

USNESENÍ

(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Bruntále rozhodl samosoudkyní JUDr. Marcelou Mrkalovou ve věci

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

proti

žalovanému: [osobní údaje žalovaného] zastoupený advokátkou Mgr. [jméno] [příjmení]
sídlem [adresa]

o vypořádání podílového spoluvlastnictví

takto:

I. Soud schvaluje smír účastníků tohoto znění:

„ 1. Podílové spoluvlastnictví účastníků řízení k pozemku parc. č. st. [anonymizováno] zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: [obec], [adresa], rodinný dům, a dále k hospodářské stavbě, které je součástí parc. [číslo] to vše v obci [obec] a katastrálním území Staré Město u [obec] zapsaného na listu vlastnictví [anonymizováno] v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, se zrušuje.

2. Do výlučného vlastnictví žalobce se přikazuje bytová jednotka [číslo] mezonetový byt [číslo] umístěný v 1. PP, 1. NP a podkroví rodinného domu, kdy v 1. PP se jedná o kotelnu, sklep, zádveří se vstupem do sklepa se schodištěm do 1. NP, v 1. NP – chodby, schodiště na půdu, kuchyň, spíž pod schodištěm, 2 pokoje, koupelna společná s WC, v podkroví – chodba, pokoj, půda, to vše o celkové výměře 208,80 m², a dále podíl na společných částech rodinného domu [adresa] ve výši [rok] [číslo] budovy, přičemž specifikace společných částí budovy je vymezena v prohlášení vlastníka ze dne [datum], které tvoří přílohu [číslo] rozhodnutí o schválení smíru.

II. Do výlučného vlastnictví žalovaného se přikazuje bytová jednotka [číslo] mezonetový byt [číslo] umístěný v 1. PP a 1. NP rodinného domu, kdy v 1. PP se jedná o kotelnu, 2 x sklep a v 1. NP – chodba, 2 pokoje, koupelna společná s WC, to vše o celkové výměře 75,4 m², a dále podíl na společných částech rodinného domu [adresa] ve výši [číslo] budovy, přičemž specifikace společných částí budovy je vymezena v prohlášení vlastníka ze dne [datum], které tvoří přílohu [číslo] rozhodnutí o schválení smíru.

III. Do výlučného vlastnictví žalovaného se dále přikazuje pozemek parc. č. st. [číslo], který byl oddělen od pozemku parc. č. st. [anonymizováno] v obci [obec], [katastrální území] u [obec], geometrickým plánem vyhotoveným [právní osoba], [IČO], sídlem [adresa], ze dne [datum] a jehož součástí je hospodářská budova, přičemž geometrický plán tvoří přílohu [číslo] rozhodnutí o schválení smíru.

IV. Popis bytových jednotek [číslo] jakož i nebytových částí domu, jejich příslušenství, rozsah podlahových ploch, popis vybavení, určení společných částí budovy, stanovení pravidel pro přispívání spoluvlastníků na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu a domu jako celku, půdorysy všech podlaží určující polohu bytových jednotek a společných částí domu je dán prohlášením vlastníka budovy ze dne [datum], který tvoří přílohu [číslo] rozhodnutí o schválení soudního smíru.

- V. Žalobce a žalovaný zřizují k tíži pozemku parc. č. st. [číslo] ve prospěch pozemku parc. č. st. [číslo], který byl oddělen od pozemku parc. č. st. [anonymizováno] v obci [obec], [katastrální území] u [obec] geometrickým plánem vyhotoveným [právnická osoba], [IČO], sídlem [adresa], ze dne [datum] vše v [katastrální území] u [obec], služebnost, která postihuje každého vlastníka pozemku parc. č. st. [číslo] jako věcné právo tak, že musí strpět a umožnit po předchozí výzvě v případě potřeby každému vlastníkovi pozemku parc. č. st. [číslo] vstup na pozemek parc. č. st. [číslo] po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem řádné správy, rekonstrukce, opravy, revize či údržby stavby [adresa] v obci [obec], [katastrální území] u [obec], přičemž geometrický plán tvoří přílohu [číslo] rozhodnutí o schválení smíru.
- VI. Žalovaný se zavazuje uhradit žalobci na vypořádání spoluvlastnictví po zohlednění účastníky dosud vynaložených nákladů částku ve výši 141.110 Kč na č. ú.: [bankovní účet], a to do 10 dnů od právní moci rozhodnutí, jímž bude schválen soudní smír.
- VII. Žalobce a žalovaný nemají vůči sobě nárok na náhradu nákladů řízení a tohoto nároku se výslovně vůči sobě navzájem vzdávají.
- VIII. Žalobce a žalovaný se zavazují uhradit případné náklady státu vyplývající z řízení u Okresního soudu v Bruntále sp. zn. 16C 251/2017 a nepokryté dosud uhrazenými zálohami žalovaného každý rovným dílem.“
- IX. Žalobce je povinen zaplatit České republice - Okresnímu soudu v Bruntále na nákladech státu částku 3 761,45 Kč, a to do 3 dnů od právní moci usnesení.
- X. Žalovaný je povinen zaplatit České republice - Okresnímu soudu v Bruntále na nákladech státu částku 3 761,45 Kč, a to do 3 dnů od právní moci usnesení.
- XI. Žalobci se vrací část zaplaceného soudního poplatku ve výši 5 600 Kč, a to do 30 dnů od právní moci usnesení.

Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou podanou u Okresního soudu v Bruntále dne [datum] domáhal zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví pozemku [parcelní číslo] zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba [adresa] rodinný dům, a hospodářské budovy, v části [územní celek] zapsaných na [list vlastnictví] pro [územní celek], katastrální území Staré Město u [obec]. Žalobce navrhoval, aby předmětné nemovitosti, jejichž spoluvlastníkem je v rozsahu 3/4, byly přikázány do jeho výlučného vlastnictví s povinností uhradit žalovanému vypořádací podíl.
2. Žalovaný nesouhlasil především s navrženým způsobem vypořádání podílového spoluvlastnictví, přičemž v průběhu řízení navrhl rozdělení nemovitosti na 2 samostatné bytové jednotky v rozsahu užívaném účastníky řízení s tím, že žalovaný zaplatí žalobci náhradu za část nemovitostí užívaných žalovaným nad rámec rozsahu jeho spoluvlastnického podílu.
3. V průběhu řízení se soud zabýval otázkou, zda lze vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků řízení k předmětným nemovitostem vyřešit reálným rozdělením nemovitostí tak, aby vznikly 2 zcela samostatné věci na základě stavebních úprav provedených podle stavebních předpisů. Za tímto účelem byla ustanovena znalkyně, [celé jméno znalkyně], které bylo uloženo vyjádřit se k danému způsobu rozdělení nemovitostí a stanovení nákladů spojených s reálným rozdělením budovy a pozemku. Znalkyně ve znaleckém posudku [číslo] ze dne [datum] konstatovala, že posuzované nemovitosti nelze na základě stavu zjištěném při místním šetření reálně rozdělit na 2 samostatné věci podle velikosti spoluvlastnických podílů, tedy ve vztahu k žalobci v rozsahu 3/4 a ve vztahu k žalovanému v rozsahu 1/4. Znalkyně konstatovala, že předmětný rodinný dům lze z hlediska jeho konstrukčního řešení rozdělit na 2 samostatné části, které by však nerespektovaly velikost spoluvlastnických podílů účastníků řízení. Náklady na stavební úpravy by byly velkým zásahem do stávajících konstrukcí a vybavení rodinného domu a

hospodářské budovy byly znalkyní odhadnuty na celkovou částku 1 720 000 Kč. S přihlédnutím k této skutečnosti byl soudem přijat závěr, že rodinný dům nelze reálně vertikálně rozdělit dle rozsahu spoluvlastnických podílů, aniž by vznikly neúměrně vysoké náklady této stavební úpravy.

4. Soud se dále zabýval návrhem žalovaného na vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělení domu na bytové jednotky a náklady s tím souvisejícími. Na základě pokynu soudu znalkyně zpracovala znalecký posudek, v němž se měla zabývat otázkou, zda vzhledem ke stavebně technickému charakteru rodinného domu lze realizovat přeměnu spoluvlastnictví této budovy na vlastnictví bytů a nebytových prostor v tom rozsahu, jak účastníci fakticky 2 bytové jednotky v rodinném domě užívají a stanovit rozsah, formu a finanční nákladnost stavebních úprav. Znalkyně v dodatku [číslo] ke znaleckému posudku doručenému soudu dne [datum] konstatoval, že u předmětného rodinného domu lze vzhledem ke stavebně technickému charakteru stavby realizovat přeměnu spoluvlastnictví této budovy na vlastnictví bytů v rozsahu faktického užívání bytů ze strany účastníků řízení. Finanční nákladnost nutných stavebních úprav znalkyně stanovila na částku 37 510 Kč. Žalobce konstatoval, že náklady na rozdělení nemovitosti na bytové jednotky jsou pro něj únosné.

5. Vzhledem ke stanovisku obou účastníků řízení soud přistoupil k zadání dalšího znaleckého posudku, jehož obsahem bylo vyhotovení prohlášení vlastníka budovy, specifikace bytových jednotek, stanovení obvyklé ceny nemovitostí a určení hodnoty jednotlivých podílů na společných částech domu a pozemků tak, aby bylo možné posoudit, jaký bude případný vypořádací podíl mezi účastníky řízení.

6. Znalkyně ve svém posudku [číslo] ze dne [datum] zpracovala prohlášení vlastníků stavby, v příloze uvedla zakreslení jednotlivých bytů do půdorysu podlaží stavby. Současně konstatovala, že obvyklá cena jednotky [číslo] kterou bude užívat žalobce, představuje částku 1 400 000 Kč, obvyklá cena jednotky [číslo] kterou bude užívat žalovaný, představuje 920 000 Kč. Cena pozemku byla stanovena po zaokrouhlení ve výši 180 Kč/m². Celkově znalkyně konstatovala, že výhoda pro jednotku [číslo] plynoucí ze změny spoluvlastnického práva na vlastnictví jednotek bude představovat 137 475 Kč.

7. Při jednání dne [datum] uzavřeli účastníci soudní smír, který je uveden ve výroku I. tohoto usnesení. Současně účastníci souhlasili s tím, že soud může následně schválit smír i bez nařízení dalšího jednání ve věci, a to po doplnění příslušného počtu geometrických plánů na rozdělení pozemku parc. [číslo] prohlášení vlastníka stavby. Soud má za to, že hmotněprávní úprava zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nevylučuje úpravu těchto vztahů dispozitivními úkony, což připouští vyřešení dané věci uzavřením smíru. Současně se soud zabýval tím, zda obsah samotného smíru není v rozporu se zákonem.

8. Podle § 99 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen o. s. ř.), připouštěli to povaha věci, mohou účastníci skončit řízení soudním smírem. Soud usiluje o smír mezi účastníky; při pokusu o smír předseda senátu zejména s účastníky probere věc, upozorní je na právní úpravu a na stanoviska Nejvyššího soudu a rozhodnutí uveřejněná ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek týkající se věci a podle okolností případu jim doporučí možnosti smírného vyřešení sporu. Je-li to s ohledem na povahu věci vhodné, upozorní předseda senátu účastníky rovněž na možnost využití mediace podle zákona o mediaci nebo sociálního poradenství podle zákona o sociálních službách.

9. Podle § 99 odst. 2 o. s. ř., soud rozhodne o tom, zda smír schvaluje; neschválí jej, je-li v rozporu s právními předpisy. V takovém případě soud po právní moci usnesení pokračuje v řízení.

10. Podle § 99 odst. 3 o. s. ř., schválený smír má účinky pravomocného rozsudku. Rozsudkem však může soud zrušit usnesení o schválení smíru, je-li smír podle hmotného práva neplatný. Návrh lze podat do tří let od právní moci usnesení o schválení smíru.

11. Soud se má vždy pokusit o smírné vyřešení sporu. Smír lze uzavřít ve věcech, v nichž jsou účastníci v typickém dvoustranném poměru, a pokud hmotněprávní úprava nevyklučuje, aby si mezi sebou upravili právní vztahy dispozitivními úkony. Soud současně zkoumá, zda smír navržený účastníky řízení není v rozporu s právními předpisy. Podkladem pro schválení smíru není zjištění skutkového stavu věci v takovém rozsahu, jaký je jinak potřebný pro autoritativní rozhodnutí soudu ve věci samé. Z předložených důkazů je však třeba zjistit skutkové podklady pro posouzení, zda smír není v rozporu s právními předpisy kogentní povahy, popřípadě, zda je neobchází. V tomto směru postačují i shodná tvrzení účastníků tak, jak to předpokládá ustanovení § 120 odst. 4 o. s. ř. O schválení nebo neschválení smíru soud rozhoduje usnesením, proti kterému dle § 202 odst. 1 o. s. ř. není odvolání přípustné. Schválený smír má stejné účinky, jaké občanský soudní řád přiznává rozsudku. Schválený smír znamená, že je závazný nejen pro účastníky řízení, ale ve stanovených případech též pro třetí osoby a pro všechny orgány, přičemž současně tvoří překážku věci pravomocně rozhodnuté a je titulem pro výkon rozhodnutí nebo exekuci.

12. Po právní stránce posoudil soud obsah uzavřeného soudního smíru podle následujících ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění účinném od 1. 1. 2014 (dále jen, „o. z.“).

13. Podle ustanovení § 1140 odst. 1 o. z., nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat.

14. Podle ustanovení § 1140 odst. 2 o. z., 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.

15. Podle ustanovení § 1141 odst. 1 o. z., spoluvlastnictví se zrušuje dohodou všech spoluvlastníků; dohoda musí obsahovat ujednání o způsobu vypořádání. Jedná-li se o spoluvlastnictví nemovitě věci nebo závodu, vyžaduje dohoda písemnou formu.

16. Podle ustanovení § 1141 odst. 2 o. z., spoluvlastníci se vypořádají rozdělením společné věci, jejím prodejem z volné ruky nebo ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku, anebo převedením vlastnického práva jednomu nebo více spoluvlastníkům s vyplacením ostatních.

17. Podle ustanovení § 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.

18. Podle ustanovení § 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.

19. S přihlédnutím ke zjištěnému skutkovému stavu věci a aplikaci shora uvedené právní úpravy dospěl soud k závěru, že účastníci uzavřeli v průběhu řízení smír, jehož obsahem je dohoda účastníků o zrušení spoluvlastnictví k nemovitostem a jeho vypořádání zřízením bytových jednotek a jejich přikázáním do výlučného vlastnictví účastníků řízení tak, jak v současné době jednotlivé bytové jednotky fakticky užívají. Prohlášení vlastníka stavby tvoří přílohu [číslo] k tomuto rozhodnutí. V případě pozemků došlo k oddělení pozemku parc. [číslo] od pozemku parc. [číslo] jehož součástí je hospodářská budova, a jeho přikázání do výlučného vlastnictví žalovaného. Současně účastníci řízení zahrnují do smíru i zřízení služebnosti k tíži pozemku parc. [číslo] ve prospěch pozemku parc. [číslo] v k. ú. [obec] u [obec], zahrnující povinnost každého vlastníka pozemku parc. [číslo] strpět a umožnit po předchozí výzvě v případě potřeby každému vlastníkovi pozemku parc. č. st. [číslo] vstup na pozemek parc. č. st. [číslo] po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem řádné správy, rekonstrukce, opravy, revize či údržby stavby [adresa] v obci [obec], [katastrální území] u [obec]. Geometrický plán zpracovaný spol. [právní osoba], [obec] ze dne [datum] vymezoval předmětné oddělení pozemků a tvoří přílohu [číslo] rozhodnutí o schválení smíru. Žalovaný se současně zavázal zaplatit žalobci na vypořádání spoluvlastnictví po

Shodu s prvopisem potvrzuje Markéta Janíková.

zohlednění účastníky dosud vynaložených nákladů částku ve výši 141 110 Kč na účet žalobce, a to do 10 dnů od právní moci rozhodnutí, jímž bude schválen soudní smír.

20. Jelikož dohoda účastníků řízení obsažená v navrženém smíru není v rozporu s hmotněprávní úpravou, soud navržený smír schválil, podílové spoluvlastnictví účastníků zrušil a nemovitosti vypořádal způsobem specifikovaným v bodech 1. až 5. uzavřeného smíru.

21. O nákladech řízení mezi účastníky soud nerozhodoval, neboť tyto byly zahrnuty do soudního smíru.

22. O nákladech státu rozhodl soud dle § 148 odst. 1 o.s.ř., přičemž přihlédl k závazku účastníků uhradit vniklé náklady státu každý z jedné poloviny. Náklady řízení byly tvořeny znalečným nepokrytým zálohami zaplacenými žalovaným v případě prvního a třetího znaleckého posudku ve věci. U znaleckého posudku ze dne [datum] představovalo znalečné 6 862,90 a zálohou bylo uhrazeno jen 6 000 Kč Náklady státu představují 862,90 Kč. U znaleckého posudku ze dne [datum] představovalo znalečné 12 660 Kč a zálohou bylo uhrazeno jen 6 000 Kč Náklady státu představují 6 660 Kč. Celkové náklady činily 7 522,90 Kč (862,90 + 6 660 Kč), přičemž na každého účastníka řízení připadá polovina ve výši 3 761,45 Kč.

23. O lhůtě k plnění rozhodl soud dle § 160 odst. 1 o.s.ř.

24. O vrácení části zaplaceného soudního poplatku rozhodl soud v souladu s ustanovením § 10 odst. 7 zákona č. 549/1991 Sb., přičemž lhůta k vrácení soudního poplatku vyplývá z § 10a odst. 1 stejného zákona.

Poučení:

Proti výroku I. tohoto usnesení není odvolání přípustné.

Proti výrokům II., III. a IV. usnesení je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení, písemně, dvojmo, ke Krajskému soudu v Ostravě prostřednictvím Okresního soudu v Bruntále.

Bruntál 22. dubna 2022

JUDr. Marcela Mrkalová v. r.
samosoudkyně