

-16-

OKRESNÍ SOUD PRAHA-VÝCHOD

Na Poříčí 1044/20, 112 97 Praha 1

Tel.: 221 729 311 (399), Fax.: 257 005 060

e-mail: podatelna@osoud.prahavychod.cz, ID datové schránky: zyaabwu

Naše značka: 43 Si 207/2019

e-Lectum, s.r.o.

Vaše značka: ///

Vyřizuje: XXXXXXXXXXXXXXX

Dne: 15. října 2019

Informace dle zákona č. 106/1999 Sb.

Vážení,

ve shora uvedené věci zasílám Vámi požadované rozhodnutí v anonymizované podobě.

S pozdravem

Mgr. Jana Stejskalová
předsedkyně Okresního soudu Praha – východ



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud Praha-východ rozhodl samosoudcem JUDr. Martinem Fintou, Ph.D., LL.M. ve věci žalobkyně: [REDACTED], trvale bytem [REDACTED] zastoupená advokátem Mgr. Martinem Vondroušem, sídlem Chrastavská 273/30, 460 01 Liberec 2, proti žalovanému: [REDACTED], trvale bytem [REDACTED], zastoupený advokátem JUDr. Janem Mikulášem, Ph.D., sídlem Rubešova 162/8, 120 00 Praha 2, o vypořádání spoluvlastnictví k nemovitostem

t a k t o :

- I. Spoluvlastnictví účastníků k pozemku parc. č. st. [REDACTED], jehož součástí je stavba č.p. [REDACTED], pozemku parc. č. [REDACTED], pozemku č. [REDACTED] a pozemku parc. č. [REDACTED] vše v k.ú. [REDACTED] se zrušuje. Uvedené nemovité věci včetně všech součástí a příslušenství se přikazují do výlučného vlastnictví žalovaného.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni na vypořádání spoluvlastnictví částku ve výši 5,575.000,- Kč, a to do patnácti dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Návrh žalovaného na odklad zrušení spoluvlastnictví účastníků se zamítá.
- IV. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni k rukám zástupce žalobkyně na náhradu nákladů řízení částku ve výši 277.894,40 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.
- V. Žalovaný je povinen zaplatit České republice na účet Okresního soudu Praha-východ částku ve výši 3.272,75 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.

Odůvodnění:

Žalobkyně se žalobou podanou dne 12.11.2013 domáhala zrušení a vypořádání spoluvlastnictví účastníků k níže uvedeným nemovitým věcem. Tvrdila, že je se žalovaným mimo jiné spoluvlastníkem budovy čp. [redacted] umístěné na pozemku parc. č. st. [redacted], pozemku parc. č. st. [redacted], pozemku parc. č. [redacted], pozemku č. [redacted] a pozemku parc. č. [redacted] vše v k.ú. [redacted] s tím, že nabyli nemovitosti na základě kupní smlouvy ze dne 30.3.2007, přičemž každý z účastníků takto nabyl spoluvlastnický podíl o velikosti jedné poloviny k celku. Žalobkyně uvedla, že nemá další zájem na setrvání ve spoluvlastnictví se žalovaným, přičemž v minulosti učinila několikrát pokusy o smírné vypořádání jejího podílového spoluvlastnictví k předmětným nemovitostem, avšak bezvýsledně, jelikož rozdíly v představě, jakým způsobem by mělo být podílové spoluvlastnictví vypořádáno, jsou mezi účastníky rozdílné.

Žalovaný se k žalobě vyjádřil podáním doručeným soudu 29.1.2014, ve kterém uvedl, že tvrzení žalobkyně, že jsou naplněny podmínky pro zrušení podílového spoluvlastnictví k nemovitostem a jejich příslušenství, je zcela irrelevantní. Naopak je nutné vzhledem ke všem okolnostem, vzájemným vztahům mezi účastníky a mnoha sporným právním a závazkům mezi nimi nutno konstatovat, že zde existují důvody zvláštního zřetele hodné, pro které není možné spoluvlastnictví v současné době zrušit a vypořádat. Žalovaný dále uvedl, že má vůči žalobkyni pohledávku ve výši 6.941.375,- Kč, která byla žalovaným poskytnuta žalobkyni právě za účelem koupě spoluvlastnického podílu na předmětných nemovitostech. Kupní cena za výše uvedené nemovitosti byla v kupní smlouvě sjednána ve výši 13.882.750,- Kč, přičemž na každého z kupujících připadla kupní cena právě ve výši 6.941.375,- Kč. Ohledně shora označených nemovitostí se jedná o majetek velmi značné hodnoty, kdy podle informací žalovaného žalobkyně de facto ani žádný jiný majetek nemá a tento účelový převod majetku by mohl vést k tomu, že by se zásadním způsobem zhoršila dobytost pohledávky žalovaného vůči žalobkyni, neboť žalobkyně by se tak zbavila jediného majetku, z něhož by výše specifikovaná pohledávka žalovaného mohla být v budoucnu uspokojena.

Žalobkyně na předmětné podání reagovala podáním doručeným soudu dne 17.3.2014, kde odmítla veškeré námitky žalovaného.

Z kupní smlouvy ze dne 30.3.2007 a výpisu katastru nemovitostí soud zjistil, že účastníci mají v podílovém spoluvlastnictví nemovité věci označené ve výroku I. tohoto rozsudku s tím, že každý vlastní podíl o velikosti jedné poloviny; vlastnictví účastníci nabyli ke dni 3.5.2007.

Z nesporných tvrzení účastníků soud zjistil, že nemovité věci označené ve výroku I. tohoto rozsudku jsou reálně nedělitelné.

Ze znaleckého posudku č. 4047-112/2014 ze dne 30.12.2014 vypracovaného Ing. Ladislavem Kubíkem ve spojení s výsledkem daného znalce soud zjistil, že obvyklá cena výše definovaných nemovitostí činí částku ve výši 11,150.000,- Kč.

Z potvrzení o zůstatku účtu na čl. 82 spisu soud zjistil, že žalovaný disponuje částkou 5.679.005,84 Kč.

Při hmotněprávním posouzení věci soud postupoval v souladu s § 3028 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a zrušení spoluvlastnictví právně posoudil dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“).

Podle ust. § 1140 odst. 1 NOZ nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat.

Podle ust. § 1143 NOZ 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 ust. § 1144 NOZ je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota.

Podle ust. § 1147 NOZ 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.

Podle ust. § 1148 odst. 1 NOZ při zrušení spoluvlastnictví si spoluvlastníci vzájemně vypořádají pohledávky a dluhy, které souvisejí se spoluvlastnictvím nebo se společnou věcí.

Podle ust. § 1155 odst. 1 NOZ na návrh spoluvlastníka může soud zrušení spoluvlastnictví odložit, má-li tím být zabráněno majetkové ztrátě nebo vážnému ohrožení oprávněného zájmu některého spoluvlastníka, a prodloužit tak trvání spoluvlastnictví, nejdéle však o dva roky.

Soud má na základě provedeného dokazování za prokázané, že účastníci jsou podílovými spoluvlastníky násl. nemovitých věcí - pozemku parc. č. st. [REDAKCE] jehož součástí je stavba č.p. [REDAKCE], pozemku parc. č. [REDAKCE], pozemku č. [REDAKCE] a pozemku parc. č. [REDAKCE] vše v k.ú. [REDAKCE], když každý z nich vlastní podíl odpovídající jedné polovině. Soud má za to, že jsou splněny zákonné podmínky pro zrušení spoluvlastnictví, a to především s přihlédnutím k ust. § 1140 odst. 1 NOZ, podle kterého nemůže být nikdo nucen setrvávat ve spoluvlastnictví. Ze shodných tvrzení účastníků vzal soud za prokázané, že shora citované nemovité věci jsou reálně nedělitelné; postup dle ust. § 1144 NOZ tak není možný. Soud se tedy dále zabýval další zákonnou možností vypořádání spoluvlastnictví, a to přikázání věci jednomu ze spoluvlastníků. Žalobkyně ve svých podáních uváděla, aby nemovité věci byly přikázány žalovanému a žalovaný prostřednictvím svého zástupce na ústním jednání konaném dne 4.7.2014 s tímto postupem vyslovil souhlas, když zároveň dále prokázal svoji schopnost uhradit žalobkyni vypořádací podíl. Pokud jde o výši vypořádacího podílu, tak tuto má soud za prokázanou ze znaleckého posudku č. 4047-112/2014 ze dne 30.12.2014 vypracovaného Ing. Ladislavem Kubíkem ve spojení s výslechem daného znalce, když tento stanovil obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí na částku ve výši 11,150.000,- Kč a vypořádací podíl odpovídající jedné polovině tak představuje částku ve výši 5,575.000,- Kč. Pokud jde o námitky žalobkyně ohledně výše stanovené ceny obvyklé znalcem (zejména v otázce zhodnocení nemovitých věcí po jejich zakoupení a dále stanovení obvyklé ceny pozemků) soud uvádí, že volba metodiky je vždy výlučně na znalci, soudu nepřísluší přezkum věcné správnosti odborných závěrů. Znalecký posudek ve spojení s výpovědí znalce je tak dostatečným podkladem k tomu, aby soud o věci rozhodl.

Po provedeném dokazování a posouzení zákonných ustanovení, která soud na tuto právní věc aplikoval, dospěl k závěru, že jsou dány zákonné předpoklady ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví účastníků k předmětným nemovitým věcem způsobem, jak uvedeno ve výroku I. tohoto rozhodnutí.

Žalovaným uplatnil při jednání konaném dne 1.6.2015 formou vzájemného návrhu návrh na odklad zrušení spoluvlastnictví účastníků, který odůvodnil tak, že předmětným návrhem má být zabráněno majetkové ztrátě žalovaného, který eviduje vůči žalobkyni pohledávku, která je zažalována u zdejšího soudu pod sp. zn. 8 C 49/2014. Žalovaný učinil daný návrh z důvodu, že žalovaný uhradil celou kupní cenu za předmětné nemovité věci na

základě kupní smlouvy ze dne 30.3.2007, když žalovaný uhradil polovinu kupní ceny za žalobkyni na základě půjčky, kterou jí za tímto účelem poskytl. Dopisem ze dne 2.9.2013 vyzval žalovaný žalobkyni k vrácení půjčky a ta tak do dnešního dne neučinila. Jelikož kupní cena činila částku ve výši 13.882.750,- Kč, žaluje žalovaný žalobkyni o polovinu této částky z titulu poskytnuté půjčky ve výši 6.941.375,- Kč. Z tohoto důvodu je evidentní, že žalovaný má vůči žalobkyni pohledávku vyšší, než kterou by byl povinen uhradit v rámci řízení o vypořádání podílového spoluvlastnictví. Z tohoto důvodu se žalovanému jeví odklad vypořádání spoluvlastnictví účelnější, než rozhodnutí ve věci.

Žalobkyně se prostřednictvím svého zástupce k vzájemnému návrhu vyjádřila tak, že návrhu by nemělo být vyhověno, neboť se žalobkyně domnívá, že pohledávka tvrzená žalovaným neexistuje, kdy prostředky ve výši odpovídající jedné polovině kupní ceny byly ze strany žalovaného žalobkyni darovány a nejedná se tedy o žádnou půjčku či bezdůvodné obohacení. Ze strany žalobkyně je neúčelné toto řízení odkládat, neboť zde není důvod, proč by měla být výše specifikovaná pohledávka přikázána ve prospěch žalovaného.

Soud návrh žalovaného na odklad zrušení spoluvlastnictví účastníků shledal nedůvodným, a to z důvodu, že tvrzení uvedená v tomto návrhu nespĺňují zákonné podmínky ust. § 1155 odst. 1 NOZ, neboť žalovaný tvrdí, že by mu vyplacením vypořádacího podílu vznikla s ohledem na pohledávku žalovaného za žalobkyni majetková újma. Soud však tento názor nesdílí, neboť žalovaný se oproti vyplacení vypořádacího podílu stane výlučným vlastníkem shora uvedených nemovitostí a o nějaké majetkové ztrátě tedy nemůže být řeč. Rovněž není bez významu, že žalovaný ve svém závěrečném návrhu akceptoval výši ceny obvyklé stanovené na základě shora citovaného znaleckého posudku. Soud tak s ohledem na výše uvedené daný návrh žalovaného zamítl.

Pokud jde o návrh žalovaného učiněný při jednání konaném dne 1.6.2015, že by soud měl při vypořádání spoluvlastnictví účastníků zohlednit shora uvedenou pohledávku žalovaného za žalobkyni, kterou tak žalovaný navrhl k započtení vůči nároku žalobkyně na vypořádací podíl. K tomu soud sděluje, že dle konstantní rozhodovací praxe není možné započítávat cokoliv vůči vypořádacímu podílu, neboť se ze strany soudu jedná o tzv. konstitutivní rozhodnutí a předmětná pohledávka tedy není splatná do doby právní moci předmětného rozsudku. Z tohoto důvodu soud shledal tento návrh nedůvodným. Pokud jde o tvrzení žalovaného, že žaloba je v rozporu s dobrými mravy, tak tuto námitku soud shledal nedůvodnou, neboť dle ust. § 1140 odst. 1 NOZ nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat, když žalobkyně se pouze domáhá zákonnou cestou (formou žaloby) svých práv vyplývajících z výše citovaného ustanovení. Soud se rovněž neztotožnil s námitkou žalovaného, že zrušení spoluvlastnictví je požadováno v nevhodnou dobu, jelikož účastníci mezi sebou vedou spor o shora uvedenou pohledávku žalovaného za žalobkyni, neboť toto je pro daný spor zcela bez významu a naopak soud k tomu dodává, že v naprosté většině případů volí účastníci způsob zrušení a vypořádání spoluvlastnictví soudní cestou právě v okamžiku, kdy mezi sebou mají vzájemné spory.

Vzhledem k výsledku dokazování a z důvodu procesní ekonomie soud neprovedl další důkazy označené žalobkyní a pro nadbytečnost soud neprovedl ani část důkazů označených žalovaným.

O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. a přiznal žalobkyni náhradu nákladů řízení v celkové výši 277.894,40 Kč, která sestává ze soudního poplatku ve výši 7.000,- Kč, z odměny za zastupování účastníků advokátem podle § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb. za sedm úkonů právní služby dle § 11 odst. 1 citované vyhlášky po 30.620,- Kč (příprava a převzetí věci, sepis žaloby, podání ze dne 17.3.2014, účast na jednání dne 4.7.2014, účast na jednání dne 1.6.2015 – trvajícím déle než 2 hod., účast na jednání dne

20.8.2015), z částky 2.100,- Kč představující paušální náhradu hotových výdajů za sedm úkonů právní služby podle § 13 odst. 3 citované vyhlášky a 21 % DPH ve výši 45.452,40 Kč podle § 137 odst. 3 o.s.ř. a dále z uhrazené zálohy na provedení důkazu ve výši 9.000,- Kč. O splatnosti náhrady nákladů řízení k rukám zástupce žalobkyně soud rozhodl podle § 149 odst. 1 o.s.ř.

V souvislosti s tímto řízením byly Českou republikou vynaloženy náklady na znalecké dokazování v celkové výši 3.272,75 Kč, a to za znalecký posudek Ing. Kubíka a výslech daného znalce. Podle § 148 odst. 1 o.s.ř. má stát podle výsledků řízení proti účastníkům právo na náhradu nákladů řízení, které platil, pokud u nich nejsou předpoklady pro osvobození od soudních poplatků. S ohledem na výsledek řízení uložil soud žalovanému povinnost zaplatit České republice na účet Okresního soudu Praha – východ na státem zálohovaných nákladech částku 3.272,75 Kč.

Lhůta k plnění byla stanovena v délce 15 dnů, a to s ohledem na výši plnění (§ 160 odst. 1 o.s.ř., věta druhá).

P o u č e n í :

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Praze, prostřednictvím soudu podepsaného. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Nespíni-li žalovaný povinnosti uložené mu tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalobkyně domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

V Praze dne 24. srpna 2015

JUDr. Martin Finta, Ph.D., LL.M., v.r.
samosoudce

Za správnost: 

Ve znění usnesení KS v Praze ze dne 16.4.2019 č.j. 22 Co 454/2015-298

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 23.7.2019, vykonatelnosti dne 27.7.2019. Doložku právní moci a vykonatelnosti připojila dne 15.10.2019 