



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

Okresní soud v Písku rozhodl samosoudkyní Mgr. Danielou Špeldovou v právní věci

žalobce:

██████████, narozený ██████████  
sídlem ██████████  
zastoupeného obecnou zmocněnkyní ██████████  
nar. ██████████, bytem ██████████

proti

1. žalované: ██████████, narozena ██████████  
bytem ██████████
2. žalovanému: ██████████, narozený ██████████  
bytem ██████████

o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

**takto:**

- I. **Zrušuje** se podílové spoluvlastnictví účastníků k pozemku parc. č. ██████████ v k. ú. ██████████, o výměře 1936 m<sup>2</sup>, zapsaného na LV č. ██████████ u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště ██████████.
- II. Pozemek parc. č. ██████████ v k. ú. ██████████, o výměře 1936 m<sup>2</sup>, zapsaného na LV č. ██████████ u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště ██████████, se **přikazuje** do výlučného vlastnictví žalobce.
- III. Žalobce je **povinen** zaplatit 1. žalované částku ve výši **7 910 Kč**, a to do tří dnů ode dne právní moci tohoto rozsudku.

- IV. Žalobce je **povinen** zaplatit 2. žalovanému částku ve výši **7 910 Kč**, a to do tří dnů ode dne právní moci tohoto rozsudku.
- V. Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.
- VI. Žalobce je **povinen** zaplatit České republice - Okresnímu soudu v Písku na náhradě nákladů řízení částku na část nákladů zálohovaných státem na znalečné ve výši **2 275 Kč**, a to do tří dnů ode dne právní moci tohoto rozsudku.
- VII. Žalovaní jsou **povinni** společně a nerozdílně zaplatit České republice - Okresnímu soudu v Písku na náhradě nákladů řízení částku na část nákladů zálohovaných státem na znalečné ve výši **2 275 Kč**, a to do tří dnů ode dne právní moci tohoto rozsudku.

### Odůvodnění:

1. Žalobce se po žalovaných domáhá oddělení části pozemku parc. č. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE], zapsané na LV č. [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště [REDAKCE], když spoluvlastníky tohoto pozemku je žalobce v rozsahu spoluvlastnického podílu o velikosti 10/12, 1. žalovaná je spoluvlastnicí v rozsahu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 a 2. žalovaný je spoluvlastníkem v rozsahu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12. Žalobce tak navrhuje, aby soud zrušil podílové spoluvlastnictví k tomuto pozemku a přikázal část pozemku o velikosti 10/12 do výlučného vlastnictví žalobce a části pozemku o velikosti 1/12 každému ze žalovaných, a aby uložil žalovaným zaplatit žalobci náklady řízení. Dne 7. 1. 2020 doplnil žalobce, že od roku 2005 je vlastníkem pozemku parc. č. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE] a podařilo se mu zjistit, že zcela neudržovaný a zaplevelený pozemek parc. č. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE] je vlastnictvím [REDAKCE], po němž proběhlo dodatečné dědické řízení, jehož účastníky byli vnučka [REDAKCE] a její teta pí [REDAKCE], kterou zastupovala pí [REDAKCE]. Tyto informovali [REDAKCE] během dědického řízení v roce 2010 o tom, že svou část pozemku prodají, kdo je vyhledal s tím, že kdyby je žalobce nevyhledal, propadl by po vývěsní době státu. Žalovaní neprojeví zájem o odkup, a to ani rok poté, kdy byli žalovaní písemně informováni o prodeji části pozemku, neboť dědička není schopna tento udržovat. Žalovaní nevědí, kde se pozemek nachází. Žalobce koupil v dobré víře, že žalovaní nemají zájem, tuto část pozemku v roce 2011 a v roce 2017 koupil od [REDAKCE] část pozemku v rozsahu 1/12 a část pozemku o od [REDAKCE]. Žalovaní nikdy o odprodej částí pozemku žalobce nekontaktovali a na návrhy žalobce na odkoupení jejich částí pozemku případně dohodu o oddělení těchto částí pozemku tak, aby jim byl zachován přístup, nereagovali. Žalobce doplnil dne 9. 3. 2020, že dohoda není možná, žalobce nabízel cenu za koupi podílu žalovaným ve výši 5 000 Kč každému (31 Kč/m<sup>2</sup>), což je dvojnásobek ceny obvyklé dle znaleckého posudku [REDAKCE] 14 Kč/m<sup>2</sup>. Žalobce navrhoval buď oddělení části pozemku či prodej části pozemku žalovaným za dvojnásobek ceny určené znalcem, doufá ve vrácení poplatku, když se staral o údržbu celého pozemku, upozorňuje, že musí dát souhlas s oddělením pozemku příslušný správní úřad, a žádá soud o vyzvání žalovaných, jakým způsobem bude vypořádání spoluvlastnictví dořešeno. Reálnou dělitelnost pozemku není třeba zjišťovat znaleckým posudkem, neboť každý pozemek je podle žalobce dělitelný. Žalobce dle vyjádření ze dne 26. 3. 2020 trvá na svém návrhu na oddělení části pozemku, přičemž žalovaní mohou následně své části prodat. Předmětný pozemek je veden jako veřejná zeleň a v roce 2016 nebyl zařazen pro výstavbu. Z vyjádření ze dne 23. 4. 2020 je patrné, že žalobce po projednání se znalci [REDAKCE] doplňuje, že posudek za účelem dělitelnosti neexistuje, k tomuto účelu se vydává pouze souhlas s oddělením pozemku příslušného stavebního úřadu a geometrický plán se vydá až po rozhodnutí soudu o oddělení pozemku se souhlasem všech vlastníků.

Žalobce již nechce nic dalšího platit a cenu pozemku není třeba dle žalobce zjišťovat. Žalobce dne 14. 5. 2020 doplnil, že od spoluvlastníků podíl neodkoupí, sdělení stavebního úřadu doložil, náklady na geometrický plán by měli platit všichni spoluvlastníci a zálohu 5 000 Kč na pořízení znaleckého posudku hradit nebude, protože ho doložil znalecký posudek [REDACTED]. Žalobce dne 18. 8. 2020 vrátil soudu znalecký posudek [REDACTED] s tím, že se k němu nebude vyjadřovat. Dále uvedl, že dle informací znalců není potřeba k rozdělení pozemku znalecký posudek, pouze vyjádření příslušného správního orgánu k dělitelnosti pozemku dle územního plánu a souhlas všech účastníků řízení, aby mohl být zadán geometrický plán pro oddělení 2 x 1/12 pozemku pro žalované. Dle sdělení Městského úřadu v [REDACTED] z 20. 4. 2020 je pozemek dělitelný a k oddělení a vypracování geometrického plánu je potřeba souhlasu všech účastníků řízení. Znalecký posudek tak byl zadán nedůvodně, neboť žalobce vše potřebné doložil.

2. Žalovaní se ve věci vyjádřili dne 6. 12. 2019 tak, že namítají relativní neplatnost právního úkonu nabývacího titulu žalobce k části předmětné parcely o velikosti 1/12 tj. navrhují, aby se soud zabýval jako předběžnou otázkou aktivní legitimací žalobce, neboť vůči žalovaným nebylo uplatněno v souvislosti s nabytím 10/12 pozemku předkupní právo ze strany spoluvlastníka, který žalobci 10/12 pozemku prodával. Žalovaní rovněž navrhují místní šetření, aby bylo zjištěno, jakým způsobem lze oddělit 1/12 pozemku tak, aby tímto oddělením nebyli žalovaní omezeni na svých vlastnických právech, a to zejména v právu přístupu a příjezdu k vlastní nemovitosti. Žalovaní doplnili dne 19. 2. 2020, že není pravdou, že by pí [REDACTED] a pí [REDACTED] informovaly žalované o prodeji části předmětného pozemku, neboť o tomto prodeji se dozvěděli žalovaní z internetu. Kde je předmětný pozemek, žalovaní vědí, byli se tam podívat. Žalovaní požádali stát o odkup pozemku, ale neodprodal jim, než budou informováni o tom, že vztahy mezi spoluvlastníky jsou nesporné. Nabídku jako spoluvlastníci žalovaní neobdrželi. Paní [REDACTED] pracovala na Městském úřadu v [REDACTED] a atakovala žalované telefonáty, ať jí a synovi odprodají část pozemku, že již vše našla a měli vše domluvené s pí [REDACTED] (žalobce tam chtěl pást ovce). V době od 2010 do 2011 byly pozemky určeny dle informací žalovaných se [REDACTED] (pí [REDACTED]) na stavbu zděných chat. Žalovaní doplnili dne 12. 3. 2020, že k dohodě se žalobcem nedošlo, přesto by žalovaní upřednostnili prodej části pozemku žalobci za obvyklou cenu s ohledem na to, že dle územního plánu z roku 2016 je pozemek plánován pro výstavbu rodinného domu žalobce. S oddělením pozemku žalovaní nesouhlasí. Žalovaní dne 20. 8. 2020 souhlasili se znaleckým posudkem [REDACTED].
3. Z nahlížení do katastru nemovitostí včetně ortofotomapy a katastrální mapy pozemku soud zjistil, že pozemek parc. č. [REDACTED] o výměře 1936 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost, způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond, v k. ú. [REDACTED], zapsaný na LV č. [REDACTED] u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště [REDACTED], je v podílovém spoluvlastnictví účastníků, když žalobce je spoluvlastníkem pozemku v rozsahu spoluvlastnického podílu o velikosti 5/6, 1. žalovaná je spoluvlastnicí v rozsahu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 a 2. žalovaný je spoluvlastníkem v rozsahu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12.
4. Z vyjádření [REDACTED] soud zjistil, že při jednání o dědictví v [REDACTED] v květnu roku 2010, kde zastupovala i p. [REDACTED], informovala žalované o úmyslu prodat část pozemku parc. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED] tomu, kdo je vyhledal, jinak by propadl státu, přičemž žalovaní neprojevili o odkup zájem, a to ani o rok déle, když je [REDACTED] informovala o prodeji části pozemku a nutnosti jej udržovat. Jednání se žalovanými bylo obtížné a tito se už neozvali tzn. že o odkup neprojevili zájem. Pokud by chtěli část pozemku žalovaní koupit, pak by [REDACTED] a p. [REDACTED] určitě prodali část pozemku jim a ne někomu cizímu.

██████████ již zemřela a ██████████ není schopna kvůli svému zdravotnímu stavu cestovat.

5. Z návrhu žalobce na dohodu o vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 27. 8. 2018 je patrné, že žalobce jako vlastník 10/12 pozemku parc. č. ██████████ v k. ú. ██████████ chce vypořádat spoluvlastnictví oddělením a zaměřením pozemku a nabídl žalovaným odkup jejich částí pozemku o velikosti 1/12 od každého, a to za cenu 5 000 Kč, což je cena, za kterou koupil žalobce podíl od ██████████ a od státu. Žalobce vyzval žalované o případný další návrh na oddělení pozemku žalobce, a to vše do 15. 9. 2018.
6. Z rozhodnutí vydaného pod sp. zn. ██████████ bylo zjištěno, že pozůstalou pravnučkou je 1. žalovaná, pozůstalým pravnukem je 2. žalovaný a pozůstalým pravnukem je ██████████, nar. 29. 10. 1973, přičemž každý z nich se stal vlastníkem 1/12 pozemku parc. č. ██████████ v k. ú. ██████████, zapsaný na LV č. ██████ u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště ██████.
7. Z nahlížení do katastru nemovitostí včetně doložené katastrální mapy vyplývá, že pozemek parc. č. ██████████ o výměře 3308 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost, způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond, v k. ú. ██████████, zapsaný na LV č. ██████ u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště ██████, je ve vlastnictví žalobce.
8. Z kupní smlouvy č. ██████████ ze dne 8. 10. 2015 soud zjistil, že ██████████ prodal žalobci část pozemku parc. č. ██████████ v k. ú. ██████████, druh pozemku trvalý travní porost, zapsaného na LV č. ██████ u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště ██████, o velikosti spoluvlastnického podílu 1/4, a to za kupní cenu ve výši 7 276 Kč (6 776 Kč za pozemek a 500 Kč za náklady spojené převodem). V čl. IV. mj. prohlásili účastníci shodně, že jim nejsou známy žádné skutečnosti, které by bránily uzavření smlouvy.
9. Z kupní smlouvy ze dne 27. 12. 2017 (není podepsána žalobcem, je jen opatřena ověřeným podpisem ██████████) je patrné, že žalobce od ██████████, nar. ██████████, koupil část pozemku parc. č. ██████████ v k. ú. ██████████, druh pozemku trvalý travní porost, zapsaného na LV č. ██████ u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště ██████, o velikosti spoluvlastnického podílu 1/12, a to za kupní cenu ve výši 1 500 Kč.
10. Z kupní smlouvy ze dne 22. 6. 2011 bylo zjištěno, že ██████████, nar. ██████████, a ██████████, nar. ██████████, prodaly žalobci část pozemku parc. č. ██████████ v k. ú. ██████████, druh pozemku trvalý travní porost, zapsaného na LV č. ██████ u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště ██████, o velikosti spoluvlastnického podílu každá 1/4, a to za kupní cenu ve výši 20 000 Kč za 2/4 tj. 1/2 tohoto pozemku.
11. Z dopisu ze dne 3. 10. 2011 bylo zjištěno, že ██████████, nar. ██████████, udělil souhlas žalobci s koupí 1/2 pozemku parc. č. ██████████ v k. ú. ██████████ od ██████████, nar. ██████████ (1/4), a od ██████████, nar. ██████████ (1/4).
12. Z výzvy k úhradě kupní ceny a podpisu kupní smlouvy 21. 9. 2015 vyplývá, že ██████████ zasílá žalobci kupní smlouvu ohledně části pozemku parc. č. ██████████ v k. ú. ██████████, druh pozemku trvalý travní porost, zapsaného na LV č. ██████ u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště ██████, o velikosti spoluvlastnického podílu 1/4, a to za kupní cenu ve výši 7 276 Kč (6 776 Kč za pozemek a 500 Kč za náklady spojené převodem).
13. Z nabídky odprodeje spoluvlastnického podílu pozemku v k. ú. ██████████ ze dne 29. 9. 2011 je patrné, že žalobce obdržel výzvu k vyjádření, zda využije své předkupní právo dle § 140 obč. zák. ke koupí 1/4 pozemku parc. č. ██████████ v k. ú. ██████████, o výměře 1936 m<sup>2</sup>, druh

- pozemku trvalý travní porost, zapsaného na LV č. [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště [REDAKCE], a to za kupní cenu 48 400 Kč (150 Kč/m<sup>2</sup>). Stejná výzva je zasílána i dalším spoluvlastníkům podílů tohoto o velikosti 1/12 pozemku, a to 1. žalované, 2. žalovanému a [REDAKCE], [REDAKCE]. Odpověď je očekávána do 31. 10. 2011.
14. Z výpisu o pozemku je patrné, že ke dni 10. 1. 2005 je pozemek parc. č. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE], o výměře 1940 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost, způsob ochrany: zemědělský půdní fond, zapsaný na LV č. [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště [REDAKCE] evidován na [REDAKCE].
  15. Z doplňujícího sdělení [REDAKCE] ze dne 8. 7. 2015 k dopisu ze dne 21. 10. 2014 je patrné, že od 1. 1. 2015 zaniklo zákonné předkupní právo spoluvlastníků, proto je tímto žalobce vyzván k vyjádření zájmu o koupi části pozemku nejpozději do 30 dnů.
  16. Z dopisů žalovaných ze dne 24. 10. 2011 adresovaných [REDAKCE] (podací lístek z 24. 10. 2011) je zřejmé, že žalovaní ve smyslu § 140 obč. zák. nesouhlasili s převodem 1/4 pozemku parc. č. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE] na jiného vlastníka a využili jako vlastníci 1/12 předmětného pozemku každý předkupní právo, a to za kupní cenu 150 Kč/m<sup>2</sup> za poměrnou část tohoto pozemku tj. 8 067 Kč. Za stejných podmínek navrhuji žalování odkoupení podílu i od [REDAKCE].
  17. Z dopisu [REDAKCE] adresovaného 1. žalované vyplývá mj., že při jednání [REDAKCE] a pí [REDAKCE] opomněly tyto vyzvat žalované k souhlasu s odkoupením části předmětného pozemku.
  18. Z informace [REDAKCE], Územní pracoviště [REDAKCE], [REDAKCE], Odložené pracoviště [REDAKCE], k prodeji spoluvlastnického podílu pozemku v k. ú. [REDAKCE] ze dne 15. 11. 2011 adresované 1. žalované a 2. žalovanému vyplývá, že tito na výzvu ze dne 29. 9. 2011 reagovali tak, že mají zájem o nabídnutý odkup části pozemku parc. č. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE]. Protože však došlo v roce 2011 k prodeji 1/2 předmětného pozemku bez nabídky spoluvlastníkům tj. žalovaným a [REDAKCE], odkládá [REDAKCE] prodej spoluvlastnického podílu do doby než bude žalovanými informován o tom, že vztahy mezi spoluvlastníky jsou nesporné, nejdéle však do srpna 2013.
  19. Ze znaleckého posudku č. [REDAKCE] znalce [REDAKCE] ze dne 8. 9. 2015 je zřejmé, že obvyklá cena pozemku parc. č. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE] činí 27 104 Kč a administrativní cena tohoto pozemku činí 16 550 Kč.
  20. Ze sdělení Městského úřadu [REDAKCE], odboru regionálního rozvoje, ze dne 20. 4. 2020 je patrné, že pozemek parc. č. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE] je veden dle územního plánu jako pozemek pro zahrádkářské využití a není stanovena velikost dělených pozemků. Podle § 82 stav. zák. je pozemek dělitelný pouze na žádost všech spoluvlastníků nebo oprávněnou osobou za účelem uplatňování předkupního práva pro veřejně prospěšné stavby (§ 101 stav. zák.).
  21. Z odůvodnění územního plánu [REDAKCE] 1/2016 je patrné z čl. 56, že je evidována žádost žalobce o změnu územního plánu k pozemkům parc. č. [REDAKCE] a parc. č. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE] za účelem bydlení RD, která však nebyla v územním plánu [REDAKCE] zohledněna.
  22. Ze znaleckého posudku [REDAKCE] č. [REDAKCE] ze dne 3. 7. 2020 soud zjistil, že obvyklá cena pozemku parc. č. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE] činí 79 050 Kč za podíl žalobce a 7 910 Kč za podíl každého ze žalovaných. Znalce navrhla i rozdělení pozemku, avšak geometrický plán nebyl realizován, neboť žalovaní nesouhlasili s rozdělením pozemku.

23. Soud zjistil z provedeného dokazování následující skutkový stav. Žalovaní jsou spoluvlastníky pozemku parc. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED] o velikosti podílu 1/12 pro každého ze žalovaných. Žalobce je spoluvlastníkem pozemku parc. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED] o velikosti podílu 5/6 a vlastníkem sousedního pozemku parc. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED] (odst. č. 3. a č. 7. odůvodnění shora). Žalobce se stal vlastníkem spoluvlastnického podílu pozemku parc. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED] tak, že koupil 1/4 od [REDACTED] [REDACTED] kupní smlouvou ze dne 8. 10. 2015 po výzvě ze dne 21. 9. 2015 žalobci a po nevyužití lhůty pro uplatnění předkupního práva žalovanými ke dni 1. 1. 2015 dle sdělení [REDACTED] [REDACTED] (odst. č. 12. a č. 15. odůvodnění shora), když žalovaní chtěli v roce 2011 využít své předkupní právo, ale neučinili tak, a to za obvyklou cenu dle znaleckého posudku [REDACTED] ze dne 8. 9. 2015 (odst. č. 13., č. 16., č. 18. a č. 19. odůvodnění shora), dále 1/2 od [REDACTED] a [REDACTED] kupní smlouvou ze dne 22. 6. 2011 po udělení souhlasu [REDACTED] dle dopisu dne 3. 10. 2011 s tím, že vyžádání souhlasu žalovaných původní majitelky opomněly dle rukou psaného dopisu [REDACTED] před prodejem pozemku, avšak dle pozdějšího vyjádření [REDACTED] byli žalovaní vyzváni k odkupu pozemku již při jednání o dědictví v roce 2010, a to bezvýsledně (odst. č. 10., č. 11., č. 17. a č. 4. odůvodnění shora), a 1/12 od [REDACTED] kupní smlouvou ze dne 27. 12. 2017 (odst. č. 9. odůvodnění shora). Původním vlastníkem pozemku byl [REDACTED], jehož dědici se stali mj. žalovaní a [REDACTED] ve věci sp. zn. [REDACTED] (odst. č. 6. a č. 14. odůvodnění shora). Podle odůvodnění územního plánu 1/2016 nebyla zohledněna žádost o změnu územního plánu k pozemkům parc. č. [REDACTED] a parc. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED] za účelem bydlení RD (odst. č. 21. odůvodnění shora). Žalobce vyzval žalované k oddělení částí pozemku a nabídl jim odkup jejich částí pozemku dopisem ze dne 27. 8. 2018 (odst. č. 5. odůvodnění shora), přičemž ze sdělení Městského úřadu v [REDACTED] ze dne 20. 4. 2020 bylo zjištěno, že pozemek parc. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED] je veden dle územního plánu jako pozemek pro zahrádkářské využití a není stanovena velikost dělených pozemků. Podle § 82 stav. zák. je pozemek dělitelný pouze na žádost všech spoluvlastníků nebo oprávněnou osobou za účelem uplatňování předkupního práva pro veřejně prospěšné stavby (odst. č. 20. odůvodnění shora). Soud zjistil dělitelnost pozemku a jeho cenu obvyklou znaleckým posudkem [REDACTED] ze dne 3. 7. 2020 ve výši 79 050 Kč za podíl žalobce a 7 910 Kč za podíl každého ze žalovaných (odst. č. 22. odůvodnění shora).
24. Soud se nejprve zabýval námitkou relativní neplatnosti nabytí části pozemku parc. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED] o velikosti podílu 1/2 žalobcem od [REDACTED] a [REDACTED], a dospěl k závěru, že s ohledem na vyjádření [REDACTED] o tom, že žalovaní neměli zájem o odkup resp. odprodej jejich částí pozemku již v průběhu dědického řízení po [REDACTED] [REDACTED], i s ohledem na to, že žalovaní se nikdy nedomáhali soudní cestou relativní neplatnosti kupní smlouvy ze dne 22. 6. 2011, a že souhlasili se zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví k pozemku parc. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED], je třeba považovat tuto kupní smlouvu za platnou ve smyslu § 140 obč. zák. Především však žalovaným již uplynula tříletá promlčecí lhůta k domáhání se relativní neplatnosti této smlouvy dle § 40a obč. zák. a § 100 odst. 1, 2 obč. zák. a § 101 obč. zák. Pokud jde o platnost kupní smlouvy ze dne 27. 12. 2017, souhlas žalovaných nebyl ve smyslu § 1124 o. z. zapotřebí, neboť [REDACTED] [REDACTED] převáděl kupní smlouvou svůj spoluvlastnický podíl na jiného spoluvlastníka, jímž byl žalobce.
25. Podle § 1140 o. z. (1) Nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. (2) 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. Podle § 1141 o. z. (1) 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. (2) 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. Podle § 1142 (1) Jedná-li se o společnou věc, která má jako celek sloužit k určitému účelu, není její rozdělení možné. (2) Zemědělský pozemek může být rozdělen jen tak, aby dělením vznikly pozemky účelně obdělávatelné jak vzhledem k rozloze, tak i k možnosti stálého přístupu. To neplatí, pokud má být pozemek rozdělen za účelem zřízení stavby nebo za takovým účelem, pro který lze pozemek vyvlastnit. Podle § 1143 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 o. z. (1) Je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota. (2) Rozdělení věci však nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, vyrovná-li se rozdíl v penězích. Podle § 1145 o. z. při zrušení spoluvlastnictví rozdělením společné věci může soud zřídit služebnost nebo jiné věcné právo, vyžaduje-li to řádné užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem. Podle § 1146 o. z. společné listiny nelze dělit. Nedohodnou-li se spoluvlastníci, u koho se uloží společné listiny, uloží je u nejstaršího spoluvlastníka, není-li tomu jinak nic na závalu. Ostatní spoluvlastníci obdrží na společný náklad úředně ověřené opisy nebo kopie. 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.

26. Žalobce se po žalovaných domáhal zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, když žalobce je vlastníkem 5/6 pozemku parc. č. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE] a 1. žalovaná vlastníci 1/12 tohoto pozemku, stejně jako 2. žalovaný. Žalobce původně uváděl, že chce oddělit část pozemku žalovaných, a to v rozporu s petitem a obsahem skutkových tvrzení, což navíc není dle o. z. možné, neboť oddělení části pozemku dle § 1140 o. z. se může domáhat jen spoluvlastník, který již nechce setrvat ve spoluvlastnictví s ostatními spoluvlastníky, přičemž pokud by souhlasili všichni spoluvlastníci s oddělením části pozemku, pak by nemusel být pořizován znalecký posudek a postačil by pouze geometrický plán, pořízený se souhlasem všech spoluvlastníků, a vyjádření příslušného stavebního úřadu, což měl zřejmě na mysli žalobce ve svých vyjádřeních. V případě sporu účastníků tj. nesouhlasu spoluvlastníků s oddělením, je však třeba dělitelnost pozemku znalecky zkoumat včetně případného pořízení geometrického plánu. Z provedených důkazů je patrné, že v minulosti žalobce podnikl řadu pokusů o odkup částí pozemku od žalovaných, avšak bezúspěšně, tudíž jeho snahou nebylo oddělení části pozemku, ale zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví v jeho prospěch s povinností uhradit náhradu žalovaným. Proto soud zkoumal, zda jsou splněny podmínky pro zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ve smyslu § 1141 o. z., a to především s ohledem na to, že žalovaní souhlasili s přikázáním pozemku žalobci za peněžitou náhradu, tzn. že žádný ze spoluvlastníků neměl zájem v podílovém spoluvlastnictví setrvat, když původně žalovaní namítali relativní neplatnost právního úkonu nabývacího titulu žalobce k části předmětné parcely o velikosti 1/12. Soud z provedeného dokazování především listinnými důkazy dovedl nedůvodnost této námítky, jak je patrné z odůvodnění shora (odst. č. 24.), a zadal vypracování znaleckého posudku za účelem zjištění dělitelnosti pozemku a ceny obvyklé tohoto pozemku. Znalce navrhla dvě možnosti rozdělení pozemku, avšak velikost jednotlivých dílů pozemku žalovaných by činila výměru cca 161 m<sup>2</sup> (1 936 m<sup>2</sup>/12), která by neumožnila smysluplné využití takové části pozemku ve smyslu § 1144 o. z. a snížila by se rovněž její hodnota. Proto soud rozhodl o zrušení podílového spoluvlastnictví k předmětnému pozemku parc. č. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE] a o jeho přikázání do vlastnictví žalobce ve smyslu § 1147 o. z. a uložil žalobci uhradit náhradu ve výši 7 910 Kč každému ze žalovaných odpovídající ceně obvyklé stanovené znalce [REDAKCE], jak je

patrné ve výroku I., II., III. a IV. rozsudku shora. Tento způsob vypořádání je trvalým řešením a odpovídá i tomu, že dohoda mezi účastníky o vypořádání spoluvlastnictví nebyla po řadu let možná.

27. O nákladech řízení rozhodl soud dle § 142 o. s. ř., když jde o tzv. iudicium duplex tj. soud mohl rozhodnout i o jiném než navrhaném způsobu vypořádání, když navíc nikdo náklady řízení nepožadoval (výrok V. rozsudku shora).
28. Soud současně rozhodl i o povinnosti účastníků podílet se na úhradě znalečného zálohovaného státem, když usnesením Okresního soudu v Písku č. j. 12 C 296/2019-94 ze dne 17. 7. 2020 ve spojení s usnesením Krajského soudu v Českých Budějovicích č. j. 5 Co 1055/2020-126 ze dne 30. 11. 2020 bylo přiznáno znalkyni [REDAKCE] znalečné ve výši 4 550 Kč. Protože v případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví jde o tzv. iudicium duplex a žalovaní a žalobce navíc shodně navrhovali zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, pak soud rozhodl o tom, že žalobce i žalovaní jsou povinni zaplatit ČR – Okresnímu soudu v Písku dle § 148 o. s. ř. náklady zálohované státem ve výši znalkyni zaplaceného znalečného, a to každá ze stran v rozsahu 1/2 (výroky VI. a VII. rozsudku shora).

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím soudu podepsaného, a to ve trojím vyhotovení.

Účinně se nemůže odvolat ten, kdo se odvolání vzdal.

Nebudou-li povinnosti uložené vykonatelným rozsudkem splněny řádně a včas, může se oprávněný domáhat jejich splnění návrhem na soudní výkon rozhodnutí.

Písek dne 7. 1. 2021

Mgr. Daniela Špeldová v. r.

samosoudkyně