



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Tachově rozhodl samosoudkyní Mgr. Petrou Heřmanovou ve věci

žalobce: [redacted], narozený [redacted]  
bytem [redacted], [redacted]  
zastoupený advokátem JUDr. [redacted]  
sídlem [redacted], [redacted]

proti  
žalované: [redacted], narozená [redacted]  
bytem [redacted], [redacted]  
zastoupená advokátem JUDr. [redacted]  
sídlem [redacted], [redacted]

**o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví**

takto:

- I. Spoluvlastnictví účastníků k pozemku st. p. č. [redacted], jehož součástí je stavba č. p. [redacted] (rodinný dům), a k pozemku p. č. [redacted] (zahrada), vše zapsané na [redacted] v katastru nemovitostí u [redacted], [redacted], pro katastrální území [redacted] a obec [redacted], se zrušuje.
- II. Pozemek st. p. č. [redacted], jehož součástí je stavba č. p. [redacted] (rodinný dům), a pozemek p. č. [redacted] (zahrada), vše zapsané na [redacted] v katastru nemovitostí u [redacted], [redacted], pro katastrální území [redacted] a obec [redacted], se přikazují do výlučného vlastnictví žalované.
- III. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci vypořádací podíl v částce [redacted] Kč, a to částku [redacted] Kč do [redacted] měsíce od právní moci tohoto rozsudku, částku [redacted] Kč

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted]

do ■ měsíců od právní moci tohoto rozsudku a částku ■ Kč do ■ měsíců od právní moci tohoto rozsudku.

IV. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

V. Žalovaná je povinna zaplatit České republice na účet Okresního soudu v ■ náhradu nákladů řízení ve výši ■ Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku

#### Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou ze dne ■ domáhal zrušení a vypořádání spoluvlastnictví účastníků k nemovitým věcem označeným ve výroku I. tohoto rozsudku. Uvedl, že účastníci jsou spoluvlastníky uvedených nemovitých věcí každý jednou ideální polovinou. Navrhl, aby spoluvlastnictví bylo vypořádáno příkázáním všech nemovitých věcí do výlučného vlastnictví žalované s tím, že žalovaná vyplatí žalobci na vypořádání jeho podílu částku ■ Kč. V žalobě dále uvedl, že účastníci jsou bývalí manželé. Popsané nemovité věci nabyli za trvání manželství, ale s ohledem na to, že se jednalo o vypořádání restitučních nároků podle zákona č. 229/1991 Sb., o půdě, nabyli účastníci tyto nemovité věci mimo společné jmění manželů do podílového spoluvlastnictví. Jelikož mezi žalobcem a žalovanou nebyla nalezena shoda ohledně výše vypořádacího podílu, rozhodl se žalobce podat žalobu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem.
2. Žalovaná souhlasila se zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví. Navrhla, aby nemovité věci byly příkázány do vlastnictví jí s tím, že žalobci uhradí na vypořádání jeho spoluvlastnického podílu částku ■ Kč. Žalovaná dále uvedla, že se rozhodla usilovat o získání předmětných nemovitých věcí do svého vlastnictví především s ohledem na syny účastníků, kteří se podíleli na opravách a rekonstrukci nemovitých věcí nejen osobní prací, ale i finančními investicemi, oba ve výši cca ■ Kč. Syn ■ provedl a financoval půdní vestavbu, syn ■ v domě zřídil zpracovnu masa a mléčných výrobků.
3. Z výpisu z katastru nemovitostí soud zjistil, že účastníci jsou spoluvlastníky uvedených nemovitých věcí, a to každý jednou ideální polovinou.
4. Žalovaná nechala v rámci předsoudního vyjednávání vypracovat znalecký posudek pro ocenění nemovitých věcí vypracovaný znalcem Ing. ■ dne ■, jenž stanovil obvyklou cenu částkou ■ Kč (a věcnou hodnotu částkou ■ Kč). Žalobce nechal nemovité věci ocenit od ■ s.r.o., která stanovila reálnou tržní cenu ke dni ■ částkou ■ Kč.
5. Žalobce sdělil, že v letech ■ syn ■ se souhlasem obou rodičů vybudoval bytovou jednotku formou půdní vestavby. Pokud jde o zpracovnu masa a mléčných výrobků, tuto vybudoval syn ■ až po rozvodu účastníků bez souhlasu žalobce, který jej opakovaně prostřednictvím svého tehdejšího právního zástupce upozorňoval na nesouhlas se stavebními úpravami s tím, že má stavební práce zastavit a prostor bývalé stáje uvést do původního stavu. Žalobce dále sdělil, že má za synem ■ řadu reálných, ale nevyplacených nároků. Dle jeho názoru případné, byť sporné nároky synů vůči spoluvlastníkům nejsou předmětem tohoto řízení.
6. Z výpovědi svědka ■ (syna účastníků) soud zjistil, že v domě by měla nadále bydlet jeho matka (žalovaná) a on s bratrem jej chce užívat. Rozhodl se, že ze staré maštale si vybuduje provozovnu na bourání masa a mini mlékárnu a zažádal o stavební povolení. Připravil všechny podklady, matka mu udělila souhlas, s otcem se o této otázce nebavil, pouze nechal na stole v kuchyni papíry, aby je podepsal. Když se na nich objevil podpis otce, odnesl je na příslušný úřad.

Shodu s prvopisem potvrzuje ■

Stavba dosud není dokončena z důvodu probíhajícího sporu mezi rodiči o vypořádání předmětných nemovitých věcí. Svědek dále uvedl, že s matkou je domluven, že za investice nebude nic chtít a objekt bude podnikatelsky využívat. Svědek rovněž uvedl, že je ochoten matce vypomoci s financováním vypořádacího podílu.

7. Z výpovědi svědka [REDACTED] (syna účastníků) soud zjistil, že v roce [REDACTED] svědek začal budovat půdní vestavbu, v níž bydlel s družkou a později i s dítětem. V tomto bytě má stále trvalé bydliště, avšak rekonstruuje jiný dům, kde již bydlí. Pokud jde o finanční výdaje spojené s rekonstrukcí, zhruba 90 % platil on, ve zbytku mu vypomohli rodiče a bratr. Vloženou investici požadovat nebude. Svědek uvedl, že je ochoten matce vypomoci s financováním vypořádacího podílu, řešili by to s bratrem a záviselo by to i na výši vypořádacího podílu.
8. Synové ve svých výpovědích uvedli, že matce s úhradou vypořádacího podílu vypomůžou, soud tak dále blíže nezjišťoval finanční situaci žalované a ze shodných tvrzení účastníků (§ 120 odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, dále jen „o. s. ř.“) učinil závěr o solventnosti žalované.
9. Soud ustanovil znalkyní Ing. [REDACTED] a zadal jí k vypracování znalecký posudek za účelem zjištění ceny obvyklé předmětných nemovitých věcí. Znalkyně ve znaleckém posudku ze dne [REDACTED] určila cenu obvyklou částkou [REDACTED] Kč (zjištěná cena dle cenového předpisu byla [REDACTED] Kč). Cena obvyklá byla zjištěna porovnávací metodou, tj. porovnáním prodaných pozemků s rodinnými domy v obci a pozemků s typově podobnými domy v polohově podobných i vybavených obcích v okolí. Žalobce namítal, že pro porovnání byly použity nemovité věci, které se lišily od nemovitých věcí, které jsou předmětem tohoto řízení. Znalkyně při výslechu uvedla, že odlišnosti jednotlivých nemovitých věcí jsou vyjádřeny koeficientem a pro porovnání se vychází z upravené ceny nemovitých věcí, což je znázorněno ve znaleckém posudku. Soud se ztotožnil se závěry znalkyně a zjistil cenu obvyklou předmětných nemovitých věcí v částce [REDACTED] Kč.
10. Soud vzal za zjištěné, že účastníci jsou podílovými spoluvlastníky předmětných nemovitých věcí, každý v rozsahu jedné ideální poloviny, oba účastníci nechťejí setrávat ve spoluvlastnickém vztahu a navrhují jejich přikázání do výlučného vlastnictví žalované. Obvyklá cena nemovitých věcí činí [REDACTED] Kč.
11. Podle § 1140 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, (dále jen „o. z.“) nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. Z citovaných ustanovení vyplývá, že spoluvlastníky nelze zásadně nutit, aby proti své vůli setrávali ve spoluvlastnickém vztahu, a že žalobce nemusí tvrdit ani prokazovat důvody, pro něž není další zachování spoluvlastnického vztahu opodstatněno. Je tedy namístě spoluvlastnictví zrušit a vypořádat.

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED].

16. Zákonná ustanovení stanoví nejen možné způsoby vypořádání spoluvlastnictví, ale i závazné pořadí jednotlivých způsobů vypořádání. Podle právní úpravy je primárním způsobem vypořádání spoluvlastnictví rozdělení společné věci. Není-li rozdělení společné věci dobře možné, přichází do úvahy druhý způsob vypořádání, a sice přikázat společnou věc za náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nejsou-li dány předpoklady pro přikázání společné věci za náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům, pak přichází do úvahy poslední varianta, a sice prodej společné věci v dražbě.
17. V předmětné věci soud dospěl k závěru, že reálné rozdělení předmětných nemovitých věcí není dobře možné s ohledem na velikost pozemků a jejich dispozice.
18. Soud proto zkoumal, zda jsou splněny předpoklady pro přikázání předmětných nemovitých věcí za náhradu některému ze spoluvlastníků. Spoluvlastníkovi lze přikázat společnou věc za náhradu, pokud o přikázání společné věci do jeho výlučného vlastnictví projeví zájem a pokud je spoluvlastník solventní (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1942/2016).
19. Žalobce i žalovaná se shodli v tom, že by předmětné nemovité věci měly být přikázány do výlučného vlastnictví žalované, když mezi účastníky není sporu o tom, že disponuje (za pomoci synů) dostatečnými finančními prostředky pro vyrovnání.
20. Výše náhrady za spoluvlastnický podíl byla stanovena podle výše spoluvlastnických podílů a z ceny nemovitých věcí určené znaleckým posudkem vypracovaným Ing. [REDACTED], která určila cenu obvyklou částkou [REDACTED] Kč, s níž se soud ztotožnil. Za přiměřenou náhradu tak soud považoval polovinu obvyklé ceny nemovitých věcí, tj. částku ve výši [REDACTED] Kč, která je hodnotovým ekvivalentem ideálního spoluvlastnického podílu, o který žalobce přichází. Lhůta k plnění byla stanovena v souladu s § 160 odst. 1 část věty za středníkem o. s. ř. dle dohody účastníků. Žalobce požadoval uhradit částky za vypořádací podíl na svůj bankovní účet vedený u [REDACTED], a.s., č. [REDACTED].
21. O nákladech řízení soud rozhodl podle § 142 odst. 2 o. s. ř. tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení. Při rozhodování o náhradě nákladů řízení ve sporech o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je rozhodný procesní úspěch v řízení. Soud má jednak za to, že v daném případě nelze hovořit o převážném úspěchu některého z účastníků, a ostatně ani účastníci sami náhradu nákladů řízení nepožadovali.
22. O povinnosti k náhradě nákladů státu soud rozhodl podle § 148 odst. 1 o. s. ř., dle něhož má stát podle výsledků řízení proti účastníkům právo na náhradu nákladů řízení, které platil, pokud u nich nejsou předpoklady pro osvobození od soudních poplatků. Náklady řízení státu jsou tvořeny znalečným znalečným Ing. [REDACTED] ve výši [REDACTED] Kč dle usnesení ze dne [REDACTED], č. j. [REDACTED], po odečtení žalobcem složené zálohy ve výši [REDACTED] Kč, k úhradě tak zbývá [REDACTED] Kč. Vzhledem k tomu, že zálohu na znalečné složil pouze žalobce a účastníci s tím vyslovili souhlas, uložil soud pouze žalované povinnost k doplacení znalečného, tedy aby státu zaplatila na náhradě nákladů řízení [REDACTED] Kč. Lhůta k plnění byla v souladu s § 160 odst. 1 o. s. ř. stanovena v délce 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

#### Poučení:

Proti tomuto rozsudku nelze podat odvolání, neboť po vyhlášení rozsudku se účastníci vzdali práva odvolání.

Nebude-li dobrovolně a včas splněna povinnost uložená tímto rozsudkem, lze se domáhat jejího splnění soudním výkonem rozhodnutí nebo exekucí.

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED].

Tachov dne 28. června 2023

Mgr. Petra Heřmanová v. r.  
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje 