemně vyjádřil k žalobě, která mu byla doručena dne 11. 4. 2023. Ve vyjádření, aby uvedl, zda nárok uplatněný v žalobě uznává a v případě, že nárok uplatněný v žalobě zcela neuznává, aby ve vyjádření vylíčil rozhodující skutečnosti o věci samé, na nichž staví obranu proti žalobě a označil důkazy k prokázání svých tvrzení. Žalovaný byl poučen, že jestliže se bez vážného důvodu ve věci samé písemně nevyjádří a ani ve stanovené lhůtě soudu nesdělí, jaký vážný důvod mu v tom brání, bude mít soud za to, že nárok, který je proti němu žalobou uplatňován, uznává. Soud proto ve věci samé rozhodne rozsudkem pro uznání. Toto usnesení bylo žalovanému doručeno do vlastních rukou dne 5. 5. 2023. Žalovaný na usnesení nereagoval, ve věci se nevyjádřil.
3. Podle § 153 a) odst. 1 a 3 o. s. ř. uzná-li žalovaný v průběhu soudního řízení nárok nebo základ nároku, který je proti němu žalobou uplatňován, rozhodne soud rozsudkem podle tohoto uznání. Rozsudkem pro uznání rozhodne soud také tehdy, má-li se za to, že žalovaný nárok, který je proti němu žalobou uplatňován, uznal. S ohledem na shora uvedené skutečnosti má soud za to, že jsou splněny veškeré podmínky pro vydání rozsudku pro uznání, když nejde o věc, v níž by nebylo možné uzavřít a schválit smír, proto soud ve věci rozhodl rozsudkem pro uznání a žalobě v plném rozsahu vyhověl, když současně podle § 153 a) odst. 4 o. s. ř. nemusí jen pro vydání rozsudku pro uznání být nařízeno jednání.
4. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o. s. ř. V souladu s citovaným ustanovením má právo na náhradu nákladů řízení žalobce. Soud žalobci na náhradě nákladů řízení přiznal zaplacený soudní poplatek ve výši 2 000 Kč a dále odměnu za právní zastoupení dle vyhlášky č. 177/1996 Sb. v platném znění za 3 úkony právní pomoci po 1 500 Kč (převzetí a příprava zastoupení, předžalobní výzva k plnění, návrh ve věci samé), se 3 režijními paušály po 300 Kč, celkem tedy 7 400 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je přípustné odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím soudu podepsaného.

Odvolání do výroku ve věci samé lze podat pouze pro vady spočívající v tom, že nebyly splněny podmínky řízení, rozhodoval věcně nepříslušný soud 1. stupně, rozhodnutí soudu 1. stupně vydal vyloučený soudce (přisedící) nebo soud 1. stupně byl nesprávně obsazen, ledaže místo samosoudce rozhodoval senát, případně, že existují skutečnosti nebo důkazy, jimiž má být prokázáno, že nebyly splněny předpoklady pro vydání rozsudku pro uznání.

Strakonice dne 26. června 2023

Mgr. Dana Chromá v. r.
samosoudkyně



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud ve Strakonici rozhodl soudkyně JUDr. Marií Rychtářovou ve věci

žalobce:

██████████ rodné číslo ██████████
bytem ██████████
zastoupený advokátem JUDr. Jakubem Celerýnem
sídlem Kováků 554/24, 150 00 Praha 5

proti

žalovanému:

██████████ rodné číslo ██████████
bytem ██████████

**o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví
částečným rozsudkem**

takto:

- I. Podílové spoluvlastnictví žalobce ██████████ r. č. ██████████ a žalovaného ██████████ r. č. ██████████ k nemovitým věcem zapsaným u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, na listu vlastnictví č. ██████████ pro obec a katastrální území ██████████ a to k pozemku parc. č. st. ██████████ – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 616 m², jehož součástí je stavba č. p. ██████████ – bydlení, a k pozemku parc. č. st. ██████████ o výměře 1082 m², jehož součástí je stavba bez čp/če – zem. stav., se **zrušuje**.
- II. Shora uvedené nemovité věci zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, na listu vlastnictví č. ██████████ pro obec a katastrální území ██████████ a to pozemek parc. č. st. ██████████ – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 616 m², jehož součástí je stavba č. p. ██████████ – bydlení, a pozemek parc. č. st. ██████████ o výměře 1082 m², jehož

- součástí je stavba bez čp/če – zem. stav., vč. všech součástí a příslušenství, se **přikazují** do výlučného vlastnictví žalobce [redacted] r. č. [redacted]
- III. Žalobce je **povinen** zaplatit žalovanému na vypořádání podílového spoluvlastnictví dle výroku II. tohoto rozsudku částku 1 200 000 Kč, a to do 1 měsíce od právní moci tohoto rozsudku.
- IV. Podílové spoluvlastnictví žalobce [redacted] r. č. [redacted] a žalovaného [redacted] r. č. [redacted] k nemovitým věcem zapsaným u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, na listu vlastnictví č. [redacted] pro obec a katastrální území [redacted] a to k pozemku parc. č. [redacted] – ostatní plocha, o výměře 3 185 m² a pozemku parc. č. [redacted] – zahrada, o výměře 611 m², se **zrušuje**.
- V. Pozemek parc. č. [redacted] o výměře 1898 m² v obci a katastrálním území [redacted] vzniklý na základě rozdělení pozemku parc. č. [redacted] o výměře 3 185 m² zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, na listu vlastnictví č. [redacted] pro obec a katastrální území [redacted] podle geometrického plánu č. 248-7C 287/2020 ze dne 3. 6. 2022, vyhotoveného Ing. Václavem Fífkou, se **přikazuje** do výlučného vlastnictví žalobce [redacted] r. č. [redacted]
- VI. Pozemek parc. č. [redacted] o výměře 1 287 m² v obci a katastrálním území [redacted] vzniklý na základě rozdělení pozemku parc. č. [redacted] o výměře 3 185 m² zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, na listu vlastnictví č. [redacted] pro obec a katastrální území [redacted] dle geometrického plánu č. 248-7C 287/2020 ze dne 3. 6. 2022, vyhotoveného Ing. Václavem Fífkou, a pozemek parc. č. [redacted] o výměře 611 m² v obci a katastrálním území [redacted] se **přikazují** do výlučného vlastnictví žalovaného [redacted] r. č. [redacted]

Odůvodnění:

- Žalobce se svou žalobou domáhal zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků k nemovitým věcem, a to k pozemku parc. č. [redacted] – pozemková parcela a pozemku parc. č. [redacted] – pozemková parcela, to vše v katastrálním území a obci [redacted] okres Strakonice (dále jen „předmětné pozemky“, příp. „pozemky za obcí“) tak, že budou přikázány do jeho výlučného vlastnictví za náhradu ve výši 675 000 Kč. Uvedl, že předmětné pozemky žalobce a žalovaný jakožto bratři nabyli na základě kupní smlouvy ze dne 20. 11. 2012 jako podíloví spoluvlastníci každý s podílem ve výši ½. Již v rámci koupě měli zájem provést reálné rozdělení pozemků, nicméně z důvodu urychlení koupě se dohodli, že rozdělení provedou až následně. I přes opakované snahy ze strany žalobce k rozdělení pozemků ani po osmi letech nedošlo. Žalobce se dozvěděl, že žalovaný svůj podíl nabízí k prodeji dalším příbuzným, také ho veřejně inzeruje. Žalobce má zájem pozemky zachovat pro rodinné potřeby, a proto je pro něj představa, že je má ve vlastnictví třetí osoba, velmi stresující. Pokoušel se se žalovaným dohodnout, to nejprve žalovaný zcela odmítal, následně formálně žalobci svůj podíl nabídl, avšak za částku vysoko nad hranici obvyklé ceny. Přestože by žalobce rád spoluvlastnictví zrušil dohodou, s ohledem na postoje žalovaného je tento postup vyloučen, a proto navrhuje, aby předmětné pozemky byly přikázány do jeho výlučného vlastnictví s tím, že zaplatí náhradu určenou dle znaleckého posudku ve výši 675 000 Kč žalovanému. Dále uvedl, že účastníci mají ve spoluvlastnictví i pozemek parc. č. st. [redacted] o výměře 616 m² (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. st. [redacted] o výměře 1082 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jeho součástí je stavba bez čp/če, zem. stav. (dále všechny nemovitosti společně jen „statek“), jejichž dělení brání technické překážky (nevyhovující přístup na vzniknuvší celky). Rozdělení statku nepřichází Shodu s prvopisem potvrzuje Jaroslava Preslová

v úvahu též pro vyostřené vztahy mezi účastníky. Žalovaný mu sice předestřel určitý způsob rozdělení statku, nicméně dle jeho představy by žalovaný obdržel cca 2/3, které představují 90 % hodnoty celého areálu, neboť připadla-li by žalovanému obytná část statku, bylo by nutné zohlednit, že má podstatně vyšší hodnotu, s čímž by byl spojen vysoký doplatek ze strany žalovaného, který by nebyl schopen uhradit. Dementoval, že by statek nadužíval. Popřel, že by žalovaný statek užíval k trvalému bydlení, neboť dlouhá léta pracuje v Německu. Je-li v České republice, zdržuje se u své partnerky. Letos na statku přespal maximálně dvakrát. Skutečnost, že žalobci byly rodiči darovány nějaké nemovitosti, je v dané věci bezpředmětná. Žalovaný neobdržel finanční kompenzaci, protože ji nepožadoval. Pořizovací cena předmětných pozemků i statku činila necelých 500 000 Kč. Žalobce je připraven podíl žalovaného odkoupit za 2 200 000 Kč, což je sice vyšší částka než ta určená dle posudku obvyklé ceny (2 025 000 Kč), nicméně jedná se o vstřícný krok. Tato částka by zahrnovala i investice žalovaného, které rozhodně neproběhly v jím uváděném rozsahu. Žalovaný však trvá na částce 2 600 000 Kč, jejíž výše je určena pocitově bez relevantních podkladů. Žalovaný se pokouší svůj podíl prodat třetí osobě, při jednáních se žalovaným zaznělo, že při neexistenci vyšší nabídky by podíl prodal i za cenu 2 200 000 Kč, ze strany žalobce ji však rezolutně odmítá. Žalovaný dokonce svůj podíl nabízí i na realitních serverech, jakož i obci [REDAKCE]. Žalobce zdůraznil, že žalovaný odmítl scénáře, při nichž by měl žalobci poskytovat jakékoli peněžité plnění, což zužuje možné způsoby vypořádání. V reakci na změnu stanoviska žalovaného při místním šetření realizovaným dne 6. 9. 2021 žalobce sdělil, že byl-li by mu přikázán statek a žalovanému předmětné pozemky, na vypořádacím podílu by žalovanému vyplatil částku 1 320 000 Kč. Nicméně preferuje přikázání celého statku do jeho výlučného vlastnictví s tím, že předmětné pozemky by měly být rozděleny, neboť k oběma nemovitostem je nutno přistupovat samostatně. Žalovaný statek nevyužívá a nikterak se o něj nestará, naproti tomu žalobce provádí veškerou údržbu i správu, užívá jej ke své podnikatelské činnosti. Žalobce zároveň sdělil, že zamýšlí-li soud, že by statek přikázal žalobci a předmětné nemovitosti žalovanému, pak část prostředků, které by byl schopen použít na vypořádání se žalovaným, by byla tvořena zápůjčkou od rodičů. Ti ovšem s ohledem na postoje a způsob jednání žalovaného zásadně nesouhlasí s tím, aby kompletní předmětné pozemky připadly žalovanému, za této situace žalobci zápůjčku neposkytnou. Proto dospěl-li by soud k nerozdělitelnosti statku, přicházelo by v úvahu jedině přikázání celého statku žalovanému a předmětných pozemků žalobci s doplatkem žalovaného vůči žalobci 820 400 Kč. I avizovanému sloučení a rozdělení předmětných pozemků na dva výměrou a cenou obvyklou totožné pozemky vnímá žalobce jako spravedlivé řešení s tím, že je připraven akceptovat kterýkoli z nich. Nelze přehlédnout, že o předmětné pozemky mají zájem oba účastníci řízení, o statek má zájem pouze žalobce, navíc jeho rozdělení není možné. K návrhu žalobce na prostou směnu podílu na pozemku za obci za podíl na statku žalobce uvedl, že je absurdní, neboť žalovaný zcela ignoruje znalecký posudek, respektive hodnotu jednotlivých nemovitých věcí. Žalovaný navrhoval vypořádání v opačném gardu (kdy chtěl statek přikázat žalobci a pozemky sobě). V tomto případě požadoval vypořádací podíl ve výši 1 760 000 Kč. K námitce žalovaného o tom, že musí být upřednostněna jeho potřeba bydlení, žalobce doplnil, že žalovaný v dané nemovitosti fakticky nebydlí, ve [REDAKCE] nežije již desítky let, s kratšími přestávkami pracuje zhruba 10 let v Německu. Závěrem podotkl, že žalovaný v průběhu celého řízení neustále mění svůj názor na způsob vypořádání, je naprosto neukotvený, na rozdíl od něj, který je konzistentní. K žalovaným tvrzené bonitě žalobce poukázal na skutečnost, že je pochybná, jím tvrzené částky nejsou doložené, žalovaný by se (jak sám uvedl) úplně vydal z peněz a navíc uváděné finanční prostředky ani nejsou dostačující na jakékoli vypořádání.

2. Žalovaný navrhl, aby byly předmětem vypořádání veškeré nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. [REDAKCE] neboť vypořádání veškerých nemovitostí požadoval žalobce též v rámci předžalobní výzvy, tedy kromě předmětných pozemků i statek. Uvedl, že je třeba vypořádat nemovitosti jako celek, aby ustaly případné spory. Souhlasil, že nemovitosti byly společně kupovány v roce 2012.

Shodu s prvopisem potvrzuje Jaroslava Preslová

Postupem času žalovaný část nemovitostí zrekonstruoval, v domě č. p. ■■■ na pozemku parc. č. st. ■■■ bude bydlet. Investice činily 600 – 800 tisíc. Rodiče účastníků ještě za svého života vypořádali dědictví. Žalovaný na základě darování nedostal žádnou kompenzaci, pouze společná sestra účastníků, a to ve výši 1/3. Žalovaný žalobci nabídl, že mu nemovitosti odprodá za částku 2 600 000 Kč, čímž by se vyrovnaly investice i dědictví, nechápe, proč by tato nabídka měla být nepřijatelná, v tomto znění je ochoten uzavřít i smír. Předmětné pozemky dosud žádný z účastníků neužíval, pouze zde se souhlasem sekala trávu třetí osoba. Spor vznikl tak, že celý prostor pozemků parc. č. st. ■■■ postupně zabral žalobce jako skladiště a dílnu a aktuálně využívá téměř 80 % obestavěného prostoru. Žalovaný udělal terénní úpravy včetně zatravnění, žalobce a jeho přítelkyně přes ně jezdí vozidly apod. Žalovaný proto primárně trval na rozdělení statku i předmětných pozemků, v krajním případě by byl ochoten svůj podíl odprodat, avšak za vyšší náhradu, než jakou nabízí žalobce. Následně žalovaný navrhl, že by měl být statek rozdělen dle pozemků parc. č. st. ■■■ a parc. č. st. ■■■ bez věcných břemen s dorovnáním hodnoty příslušnou výměrou na pozemcích parc. č. ■■■ a ■■■ případně aby pozemky p. č. st. ■■■ a parc. č. st. ■■■ připadly žalobci a pozemky parc. č. ■■■ žalovanému s odpovídajícím doplatkem. Při místním šetření soudu, které se konalo dne 6. 9. 2021, žalovaný uvedl, že původně sice měl o statek zájem, ale kvůli vyostřeným vztahům svoje stanovisko změnil. Současně prohlásil, že není solventní. Proto již má zájem jen o předmětné pozemky. V tomto případě by požadoval vyplatit částku 1 760 000 Kč. Následně za podíl na statku požadoval „minimálně“ 820 000 Kč. Pak své stanovisko opět změnil, za předmětný pozemek chtěl žalobcům podíl na statku. V dalším průběhu řízení žalovaný podotkl, že preferuje vypořádání tím způsobem, že získá předmětné pozemky a bude mu vyplacen vypořádací podíl, jehož výši nebyl schopen sdělit. Poté doplnil, že nemá kde bydlet, a proto musí jeho potřeba bydlení dostat přednost. Rád by si změnil trvalý pobyt na adresu daného statku. Zájem o celý statek včetně navazujících pozemků nemá. Vzhledem k tomu, že pracuje v Německu (450 km daleko), cena nafty narůstá, navíc má o víkendech další práci, tak do České republiky jezdí pouze 1 x za měsíc, a to přebývá u bývalé přítelkyně, případně na statku (letos zde přespal 3 x nebo 4 x). Doplnil, že o statek po celou dobu řízení neměl zájem, neboť vycházel z toho, že je dlouhodobě mimo domov a že vztahy v rodině nejsou ideální, nicméně situace se mění. Nově uvedl, že i on je solventní. Do konce roku 2022 bude disponovat částkou v minimální výši 800 000 Kč. To jsou jeho veškeré peníze.

3. Po provedeném dokazování má soud z výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. ■■■ zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, pro obec a k. ú. ■■■ za prokázané, že účastníci jsou zapsáni jako podíloví spoluvlastníci pozemkových parcel parc. č. ■■■ o výměře 3 185 m² a parc. č. ■■■ o výměře 611 m², každý s podílem 1/2. a dále parcely č. st. ■■■ o výměře 616 m² (zastavěná plocha a nádvoří) a parcely č. st. ■■■ o výměře 1082 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jejíž součástí je stavba bez čp/če, zem. stav. Tato skutečnost byla mezi účastníky nesporná. Jakožto nabývací titul je uvedena kupní smlouva ze dne 20. 11. 2012 s právními účinky vkladu k 27. 11. 2012. Ze smlouvy o rezervaci č. 40725 uzavřené dne 7. 11. 2012 mezi NEXT REALITY GROUP a.s. a žalobcem vyplývá, že se žalobce seznámil se stavem předmětných pozemků a statku, prohlédl je a hodlá k nim nabýt vlastnické právo za kupní cenu 499 000 Kč. Z předžalobní výzvy datované dne 30. 11. 2020 se podává, že žalobce žalovaného kontaktoval se svým požadavkem na zrušení spoluvlastnictví. Z fotografie došlé telefonické korespondence z telefonního čísla ■■■ (kontakt uložený jako „■■■“) se podává, že žalovaný sdělil, že podíl žalobci ani sestře pod 2,6 mil. neprodá. Ze Stanovení ceny nemovitých věcí v místě a čase obvyklé vyhotoveném ■■■ realitní expertkou společností M&M reality holding a. s. dne 10. 11. 2020 se podává, že objekt k bydlení v obci ■■■ postavený na pozemku parcelní číslo st. ■■■ zemědělská stavba bez č. p. nebo č. e., postavená na pozemku parcelní číslo st. ■■■ a dále pozemky parc. č. ■■■ vše zapsané na listu vlastnictví ■■■ v katastrálním území ■■■

Shodu s prvopisem potvrzuje Jaroslava Preslová

u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Strakonice, byly celkově oceněny částkou 4 050 000 Kč, kdy 2 700 000 Kč připadá na cenu objektu k bydlení a zemědělské stavby a na pozemky připadá 1 350 000 Kč. Z kopie katastrální mapy s vyznačením přístupů do areálu statku vyplývá, že statek je sice přístupný ze dvou směrů, nicméně horní přístup je užší. Z katastrální mapy, v níž je zakreslen dle žalobce žalovaným požadovaný způsob rozdělení statku, vyplývá, že horní část statku (která by měla připadnout žalobci) představuje přibližně 1/3 celku. Z katastrální mapy soud zjistil, že v okolí statku se nachází sousední statek, který je svou z katastrální mapy dispozicí a velikostí obdobný předmětnému statku. Z kupní smlouvy uzavřené mezi Ing. [redacted] a [redacted] ze dne 30. 4. 2019 vyplývá, že spoluvlastnictví podílu o velikosti 1/2 pozemku ležícího v katastrálním území [redacted] obci [redacted] a okrese Strakonice na listu vlastnictví [redacted] tedy stavební parcela č. st. [redacted] o výměře 1 622 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jejíž součástí je stavba pro bydlení s číslem popisným [redacted] byl prodán za kupní cenu 250 000 Kč. Ze znaleckého posudku Jiřího Panušky č. 8468/030-20, jehož předmětem bylo ocenění pro daň z nabytí sousedního statku, byla zjištěná cena 785 750 Kč. Z kupní smlouvy uzavřené dne 3. 4. 2015 mezi Ing. [redacted] a obcí [redacted] vyplynula kupní cena za pozemek parc. č. st. [redacted] o výměře 1171 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba – budova č. p. [redacted] v č. o. [redacted] objekt k bydlení stojící na tomto pozemku, zapsáno na listu vlastnictví č. [redacted] pro katastrální území [redacted], obec [redacted] ve výši 700 000 Kč. Směnnou smlouvou ze dne 20. 2. 2021 byli mezi obcí [redacted] a Ing. [redacted] a Ing. [redacted] směněny pozemky v obci [redacted]. Podkladem smlouvy byl geometrický plán pro rozdělení pozemku a změnu hranice pozemku Ing. [redacted] a znalecký posudek Ing. Jana Kudrleho. Ze zápisu zastupitelstva obce [redacted] č. 5/2021 (na fotografii obecní desky) vyplývá, že spolumajitel statku a předmětných pozemků oslovil obec s poptávkou, zda a za kolik by byla ochotna odkoupit jeho spoluvlastnický podíl. Zastupitelstvo o podíl nemělo zájem z důvodu nepotřebnosti, vysoké nabídkové ceny a zatížení soudním řízením, proto schválilo jednomyslně usnesení nekupovat tento podíl (usnesením č. 50/2021).

4. Při místním šetření dne 6. 9. 2021 soud zjistil stav statku a předmětných pozemků. Byl zaměřen (horní) vjezd na pozemek parc. č. st. [redacted] o šířce 2,8 metru s tím, že do něj ještě nahoře přesahuje střecha sousední nemovitosti. Žalobce při místním šetření sdělil, že se živí jako truhlář, že zadní částí by potřeboval vjíždět traktorem a další technikou, kterou potřebuje ke svému podnikání, což by nebylo možné.
5. Ze znaleckého posudku soudního znalce Ing. Jana Hoška č. 662-013/2021 ze dne 17. 6. 2021 soud zjistil obvyklou cenu předmětných pozemků ve výši 759 200 Kč a obvyklou cenu statku 2 400 000 Kč. Při ústním doplňku znaleckého posudku soudní znalec uvedl, že statek ve velikosti půl na půl v žádném případě rozdělit nejde. Šel by těžko rozdělit i jinak, protože je rozlehlý a vepředu jsou obytné části a vzadu hospodářské. Pokud je tvrzeno, že by to bylo možno rozdělit ho na pozemek [redacted] a [redacted] tak to není klasické dělení ve velikosti podílů majetkových, ale je to dělení, na kterém se musí dohodnout strany. Zeď přes dvůr postavit jde, ale finanční hledisko je rozdílné. Přední obytná část by stála dva miliony korun a ta zadní, kde jsou hospodářské budovy ve špatném stavu a s omezeným vjezdem, by měla nízkou cenu. Šířka průjezdu je zde 2,85 m, takže se tam těžko dostane nákladní auto, aby se tam dalo podnikat. Co se týče předmětných pozemků, pak u nich by se způsob rozdělení našel, nechaly by se z nich udělat dvě slušné parcely. Ze situačního výkresu s návrhem na rozdělení pozemků vyplývá žalobcova představa o faktickém rozdělení předmětných pozemků. Ze znaleckého posudku č. 59/5/2022 soudního znalce Ing. Václava Fifky vyplývá, že sloučení parcel [redacted] a [redacted] v jednu není možné, neboť se jedná o různé druhy pozemků (ostatní plocha a zahrada). Na základě geometrického plánu proto vzniknou dva výměrově stejné podíly. Pozemek parc. č. [redacted] tak byl rozdělen s tím, že nově oddělený pozemek parc. č. [redacted] společně s celou

Shodu s prvopisem potvrzuje Jaroslava Preslová

pozemkem parc. č. [REDACTED] má výměru $1287 + 611 = 1898 \text{ m}^2$, stejně jako zbytková parcela [REDACTED]. Při dělení parcely [REDACTED] je nutno umístit dělicí znak na hranici se silnicí 1002 (bod č. 1) a na hranici s parcelou [REDACTED] (bod 2), v terénu jsou vyznačeny barvou na kameni (bod 1) a plastovým mezníkem (bod 2). Na základě toho byl vypracován geometrický plán č. 248-7C 287/2020 ze dne 3. 6. 2022. Z výpovědi Ing. Václava Fifky soud dále zjistil, že zaměření provedl opakovaně tak, aby měl přesné podklady pro vyhotovení geometrického plánu. Podotkl, že i po rozdělení jsou předmětné pozemky přístupné z veřejné komunikace. Pozemek parc. č. [REDACTED] je přístupný přes pozemek parc. č. [REDACTED] který vznikl oddělením od pozemku parc. č. [REDACTED]. Předpokládá se, že pozemek parc. č. [REDACTED] a [REDACTED] budou ve vlastnictví jedné osoby. Tuto variantu rozdělení pozemků považuje za neoptimálnější. Ve vztahu k námitce žalovaného, že faktická šířka pozemku (podél silnice) je větší, než je zachyceno v geometrickém plánu, soudní znalec vysvětlil, že se jedná pouze o vzdálenost k prvnímu lomovému bodu s tím, že míry vztahující se k celé šířce pozemku neuvádí, neboť je to pro katastr nemovitostí irelevantní. Podstatné jsou pouze míry, které se vztahují k dělicí čáře. Soudní znalec Ing. Jan Hošek v doplňku znaleckého posudku (v odborném vyjádření) ze dne 30. 9. 2022 sdělil, že nově vzniklé výměrově stejné pozemky mají totožnou cenu. I po sloučení obou předmětných pozemků a rozdělení na dva stejné pozemky zůstává nezměněn územní plán a oba pozemky jsou výhledově zastavitelné, přičemž skutečnost, že se jedná o pozemky různého druhu, je irelevantní.

6. Z výpisu z účtu č. [REDACTED] vedeného u Československé obchodní banky, a. s. soud zjistil, že ke dni 31. 8. 2022 žalobce disponoval částkou ve výši 624 853,90 Kč. Z Čestného prohlášení ze dne 17. 10. 2022 vyplynulo, že [REDACTED] rodiče účastníků, přislíbili pro účely vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků poskytnout žalobci finanční prostředky do výše 380 000 Kč, avšak pouze za předpokladu, že získá do výlučného vlastnictví statek a jeden z předmětných pozemků. Z výpisu z účtu č. [REDACTED] vedeného u České spořitelny, a. s. na jméno [REDACTED] soud zjistil, že tento ke dni 30. 6. 2022 vykazoval zůstatek ve výši 221 815,52 Kč. Z výpisu z účtu ze stavebního spoření č. [REDACTED] vedeného u ČSOB Stavební spořitelny, a. s., jehož majitelem je [REDACTED] nar. [REDACTED] se podává, že zde byl ke dni 31. 12. 2021 zůstatek ve výši 164 058,27 Kč. Z Čestného prohlášení datovaného dne 16. 10. 2022 soud dále zjistil, že [REDACTED] přislíbili žalobci poskytnout pro účely vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků finanční prostředky do výše 650 000 Kč, a to pod stejnou podmínkou jako jeho rodiče. Z výpisu z účtu č. [REDACTED] vedeného u Československé obchodní banky, a. s. vedeného na jméno [REDACTED] soud zjistil, že na něm byl ke dni 30. 6. 2022 zůstatek ve výši 327 654,94 Kč. Z výpisu z účtu č. [REDACTED] vedeného u České spořitelny, a. s., jehož vlastníci je [REDACTED] [REDACTED] vyplynulo, že tato ke dni 30. 6. 2022 měla k dispozici částku ve výši 799 041,90 Kč.
7. Podle § 1143 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v účinném znění (dále jen „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.
8. Dle § 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.
9. 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.

Shodu s prvopisem potvrzuje Jaroslava Preslová

10. Dle § 152 odst. 2 z. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, rozsudkem má být rozhodnuto o celé projednávané věci. Jestliže to však je účelné, může soud rozsudkem rozhodnout nejdříve jen o její části nebo jen o jejím základu.
11. Ve skutkové rovině soud vychází z toho, že účastníci jsou podílovými spoluvlastníky (každý o velikosti 1/2) předmětného statku a předmětných pozemků. Předmětný statek není reálně dělitelný, naopak předmětné pozemky ano. Obvyklá cena statku vč. všech součástí a příslušenství a k němu náležejících pozemků je 2 400 000 Kč. Obvyklá cena předmětných pozemků za obci pak činí částku ve výši 759 200 Kč.
12. Předně soud uvádí, že z obsahu spisu a z postojů a stanovisek obou účastníků v průběhu celého řízení jednoznačně vyplývá, že nelze očekávat zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví na základě dohody účastníků a za této situace jsou v dané věci vytvořeny podmínky pro to, aby rozhodl soud (§ 1143 o. z.).
13. Soud dále podotýká, že v zásadě může vypořádat spoluvlastnictví ke dvěma souborům nemovitostí odlišně s tím, že v takovém případě musí vypořádat samostatně spoluvlastnictví ke každému z těchto souborů, nezávisle na vypořádání druhého z nich. Jednotlivé nemovitosti tak mohou mít různý právní osud. Soud musí hledat cestu, aby (pokud je to možné) byly věci ve spoluvlastnictví účastníků rozděleny reálně, byť i takové řešení nevyhovuje všem účastníkům (*srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 5. 2016 sp. zn. 22 Cdo 5353/2015*). Spoluvlastníkovi lze přikázat společnou věc za náhradu, pokud o přikázání společné věci do jeho výlučného vlastnictví projeví zájem a pokud je spoluvlastník solventní (*srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 6. 2016 sp. zn. 22 Cdo 1942/2016*).
14. Soud předmětné pozemky posuzoval individuálně, a to s ohledem na jejich samostatnou polohu, účel a funkční využití. Nejprve se zabýval otázkou, zda je dobře možné předmětné pozemky i statek reálně rozdělit. Soudní znalec ve svém posudku dospěl k závěru, že statek dělitelný není, a to s ohledem na jeho celkovou koncepci (vepředu jsou umístěny obytné budovy) i nemožnost vjezdu. Naproti tomu předmětné pozemky dělitelné jsou, jejich reálné rozdělení konečně provedl i soudní znalec Ing. Václav Fifka v geometrickém plánu č. 248-7C 287/2020 ze dne 3. 6. 2022. Dělitelnost předmětných pozemků a nedělitelnost statku konečně tvrdil rovněž i žalobce. Na základě těchto skutečností tedy soud dovedl, že předmětný statek vč. navazujících pozemků jsou nemovitosti reálně nedělitelné.
15. Soud dále zkoumal, zda lze statek a předmětné pozemky přikázat do vlastnictví některému z účastníků. Soud při tomto způsobu vypořádání přihlíží ke dvěma základním hlediskům, a to jak k subjektivnímu (tedy zda některý ze spoluvlastníků má o nemovitosti zájem a zda některý ze spoluvlastníků má na vyplacení vypořádacích podílů finanční prostředky, a to v přiměřené době), tak k objektivnímu (zejm. účelné využití). Podle ustálené judikatury Nejvyššího soudu ČR může soud přikázat věc jen tomu spoluvlastníku, který prokáže schopnost zaplatit přiměřenou náhradu. Solventnost účastníka k vyplacení spoluvlastnických podílů musí být dána jak z hlediska schopnosti náhradu poskytnout, tak i z hlediska jejího včasného poskytnutí. Žalobce soudu sdělil, že o statek má zájem a je schopen přiměřenou náhradu žalovanému zaplatit (v případě, že získá do svého výlučného vlastnictví celý statek a jeden z pozemků za obci). Na tomto svém tvrzení setrval v průběhu celého řízení. Uvedl, že polovinu vypořádacího podílu by vyplatil žalovanému ze svých prostředků a zbývající část z prostředků, kterému mu přislíbili poskytnout rodiče a rovněž i rodiče jeho partnerky. Solventnost pak žalobce v průběhu řízení prokázal. Dostačující množství finančních prostředků žalobce doložil výpisy z předmětných účtů. Naopak žalovaný v průběhu celého řízení tvrdil, že solventní není. Nejprve trval na rozdělení všech nemovitostí, avšak následně sdělil, že kvůli vyostřeným vztahům v rodině již o statek zájem

Shodu s prvopisem potvrzuje Jaroslava Preslová

nemá. V dalším průběhu řízení opětovně deklaroval, že má zájem zejména o oba pozemky za obcí a o statek nikoli. Statek dokonce nabízel k prodeji. V průběhu celého řízení opakovaně vznášel nabídky na vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků, v nichž měnil své požadavky. Případný vypořádací podíl požadoval vyšší, než byla cena stanovená soudním znalcem. Po celou dobu uváděl, že nedisponuje finančními prostředky (neboť si i mimo jiné v průběhu řízení pořídil jinou nemovitost – stavební pozemek v Českém Rudolci), ze kterých by mohl přiměřenou náhradu žalobci zaplatit. Až na samém konci řízení žalovaný podotkl, že i on je solventní, neboť disponuje, resp. do konce roku bude disponovat finančními prostředky ve výši nejméně 800 000 Kč (na stavebním spoření má 430 000 Kč, na účtu u ČSOB má 100 000 Kč, a dále má na německém účtu cca 14 000 EUR), kterými by byl schopen ve lhůtě tří měsíců žalobce vyplatit. Nebyl však schopen specifikovat, jakou konkrétní část nemovitostí chce danými prostředky vyplácet. Setrval na svém stanovisku, že i nadále preferuje získání do svého vlastnictví obou pozemků za obcí. A dále uvedl, že určitě nemá zájem o celý statek. Pouze poukázal na jeho právo na zajištění bydlení. Vysvětlil, že trvalý pobyt má stále evidovaný u rodičů. Kdyby mu ho chtěli zrušit, tak si ho nemá kam přihlásit a v úvahu přichází právě předmětný statek (tam si chce trvalý pobyt přehlásit), kde si vybudoval byt, v němž příležitostně přespává. V řízení pak vyšlo najevo, že žalovaný v posledních deseti letech pracoval sedm a půl roku v Německu, aktuálně již téměř dva roky žalovaný pracuje cca 450 km od [redacted] a že zde byl v letošním roce pouze párkrát (maximálně 4 x). Soud má tedy postaveno najisto, že žalobce, který má zájem o celý předmětný statek, který není reálně dělitelný, taktéž disponuje finančními prostředky, které mu umožní vyplatit žalovanému přiměřenou náhradu (vypořádací podíl) v krátké době. Naopak částka, již disponuje žalovaný, by k zaplacení vypořádacího podílu žalobce nestačila. Soud dále rovněž přihlédl k využívání předmětného statku. Žalobce ho využívá ke svému podnikání, žalovaný nemovitost nevyužívá, neboť pracuje v Německu a do České republiky se vrací sporadicky (což si soud potvrdil i v případě vhodných termínů k jednání). V této souvislosti soud pro úplnost dodává, že žalovaný výslovně uvedl, že vzhledem k tomu, že pracuje 450 km daleko, tak do České republiky jezdí pouze jednou měsíčně s tím, že v letošním roce ve [redacted] přespal čtyřikrát, ve zbylých případech se zdržoval u bývalé přítelkyně. V průběhu řízení uvedl, že vzhledem k tomu, že jejich rodinné vztahy nejsou dobré, tak se s [redacted] již rozloučil a pořídil si pozemek v [redacted] kde si chce zřídit nový domov. O právu na zajištění bydlení v předmětném statku se žalovaný poprvé zmínil až na samém konci řízení. S ohledem na shora uvedené však má soud za to, že žalovaný má aktuálně potřebu bydlení uspokojenou (prostřednictvím nájemního vztahu v Německu), v daném statku se dlouhodobě nezdržuje. Navíc pak přiměřená náhrada jeho spoluvlastnického podílu pomůže žalovanému k zajištění nového bydlení v České republice, může ji použít na stavbu rodinného domu v [redacted]. Za této situace pak soud v žalovaném tvrzené nutnosti zajištění potřeby bydlení neshledal ani důvod pro zamítnutí žaloby (ve smyslu ust. § 1140 odst. 2 věta druhá o. z.), resp. tuto námitku nepovažuje za důvodnou.

16. Naproti tomu předmětné pozemky dle soudního znalce reálně dělitelné jsou. Rozdělením pozemku parc. č. [redacted] vzniknou dva samostatné celky, které jsou svou rozlohou, využitím a možností přístupu využitelné. V zájmu hospodárnosti proto soud tyto rozdělil mezi oba účastníky tak, že každému z nich přikázal nově vzniklé pozemky o téže velikosti a téže hodnotě, čímž dojde k minimalizaci vypořádacího podílu, navíc takové řešení žalobce v průběhu řízení navrhl a žalovaný se k němu v jednu chvíli též přikláněl. V této souvislosti soud pro úplnost dodává, že žalobce výslovně sdělil, že nepreferuje ani jeden z daných pozemků, výběr pozemku nechá na žalovaném, který však toto nevyužil a volbu neprovedl. Soud proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku V. a VI. tohoto rozsudku.

17. S ohledem na shora uvedené skutečnosti rozhodl soud o zrušení podílového spoluvlastnictví účastníků k předmětnému statku a přikázal ho do výlučného vlastnictví žalobce, přičemž výše

Shodu s prvopisem potvrzuje Jaroslava Preslová

náhrady za spoluvlastnický podíl, který je žalobce povinen vyplatit žalovanému, odpovídá poměru velikosti podílu žalovaného z ceny nemovitostí stanovené znaleckým posudkem (2 400 000 Kč x 1/2). Ve vztahu k předmětnému znaleckému posudku soud podotýká, že od jeho vypracování neuplynuly více jak dva roky, a proto nebylo nutné aktualizovat ho (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 1. 2019 sp. zn. 22 Cdo 3956/2018 a ze dne 28. 7. 2021 sp. zn. 22 Cdo 1805/2021). Pro úplnost pak soud dodává, že v dané věci neshledal překážky bránící zrušení podílového spoluvlastnictví ve smyslu ust. § 1140 odst. 2 věta druhá o. z. Co se týče lhůty k plnění, s ohledem na výši náhrady se soud odchýlil od obecné zákonné třídenní lhůty k plnění a umožnil žalobci uhradit žalovanému částku 1 200 000 Kč do jednoho měsíce od právní moci tohoto rozsudku. Toto odchýlení nemůže jakkoli poškodit žalovaného a jeho právo na úhradu v přiměřené době, a to s ohledem na charakter sporu a délku soudního řízení. Pro úplnost soud uvádí, že žalobcem provedená komparace se sousedním statkem, kde byl vypořádací podíl ve výši 1/2 vypořádán částkou 250 000 Kč není relevantní, neboť sousední pozemek byl prodán, kupní cenu si určili účastníci kupní smlouvy a výše kupní ceny je modifikována i dalšími faktory, které soudu ani účastníkům řízení nejsou a nemohou být známy. Projednávanou věc soud posoudil individuálně, vycházel z obvyklé ceny zjištěné znaleckým posudkem. S ohledem na tuto skutečnost jednotlivé smlouvy (mezi Ing. [redacted] a [redacted] mezi Ing. [redacted] a obcí [redacted] a dále směnná smlouva mezi obcí [redacted] Ing. [redacted] a Ing. [redacted] a Ing. [redacted] neměly pro rozhodnutí soudu význam.

18. Dále pak ve vztahu k předmětným pozemkům soud rozhodl o zrušení podílového spoluvlastnictví k nim a pozemek parc. č. [redacted] o výměře 1898 m², v obci a katastrálním území [redacted] vzniklý na základě rozdělení pozemku parc. č. [redacted] o výměře 3 185 m², zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, na listu vlastnictví č. [redacted] pro obec a katastrální území [redacted] podle geometrického plánu č. 248-7C 287/2020 ze dne 3. 6. 2022, vyhotoveného Ing. Václavem Fífkou, přikázal do výlučného vlastnictví žalobce a pozemek parc. č. [redacted] o výměře 1 287 m², v obci a katastrálním území [redacted] vzniklý na základě rozdělení pozemku parc. č. [redacted] o výměře 3 185 m², zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, na listu vlastnictví č. [redacted] pro obec a katastrální území [redacted] dle geometrického plánu č. 248-7C 287/2020 ze dne 3. 6. 2022, vyhotoveného Ing. Václavem Fífkou, a pozemek parc. č. [redacted] o výměře 611 m², v obci a katastrálním území [redacted] přikázal do vlastnictví žalovaného. V tomto případě nemusel soud určovat výši náhrady, protože byly vytvořeny dva pozemky se zcela totožnou obvyklou cenou, které jsou svou rozlohou, využitím a možností přístupu srovnatelné.
19. S ohledem na shora uvedené soud uzavírá, že předmětem vypořádání je (zjednodušeně vymezeno) jeden statek vč. příslušenství a s ním související pozemky (parc. č. st. [redacted] a dále s ním nesouvisející pozemky na okraji obce (parc. č. [redacted]). Jedná se o vypořádání více nemovitostí, které netvoří prostorově navazující a funkčně spojené nemovitosti, resp. o dva samostatné soubory nemovitostí. Vzhledem k tomu, že žalobce prokázal opravdový zájem na přikázání a účelném využití statku a na něj navazujících pozemků a rovněž i solventnost, byl první soubor nemovitostí, a to daný statek se všemi jeho součástmi a příslušenstvím a pozemky parc. č. st. [redacted] které s ním tvoří jeden funkční celek, přikázány do výlučného vlastnictví žalobce. O druhém souboru nemovitostí, a to o pozemcích parc. č. [redacted] soud rozhodl tak, že v součinnosti se znalcem provedl reálné rozdělení a nechal vyhotovit oddělovací geometrický plán, na jehož základě vznikly dva nové pozemky stejně účelně využitelné jak vzhledem k rozloze, tak i k možnosti stálého přístupu, tedy o stejné výměře a hodnotě a každý z nich pak přikázal do výlučného vlastnictví jednoho z účastníků.

Shodu s prvopisem potvrzuje Jaroslava Preslová

20. Součástí tohoto rozsudku je geometrický plán č. 248-7C 287/2020 vyhotovený dne 3. 6. 2022 Ing. Václavem Fifkou.
21. O náhradě nákladů řízení pak soud nerozhodoval, neboť o nákladech řízení se v částečném rozsudku zpravidla nerozhoduje, poněvadž tímto rozhodnutím se řízení nekončí [není tedy znám ani jeho výsledek, podle kterého lze teprve úspěch stran posoudit (§ 142 odst. 1 o. s. ř.)]. Výjimkou jsou případy, kdy se částečným rozsudkem věc vyřizuje ve vztahu k některému ze samostatných společníků, což není daný případ.
22. Závěrem pak soud pro úplnost připomíná, že v dané věci rozhodl částečným rozsudkem s tím, že po právní moci tohoto rozsudku bude v řízení pokračovat pro vypořádání investic.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů od doručení rozsudku ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím Okresního soudu ve Strakonici.

Pokud by podle tohoto rozsudku nebylo plněno řádně a včas, může být k návrhu soudem vykonán.

Strakonice 18. října 2022

JUDr. Marie Rychtářová v. r.
soudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Jaroslava Preslová



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedy JUDr. Petra Fořta, Ph.D. a soudců Mgr. Jiřího Straky a Mgr. Kamily Drábkové ve věci

žalobce: [redacted] rodné číslo [redacted]
bytem [redacted]
zastoupen advokátem JUDr. Jakubem Celerynem
sídlem Kováků 554/24, 150 00 Praha 5

proti

žalovanému: [redacted] rodné číslo [redacted]
bytem [redacted]
zastoupen advokátem JUDr. Petrem Neubauerem
sídlem Na Sadech 4/3, České Budějovice

o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

o odvolání žalovaného proti částečnému rozsudku Okresního soudu ve Strakonících ze dne 18.10.2022, č.j. 7 C 287/2020-610,

takto:

Rozsudek soudu prvního stupně **se potvrzuje.**

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně zrušil podílové spoluvlastnictví účastníků k nemovitým věcem zapsaným u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice na LV č. [REDAKCE] v Katastrálním území [REDAKCE] a to k pozemku parcelní číslo st. [REDAKCE] jehož součástí je stavba čp. [REDAKCE] a k pozemku parc. č. st. [REDAKCE] jehož součástí je stavba bez čp./če. a tyto nemovité věci přikázal do výlučného vlastnictví žalobce. Tomu uložil povinnost zaplatit žalovanému na vypořádání podílového spoluvlastnictví k těmto nemovitým věcem částku 1 200 000 Kč do jednoho měsíce od právní moci rozsudku (odstavec I. – III. výroku).
2. Dále rozhodl o zrušení podílového spoluvlastnictví účastníků k nemovitým věcem též zapsaným na LV č. [REDAKCE] pro obec a katastrální území [REDAKCE] a to k pozemku parc. č. [REDAKCE] o výměře 3 185 m² a pozemku parc. č. [REDAKCE] o výměře 611 m². Podle geometrického plánu č. 248 – 7C 287/2020 ze dne 3.6.2022 vyhotoveného Ing. Václavem Fífkou, pak nově vznikl pozemek parc. č. [REDAKCE] o výměře 1898 m² a ten byl přikázán do výlučného vlastnictví žalobce. Dále na základě téhož geometrického plánu vznikl pozemek parc. č. [REDAKCE] o výměře 1 287 m² a ten byl spolu s pozemkem parc. č. [REDAKCE] o výměře 611 m² přikázán do výlučného vlastnictví žalovaného.
3. Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobce se domáhá zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k předmětným nemovitým věcem, přičemž oba účastníci jsou podílovými spoluvlastníky, každý o velikosti jedné poloviny. Předmět vypořádání je tvořen dvěma soubory nemovitých věcí. Na jedné straně je to statek spolu s pozemky st. [REDAKCE] a st. [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE] a pak jsou to zemědělské pozemky parc. č. [REDAKCE] a [REDAKCE] v tomtéž katastrálním území, které nesousedí se statkem a nachází se za obcí [REDAKCE]. Ze znaleckého posudku znalce Ing. Jana Hoška č. 662-013/2021 ze dne 17.6.2021 soud zjistil, že statek, tj. budovy a pozemky, na nichž se nachází, není reálně dělitelný a jeho obvyklá cena včetně všech součástí a příslušenství a k němu náležejících pozemků je 2 400 000 Kč. Obvyklá cena pozemků za obcí pak činí částku 759 200 Kč. S odkazem na ust. § 1144 odst. 1 o.z. a rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 5353/2015 soud prvního stupně nejprve zvažoval reálné rozdělení nemovitých věcí s tím, že oba soubory nemovitostí lze vypořádat odlišně, nezávisle na vypořádání druhého z nich. Zabýval se tak nejprve tím, zda je možné předmětné pozemky i statek reálně rozdělit. Jak již uvedeno, soudní znalec dospěl k závěru, že statek dělitelný není, a to s ohledem na jeho celkovou koncepci (vpředu jsou umístěny obytné budovy) a i s ohledem na nemožnost vjezdu z obou stran. Naproti tomu pozemky za obcí dělitelné jsou a jejich reálné rozdělení soudní znalec Ing. Václav Fífkou v předmětném geometrickém plánu provedl. Při zkoumání toho, zda lze nemovité věci přikázat do vlastnictví některému z účastníků soud vycházel ze subjektivních i objektivních hledisek a postupoval podle ustálené judikatury. Vyšel z toho, že věc lze přikázat jen tomu spoluvlastníku, který prokáže schopnost zaplatit přiměřenou náhradu. Ta musí být poskytnuta včas. Žalobce v řízení sdělil, že o statek má zájem a je schopen přiměřenou náhradu žalovanému zaplatit, v případě, že získá do svého výlučného vlastnictví tento celý statek a jeden z pozemků za obcí. Solventnost v průběhu řízení prokázal. Žalovaný naopak v průběhu celého řízení tvrdil, že solventní není. Nejprve trval na rozdělení všech nemovitostí, avšak následně sdělil, že o statek již zájem nemá. V dalším průběhu řízení opětovně deklaroval, že má zájem o oba pozemky za obcí, nikoliv o statek. Ten dokonce nabízel k prodeji. V průběhu řízení též změnil své požadavky. Případný vypořádací podíl požadoval vyšší, než byla cena stanovená soudním znalcem. Po celou dobu uváděl, že nedisponuje finančními prostředky, neboť si i v průběhu řízení pořídil jinou nemovitost, a to stavební pozemek v Českém Rudolci. Až na samém konci řízení podotkl, že i on je solventní, neboť disponuje, resp. do konce roku bude disponovat finančními prostředky nejméně ve výši 800 000 Kč. I tak uvedl, že nemá zájem o celý statek, pouze poukazoval na jeho právo na zajištění bydlení. Trvalý pobyt má evidovaný u rodičů. Ve statku si vybudoval byt a příležitostně v něm přespává. V řízení pak vyšlo najevo, že v posledních deseti letech žalovaný pracoval 7,5 roku v Německu a nyní již dva roky pracuje cca 450 km od

██████████ V letošním roce zde byl pouze maximálně 4 x. Okresní soud tak měl postaveno najisto, že žalobce má zájem o celý statek, ten není reálně dělitelný a žalobce též disponuje finančními prostředky, které mu umožňují vyplatit žalovanému přiměřenou náhradu v krátké době. Naopak částka, kterou disponuje žalovaný, by k zaplacení vypořádacího podílu žalobce nestačila. Soud též přihlédl k využívání statku, když žalobce ho využívá ke svému podnikání a žalovaný nemovitost prakticky nevyužívá. Též uvedl, že vzhledem k vyostřeným vztahům se s ██████████ již rozloučil a pořídil si pozemek v Českém Rudolci, kde si chce zřídit nový domov. Svou potřebu bydlení má uspokojenu prostřednictvím nájemního vztahu v Německu a k zajištění nového bydlení v České republice mu může pomoci přiměřená náhrada jeho spoluvlastnického podílu. Nebyla tak důvodná jeho námitka týkající se nutnosti zajištění jeho bydlení, neboť vedle uvedeného sám přiznal, že do České republiky jezdí pouze jednou měsíčně, z toho ve ██████████ přespal 4 x a ve zbylých případech se zdržoval u bývalé přítelkyně.

4. Naproti tomu zemědělské pozemky za obcí podle soudního znalce reálně dělitelné jsou. Rozdělením pozemku parc. č. ██████████ vzniknou dva samostatné celky, které jsou svou rozlohou, využitím a možností přístupu srovnatelné. V zájmu hospodárnosti tak okresní soud tyto pozemky rozdělil mezi oba účastníky tak, že každému z nich přikázal nově vzniklé pozemky o téže velikosti a téže hodnotě. Tím dojde k minimalizaci vypořádacího podílu, navíc žalobce takové řešení navrhl a žalovaný se k němu v průběhu řízení též v jednu chvíli přikláněl. Žalobce výslovně sdělil, že nepreferuje ani jeden z nově vzniklých pozemků a výběr ponechává na žalovaném. Ten toho však nevyužil a volbu neprovedl. Při zjištění výše vypořádacího podílu za nedělitelný statek a pozemky, na nichž se nachází, vyšel soud prvního stupně z obvyklé ceny 2 400 000 Kč zjištěné znaleckým posudkem výše specifikovaným, od jehož vypracování neuplynuly více jak dva roky. Proto nebylo nutno ho aktualizovat (rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3954/2018 a 22 Cdo 1805/2021). Překážky bránící zrušení podílového spoluvlastnictví okresní soud neshledal. Výši částky 1 200 000 Kč k zaplacení žalovanému soud prvního stupně odůvodnil odchýlením od obecné zákonné třídenní lhůty k plnění. Geometrický plán, jímž byly rozděleny pozemky za obcí, je součástí napadeného rozsudku. Soud prvního stupně pak takto rozhodl částečným rozsudkem a po jeho právní moci bude v řízení pokračovat pro vypořádání investic. Proto nerozhodoval ani o nákladech řízení.
5. Proti tomuto rozsudku podal odvolání žalovaný. Napadenému rozsudku vytýká, že nebylo namíste vydávat částečný rozsudek, který nezohledňuje výši investic, které žalovaný v rámci statku realizoval a které v zásadě (byť nikoliv v rozsahu) žalobce uznal jako nesporné. Náhradová platba za vypořádání podílového spoluvlastnictví by tyto investice rovněž měla zohlednit. Soud prvního stupně tak pochybil, když vydal částečný rozsudek namísto vydání rozsudku, kterým by rozhodl o věci samé. K tomu poukazuje na judikaturu (R V/1968 a R 44/1996).
6. Dále žalovaný v odvolání poukazuje na neaktuálnost posudku Ing. Hoška, který nepovažuje za použitelný. Cituje z rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 5353/2015 a z rozsudku sp. zn. 22 Cdo 3956/2018. Uvádí, že posudek Ing. Hoška nebyl sice starší dvou let, nicméně v současné turbulentní době, kdy zájem o venkovské bydlení zásadně narůstá a s přihlédnutím k inflaci, nemůže být tento posudek vnímán jako aktuální. Judikatury Nejvyššího soudu hovoří o automatické nutnosti aktualizace posudku po více jak dvou letech, nicméně pro kratší intervaly přenechává věc individuálnímu posouzení. Posudek Ing. Hoška lze vnímat jako neaktuální. Otázka vývoje ceny obvyklé a její případné navýšení pak zavdává pochybám o solventnosti žalobce.
7. Konečně pak v odvolání vznáší i třetí námitku a tou je podle žalovaného nevhodné dělení pozemků za obcí, přičemž tyto by měly být přikázány rovněž jednomu z účastníků s ohledem na možnosti jejich budoucího hospodářského využití (zejména s ohledem na jejich zastavitelnost). Vzhledem k charakteru okolní zástavby venkovského typu by bylo namíste tyto pozemky

zachovat v jednom celku a více je nedělit a nezmenšovat tak jejich výměru. Takové vypořádání považuje žalovaný za ekonomicky prospěšnější a praktičtější řešení ve vztahu k oběma účastníkům. Zejména pokud by tyto pozemky byly přikázány žalovanému. Navrhl zrušení napadeného rozsudku a vrácení soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

8. K podanému odvolání se vyjádřil žalobce. Ve svém vyjádření vyvrací opodstatněnost odvolacích námitek a navrhuje potvrzení napadeného rozsudku jako věcně správného. K odvolání pak připojil několik novinových článků, jejichž obsahem jsou sdělení, že ceny nemovitostí v poslední době opět klesají.
9. Odvolací soud po zjištění, že odvolání, které zákon nevylučuje, bylo podáno v zákonné patnáctidenní lhůtě účastníkem řízení (§ 201, § 202, § 204 odst. 1 o.s.ř.) věc projednal podle § 212 o.s.ř. a přezkoumal napadený rozsudek podle § 212a odst. 1, odst. 3 a odst. 5 o.s.ř. v celém rozsahu. Dospěl k závěru, že odvolání žalovaného není důvodné.
10. Podle ust. § 1140 odst. 1 o.z. nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat.
11. Podle ust. § 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.
12. Podle ust. § 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.
13. Podle ust. § 1147 o.z. není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníků. 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.
14. Podle ust. § 1148 odst. 1 o.z. při zrušení spoluvlastnictví si spoluvlastníci vzájemně vypořádají pohledávky a dluhy, které souvisejí se spoluvlastnictvím nebo se společnou věcí.
15. Podle ust. § 152 odst. 2 o.s.ř. rozsudkem má být rozhodnuto o celé projednávané věci. Jestliže to však je účelné, může soud rozsudkem rozhodnout nejdříve jen o její části nebo jen o jejím základu.
16. Podle ust. § 132 o.s.ř. důkazy hodnotí soud podle své úvahy, a to každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti; přitom pečlivě přihlíží ke všemu, co vyšlo v řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci.
17. Odvolací soud při svém rozhodnutí vyšel ze skutkového stavu zjištěného soudem prvního stupně tak, jak plyne z důkazů provedených v řízení před soudem prvního stupně a ztotožňuje se i s právním hodnocením věci tak, jak jej okresní soud uvádí v napadeném rozsudku. S ohledem na odvolací námítka pak odvolací soud uvádí: Odvolací námitka žalovaného spočívající v tom, že soud prvního stupně neměl možnost rozhodovat částečným rozsudkem, ale měl rozhodnout konečným rozsudkem zahrnujícím i rozhodnutí o investicích do předmětu vypořádání spoluvlastnictví nemá oporu ani v zákoně ani v konstantní judikatuře. Žalovaný ve svém odvolání pro podporu své argumentace poukazuje na rozhodnutí, která se však netýkají částečného rozsudku, ale mezitímního rozsudku. Mezi nimi je nutno rozlišovat, když mezitímním rozsudkem je rozhodováno o základu nároku a částečným rozsudkem o části předmětu řízení. V odborné literatuře není sporu o tom, že oprávnění soudu rozhodnout rozsudkem nejdříve jen o části projednávané věci odpovídá zásadě rychlé a účinné ochrany práv. Předpokladem pro vydání částečného rozsudku zákon stanoví účelnost takového postupu. Z judikatury pak plyne, že touto účelností se má na mysli účelnost s ohledem na zájem žalobce. Vyhoví-li totiž soud nejprve části žalobcem uplatněného nároku, může tím být předcházeno riziku pozdějšího neuspokojení jeho práva (viz rozhodnutí R 43/11). V této projednávané věci je však vydání částečného rozsudku i

v zájmu žalovaného, neboť se mu též dostane dřívějšího plnění za vypořádávané spoluvlastnictví. Teprve v další fázi řízení pak bude soudem prvního stupně vedeno dokazování k prokázání investic žalovaného do předmětu spoluvlastnictví a z toho plynoucí vypořádání těchto investic. Zákon přitom nevyžaduje, aby částečným rozsudkem bylo rozhodováno pouze o nárocích se samostatným skutkovým základem (R V/68). Odvolacímu soudu je též známo rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4756/2008, v němž Nejvyšší soud též v řízení o vypořádání podílového spoluvlastnictví v tzv. širším smyslu připustil, aby bylo rozhodnuto o zrušení a částečném vypořádání podílového spoluvlastnictví s tím, že takový rozsudek může být považován za rozsudek částečný, neboť jeho povaha je dána objektivně rozsahem rozsudku a nemusí být ani jako částečný označen. Teprve následně pak připustil Nejvyšší soud možnost rozhodování o investicích, tj. o vypořádání v tzv. širším smyslu.

18. Nedůvodná je též odvolací námitka poukazující na to, že znalecký posudek znalce Ing. Jana Hoška nebyl v době rozhodování soudu již aktuální. Odvolací soud poukazuje na judikaturu, z které ostatně žalovaný ve svém odvolání cituje a poukazuje v této souvislosti na to, že znalecký posudek byl znalcem vypracován v květnu 2021 a soud prvního stupně rozhodoval napadeným rozsudkem v říjnu 2022, tedy za méně než rok a půl od vypracování znaleckého posudku. O aktualizaci posudku by bylo možno uvažovat například v situaci, kdy by doba do rozhodnutí významněji přesáhla dobu dvou let, avšak v situaci, kdy řízení v dané věci probíhalo s ohledem na rozsah dokazování a při respektování práva účastníků na odůvodněnou žádost o odročení jednání ve standardním čase, k ní není důvod. Dokonce i v době rozhodování odvolacího soudu doba dvou roků od vypracování znaleckého posudku dosud neuplynula. Odvolací soud vnímá realitu související se znaleckým zkoumáním, kdy znalci musí být dána přiměřená možnost na vypracování znaleckého posudku a následně při dalším vedení řízení musí soudy respektovat všechny zákonné lhůty při přípravě jednání, ponechání stranám času na vypracování stanovisek apod. Jinými slovy řečeno, není možno, aby soud vždy nechal aktualizovat znalecký posudek, jakmile některý z účastníků nabyde subjektivního dojmu, že na trhu s nemovitostmi došlo k nějakému posunu. Takové řízení by pak bylo jen velmi obtížně možno skončit.
19. Konečně pak odvolací soud shledal nedůvodnou i poslední odvolací námitku, totiž, že není vhodné pozemky za obcí (parc. č. ████████ a parc. č. ████████) reálně dělit a že tímto dělením ztrácí na hodnotě. Soud prvního stupně postupoval správně v souladu s ust. § 1144 odst. 1 o.z. a i v souladu s ustálenou judikaturou, totiž, že pokud shledá, že konkrétní nemovitá věc je reálně dělitelná (a jde o odbornou otázku) pak má tento způsob vypořádání zásadně přednost před příkázáním do vlastnictví některému z účastníků. V situaci, kdy tak znalec Ing. Jan Hošek dospěl k závěru, že tyto pozemky dělitelné jsou, jejich rozdělením vzniknou dva pozemky o stejné výměře se stejným přístupem z komunikace a tudíž stejně využitelné a v situaci, kdy geometrickým plánem Ing. Václava Fítky bylo toto rozdělení provedeno, nezbylo soudu prvního stupně než podle citovaného zákonného ustanovení rozhodnout a tuto část spoluvlastnictví mezi účastníky rozdělit. Odvolací soud nesdílí ani argumentaci žalovaného, že tím došlo ke znehodnocení pozemků, neboť k tomu by snad mohlo dojít pouze v situaci, kdy by rozdělením vznikl pozemek obtížně využitelný, nevhodného tvaru apod. Pak by ovšem bylo možno dospět k závěru, že reálné dělení není dobře možné (§ 1147 o.z.). Tak tomu však v dané věci není a žalovaný ostatně ani toto své obecné tvrzení o znehodnocení pozemku dále již nerozvedl. Z provedeného dokazování přitom plyne, že každému z účastníků se po rozdělení dostane pozemku o výměře 1898 m², což je i na poměry venkovské zástavby pozemek více než dostatečný v rozsahu alespoň dvou obvyklých stavebních parcel pro rodinné domy. K žádnému znehodnocení pozemků tak jejich rozdělením nedošlo.
20. S ohledem na výše uvedené tak byl napadený rozsudek jako věcně správný podle § 219 o.s.ř. potvrzen.

21. Odvolací soud nerozhodoval o náhradě nákladů odvolacího řízení, neboť jak již uvádí soud prvního stupně v odůvodnění napadeného rozsudku, teprve při vyhlášení konečného rozhodnutí ve věci bude znám poměr úspěchu účastníků ve sporu a teprve v konečném rozhodnutí tak o nákladech bude rozhodováno.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu u Okresního soudu ve Strakoniciích k Nejvyššímu soudu ČR v Brně, však jen za podmínek uvedených v § 237 o.s.ř.

České Budějovice 29. března 2023

JUDr. Petr Fořt, Ph.D. v.r.
předseda senátu

Lenka
Holá

Digitační
podpis Lenka
Holá
Datum:
2023.04.27
13:27:57 +0200

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Holá