



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**  
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Bruntále rozhodl samosoudkyní Mgr. Kristýnou Stachovou ve věci

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

proti

žalovaným: 1. [celé jméno žalovaného], [datum narození]  
bytem [adresa žalovaného a žalované]  
zastoupený advokátkou JUDr. [jméno] [příjmení]  
sídlem [adresa]

2. [celé jméno žalované], [datum narození]  
bytem [adresa žalovaného a žalované]  
zastoupená advokátkou Mgr. [jméno] [příjmení]  
sídlem [adresa]

**o: zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem**

**takto:**

- I. Podílové spoluvlastnictví žalobkyně a žalovaného 1. a žalované 2. k :
- pozemku parcelní [číslo] (zastavěná plocha a nádvoří), o výměře [anonymizováno] m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba stojící na tomto pozemku, a to: budova [adresa], jiná st.,
- pozemku – parcelní [číslo] (ostatní plocha), o výměře [anonymizováno] m<sup>2</sup>,
- pozemku – parcelní [číslo] (zastavěná plocha a nádvoří), o výměře [anonymizováno] m<sup>2</sup>,
- vedlejší stavbě – sklad odpadového hospodářství, uhlí na pozemku parc. [číslo]
- venkovním úpravám na pozemku parc. [číslo] (přípojka vody, kanalizace, lapol ropných látek, zpevněná plocha, oplocení),

když nemovitosti jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, na LV č. [rok], pro katastrální území Bruntál – město, obec Bruntál, se zrušuje.

- II. Pozemek parcelní [číslo] (zastavěná plocha a nádvoří), o výměře [anonymizováno] m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba stojící na tomto pozemku, a to: budova [adresa], jiná st.  
 pozemek – parcelní [číslo] (ostatní plocha), o výměře [anonymizováno] m<sup>2</sup>,  
 pozemek – parcelní [číslo] (zastavěná plocha a nádvoří), o výměře [anonymizováno] m<sup>2</sup>,  
 vedlejší stavba – sklad odpadového hospodářství, uhlí na pozemku parc. [číslo]  
 venkovní úpravy na pozemku parc. [číslo] (přípojka vody, kanalizace, lapol ropných látek, zpevněná plocha, oplocení),  
 když nemovitosti jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, na LV č. [rok], pro katastrální území Bruntál – město, obec Bruntál, se příkazují do výlučného vlastnictví žalobkyně.
- III. Žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému 1. [celé jméno žalovaného] na vypořádacím podílu částku ve výši 283.333 Kč, a to do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- IV. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované 2. [celé jméno žalované] na vypořádacím podílu částku ve výši 283.333 Kč, a to do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- V. Žalovaná 2. [celé jméno žalované] je povinna zaplatit České republice – Okresnímu soudu v Bruntále náklady státu ve výši 1.350 Kč, a to do 3 dnů od právní moci rozsudku.
- VI. Žalovaná 2. [celé jméno žalované] je povinna zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 84.349 Kč, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobkyně.
- VII. Žalovaná 2. [celé jméno žalované] je povinna zaplatit žalovanému 1. [celé jméno žalovaného] náhradu nákladů řízení ve výši 39.040 Kč, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právní zástupkyně žalovaného 1.
- VIII. Žalovaný 1. [celé jméno žalovaného] žalobkyně nemají vůči sobě právo na náhradu nákladů řízení.

### Odůvodnění:

1. Žalobkyně se žalobou podanou u Okresního soudu v Bruntále dne [datum] domáhala zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemku parc. [číslo] (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba stojící na tomto pozemku, a to budova [adresa], jiná st., pozemku parc. [číslo] (ostatní plocha), pozemku parc. [číslo] (zastavěná plocha a nádvoří), vedlejší stavby – skladu odpadového hospodářství, uhlí na pozemku parc. [číslo] dále k venkovním úpravám na pozemku parc. [číslo] (přípojka vody, kanalizace, lapol ropných látek, zpevněná plocha, oplocení), když nemovitosti jsou zapsané pro katastrální území Bruntál na LV č. [rok]. Žalobkyně vyzvala před podáním žaloby žalované k dohodě o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou, kdy nabídla svůj spoluvlastnický podíl žalovaným za cenu zjištěnou dle znaleckého posudku [číslo] ze dne [datum] vypracovaného [celé jméno znalkyně], kterým byla určena tržní cena v celkové částce 1.700.000 Kč. Vzhledem k tomu, že žalobkyně vlastní podíl o velikosti  $\frac{2}{3}$  a žalovaní dohromady vlastní podíl o velikosti  $\frac{1}{3}$ , byla jim žalobkyní nabídnuta  $\frac{1}{3}$  uvedené ceny, tedy částka ve výši 566.666 Kč. S tímto vypořádáním souhlasil pouze žalovaný. Oba žalovaní souhlasili se zrušením podílového spoluvlastnictví účastníků a příkázání všech nemovitostí do výlučného vlastnictví žalobkyně, avšak žalovaná nesouhlasila s nabídnutou cenou ve výši 566.666 Kč. Současně žalobkyně tvrdila, že předmětné nemovitosti jsou od jejich pořízení užívány ke společnému účelu, a to k provozu autoservisu, s čímž pak koresponduje vlastní uspořádání

předmětných nemovitostí a ze stavebních i funkčních důvodů nelze dané nemovitosti považovat za reálně dělitelné. Dále žalobkyně tvrdila, že pouze žalobkyně předmětné nemovitosti užívá a je to pouze žalobkyně, která se podílí na nákladech na nezbytnou údržbu předmětných nemovitostí. Vzhledem k absenci dohody mezi účastníky řízení, když s dohodou nesouhlasila žalovaná, podala žalobkyně tuto žalobu a navrhovala zrušení spoluvlastnictví a přikázání nemovitostí do svého vlastnictví za náhradu stanovenou předloženým znaleckým posudkem [celé jméno znalkyně] [číslo] ze dne [datum].

2. Žalovaná uvedla, že nemá zájem setrvávat v podílovém spoluvlastnictví ani s žalobkyní a ani se žalovaným a souhlasila se zrušením podílového spoluvlastnictví a přikázání věcí do vlastnictví žalobkyně. Nesouhlasila s vypořádací cenou jejího podílu navrhovanou žalobkyní a navrhla, aby soud ustanovil nezávislého znalce. Dále žalovaná uvedla, že předložený znalecký posudek vyhotovený Ing. [příjmení] [celé jméno znalkyně] považuje za nesprávný co se týká použité metody zjištění ceny a výsledná cena byla tedy zjištěna nesprávně. V závěrečném návrhu během jednání soudu dne [datum] pak žalovaná uvedla, že souhlasí se zrušením podílového spoluvlastnictví a s přikázáním podílu žalobkyni za náhradu ve výši stanovené dle znaleckého posudku, který byl přiložen k žalobě. Uváděla, že navrhuje, aby soud rozhodl, že žádnému z účastníků nepřiznává náhradu nákladů řízení a odkázala na judikaturu Ústavního soudu.

3. Žalovaný uvedl, že souhlasí se zrušením podílového spoluvlastnictví a s přikázáním podílu dle znaleckého posudku [celé jméno znalkyně] žalobkyni za cenu navrhovanou žalobkyní. Dále uvedl, že o předmětné nemovitosti se stará pouze žalobkyně, žalovaný se o ně několik let nestará, je v důchodu a žalovaná se nestarala nikdy. Dále uvedl, že žalovaná odmítá souhlasit s vypořádáním podílového spoluvlastnictví dohodou, když jí nebyla nabídnuta taková cena, jakou ona si představuje. Dále uvedl, že dané nemovitosti nelze reálně rozdělit, protože tvoří jeden funkční celek. Dále uvedl, že pokud by byl předmětný podíl pouze v jeho výlučném vlastnictví, tak k žalobě vůbec nedošlo a s žalobkyní by se domluvil mimosoudně. Navrhl, aby soud v případě rozhodování o náhradě nákladů řízení postupoval vůči žalovanému tak, že uplatní ust. § 143 občanského soudního řádu.

4. Provedeným dokazováním zjistil soud skutkový stav věci a má za prokázané následující. Z výpisu z katastru nemovitostí LV č. [rok] katastrální území Bruntál – město, k datu [datum] (a k datu [datum]) má soud za prokázané, že žalobkyně je vlastníkem podílu 2/3 na nemovitosti par. [číslo] – zastavěná plocha a nádvoří a součástí je stavba: [obec], [adresa], jiná stavba. Stavba stojí na pozemku parc. [číslo]. Dále se jedná o pozemek parc. [číslo] – ostatní plocha a dále o pozemek parc. [číslo] – zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba: bez č. p./č. e., výroba, [list vlastnictví]. Žalovaní pak jsou vlastníky podílu 1/3 na uvedených nemovitostech. Žalovaní svůj podíl nabyli smlouvou o převodu nemovitosti RI [číslo] kupní ze dne [datum]. Žalobkyně svůj podíl nabyli smlouvou kupní ze dne [datum] (výpis z kat. nemovitostí, snímek kat. mapy). Součástí podílového spoluvlastnictví účastníků jsou pak venkovní úpravy na pozemku parc. [číslo] to přípojka vody, kanalizace, lapol ropných látek, zpevněná plocha a oplocení, podrobně popsán v předloženém znal. posudku Ing. [celé jméno znalkyně]. Dále je součástí podílového spoluvlastnictví vedlejší stavba – sklad odpadového hospodářství, uhlí, na pozemku parc. [číslo] popsán v předloženém znaleckém posudku (shodná tvrzené účastníků, předložený znalecký posudek, katastrální mapa + ortofotomapa webová, výslech jednatele žalobkyně). Soud má za prokázané, že žalobkyně vlastní podíl 2/3 na shora uvedeném a žalovaní dohromady podíl 1/3, které je ve společném jmění účastníků. Dále má soud za prokázané, že žalobkyně navrhovala před podáním žaloby žalovaným mimosoudní vyřízení věci s tím, že spoluvlastnictví bude zrušeno a žalobkyně vyplatí žalovaným 1/3 zjištěné ceny dle předloženého znaleckého posudku ve výši 566.666 Kč. S tímto postupem před podáním žaloby souhlasil pouze žalovaný. Žalovaná rozporovala zjištěnou cenu dle předloženého znaleckého posudku žalobkyní (návrh na odkoupení spoluvlastnického podílu k nemovitostem sepsaný žalobkyní a adresovaný jak žalovanému tak žalované, odpověď žalované ze dne [datum], sdělení žalobkyně žalované ze dne [datum], odpověď

žalované ze dne [datum]). Ze znaleckého posudku [číslo] vypracovaného [celé jméno znalkyně] dne [datum] pro účely vypořádání podílového spoluvlastnictví má soud za prokázané, že znalkyně provedla ocenění všech nemovitostí a objektů shora uvedených, kdy ve znaleckém posudku podrobně uvedla, z jakých podkladů vycházela a jakou metodu použila. Uvedla, že nejprve ocenila nemovitosti podle prováděcí vyhlášky [číslo]. Ocenění provedla porovnávacím způsobem podle známých realizovaných prodejů obdobných nemovitostí, tedy provedla porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost. Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny/tržní hodnoty provedla podle odborné úvahy znalkyně na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen. Znalkyně provedla místní šetření spojené s prohlídkou a měřením nemovitostí, a to dne [datum], dne [datum] a dále dne [datum]. Ocenění podle cenového předpisu a použití metody podrobně znalkyně rozepsala ve znaleckém posudku. Znalkyně dospěla k závěru, že výsledná cena činí 1.700.000 Kč. Co se týká znaleckého posudku [celé jméno znalkyně], tak o jeho správnosti nemá soud pochybnosti. Posudek je jasný, úplný a obsahuje všechny zákonem dané náležitosti. Nesprávnost uvedeného posudku pak namítala pouze žalovaná, a to s ohledem na zjištěnou výslednou cenu, kdy žalovaná namítala, že znalkyně použila nesprávnou metodu. Pouze z důvodu námitek žalované soud soudní znalkyni předvolal na jednání soudu a znalkyně byla na jednání soudu dne [datum] požádána o vysvětlení. V přítomnosti znalkyně pak soud provedl k důkazu listinu předloženou na jednání soudu dne [datum] žalovanou, nazvanou jako, „Posouzení obsahu zjištěných závěrů, ke kterým dospěla znalkyně [celé jméno znalkyně] ve svém znaleckém posudku [číslo]“. Znalkyně byla soudem požádána, aby se vyjádřila i k závěrům obsaženým v této listině, vyhotovené Ing. [jméno] [příjmení], soudní znalkyní v oboru ekonomika ceny a odhady podniků, účetní evidence a daňové poradenství. Znalkyni pak byly dále kladeny dotazy ze strany žalované a i ze strany žalovaného. Znalkyně na jednání soudu podrobně vysvětlila závěry svého znaleckého posudku a tyto obhájila. Znalkyně řádně zodpověděla námítky žalované a zejména pak vysvětlila nesprávnost námitek žalované týkající se zjištěné výsledné ceny. Tyto závěry pak jsou znalkyní podrobně sepsány i v předloženém znaleckém posudku. Znalkyně pak vysvětlila žalované svůj znalecký posudek a závěry i na jednání konaném [datum]. Co se týká předložené listiny žalovanou, vypracovanou Ing. [jméno] [příjmení], pak znalkyně vysvětlila, z jakých konkrétních důvodů jsou závěry v tomto přípise nepoužitelné na daný případ. Poukázala na to, že Ing. [jméno] [příjmení] je znalkyní se specializací účetní evidence a daňové poradenství a nemá specializaci oceňování nemovitostí a její závěry nejsou pro toto řízení použitelné. Toto akceptovala i žalovaná, když její právní zástupkyně v závěrečné řeči uvedla, že souhlasí i s výslednou cenou zjištěnou [celé jméno znalkyně] dle předloženého znaleckého posudku. Ze samotného obsahu listiny předložené žalovanou, zpracované Ing. [jméno] [příjmení], z jejího obsahu pak soud vyvodil, že tuto nelze na daný případ použít, když se týká účetnictví a daňového poradenství a nikoliv oceňování nemovitostí. Soud pak dále konstatuje, že tato listina nesplňuje všechny zákonem dané náležitosti dle aktuálně účinného zákona o znalcích a tlumočnících [číslo] 2019, zejména nesplňuje podmínku obsahu otisku pečeti (znalecký posudek [celé jméno znalkyně], listina od Ing. [jméno] [příjmení], výslech znalkyně na jednání dne [datum]). [celé jméno znalkyně] pak soudu předložila přípis nazvaný jako, „Doplnění znaleckého posudku [číslo]“ ze dne [datum] spolu s vyjádřením Městského úřadu Bruntál, kterým byl proveden důkaz a ke kterému se znalkyně také vyjádřila a ze kterého má soud za prokázané, že výsledná zjištěná cena skutečně činí 1.700.000 Kč, a že znalkyně postupovala při sepisu a vypracování znaleckého posudku správně a v souladu s účinným zákonem o znalcích. Znalkyně také potvrdila, s ohledem na provedené prohlídky uvedených nemovitostí, že tyto tvoří funkční celek a jsou společně užívány žalobkyní k provozu autoservisu, a že nemovitosti nejsou reálně dělitelné. Toto bylo mezi účastníky nesporné a k tomuto soud provedl k důkazu i vyjádření Městského úřadu v Bruntále ze dne [datum] (znalecký posudek [celé jméno znalkyně], podané vysvětlení soudní znalkyně, přípis Městského úřadu Bruntál).

5. Žalobkyně prokázala, že k datu soudního rozhodnutí je solventní a disponuje dostatečnou částkou pro vyplacení vypořádacího podílu (potvrzení komerční banky ze dne [datum]). Dále má soud za prokázané, že od roku 2019, kdy žalobkyně nabyla předmětný podíl, provozuje žalobkyně

autoservis na předmětných pozemcích a předmětných nemovitostí, kdy veškeré dané nemovitosti tvoří funkční celek a tyto jsou provozovány jako autoservis. Náklady hradí pouze žalobkyně a o vše se stará pouze žalobkyně. Jednatel žalobkyně pak při svém výslechu potvrdil, že i do budoucna je provoz autoservisu plánován a z tohoto důvodu se i žalobkyně domáhá příkázání předmětného podílu do svého výlučného vlastnictví. I z ohledání provedeného soudní znalkyní je zřejmé, že nemovitosti nejsou reálně dělitelné. Toto je zřejmé i z prohlídky nemovitostí, kterou prohlédl soud prostřednictvím internetové veřejné mapy katastrální a ortofotomapy, ze které je zjevné, že vše je provozováno jako autoservis a jedná se o podíl, který není reálně dělitelný (znalecký posudek, ortofotomapa a katastrální, výslech jednatele žalobkyně).

6. Mezi účastníky bylo nesporné, že souhlasí se zrušením předmětného spoluvlastnictví a příkázáním celého podílu do výlučného vlastnictví žalobkyně. Mezi účastníky bylo také nesporné, že vše je používáno výhradně žalobkyní k provozu autoservisu a jediná žalobkyně hradí náklady na užívání a provoz nemovitostí. Bylo také nesporné, že podíl nelze reálně rozdělit, spor byl pouze o výši vypořádacího podílu, když s tímto nesouhlasila výhradě žalovaná.

7. Po výslechu soudní znalkyně [celé jméno znalkyně] žalovaná konstatovala, že netrvá již na provedení znaleckého posudku dalšího, jak bylo dříve navrhováno, nicméně s ohledem na průběh řízení a i na skutečnost, že nebyly pochybnosti ze strany soudu o provedeném předloženém znaleckém posudku, by byl tento návrh žalované zamítnut.

8. Podle § 1140 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném od 1. 1. 2014, (dále jen o. z.), nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat.

9. Podle § 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.

10. 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.

11. Podle § 1144 odst. 1 a 2 o. z., je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota. Rozdělení věci však nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, vyrovná-li se rozdíl v penězích.

12. 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.

13. V ustanovení § 1140 a následujících o. z. je zakotveno právo na ukončení spoluvlastnického vztahu, které v procesním řízení odráží žaloba na zrušení spoluvlastnictví a jeho vypořádání. Možnost zamítnutí žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je pouze výjimkou ze zásady zakotvené v ustanovení § 1140 odst. 1 o. z., že nikdo nemůže být nucen k setrvání v podílovém spoluvlastnictví, což znamená, že účast spoluvlastníka ve spoluvlastnickém společenství nelze vynucovat proti jeho vůli. Kterýkoliv ze spoluvlastníků může žádat o zrušení spoluvlastnictví kdykoliv, přičemž soud zkoumá případnou nevhodnost doby ke zrušení spoluvlastnictví nebo ochranu před případnou újmou některého ze spoluvlastníků tak, jak to předpokládá ustanovení § 1140 odst. 2 o. z. Posuzování vhodnosti doby pro zrušení spoluvlastnictví se posuzuje se zřetelem na společnou věc, na její účelové určení, na způsob jejího využití a především se týká např. rozdělení zemědělských pozemků a obdobných případů, což neplatí pro projednávaný případ.

14. Prioritou pro zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je uzavření dohody mezi spoluvlastníky. Až při absenci dohody jsou dány předpoklady pro likvidaci spoluvlastnictví rozhodnutím soudu. Primární formu vypořádání zrušeného spoluvlastnictví představuje sice rozdělení společné věci,

avšak zákon upravuje i vypořádání jinými způsoby, které dle zákona přicházejí v úvahu. Účastníci řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví musí být všichni spoluvlastníci, což v daném případě bylo splněno. Jednou ze zásad charakterizujících řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je skutečnost, že soud není vázán návrhem účastníka na způsob vypořádání a může rozhodnout, že zrušené spoluvlastnictví bude vypořádáno jiným, než navrhovaným způsobem, a přiměřená náhrada může být v jiné výši, než účastníci požadují.

15. Mezi možné způsoby vypořádání patří především rozdělení věci, dále příkazání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům za náhradu a jako poslední způsob přichází v úvahu prodej věci ve veřejné dražbě. Reálné rozdělení věci přichází v úvahu za situace, že rozdělení věci je, „dobře možné“. Tato podmínka není naplněna pouhou faktickou možností a technickou proveditelností, ale také funkčním opodstatněním rozdělení. Reálné rozdělení u nemovitostí není dobře možné zejména v případech, kdy by nově vzniklé nemovitosti nebylo možno řádně užívat, anebo pokud by náklady na rozdělení věci byly nepřiměřeně vysoké. Soudní praxe v této souvislosti vychází z toho, že reálné dělení nemovitosti lze připustit pouze tehdy, „bude-li v jednotlivých dílech zachována podstata a cena věci“ (rozhodnutí tedy NS Rv I 2144/25, [anonymizováno] [číslo]). Současně je nutno přihlížet k tomu, zda by takové reálné rozdělení vyžadovalo velké náklady, kdy v případě vynaložení vysokých finančních nákladů by bylo možné dospět k závěru, že věc je reálně nedělitelná (například rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 22 Cdo 92/2005, 22 Cdo 892/2006 a další). Podmínkou pro závěr o dělitelnosti staveb je, aby rozdělením vznikly samostatné věci, jejichž existence bude v souladu se stavebními předpisy.

16. Vedle reálného dělení nemovitosti je u spoluvlastnictví budovy možné řešit vypořádání podílového spoluvlastnictví na vlastnictví bytových jednotek, a to smlouvou nebo rozhodnutím soudu. V této souvislosti se však konstatuje, že rozdělení budovy na vlastnictví bytů v poměrech bytového spoluvlastnictví nepřipadá v úvahu tehdy, pokud alespoň jediný ze spoluvlastníků nemá na přeměně vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek zájem, neboť soud nemůže nutit spoluvlastníky k přeměně vlastnictví proti jejich vůli. Soud má za to, že pokud se spoluvlastníci na takové přeměně nedohodnou, nelze proti jejich vůli rozhodnout o takovém způsobu vypořádání ani soudní cestou.

17. V projednávané věci dospěl soud k závěru, že jsou splněny zákonné podmínky pro zrušení spoluvlastnictví, a to s přihlédnutím ke stanovisku všech účastníků, když ani jeden z účastníků nemá zájem setrvat ve spoluvlastnictví. Žalovaní pak neužívají a nemají do budoucna zájem předmětné nemovitosti užívat, když tyto užívá pouze žalobkyně a jako jediná splňuje podmínky pro faktické využití nemovitostí i v budoucnu a má záměr takto do budoucna postupovat. Vzhledem ke shodnému stanovisku účastníků soud neprováděl další dokazování, které by se týkalo možnosti reálného rozdělení nemovitostí v poměru odpovídajícím spoluvlastnickým podílům a objektivizaci nákladů s tím spojených. S ohledem na stanovisko účastníků a dosavadní provedené dokazování má soud za to, že lze učinit závěr, že reálné rozdělení daného podílu není v této věci reálné. Účastníci dospěli ke shodnému závěru, že souhlasí se zrušením podílového spoluvlastnictví a v případě jeho zrušení se stane výlučným vlastníkem daného podílu žalobkyně, která je i většinovým spoluvlastníkem. Zásadní spor existoval pouze v otázce hodnoty vypořádacího podílu, když toto namítala pouze žalovaná. Žalobkyně ještě před podáním žaloby vycházela ze znaleckého posudku vypracovaného [celé jméno znalkyně], která stanovila celou hodnotu podílu ve výši 1.700.000 Kč a hodnotu podílu žalovaných ve výši  $\frac{1}{3}$  pak ve výši 566.666 Kč. Žalobkyně byla ochotna žalovaným uhradit tuto částku. Žalovaná pak s touto částkou před podáním žaloby a ani v průběhu řízení nesouhlasila, své procesní stanovisko změnila až v průběhu přednesu závěrečného návrhu na jednání soudu dne [datum].

18. Vzhledem k výše uvedenému dospěl soud k závěru, že s přihlédnutím k zásadám uvedeným v § 1140 odst. 1 a 2 obč. zákoníku nemůžou být účastníci nuceni setrvat ve spoluvlastnickém vztahu, přičemž v daném případě nebylo prokázáno, že by byla žaloba podána v nevhodnou dobu nebo že by důvodem podání žaloby byla snaha žalobkyně způsobit újmu žalovaným.

19. Za této situace soud vyhověl žalobě a zrušil podílové spoluvlastnictví účastníků. Na základě souhlasných návrhů účastníků řízení byly veškeré věci jako celek přikázány do výlučného vlastnictví žalobkyně, neboť uvedené rozhodnutí není v rozporu s ust. § 1147 obč. zákoníku. Současně soud zavázal žalobkyni uhradit žalovaným hodnotu vypořádacího podílu stanoveného znaleckým posudkem [celé jméno znalkyně]. Hodnota vypořádacího podílu ve výši  $\frac{1}{3}$  patřících žalovaným pak činila částku ve výši 566.666 Kč. V průběhu řízení bylo zjištěno ze spisu Okresního soudu v Bruntále pod sp. zn. 38 C 148/2019, že účastníci jsou rozvedeni a že současně s tímto řízením probíhá i řízení o vypořádání společného jmění účastníků a předmětem je i daný podíl žalovaných. Žalovaní pak jsou rozvedeni, nežijí společně a nemají společný účet. Na vypořádání tohoto podílového spoluvlastnictví se pak žalovaní společně nedohodli a každý z žalovaných je zastoupen jiným právním zástupcem. Z uvedených důvodů soud rozdělil zjištěný vypořádací podíl na 2 poloviny a tímto rozsudkem byla každému z žalovaných přiznána  $\frac{1}{2}$  vypořádacího podílu ve výši 283.333 Kč, kterou má žalobkyně vyplatit každému z žalovaných jednotlivě na jeho účet, a to do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku. O lhůtě k plnění v daném případě rozhodl soud podle § 160 odst. 1 občanského soudního řádu a stanovil ji v délce 15 dnů od právní moci rozsudku, když přihlédl k výši této částky. Soud přihlédl i tomu, že žalobkyně věděla, že je vedeno toto řízení a byla si vědoma, že se zánikem spoluvlastnictví bude spojena i nutnost zaplatit žalovaným vypořádací podíl.

20. O nákladech řízení rozhodl soud v souladu s ust. § 142 odst. 1 občanského soudního řádu, přičemž přihlédl ke skutečnosti, že všichni účastníci souhlasili se zrušením podílového spoluvlastnictví, avšak pouze žalovaná nesouhlasila s výší vypořádacího podílu. Žalovaná ohledně svých námitek k výši vypořádacího podílu nepředložila žádný relevantní listinný důkaz, pouze navrhovala vypracování znaleckého posudku nezávislým znalcem. Žalovaná proti výši vypořádacího podílu, zjištěného vypracovaným znaleckým posudkem Ing. [celé jméno znalkyně] před zahájením tohoto řízení, nevznesla žádné relevantní námitky a neuvedla, jakou výši vypořádacího podílu požaduje. Z tohoto důvodu bylo nutné zahájit soudní řízení a vyčkat rozhodnutí soudu. Žalovaná nepřistoupila před podáním žaloby ke zpracování znaleckého posudku, který by stanovil cenu předmětného podílu. V souladu s judikaturou předestřenou právní zástupkyní žalované v závěrečném návrhu, soud poměřoval úspěch a neúspěch účastníků v této věci s ohledem na širší souvislosti. Soud v konečném rozhodnutí vyhověl stanovisku všech účastníků, kteří souhlasili se zrušením a vypořádáním spoluvlastnictví s tím, že celý podíl nabude do výlučného vlastnictví žalobkyně. Soud pak nevyhověl stanovisku žalované, která nesouhlasila s výší vypořádacího podílu navrhovaného žalobkyní a žalovaným. Je nutno podotknout, že výše ceny tohoto podílu nebyla změněna od zahájení řízení po jeho skončení. Soud neklade zahájení a vedení řízení k tíži žalobkyni, která toto iniciovala poté, když zjistila, že žalovaná není přístupná dohodě. V zásadě soud v těchto typech řízení zpravidla rozhoduje tak, že každý ze spoluvlastníků nese své náklady řízení a není povinen hradit náklady jiného spoluvlastníka, ledaže jsou pro to dány zvláštní důvody. Nicméně soud vyhověl v konečném rozhodnutí plně návrhu žalobkyně tak, jak byla podána žaloba a vyhověl také návrhu žalovaného, který navrhoval stejný postup jako žalobkyně a s takovýmto postupem souhlasil. Jediná neúspěšná v tomto řízení byla žalovaná v tom smyslu, že právě s ohledem na její procesní stanovisko bylo nutno podat žalobu a provést soudní řízení, nicméně po provedeném soudním řízení bylo dospěno pouze k tomu, že soud podané žalobě plně vyhověl a to i oproti procesnímu stanovisku žalované. Pokud žalovaná souhlasila s výší vypořádacího podílu až v konečném návrhu, bylo to poté, co ostatním účastníkům vznikly náklady řízení, a je proto povinna tyto náklady řízení nést. S ohledem na výše uvedené soud dospěl k závěru, že jediná procesně neúspěšná v tomto případě je žalovaná a rozhodl o povinnosti žalované nést náklady tohoto řízení ostatních účastníků a zároveň o povinnosti žalované uhradit České republice – Okresnímu soudu v Bruntále náklady státu spočívající v přiznaném znalečném [celé jméno znalkyně] za podané doplnění znaleckého posudku [číslo] ze dne [datum] a za podané odborné vyjádření u jednání soudu dne [datum] ve výši 1.350 Kč O povinnosti žalované uhradit státu

náhradu nákladů řízení, které státu vznikly, rozhodl soud v souladu s ust. § 148 odst. 1 občanského soudního řádu.

21. Dále soud rozhodl, s ohledem na výše uvedené, o povinnosti žalované uhradit náklady řízení žalobkyni a žalovanému. O náhradě nákladů řízení v tomto případě rozhodl soud dle ust. § 142 odst. 1 občanského soudního řádu ve spojení s ust. § 143 občanského soudního řádu a přiznal žalovanému požadovanou náhradu nákladů řízení. Dle ust. § 7 bod 6 vyhl. č. 177/1996 Sb. činí sazba mimosmluvní odměny za 1 vykonaný úkon právní služby částku ve výši 9.460 Kč. Žalovanému pak byla přiznána náhrada za vykonané 4 úkony právní služby, které žalovaný vyúčtoval, a to převzetí věci, sepis vyjádření ze dne [datum] a 2 x účast u jednání Okresního soudu v Bruntále, a to dne [datum] a dne [datum]. Dále byl přiznán RP dle ust. § 13 odst. 4 cit. vyhlášky za 4 úkony, tj. 4 x 300 Kč. Celkem bylo přiznáno 39.040 Kč a tyto náklady řízení jsou splatné k rukám právní zástupkyně žalovaného. Dále byla stanovena povinnost žalované uhradit náklady řízení vzniklé žalobkyni, a to dle cit. vyhlášky. Byla přiznána povinnost uhradit zaplacený soudní poplatek ve výši 7.000 Kč a dále odměnu za právní zastupování, a to za vykonaných 6 úkonů právní služby, tedy převzetí a příprava zastoupení, podání žaloby, odvolání proti usnesení Okresního soudu v Bruntále ze dne 24. 6. 2021 č. j. 8 C 92/2021-42, účast na jednání před soudem dne [datum] v době od 9.00 hod. do 9.58 hod. jako 1 úkon právní služby, dále účast na jednání soudu dne [datum] v době od 9.00 hod. do 11.05 hod., tedy za 2 úkony vykonané právní služby. Byla tedy přiznána odměna za 6 vykonaných úkonů právní služby. Zaúčtovanou poradu s klientem ze dne [datum] pak přiznána odměna nebyla, když toto bylo vyhodnoceno soudem jako neúčelně vykonané, když poradu bylo možno učinit s klientem [datum] na jednání soudu, když byl vyslechnut, a to před nebo po jednání soudu a následně již nedošlo ke změně procesního stanoviska žádného z účastníků a byla pouze vyslechnuta soudní znalkyně k již předloženému znaleckému posudku předloženému stranou žalující. Dále bylo přiznáno 6 RP po 300 Kč dle ust. § 13 odst. 4 cit. vyhlášky, tedy 6 x 300 Kč. Dále bylo přiznáno DPH 21 % ve výši 12.297,60 Kč, když právní zástupce žalobkyně je plátcem DPH. Jako účelně vynaložené náklady řízení na straně žalobkyně soud shledal i cenu zaplacenou žalobkyní za vyhotovený znalecký posudek [celé jméno znalkyně], která dle předložené faktury činí 6.492 Kč Náklady řízení žalobkyně činí celkem částku ve výši 84.349 Kč a jsou splatné k rukám právního zástupce žalobkyně.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení, písemně, dvojmo ke Krajskému soudu v Ostravě prostřednictvím Okresního soudu v Bruntále.

Nesplní-li povinná dobrovolně, co jí ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí (§ 251 občanského soudního řádu).

Bruntál 22. března 2022

Mgr. Kristýna Stachová v. r.  
samosoudkyně