



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Táboře rozhodl předsedkyní senátu JUDr. Martinou Štorkánovou jako samosoudkyní ve věci

žalobce: [osobní údaje žalobce] zastoupený advokátem [údaje o zástupci]

proti

žalované: MI Estate s.r.o., IČO 08294208
sídlem Roháčova 188/37, 130 00 Praha 3
zastoupená advokátem [anonymizováno] [jméno] [příjmení],
[anonymizováno].
sídlem [adresa]

o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

takto:

- I. Podílové spoluvlastnictví žalobce a žalované k pozemku parc. č. st. [číslo] – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 482 m², jehož součástí je stavba [část obce], [adresa], bydlení a pozemku parc. [číslo] – zahrada o výměře 1 759 m² vedeným Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, na listu vlastnictví [číslo] pro k.ú. [část obce] u [obec], [územní celek], se zrušuje.
- II. Pozemek parc. č. st. [číslo] – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 482 m², jehož součástí je stavba [část obce], [adresa], bydlení a pozemek parc. [číslo] – zahrada o výměře 1 759 m², vedené Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, na listu vlastnictví [číslo] pro k.ú. [část obce] u [obec], [územní celek], se přikazují do výlučného vlastnictví žalobce.
- III. Žalobce je povinen zaplatit žalované na vypořádání jejich spoluvlastnických podílů částku 585 000 Kč do tří měsíců od právní moci tohoto rozsudku.

- IV. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů tohoto řízení.
- V. Žalobce je povinen nahradit České republice – Okresnímu soudu v Táboře – 1/2 nákladů tohoto řízení, které musel hradit stát, ve výši a lhůtě, která bude stanovena samostatným usnesením.
- VI. Žalovaná je povinna nahradit České republice – Okresnímu soudu v Táboře – 1/2 nákladů tohoto řízení, které musel hradit stát, ve výši a lhůtě, která bude stanovena samostatným usnesením.

Odůvodnění:

1. Žalobce se svou žalobou domáhal zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemku parc. č. st. [číslo] - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba [adresa] a pozemku parc. [číslo] – zahrada, vedených Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Tábor, na [list vlastnictví] pro k. ú. [část obce] u [obec], [územní celek] tak, že by byly jako celek přikázány do jeho výlučného vlastnictví s tím, že vyplatí vypořádací podíl žalované. Žalobce předložil znalecký posudek [celé jméno znalce] č. 1468-97/ 2021 ze dne 20. 6. 2021, jímž byl oceněn spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4 částkou 225 000 Kč. Žalovanou byla původně [jméno] [příjmení] (rozená [příjmení]), v průběhu řízení však podle § 107a odst. 1 o. s. ř. vstoupila na její místo společnost MI Estate s.r.o. Ta po provedeném řízení souhlasila s tím, necht' jsou přikázány nemovitosti do výlučného vlastnictví žalobce, avšak cenu vypořádacího podílu žádala stanovit podle revizního znaleckého posudku VŠTE České Budějovice, neboť cena stanovená [celé jméno znalce] jim připadala nepřiměřeně nízká.

2. Při rozhodování o vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků k předmětným nemovitostem soud vycházel ze zjištění učiněných z výpisu z katastru nemovitostí, konkrétně z listu vlastnictví vedeného Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Tábor, [list vlastnictví] pro k. ú. [část obce] u [obec], [územní celek], z něhož je zřejmé, že žalobce je vlastníkem 3/4 a žalovaná 1/4 pozemku parc. č. st. [číslo], jehož součástí je stavba [adresa] – bydlení a pozemku parc. [číslo] zahrada, přičemž žalobce se stal vlastníkem svého podílu jednak na základě usnesení soudu o schválení dědické dohody č. j. 24 D 36/2002-32 ze dne 24. 9. 2002, souhlasného prohlášení o vypořádání SJM ze dne 6. 3. 2013 a kupní smlouvy ze dne 18. 5. 2021. Žalovaná se stala vlastníkem svého spoluvlastnického podílu na základě kupní smlouvy ze dne 8. 7. 2021 s právními účinky zápisu k okamžiku 12. 7. 2021. Z kupní smlouvy uzavřené mezi [jméno] [příjmení] a žalovanou dne 8. 7. 2021 plyne, že podíl o velikosti 1/4 na těchto nemovitých věcech koupila žalovaná za částku 450 000 Kč. Z vyjádření žalované ve spojení s obsahem jejích webových stránek pak vyplývá, že žalovaná se v rámci svého podnikání zabývá nákupem a prodejem spoluvlastnických podílů na nemovitostech různého druhu. Žalobce uvedl, že tyto nemovitosti pořídili jeho rodiče, kteří zde i bydleli. Po smrti svého otce [jméno] [celé jméno žalobce] se vzdal svého dědického podílu ve prospěch zemřelého bratra [jméno] [celé jméno žalobce] (otce původní vlastnice 1/4 nemovitostí [jméno] [příjmení], dříve [příjmení]), který v domě žil s jejich matkou, s manželkou i dcerou [jméno]. Po smrti jeho bratra [jméno] žila v domě jeho švagrová s dcerou [jméno] asi 1,5 roku, pak se odstěhovali a nemovitost dále neužívali. Po smrti své matky žalobce část nemovitosti zdědil, část následně odkoupil od matky [jméno] [příjmení] a část odkoupil od své bývalé manželky, neboť ten převáděný podíl byl v jejich vypořádávaném SJM. Od roku 2003 byli spolu s manželkou většinovými vlastníky celé nemovitosti, tj. podílu o velikosti 3/4, přičemž od samého počátku, kdy nemovitosti postupně nabyli, se o ně stará v rámci svých možností, provádí drobnou údržbu a užívá je pro rekreační rodinné účely i společně s dospělými syny. Je si vědom potřeby větší rekonstrukce nemovitosti, nicméně k ní by přistoupil až v okamžiku, kdy bude vyřešena otázka podílového spoluvlastnictví. Co se týče znaleckého posudku [anonymizováno] [celé jméno znalce], tento si nechali zpracovat ještě na základě dohody s předchozí vlastníci [jméno] [příjmení], nijak znalce neovlivňovali ve smyslu, jaká má být stanovena cena. Naopak chtěli, aby to stanovil poctivě. Co se týče

současného spoluvlastníka-žalované spol. MI Estate s.r.o., tak má za to, že se tam ani při koupi toho podílu nebyli podívat, tuto nemovitost znají možná z fotografie. Na údržbě a užívání nemovitosti se od doby, kdy podíl nabyli, nijak nepodíleli. Obvyklá cena nemovitostí byla stanovena znal. posudkem [celé jméno znalce] č. 1468-97/ 2021 ze dne 20. 6. 2021, který obsahuje doložku ve smyslu § 127a o. s. ř., částkou 900 000 Kč. S ohledem na běh času byl požádán [celé jméno znalce] o doplněk znaleckého posudku č. 1468-97/ 2021, který vyhotovil pod č. položky 1593-10/2022 dne 26. 1. 2022 a zde stanovil obvyklou cenu souboru nemovitostí částkou 990 000 Kč. Oceňované nemovitosti představují soubor dvou pozemků o celkové výměře 2 241 m², přičemž součástí jednoho z nich je objekt bydlení [adresa]. V doplňku znaleckého posudku [anonymizováno] [celé jméno znalce] stanovil obvyklou cenu oceňované nemovitosti porovnávací metodou při využití realizovaných převodů a cenových údajů z katastru nemovitostí u 4 nemovitostí prodávaných v období let 2020 2021 v obdobné lokalitě, včetně pozemků a příslušenství, přičemž technický stav budovy, velikost pozemku a vybavení porovnávaných nemovitostí zohlednil příslušnými koeficienty. Prodejní ceny porovnávaných nemovitostí odpovídaly částkám 1 162 500 Kč, 1 900 000 Kč, 3 200 000 Kč a 4 150 000 Kč. V rámci doplňujícího výsledku při jednání dne 19. 5. 2022 se znalec k dotazu soudu pokusil vysvětlit využití jednotlivých koeficientů na základě nichž de facto při porovnávání prodejů nemovitostí v obdobném místě a obdobném čase s výrazně menšími pozemky dospěl u oceňované nemovitosti s dvojnásobně větším pozemkem a nikoli výrazně horším technickým stavem (přínejmenším ve vztahu k vzorku 2 a 3) k ceně, která je výrazně nižší než prodejní cena všech 4 porovnávaných nemovitostí. Vysvětlení znalce [příjmení] [celé jméno znalce] poskytnuté soudu při jednání soud nepovažoval za dostatečné, když prodávané nemovitosti snad s výjimkou nemovitostí v Březině a Předboří, nedosahovaly výrazně lepšího stavu a vybavení. Ve třech případech ze čtyř měly naopak výrazně menší velikost pozemků (např. pouze 374 m², 581 m² či 1 166 m²), a přesto dospěl znalec k výrazně nižší ceně oceňované nemovitosti (990 000 Kč) oproti prodejním cenám těchto 4 porovnávaných nemovitostí. Za této situace, kdy se nepodařilo pochybnosti o správnosti posudku odstranit ani dodatečným výsledkem znalce, byl ze strany žalované navržen revizní znalecký posudek, který po zadání soudem zpracovala VŠTE České Budějovice pod č. 411/37/2022 dne 20. 9. 2022. Znalecký ústav ocenil posuzované nemovitosti dvěma způsoby, přičemž toto odůvodnil tím, že posuzovaná nemovitost je do jisté míry specifická, neboť na trhu se neobchodovaly nemovitosti s podobnou velikostí pozemků, když standartně se v daném místě a čase obchodovaly nemovitosti, respektive domy obklopené pozemky o výměře max. do 1 300 m², přičemž oceňovaná nemovitost má pozemky o velikosti cca 2 200 m². Přistoupil tedy k posouzení dvěma způsoby. První přístup byl kombinací porovnávací metody dle cenového předpisu a přímého porovnání, kdy rodinný dům a venkovní úpravy ocenili dle cenového předpisu a stavební pozemek samostatně přímým porovnáním s obdobnými vzorky. Tímto způsobem tedy s využitím cenového předpisu stanovil cenu rodinného domu, studny a septiku, tedy staveb na pozemcích částkou 380 000 Kč a pozemky bez staveb o výměře 2 241 m² ocenil na principu přímého porovnání s celkem 6 porovnatelnými pozemky a cenu těchto pozemků stanovil částkou 1 440 000 Kč, celkem tedy tímto způsobem dospěl k ceně souboru nemovitostí ve výši 1 820 000 Kč. Druhý přístup spočíval na principu tržní hodnoty zjištěné porovnáním prodejů obdobných nemovitostí a zde ústav stanovil cenu oceňovaných nemovitostí částkou 2 340 000 Kč, kdy vzal v úvahu hypotetické rozdělení posuzované nemovitosti na dvě části, a to na část, na kterou pohlížel jako na pozemek zhodnocený stavbou rodinného domu o standartní výměře 1 252 m² (část A) a na část, která by mohla být využita pro samostatnou výstavbu, tedy pozemek o výměře 989 m² (část B). Provedl porovnání celkem 8 srovnatelných nemovitostí s výměrou pozemků v rozmezí od 304 m² do 1 392 m² s tím, že zastavěná plocha obytné části byla u porovnávaných nemovitostí v rozmezí 60,8 m² – 135 m², přičemž u oceňované nemovitosti je to 97,05 m². Při porovnání části A nemovitostí dospěl k ceně 1 580 000 Kč a porovnávací metodou stanovil cenu pozemku – části B - o výměře 989 m² částkou 760 000 Kč, tedy celkem 2 340 000 Kč. Z výpisů z účtů účastníků

plyne, že oba mají dostatek prostředků k vyplacení převážné části případného vypořádacího podílu druhému spoluvlastníkovi.

3. Podle § 1140 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku (dále jen „o. z.“) nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Podle § 1140 odst. 2 o. z. každý ze spoluvlastníků může kdykoliv požádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit nebo o zrušení spoluvlastnictví. Podle § 1141 odst. 1 o. z. spoluvlastnictví se zrušuje dohodou všech spoluvlastníků a dohoda musí obsahovat ujednání o způsobu vypořádání. Jedná-li se o spoluvlastnictví nemovité věci nebo závodu, vyžaduje dohoda písemnou formu. 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 (§ 1143 o. z.). 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. 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.

4. V daném případě bylo prokázáno, že účastníci jsou spoluvlastníky shora uvedených nemovitostí, a to žalobce $\frac{3}{4}$ a žalovaná $\frac{1}{4}$. Za situace, kdy nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat a žalobce podrobně popsal důvody, které k podání žaloby vedly, spočívající zejména v neshodách ohledně údržby a způsobu užívání s původní spoluvlastnicí [jméno] [příjmení] a skutečnost, že žalovaná MI Estate s.r.o. se na údržbě a užívání nemovitosti od doby, kdy nabyla svůj podíl nijak nepodílela a navíc ani žalovaná o setrvání ve spoluvlastnictví nemá zájem, je na místě s ohledem na znění § 1140 o. z. uvedené spoluvlastnictví vypořádat. Vzhledem k tomu, že účastníci neměli zájem na reálném rozdělení nemovitostí a žalovaná souhlasila s přikázáním nemovitostí do výlučného vlastnictví žalobce, přicházelo v úvahu zrušení spoluvlastnictví. K dohodě o zrušení spoluvlastnictví ve smyslu § 1141 o. z. mezi účastníky nedošlo a bylo tedy rozhodnuto ve smyslu § 1143 o. z. o zrušení spoluvlastnictví k nemovitostem uvedeným ve výroku I. tohoto rozsudku. Výrokem II. tohoto rozsudku bylo určeno, že výlučným vlastníkem těchto nemovitostí bude nadále žalobce, a to zejména s ohledem na velikost jeho spoluvlastnického podílu ($\frac{3}{4}$ nemovitostí) a dále zejména s ohledem na jeho rodinné vazby k nemovitosti, kdy se jedná o dům a pozemky, které získali a vybudovali jeho rodiče. On sám již více než 20 let tyto nemovitosti užívá k rekreaci a udržuje je, o jejich přikázání do výlučného vlastnictví měl zájem a nebylo proto pochyb, že je na místě přikázat je jako celek do jeho výlučného vlastnictví. Co se týče stanovení celkové hodnoty společného majetku účastníků, zde měl soud k dispozici celkem 3 podklady, respektive 3 rozdílně stanovené ceny, a to jednak znaleckým posudkem [celé jméno znalce] ve výši 990 000 Kč a dvěma způsoby revizním znaleckým posudkem VŠTE České Budějovice částkou 1 820 000 Kč a 2 340 000 Kč. Vzhledem k tomu, že soud má hodnotit znalecký posudek jako kterýkoliv jiný důkaz, bylo nezbytné se při takto rozdílných výších cen stanovených oběma znaleckými posudky soustředit především na způsob, jakým znalci k výsledným cenám dospěli. Co se týče ceny ve výši 990 000 Kč stanovené [anonymizováno] [celé jméno znalce], zde je rozdíl ve vztahu ke čtyřem jím porovnávaným nemovitostem tak zásadní, resp. cena je tak nízká, že pro stanovení výsledné ceny nemovitostí částkou 990 000 Kč soud za situace, kdy je výměra vypořádávaných pozemků ze všech porovnávaných pozemků de facto největší a ani stavebně technický stav nemovitosti [část obce] č. p [anonymizováno] není výrazně horší než např. u vzorků 2 a 3 v obci [část obce], kdy byly realizovány prodeje nemovitostí v létě 2021 za částku 1 900 000 Kč nebo 3 200 000 Kč, nenachází žádné logické důvody. Co se týče přístupu znaleckého ústavu VŠTE České Budějovice, zde byly přístupy dva, a to jednak ocenění domu na základě cenového předpisu a k tomu samostatné ocenění pozemků o výměře 2 241 m² porovnávací metodou s prodeji srovnatelných pozemků v daném místě a čase, kdy byla cena rodinného domu stanovena částkou 380 000 Kč za

využití cenového předpisu a pozemky bez stavby byly oceněny tržně částkou 1 440 000 Kč. Využití cenového předpisu pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti, tj. v tomto případě domu, který je součástí pozemku parc. [číslo] však rovněž v tomto případě nenalézá svého odůvodnění, když rodinné domy podobného stáří i velikosti jsou standardně na trhu obchodovány, a dokonce ve stejné obci, tj. v [část obce], byly v rozhodném období prodávány nejméně 2 nemovitosti. Z toho důvodu se soudu jeví jako nejvyužitelnější cena obvyklá, stanovená druhým přístupem, a to částkou 2 340 000 Kč. Je sice pravdou, že znalecký ústav přistoupil k nikoliv běžnému hypotetickému rozdělení oceňovaných nemovitostí na standardně velký pozemek s rodinným domem (tj. pozemek o výměře 1252 m², kdy na trhu se ve srovnávaných vzorcích objevovaly pozemky s rodinnými domy max. do výměry 1 300 m²) a zbývající část pozemku o výměře 989 m², ocenili jako nezastavěný pozemek v zastavitelném území obce. Přestože fakticky tyto nemovitosti nejsou tímto způsobem geometrickým plánem rozděleny a v katastru nemovitostí zapsány, zástupce znaleckého ústavu tento způsob logicky a přesvědčivě při jednání dne 30. 3. 2023 vysvětlil. Při podrobném studiu znaleckého posudku znaleckého ústavu a konkrétně porovnávaných vzorků 1-8 u ocenění rodinného domu se standardním pozemkem a dále pozemků v srovnatelných lokalitách a se srovnatelným charakterem (vzorků 1-6) je nutno konstatovat, že v rozhodnou dobu v daném místě i čase byly realizovány prodeje srovnatelných nemovitostí s výrazně menšími pozemky, než mají oceňované nemovitosti a vždy byla tato cena výrazně vyšší než cena oceňovaného celku stanovená [anonymizováno] [celé jméno znalce], např. prodej za částku 1 850 000 Kč při výměře 520 m², částku 1 390 000 Kč při výměře 304 m², 1 995 000 Kč při výměře 1 392 m², částku 1 399 000 Kč při výměře 581 m² (přímo v [část obce]), částku 1 850 000 Kč při výměře 343 m², částku 1 980 000 Kč při výměře 1 105 m², částku 2 100 000 Kč při výměře 543 m² a v ceně 1 699 000 Kč při výměře 1 042 m². Z uvedeného lze dovozovat, že pokud je výměra oceňovaných pozemků 2 241 m² a tyto pozemky jsou vhodně rozprostřeny kolem domu (jde o rovinaté pozemky uvnitř zastavěné části obce) tak, že by skutečně nebylo vyloučeno na části těchto pozemků vystavět další dům s dostatečně velkým pozemkem, má soud za to, že tato okolnost musí mít na hodnotu nemovitostí pro jejich případný prodej určitý pozitivní vliv s přihlédnutím k tomu, že i nemovitosti ve srovnatelném stavebně technickém stavu v obdobných lokalitách s výrazně menšími pozemky (např. 543 m², 343 m² apod.) byly prodávány za ceny blízké se částce 2 000 000 Kč. Úvahy, které znalecký ústav popsal a vedly jej ke stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí částkou 2 340 000 Kč proto soud nepovažuje za úvahy, které by se ve svém výsledku vymykaly zjištěným cenám reálných prodejů porovnatelných nemovitostí v daném místě a čase a lze říci, že částka 2 340 000 Kč, odpovídá reálné prodejní ceně vypořádaných nemovitostí na trhu nemovitostí v daném místě a čase. Z toho důvodu byla pro účely vypořádání využita znaleckým ústavem zjištěná cena 2 340 000 Kč, z čehož ¼ činí 585 000 Kč, a proto byla žalobci uložena ve smyslu § 1147 o. z. povinnost nahradit žalované jako přiměřenou náhradu za její podíl v souvislosti s vypořádáním nemovitostí uvedených ve výroku I. tohoto rozsudku právě částka 585 000 Kč. Splatnost této částky byla stanovena lhůtou tří měsíců od právní moci tohoto rozsudku s ohledem na výši této částky tak, aby měl žalobce dostatečný časový prostor potřebné finanční prostředky nashromáždit a žalované vyplatit.

5. Podle § 142 odst. 2 o. s. ř. soud rozhodl o náhradě nákladů řízení s odkazem na nález Ústavního soudu ČR ze dne 10. 11. 2020 č. j. I. ÚS 262/20-3 tak, že žádnému z účastníků nepřiznal právo na náhradu nákladů tohoto řízení, neboť nelze říci, že by některý z účastníků měl větší úspěch než druhý, když majetkově jde o srovnatelný výsledek.

6. Podle § 148 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 151 odst. 6 o. s. ř. bylo soudem rozhodnuto o tom, že každý z účastníků je povinen nahradit České republice – Okresnímu soudu v Táboře 1/2 nákladů tohoto řízení, které musel hradit stát, ve výši a lhůtě, která bude stanovena samostatným usnesením, neboť ke dni vyhlášení rozsudku nebyla známa konečná výše prostředků, které stát za účastníky v tomto řízení uhradí.

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 Táboře.

Nesplní-li povinný to, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí zdejšího soudu, může oprávněný podat návrh na výkon tohoto rozhodnutí v exekčním řízení.

Tábor 4. dubna 2023

JUDr. Martina Štorkánová
předsedkyně senátu