

- III. Žalovaný je **povinen** zaplatit žalobkyni na vypořádání podílového spoluvlastnictví dle výroku II. tohoto rozsudku částku 749 760 Kč, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- IV. Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.
- V. [REDAKCE], sídlem [REDAKCE], znalci oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí, se **přiznává** za účast na jednání před soudem dne 14. 5. 2024 znalečné ve výši 2 390 Kč.
- VI. Žalobkyně je **povinna** zaplatit České republice na účet Okresního soudu v Písku na náhradě nákladů řízení státu částku 1 720 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- VII. Žalovaný je **povinen** zaplatit České republice na účet Okresního soudu v Písku na náhradě nákladů řízení státu částku 1 720 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

- Žalobkyně se svou žalobou domáhala zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků k nemovité věci, a to k pozemku parc. č. St. [REDAKCE] (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č. p. [REDAKCE] (bydlení), zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště [REDAKCE] na LV č. [REDAKCE] pro obec a k. ú. [REDAKCE] (dále jen „nemovitost“ nebo „předmětná nemovitost“), tak, že bude přikázána do jejího výlučného vlastnictví za náhradu ve výši 2 200 000 Kč. Žalobu odůvodnila tím, že nechce nadále setrvávat ve spoluvlastnictví se žalovaným a že nemovitost není možné reálně rozdělit tak, aby ji mohli oba účastníci plnohodnotně využívat, neboť není dána faktická a funkční dělitelnost věci, jejím rozdělením by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti a případné rozdělení by bylo velice finančně nákladné, žalobkyně není ochotna vynaložit náklady na rozdělení věci. Předmětná nemovitost je dle žalobkyně rodinný dům, objekt k bydlení před rekonstrukcí. Žalobkyně nemovitost nemůže užívat ani udržovat, neboť nemá do nemovitosti faktický přístup (nemá od domu klíče) a rovněž s ohledem na napjatější vztahy se žalovaným. Žalobkyně tvrdí, že má dostatek finančních prostředků k vyplacení vypořádacího podílu i k rekonstrukci nemovitosti. Žalobkyně plánuje nemovitost využívat pro firemní účely jako pracovní prostor a prostor pro firemní akce, spíše neuvažuje o jejím prodeji. Snaha žalobkyně vyřešit věc mimosoudně nebyla úspěšná. Žalobkyně k námitce žalovaného uvedla, že je ve věci aktivně legitimována, neboť kupní smlouva uzavřená s předchozí vlastníci [REDAKCE] je platná. Během řízení žalobkyně změnila své stanovisko tak, že by souhlasila s přikázáním nemovitosti do výlučného vlastnictví žalovaného za náhradu ve výši 1 200 000 Kč. Pokud by byla nemovitost přesto přikázána do jejího výlučného vlastnictví, s ohledem na změnu stavu nemovitosti po požáru, když nemovitost je nyní neobyvatelná, by byla ochotna vyplatit žalovanému vypořádací podíl ve výši něco málo přes 1 200 000 Kč. Žalobkyně vyjádřila nesouhlas se stanovením výše vypořádacího podílu dle znaleckého posudku [REDAKCE], neboť nevychází z obvyklé ceny nemovitosti.
- Žalobkyně v průběhu řízení namítla podjatost soudem ustanoveného znalce [REDAKCE] s odůvodněním, že znalec se při místním šetření za přítomnosti substituční zástupkyně žalobkyně nevhodně vyjadřoval k podnikatelským aktivitám žalobkyně a dále sdělil, že pokud bude deset znalců, každý udělá posudek na jinou cenu. Námitka podjatosti proti soudnímu znalci byla soudem zamítnuta usnesením ze dne 3. 11. 2023, č. j. 4 C 24/2021-119.
- Žalovaný souhlasí s tím, že je na místě spoluvlastnictví k předmětné nemovitosti zrušit a vypořádat, a navrhl, aby ideální podíl žalobkyně na nemovitosti ve výši 48/100 nabyt on. Žalovaný tvrdí, že předmětná nemovitost je historickým majetkem rodiny [REDAKCE] od roku 1948, již předtím v nemovitosti bydleli a provozovali obchod železářství prarodiče žalovaného, otec žalovaného se zde v roce 1943 narodil. Žalovaný trávil v nemovitosti u prarodičů každé léto. Nemovitost vlastnila babička žalovaného, která jemu a druhému vnukovi [REDAKCE] nemovitost

v roce 1987 darovala. Po roce 1989 vnuci babičce nemovitost vrátili a ta ji v roce 2012 darovala svým synům, kteří se vrátili z emigrace. Po úmrtí babičky užíval nemovitost syn [REDAKCE], žalovaný do ní neměl přístup. Podíl [REDAKCE] 48/100 zdědila v roce 2019 jeho dcera [REDAKCE]. Druhý syn [REDAKCE] daroval svůj podíl 52/100 žalovanému. V letech 1990 až 1992 provedl žalovaný se svým bratrem rozsáhlou rekonstrukci nebytových prostor nemovitosti, které byly následně využívány k pohostinství. Žalovaný tvrdí, že žalobkyně nemá k nemovitosti žádný vztah, nestará se o ni a nemá snahu sanovat její současný havarijní stav, s ohledem na podnikatelskou činnost žalobkyně spočívající v obchodování s podíly na nemovitostech se dle žalovaného jeví nepravděpodobné užívání nemovitosti žalobkyní. Žalobkyně koupila podíl 48/100 od [REDAKCE] v lednu 2021 za cenu 750 000 Kč. Žalobkyní v žalobě navržený vypořádací podíl 2 200 000 Kč je tak s touto částkou v hrubém nepoměru. Žalovaný namítl, že žalobkyně není ve věci aktivně legitimována, neboť kupní smlouva je neplatná. Žalovaný dále uvedl, že nemovitost byla již v době před vypuknutím požáru dne 18. 1. 2023 v dezolátním stavu včetně střechy, neobyvatelná, odpojená od přívodu elektřiny a plynu, s přívodem pouze studené vody, v přízemí, kde byla dříve restaurace, přespávali bezdomovci, dům byl přístupný pouze zezadu ze sklepa, od roku 2019 zde nikdo nebydlel. Po požáru se stav nemovitosti ještě zhoršil. Žalovaný dělá alespoň základní udržovací práce - vyklízí nepořádek a na střechu dal plachty. Dle žalovaného nelze nemovitost reálně rozdělit a není ochoten nést náklady na rozdělení nemovitosti. Žalovaný má k vyplacení vypořádacího podílu finanční prostředky, nemusel by si brát úvěr. Nemovitost má v úmyslu zrekonstruovat, poté by v ní bydlel otec žalovaného.

4. Z výpisů z katastru nemovitostí LV č. [REDAKCE] pro obec a k. ú. [REDAKCE] ze dne 30. 4. 2021, ze dne 5. 9. 2023 a ze dne 14. 5. 2024 soud zjistil, že vlastníky pozemku parc. č. St. [REDAKCE], jehož součástí je stavba č. p. [REDAKCE] (dříve bydlení, nyní rodinný dům), je žalobkyně na základě kupní smlouvy ze dne 5. 1. 2021 (podíl 48/100) a žalovaný na základě darovací smlouvy ze dne 19. 1. 2020 (52/100).
5. Z darovací smlouvy vyplývá, že dne 11. 12. 1987 [REDAKCE] darovala svým vnukům [REDAKCE] a [REDAKCE] (žalovanému) předmětnou nemovitost, každému jednou polovinou.
6. Ze znaleckého posudku č. [REDAKCE], jehož zadavatelem byl žalovaný, soud zjistil, že ke dni 3. 5. 2020 byla nemovitost zchátralá a dost poničená, bez absolutní údržby posledních 30 let. V domě byl velký nepořádek a odpadky. Střechou zatékalo do půdního prostoru, chyběla střešní krytina, skla v oknech byla rozbitá, okapy zanesené, střecha se nacházela v havarijním stavu a byla nezbytná její celková rekonstrukce. Neudržovanou terasou zatékalo do obvodových zdí nemovitosti.
7. Z fotografií (dle tvrzení žalovaného pořízených v roce 2020 nebo 2021) bylo zjištěno, že předmětná nemovitost je neudržovaná, sklo v oknech domu je rozbité, zahrada zarostlá, zdi budov v zahradě jsou oprýskané a polorozpadlé, dveře jsou zajištěny pouze kabelem. Z fotografie vývěsní cedule se podává, že [REDAKCE] provozoval železářství a obchod se stavebninami, uhlím, hospodářskými, kuchyňskými a sportovními potřebami.
8. Z informací o pozemku se podává, že ke dni 20. 1. 2021 byla v katastru nemovitostí jako vlastník ideálního podílu o velikosti 48/100 na předmětné nemovitosti evidována [REDAKCE].
9. Z kupní smlouvy ze dne 5. 1. 2021 vyplývá, že [REDAKCE] prodala svůj podíl na nemovitosti žalobkyni za kupní cenu 750 000 Kč.
10. Rozsudkem Okresního soudu v Písku ze dne 30. 9. 2022, č. j. 4 C 170/2021-216, byla zamítnuta žaloba [REDAKCE], dříve [REDAKCE], proti [REDAKCE] na určení, že [REDAKCE] je vlastníkem spoluvlastnického podílu 48/100 na předmětné nemovitosti, když soud uzavřel, že kupní smlouva uzavřená mezi nimi je platná. Tento rozsudek byl potvrzen rozsudkem Krajského

soudu v Českých Budějovicích ze dne 29. 3. 2023, č. j. 5 Co 157/2023-245, pravomocným dne 3. 5. 2023.

11. Z výpisu z obchodního rejstříku, z výpisu z živnostenského rejstříku a z webových stránek žalobkyně [REDAKCE] soud zjistil, že předmětem podnikání žalobkyně je zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchod a maloobchod, nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, pronájem a půjčování věcí movitých, poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků, služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy a realitní zprostředkování. Na svých webových stránkách žalobkyně nabízí výkup nemovitostí s tím, že se specializuje na odkup nemovitostí zatížených právními vadami a na výkup nezadlužených spoluvlastnických podílů a je schopna obchod vyřídit do 24 hodin.
12. Z e-mailové komunikace vyplývá, že žalobkyně dne 14. 1. 2021 oslovila žalovaného s tím, aby se domluvili na další spolupráci poté, co ji žalovaný informoval, že plánuje na nemovitosti rozsáhlé rekonstrukce. Dne 1. 4. 2021 sdělil žalovaný žalobkyni, že s ní spolupracovat nehodlá a svůj podíl jí neprodá. Dle předžalobní upomínky ze dne 2. 6. 2021 žalobkyně vyzvala žalovaného k úhradě újmy podílového spoluvlastníka vyloučeného z užívání společné věci rozhodnutím většinového spoluvlastníka za období od 11. 1. 2021 do 1. 6. 2021 ve výši 69 677 Kč.
13. Z výpisu z účtu žalobkyně č. [REDAKCE] vedeného u [REDAKCE] se podává zůstatek ke dni 30. 7. 2021 ve výši 28 384 964,51 Kč. Ke dni 17. 12. 2023 byl zůstatek na tomto účtu 19 993 891,76 Kč.
14. Dle potvrzení Finančního úřadu žalovaný ke dni 12. 2. 2024 neměl žádné daňové nedoplatky. Z potvrzení o zůstatku na účtu žalovaného č. [REDAKCE] vyplývá výše zůstatku na tomto účtu ke dni 6. 2. 2024 849 777,17 Kč. Z potvrzení o vedení účtu bylo zjištěno, že žalovaný je majitelem účtu č. [REDAKCE] a zůstatek ke dni 6. 2. 2024 činil 57 372,20 EUR. Dle výpisů příjmů činily příjmy žalovaného za rok 2022 částku 974 492 Kč a za rok 2023 částku 986 200 Kč. Z faktur soud zjistil, že za rok 2022 žalovaný jako dodavatel vystavil 19 faktur za topenářské a instalatérské práce na celkovou částku 974 492 Kč a za rok 2023 vystavil 16 faktur za topenářské práce na celkovou částku 986 200 Kč.
15. Ze znaleckého posudku č. [REDAKCE] vypracovaného soudním znalcem [REDAKCE] dne 11. 12. 2023 soud zjistil, že předmětná nemovitost je nedělitelná a že aktuální obvyklou cenu nemovitosti nelze stanovit, neboť neexistuje dostatečně četný soubor stejných nebo srovnatelných nemovitých věcí skutečně prodaných ve sledovaném období. Znalec proto v souladu s § 2 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. stanovil tržní hodnotu nemovitosti ve výši 1 562 000 Kč. Znalec v posudku popsal současný stav nemovitosti, když rodinný dům č. p. [REDAKCE] postavený před rokem 1860 je poškozen požárem a jeho stav je havarijní, další budovy na pozemku parc. č. St. [REDAKCE] (hospodářská budova a skladový objekt) jsou v dezolátním a nepoužitelném stavu určené k odstranění, zakreslený objekt kůlny se na pozemku vůbec nenalézá. Dle znalce se obvyklá cena určí porovnáním ze sjednaných cen. Pokud zákonem stanovené porovnání nelze použít, neboť neexistuje dostatečně četný a reprezentativní soubor skutečně prodaných nemovitostí pro komparaci, připadají v úvahu dvě základní náhradní metodiky, a to cena stanovená nákladovým způsobem s odpočtem opotřebení a cena stanovená výnosovým způsobem za předpokladu obvyklých výnosů a nákladů. Další pomocnou metodikou je cena zjištěná podle cenového předpisu. Znalec podrobně v posudku popsal, jak postupoval za účelem stanovení ceny obvyklé, a vysvětlil, z jakého důvodu nebylo možné cenu obvyklou stanovit. Znalec našel 11 nemovitostí, které se nachází v obdobných městech v Jihočeském kraji, byly prodány v letech 2022 a 2023 a jde o větší rodinné domy s prostorem pro podnikání. Žádná z těchto nemovitostí však není více než 150 let stará a staticky narušená v dezolátním stavu po požáru. Nejedná se tedy o stejné nebo srovnatelné nemovité věci, porovnáním jejichž sjednaných cen by mohl určit cenu obvyklou. Znalec proto přistoupil ke stanovení ceny nákladovým

způsobem, když stanovil reprodukční cenu, od které odečetl opotřebení analytickým způsobem. Cena nákladovým způsobem tak činí 1 674 237 Kč. Znalec se nezabýval polorozpadlými zbytky staveb v zahradě, neboť je považuje za stavby k odstranění, jsou nevyužitelné, výrazným způsobem snižují cenu pozemku a náklady na jejich odstranění výrazně převýší cenu obvyklou použitelného materiálu, dle znalce je tak jejich cena nulová. Dále se soudní znalec v posudku zabýval výpočtem a stanovením ceny zjištěné podle cenového předpisu za pomoci koeficientů a dospěl k částce 1 450 040 Kč. Následně znalec stanovil tržní hodnotu nemovitosti jako průměr ceny zjištěné a ceny nákladovým způsobem ve výši 1 562 000 Kč. Znalec se v posudku podrobně vyjádřil i k tomu, z jakého důvodu je předmětná nemovitost nedělitelná, když zejména dělicí rovina musí být svíslá, nově vzniklé části musí být plnohodnotně užitelné a musí mít vlastní přípojky inženýrských sítí a nově vzniklé části musí tvořit samostatné požární úseky nepřesahující z jedné části do druhé, oddělené protipožární zdi. Z fotodokumentace, která je přílohou znaleckého posudku, je patrný současný stav nemovitosti. V půdním prostoru se nachází ohořelé popadané střešní trámy, ve střeše jsou díry, vedlejší budovy jsou bez oken a dveří, polorozbořené.

16. V rámci výsledku při ústním jednání soudní znalec [REDACTED] znovu podrobně popsal, z jakého důvodu nebylo možné určit cenu obvyklou, jaké použil metody a jakým způsobem stanovil tržní hodnotu nemovitosti. Doplnil, že dle prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. musí porovnávat minimálně tři nemovitosti a že tři vyhořelé nemovitosti podobného vzhledu, rozlohy a stáří, které by byly prodány v Jižních Čechách v letech 2022 a 2023 nenašel. Výnosovou metodu musel znalec vyloučit, neboť předmětnou nemovitost nelze za současného stavu pronajmout, aby nesla dlouhodobý výnos. Znalec uvedl, že si je vědom, že se nejedná o zcela běžný (tradiční) postup při ocenění, ovšem předmětná nemovitost je výjimečná právě svým stářím a stavem po požáru, takže jinak postupovat nejde. Dle znalce má cenu jen pozemek, kterou však podstatně snižují budovy, které na něm stojí. Dle znalce cena obvyklá je 1 500 000 Kč. Znalec znovu vysvětlil i to, proč je nemovitost nedělitelná, a uvedl, že náklady na stavební úpravy za účelem rozdělení nemovitosti by byly příliš nákladné. Znalec doplnil, že od doby vypracování posudku v prosinci 2023 ke změně hodnoty nemovitosti nedošlo. Dále znalec vypověděl, že jelikož jsou v domě zřízené trámy stropu a krov je nosná konstrukce, je bezpochyby narušena statika domu. Znalec odhadl, že pokud by nemovitost nebyla vyhořelá, měla by cenu tři až čtyři miliony. Znalec připustil, že výpočet dle koeficientů nemá rád, protože tyto výpočty jsou pak napadány u soudu advokáty a koeficienty nejsou objektivní, přesto výpočet ve znaleckém posudku provedl. Znalec zopakoval, že když nejde stanovit cenu obvyklou, má být dle předpisů stanovena tržní hodnota, a to metodou nákladovou, výnosovou nebo porovnávací, když lze už vyjít i z realitních nabídek. Realitní nabídky znalec nezkoumal s tím, že se značně liší od výsledné kupní ceny a že nabídku na obdobný vyhořelý dům by stejně nenašel. Znalec trval na tom, že náklady na odstranění staveb v zahradě by přesáhly hodnotu materiálu, přičemž vycházel ze zkušenosti.
17. Žalovaný v rámci svého účastnického výsledku vypověděl, že jeho prarodiče se stali vlastníky nemovitosti v roce 1948. On s bratrem jezdili do nemovitosti k babičce na prázdniny. V roce 1988 jim babička nemovitost darovala. Žalovaný s bratrem a otcem na počátku 90. let nemovitost svépomocí zrekonstruovali a asi rok tam provozovali hostinskou činnost, poté se vrátil z emigrace strýc [REDACTED], žalovaný s bratrem babičce nemovitost vrátili a žalovaný následujících 25 let v nemovitosti nebyl. V roce 2020 žalovanému podíl 52/100 daroval jeho otec. V tu dobu byl v nemovitosti nepořádek, byly odpojeny přívody elektřiny a plynu. S [REDACTED] se na vypořádání spoluvlastnictví nedomluvil, protože po něm chtěla 3 300 000 Kč. Žalovaný měl v úmyslu nemovitost vyklidit celou, ale ještě před požárem dostal od žalobkyně dopis, v němž po něm požadovala nájem za užívání nemovitosti. Proto tam přestal jezdit a nechal nemovitost tak, jak byla. Dům byl dle žalovaného zabezpečený, byly tam zámky, přesto do něj někdo v lednu 2023 vnikl a způsobil požár.

18. Podle § 1140 odst. 1 a odst. 2 věta první zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrávat. Každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví.
19. Podle § 1143 o. z. 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.
20. Dle § 1144 odst. 1 o. z. je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota.
21. 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.
22. Podle § 153 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o.s.ř.“), soud může překročit návrhy účastníků a přisoudit něco jiného nebo více, než čeho se domáhají, jen tehdy, jestliže z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky.
23. Ve skutkové rovině soud vychází z toho, že účastníci jsou podílovými spoluvlastníky předmětné nemovitosti, když žalobkyně je vlastníkem ideálního podílu o velikosti 48/100 a žalovaný je vlastníkem ideálního podílu o velikosti 52/100. Předmětná nemovitost není reálně dělitelná. Tržní hodnota nemovitosti včetně všech součástí a příslušenství je 1 562 000 Kč.
24. Předně soud uvádí, že z obsahu spisu a z postojů a stanovisek obou účastníků v průběhu celého řízení jednoznačně vyplývá, že nelze očekávat zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví na základě dohody účastníků a za této situace jsou v dané věci vytvořeny podmínky pro to, aby rozhodl soud (§ 1143 o. z.).
25. Soud je vázán zákonným pořadím jednotlivých způsobů vypořádání. Nejprve se proto zabýval otázkou, zda je dobře možné předmětnou nemovitost reálně rozdělit. Soudní znalec [REDAKCE] ve svém posudku dospěl k závěru, že nemovitost dělitelná není, a to s ohledem na její velikost, dispozici a skladbu a vyžadované podmínky dělení (pouze vertikální dělení, vlastní přípojky inženýrských sítí, samostatné požární úseky oddělené protipožární zdí apod.). Pokud by přesto měla být nemovitost rozdělena, znalec uvedl, že náklady na rozdělení by byly nepřiměřeně vysoké. Oba účastníci považují nemovitost za reálně nedělitelnou a ani jeden z nich není ochoten vynaložit náklady na rozdělení nemovitosti. Pokud rozdělení společné věci vyžaduje nákladné stavební úpravy (přesahující 15 % hodnoty věci), je věc reálně nedělitelná (srov. rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 967/2015). Jestliže žádný ze spoluvlastníků nebude chtít ničeho na rozdělení věci vynaložit, bude třeba společnou věc považovat za nedělitelnou (srov. rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 4835/2015). Na základě těchto skutečností soud dovodil, že předmětná nemovitost je reálně nedělitelná.
26. Soud se proto dále zabýval tím, zda lze předmětnou nemovitost přikázat do výlučného vlastnictví některému z účastníků. Spoluvlastníkovi lze přikázat společnou věc za náhradu, pokud o přikázání společné věci do jeho výlučného vlastnictví projeví zájem a pokud je spoluvlastník solventní (srov. rozsudek NS ČR ze dne 15. 6. 2016 sp. zn. 22 Cdo 1942/2016). Soud při tomto způsobu vypořádání přihlíží ke dvěma základním hlediskům, a to jak k subjektivnímu (tedy zda některý ze spoluvlastníků má o nemovitost zájem a zda některý ze spoluvlastníků má na vyplacení vypořádacího podílu finanční prostředky, a to v přiměřené době), tak k objektivnímu (zejm. účelné využití). Podle ustálené judikatury Nejvyššího soudu ČR může soud přikázat věc jen tomu spoluvlastníku, který prokáže schopnost zaplatit přiměřenou náhradu. Solventnost účastníka k vyplacení spoluvlastnického podílu musí

být dána jak z hlediska schopnosti náhradu poskytnout, tak i z hlediska jejího včasného poskytnutí. Solventnost v tomto smyslu prokázali oba účastníci, když doložili výpisy ze svých bankovních účtů, kde mají dostatek finančních prostředků k vyplacení vypořádacího podílu druhé straně. S příkázáním věci do svého vlastnictví projevíli souhlas oba účastníci, nicméně žalobkyně při ústním jednání konaném dne 14. 5. 2024 sdělila, že své stanovisko změnila do té míry, že by souhlasila s tím, aby nemovitost byla přikázána do vlastnictví žalovaného, nesouhlasila však s výší vypořádacího podílu stanovenou dle znaleckého posudku [REDACTED]. Soud zohlednil i další hlediska rozhodná pro příkázání věci, a to zejména velikost spoluvlastnického podílu (žalovaný je vlastníkem 52/100, žalobkyně je vlastníkem 48/100), historickou rodinnou vazbu ke společné věci (kterou prokázal žalovaný) a konkrétní představu spoluvlastníků o účelném využití společné věci (žalovaný by chtěl nemovitost opravit s tím, že by v ní poté bydlel jeho otec, který se v nemovitosti narodil a má v ní dosud evidován trvalý pobyt x žalobkyně by nemovitost zrekonstruovala a používala pro firemní účely s tím, že v současné době spíše neuvažuje o jejím prodeji). Žalovaný je vlastníkem většího podílu na předmětné nemovitosti a prokázal opravdový zájem na příkázání a účelném využití nemovitosti, historickou rodinnou vazbu k nemovitosti a rovněž i solventnost. S ohledem na shora uvedené skutečnosti rozhodl soud o zrušení podílového spoluvlastnictví účastníků k předmětné nemovitosti a přikázal ji do výlučného vlastnictví žalovaného, přičemž výše náhrady za spoluvlastnický podíl, který je žalovaný povinen vyplatit žalobkyni, odpovídá poměru velikosti podílu žalobkyně z ceny (hodnoty) nemovitosti stanovené znaleckým posudkem [REDACTED] (1 562 000 Kč x 48/100). Soud uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobkyni na vypořádání částku 749 760 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku v souladu s § 160 odst. 1 o.s.ř., když neshledal důvody pro určení delší pariční lhůty (žalovaný uvedl, že je schopen vyplatit vypořádací podíl do 3 dnů od právní moci rozsudku).

27. Ve vztahu k předmětnému znaleckému posudku soud podotýká, že od jeho vypracování neuplynuly více jak dva roky, a proto nebylo nutné aktualizovat ho (srov. rozhodnutí NS ČR ze dne 30. 1. 2019 sp. zn. 22 Cdo 3956/2018 a ze dne 28. 7. 2021 sp. zn. 22 Cdo 1805/2021), a to i s ohledem na vyjádření znalce, že od prosince 2023, kdy byl znalecký posudek vypracován, se hodnota nemovitosti nezměnila. Žalobkyně nesouhlasila s výší vypořádacího podílu stanovenou na základě znaleckého posudku vypracovaného [REDACTED]. Namítala, že znalec nevysvětlil, proč nestanovil obvyklou cenu nemovitosti, dále že uvedl, že koeficienty nemá rád, a proto je nepoužívá, že znalec nevycházel z nabídek realitních kanceláří a že porušení statiky domu a to, že náklady na odstranění staveb v zahradě by převýšily hodnotu materiálu, pouze odhadl. Žalobkyně trvala na tom, že znalec je podjatý, a navrhla vypracování revizního znaleckého posudku. Nesouhlas účastníka řízení se závěry znaleckého posudku sám o sobě nevede k závěru o nutnosti zpracovat posudek revizní. Potřeba revizního posudku může vzniknout, je-li zde pochybnost o správnosti posudku nebo je-li posudek nejasný nebo neúplný. Soud v daném případě považuje znalecký posudek vypracovaný [REDACTED] za zcela správný, jasný, úplný a konzistentní. Znalec jak v písemném vyhotovení posudku, tak při svém výsledku při jednání podrobně, srozumitelně a přesvědčivě zdůvodnil, proč nebylo možné stanovit obvyklou cenu nemovitosti a jakým způsobem dospěl k tržní hodnotě nemovitosti. Ačkoli znalec skutečně uvedl, že „koeficienty nemá rád, a proto je nepoužívá“, v posudku pomocí koeficientů stanovil cenu zjištěnou a v rámci výpovědi odůvodnil, že výpočet pomocí koeficientů není objektivní. Rovněž znalec vysvětlil, proč se nezabýval realitními nabídkami (neodpovídají následným kupním cenám). [REDACTED] dále doplnil, že statika domu je narušená, neboť stav krovu domu je naprosto nevyhovující a jedná se o prvek dlouhodobé životnosti, nosnou konstrukci, se statickými požadavky. Rovněž vysvětlil, že nejde o odhady, ale o jeho zkušenost a že si je jistý tím, že náklady na odstranění vedlejších staveb v zahradě převýší hodnotu materiálu z těchto staveb, když vzal v úvahu cenu za práci bagristy, odvoz shnilého a nepoužitelného dřeva a poplatek za jeho uložení na skládce a malou poptávku po kamení ze staveb. S námitkou podjatosti znalce se

soud již vypořádal v rámci usnesení ze dne 3. 11. 2023, č. j. 4 C 24/2021-119. Jelikož metody použité znalcem nebyly zpochybněny a znalecký posudek nemá dle názoru soudu žádné vady, nejsou splněny podmínky pro zadání revizního znaleckého posudku, a proto soud návrh žalobkyně na jeho vypracování zamítl.

28. O nákladech řízení soud rozhodl podle § 142 odst. 2 o.s.ř., podle kterého měl-li účastník ve věci úspěch jen částečný, soud náhradu nákladů poměrně rozdělí, popřípadě vysloví, že žádný z účastníků nemá na náhradu nákladů právo. V řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, majícím povahu iudicii duplicis, není-li žaloba zamítnuta, zpravidla nelze určit, který účastník měl ve věci plný úspěch (§ 142 odst. 1 o.s.ř.). Je proto obecným východiskem pro rozhodování o nákladech řízení souladným s ochranou vlastnického práva podle čl. 11 odst. 1 a práva na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, aby žádný z účastníků neměl právo na náhradu nákladů řízení vůči jinému účastníku, ledaže by pro to byly dány zvláštní důvody. U všech spoluvlastníků lze hovořit o částečném úspěchu ve věci ve smyslu § 142 odst. 2 a 3 o.s.ř. Zásadně je tak namístě rozhodnout, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení, na což pamatuje druhá z alternativ upravených v § 142 odst. 2 o.s.ř. (srov. stanovisko pléna Ústavního soudu ze dne 13. 9. 2023 Pl.ÚS-st. 59/23). Jelikož soud v dané věci neshledal žádné zvláštní důvody, rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
29. Za účast na jednání před soudem dne 14. 5. 2024 si znalec ██████████ vyúčtoval odměnu za dvě hodiny práce spočívající v přípravě na jednání a v účasti u soudu po 1 000 Kč. Znalec byl přítomen v jednací síni a vyslýchán od 13:30 do 14:02 hodin. Jelikož požadovaná odměna (2 000 Kč) odpovídá § 31 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, a § 2 vyhlášky č. 504/2020 Sb., o znalečném, byla znalci přiznána v plném rozsahu. ██████████ zároveň vyúčtoval hotové výdaje, a to cestovní výdaje ve výši 350 Kč a parkovné ve výši 40 Kč. Znalec za účelem účasti na jednání před soudem absolvoval dne 14. 5. 2024 osobním automobilem tov. zn. BMW RZ ██████████ cestu ze ██████████ do ██████████ a zpět v délce 44 km. Kombinovaná spotřeba osobního automobilu činí dle technického průkazu č. ██████████ 6,2 l/100 km. Dle vyhlášky č. 398/2023 Sb., účinné pro rok 2024, činí sazba základní náhrady za používání osobních silničních motorových vozidel za 1 km jízdy 5,60 Kč a průměrná cena 1 litru benzínu 95 oktanů činí 38,20 Kč. Cestovní výdaje za cestu ze ██████████ do ██████████ a zpět tak činí $(6,2/100 \times 44 \times 38,20) + (5,60 \times 44)$ 350 Kč. Výše parkovného 40 Kč vyplývá z předloženého parkovacího lístku. Náhrada hotových výdajů (náhrada cestovních výdajů) byla znalci přiznána v souladu s § 32 zákona č. 254/2019 Sb. a § 10, 11 a 12 vyhlášky č. 504/2020 Sb. v soudem vypočtené výši. Znalci ██████████ tak náleží znalečné v celkové výši 2 390 Kč (2 000 + 350 + 40). Tato částka bude znalci vyplacena na jím sdělený účet nejpozději do 15 dnů od právní moci tohoto usnesení (§ 34 zákona č. 254/2019 Sb.).
30. 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. Náklady státu v dané věci představuje znalečné vyplacené znalci ██████████ ve výši 3 440 Kč, když za vypracování znaleckého posudku soud přiznal znalci znalečné ve výši 2 450 Kč a za účast na jednání před soudem dne 14. 5. 2024 mu přiznal znalečné ve výši 2 390 Kč a zálohy byly zaplacené ve výši 23 500 Kč (2 450 Kč + 2 390 Kč – 23 500 Kč). S ohledem na částečný (rovnocenný) úspěch obou účastníků (viz odstavec 28. rozsudku), soud tuto částku mezi účastníky rozdělil a oběma uložil povinnost zaplatit na náhradě nákladů řízení státu částku ve výši jedné poloviny, tedy 1 220 Kč, když žádná ze stran netvrdila ani nedoložila, že jsou u ní splněny předpoklady pro osvobození od soudních poplatků. Soud podotýká, že zaplacená záloha představuje náklady řízení žalobkyně.

Poučení:

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

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

Písek 24. května 2024

Mgr. Markéta Česánková
soudkyně