



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Tachově rozhodl samosoudkyní Mgr. Kateřinou Edlovou ve věci

žalobkyně:

██████████, narozená ██████████
bytem ██████████
zastoupená advokátem Mgr. ██████████
se sídlem ██████████

proti

žalovanému:

Ing. ██████████, narozený ██████████
bytem ██████████
zastoupený advokátem Mgr. ██████████
se sídlem ██████████

o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

takto:

- I. Zrušuje se podílové spoluvlastnictví účastníků k pozemku parc. č. ██████████ – zahrada o výměře ██████████ m² a pozemku parc. č. ██████████ – zastavěná plocha a nádvoří o výměře ██████████ m², jehož součástí je stavba bez čp/če, občanská vybavenost, vše v obci ██████████, k. ú. ██████████, zapsané na LV č. ██████████ u ██████████, ██████████.
- II. Všechny uvedené nemovitosti se přikazují do výlučného vlastnictví žalobkyně.
- III. Žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému částku ██████████ Kč do ██████████ dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- IV. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni plnou náhradu nákladů řízení ve výši ██████████ Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobkyně Mgr. ██████████.
- V. Žalovaný je povinen zaplatit státu České republice na účet Okresního soudu v ██████████ plnou náhradu nákladů řízení s tím, že jejich výše a splatnost bude určena samostatným usnesením.

Shodu s prvopisem potvrzuje ██████████.

Odůvodnění:

1. Podanou žalobou se žalobkyně domáhala zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem uvedeným ve výroku I. tohoto rozsudku. Žalobkyně navrhl, aby nemovitosti byly přikázány do jejího výlučného vlastnictví s tím, že žalovanému zaplatí náhradu stanovenou znaleckým posudkem. Žalobu odůvodnila tím, že účastníci jsou podílovými spoluvlastníky nemovitostí, žalobkyně s podílem o velikosti ■, žalovaný o velikosti ■. Předmětné pozemky funkčně souvisejí s dalšími nemovitostmi, které jsou ve výlučném vlastnictví žalobkyně, a žalovaný nemůže předmětné pozemky využívat, bez toho aniž by omezoval vlastnické právo žalobkyně k pozemku v jejím výlučném vlastnictví. Pozemek parc. č. ■ je zcela zastavěn částí budovy bez čp/če občanská vybavenost, která je ve výlučném vlastnictví žalobkyně. Pozemek parc. č. ■ je zahradou, ke které žalovaný na rozdíl od žalobkyně nemá zajištěn přístup. Žalobkyně se opakovaně snažila dosáhnout dohody o vypořádání s žalovaným. K tomuto však nedošlo a proto se žalobkyně domáhá zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudní cestou.
2. Žalovaný navrhl rovněž zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Navrhl rozdělení pozemku parc. č. ■ na plochy odpovídající velikosti jejich spoluvlastnických podílů a u pozemku parc. č. ■ rovněž rozdělení na plochy odpovídající velikosti spoluvlastnických podílů a to tak, že žalovanému bude náležet celý pás pozemku od příjezdové cesty v šíři ke stavbě nacházející se na pozemku parc. č. ■ a dále za tuto stavbu a žalobkyni bude náležet část pozemku bezprostředně u příjezdové cesty v zarovnání s čelní stěnou stavby nacházející se na pozemku parc. č. ■. Důvodem pro rozdělení je skutečnost, že žalovaný používá pozemek zahrady k parkování vozidla, případně vozidla návštěv a žalovaný má na zahradu přístup přes příjezdovou cestu, která je ve vlastnictví žalobkyně. Tuto cestu využívá žalovaný dlouhé roky a pouze v nezbytném rozsahu. Původním vlastníkem pozemku parc. č. ■ byl žalovaný, který tento pozemek i se stavbou daroval své nyní již bývalé manželce v roce ■, tuto stavbu následně zhodnotil a i po darování pozemku tento pozemek využíval k parkování vozidla. Bývalá manželka darovala pozemek parc. č. ■ i své podíly na pozemcích žalobkyni (své dceři).
3. Na základě provedeného dokazování dospěl soud k následujícím skutkovým závěrům: Mezi účastníky je nesporným, že v současné době jsou podílovými spoluvlastníky pozemků parc. č. ■ o výměře ■ m², zahrada a parc. č. ■ o výměře ■ m², zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. a obci ■, zapsaných v katastru nemovitostí u ■, na LV č. ■, s podíly ■ u žalobkyně a ■ u žalovaného. Dále je mezi účastníky nesporným, že žalobce nabyl vlastnické právo k pozemkům v dědickém řízení v roce ■. Žalobce poté daroval v roce ■ darovací smlouvou podíl na nemovitostech Mgr. ■. Tato darovala svůj podíl na nemovitostech darovací smlouvou v roce ■ žalobkyni jako své dceři. Dále je mezi účastníky nesporným, že pozemek parc. č. ■, který sousedí s předmětnými pozemky, je ve výlučném vlastnictví žalobkyně. Na části pozemku parc. č. ■ a na pozemku parc. ■ se nachází stavba bez čp/če, občanská vybavenost. Tato je využívána jako psychologická ordinace Mgr. ■. Rodinný dům na pozemku parc. č. ■ je v podílovém spoluvlastnictví žalovaného a Mgr. ■ s podíly ■ a ■. V současné době v rodinném domě bydlí žalovaný a částečně prostory užívá také bývalá manželka žalovaného Mgr. ■.
4. Mezi účastníky je nesporným, že předmětné pozemky jsou využívány jako zahrada, jsou zatravněné, nachází se zde tři ovocné stromy, žalovaný zde příležitostně parkuje automobil.
5. Tyto skutečnosti vyplývají také z výpisu z katastru nemovitostí a katastrální mapy.

Shodu s prvopisem potvrzuje ■

6. Z dopisů ze dne [REDACTED] a ze dne [REDACTED] soud zjistil, že před podáním žaloby se žalobkyně písemně obrátila na právního zástupce žalovaného ve věci uzavření dohody týkající se zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem a nabídla žalovanému vyplacení odpovídající finanční náhrady za jeho spoluvlastnický podíl.
7. Ze znaleckého posudku č. [REDACTED] znalkyně Ing. [REDACTED] soud zjistil, že tento znalecký posudek byl vypracován podle stavu ke dni [REDACTED]. Posudek byl vypracován pro účely stanovení obvyklé ceny pro účely zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Obvyklou cenu obou pozemků znalkyně stanovila na částku [REDACTED] Kč na základě porovnávací metody za využití informací o realizovaných prodejkách srovnatelných nemovitostí získaných z katastru nemovitostí. Při svém výsledku znalkyně setrvala na závěrech znaleckého posudku. Doplnila znalecký posudek v tom směru, že od doby vypracování znaleckého posudku došlo k mírnému nárůstu cen nemovitostí a k datu rozhodnutí soudu ([REDACTED]) by cena oceňovaných nemovitostí byla vyšší o cca [REDACTED] %. Při výsledku znalkyně vyšlo rovněž najevo, že na pozemku parc. č. [REDACTED] se nachází zabudovaná nádrž na dešťovou vodu o velikosti [REDACTED] m³, do které je sváděna dešťová voda z přilehlé budovy ve vlastnictví žalobkyně a je využívána k zavlažování pozemku a k vodnímu hospodářství přilehlé budovy (splachování záchodů). K tomuto se znalkyně vyjádřila tak, že zabudovaná nádrž by mohla zvýšit cenu pozemku o cca [REDACTED] %, kdy ona osobně se přiklání spíše k [REDACTED] %.
8. Žalobkyně doložila výpisem z účtu č. [REDACTED] za období [REDACTED], vedeným na jméno žalobkyně, že zůstatek na účtu činí [REDACTED] Kč. Dle detailu téhož účtu ke dni [REDACTED] činil zůstatek na účtu [REDACTED] Kč.
9. Ze smlouvy o zřízení věcného břemene (č. 1. [REDACTED]) soud zjistil, že touto smlouvou bylo zřízeno věcné břemeno osobní služebnosti průchodu přes pozemek parc. č. [REDACTED], v obci a k.ú. [REDACTED], LV č. [REDACTED] na pozemek parc. č. [REDACTED] ve prospěch žalovaného, a to včetně zajištění přístupu veškeré zahradní techniky a vybavení, která je nezbytně nutná pro péči o zahradu nacházející se na pozemku parc. č. [REDACTED]. Věcné břemeno bylo zřízeno bezúplatně na dobu neurčitou. Dle výpisu z katastru nemovitostí a návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí bylo věcné břemeno zapsáno s právními účinky vkladu ke dni [REDACTED].
10. Dle smlouvy o smlouvě budoucí na zřízení pozemkové služebnosti (in rem) ze dne [REDACTED] se smluvní strany (oprávněný Ing. [REDACTED] a povinná [REDACTED]) dohodly, že povinný je povinen s oprávněným uzavřít smlouvu o zřízení pozemkové služebnosti (in rem), kdy nemovitost bude pozemek služební a pozemek parc. č. [REDACTED], či jakýkoliv další pozemek, který vznikne oddělením z tohoto pozemku v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, bude pozemek panující. Povinný je povinen uzavřít smlouvu nejpozději do jednoho měsíce od okamžiku, kdy dojde ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k pozemku parc. č. [REDACTED] a oprávněný v tomto řízení nabyde celý pozemek parc. č. [REDACTED] či jeho oddělenou část do svého výlučného vlastnictví. Zřízení pozemkové služebnosti bude bezúplatné a na dobu neurčitou. Služebnost bude zřízena v rozsahu neomezeného vstupu přes nemovitost ve vlastnictví povinného na sousední pozemek parc. č. [REDACTED] či oddělenou část tohoto pozemku, a to včetně zajištění přístupu veškeré zahradní techniky a vybavení, která je nezbytně potřebná pro péči o zahradu. Smluvní strany zřídí pozemkovou služebnost jako právo věcné, které je zapsáno v katastru nemovitostí a toto právo v plném rozsahu nahradí právo osobní služebnosti zřízené k nemovitosti dle původní smlouvy.
11. Ze spisu Okresního soudu v [REDACTED] sp. zn. [REDACTED] soud zjistil, že manželství žalovaného a Mgr. [REDACTED] bylo uzavřeno dne [REDACTED] a rozvedeno

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED].

rozsudkem Okresního soudu v [REDACTED] ze dne [REDACTED], č. j. [REDACTED] – [REDACTED], který nabyt právní moci dne [REDACTED]. Dle závěrů soudu manželé, ale hlavně manželka, porušili povinnost vzájemné úcty, respektu k důstojnosti a osobnosti druhého, povinnosti manželů podporovat se navzájem, udržovat rodinné společenství a vytvářet zdravé rodinné prostředí, když rozvrat završili ukončením vedení společné domácnosti.

12. Podle § 1140 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník (dále jen „o.z.“), nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat.
13. 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.
14. Podle § 1144 o.z., je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci, věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota.
15. 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.
16. Z výše uvedených ustanovení vyplývá, že účastníky jako spoluvlastníky zásadně nelze nutit setrvat proti jejich vůli ve spoluvlastnickém vztahu. Je tedy namístě spoluvlastnictví zrušit a vypořádat, jelikož mezi účastníky nedošlo k dohodě o vypořádání podílového spoluvlastnictví. Oba účastníci mají zájem na tom, aby podílové spoluvlastnictví k pozemkům bylo zrušeno.
17. Přednostním způsobem vypořádání je reálné rozdělení věci. V daném případě je pozemek parc. č. [REDACTED] zastavěn stavbou ve vlastnictví žalobkyně. Soud proto neshledal důvod pro reálné rozdělení pozemku, jelikož se jedná o pozemek o velmi malé výměře ([REDACTED] m²), a logickým uspořádáním vlastnických vztahů do budoucna je, aby pozemek i stavba na něm stojící byly ve vlastnictví téže osoby.
18. V případě druhého pozemku parc. č. [REDACTED] je situace složitější, ale i zde dospěl soud k závěru, že rozdělení věci není dobře možné. Pozemek je v současné době využíván jako zahrada, je zatravněn. V části zahrady se nachází zabudovaná nádrž na dešťovou vodu z budovy na pozemcích parc. č. [REDACTED] a [REDACTED], která je ve vlastnictví žalobkyně a z větší části slouží vodnímu hospodářství této budovy. Žalovaný navrhol reálné rozdělení pozemku dle náčrtu na č. l. 6, k čemuž doložil nejprve smlouvu o zřízení věcného břemene osobní služebnosti průchodu ze dne [REDACTED] a následně smlouvu o smlouvě budoucí na zřízení pozemkové služebnosti (in rem) ze dne [REDACTED]. Těmito důkazy dokládal, že má zřízen přístup na pozemkovou parc. č. [REDACTED]. Ani přes tuto skutečnost však nepovažuje soud reálné rozdělení pozemku parc. č. [REDACTED] za dobře možné. Je zřejmé, že v případě rozdělení pozemku by vznikly velmi malé pozemky o výměře [REDACTED] m² a [REDACTED] m². Hodnota těchto malých pozemků i z hlediska jejich samostatného využití by se tím podstatně snížila. Naopak nelze odhlédnout od skutečnosti, že pozemek parc. č. [REDACTED] přiléhá k budově i k pozemku ve vlastnictví žalobkyně, nachází se na něm nádrž sloužící převážně budově ve vlastnictví žalobkyně. V případě rozdělení pozemku tak, aby se nádrž nacházela na části, která by připadla žalobkyni, přišla by zbývající část pozemku, která by připadla do vlastnictví žalovaného o zavlažování z této nádrže, kdy jiný zdroj vody na pozemku není. Přístup na tuto část pozemku, která by měla připadnout žalovanému, je přes cizí pozemek, a to pouze z hlavní ulice. Pro využití k rodinnému domu čp. [REDACTED] u kterého je žalovaný

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED].

většinovým spoluvlastníkem, se tedy jedná o velmi nekomfortní přístup. Všechny tyto důvody vedly soud k závěru, že rozdělení pozemku není dobře možné.

19. Dalším v zákoně stanoveným způsobem vypořádání je přikázání věci jednomu ze spoluvlastníků za přiměřenou náhradu. Zákon výslovně nestanoví hlediska, podle nichž má být výlučný vlastník určen. Není však důvod nadále nevyužít hledisek dříve stanovených zákonem a dovozených judikaturou. Výše podílu na nemovitostech svědčí ve prospěch žalovaného, jehož podíl na nemovitostech činí ■. V případě hlediska účelného využití věci vycházel soud ze zjištění, že o předmětné nemovitosti jako celek projevila v řízení zájem pouze žalobkyně, kdy žalovaný trval na rozdělení pozemků. Žalobkyně rovněž prokázala, že má finanční prostředky na vyplacení vypořádacího podílu. Soud po zvážení výše uvedeného rozhodl o přikázání nemovitostí do výlučného vlastnictví žalobkyně. Soud přitom vzal v úvahu, že pozemek parc. č. ■ se nachází pod stavbou ve vlastnictví žalobkyně a je tedy namístě, aby pozemek i budova na něm stojící byly ve vlastnictví téže osoby. V případě pozemku parc. č. ■ vzal soud v úvahu, že pozemek sousedí s pozemkem i se stavbou ve vlastnictví žalobkyně a nachází se zde nádrž na dešťovou vodu zadržovanou z budovy ve vlastnictví žalobkyně. Je tedy zřejmé, že pozemek parc. č. ■ tvoří funkční celek s ostatními nemovitostmi ve vlastnictví žalobkyně a přikázáním do jejího vlastnictví bude zajištěno jeho účelné využití.
20. Výši náhrady za spoluvlastnický podíl určil soud podle výše spoluvlastnických podílů. S ohledem na ustálenou judikaturu soud vycházel z toho, že základem pro stanovení přiměřené náhrady za podíl na nemovitosti je cena obvyklá v daném místě a čase. Znaleckým posudkem Ing. ■ byla obvyklá cena pozemků určena částkou ■ Kč, a to ke dni ■. Při svém výslechu znalkyně uvedla, že od tohoto data došlo k mírnému nárůstu cen nemovitostí a cena nemovitostí, které byly předmětem znaleckého zkoumání, by byla ke dni rozhodnutí soudu o cca ■ % vyšší. Dále znalkyně uvedla, že cena zabudované nádrže na užitkovou vodu, která se nachází na pozemku parc. č. ■ by zvýšila cenu tohoto pozemku o ■ %, spíše by se však přikláněla k ■ %. S ohledem na tyto skutečnosti soud upravil částku pro určení vypořádacího podílu tak, že ji zvýšil o ■ % na částku ■ Kč. Přiměřená náhrada za spoluvlastnický podíl žalovaného proto byla určena ve výši ■ Kč (■ z částky ■). Výši k vyplacení uvedené částky soud stanovil dle § 160 odst. 1 o.s.ř. na ■ dní, kdy žalobkyně doložila výpisem z účtu, že celou uvedenou částku má k dispozici.
21. Výrok o náhradě nákladů řízení vychází z ustanovení § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o.s.ř.“). Žalobkyně měla v řízení plný úspěch ve věci a soud jí proto přiznal plnou náhradu nákladů řízení. Náklady řízení spočívají na straně žalobkyně v zaplaceném soudním poplatku ve výši 7 000 Kč dle § 13 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu (dále jen „AT“), odměně advokáta za 5 úkonů právní služby (převzetí věci, žaloba, vyjádření a účast u soudního jednání dne 18. 1. 2022 a dne 6. 9. 2018) po 4 340 Kč dle § 8 odst. 5, § 7 a § 11 odst. 1 AT v celkové výši 21 700 Kč, za 2 úkony právní služby (návrh na doplnění znaleckého posudku a vyjádření ke znaleckému posudku) po 2 170 Kč dle § 8 odst. 5, § 7 a § 11 odst. 2, 3 AT v celkové výši 4 340 Kč, 7 náhradách hotových výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 3 AT ve výši 2 100 Kč. Dále spočívají náklady řízení v náhradě jízdních výdajů. Podle § 1 písm. b) a § 4 písm. c) vyhlášky č. 511/2021 Sb. o změně sazby základní náhrady za používání motorových vozidel a stravného a o stanovení průměrné ceny pohonných hmot pro účely poskytování cestovních náhrad, činí sazba základní náhrady za používání silničních motorových vozidel u osobních silničních motorových vozidel 4,70 Kč a výše průměrné ceny motorové nafty činila 36,10 Kč. Advokát uskutečnil dvě cesty k soudním jednáním ze Strážnice do Tachova a zpět v celkové délce 128 km (jedna cesta ze ■ a zpět v délce 64 km). Sazba základní náhrady tak činí celkem 601,60 Kč. Z technického průkazu vozidla vyplývá průměrná spotřeba 4,3 litru motorové nafty na 100 km. Náhrada výdajů při ujetí 128 km (spotřebováno 5,5 litru

Shodu s prvopisem potvrzuje ■.

motorové nafty) činí 198,55 Kč. Celkové náklady jízdného činí 800 Kč. Podle § 14 odst. 1 písm. a) AT činí náhrada za promeškaný čas za cestu ze Stříbra do Tachova a zpět ke dvěma soudním jednáním v rozsahu 4 půlhodin částku 400 Kč. Dále žalobkyni vznikly náklady za zaplacenou zálohu na znalecký posudek ve výši 1 000 Kč. Advokát žalobkyně je registrován k placení daně z přidané hodnoty, soud proto žalobkyni ve smyslu § 137 odst. 3 o.s.ř. přiznal i právo na náhradu této daně ve výši 21 % z odměny advokáta a náhrady hotových výdajů s výjimkou soudního poplatku a složené zálohy, jejichž úhrada je osobní povinností žalobkyně. Celková náhrada nákladů činí 43 501 Kč. Povinnost uhradit náklady řízení má žalovaný dle § 149 odst. 1 o.s.ř. k rukám advokáta žalobkyně.

22. Dále soud rozhodoval podle § 148 odst. 1 o.s.ř. o nákladech státu, podle kterého má stát podle výsledku řízení proti účastníkům právo na náhradu nákladů řízení, které platil, pokud u nich nejsou předpoklady pro osvobození od soudních poplatků. V řízení stát vynaložil náklady na znalecký posudek Ing. ■■■■■, které ve výši ■■■■■ Kč nebyly kryty zálohami účastníků. Dále znalkyně vyúčtovala znalečné za účast u jednání ve výši ■■■■■ Kč. O těchto nákladech v době vyhlášení rozsudku dosud nebylo pravomocně rozhodnuto a soud proto nemohl určit celkovou výši nákladů, které stát platil. O výši a splatnosti těchto nákladů proto soud rozhodne samostatným usnesením. Povinnost zaplatit státu byla uložena žalovanému, jelikož neměl v řízení úspěch a soud u něj rovněž neshledal předpoklady pro osvobození od soudních poplatků.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je přípustné odvolání ve lhůtě patnácti dnů od jeho doručení ke Krajskému soudu v Plzni prostřednictvím soudu podepsaného.

Nebude-li dobrovolně a včas splněna povinnost uložena tímto rozhodnutím, lze se domáhat jejího splnění výkonem soudního rozhodnutí, nebo exekucí.

Tachov 6. září 2022

Mgr. Kateřina Edlová v.r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje ■■■■■.