



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 3 rozhodl předsedou senátu Mgr. Jiřím Petráškem ve věci

žalobkyní: a) **Barbara Bejblíková**, narozená 13. 4. 1983
bytem Jaroslava Seiferta 257, 250 65 Líbeznice
b) **Tereza Ksandrová**, narozená 23. 2. 1986
bytem Vysoký Újezd 269, 267 16 Vysoký Újezd
obě zastoupeny advokátem JUDr. Davidem Volfem
sídlem Polská 2333, 272 01 Kladno

proti
žalovanému: **Jan Bartůněk**, narozený 4. 1. 1956
bytem Boleslavská 1906/9, 130 00 Praha 3 - Vinohrady
zastoupený advokátem Mgr. Janem Radou
sídlem Bulharská 588/1, 101 00 Praha 10 - Vršovice

o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

takto:

- I. Podílové spoluvlastnictví žalobkyně a), žalobkyně b) a žalovaného k jednotce č. 1906/5 (byt) vymezené v budově č.p. 1906 (bytový dům) v obci Praha, stojící na pozemku parc.č. 2658 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Vinohrady, a spoluvlastnickému podílu o velikosti 887/24421 na společných částech budovy č.p. 1906 (bytový dům) v obci Praha, stojící na pozemku parc.č. 2658 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Vinohrady, a spoluvlastnickému podílu o velikosti 887/24421 k pozemku parc.č. 2658 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Vinohrady, vše evidováno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha, bytový dům a pozemek na LV č. 2698, bytová jednotka na LV č. 5537 pro obec Praha a k.ú. Vinohrady, a dále ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 887/18655 k pozemku parc.č. 2659 (zeleně)

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Králíková.

na LV č. 7063 pro obec Praha a k.ú. Vinohrady, vše evidováno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Praha, katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha a k.ú. Vinohrady, se zrušuje.

- II. Nařizuje se prodej nemovitých věcí ve veřejné dražbě, a to jednotky č. 1906/5 (byt) vymezené v budově č.p. 1906 (bytový dům) v obci Praha, stojící na pozemku parc.č. 2658 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Vinohrady, a spoluvlastnického podílu o velikosti 887/24421 na společných částech budovy č.p. 1906 (bytový dům) v obci Praha, stojící na pozemku parc.č. 2658 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Vinohrady, a spoluvlastnického podílu o velikosti 887/24421 k pozemku parc.č. 2658 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Vinohrady, vše evidováno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha, bytový dům a pozemek na LV č. 2698, bytová jednotka na LV č. 5537 pro obec Praha a k.ú. Vinohrady, a dále ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 887/18655 k pozemku parc.č. 2659 (zeleň) na LV č. 7063 pro obec Praha a k.ú. Vinohrady, vše evidováno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha a k.ú. Vinohrady, s tím, že podíloví spoluvlastníci jsou povinni vypořádat si utrženou kupní cenu dle svých spoluvlastnických podílů, tedy žalobkyně a) ve výši $\frac{1}{4}$ kupní ceny, žalobkyně b) ve výši $\frac{1}{4}$ kupní ceny a žalovaný ve výši $\frac{1}{2}$ kupní ceny.
- III. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyním náhradu nákladů řízení ve výši 634 432,25 Kč k rukám právního zástupce žalobkyň JUDr. Davida Volfa, advokáta, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- IV. Žalovaný je povinen zaplatit České republice prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 3 na nákladech řízení částku 3 600 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobou doručenou soudu dne 9. 9. 2022 se žalobkyně domáhaly vydání rozhodnutí, kterým by bylo zrušeno podílové spoluvlastnictví k bytové jednotce specifikované ve výroku I. tohoto rozsudku. Žalobkyně navrhly, aby zrušené spoluvlastnictví bylo vypořádáno tak, že spoluvlastnický podíl obou žalobkyň (každý o velikosti $\frac{1}{4}$) k řešenému bytu o celkové velikosti id. $\frac{1}{2}$ včetně podílu na společných částech domu a pozemku spojených s tímto bytem bude přikázán do výlučného vlastnictví žalovaného, za což žalovaný uhradí každé ze žalobkyň částku 2 287 500 Kč. Žalobkyně si nechaly vypracovat znalecký posudek, na základě kterého byl předmětný byt oceněn na částku 9 150 000 Kč (cena obvyklá). Žalovaný se nedohodl s žalobkyněmi na vypořádání podílového spoluvlastnictví k bytu, i když k tomu byl žalobkyněmi písemně vyzván. Žalobkyně nabízely žalovanému i částku 2 000 000 Kč za své jednotlivé podíly.
2. Žalovaný k podané žalobě uvedl, že ani jedna ze žalobkyň není ve věci aktivně věcně legitimována, neboť nejsou řádnými spoluvlastníky podílu na řešené nemovitosti. Spoluvlastnický podíl na nemovitosti dle stavu v katastru nemovitostí převedla na žalobkyně paní Hana Ouvínová, matka žalobkyň, která jej předtím formálně nabyla v rámci pozůstalostního řízení po rodičích. Žalovaný se domnívá, že paní Hana Ouvínová nebyla oprávněna na žalobkyně spoluvlastnický podíl na nemovitosti převést a že převodní smlouva je neplatná. Hana Ouvínová nabyla podíl na předmětné nemovitosti v rámci pozůstalostního řízení po svém otci Janu Bartůňkovi zemřelém dne 25. 5. 2018. Podle přesvědčení žalovaného však dosud nedošlo k řádnému ukončení pozůstalostního řízení, a proto podal žalobu, ohledně které je vedeno řízení u Okresního soudu v Litoměřicích pod sp. zn. 10 C 74/2022 na určení neplatnosti plné moci ze dne 24. 8. 2018 udělené paní Haně Ouvínové pro zastupování v pozůstalostním řízení a dále určení neplatnosti dohody dědiců o vypořádání majetku patřícího do společného jmění manželů. V rámci uvedeného soudního řízení je podstatou sporu nárok žalovaného na určení neplatnosti

plné moci, respektive právního jednání paní Boženy Bartůňkové (jako manželky zemřelého Jana Bartůňky) spočívajícího v údajném udělení plné moci, a neplatnosti dohody dědiců uzavřené na základě plné moci ze dne 24. 8. 2018 o vypořádání majetku patřícího do společného jmění manželů schválené Obvodním soudem pro Prahu 3 usnesením ze dne 18. 10. 2018, č.j. 13 D 444/2018-82, na základě které měla Hana Ouvínová nabýt spoluvlastnický podíl ve výši id. $\frac{1}{2}$ na předmětné nemovitosti a ten následně převést na žalobkyně. Žalovaný v uvedeném řízení u Okresního soudu v Litoměřicích sporuje platnost plné moci ze dne 24. 8. 2018, neboť Božena Bartůňková nebyla pro duševní poruchu schopna právně jednat a udělení plné moci jakožto právní jednání je ve smyslu § 581 občanského zákoníku neplatné. Určením uváděné neplatnosti plné moci a dohody dědiců má být určeno, že v pozůstalostním řízení nebyla Božena Bartůňková řádně zastoupena paní Hanou Ouvínovou, Hana Ouvínová tak nebyla oprávněna uzavřít za Boženu Bartůňkovou dohodu dědiců a pozůstalostní řízení tak nebylo řádně ukončeno. Jelikož dosud nedošlo k řádnému ukončení pozůstalostního řízení, má žalovaný za to, že Hana Ouvínová nebyla následně oprávněna na žalobkyně spoluvlastnický podíl na nemovitosti převést, a proto je převodní smlouva neplatná. Dále žalovaný uvedl, že dle jeho názoru je možné řešený byt při provedení určitých stavebních úprav reálně rozdělit. Žalovaný preferuje při zrušení spoluvlastnictví právě rozdělení bytu. Žalovaný rovněž sporoval obvyklou cenu předmětné nemovitosti, kterou znalec určil ve výši 9 150 000 Kč. Dle žalovaného je obvyklá cena řešeného bytu nižší. Ve svém vyjádření ze dne 6. 6. 2024 navrhl žalovaný, aby podíly žalobkyň byly přikázány do jeho vlastnictví za celkovou částku 3 400 000 Kč (tj. 1 700 000 Kč pro každou ze žalobkyň). U soudního jednání dne 25. 9. 2025 navrhl žalovaný prostřednictvím svého právního zástupce, aby podíly žalobkyň byly přikázány do jeho vlastnictví za celkovou částku 4 000 000 Kč (tj. 2 000 000 Kč pro každou ze žalobkyň), když přiměřenou náhradu pro žalobkyně je potřeba snížit z důvodu přihlédnutí ke korektivu dobrých mravů. Až u jednání dne 25. 9. 2025 žalovaný uvedl, že v rodině měla existovat blíže nespecifikovaná dohoda, že žalovaný měl zdědit 70 % podíl k řešenému bytu (v předchozím průběhu řízení uváděl, že mu měl dle rodinných dohod připadnout dokonce celý byt – viz odvolání žalovaného na č.l. 225 p.v. – stránka 4 odvolání na samém začátku stránky).

3. Ve věci byl vydán rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 20. 6. 2024, č.j. 20 C 376/2022-192, kterým bylo rozhodnuto, že podílové spoluvlastnictví účastníků k řešeným nemovitostem bylo zrušeno a byl nařízen prodej těchto nemovitých věcí ve veřejné dražbě. Žalovanému bylo uloženo uhradit žalobkyním náhradu nákladů řízení. Proti tomuto rozsudku byla podána odvolání, o kterých rozhodl Městský soud v Praze usnesením ze dne 12. 3. 2025, č.j. 69 Co 62/2025-255, tak, že citovaný rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 3 byl zrušen. Své rozhodnutí Městský soud odůvodnil tím, že soud prvního stupně vycházel při rozhodování ze znaleckého posudku, který byl vypracován před více než dvěma lety, což dle ustálené judikatury nelze (např. rozsudky Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2597/2010, 22 Cdo 5180/2016). V dané věc je rovněž nutné posoudit vliv existence zástavního práva na výši obvyklé ceny předmětných nemovitostí a zhodnocení existence či neexistence důvodů pro mimořádné snížení přiměřené náhrady a závěru od toho se odvíjejícího způsobu vypořádání podílového spoluvlastnictví.
4. Ve fázi před zrušením rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 20. 6. 2024, č.j. 20 C 376/2022-192, soud ve věci provedl následující dokazování (odst. 5. – 13. tohoto rozsudku).
5. Ze znaleckého posudku č. 4819 24/2022 od znalce Ing. Tomáše Moláčka (znalec pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové) ze dne 15. 3. 2022 (č.l. 9) soud zjistil, že obvyklá cena bytové jednotky č. 1906/5 včetně podílu id. 887/2442'1 na pozemku parc. č. 2658, 2659 a budově č.p. 1906 vše v k.ú. Vinohrady, obec Praha, činila ke dni 25. 2. 2022 částku 9 150 000 Kč. Předmětný byt má plochu 88,7 m² a průměrná cena za m² v jeho případě činí 103 154 Kč/m². Dispoziční řešení bytu neumožňuje byt rozdělit na samostatně užitelné (na sobě nezávislé) části v poměru $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$,

ale ani v poměru $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$. Oceňovaný byt má jedno sociální zázemí (WC a koupelnu). Zadní pokoj (pokoj s oknem do ulice Boleslavská) není přístupný přímo z chodby či haly, ale přes jiný pokoj, tedy pokoj, který má okno do vnitrobloku.

6. Z informace o jednotce z katastru nemovitostí (č.l. 16) má soud za zjištěné, že k bytové jednotce č. 1906/5, v domě č.p. 1906, k.ú. Vinohrady, má žalobkyně a) spoluvlastnický podíl ve výši $\frac{1}{4}$, žalobkyně b) má rovněž spoluvlastnický podíl ve výši $\frac{1}{4}$ a žalovaný má spoluvlastnický podíl ve výši $\frac{1}{2}$. Podíl (jednotky) na společných částech činí 887/24421. Vlastnické právo je omezeno zástavním právem smluvním.
7. Ze seznamu nemovitostí na LV 2698 v k.ú. Vinohrady z katastru nemovitostí (č.l. 29) soud zjistil, že žalobkyně a) a b) má každá spoluvlastnický podíl o velikosti 887/97684 na pozemku parc. č. 2658, na kterém se nachází stavba č.p. 1906. Žalovaný má spoluvlastnický podíl o velikosti 887/48842.
8. Ze seznamu nemovitostí na LV 7063 v k.ú. Vinohrady z katastru nemovitostí (č.l. 30) má soud za zjištěné, že žalobkyně a) a b) má každá podíl spoluvlastnický o velikosti 887/74620 na pozemku parc. č. 2659. Žalovaný má spoluvlastnický podíl o velikosti 887/37310.
9. Z návrhu na vypořádání podílového spoluvlastnictví prodejem spoluvlastnického podílu, předžalobní výzvy, pokusu o smírné řešení ze dne 13. 1. 2022 (č.l. 6 p.v.) soud zjistil, že žalobkyně vyzývaly žalovaného k tomu, aby bylo vypořádáno podílové spoluvlastnictví k bytové jednotce č. 1906/5 včetně podílu na společných částech pozemku.
10. Z rozsudku Okresního soudu v Litoměřicích ze dne 14. 12. 2022, č.j. 10 C 74/2022-46 (č.l. 59), má soud za zjištěné, že návrh žalobce Jana Bartůňka (v tomto řízení žalovaný), aby bylo určeno, že právní jednání učiněné Boženou Bartůňkovou spočívající v udělení plné moci dne 24. 8. 2018 žalované (Hana Ouvínová) pro účely zastupování v pozůstalostním řízení vedeném u Obvodního soudu pro Prahu 3 pod spisovou značkou 13 D 444/2018 je neplatné, bylo zamítnuto. Rovněž byl zamítnut návrh Jana Bartůňka, aby bylo určeno, že dohoda dědiců o vypořádání majetku patřícího do společného jmění manželů schválené Obvodním soudem pro Prahu 3 usnesením ze dne 18. 10. 2018, č.j. 13 D 444/2018-88, ve znění opravného usnesení ze dne 18. 10. 2018, č.j. 13 D 444/2018-81, je neplatná.
11. Z rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 3. 4. 2023, č.j. 95 Co 20/2023-81 (č.l. 66), soud zjistil, že rozsudek Okresního soudu v Litoměřicích ze dne 14. 12. 2022, č.j. 10 C 74/2022-46, (viz odst. výše) byl potvrzen.
12. Z článku z webových stránek realitní kanceláře Maxima reality (maxima.cz) ze dne 1. 5. 2024 nazvaného: “Ceny nemovitostí 2024: Byty i domy zase zdražují” včetně grafu s vývojem ceny bytů v Praze v čase (č.l. 181) má soud za zjištěné, že průměrná cena bytu v Praze dosáhla 125,5 tisíce Kč za metr čtvereční. Dle grafu (vývoj ceny za m^2) od prvního čtvrtletí roku 2023 do prvního čtvrtletí roku 2024 ceny bytů v Praze setrvale rostly.
13. Z dalších ve věci provedených důkazů soud nezjistil žádné pro věc podstatné skutečnosti (dokument Deloitte Develop Index – nabídkové ceny nových bytů v Praze - č.l. 185).
14. Ve fázi po zrušení rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 20. 6. 2024, č.j. 20 C 376/2022-192, soud ve věci provedl následující dokazování (odst. 15. – 22. tohoto rozsudku).
15. Znalec Ing. Tomáš Moláček v rámci svého výsledku uvedl, že ve věci řešený byt není reálně jakkoliv dělitelný. Aktuální obvyklá cena daného bytu je 11 520 000 Kč. Na předmětném bytu dle znalce skutečně vázne zástavní právo, když do znaleckého posudku mylně uvedl, že na něm zástavní právo nevázne. Dle zkušeností znalce zástavní právo smluvní nijak neovlivňuje obvyklou cenu nemovitosti, když v dnešní době jsou nemovitosti běžně takto omezeny zástavními právy a banky jsou připraveny na řešení těchto situací. Dle znalce je téměř nemožné vyčíslit, jaký vliv má

zástavní právo na obvyklou cenu nemovitosti. Nakonec znalec přistoupil k úvaze, že by z odhadované obvyklé ceny odečetl 50 % dluhu, který je zajištěn zástavním právem, tj. například pokud existoval dluh ve výši 3 000 000 Kč, který je zajištěn zástavním právem, tak by odečetl 50 % z tohoto dluhu, tj. 1 500 000 Kč od obvyklé ceny nemovitosti. Pokud by byl dluh zajištěný zástavním právem relativně nízký např. 300 000 Kč a méně tak by znalec snížil obvyklou cenu o 10 % z 300 000 Kč (tj. 30 000 Kč).

16. Ze smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. 131/05716/11/2/01 ze dne 25. 7. 2011 (č.l. 113) soud zjistil, že mezi Raiffeisenbank jako zástavním věřitelem a Jan Bartůňkem, rok narození 1933, a Boženou Bartůňkovou, rok narození 1934, jako zástavci bylo sjednáno zástavní právo k bytu č. 1906/5 v budově č.p. 1906 Vinohrady, na pozemkové parcele č. 2658 a příslušný spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a na pozemkové parcele č. 2658 ve výši 887/18655 ve prospěch zástavního věřitele k zajištění pohledávky z úvěru ve výši 2 000 000 Kč a příslušenství. Úvěr byl poskytnut zástavním věřitelem panu Ing. Tomáši Bartůňkovi, rok narození 1979, na základě úvěrové smlouvy č. 131/05716/11/1/01 ze dne 19. 7. 2011.
17. Z odpovědi od Raiffeisenbank ze dne 24. 9. 2025 (č.l. 327) má soud za zjištěné, že Ing. Tomáš Bartůňek, rok narození 1979, dluží Raiffeisenbank na základě úvěrového produktu č. 131/05716/11/1/01 ke dni 24. 9. 2025 částku 1 247 775,34 Kč (jistina 1 240 587,51 Kč, úrok 260,52 Kč, aktuální pohledávka po splatnosti 6 927,31 Kč)
18. Ze znaleckého posudku č. 026861/2025 ze dne 29. 6. 2025 od znalce Ing. Tomáše Moláčka (č.l. 269) má soud za zjištěné, že obvyklá cena bytové jednotky č. 1906/5 včetně podílu id. 887/24421 na pozemku parc. č. 2658, 2659 a budově č.p. 1906 vše v k.ú. Vinohrady, obec Praha, činila podle stavu ke dni 22. 6. 2025 částku 11 520 000 Kč. Dle posudku nevázne na nemovitosti žádné omezení typu zástavního práva.
19. Z výpisu z katastru nemovitostí ke dni 25. 9. 2025 (č.l. 335) má soud za zjištěné, že k bytové jednotce č. 1906/5, v domě č.p. 1906, k.ú. Vinohrady, má žalobkyně a) spoluvlastnický podíl ve výši $\frac{1}{4}$, žalobkyně b) má rovněž spoluvlastnický podíl ve výši $\frac{1}{4}$ a žalovaný má spoluvlastnický podíl ve výši $\frac{1}{2}$. Podíl (jednotky) na společných částech činí 887/24421. Vlastnické právo je omezeno zástavním právem smluvním ve prospěch Raiffeisenbank na základě smlouvy o zřízení zástavního právo ze dne 25. 7. 2011 pro pohledávky ve výši 2 000 000 Kč s příslušenstvím.
20. Z výpisu z běžného účtu žalovaného od Air Bank ze dne 17. 6. 2024 (č.l. 175) soud zjistil, že žalovaný měl na tomto účtu ke dni 16. 6. 2024 zůstatek ve výši 3 429 721,26 Kč.
21. Z žaloby na obnovu pozůstalostního řízení vedeného u Obvodního soudu pro Prahu 3 ukončeného usnesením ze dne 18. 10. 2018 č.j. 13 D 444/2018-82 ve znění opravného usnesení ze dne 18. 10. 2018 č.j. 13 D 444/2018-81 ze dne 15. 10. 2021 (č.l. 329) má soud za zjištěné, že žalovaný (v tomto řízení) uvedl konkrétně v článku 6. žaloby, že i přes to, že se svou sestrou Hanou Ouvínovou zdědil každý $\frac{1}{2}$ řešené nemovitosti (bytu), žalovaný souhlasil s uzavřením dohody o vypořádání společného jmění zůstavitele výhradně po příslibu Hany Ouvínové, že po vypořádání dědictví Hana Ouvínová převede na žalovaného takový podíl na nemovitosti, aby žalovaný vlastnil minimálně 70 % podíl na nemovitosti. Za těchto podmínek žalovaný souhlasil s uzavřením dohody o vypořádání společného jmění zůstavitele.
22. Z výpisu ze spořicího účtu žalovaného od Air Bank ze dne 1. 7. 2025 (č.l. 328) soud zjistil, že žalovaný měl na tomto účtu ke dni 30. 6. 2025 zůstatek ve výši 4 241 747,52 Kč.
23. Dle § 1140 odst. 2 občanského zákoníku, platí, že 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.

24. Dle § 1141 odst. 2 občanského zákoníku se spoluvlastníci 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.
25. Dle § 1143 platí, že 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.
26. Dle § 1144 odst. 2 občanského platí, že je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota.
27. Dle § 1147 občanského zákoníku platí, že 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.
28. Na základě provedeného dokazování, řídící se výše uvedenými zákonnými ustanoveními a vázán závěry sepsanými v usnesení Městského v Praze ze dne 12. 3. 2025, č.j. 69 Co 62/2025-255, dospěl soud opětovně k jednoznačnému závěru, že jsou v daném případě splněny podmínky pro to, aby bylo zrušeno spoluvlastnictví účastníků k předmětnému bytu č. 1906/5 v k.ú. Vinohrady, obec Praha, včetně podílu na společných částech domu a pozemku dle § 1143 občanského zákoníku. V řízení bylo prokázáno, že předmětný byt, který je v současnosti ve spoluvlastnictví všech tří účastníků (žalobkyně a) i b) má každá podíl o velikosti $\frac{1}{4}$ a žalovaný má podíl o velikosti $\frac{1}{2}$) nelze dle znaleckého posudku od znalce Ing. Tomáše Moláčka (znalec z oboru ekonomiky i stavebnictví) ze dne 15. 3. 2022 reálně rozdělit mezi účastníky podle jejich podílů. Z nového znaleckého posudku od téhož znalce ze dne 29. 6. 2025 bylo dále soudem zjištěno, že obvyklá cena předmětného bytu činila 11 520 000 Kč, a to dle stavu ke dni 22. 6. 2025. Tuto obvyklou cenu nemovitosti potvrdil znalec i u soudního jednání dne 25. 9. 2025. Znalec také uvedl, že zástavní právo, které na řešených nemovitostech vážne může obvyklou cenu snížit rámcově o 50 % z výše dluhu, který je zajištěn zástavou. V daném případě činila výše zajištěného dluhu ke dni 24. 9. 2025 částku 1 247 775,34 Kč., 50 % z této částky činí 623 887,67 Kč. Po odečtení částky 623 887,67 Kč od obvyklé ceny nemovitosti 11 520 000 Kč bez zohlednění existence zástavního práva činí obvyklá cena nemovitosti se zohledněním váznoucího zástavního práva částku 10 896 112,33 Kč. Právě tuto částku vzal soud za výchozí pro skutkový závěr o výši obvyklé ceny nemovitostí. Vzhledem k tomu, že řešený byt nelze rozdělit mezi účastníky, zabýval se soud dalším způsobem vyřešení zrušení spoluvlastnictví, a to příkazáním věci (nemovitosti) za přiměřenou náhradu jednomu ze spoluvlastníků. Žalobkyně od samotného začátku řízení neměly o předmětný byt zájem, naopak žalovaný v průběhu řízení začal usilovat o to, aby se stal jediným vlastníkem bytu. Žalovaný však v závěru řízení navrhoval zaplatit každé ze žalobkyň za jejich podíly zcela neadekvátní (vzhledem k celkové hodnotě bytu) částku ve výši 2 000 000 Kč (celkově oběma žalobkyním tedy 4 000 000 Kč). Jakoukoliv vyšší částku nebyl žalovaný ochoten žalobkyním uhradit. Dle ceny bytu 10 896 112,33 Kč by totiž žalovaný na vypořádání podílů žalobkyň (každá $\frac{1}{4}$) musel každé z nich vyplatit po zaokrouhlení na celé koruny částku 2 724 028 Kč ($\frac{1}{4}$ z 10 896 112,33 Kč). Žalovaný dle svého posledního předloženého výpisu z účtu (na kterém, se nacházela částka 4 241 747,52 Kč) není schopen žalobkyním uhradit ani původně v žalobě požadovanou částku (4 575 000 Kč dohromady pro obě žalobkyně) dle znaleckého posudku ze dne 15. 3. 2022, natož aktuální částku 5 448 056 Kč po zaokrouhlení na celá čísla (2 724 028 Kč pro každou ze žalobkyň). Vzhledem k tomu, že žádný z účastníků nebyl schopen či ochoten vyplatit za přiměřenou náhradu ostatní účastníky (spoluvlastníky), nezbylo soudu než rozhodnout na základě § 1147 občanského zákoníku o tom, že věc (řešená nemovitost) bude prodána ve veřejné dražbě, a to i z důvodu, že soud nemohl přistoupit k jakémukoliv snížení přiměřené náhrady žalobkyním za příkazání jejich podílů žalovanému, což bude dále v rozsudku ještě rozvedeno. Pro úplnost soud uvádí, že žalobkyně

jsou ve věci aktivně věcně legitimovány, neboť ke dni rozhodnutí soudu byly podílovými spoluvlastníky řešené nemovitosti, což bylo v řízení prokázáno listinami z katastru nemovitostí. Žalovaný byl naopak neúspěšný v řízení vedeném u Okresního soudu v Litoměřicích pod spisovou značkou 10 C 74/2022, když v rámci uvedeného řízení fakticky rozporoval nabytí spoluvlastnického podílu k řešenému bytu o velikosti $\frac{1}{2}$ v rámci dědického řízení paní Haní Ouvínou, matkou žalobkyně, která měla následně převést své vlastnické právo na žalobkyni. Jinými slovy lze říci, že ve zmíněném řízení u Okresního soudu v Litoměřicích bylo potvrzeno, že Haní Ouvínová byla oprávněným spoluvlastníkem $\frac{1}{2}$ řešeného bytu, a proto tak mohla na žalobkyni vlastnické právo převést. Žalovaný dále v řízení neuvedl žádnou relevantní skutečnost a ani nenavrl a nepředložil byt' jediný smysluplný důkaz, který by jakkoliv zpochybňoval spoluvlastnické právo žalobkyně k řešené nemovitosti. Naopak žalovaný opakovaně v průběhu řízení sporoval to, zda Hana Ouvínová mohla nabýt platně spoluvlastnický podíl k řešenému bytu, i když tyto otázky byly řešeny právě v řízení před Okresním soudem v Litoměřicích, případně v dědickém řízení u zde podepsaného soudu. Žalovaný tak v tomto řízení rovněž napadal dohodu dědiců, na základě které nabyli Hana Ouvínová a žalovaný každý ideální $\frac{1}{2}$ řešeného bytu, když dle žalovaného měla být v rámci rodiny (tj. i s Hanou Ouvínovou) taková dohoda, že žalovaný nabyde 70 % podíl k předmětnému bytu a Hana Ouvínová zbývajících 30 % podíl. V předchozím průběhu řízení žalovaný dokonce tvrdil, že měl dle blíže nespecifikované rodinné dohody zdědit celý byt. Existenci jakékoliv dohody však sám žalovaný fakticky popřel tím, že právě v rámci dohody o vypořádání společného jmění zůstavitele se on sám na základě své vlastní vůle s dalšími dědici dohodl na tom, že nabyde právě poloviční podíl k řešenému bytu. Nemá jakoukoliv logiku, proč by se žalovaný dohodl na svém „jen“ polovičním podílu k bytu, pokud by měl dle jakékoliv dohody nabýt 70 % či dokonce 100 % podíl k bytu. Žalovaný nebyl v průběhu řízení schopen tento rozpor svého reálného jednání oproti svým tvrzením v řízení smysluplně vysvětlit a naopak tím, že měnil výše podílu k bytu, které měl dle dohod údajně nabýt, ještě více podtrhl nevěrohodnost svých tvrzení. Žalovaným navrhované výsledky sebe samého, své manželky Hany Bartůňkové, svého syna Ing. Tomáše Bartůňka, Hany Ouvínové a žalobkyně, z kterých měla být zjištěna existence dohody o 70 % podílu k bytu (či snad 100 %) v jeho prospěch soud zamítl pro nadbytečnost, neboť jak již bylo uvedeno, sám žalovaný svým jednáním v rámci dědického řízení fakticky popřel a vyloučil existenci takových dohod. Ani po poučení dle § 118a odst. 1, odst. 3 o.s.ř., které mu bylo dáno v usnesení ze dne 23. 9. 2025, č.j. 20 C 376/2022-323, a rovněž u soudního jednání dne 25. 9. 2025 nebyl žalovaný schopen uvést existenci mimořádné okolnosti pro snížení přiměřené náhrady žalobkyním za přikázání jejich podílu na nemovitosti žalovanému na základě korektivu dobrých mravů. I po tomto poučení žalovaný stále setrval na svých argumentech o neplatnosti dědické dohody a o existenci jiných dohod v rámci rodiny. Žalovaný tak v řízení neprokázal existenci byt' jediné okolnosti, která by mohla soud teoreticky vést ke snížení přiměřené náhrady žalobkyním za jejich podíly na základě korektivu dobrých mravů.

29. Při rozhodování o náhradě nákladů řízení soud vycházel ze stanoviska pléna Ústavního soudu ze dne 13. 9. 2023, Pl. ÚS-st. 59/23, který řeší problematiku rozhodování o nákladech řízení právě v případě řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. V případě tohoto řízení se totiž jedná řízení s povahou iudicium duplex, když všichni tři účastníci mohli podat žalobu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví a všichni tři tak vzájemně byli v pozici žalobce i žalovaného současně. Dle uvedeného stanoviska je právě v tomto typu řízení míra úspěšnosti jednotlivých účastníků z majetkového hlediska srovnatelná, protože v tomto řízení objektivně není „vítěze“ ani „poraženého“. Dle Ústavního soudu je proto v případě rozhodování o nákladech tohoto typu řízení nejvhodnější přiměřený postup dle § 142 odst. 2 o.s.ř. Obecné soudy by tak měly posoudit úspěch každého z účastníků zásadně jako částečný a vyslovit, že žádný z nich nemá právo na náhradu nákladů řízení. V odůvodněných (a spíše výjimečných) případech pak lze některému z účastníků přiznat právo na náhradu nákladů řízení dle § 142 odst. 3 o.s.ř., neboť způsob

vypořádání závisí na úvaze soudu. Zvláštními okolnostmi konkrétního případu může být např. obstrukční chování některého ze spoluvlastníků, nezáměr o konstruktivní vyřešení věci nebo šikanózní výkon práva. Šikanózním jednáním však není sama o sobě okolnost, že některý ze spoluvlastníků navrhuje přikázání spoluvlastněného majetku do svého výlučného vlastnictví. Lze rovněž přihlídnout k tomu, že se účastníci ohledně předmětu řízení alespoň částečně shodli, jaký byl procesní postup a stanoviska jednotlivých účastníků v průběhu řízení či jaké bylo jejich jednání před zahájením řízení při snaze o zrušení spoluvlastnictví dohodou. Na základě uvedeného se tak v daném případě jednalo jednoznačně o případ, kdy se žalovaný svým obstrukčním a nekonstruktivním jednáním v průběhu soudního řízení snažil mařit a oddálit jakýkoliv racionální způsob zrušení a vypořádání spoluvlastnictví mezi účastníky. V průběhu řízení navrhoval zcela účelově vstup vedlejších účastníků do řízení jen s tím cílem, aby prodloužil toto soudní řízení, čímž oddálil i samotné zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Závěrečné „smírné“ návrhy žalovaného, kdy nabízel žalobkyním za jejich podíly každé 1 700 000 Kč (ve fázi před zrušením rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 20. 6. 2024, č.j. 20 C 376/2022-192) a 2 000 000 Kč (ve fázi po zrušení rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 20. 6. 2024, č.j. 20 C 376/2022-192) je nutné vzhledem k provedenému dokazování (zejména s ohledem na cenu bytu) a délce celého soudního řízení označit za zcela nekonstruktivní. Soud v neposlední řadě za nekonstruktivní považuje i procesní obranu žalovaného, která spočívala v popírání aktivní legitimace žalobkyň, kdy žalovaný sporoval, že by žalobkyně byly spoluvlastnicemi řešeného bytu. Tato argumentace mohla být teoreticky relevantní na samotném začátku tohoto řízení, když ještě nebylo pravomocně skončeno řízení o žalobě žalovaného u Okresního soudu v Litoměřicích vedené pod sp. zn. 10 C 74/2022, kde žalovaný požadoval, aby bylo určeno, že plná moc udělená paní Boženou Bartůňkovou (matka žalovaného a Hany Ouvínové) Haně Ouvínové pro účely zastupování v pozůstalostním řízení je neplatná. Dále v uvedeném řízení požadoval, aby bylo určeno, že dohoda dědiců o vypořádání majetku patřícího do společného jmění je neplatná (tato dohoda se týkala mimo jiné i zde řešeného bytu). Jeho žaloba byla zcela (v obou zmíněných bodech) zamítnuta a celé řízení bylo pravomocně skončeno ke dni 9. 5. 2023. I přesto žalovaný ve zde řešené věci nadále rozporoval i po 9. 5. 2023 spoluvlastnická práva žalobkyň. V daném případě se tak jednalo dle stanoviska Ústavního soudu o situaci, kdy je na místě přiznat úspěšnému (konstruktivnímu) účastníkovi náhradu nákladů řízení dle § 142 odst. 3 o.s.ř. Žalobkyním tak byla přiznána náhrada nákladů řízení skládající se ze zaplaceného soudního poplatku ve výši **12 000 Kč**, z výdajů spojených s vypracováním znaleckého posudku č. 026861/2025 ve výši **10 000 Kč** (což žalobkyně doložily soudu fakturou od znalce Ing. Moláčka č. 48/2025) a dále z odměny za zastupování advokátem ve výši **385 280 Kč** za 7 úkonů právní služby učiněných do 31. 12. 2024 po 24 080 Kč (odměna snížena o 20 % z částky 30 100 Kč – vypočtena z tarifní hodnoty 5 448 056,17 Kč dle § 8 odst. 5 advokátního tarifu – cena podílu obou žalobkyň činí 5 448 056,17 Kč z celkové ceny 10 896 112,33 Kč) při zastupování dvou osob (7 x 2 x 24 080 Kč) dle § 7 a § 8 odst. 5, § 11 odst. 1 písm. a), c), d) a g) a § 12 odst. 4 vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu (tj. převzetí věci a příprava, podání žaloby, vyjádření ze dne 5. 5. 2023, účast u jednání soudu dne 21. 9. 2023, porada s klienty přesahující jednu hodinu dne 16. 10. 2023, účast u jednání soudu dne 14. 11. 2023, účast u jednání soudu dne 20. 6. 2024) a za dva úkony v poloviční výši po 12 040 Kč (jednoduchá výzva k plnění, odvolání proti výroku o náhradě nákladů řízení) dle § 11 odst. 2 písm. c), h) advokátního tarifu při zastupování dvou osob (2 x 2 x 12 040 Kč). Za úkony učiněné od 1. 1. 2025 náleží žalobkyním odměna ve výši **216 720 Kč** za 4 úkony právní služby po 54 180 Kč (30 100 Kč za jednoho zastupovaného účastníka + 24 080 Kč za druhého účastníka) dle § 7 a § 8 odst. 5, § 11 odst. 1 písm. d) a g) a § 12 odst. 4 advokátního tarifu (vyjádření k odvolání ze dne 4. 2. 2025, účast u jednání odvolacího soudu dne 12. 3. 2025, účast u jednání soudu dne 3. 7. 2025, účast u jednání soudu dne 25. 9. 2025). Dále mají žalobkyně právo na paušální náhradu nákladů ve výši 300 Kč za každý z devíti úkonů právní služby učiněných do 31. 12. 2024 a ve výši 450 Kč za každý ze čtyř

úkonů právní služby učiněných od 1. 1. 2025 dle § 13 odst. 4 advokátního tarifu v celkové výši **4 500 Kč**. Žalobkyním dále náleží náhrada cestovních výdajů dle § 13 odst. 5 a. t., kdy právní zástupce žalobkyň ujel při dvou cestách ze svého sídla na soudní jednání u Obvodního soudu pro Prahu 3 a zpět v roce 2023 celkem 126 km (Polská 2333, Kladno – Jagellonská 1734/5, Praha 3 – jedna cesta 31,5 km x 2 x 2 = 126) při kombinované spotřebě 6,6 l/100 km a ceně za pohonné hmoty (nafta) ve výši 34,40 Kč/l pohonné hmoty a amortizaci 5,2 Kč/ujetý km dle vyhlášky č. 191/2023 činí tato náhrada za rok 2023 částku 941,27 Kč. V roce 2024 měl právní zástupce žalobkyň jednu cestu ze svého sídla na soudní jednání u Obvodního soudu pro Prahu 3 a zpět o celkové vzdálenosti 63 km při kombinované spotřebě 6,6 l/100 km a ceně za pohonné hmoty (nafta) ve výši 38,70 Kč/l pohonné hmoty a amortizaci 5,6 Kč/ujetý km dle vyhlášky č. 398/2023 činí tato náhrada za rok 2024 částku 513,71 Kč. V roce 2025 jel právní zástupce ze svého sídla na soudní jednání u Městského soudu v Praze a zpět o celkové vzdálenosti 56,6 km (Polská 2333, Kladno – Spálená 2, Praha 2 – jedna cesta 28,3 km x 2 = 56,6) a dále měl dvě cesty ze svého sídla na soudní jednání u Obvodního soudu pro Prahu 3 a zpět o celkové vzdálenosti 126 km, v celkovém součtu tak v roce 2025 ujel při cestách na soudní jednání celkem 182,6 km při kombinované spotřebě 6,6 l/100 km a ceně za pohonné hmoty (nafta) ve výši 34,70 Kč/l pohonné hmoty a amortizaci 5,8 Kč/ujetý km dle vyhlášky č. 475/2024 km činí tato náhrada za rok 2025 částku 1 477,27 Kč. Celková náhrada cestovních výdajů tak činí **2 932,25 Kč**. Žalobkyním byla rovněž přiznána náhrada za promeškaný čas spojený s cestami právního zástupce na soudní jednání a zpět dle § 14 odst. 3 a. t. ve výši **1 200 Kč** za 12 půlhodin (tj. za šest hodin na cestě) x 100 za cesty provedené do 31. 12. 2024 a dále náhrada ve výši **1 800 Kč** za 12 půlhodin (tj. za šest hodin na cestě) x 150 za cesty provedené od 1. 1. 2025. Celkem tak soudem přiznaná náhrada nákladů řízení žalobkyním činí částku 634 432,25 Kč (v textu vytučněné částky 12 000 + 10 000 + 385 280 + 216 720 + 4 500 + 2 932,25 + 1 200 + 1 800).

30. Z důvodů uvedených v odstavci 34. tohoto rozsudku rozhodl soud na základě § 148 odst. 1 (podle výsledku řízení) výrokem IV. tohoto rozsudku o tom, že žalovaný je povinen zaplatit státu náhradu nákladů řízení ve výši 3 600 Kč, když tato částka představuje proplacené znalečné.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to k Městskému soudu v Praze, prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 3. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

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

Praha 25. září 2025

Mgr. Jiří Petrášek v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Králíková.

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 02.03.2026, ve výroku II. právní moci dne 02.03.2026 výrok I,II ve spoj. s čl.375, a je vykonatelné dne 02.03.2026, ve výroku IV. právní moci dne 02.03.2026 výrok III,IV ve znění s čl.375 a je vykonatelné dne 06.03.2026. Připojení doložky provedla Zuzana Dobrohušková dne 10.03.2026.