



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

Okresní soud v Českém Krumlově rozhodl samosoudkyní JUDr. Milenou Hrdličkovou ve věci žalobkyně: [osobní údaje žalobkyně]

trvale bytem [adresa]

zastoupený advokátem Mgr. Tomášem Čermákem  
sídlem Na Sadech 2033/21, 370 01 České Budějovice

proti

žalované: [osobní údaje žalované]

trvale bytem [adresa žalované]

**žaloba o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví**

**takto:**

- I. Soud zrušuje spoluvlastnictví účastníků žalobce [celé jméno žalobce] a žalované [celé jméno žalované] k nemovitostem zapsaným v katastru nemovitostí na [list vlastnictví] pro k. ú. [obec] u [obec], když jde o pozemek stavební parcela [číslo] zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba [adresa], rodinný dům stojící na tomto pozemku, pozemek stavební parcela [číslo] zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba [adresa], rodinný dům stojící na tomto pozemku a parcela [číslo] zahrada, a vypořádává tak, že nařizuje prodej všech nemovitostí ve veřejné dražbě. Výtěžek prodeje bude rozdělen mezi žalobce a žalovanou podle podílu na nemovitostech.
- II. Žalovaná je povinna žalobci na náhradu nákladů řízení k rukám jeho právního zástupce Mgr. Tomáše Čermáka, advokáta z advokátní kanceláře v Českých Budějovicích zaplatit částku 197 664,39 Kč, a to do tří dnů od právní moci rozhodnutí.

**Odůvodnění:**

1. Žalobce se v řízení před soudem proti žalované domáhal zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem zapsaným na [list vlastnictví] v k. ú. [obec] u [obec], a to konkrétně k pozemku stavební parcela [číslo] zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba [adresa], bydlení stojící na tomto pozemku, pozemek stavební parcela [číslo] zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba [adresa], bydlení stojící na tomto pozemku a pozemek parcela [číslo] zahrada s odůvodněním takovým, že tyto nemovitosti jsou ve spoluvlastnictví účastníků s podílem ve výši ideální 1/16 žalobce a ideálních 15/16 žalovaná. Žalobce tvrdil, že nemovitosti mají charakter uzavřeného vesnického stavení, kde jsou dvě čísla popisná tvořící jeden funkční celek, včetně příslušející zahrady. Rozvedl, že spoluvlastnictví účastníci nabyli kupní smlouvou a darovací smlouvou z roku 2015. Dále rozvedl, že v souvislosti s nemovitostmi účastníci čerpali společné úvěry u Hypoteční banky a. s., nejprve na částku 200 000 Kč a na částku 1 600 000 Kč. Následně oba úvěry byly refinancovány smlouvou uzavřenou 16. 2. 2021 s Českou spořitelnou a. s. na částku 1 573 000 Kč a úroky (hypoteční úvěr). Úvěr je zajištěn zástavním právem smluvním, závazkem nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazkem neumožnit zápis nového zástavního právo namísto starého a ještě zákazem zcizení po dobu trvání zástavního práv, to vše ve prospěch věřitele České spořitelny a. s. na základě smlouvy uzavřené 16. 2. 2021 vložené do katastru nemovitostí pod vkladem věcných práv pod č. j. V-1003/2021-302 – zástavní právo a související zápisy. Nemovitosti jsou zatíženy exekutorskými příkazy na žalovanou. Žalobce uvedl, že nemovitosti byly dříve společně užívány. Po rozpadu partnerského vztahu a ukončení společného soužití jsou nemovitosti využívány výlučně žalovanou. Ta na této adrese bydlí se společným synem, který je ve střídavé péči rodičů, tj. žalobce a žalované. Účastníci sporu byli domluveni tak, že od loňského roku hypoteční úvěr bude výlučně platit žalovaná. Dohoda je však porušována.

2. Žalobce dále tvrdil, že si nepřeje setrvávat ve spoluvlastnickém vztahu s žalovanou. Proto jí opakovaně vyzval k řešení této záležitosti, následně i dopisem svého právního zástupce z 28. 3. 2022. Žalovaná na výzvu nereagovala, následně slibovala účast u osobního projednání, využila však až třetí termín, kde však uvedla neúplný návrh na možnost vyplacení žalobce, který nebyl realizován.

3. Žalobce tvrdil, že nemovitosti nehodlá užívat. Nemovitosti nelze reálně rozdělit. Nesouhlasí, aby byly přikázány do jeho výlučného vlastnictví, neboť není schopen žalovanou vyplatit. Dovožoval, že ani žalovaná není schopna vyplatit jeho podíl ve výši 1/16 s ohledem na údaje v katastru nemovitostí a s ohledem na výzvy hypotečních banky, upozorňující na porušování splátkového režimu.

4. Žalovaná se k žalobě nevyjádřila, k jednání se bez omluvy nedostavila. Předvolání jí bylo doručeno zákonem předpokládaným způsobem. V daném případě soud postupoval podle § 101 odst. 2, 3 o. s. ř., pokračoval v řízení, ač žalovaná zůstala nečinnou. Žalovaná nereagovala ani na kvalifikovanou výzvu soudu, ve které jí soud uložil povinnost tvrzení k podané žalobě včetně konkrétních údajů o způsobu zrušení a vypořádání spoluvlastnictví a navrnutí důkazů s poučením o tom, pokud se v uvedené lhůtě nevyjádří a nebudou důkazy nabídnuty, žalované hrozí neúspěch ve výsledku sporu. Žalovaná však zůstala naprosto nečinnou.

5. Soud vyšel z obsahu spisu a z provedených důkazů

6. Provedené důkazy, a to výpis z katastru nemovitostí [list vlastnictví] pro k. p. [obec] u [obec], snímek katastrální mapy k nemovitostem, výzva žalobce k mimosoudnímu vypořádání z 28. 3. 2022, úvěrová smlouva ze 16. 2. 2021, vyčíslení zůstatku hypotečního úvěru, určení ceny nemovitostí pomocí aplikace CeMAP, barevné fotografie souboru nemovitostí a sdělení makléřské společnosti prokazují následující. Účastníci tohoto sporu jsou spoluvlastníky nemovitostí zapsaných na [list vlastnictví] pro k. ú. [obec] u [obec] s podílem na nemovitostech shora uvedeným. Podle snímku katastrální mapy jde o soubor nemovitostí, venkovské stavení s dvěma čísly popisnými a příslušející zahrada, když předložené listiny prokazují, že přístup k zahradě z

veřejné komunikace je pouze přes tyto nemovitosti. Jiný přístup zajištěn není. Přístup k zahradě by musel být ošetřen věcným právem – břemenem či služebností, případně jinak. Žalobce opakovaně i prostřednictvím svého právního zástupce žalovanou vyrozuměl o svém nezáměru setrvávat ve spoluvlastnictví a nabídl způsob řešení. Aktuální optimální hodnota nemovitostí podle tržního ocenění nemovitostí pomocí aplikace CeMAP byla vypočtena ve výši 10 524 597 Kč. Žalovaná má v nemovitostech trvalé bydliště, nemovitosti užívá. Nemovitosti jsou zatíženy, tak jak tvrdí žalobce. Nemovitosti jsou zajištěny exekučními příkazy s povinností žalované. Výzvy hypoteční banky prokazují, že žalovaná neplní řádně a včas závazky z hypotečního úvěru.

7. Zprávou úřadu práce a výpisem z centrální evidence obyvatel je prokázáno, že bydliště žalované je v nemovitostech, které jsou předmětem sporu.

8. Shora uvedené dokazování soud považuje za dokazování úplné. Každý důkaz soud hodnotil jednotlivě a všechny důkazy hodnotil ve vzájemné souvislosti, když přihlédl ke všemu, co vyšlo za řízení najevo.

9. Soud má za dostatečně prokázáno tvrzení žalobce o tom, že nemá zájem setrvávat ve spoluvlastnictví. Spoluvlastnictví je založeno na dobrovolnosti, čemuž odpovídá zásada, že nikdo nemůže být proti své vůli nucen, aby ve spoluvlastnictví setrval. Podání žaloby je naprosto legitimní postup, pokud k dohodě účastníků nedošlo. Žalobce dále prokázal, že vyvinul opravdový zájem zrušit a vypořádat spoluvlastnictví k nemovitostem mimo soud, vyhnout se vydání meritorního rozhodnutí. Soud v daném řízení nezjistil žádné takové okolnosti, které by měly vést k zamítnutí žaloby. Důvodem pro zamítnutí žaloby na zrušení spoluvlastnictví je nevhodnost doby, případně újma některého ze spoluvlastníků, když žádné takové zákonné okolnosti tvrzeny nebyly. Nebylo zjištěno, že by o zrušení spoluvlastnictví bylo žádáno v nevhodné době.

10. Zákonem preferovaný způsob zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dohodou účastníků nenastal, proto soud postupoval v souladu s ustanovením § 1143 a násl. obč. zákoníku. 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. Řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je řízením sporným, spadá však do kategorie řízení, v nichž z právní úpravy vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky. Soud není vázán návrhem účastníků na způsoby vypořádání. Přesto soud žalobě vyhověl v celém rozsahu, když v daném případě žalobce prokázal podmínky stanovené v § 1147 obč. zákoníku pro navrhované řešení. Podle tohoto ustanovení zákona, není-li rozdělení společné věci možné, přikáže jí soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodej věci ve veřejné dražbě.

11. Nebylo vyvráceno tvrzení žalobce o tom, že rozdělení společné věci s ohledem na podíl účastníků na spoluvlastnictví, technické řešení a situaci v místě není dobře možné. Nebyly vyvráceny údaje o tom, že se jedná o typické venkovské stavení, kdy obě čísla popisná jsou funkčně závislá, a s ohledem na podíl žalobce na nemovitostech bez dalších finančních investic reálné rozdělení není možné. To platí i pozemku, označeném v katastru nemovitostí jako zahrada. Sice teoreticky rozdělení tohoto pozemku by přicházelo v úvahu, avšak podle provedených důkazů žalobce by neměl na tento pozemek jiný přístup než přes pozemky žalobkyně. Jiný přístup z veřejné komunikace zjištěn nebyl. Navíc soud musel nutně přihlédnout i ke vztahům mezi účastníky sporu, které jsou narušeny natolik, že vedly k ukončení partnerského soužití. Rozdělení věci (v daném případě zahrady) by předpokládalo kooperaci účastníků, neboť by nutně následovala jednání ohledně přístupu k pozemku z veřejné komunikace. Soud nezjistil,

že by některý z účastníků měl zájem o přikázání věci do výlučného vlastnictví za přiměřenou náhradu. Žalobce tento záměr neprojevil, není solventní pro vyplacení přiměřené náhrady žalované. U žalované soud dovozuje stejné, ač se na výslovný pokyn soudu k této otázce nevyjádřila. Ze zákona se zřetelně podává, že s přikázáním společné věci do výlučného vlastnictví musí spoluvlastník souhlasit. Žalovaná souhlas nevyslovila a shora zmíněné důkazy svědčí o

nesolventnosti žalované, jenž vyplývá nejen z hypotečního úvěru a ze závazků s ním spojených souvisejících se zajištěním nemovitosti a z příložených výzev, ale i z exekučně vymáhaných pohledávek třetích osob k tíži žalované. Žalovaná netvrdila, ani neprokazovala, že má k dispozici potřebné finanční prostředky, či je v přiměřené době získá. Tudíž nezbylo, než rozhodnout tak, jak je ve výroku z rozsudku, neboť platí, pokud žádný ze spoluvlastníků nechce společnou věc, soud nařídí její prodej ve veřejné dražbě s tím, že výtěžek se rozdělí podle podílu na společné věci. Při svých úvahách se soud opírá o judikaturu vyšších soudů, kupř. o rozsudky NS ČR 22 Cdo 837/2018 a 22 Cdo 559/2004.

12. Vlastní realizace veřejné dražby závisí na návrhu spoluvlastníků, pročť i po nařízení veřejné dražby je možné společnou věc prodat z volné ruky. Veřejnou dražbou se v daném případě rozumí, jak dražba vedená návrhem na výkon rozhodnutí podle občanského soudního řádu či dražbou nemovitosti prováděná exekutorem podle příslušných ustanovení exekučního řádu. Výtěžek dražby se rozdělí mezi spoluvlastníky podle výše jejich spoluvlastnických podílů, když ve smyslu § 1148 obč. zákoníku, prodá-li se věc, uhradí se po stržení nákladů prodeje všechny dluhy související se spoluvlastnictvím. Až pak se rozděljuje výtěžek.

13. O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o. s. ř., žalobce byl ve sporu zcela úspěšným, tudíž mu náleží plná náhrada nákladů řízení. To i přes poznámku o tom, že řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je určitým typem zvláštního řízení, kde soud není vázán způsobem vypořádání. Tento případ je s ohledem na postoje žalované zvláštním případem a odůvodňuje závěr pro to, aby žalobci byla přisouzena plná náhrada tohoto řízení, neboť učinil všechno proto, aby vydání autoritativního rozhodnutí soudem zabránil. O tom svědčí předžalobní výzvy advokáta a pokusy advokáta k dohodě. K tíži žalobce nemohou být přičteny obstrukce žalované, která naprosto ignorovala všechny nabídky i soudní řízení. Je tedy povinna zaplatit všechny účelně vynaložené náklady se sporem spojené. Jde o náklady zaplaceného soudního poplatku ve výši 7 000 Kč a náklady právního zastoupení, když odměna advokáta byla vypočtena podle vyhlášky č. 177/1996 Sb. v platném znění, § 8 odst. 5. Právní zástupce žalobce vykonal čtyři úkony právní pomoci, jednomu úkonu odpovídá částka 40 180 Kč dle § 7 bod 6 advokátního tarifu. Soud vyšel z ceny nemovitosti prokázané podle tržního posouzení zpracovaného aplikací CeMAP. Od této částky byl odečten podíl žalobce a soud vycházel z podílu žalované ve výši 15/16, což představuje částku 9 866 809,68 Kč. Čtyřem úkonům právní služby odpovídá částka 160 720 Kč a čtyřem paušálům částka 1 200 Kč, když jeden režijní paušál činí 300 Kč. Soud přiznal právnímu zástupci žalobce i náhradu cestovného ke 2 jednáním k podepsanému soudu a zpět. Ujeto celkem 100 Kč (vzdálenost České Budějovice – Český Krumlov a zpět 50 Km). Podle vyhlášky o cestovních náhradách a předložených parametřů použitého vozidla činí celkem cestovné 639 Kč, když náklady na 1 km činí 6,39 Kč. Soud přiznal právnímu zástupci žalobce i čas strávený na cestě, a to 8 započatých půl hodin, jímž odpovídá částka 800 Kč (jedna započatá půl hodina 100 Kč). Celkem náklady řízení bez soudního poplatku činí 163 359 Kč vzhledem k tomu, že právní zástupce žalobce je plátcem DPH je tato částka povýšena o 21 %, tj. 34 305,39 Kč, včetně soudního poplatku náklady řízení představují částku ve výši 197 664,39 Kč.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím Okresního soudu v Českém Krumlově.

Český Krumlov 5. října 2022

JUDr. Milena Hrdličková  
soudkyně

Rozhodnutí nabylo právní moci dne 9. listopadu 2022.