

USNESENÍ

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Zuzany Völflové a soudců JUDr. Pavla Toufara a Mgr. Miloše Póla v právní věci

žalobce:

██████████, narozený ██████████,
bytem ██████████,
zastoupený JUDr. Martinem Vychopeněm, advokátem,
se sídlem Masarykovo nám. 225, 256 01 Benešov

proti

žalovanému:

VTL Immo s.r.o., IČO 09730508,
se sídlem Hradební 398/1, 370 01 České Budějovice,
zastoupený JUDr. Petrem Vaňkem, advokátem,
se sídlem Krajinská 224/37, 370 01 České Budějovice,

o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, o odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 14.5.2024 č.j. 27 C 267/2022-209

takto:

Rozsudek soudu prvního stupně **se zrušuje** a věc **se mu vrací** k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

- Napadeným rozsudkem Okresní soud v Českých Budějovicích jako soud prvního stupně zamítl žalobu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví žalobce a žalovaného k pozemkům parc. č. ██████████ (evidovaná výměra 20 360 m²) a parc. č. ██████████ (evidovaná výměra 281 m²), oba v katastrálním území České Budějovice, zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, na LV č. ██████████ vedeném pro katastrální území ██████████ (dále jen „pozemky“). O nákladech řízení rozhodl tak, že žalobce zavázal povinností nahradit žalovanému částku 720 256 Kč do 3 dnů.
- Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků se žalobce domáhal s odůvodněním, že již nemá zájem setrvávat ve spoluvlastnictví, žalovaný se žalobě bránil tvrzením, že v současnosti není vhodná doba pro zrušení a vypořádání spoluvlastnictví účastníků, neboť probíhá budování infrastruktury území, jehož jsou „pozemky“ součástí, ze strany Statutárního města České Budějovice i soukromých investorů, což ovlivňuje možnost a způsob jejich dělení a dalšího využití. Jejich současné rozdělení by mohlo přivodit i újmu některému z účastníků.
- Provedeným dokazováním soud zjistil, že účastníci jsou spoluvlastníky „pozemků“ v rozsahu podílu o velikosti každý ideální jedné poloviny, „pozemky“ jsou součástí území lokalit ██████████ a ██████████, jehož využití je specifikováno Změnou č. ██████████ územního plánu města České Budějovice, která nabyla účinnosti dnem 7.7.2023 (v průběhu řízení). Jejím úkolem bylo nalezení vhodného návrhu plošného a prostorového uspořádání v řešeném území, stanovení rozsahu jejich zastavitelnosti a podlažnosti budoucích objektů, kdy předmětné pozemky jsou určeny pro vícepodlažní bytovou zástavbu jako součást makrobloků ██████████ a ██████████, s rozdílnou výtěžností, jejichž konkrétní využití je vždy podmíněno zpracováním územní studie.
- K možnosti reálného rozdělení „pozemků“ a jejich obvyklé ceně soud ustanovil znalce Ing. Karla Drnka z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, který poukázal na jejich specifičnost (a tím nemožnost průkazného stanovení obvyklé ceny pro absenci srovnávacího materiálu), proto stanovil jednotkovou tržní hodnotu pro jednotlivé makrobloky, která vyjadřuje

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Houdková.

hodnotový poměr odvozený od teoretické vytižitelnosti jednotlivých částí pozemků s korekcí a přihlédnutím k dosud realizovaným obchodům v dané lokalitě, a to částkami 4 000 Kč/m² pro makroblok [REDACTED] a 3 600 Kč/m² pro makroblok [REDACTED] (v objektivizovaném poměru 1,0 pro [REDACTED] : 1,10 pro [REDACTED]) s tím, že konkrétní využití pozemků bude možno označit jako konečné až po zpracování urbanistických studií a po promítnutí konkrétních záměrů investorů. Znalec navrhl reálné rozdělení „pozemků“ předpokládající prodloužení komunikací (osa sever – jih) realizovaných již v rámci developerského projektu „[REDACTED]“, kdy však bude nutno vyřešit vlastnické vztahy k sousedícím pozemkům (ze severní strany - pozemky zapsané na LV č. [REDACTED] ve vlastnictví [REDACTED]) v zájmu průtahu obslužných komunikací zajišťujících příjezd a přístup na „pozemky“ a dosažení dohody se společností „[REDACTED]“ držící v ruce podmínky pro připojení pozemků na komunikace a technické sítě.

5. Soud dospěl k závěru, že v současné době není vhodné spoluvlastnictví k předmětným pozemkům zrušit a vypořádat. Nevhodnost doby spatřuje zejména ve skutečnosti, že v současné době sice je účinná změna územního plánu, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, nicméně není zjevné konkrétní využití předmětných pozemků, když toto bude možné označit jako konečné až po zpracování urbanistických studií a po promítnutí konkrétních záměrů investorů. Konkrétní budoucí zástavba pozemků je podmíněna zpracováním urbanistické studie, když znalec navíc uvádí, že budoucí zástavba makrobloků, tedy konkrétní umístění bytových domů, by optimálně měla být řešena celistvě pro daný makroblok. Na části plochy předmětných pozemků také bude nutno vybudovat komunikace potřebné pro dopravní obsluhu celého území. Ze zjištění znalce vyplynulo, že věcně je přístup k předmětným pozemkům podmíněn dokončením komunikací realizovaných v rámci developerského projektu „[REDACTED]“ a vybudováním prodloužení těchto komunikací přes pozemky církve (umístěných severně od předmětných pozemků). Pozice předmětných pozemků je tedy podmíněna vyřešením vlastnických vztahů k sousedícím pozemkům a také dosažením dohod se společností [REDACTED] držící v ruce podmínky pro připojení pozemků na komunikace a technické sítě. Připojení na komunikace a základní technickou vybavenost s sebou ponese nutnost poměrné úhrady nákladů spojených se stavbou základní technické vybavenosti. Dimenze trubních vedení pro zásobování vodou či kanalizaci jsou podle projektu základní technické vybavenosti navrženy pro lokalitu jako celek, na což taktéž znalec upozornil v rámci znaleckého posudku. S ohledem na shora popsané skutečnosti má soud za to, že je na místě posečkat se zrušením a vypořádáním spoluvlastnictví k předmětným pozemkům do doby než se situace v dané lokalitě a pozice předmětných pozemků ve větší míře stabilizuje, tedy alespoň do doby zpracování urbanistické studie a promítnutí konkrétních záměrů investorů tak, aby bylo zjevné konkrétní využití předmětných pozemků. V dané lokalitě navíc je v současnosti budována infrastruktura, když výstavba infrastruktury je i podle citované komentářové literatury uváděna jako příklad nevhodné doby pro zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Soud má za to, že v současné době je nevhodná doba pro zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k předmětným pozemkům, a to pro blíže shora popsané objektivní okolnosti, které jsou přechodné povahy (odkazuje na rozhodnutí NS 22 Cdo 5159/14 a 222 Cdo 300/16). S těmito úvahami aplikací § 1140 odst. 2 o.z. žalobu zamítl.
6. Proti tomuto rozsudku se odvolal žalobce navrhuje jeho zrušení a vrácení věci soudu prvního stupně. Vytýká soudu nesprávná skutková zjištění i nesprávné právní posouzení věci. Nesouhlasí s tím, jakým způsobem soud hodnotil a posoudil existenci zákonného důvodu nevhodné doby pro zrušení podílového spoluvlastnictví dle ust. § 1140 odst. 2 o.z., že je na místě posečkat do doby než se situace stabilizuje, tedy alespoň do doby zpracování urbanistické studie a promítnutí konkrétních záměrů investorů, aby bylo zjevné konkrétní využití předmětných pozemků, či do doby, než bude vybudována infrastruktura. Takové závěry soudu považuje žalobce za neurčité a nepřezkoumatelné, není jasné, co znamená „stabilizace situace“. Požadavek soudu na zpracování urbanistické studie jako podmínky pro zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

k předmětným pozemkům nemá žádnou oporu v zákoně, stejně jako požadavek na vybudování infrastruktury. Jejich absence není dle názoru žalobce překážkou zrušení a vypořádání spoluvlastnictví účastníků. Žalobce byl ochoten připustit, že pro zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví bylo důležité znát obsah a parametry změny územního plánu, kterou schválilo zastupitelstvo města České Budějovice (a tato změna územního plánu byla v řízení jako důkaz provedena), čímž se již řízení před soudem prvního stupně prodloužilo o dobu do schválení této změny. Požadavky na další a další předpoklady stavebněprávního či technického rázu typu urbanistická studie, vybudování blíže nedefinované infrastruktury apod., pro zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví jsou zcela nedůvodné a nezákonné. Uvedené závěry soudu diskriminují žalobce jako spoluvlastníka, když preferují budoucí nejasné investiční či developerské záměry blíže neurčených investorů. Ve světle takových závěrů soudu prvního stupně by žalobce jako spoluvlastník měl vyčkávat se svojí žalobou do doby, než developeři či investoři v místě rozhodnou, jak bude území vypadat, obstarají si příslušná stavební povolení a podle jejich zájmů a postojů pak bude rozhodováno soudem o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. To žalobce považuje za zcela nepřijatelné, v rozporu s obsahem, účelem a smyslem vlastnického práva a za diskriminaci žalobce a porušení jeho práva na pokojné užívání vlastnictví. To vše v situaci, kdy žalobce je fyzickou osobou, žalovaný osobou právnickou, a i realizace společné výstavby na „pozemcích“ by byla problémem. Předmětné pozemky přitom lze rozdělit a ocenit, tedy určit jejich obvyklou cenu za účelem provedení vypořádání spoluvlastnictví. Soudní znalec však nepostupoval v souladu s právními předpisy ani s konstantní judikaturou a nesplnil řádně svůj znalecký úkol (viz např. v rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.7.2021, č. j. 22 Cdo 1376/2021). Žalobce považoval znalecký posudek znalce Ing. Karla Drnka a jeho závěry za zcela nesprávné a neodborné, a proto podal na jmenovaného znalce stížnost Ministerstvu spravedlnosti ČR. Z usnesení ze dne 4.7.2024 vyplývá, že se znalec dopustil přestupku, který zpochybňuje věrohodnost jeho znaleckého posudku jako důkazu. Žalobce samostatně zjistil, že např. pozemky [REDAKCE] v blízkém okolí byly předmětem nabídky k prodeji za kupní cenu 8 500 Kč za 1 m². Žalobce považuje dále za důležité i to, že oproti schválené změně územního plánu a zde stanoveným řešením a podmínkám došlo k nijak neodůvodněné změně směru přístupové komunikace k pozemku p. č. [REDAKCE]. Žalobce přikládá ke svému odůvodnění Sdělení Stavebního úřadu České Budějovice ze dne 27.9.2022, č. j. SU/5712/2022-2, který schválil rozdělení pozemku, aniž respektoval to, že umístění páteřních komunikací je dáno schválenou změnou územního plánu. Nesouhlasí asi s rozhodnutím o nákladech řízení, kdy napadený rozsudek je v otázce ocenění předmětných pozemků vnitřně rozporný (a proto i nepřezkoumatelný). Na jedné straně soud opřel své rozhodnutí o nevhodné době pro zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví mimo jiné i o závěr znalce, že nelze v dané době určit obvyklou cenu předmětných pozemků, na druhé straně však při určení tarifní hodnoty pro výpočet náhrady nákladů řízení použil jim stanovenou tržní cenu předmětných pozemků 73 974 000 Kč. To vše v rozporu se stanoviskem pléna Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS-st. 59/23 ve věci tzv. iudicium duplex, které řeší problematiku náhradu nákladů řízení při zamítnutí žalob o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.

7. Žalovaný navrhl potvrzení napadeného rozsudku jako věcně správného. Skutkové závěry učiněné soudem prvního stupně vycházely nejen ze znaleckého posudku, který byl soudem zadán, ale i ze znění současně platné územně plánovací dokumentace. Žalobce nenavrhl žádný další důkaz, který by byl schopen učiněné závěry vyvrátit či alespoň zpochybnit. Zejména soudem prvního stupně popsaná situace ohledně dopravního napojení a možného napojení na inženýrské sítě odůvodňují jednoznačný závěr o tom, že reálně rozdělení za současné situace by mohlo způsobit nutnost v budoucnu opět zejména současný pozemek parc. č. [REDAKCE] znovu dělit či jinak upravovat, a to právě v závislosti na budoucí trase napojení na infrastrukturu. Bez znalosti možné zastavěnosti sousedících pozemků nelze realizovat výstavbu na „pozemcích“, kdy tato musí být (kaskádovitě) napojena na předchozí, v důsledku čehož nelze spravedlivě (bez újmy některého z účastníků) „pozemky“ rozdělit. Součástí vymezených makrobloků jsou vedle „pozemků“ i pozemky jiných (dalších) vlastníků, kdy pro zastavitelnost celého území bude nutná vzájemná koordinace a

vypracování „společné“ urbanistické studie. Současné rozdělení „pozemků“ proto stíží i spolupráci a dohodu zúčastněných a účelné využití dané lokality. Důvodnými neshledává ani námitky proti závěrům znalce, včetně stanovené ceny „pozemků“, kdy soud v tomto vycházel z jasně a logicky formulovaných závěrů znalce, které vyplývají jak ze znaleckého posudku, tak z následného výsledku znalce. Žalovanému je známo, že do současné doby se za namítanou nabídkovou cenu nepodařilo sousední pozemek (s nevyřešenými přístupy a napojením na inženýrské sítě) prodat. Nabídková cena tedy není naprosto signifikantní na rozdíl od již uskutečněných prodejů, ze kterých znalec ve svých závěrech vycházel. Odvolání pak žalovaná nepovažuje za důvodné ani ve vztahu k nákladům řízení, kde opět závěry soudu prvního stupně jsou zcela jasné a nezpochybnitelné.

8. Odvolací soud po závěru o přípustnosti odvolání, podaného včas, účastníkem řízení k takovému úkonu legitimovaným (§§ 201, 202 a 204 odst. 1 o.s.ř.), kdy odvolatel uplatnil odvolací důvody dané ust. § 205 odst. 2 písm. e) a g) o.s.ř. a byly splněny i další náležitosti odvolání a podmínky odvolacího řízení (§ 205 odst. 1 a § 212a odst. 2 o.s.ř. a contrario), přezkoumal napadený rozsudek soudu prvního stupně v celém rozsahu postupem podle § 212 o.s.ř. a dospěl k závěru, že tento nelze ani potvrdit ani změnit.
9. Soud prvního stupně si byl vědom podmínek, za kterých lze zamítnout žalobu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, tedy úpravy ust. § 1140 odst. 2 o.z. i výkladu tohoto ustanovení provedeného např. v rozhodnutích Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 5159/2014 či 22 Cdo 300/2016. Dle názoru odvolacího soudu však soud prvního stupně vydal své rozhodnutí na základě nedostatečně zjištěného skutkového stavu věci, kdy svůj závěr o nevhodnosti doby pro požadované zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví opřel zejména o zjištění znalce v řízení ustanoveného. Předně dle názoru odvolacího soudu byl znalci z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady zadán soudem znalecký úkol neodpovídající jeho znalecké kvalifikaci (v části týkající se možnosti a způsobu reálného rozdělení pozemků), tudíž jeho závěry o vhodnosti a navrženém řešení nemohou být v tomto rozsahu relevantní. Soud přitom převzal jeho skutková zjištění (uváděná jím pro potřeby ne/určení obvyklé ceny „pozemků“ a použití jednotkové tržní hodnoty při jejich ocenění) o tom, že bez zpracování urbanistických studií (jako územním plánem stanovené podmínky pro realizaci výstavby) a tím znalosti konkrétních záměrů investorů na navazujících (sousedících) pozemcích není v současnosti konkrétní využití předmětných pozemků zjevné, což dle názoru soudu tvoří, včetně probíhající výstavby infrastruktury na sousedících pozemcích, překážku zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Při rozdílném tvrzení účastníků (o možnostech, příp. překážkách zrušení spoluvlastnictví a průběhu zástavby lokality, již jsou „pozemky“ součástí) zároveň rezignoval na jejich poučení, proto odvolací soud za použití § 213b o.s.ř. účastníky poučil podle § 118a odst. 3 o.s.ř. Žalobce k prokázání tvrzení o tom, že Magistrátem města České Budějovice není zpracována (či alespoň zadána či uvažována) urbanistická studie na lokalitu „[redacted]“ jako celek a že bude její zpracování ponecháno vždy na jednotlivých vlastnících pozemků či developerech při realizaci jejich podnikatelských záměrů, žalovaného k prokázání skutkového tvrzení o tom, že je v současné době zpracovávána urbanistická studie na pozemky v dané lokalitě, bez jejíhož vypracování nelze zpracovat urbanistickou studii pro předmětné pozemky, a že jejím obsahem je odlišné vedení komunikačních a inženýrských sítí v dané lokalitě, popř. jiné odchylky od schváleného územního plánu. Žalobce navrhl vyžádání zprávy od odboru územního plánování Magistrátu města České Budějovice, žalovaný provedení důkazu zprávou společností [redacted].
10. Ze zprávy Statutárního města České Budějovice ze dne 23.1.2025 odvolací soud zjistil, že pro případnou zástavbu dané lokality musí být přednostně naplněna podmínka pořízení územní studie s lhůtou do 7.7.2027. V navazujícím území je zástavba již realizována, neboť se jedná o záměry umístěvané v řešeném území Územní studie „[redacted]“ nebo Územní studie „[redacted]“. Komplexní řešení celého území je známo z urbanické koncepce uspořádání území, ta je stanovena Změnou č. [redacted] ÚPnM. Změna č. [redacted] ÚPnM také mimo jiné vymezila páteřní komunikace obsluhující území jako samostatné plochy se způsobem využití zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích –

území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy (MO) ve smyslu čl. 73 odst. f) vyhlášky statutárního města České Budějovice č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM (makrobloky [REDAKCE] a [REDAKCE], protínající předmětné pozemky). Tento základní komunikační skelet je respektován v uvedených územních studiích, lze proto čekat i jeho potvrzení v případné územní studii pro předmětné pozemky. Předmětné pozemky jsou Změnou č. [REDAKCE] ÚPnM závazně dotčeny dopravní infrastrukturou, kdy jsou protnuty makrobloky [REDAKCE] a [REDAKCE]. Výhledově je urbanistická a dopravní koncepce v lokalitě stanovena územně plánovací dokumentací a územně plánovacími podklady, a to do doby nabytí účinnosti nového Územního plánu České Budějovice, který je v současné době pořizován s předpokládaným termínem vydání v roce 2028. Město v současné době územní studii daného území z vlastního podnětu nepřipravuje a ani v nejbližší době neplánuje pořídit.

11. Ze sdělení společnosti [REDAKCE] ze dne 28.11.2024 odvolací soud zjistil, že pro tyto makrobloky [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE] je změnou územního plánu povinnost vyhotovení územní studie jako celku. Nelze vyhotovovat územní studii pro jednotlivé pozemky obsažené v makroblocích samostatně. Územní studie slouží jako podklad pro rozhodování v území a zpřesnění hlavně dopravní a technické infrastruktury v lokalitě. V současné době nelze závazně sdělit, jak technicky a polohově bude infrastruktura vedena, protože předmětná lokalita není z důvodů majetkoprávních vztahů dořešena a bohužel jako jediná brání v rozvoji města a koncepčnímu plánování rozvoje dané lokality. Dnes jsou již známy trasy nebo jejich návrhy technické a dopravní infrastruktury v okolních makroblocích, kde byly územní studie vyhotoveny. Avšak ani toto nezaručuje, v jakém uspořádání, kde se přesně bude napojovat a kudy přesně povede infrastruktura v předmětných makroblocích [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE].
12. Z uvedených zpráv, včetně obsahu Změny č. [REDAKCE] Územního plánu města České Budějovice, odvolacím soudem k důkazu zopakované (§ 213 odst.2 o.s.ř.), odvolací soud zjistil, že „pozemky“ jsou součástí makrobloků [REDAKCE] (se způsobem využití zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměsí / [REDAKCE] /), [REDAKCE] (se způsobem využití zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměsí / [REDAKCE] /), [REDAKCE] (se způsobem využití zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměsí / [REDAKCE] /), [REDAKCE] (se způsobem využití zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy) a [REDAKCE] (se způsobem využití zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy). Změna č. [REDAKCE] územního plánu nabyla účinnosti dne 7.7.2023, jejím obsahem byla mimo jiné změna způsobu využití, úprava podmínek prostorového uspořádání a stanovení podmínky zpracování územní studie. Řešené území Změny č. [REDAKCE] odpovídalo v části řešenému území (územní studii) „[REDAKCE]“ (zapsané 13.1.2023), když již předtím (16.3.2022) byla do EÚPČ zapsána Územní studie „[REDAKCE]“. Změna č. [REDAKCE] rovněž vymezila páteří komunikace obsluhující území jako samostatné plochy (makrobloky [REDAKCE] a [REDAKCE]) protínající předmětné pozemky (sever – jih). Tento základní skelet je respektován v uvedených územních studiích. Podmínka zpracování územní studie pro realizaci výstavby platí do 7.7.2027. Účastníci dále učinili nesporným, že pro (bezprostředně) sousedící pozemky není v současné době zpracovávána urbanistická studie a ani na nich neprobíhá výstavba infrastruktury.
13. Za zjištěného skutkového stavu je odvolací soud názoru, že není naplněna zákonná (§ 1140 odst. 2 o.z.) možnost zamítnutí zrušení a vypořádání spoluvlastnictví účastníků pro nevhodnost doby. V intencích citované judikatury a důvodové zprávy k uvedenému ustanovení je nevhodnost nutno posuzovat se zřetelem na společnou věc, na její účelové určení, způsob jejího využití apod., kdy rozhodujícími jsou objektivní, věci samé se týkající a na ni účinkující poměry a okolnosti přechodného rázu. Nevhodná doba je tedy objektivní, mimo spoluvlastníky ležící a vůči všem stejně působící okolnost, která činí zrušení spoluvlastnictví nevhodným nebo neúčelným. Současně platí zásada, že nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat (a to až na zákonem definované

výjimky, které je nutno vykládat restriktivně) a pouze přiměřeně okolnostem věci lze po žalobci požadovat nechat si líbit odklad svého požadavku na zrušení spoluvlastnictví.

14. Nutno souhlasit s postupem soudu, že bylo namístě v průběhu řízení vyčkat schválení Změny č. [REDAKCE] územního plánu města Českých Budějovic, kterou byly nově v dané lokalitě vymezeny shora uváděné makrobloky, určeny podmínky zastavitelnosti, a to včetně vymezení území dopravní vybavenosti pro dopravu na pozemních komunikacích a území pro místní obslužné komunikace. Po její účinnosti je tak známo vedení páteřních komunikací (v rámci vymezených makrobloků), přičemž, jak vyplynulo ze zprávy magistrátu shora citované, tento základní skelet je v okolních (nikoli dosud bezprostředně souvisejících) realizovaných výstavbách respektován, s předpokladem stejného přístupu. Zároveň z této zprávy vyplynulo, že samo město zadání „společné“ urbanistické studie nezastavěného území lokality [REDAKCE] a [REDAKCE] (jehož jsou „pozemky“ součástí) nezamýšlí, její zpracování je vždy (do 7.7.2027) podmínkou realizace případné výstavby. Sám žalovaný uvádí, že pro realizaci a zahájení (ať již společné či jednotlivých subjektů) výstavby je nutná spolupráce a koordinace všech spoluvlastníků pozemků daného území, přičemž nelze akceptovat jeho argumentaci, že případné rozdělení „pozemků“ by ztížilo možnost dohody (i v rámci existujícího spoluvlastnictví by se účastníci museli dohodnout, počet zainteresovaných subjektů by se zrušením spoluvlastnictví tedy nezměnil). Za této situace není dle názoru odvolacího soudu namístě vyčkávat vypracování (společné či individuální) urbanistické studie, když základní parametry možné výstavby na „pozemcích“ jsou již v současné době známy. Nelze po žalobci, který nemá zájem ve spoluvlastnictví setrvávat, požadovat vyčkání splnění dalších (navíc časově blíže neurčitelných) podmínek. Jakkoli odvolací soud nezpochybňuje ani argumentaci soudu prvního stupně komentářovou literaturou, v řízení nebylo zjištěno, že by na sousedních pozemcích výstavba pozemních komunikací či jiné formy infrastruktury probíhala. Mezi územím realizovaných výstaveb „[REDAKCE]“ či „[REDAKCE]“ a umístěním „pozemků“ jsou pozemky jiných vlastníků výstavbou zatím rovněž nezasažené. Z uvedených důvodů odvolací soud dospěl k závěru, že není dána žádná okolnosti objektivní povahy, pro kterou by byla naplněna podmínka nevhodnosti doby pro zamítnutí žaloby.
15. Vzhledem k tomu, že tento důvod byl jediným pro zamítnutí žaloby soudem prvního stupně, odvolacímu soudu nezbylo, než postupem podle § 219a odst. 2 o.s.ř. napadený rozsudek zrušit a podle § 221 odst. 1 písm. a) o.s.ř. věc vrátit soudu prvního stupně k dalšímu řízení. V něm se prvotně bude zabývat druhou námitkou žalovaného, a to, že současné zrušení spoluvlastnictví by mohlo být na újmu některému ze spoluvlastníků. Doposud žalovaný používal shodné argumenty, jimiž dovozoval i nevhodnost doby pro zrušení spoluvlastnictví, proto by měl být soudem prvního stupně postupem podle § 118a odst. 1 a 3 o.s.ř. vyzván k specifikaci (a prokázání) důvodů, pro které by vyhovění žalobě bylo na újmu některého ze spoluvlastníků. Na rozdíl od prvního důvodu (vymezeného ust. § 1140 odst. 2 o.z.) je rozhodujícím hledisko subjektivní, rovněž však přechodné povahy.
16. Dospěje-li soud prvního stupně k závěru, že zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků nic nebrání, bude se primárně zabývat možností reálného rozdělení „pozemků“, a to ve spolupráci se znalcem disponujícím k tomu příslušným znaleckým oprávněním. Při určení obvyklé ceny se vypořádá i s námitkami uváděnými v odvolání žalobcem. V novém rozhodnutí pak nově rozhodne i o nákladech řízení, včetně nákladů řízení odvolacího.

Poučení:

Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné.

České Budějovice 27. února 2025

JUDr. Zuzana Völfllová v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Houdková.