



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Písku rozhodl soudkyní Mgr. Markétou Česánkovou ve věci

žalobkyně: [osobní údaje žalobkyně] zastoupená advokátem [údaje o zástupci]
proti

žalovaným: 1. [celé jméno žalovaného]
posledně bytem [adresa], [země]
bytem [adresa žalovaného a žalovaného]

2. neznámí dědicové po [jméno] ([jméno]) [příjmení]
posledně bytem [adresa], [země]
bytem [adresa žalovaného a žalovaného]

3. [celé jméno žalovaného]
posledně bytem [adresa], [země]
bytem [adresa žalovaného a žalovaného]

všichni zastoupeni opatrovníkem advokátem [titul] [jméno] [jméno]
sídlem [adresa]

o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitým věcem

takto:

- I. Podílové spoluvlastnictví [celé jméno žalobkyně], [rodné číslo], trvale bytem [adresa], [jméno] [příjmení], adresa neznámá, [jméno] ([jméno]) [příjmení], adresa neznámá, a [jméno] [příjmení], adresa neznámá, k nemovitým věcem zapsaným na [list vlastnictví] pro obec a katastrální území Čimelice, kterými jsou

- pozemek parc. č. St. [číslo], zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba [adresa], rodinný dům, a
- pozemek parc. [číslo] zahrada,
- se zrušuje.
- II. Zrušené podílové spoluvlastnictví se vypořádává tak, že žalobkyně [celé jméno žalobkyně], [datum narození], bytem [adresa], se stává výlučným vlastníkem pozemku parc. č. St. [číslo] v k. ú. [obec], zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 349 m², jehož součástí je stavba [adresa], rodinný dům, a pozemku parc. [číslo] v k. ú. [obec], zahrada, o výměře 383 m².
- III. Žalobkyně [celé jméno žalobkyně] je povinna uhradit žalovaným neznámým dědicům po [jméno] [příjmení] vypořádací podíl ve výši 250 000 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- IV. Žalobkyně [celé jméno žalobkyně] je povinna uhradit žalovaným neznámým dědicům po [jméno] ([jméno]) [příjmení] vypořádací podíl ve výši 250 000 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- V. Žalobkyně [celé jméno žalobkyně] je povinna uhradit žalovaným neznámým dědicům po [jméno] [příjmení] vypořádací podíl ve výši 250 000 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- VI. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se svou žalobou doručenou soudu dne 9. 11. 2022 domáhala zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitým věcem zapsaným na [list vlastnictví] pro obec a k. ú. [obec], když žalobkyně je vlastníkem ideální čtvrtiny předmětných nemovitostí a [jméno] [příjmení], [jméno] [příjmení] (na listu vlastnictví chybně v rozporu s vkladovými listinami označena jako [jméno]) a [jméno] [příjmení] jsou každý vlastníkem ideální čtvrtiny předmětných nemovitostí. Žalobu odůvodnila tím, že [jméno] [příjmení], [jméno] ([jméno]) [příjmení] a [jméno] [příjmení] jsou dle evidence katastru nemovitostí tzv. nedostatečně identifikovaní vlastníci. Ze zápisu v pozemkové knize a z odevzdací listiny ze dne 18. 5. 1915 vyplývá dle žalobkyně správné jméno [jméno] [příjmení] a poslední známé bydliště těchto vlastníků na adrese [adresa], [země]. S ohledem na datum odevzdací listiny je zřejmé, že tito vlastníci již nežijí a žalovanými tak jsou neznámí dědicové těchto spoluvlastníků. Žalobkyně se snažila spoluvlastníky nebo jejich dědice dohledat a kontaktovat, avšak snaha byla neúspěšná. Žalobkyně nemá zájem setrvávat ve spoluvlastnictví, neboť skutečnost, že nemovitost má neznámé spoluvlastníky brání řádnému užívání a udržování věci. Vypořádání spoluvlastnictví dohodou z tohoto důvodu také není možné. Dle žalobkyně nemovitosti nejsou reálně dělitelné, a proto navrhuje zrušit spoluvlastnictví a předmětné nemovitosti přikázat do jejího výlučného vlastnictví za náhradu žalovaným určenou na základě znaleckého posudku. Po vypracování znaleckého posudku žalobkyně doplnila, že navrhuje vypořádací podíl pro každého ze spoluvlastníků ve výši 250 000 Kč. Žalobkyně dále doplnila, že disponuje úsporami ve výši přesahující 1 000 000 Kč a rovněž má zajištěno úvěrové financování na výplatu vypořádacích podílů a na zamýšlenou rekonstrukci nemovitosti.

2. Žalovaní prostřednictvím opatrovníka, který jim byl pro toto řízení ustanoven soudem podle § 29 odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o.s.ř.“), neboť se ani soudu nepodařilo zjistit, dohledat a kontaktovat dědice po spoluvlastnících [jméno] [příjmení], [jméno] ([jméno]) [příjmení] a [jméno] [příjmení], vyjádřili se žalobou souhlas. S ohledem na blížící se datum 31. 12. 2023 a dle § 3067 ve spojení s § 1050 občanského zákoníku a dále ve spojení se zákonem č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, a současně za stavu, kdy ničeho nesvědčí o tom, že

by žalovaní, coby podíloví spoluvlastníci, svá vlastnická práva v posledních deseti letech vykonávali, je zde nebezpečí, že jejich podíly propadnou do vlastnictví státu. Dle opatrovníka žalovaných tak lze dojít k závěru, že nezrušením a nevypořádáním podílového spoluvlastnictví vznikne žalovaným újma v podobě ztráty podílu na nemovitostech bez jakékoli náhrady. Vypořádáním podílového spoluvlastnictví naopak vznikne žalovaným nárok na zaplacení peněžité částky, přičemž tuto pohledávku mohou do budoucna vymáhat, popřípadě ji žalobkyně může složit do úschovy soudu. Tím se výrazně prodlouží doba, po kterou se dědicové mohou o svůj nárok přihlásit. Žalovaní prostřednictvím opatrovníka se žalobou souhlasili s tím, aby výše vypořádacích podílů byla stanovena na základě znaleckého posudku a aby podíly byly uloženy do soudní úschovy.

3. Z výpisu z katastru nemovitostí [list vlastnictví] pro obec a k. ú. [obec], prokazujícího stav ke dni 10. 8. 2022, a z výpisu z katastru nemovitostí [list vlastnictví] pro obec a k. ú. [obec], prokazujícího stav ke dni 19. 9. 2023, soud zjistil, že k oběma těmto datům byla žalobkyně vlastníkem ideální čtvrtiny pozemku parc. č. St. [číslo], zastavěná plocha a nádvoří, výměra 349 m², jehož součástí je stavba [adresa] (rodinný dům), a pozemku parc. [číslo] zahrada, výměra 383 m². Vlastníkem ideální čtvrtiny těchto nemovitostí byl [jméno] [příjmení], adresa neznámá, vlastníkem ideální čtvrtiny byla [příjmení] [příjmení], adresa neznámá, a vlastníkem ideální čtvrtiny byla [jméno] [příjmení], adresa neznámá, kteří nabyli podíly na nemovitostech na základě usnesení soudu číslo deníku [číslo].

4. Ze zápisu v pozemkové knize a z usnesení soudu číslo deníku [číslo] - odevzdací listiny ze dne 18. 5. 1915 vyplývá, že předmětné nemovité věci nabyli každý jednou čtvrtinou [jméno] [příjmení], [jméno] [příjmení], [jméno] [příjmení] a [jméno] [příjmení], všichni bytem [adresa].

5. Ze sdělení Okresního soudu ve Vídni se podává, že k dožádání Okresního soudu v Písku se nepodařilo dohledat ohledně spoluvlastníků [jméno] [příjmení], [jméno] ([jméno]) [příjmení] a [jméno] [příjmení] a jejich dědiců žádné informace.

6. Z části seznamu nedostatečně identifikovaných vlastníků pro okres [okres] dni 1. 9. 2023 z [webová adresa] soud zjistil, že jsou zde evidováni spoluvlastníci předmětných nemovitostí [jméno] [příjmení], [příjmení] [příjmení] a [jméno] [příjmení].

7. Z výpisů z účtů žalobkyně vyplývá, že ke dni 19. 9. 2023 má žalobkyně na svém účtu č. [bankovní účet] vedeném [právníká osoba] zůstatek ve výši 765 723,53 Kč a že ke dni 31. 8. 2023 měla žalobkyně na svém účtu č. [bankovní účet] zůstatek ve výši 249 635,69 Kč.

8. Ze znaleckého posudku [číslo] vypracovaného soudním znalcem [celé jméno znalce] dne 7. 7. 2023 se podává, že znalec stanovil obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí na částku 1 000 000 Kč. Z vyjádření soudního znalce [příjmení] [celé jméno znalce] ze dne [datum] soud zjistil, že předmětné nemovitosti nejsou reálně dělitelné.

9. Podle § 1140 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o.z.“), nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvávat. Podle odst. 2 tohoto 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.

10. Podle § 1141 věta první před středníkem o.z. spoluvlastnictví se zrušuje dohodou všech spoluvlastníků.

11. Podle § 1143 o.z. nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne zároveň o způsobu vypořádání spoluvlastníků.

12. Podle § 1144 odst. 1 o.z. je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci, věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota.

13. Podle § 1147 věta první o.z. není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže jí soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům.

14. Po provedeném dokazování má soud za prokázané, že spoluvlastníky pozemku parc. č. St. [číslo], zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 349 m², jehož součástí je stavba [adresa] (rodinný dům), a pozemku parc. [číslo] zahrada, o výměře 383 m², zapsaných na [list vlastnictví] pro obec a k. ú. [obec] jsou žalobkyně, [jméno] [příjmení], [jméno] (na listu vlastnictví v rozporu s nabývacím titulem označena jako [jméno]) [příjmení] a [jméno] [příjmení], když každý z nich je vlastníkem jedné ideální čtvrtiny uvedených nemovitých věcí. S ohledem na datum vydání nabývacího titulu - odevzdací listiny (usnesení soudu číslo deníku [číslo]) dne 18. 5. 1915 je zcela zřejmé, že [jméno] [příjmení], [jméno] ([jméno]) [příjmení] a [jméno] [příjmení] již nežijí. Žalobkyně za této situace správně podala žalobu proti neznámým dědicům těchto spoluvlastníků (srov. usnesení NS ČR ze dne 31. 1. 2008 sp. zn. 29 Odo 751/2006, usnesení NS ČR ze dne 24. 10. 2018 sp. zn. 21 Cdo 2964/2017). Jelikož spoluvlastníci, resp. jejich dědicové jsou neznámí, nemohla s nimi žalobkyně zrušit spoluvlastnictví dohodou, a proto podala žalobu k soudu.

15. Jelikož žalobkyně jako jedna ze spoluvlastníků předmětných nemovitostí požadovala zrušit toto spoluvlastnictví, soud v souladu s § 1140 a § 1143 o.z. návrhu vyhověl a podílové spoluvlastnictví účastníků k předmětným nemovitým věcem zrušil. Žalovaní prostřednictvím soudem ustanoveného opatrovníka s tímto vyslovili souhlas.

16. Ohledně způsobu vypořádání spoluvlastníků zákon stanoví na prvním místě rozdělení společné věci, je-li to možné. Jelikož dle soudního znalce nejsou předmětné nemovité věci reálně dělitelné, soud přistoupil ke druhému zákonnému způsobu vypořádání, a to k přikázání společné věci jednomu či více spoluvlastníkům za přiměřenou náhradu. O nemovité věci jako celek projevila zájem žalobkyně, která doložila svou solventnost. Naopak žalovaní po dlouhou dobu neprojevili o nemovité věci zájem. Soud proto zrušené podílové spoluvlastnictví vypořádal v souladu s § 1147 věta první o.z. tak, že nemovité věci přikázal do výlučného vlastnictví žalobkyně a zároveň jí uložil povinnost uhradit žalovaným vypořádací podíly v souladu se znaleckým posudkem soudního znalce [titul] [celé jméno znalce], kterým byly nemovitosti oceněny částkou 1 000 000 Kč. Vypořádací podíly byly vypočteny s ohledem na výši spoluvlastnických podílů žalovaných - jelikož podíly spoluvlastníků činily jednu čtvrtinu, vypořádací podíly činí rovněž jednu čtvrtinu, tedy 250 000 Kč. Lhůta k plnění byla stanovena dle § 160 odst. 1 o.s.ř., když soud neshledal důvody pro její prodloužení.

17. Pro úplnost soud uvádí, že nemůže uložit žalobkyni povinnost složit vypořádací podíly do úschovy soudu, neboť úschova soudu není nástroj pro věřitele (žalované), ale jde o institut sloužící dlužníkovi (žalobkyni). Je na žalobkyni, zda využije úschovu soudu pro splnění své povinnosti uhradit žalovaným včas vypořádací podíly, nebo nikoli a bude tak v prodlení s vyplacením vypořádacích podílů žalovaným. Úschova soudu nepředstavuje ochranu pro žalované - pokud žalovaní včas nepožádají o vydání úschovy, po určité době případně předmět úschovy státu (§ 289 až 302 zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních). Tento rozsudek je exekucním titulem, na základě kterého se žalovaní mohou po žalobkyni domáhat vyplacení svých vypořádacích podílů, a to dokud nedojde k promlčení jejich nároku. Soud uzavírá, že nemá možnost určit, jakým způsobem má být žalobkyní plněno.

18. Dle judikatury Nejvyššího soudu ČR (srov. rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 21/2018, 22 Cdo 2767/2017, 22 Cdo 2059/2015 a 22 Cdo 3389/2014) by soud měl rozhodovat o náhradě nákladů řízení podle § 142 odst. 1 o.s.ř., podle něhož účastníku, který měl ve věci plný úspěch, přízná soud náhradu nákladů potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva proti účastníku, který ve věci úspěch neměl. V dané věci měla plný úspěch žalobkyně a měla by tak nárok na náhradu nákladů řízení. Podle § 150 o.s.ř. jsou-li tu důvody hodné zvláštního zřetele, nemusí soud výjimečně náhradu nákladů řízení zcela nebo zčásti přiznat. Spoluvlastníci předmětných nemovitostí [jméno] [příjmení], [jméno] ([jméno]) [příjmení] a [jméno] [příjmení] již

nežijí a jejich dědice se nepodařilo soudu ani žalobkyni dohledat. Dědicové spoluvlastníků velmi pravděpodobně ani neví o spoluvlastnictví předmětných nemovitostí. Z tohoto důvodu se soudu jeví jako nespravedlivé, aby neznámým dědicům spoluvlastníků uložil povinnost hradit náklady řízení žalobkyni. Proto soud užil moderační právo dle § 150 o.s.ř. a žalobkyni náhradu nákladů řízení nepřiznal. Soud závěrem dodává, že Ústavní soud ve svém stanovisku ze dne 13. 9. 2023, Pl. ÚS-st. 59/23, sjednotil nejednotnou judikaturu vyšších soudů ohledně rozhodování o náhradě nákladů řízení v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, když přijal toto stanovisko: V řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, majícím povahu iudicii duplicis, není-li žaloba zamítnuta, zpravidla nelze určit, který účastník měl ve věci plný úspěch (§ 142 odst. 1 o.s.ř.). Je proto obecným východiskem pro rozhodování o nákladech řízení souladným s ochranou vlastnického práva podle čl. 11 odst. 1 a práva na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, aby žádný z účastníků neměl právo na náhradu nákladů řízení vůči jinému účastníku, ledaže by pro to byly dány zvláštní důvody. Vzhledem k datu jeho vydání nebylo toto stanovisko podepsanému soudu v době vyhlášení tohoto rozsudku známo.

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 v Písku.

Kdo se práva na odvolání jednou výslovně vzdá, nemůže jej již znovu úspěšně uplatnit.

Nebudou-li povinnosti uložené vykonatelným rozsudkem splněny řádně a včas, mohou se oprávnění domáhat jejich splnění návrhem na soudní výkon rozhodnutí nebo exekucí.

Písek 19. září 2023

Mgr. Markéta Česánková
soudkyně

Rozhodnutí nabylo právní moci dne 20. října 2023.