

Jednací číslo:



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud Praha - východ rozhodl samosoudcem Mgr. ve věci
žalobce: se sídlem
zastoupeného: JUDr.
proti žalovanému:
zastoupenému: Mgr.

o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví,

t a k t o :

- I. Podílové spoluvlastnictví žalobce a žalovaného k budově č.p., postavené na pozemku parc.č.st. pozemku parc.č.st. - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 182 m², a pozemku parc.č. - zahrada o výměře 453 m², vše zapsáno v katastru nemovitostí pro k. ú. obec ... část obce ... vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, na LV č., se zrušuje a tyto nemovitosti se přikazují do výlučného vlastnictví žalobce.
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému na vypořádání jeho podílu částku ve výši 700.000,- Kč do jednoho měsíce od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Žalovaný je povinen nahradit žalobci náklady řízení ve výši 76.400,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.
- IV. Žalovaný je povinen nahradit České republice náklady státu ve výši 8.328,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobou podanou dne 30.11.2012 se žalobce domáhal zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k budově č.p., postavené na pozemku parc.č.st., pozemku parc.č.st. - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 182 m², a pozemku parc.č. - zahrada o výměře 453 m², vše zapsáno v katastru nemovitostí pro k. ú., obec ...

část obce vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, na LV č. (dále jen „nemovitosti“). Tvrdil, že se s žalovaným pokoušel dohodnout na způsobu uspořádání vlastnických vztahů, avšak žalovaný na návrh dohody nereagoval. Podání žaloby odůvodnil nefungující komunikací mezi účastníky jako spoluvlastníky s tím, že žalovaný neprojevuje zájem o společný výkon vlastnického práva. Jelikož reálné rozdělení nemovitostí není dobře možné, navrhl přikázat nemovitosti do jeho výlučného vlastnictví za náhradu. Nemovitost je v havarijním stavu a prakticky neobyvatelná.

Žalovaný se zrušením a vypořádáním souhlasil včetně způsobu zvoleným žalobcem, navrhl však, aby buď byly nemovitosti přikázány do jeho výlučného vlastnictví za vypořádací podíl 600.000,- Kč, nebo aby byly přikázány žalobci za vypořádací podíl ve výši 800.000,- Kč. Nemovitosti chce od počátku využít k bydlení pro rodinu, neboť bydlení mají zajištěné v malém bytě v Praze. Důvodem, proč žalovaný nikterak nejednal se žalobcem o svých plánech, je skutečnost, že na nemovitosti vážne v rozsahu spoluvlastnického podílu žalobce zástavní právo ve výši 800.000,- Kč. Žalovaný tak nepředpokládal, že by žalobce byl natolik solventní, aby spoluvlastnický podíl mohl žalovanému prodat. Co se týká správy nemovitostí, pojistil žalovaný dům proti škodám a plnil také veškeré své povinnosti, kterému jako spoluvlastníku ukládá zákon.

K vyjádření žalovaného žalobce doplnil, že mu nikdy nebyl záměr trvalého bydlení v nemovitostech v rámci jednání o dohodě předestřen, naopak žalovaný při jednáních mezi účastníky uváděl protichůdná stanoviska.

Z výpisu z katastru nemovitostí evidujícího stav ke dni 19.7.2011 soud zjistil, že žalobce a žalovaný jsou podílovými spoluvlastníky k budově č.p. postavené na pozemku parc.č.st. , pozemku parc.č.st. – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 182 m², a pozemku parc.č. – zahrada o výměře 453 m², vše zapsáno v katastru nemovitostí pro k. ú. obec část obce vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, na LV č. a to každý v rozsahu 1/2.

Ze znaleckého posudku č. vypracovaného Ing. Vratislavem Čechem bylo zjištěno, že obvyklá cena nemovitostí je 1.400.000,- Kč. Uvedená cena představuje hodnotu pozemků po odečtu nákladů předpokládaných na odstranění stavby, které činí 200.000,- Kč. Znalec v popisné části vyhodnotil, že hlavní budova (rodinný dům) se nachází v havarijním stavu, nelze ji prakticky zrekonstruovat a tím negativně ovlivňuje obvyklou cenu nemovitostí, kdy poptávanou podstatou představují v zásadě pouze pozemky. Znalec dospěl k závěru, že obvyklou cenu nemovitostí je třeba s ohledem na nevyhovující stavebně-technický stav budovy vypočítat jako obvyklou cenu pozemků, na kterých stavba stojí, poníženou o nutné náklady na její odstranění. Při stanovení výše demoličních investic pak znalec vycházel z cen demolic u obdobných objektů, které se pohybují v úrovni cca 400,- Kč/m³ až 450,- Kč/ m³ obestavěného prostoru se zohledněním toho, že část vybouraného materiálu bude použita na vyrovnání terénu zahrady.

Z potvrzení o vedení účtu vedeného u Fio banky, a.s. ze dne 18.2.2014 soud zjistil, že aktuální zůstatek na účtu ke dni 17.2.2014 činil 751.121,73 Kč.

Z vviádření člena stavební komise k záměru s objekty čp. a ze dne 11.3.2014 soud zjistil, že žalobce ve spolupráci s PČR zabezpečil

nemovitost a zamezil výskytu společensky nebezpečných činností v objektu, dále ocenil záměr žalobce vybudovat na dotčeném pozemku malometrážní startovací byty, což je jednoznačným přínosem pro město

Z přehledu vlastnictví a jiných věcných práv ve vztahu k osobě žalovaného soud zjistil, že žalovaný je vlastníkem mnoha nemovitostí v k.ú. Dejvice, Stodůlky, Vršovice, Záběhlice, Žižkov, Hatě, Církvice u Kolína, Skvrňov, Rašovice u Uhlířských Janovic, Bláto, Chmeliště, Vavřinec, Vítkovice v Krkonoších.

Ze zápisu z jednání v kanceláři zástupce žalobce ze dne 14.6.2013 bylo zjištěno, že jednak žalovaný a jeho zástupkyně (manželka) trvají na stanovisku, které prezentovali při soudním jednání proběhlém dne 13.5.2013; jako kompromisní variantu pak navrhli společný prodej domu za cenu, která nebude nižší než 1.600.000,- Kč. Na to zástupce žalobce sdělil žalovanému, že disponuje znaleckým posudkem z roku 2009, kterým byla zjištěna cena id. ½ nemovitostí ve výši 633.910,- Kč a proto navrhl žalovanému odkup jeho podílu za cenu 700.000,- Kč. S touto nabídkou žalovaný nesouhlasil s tvrzením, že v nemovitostech chce realizovat rodinné bydlení mimo Prahu.

Z pojistné smlouvy ze dne 13.6.2010 soud zjistil, že žalovaný jako pojistník nechal u České podnikatelské pojišťovny, a.s., Vienna Insurance Group, jako pojistitele, zřídit pojištění majetku a odpovědnosti občanů typ DOMEX PLUS k rodinnému domu č.p.

Podle § 3028 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) se tímto zákonem řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti. Není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. Není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.

Podle § 1143 občanského 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.

Podle § 1144 občanského zákoníku platí, že je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota.

Podle § 1147 občanského zákoníku 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.

V projednávaném případě má soud s přihlédnutím k výpisu z katastru nemovitostí a nesporným tvrzením účastníků za to, že nemovitosti nacházející se ve spoluvlastnictví účastníků nejsou reálně a funkčně dělitelné. Nastupuje tak druhý ze způsobů vypořádání, tj.

příkázání věci do výlučného vlastnictví jednoho z účastníků oproti povinnosti k vyplacení vypořádacího podílu ze strany druhého účastníka.

Jelikož mezi účastníky bylo sporu o tom, komu přikázat předmětné nemovitosti, kdy oba projevíli zájem o jejich nabytí, bylo povinností soudu vyhodnotit veškeré okolnosti svědčící ve prospěch té či oné strany ohledně vhodnosti příkázání nemovitostí do jejího výlučného vlastnictví. Těmito okolnostmi mohou být dle judikatury Nejvyššího soudu ČR, kterou je možné aplikovat i v rámci nové právní úpravy, zejména velikost podílů, účelné využití věci, záměr zhodnotit věc či přístup účastníka k vypořádání v rámci mimosoudního jednání.

Soud se nakonec přiklonil k příkázání nemovitostí žalobci, který prokázal solventnost k vyplacení žalovaného ve výši 700.000,- Kč jako vypořádacího podílu zjištěného znaleckým posudkem. Vyjádřením má soud za prokázané, že žalobce zabezpečil nemovitost proti výskytu společensky nebezpečných činností v objektu, a dále se z hlediska veřejného zájmu kladně vyjádřil k jeho záměru vybudovat na dotčeném pozemku malometrážní startovací byty. Žalovaný tvrdil, že chce v nemovitosti realizovat své bydlení, toto tvrzení však věrohodně nedoložil. Naopak jeho záměr je zpochybňován zápisem z jednání u zástupce žalobce ze dne 14.6.2013, kde žalovaný setrval na protichůdných stanoviscích, buď ½ nemovitosti žalobci prodat za 800.000,- Kč nebo si ½ nemovitosti od žalobce odkoupit za cenu 600.000,- Kč. Dále připustil možnost kompromisního řešení spočívajícího ve společném prodeji za cenu min. 1.600.000,- Kč. Přehledem vlastnictví a jiných věcných práv k osobě žalovaného pak bylo prokázano, že žalovaný je vlastníkem mnoha jiných nemovitostí, kde by event. mohl realizovat své bydlení. Konečně nelze opominout, že žalobce vyvinul větší snahu o dosažení dohody mezi účastníky, kdy na své náklady nechal vypracovat znalecký posudek, tak aby mohla být objektivně stanovena hodnota vypořádacího podílu. V této souvislosti navrhl žalovanému vypořádání ve výši 700.000,- Kč, což však žalovaný, aniž by předložil vlastní posudek, neakceptoval, ačkoli se jednalo o částku vyšší, než stanovil znalec. K prokázání solventnosti žalovaný doložil soudu pouze počítačovou sjetinu psanou v anglickém jazyce, ačkoli se při jednání zavázal předložit originál výpisu z účtu. Je vůbec otázkou, zda taková listina může posloužit jako důkaz v soudním řízení, nicméně žalobce nespороval otázku solventnosti žalovaného, soud proto verifikační hodnotu tohoto důkazu neřešil. To nic nemění na závěru, že z jednání žalovaného v průběhu mimosoudního vyjednávání i během soudního řízení vyplynulo, že jeho skutečným záměrem je na vypořádání spoluvlastnictví vydělat, a nikoli realizovat své rodinné bydlení. Za této situace je pak podružné, že žalovaný prokázal, že nechal předmětný dům pojistit proti škodám.

Návrh na provedení důkazu revizním znaleckým posudkem byl soudem zamítnut, neboť dle názoru soudu znalec přesvědčivě odůvodnil jak obvyklou cenu nemovitostí, tak skutečnost, že předmětný dům se nachází v havarijním stavu, který není možno zrekonstruovat. Popis rodinného domu se pak jeví soudu jako dostatečně podrobný s logickou vazbou na závěry znalce ohledně nutnosti vynaložení investic do demoličních prací. Stejně tak znalec odůvodnil svůj závěr stran výše těchto investic, kdy vycházel z ceny demolice u obdobných objektů. Ani k výsledku znalce soud z důvodu hospodárnosti a rychlosti řízení nepřikročil a to z toho důvodu, že jej k výzvě soudu žádný z účastníků ve stanovené lhůtě nenavrhl. Žalovaný výsledek znalce požadoval až při jednání, které bezprostředně předcházelo vyhlášení rozsudku, soud tak uzavřel, že se z jeho strany jedná o obstrukční návrh.

K námitce žalovaného, že znalec neměl k dispozici demoliční výměr, soud uvádí, že úkolem znalce bylo stanovit obvyklou cenu nemovitostí, přičemž znalec přijatelným způsobem odůvodnil metodiku i způsob ocenění s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem (zejména technického stavu budovy). Nebylo proto jeho povinností nezohlednit případné náklady spojené s demolicí domu, pokud dospěl k závěru, že tento je nezrekonstruovatelný. V opačném případě, by znalec nemohl objektivně dospět k obvyklé ceně (všech) nemovitostí. Jinými slovy znalec zcela správně stanovil pouze odborný odhad v budoucnu vzniklých investic souvisejících s nutností demolice stavby (kterou řádně odůvodnil). Demoličního výměru z těchto důvodů nebylo potřeba.

Námitka žalovaného, že žalobce dostatečně věrohodným způsobem neprokázal solventnost žalobce, není důvodná. Otázku prokázání solventnosti při přikázání vypořádávaných nemovitostí do výlučného vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků je v obecné rovině třeba řešit nikoli formalisticky, ale spíše v rámci volné úvahy s přijetím závěru, že účastník, kterému je nemovitost do vlastnictví přikazována, je vzhledem ke všem okolnostem způsobilý splnit svůj finanční závazek vůči druhému spoluvlastníku. Dle názoru soudu postačí, pokud je prokázáno, že účastník disponuje peněžními prostředky (anebo jimi bude v blízké budoucnosti v rámci pariční lhůty disponovat), které se v přibližné (převážné) části budou krýt s rozsahem (výší) této povinnosti. Skutečnost, že na spoluvlastnickém podílu žalobce vážne zástavní právo v hodnotě 800.000,- Kč, pak rozhodně nemůže sama o sobě závěr soudu vyvrátit.

Konečně soud neshledal relevantní ani námitku žalovaného, že by neměl být veřejný zájem preferován nad zájmem soukromým, neboť je naopak logické, že veřejný zájem se dotýká vícero dotčených osob a tudíž je zcela po právu, aby tento v odůvodněných případech stál na zájmu jednotlivců. Nehledě na to, že soukromý zájem žalovaného v podobě záměru v nemovitosti s rodinou bydlet nebyl prokázán.

Po provedené dokazování tak soud dospěl k závěru, že byly splněny všechny hmotněprávní podmínky pro zrušení a vypořádání nemovitostí jejich přikázáním za náhradu, neboť oba účastníci jsou jejich spoluvlastníky, každý v rozsahu id. ½, a to za situace, kdy mezi nimi nebyla uzavřena dohoda o vypořádání a předmětné nemovitosti nejsou reálně dělitelné. Žalobce pak oproti žalovanému prokázal vícero důvodů pro rozhodnutí, aby mu nemovitosti byly přikázány do výlučného vlastnictví (výrok I.), a to za náhradu spočívající ve vypořádacím podílu, jehož výše byla stanovena znaleckým posudkem (výrok II.).

O náhradě nákladů řízení (výrok III.) rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o.s.ř. a přiznal plně úspěšnému žalobci náhradu nákladů řízení v celkové výši 76.400,- Kč, která se sestává ze soudního poplatku ve výši 5.000,- Kč (položka 6 Sazebníku poplatků - přílohy zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů), ze zaplacené zálohy na znalecký posudek ve výši 3.000,- Kč, z odměny za zastupování účastníka advokátem podle § 7 a § 8 odst. 5 vyhlášky č. 177/1996 Sb. za 6 úkonů právní služby dle § 11 odst. 1 citované vyhlášky po 11.100,- Kč (příprava a převzetí věci, sepis žaloby, účast při jednání dne 13.5.2013, sepis vyjádření ze dne 21.6.2013, účast při jednání dne 19.5.2014 a účast při jednání dne 4.6.2014) a z částky 1.800,- Kč představující paušální náhradu hotových výdajů za 6 úkonů právní služby podle § 13 odst. 3 citované vyhlášky. Účtované úkony - předžalobní výzva a mimosoudní jednání s protistranou - nebyly soudem uznány jako účelně provedené úkony právní služby (předžalobní výzva je jako úkon uznatelná až od 1.1.2013, mimosoudní jednání pak bylo konáno v zájmu obou stran). Náhradu za daň z přidané hodnoty ve výši 21% podle § 137 odst. 3 o.s.ř. soud žalobci nepřiznal, neboť zástupce žalobce nedoložil osvědčení

o registraci plátce DPH. O splatnosti náhrady nákladů řízení k rukám advokáta úspěšného účastníka soud rozhodl podle § 149 odst. 1 o.s.ř.

O povinnosti žalovaného nahradit státu náklady řízení bylo rozhodnuto podle § 148 odst. 1 o.s.ř., podle kterého má stát podle výsledků řízení právo proti účastníkům právo na náhradu nákladů řízení, které platil, pokud u nich nejsou předpoklady pro osvobození od soudních poplatků. V daném případě bylo z rozpočtových prostředků Okresního soudu Praha - východ hrazeno znalečné za podání znaleckého posudku, a to ve výši 8.328,- Kč (po odečtení zálohy složené žalobcem). Jelikož žalovaný byl ve věci neúspěšný, bylo rozhodnuto o jeho povinnosti nahradit na účet zdejšího soudu náklady v uvedené výši.

P o u ě e n í : Proti tomuto rozhodnutí je přípustné odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím Okresního soudu Praha-východ.

Nesplní-li povinný dobrovolně povinnost stanovenou tímto rozhodnutím, lze se jejího výkonu domáhat podáním návrhu u soudu (§ 251 o.s.ř.) nebo za podmínek daných zvláštním zákonem (zákon č. 120/2001 Sb.) u soudního exekutora.

V Praze dne 4. června 2014

samosoudce

Za správnost vyhotovení: