



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

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

žalobkyně: **MI Estate s.r.o.**, IČO 08294208
sídlem Roháčova 188/37, 130 00 Praha 3 - Žižkov
zastoupena advokátem JUDr. Jaromírem Štůstkem, LL.M., Ph.D.
sídlem Jandova 185/6, 190 00 Praha 9

proti
žalovanému: [redacted] rodné číslo [redacted]
bytem [redacted]

o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

takto:

- I. Podílové spoluvlastnictví žalobkyně MI Estate s.r.o., IČO 08294208 a žalovaného [redacted] [redacted] rodné číslo [redacted] k nemovitým věcem zapsaným u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, katastrální území a obec [redacted] na listu vlastnictví číslo [redacted] a to k pozemku parcelní číslo st. [redacted] (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 74 m², jehož součástí je stavba č. p. [redacted] (rodinný dům), k pozemku parcelní číslo st. [redacted] (zahrada) o výměře 264 m² a pozemku parcelní číslo st. [redacted] (ostatní plocha) o výměře 10 m², se **zrušuje**.
- II. Shora uvedené nemovité věci zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, katastrální území a obec [redacted] na listu vlastnictví číslo [redacted] a to pozemek parcelní číslo st. [redacted] (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 74 m², jehož součástí je stavba č. p. [redacted] (rodinný dům), pozemek parcelní číslo st. [redacted]

(zahrada) o výměře 264 m² a pozemek parcelní číslo st. ■■■ (ostatní plocha) o výměře 10 m², se **přikazují** do výlučného vlastnictví žalobkyně MI Estate s.r.o., IČO 08294208.

- III. Žalobkyně je **povinna** zaplatit žalované na vypořádání podílového spoluvlastnictví částku 85 000 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- IV. Žalovaná je **povinna** zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení částku 38 284,40 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- V. Žalovaná je **povinna** zaplatit České republice na účet Okresního soudu ve Strakonicih na náhradě nákladů řízení státu částku ve výši 3 813,70 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se svou žalobou domáhala zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků k nemovitým věcem, a to k pozemku parcelní číslo st. ■■■ (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 74 m², jehož součástí je stavba č. p. ■■■ (rodinný dům), k pozemku parcelní číslo st. ■■■ (zahrada) o výměře 264 m² a pozemku parcelní číslo st. ■■■ (ostatní plocha) o výměře 10 m² (dále též jen „předmětné nemovitosti“). Uvedla, že ona vlastní ideální 3/4 a žalovaná 1/4 předmětných nemovitostí. Ve spoluvlastnictví již nechce dál setrvávat. Podle jejího názoru nelze nemovitosti reálně rozdělit tak, aby mohli všichni účastníci plnohodnotně nemovitost užívat. Navíc by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti. Proto navrhla, aby soud spoluvlastnictví účastnic zrušil tak, že podíl žalované nabude žalobkyně, která se stane výlučnou vlastníčkou předmětných nemovitostí a žalobkyni uhradí vypořádací podíl.
2. Žalovaná se k žalobě nevyjádřila.
3. Po provedeném dokazování má soud z výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. ■■■ u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, katastrální území a obec ■■■ za prokázané, že účastnice jsou zapsané jako podílové spoluvlastnice pozemku parcelní číslo st. ■■■ (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 74 m², jehož součástí je stavba č. p. ■■■ (rodinný dům), pozemku parcelní číslo st. ■■■ (zahrada) o výměře 264 m² a pozemku parcelní číslo st. ■■■ (ostatní plocha) o výměře 10 m² s tím, že žalobkyně má na předmětných nemovitostech vlastnický podíl o velikosti 3/4 a žalovaná v rozsahu 1/4. Z výzvy datované dne 22. 7. 2022 se podává, že žalobkyně žalovanou vyzvala k jednání ohledně vypořádání spoluvlastnictví předmětných nemovitostí. Z poštovního podacího archu z téhož data vyplývá odeslání zásilky žalobkyni žalované. Z aplikace pro sledování zásilek soud zjistil, že zásilka byla žalované dodána dne 8. 8. 2022. Z katastrální mapy soud zjistil umístění předmětných nemovitostí a též skutečnost, že k nemovitosti je obtížný přístup, který je možný jen přes cizí pozemek. Z výpisu z účtu č. ■■■ vedeného u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., jehož majitelkou je žalobkyně, vyplývá kladný zůstatek ke dni 12. 8. 2022 ve výši ■■■ Kč a z výpisu ze dne 21. 12. 2022 kladný zůstatek ve výši ■■■ Kč. Ze znaleckého posudku soudního znalce Ing. Jana Hoška, z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, oceňování nemovitostí, zapsaného pod č. 702-023/2022 znaleckého deníku, soud zjistil, že cena obvyklá předmětných nemovitostí činí 340 000 Kč s tím, že obvyklá cena spoluvlastnického podílu žalované činí 85 000 Kč. K dodatečnému dotazu soudu dne 20. 12. 2022 soudní znalec sdělil, že možnost rozdělení starších rodinných domů je záležitost složitá a většinou nerealizovatelná. Posuzovaný dům je dvoupodlažní nepodsklepená stavba o velmi malé zastavěné ploše 74 m², situován ve stísněných podmínkách se vstupem z cizího

Shodu s prvopisem potvrzuje Jaroslava Preslová

pozemku, a proto jeho rozdělení v poměru spoluvlastnických podílů 3/4 a 1/4 považuje za naprosto nerealizovatelné.

4. Pro úplnost soud k dokazování uvádí, že v dané věci upustil od výslechu znalce, neboť neměl pochybnosti o tom, že posudek má všechny „formální náležitosti“, tedy že závěry uvedené ve vlastním posudku jsou náležitě odůvodněny a že jsou podloženy obsahem nálezů, že znalec vyčerpal úkol v rozsahu, jak mu byl zadán, že přihlédl ke všem skutečnostem, s nimiž se měl vypořádat, a že jeho závěry jsou podloženy výsledky řízení a nejsou v rozporu s výsledky ostatních provedených důkazů. Ani účastníci řízení (či jejich zástupci) k posudku neměly připomínky a nebylo možné očekávat, že budou vznášeny dotazy k doplnění nebo objasnění posudku ze strany účastníků či jejich zástupců (*srov. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 8. 2015, sp. zn. 21 Cdo 2784/2014*).
 5. Podle § 1143 z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v účinném znění (dále jen „o. z.“) nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodně 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-li by se tím podstatně její hodnota.
 7. Podle § 1147 o. z. není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže jí soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodej věci ve veřejné dražbě; v odůvodněném případě může soud rozhodnout, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky.
 8. Předně soud uvádí, že z obsahu spisu a z tvrzení žalobkyně 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.
 9. Soud se tedy nejprve zabýval otázkou, zda je dobře možné předmětné nemovitosti reálně rozdělit. Soudní znalec ve svém posudku dospěl k závěru, že s ohledem na charakter nemovitosti (nepodsklepená stavba o velmi malé zastavěné ploše 74 m², situovaná ve stísněných podmínkách se vstupem z cizího pozemku) a výši jednotlivých spoluvlastnických podílů, reálné rozdělení není možné. To samé tvrdila rovněž i žalobkyně. Na základě těchto skutečností tedy soud dovodil, že předmětné nemovitosti jsou nemovitosti reálně nedělitelné.
 10. 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 (osobní vztahy, velikost a účelné využití spoluvlastnického podílu). 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 pak musí být dána jak z hlediska schopnosti náhradu poskytnout, tak i z hlediska jejího včasného poskytnutí (*srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 6. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1942/2016*). Vzhledem k tomu, že se žalovaná k žalobě nevyjádřila, soud vycházel z tvrzení žalobkyně, která uvedla, že žalovaná o nemovitosti nemá zájem. Naopak žalobkyně soudu sdělila, že o předmětné nemovitosti má zájem a je schopna přiměřenou náhradu žalovanému zaplatit. Soudu předložila aktuální výpis z účtu ze dne 21. 12. 2022 (č. [REDAKCE] vedeného u UniCredit Bank Czech, z něhož je patrný kladný
- Shodu s prvopisem potvrzuje Jaroslava Preslová

zůstatek ve výši [REDACTED] Kč. Soud má tedy postaveno najisto, že žalobkyně, která má zájem o předmětné nemovitosti, taktéž disponuje finančními prostředky, které jí umožní vyplatit žalované přiměřenou náhradu (vypořádací podíl) v krátké době. Soud dále rovněž přihlédl k velikosti spoluvlastnických podílů (žalobkyně je většinovým spoluvlastníkem).

11. S ohledem na shora uvedené skutečnosti rozhodl soud o zrušení podílového spoluvlastnictví účastníků k předmětným nemovitostem a přikázal je do výlučného vlastnictví žalobkyně, přičemž výše náhrady za spoluvlastnický podíl, který je žalobkyně povinna vyplatit žalované, odpovídá poměru velikosti podílu žalované z ceny nemovitostí stanovené znaleckým posudkem (340 000/4). 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.

12. O náhradě nákladů řízení pak soud rozhodl dle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o.s.ř.“), neboť žalobkyně byla ve věci plně úspěšná. Náklady řízení tvoří odměna za zastoupení ve výši 13 500 Kč, která byla stanovena dle § 8 bod 5. a 7 bod 6. vyhl. č. 177/1996 Sb., v účinném znění (dále jen „advokátní tarif“), dále se jedná o 3 paušální náhrady hotových výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 3 advokátního tarifu. Soud vycházel z tarifní hodnoty 85 000 Kč, resp. z ceny celé věci po odečtení ceny podílu žalobkyně, neboť návrh směřuje na přikázání věci právě jí (srov. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 1. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3253/2015). V této souvislosti soud konstatuje, že zástupce žalobkyně učinil 3 úkony právní služby dle § 11 odst. 1 písm. a) a g) advokátního tarifu (převzetí a příprava zastoupení, sepsání žaloby a účast na jednání před soudem). V souvislosti s účastí na jednání před podepsaným soudem absolvovala substituční zástupkyně žalobkyně cestu Praha 9 – Strakonice a zpět, která byla vykonána osobním automobilem zn. Mazda reg. zn. [REDACTED]. Cestovné činí při kombinované spotřebě vozidla 5,1 l/100 km (dle normy ES 136/2014W), počtu ujetých kilometrů 300 km a vyhláskové ceně za 1 litr benzínu 41,20 Kč, částku ve výši 2 190,40 Kč $[(5,1/100 \times 300 \times 41,20) + (5,2 \times 300)]$. V této souvislosti substituční zástupce žalobkyně dále požadoval náhradu za promeškaný čas za 10 půl hodin po 100 Kč (v celkové výši 1 000 Kč), která mu byla přiznána dle § 14 odst. 3 advokátního tarifu. Náklady řízení představují součet shora uvedených částek (13 500 + 900 + 2 190,40 + 1 000) zvýšený o náhradu za daň z přidané hodnoty v sazbě 21 % v souladu s § 137 odst. 3 o.s.ř., neboť zástupce žalobkyně prokázal, že je jejím plátcem, a zvýšený ještě o zaplacený soudní poplatek ve výši 7 000 Kč a o jí složenou zálohu na vypracování znaleckého posudku ve výši 10 000 Kč. Náklady řízení tedy činí částku v celkové výši 38 284,40 Kč, kterou je žalovaná povinna zaplatit žalobkyni k rukám jejího zástupce do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 149 odst. 1 a § 160 odst. 1 o.s.ř.).

13. Na závěr pak soud s odkazem na § 148 odst. 1 o. s. ř. uložil procesně neúspěšné žalované povinnost k náhradě účelně vynaložených nákladů řízení státu. Ty jsou tvořeny znalečným ve výši 13 363,70 Kč přiznaným soudnímu znalci Ing. Janu Hoškovi z usnesení ze dne 13. 12. 2022 č. j. 7 C 247/2022-68 a ze znalečným téhož soudního znalce ve výši 450 Kč přiznaného usnesením ze dne 21. 12. 2022, č. j. 7 C 247/2022-73. Od výsledného součtu 13 813,70 Kč je odečtena žalobkyní složená záloha na náklady důkazů ve výši 10 000 Kč. S ohledem na tuto skutečnost byla žalované uložena povinnost zaplatit státu částku ve výši 3 813,70 Kč na účet Okresního soudu ve Strakonících do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 160 odst. 1 o. s. ř.).

Poučení:

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

Shodu s prvopisem potvrzuje Jaroslava Preslová

Kdo se práva na odvolání jednou výslovně vzdá, nemůže jej již znovu úspěšně uplatnit
Pokud by podle tohoto rozsudku nebylo plněno řádně a včas, může být k návrhu soudem
vykonán.

Strakonice 11. ledna 2023

JUDr. Marie Rychtářová v. r.
soudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Jaroslava Preslová

