



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud Praha-západ rozhodl předsedkyní senátu JUDr. Simonou Kačerovou jako samosoudkyní v právní věci

žalobkyně: **Olga Johanová**, narozená 22. 11. 1941
bytem Protilehlá 666/12, 184 00 Praha 8 – Dolní Chabry
právně zastoupená advokátem Mgr. Janem Švarcem
sídlem Vodičkova 695/24, 110 00 Praha 1- Nové Město

proti
žalovanému: **Jaroslav Asingr**, narozený 18. 7. 1962
bytem Holčovická 2924/2, 141 00 Praha 4 – Záběhlice
právně zastoupený advokátem JUDr. Vladimírem Szabem
sídlem Jeremenkova 1021/70, 147 00 Praha 4

o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

takto:

- I. Podílové spoluvlastnictví účastníků k pozemkům p. č. st. 274 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 121, pozemku st. p. 2526 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je garáž bez č. p. a pozemku p. č. 683/41 (zahrada)

se zrušuje.
- II. Nařizuje se prodej nemovitostí ve veřejné dražbě.
- III. Výtěžek dražby bude rozdělen mezi účastníky rovným dílem (každý jednu polovinu).
- IV. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně žádala, aby bylo zrušeno a vypořádáno podílové spoluvlastnictví účastníků k nemovitostem v Hradištku pod Medníkem. Navrhovala, aby byly nemovitosti přikázány do výlučného vlastnictví žalovaného případně, aby byl nařízen prodej nemovitostí a výtěžek rozdělen mezi účastníky řízení.
2. Žalovaný navrhoval, aby byly nemovitosti mezi účastníky řízení rozděleny rovným dílem, případně, aby byly převedeny na syna žalovaného, tedy vnuka žalobkyně. Na vyplacení podílu žalobkyně nemá dostatek finančních prostředků.
3. Ze shodných tvrzení účastníků a listinných důkazů bylo zjištěno, že účastníci jsou podílovými spoluvlastníky nemovitosti v Hradištku (pozemky s rodinným domem, zahradou a garáží) tak, že každý vlastní jednu polovinu celku (důkaz výpisem z katastru nemovitostí). Žalobkyně nemovitosti nabyla děděním, žalovaný smlouvou z 15. 12. 2022 s právními účinky vkladu k 16. 12. 2022.

Předžalobní výzvou z 8. 2. 2023 byl žalovaný vyzván k vypořádání spoluvlastnictví.

Ze znaleckého posudku Ing. Ivana Zacha ze dne 6. 2. 2024 bylo zjištěno, že nemovitosti mají tržní hodnotu 11 729 000 Kč.

Z odborného odhadu realitní kancelář Honzík bylo zjištěno, že ke dni 14. 9. 2022 měla nemovitost odhadem cenu 7 milionů korun.

Žalovaný dodal, že navrhuje, aby byla nemovitost převedena na syna žalovaného, tedy vnuka žalobkyně, čímž by byla respektována vůle zůstavitele pana Miloslava Junka (bratra žalobkyně). Ten měl zájem na tom, aby nemovitost „zůstala v rodině“. Polovinu nemovitosti žalovaný nabyl darem od družky zůstavitele. Vnuk žalobkyně Mikuláš Asingr narozen ý 8. 9. 2004 má zájem v budoucnu nemovitost využívat. Žalovaný se domnívá, že nemovitost je poměrně snadno reálně dělitelná na dvě bytové jednotky. Každý ze spoluvlastníků by převzal jednu bytovou jednotku a nemovitost by zůstala v rodině. Byt žalovaného by užíval jeho syn, neboť žalovaný v předmětné nemovitosti nežije. Na vyplacení podílu žalobkyně nemá dostatek finančních prostředků. Připustil, že vztahy mezi účastníky v řízení nejsou ideální.

4. Svědky Olga Asingerová uvedla, že je bývalou manželkou žalovaného. Soužití účastníků v předmětné nemovitosti je zcela nemožné, neboť žalobkyně se žalovaného bojí, on všem vulgárně nadává, dělá naschvály, zamezuje vstupu do sklepa spod. V dané nemovitosti nikdo trvale nežije, neboť mají všichni jinou možnost bydlení. Syn bydlí s ní, vlastní byt nemá, neboť studuje a je bez příjmů. Náhodné setkání účastníků musela řešit policie. Nemovitost by tedy měla být prodána. Žalobkyně nemá finanční prostředky na to, aby odkoupila podíl žalovaného. Na údržbě nemovitosti se žalobkyně finančně nepodílí. Nemovitost chátrá. Žalobkyně nemá zájem, aby byla nemovitost rozdělena na bytové jednotky, neboť nechce žít se žalovaným.
5. Žalovaný jako účastník řízení uvedl, že před podáním žaloby byl osloven pouze jednou, a to vnučkou žalobkyně. Odpověděl, že na zakoupení nemovitosti nemá peníze a že dům nechce prodávat. Vztahy mezi účastníky jsou dlouhodobě narušeny, což by však nemělo ovlivnit rozhodnutí ve věci. Polovinu domu chce přenechat synovi, neboť pan Junek měl zájem nemovitost ponechat v rodině. Žalobkyně neměla nic proti tomu, aby žalovaný dům udržoval v provozu. Platí proto polovinu daně z nemovitosti, polovinu nákladů na odvoz odpadu, dále elektřiku a pojistku. Domnívá se, že je technicky možné nemovitost rozdělit na dvě bytové jednotky, a to s drobnějšími úpravami. Kotel je společný. Dveře do sklepa zavařil proto, aby žalobkyně neodnášela věci, které jsou v podílovém spoluvlastnictví účastníků a které měly

poměrně značnou hodnotu. Také chtěl nemovitost zabezpečit proti cizím osobám. Syn žalovaného se žalobkyní vychází dobře, nemá žádný nemovitý majetek ani úspory.

6. Hrazení nákladů na provoz a údržbu nemovitosti doložil žalovaný fakturami (vodné, stočné, elektřina, pojištění). Žalobkyně toto tvrzení nezpochybnila.
7. Z trestního oznámení ze dne 12. 1. 2022 bylo zjištěno, že žalovaný podal trestní oznámení na paní Olgu Asingerovou z důvodu výměny zámek do společného bydlíště na Praze 8 a pro ztrátu věcí movitých v rodinném domě v Pikovicích. Dne 14. 3. 2023 podal žalovaný trestní oznámení na žalobkyni z důvodu ztráty (odcizení) věcí movitých z rodinného domu v Hradištku.
8. Z písemného prohlášení Mikuláše Asingera ročník 2004 bylo zjištěno, že syn žalovaného má zájem o užívání vrchní pikovické chaty a o to, aby chata zůstala v rodině, jak to chtěl strejda.
9. Podle § 1140 o. z. nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat (odst. 1). Každý ze spoluvlastníků může kdykoliv žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví (odst. 2).
10. 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.
11. Podle § 1144 odst. 1 o. z. je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se podstatně její hodnota.
12. Podle § 1147 o. z. není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníků. 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.
13. Účastníci řízení jsou podílovými spoluvlastníky nemovitosti v Hradištku pod Medníkem, každý vlastní jednu polovinu celku. Žalobkyně odmítá setrvat ve spoluvlastnictví a navrhuje jeho zrušení a vypořádání. O nemovitost zájem nemá, navrhuje její prodej. Žalovaný nemá finanční prostředky na odkoupení podílu žalobkyně. Navrhuje proto rozdělení nemovitosti na dvě bytové jednotky (podle § 1165 o. z.).
14. Primárním způsobem vypořádání spoluvlastnictví je rozdělení společné věci, ovšem za předpokladu, že je rozdělení technicky možné (za přiměřené náklady) a že se dělením podstatně nesníží hodnota nemovitosti. Není-li rozdělení věci možné, přichází v úvahu přikázání věci jednomu ze spoluvlastníků za náhradu a nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, soud nařídí prodej věci ve veřejné dražbě. Takto je nutno postupovat i v případě, že spoluvlastník, který o věc zájem má, nemá finanční prostředky na zaplacení vypořádacího podílu. Při úvaze o reálném dělení nemovitosti je nutno přihlížet i ke stanovisku spoluvlastníků. Dlouhodobě konfliktní vztahy mezi podílovými spoluvlastníky mohou být okolností vylučující rozdělení domu na bytové jednotky.
15. V daném případě na základě provedeného dokazování dospěl soud k závěru, že řešení navrhované žalovaným, tedy rozdělení domu na bytové jednotky, je technicky obtížné (společné rozvody a kotel) a s ohledem na zásadně odmítavý postoj žalobkyně prakticky vyloučené. Ani jeden ze spoluvlastníků dům či bytovou jednotku nepotřebuje pro své bydlení. Žalobkyně do domu neinvestuje a není ochotna se finančně podílet na nákladech spojených s případným rozdělením domu na dvě bytové jednotky. Vztahy mezi účastníky jsou dlouhodobě konfliktní, žalobkyně je bývalou tchýní žalovaného. Náhodná setkání účastníků končí zásahem policie ČR, žalobkyně se žalovaného bojí, žalovaný se dopouští schválností a vulgarit. Za této situace lze předpokládat, že by rozdělení nemovitosti mezi účastníky vedlo

k nežádoucí eskalaci dlouhodobě narušených vztahů a k dalšímu chátrání nemovitosti. Soud proto tuto možnost vypořádání spoluvlastnictví odmítl.

16. S ohledem na to, že nemovitost nelze přikázat ani jednomu ze spoluvlastníků, nezbylo než nařídit prodej nemovitosti ve veřejné dražbě a rozdělení výtěžku prodeje mezi spoluvlastníky. Soud proto rozhodl tak, jak uvedeno ve výroku tohoto rozsudku.
17. O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle § 142, odst.2 o. s. ř. S ohledem na charakter sporu, kdy zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví bylo provedeno v zájmu obou účastníků řízení a nelze tedy o nákladech rozhodnout podle úspěchu ve věci, nebyla žádnému z účastníků přiznána náhrada nákladů řízení, které jim vznikly jejich právním zastoupením, případně zaplacením soudního poplatku. Důvodem k mimořádnému přiznání náhrady nákladů řízení žalobkyně nebylo ani jednání žalovaného, který byl spoluvlastníkem nemovitosti pouze několik měsíců, soudu poskytoval dostatečnou součinnost a na mimosoudní dohodu o vypořádání spoluvlastnictví nepřistoupil, neboť pocíťoval určitý morální závazek vůči původnímu vlastníku nemovitosti panu Junkovi (bratru žalobkyně). Navíc byl žalovaný ochoten vzdát se svého podílu ve prospěch svého syna, tedy vnuka žalobkyně, což žalobkyně odmítla.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Praze, prostřednictvím Okresního soudu Praha-západ.

Praha 19. dubna 2024

JUDr. Simona Kačerová v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Jarmila Masopustová.

Toto rozhodnutí nabylo ve výroku I. právní moci dne 04.06.2024, ve výroku II. právní moci dne 04.06.2024, ve výroku III. právní moci dne 04.06.2024. Připojení doložky provedla Jarmila Masopustová dne 19.06.2024.