



OBEC BÁNOV
Bánov 700, 687 54 Bánov
IČO: 00 290 785

V Bánově dne 24.6.2025

Doporučení spoluvlastníkům dotčených pozemků ve věci předžalobních výzev od různých společností

Vzhledem k informaci o doručení předžalobních výzev od různých společností spoluvlastníkům pozemků v katastrálním území obce Bánov jsme text předžalobní výzvy předali k posouzení právní kanceláři a zde předkládáme doporučení spoluvlastníkům:

V případě zájmu prodat spoluvlastnický podíl

Pokud budou mít adresáti předžalobní výzvy zájem o prodej svých podílů na předmětných pozemcích, důrazně doporučujeme mimosoudně jednat se společnostmi s náležitou opatrností. Silně navíc doporučujeme, aby bylo pro stanovení hodnoty jednotlivých podílů pořízeno nezávislé odborné posouzení hodnoty předmětných pozemků (znaleckým posudkem, písemným odhadem realitního makléře atp.). Důrazně bychom chtěli především doporučit, aby konkrétní odhadce či znalec byl vybírán vždy adresátem předžalobní výzvy, nikoliv společnostmi zasílajícími tyto výzvy. Zároveň doporučujeme, aby si adresáti předžalobní výzvy takové odborné posouzení hodnoty předmětných pozemků požadovali zavést jako přílohu do smluvní dokumentace, kterou společnosti avizovaly zpracovat na své náklady.

Náklady soudního řízení

Tvrzení uváděné společnostmi v rámci předžalobní výzvy ohledně náhrady nákladů soudního řízení **jsou z velké části nepravdivá**. V rámci řízení na vypořádání podílového spoluvlastnictví není možné, až na soudní judikaturou dovozené výjimky (viz níže), stanovit povinnost nahradit náklady spojené s daným řízením.

Z povahy daného soudního řízení nelze ukládat jednotlivým účastníkům povinnost náhrady nákladů řízení, až na výjimky, kdy

- se jedná o obstrukční chování konkrétního spoluvlastníka,
- se účastník soudního řízení nezajímá o konstruktivní vyřešení dané záležitosti nebo
- jde ze strany některého z účastníků řízení o tzv. šikanózní výkon práva.

Tyto uvedené výjimky z pravidla zákazu uložení náhrady nákladů řízení stanovil Ústavní soud ve svém nálezu sp. zn. IV. ÚS 404/22, ze dne 05. 04. 2022. Dané výjimky ovšem nedopadají na situaci, kdy podílový spoluvlastník trvá na zachování svého vlastnického práva.

Zamítnutí zrušení podílového spoluvlastnictví

Soud může v případě zahájení soudního řízení o zrušení podílového spoluvlastnictví zamítnout daný návrh, přikázat vlastnictví dané věci jednomu ze spoluvlastníků nebo nařídít prodej dané věci ve veřejné dražbě. Pokud soud zamítne návrh, tak ke zrušení podílového spoluvlastnictví nedojde. Podmínky pro zrušení návrhu na vypořádání podílového spoluvlastnictví jsou uvedeny v poslední větě § 1140 občanského zákoníku, který uvádí jako důvody

- nevhodnou dobu (zpravidla se musí jednat o důvod přechodného charakteru) nebo
- újmu některého ze spoluvlastníků (újma vzniklá ze subjektivních důvodů na straně podílového spoluvlastníka).

Soud však v případě vyhovění návrhu může jako jeden ze způsobů přikázat jednomu spoluvlastníkovi společnou věc odkoupit od ostatních spoluvlastníků. Tím pádem všichni ostatní podíloví spoluvlastníci, kteří jsou účastníky daného soudního řízení, musí být vypořádáni tak, aby se hodnota jejich majetku při skončení daného soudního řízení nezměnila. Proto soud zpravidla vždy nařídí vypracování znaleckého posudku na určení hodnoty společné věci. Podílovým spoluvlastníkům tak náleží částka odpovídající hodnotě jejich spoluvlastnického podílu na společné věci, stanovené podle znaleckého posudku. Tyto úkony jsou prováděny z úřední povinnosti, přičemž soud, až na případy uvedené výše, nepožaduje za provedení těchto úkonů náhradu nákladů řízení.

Shrnutí

Tvrzení společností, že v případě vyhovění návrhu na vypořádání podílového spoluvlastnictví k předmětným pozemkům hrozí, že budou adresáti předžalobních výzev nuceni nahradit náklady vzniklé s vedením daného řízení (soudní poplatek, náhrada za znalecký posudek, náhrada nákladů na zastoupení advokátem atd.) jsou z velké míry pouze mystifikující s cílem vytvořit na adresáta předžalobní výzvy nepřímý nátlak ze strany společností. Stěžejním je, aby nebyly naplněny skutkové podstaty výjimek uvedených výše.

Společnosti uvedenými předžalobními výzvami jednají v pomyslných „mezích“ zákona. Lze ovšem konstatovat, že obsah těchto předžalobních výzev je tendenční a společnosti v nich uvádí i zavádějící informace, zřejmě s cílem přesvědčit adresáty – právní laiky, aby jednali dle návrhu společností.

Důležité je, že náhrada nákladů soudního řízení by za standardních okolností neměla být ostatním spoluvlastníkům v případě soudního řízení uložena, pokud nebude naplněna některá z výjimek uvedených výše.

Pokud navíc někteří adresáti předžalobních výzev nemají zájem o prodej svých spoluvlastnických podílů na předmětných pozemcích, nemůže jim být tato skutečnost dávana k tíži, na druhou stranu by se měli připravit, že s vysokou pravděpodobností s nimi bude v budoucnosti zahájeno soudní řízení, v rámci kterého bude daná záležitost projednávána a také rozhodnuta. Z důvodu procesní opatrnosti a aby nebyly naplněny skutkové podstaty výjimek ze zákazu náhrad nákladů řízení, bychom jim proto doporučovali, aby jednali s maximální obezřetností.

Pokud však mají někteří adresáti předžalobních výzev zájem o prodej svých spoluvlastnických podílů, doporučujeme postupovat způsobem uvedeným výše.

Závěrem

- Pokud adresát výzvy má zájem prodat podíl, doporučujeme učinit tak na základě vlastního znaleckého posudku. Zároveň doporučujeme oslovit s prodejem spíše ostatní vlastníky, obec a v případě singulárních podílů Společnost singularistů v Bánově.
- Pokud adresát nemá zájem prodat podíl, nemusí nyní nic činit.
- V případě, že některá společnost vyvolá soudní řízení za účelem zrušení spoluvlastnictví, soud rozhodne o způsobu vypořádání. Jelikož ve spoluvlastnictví nechce setrvat společnost, je pravděpodobnějším vypořádáním podílů prodejem mezi ostatní spoluvlastníky nebo prodejem jejich podílů prostřednictvím dražby.
- Náklady řízení může spoluvlastník nést pouze v ojedinělých případech uvedených výše.

Bc. Marek Mahdal
starosta