

Oblast: **Občanskoprávní vztahy**
Podoblast: **Podílové spoluvlastnictví**

Dobrý den, pane doktore Jareši,

v příloze zasílám dotaz a zároveň Dohodu o zrušení spoluvlastnictví a o jeho vypořádání.

Předem děkuji za odpověď

Mgr. Lenka Holková

Portimo, o.p.s.

US společně se sestrou zdědila majetek po rodičích. Sestra US na US tlačila, aby bylo spoluvlastnictví zrušeno, US dle svých slov podlehla nátlaku a souhlasila s dohodou o zrušení spoluvlastnictví a o jeho vypořádání, tato dohoda je součástí e-mailu.

Součástí dohody však bylo ujednání, že jí bude umožněn vstup do nemovitosti, za přítomnosti další osoby, aby se tak s bývalým domovem mohla rozloučit a odvést si svoje věci, toto mělo být uskutečněno do 31. 7. 2018, avšak dosud se tak nestalo. Sestra jí do nemovitosti přístup doposud neumožnila a jelikož US žije trvale v zahraničí, je pro ni řešení této situace velice obtížné. Sestra US požaduje, aby US předem sepsala seznam věcí, které si hodlá z domu odvést, US však již nedá předem dohromady všechny věci, které zde z dětství má uložené, dále také sestra US vyžaduje, aby při návštěvě US v nemovitosti byl přítomen advokát. US se obrátila na Policii ČR, která ji odkázala na příslušný soud a sdělila jí, že by jí byli nápomocní **jedině za předpokladu, že by měla soudní rozhodnutí v této věci.** Pro US je řešení této situace velice emočně náročné a nechce situaci řešit soudně, avšak chce si převzít svoje věci. Mohu Vás poprosit o radu, jak v této věci dále postupovat? **Může sestra US toto po US vyžadovat? Vztahuje se na tuto dohodu nějaká promlčecí lhůta? Má US jinou možnost řešení, než soudní cestou?**

Děkuji a jsem s pozdravem

Mgr. Lenka Holková

Přijato: st 18.08.2021 10:41

Příloha:



Dohoda o zrušení spoluvlastnictví a o jeho vypořádání

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají dle svého prohlášení plně svéprávní

1. paní Zdeňka Holomková

r. č. 585929/1603

trvale bytem Jurkovičova 251/8, Lesná, 638 00 Brno

a

2. pan Mgr. Miroslav Holomek

r. č. 491119/090

trvale bytem Jurkovičova 251/8, Lesná, 638 00 Brno

a

3. paní Dagmar Gojčičová

r. č. 615412/1809

trvale bytem Kotníkova 21, 2311 Hoče, Slovinsko

v souladu s ustanovením § 1140 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník (dále jen „NOZ“) tuto Dohodu o zrušení spoluvlastnictví a o vypořádání (dále jen „Dohoda“) níže uvedeného znění.

I.

A.

Paní Zdeňka Holomková je na základě Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu ve Žďáru nad Sázavou 8 D 28/2010 – 52 ze dne 20. 12. 2010, účinky právní moci ke dni 07. 12. 2011, resp. na základě Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu ve Žďáru nad Sázavou 8 D 1120/2012 – 79 ze dne 19. 08. 2014, účinky právní moci ke dni 22. 10. 2014 vlastníkem podílu ve výši 7/16 na nemovitostech:

- parcele č. 2760 (druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří), její součástí je stavba – Nové Město na Moravě, č. p. 640 (rod. dům);
- parcele č. 2761 (druh pozemku: zahrada),

to vše v obci a katastrálním území Nové Město na Moravě, zapsané na listu vlastnictví č. 116 vedeném ve veřejném seznamu u Katastrální úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou.

B.

Paní Zdeňka Holomková a pan Mgr. Miroslav Holomek jsou na základě Smlouvy kupní ze dne 20. 04. 2017, právní účinky zápisu ke dni 31. 05. 2017 v rámci společného jmění manželů vlastníky podílu ve výši 7/16 na nemovitostech:

- parcele č. 2760 (druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří),

její součástí je stavba – Nové Město na Moravě, č. p. 640 (rod. dům),
– *parcele č. 2761 (druh pozemku: zahrada),*
to vše v obci a katastrálním území *Nové Město na Moravě*, zapsané na listu
vlastnictví č. 116 vedeném ve veřejném seznamu u Katastrální úřadu pro
Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou.

C.

Paní Dagmar Gojčičová je na základě Usnesení soudu o dědictví
Okresního soudu ve Žďáru nad Sázavou 8 D 28/2010 – 52 ze dne 20. 12.
2010, účinky právní moci ke dni 07. 12. 2011 vlastníkem podílu ve výši 1/8
na nemovitostech:

- *parcele č. 2760 (druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří),*
její součástí je stavba – Nové Město na Moravě, č. p. 640 (rod. dům);
- *parcele č. 2761 (druh pozemku: zahrada),*

to vše v obci a katastrálním území *Nové Město na Moravě*, zapsané na listu
vlastnictví č. 116 vedeném ve veřejném seznamu u Katastrální úřadu pro
Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou.

II.

O zrušení a vypořádání spoluvlastnického podílu specifikovaného pod
písm. C. čl. I. této Dohody je vedeno řízení u Okresního soudu ve Žďáru nad
Sázavou pod sp. zn. 7 C 377/2017, zahájené na návrh paní Zdeňky
Holomkové a pana Mgr. Miroslava Holomka.

III.

Účastníci této Dohody se **dohodli na zrušení a tedy ruší
spoluvlastnictví ve vztahu ke spoluvlastnickému podílu
specifikovanému pod písm. C. čl. I. této Dohody** a v souladu
s ustanovením § 1141 NOZ uzavírají tuto Dohodu.

Účastníci této Dohody se **dohodli na tomto způsobu vypořádání ve
vztahu k předmětnému spoluvlastnickému podílu specifikovanému pod
písm. C. čl. I. této Dohody:**

1. vlasnitnické právo k podílu ve výši 1/8 na nemovitostech:
 - *parcele č. 2760, jejíž součástí je stavba – Nové Město na Moravě,*
č. p. 640 (rod. dům);
 - *parcele č. 2761 (druh pozemku: zahrada),*

to vše v obci a katastrálním území *Nové Město na Moravě*, doposud zapsané
na listu vlastnictví č. 116 vedeném ve veřejném seznamu u Katastrální
úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, se na základě
této Dohody převádí do společného jmění manželů paní Zdeňky Holomkové a
pana Mgr. Miroslava Holomka.

2. Paní Zdeňka Holomková a pan Mgr. Miroslav Holomek jsou povinni
společně a nerozdílně vypořádat se s paní Dagmar Gojčičovou tak, že jí
uhradí za předmětný převážený podíl částku ve výši 220.000,- Kč (slovy: dvě
stě dvacet tisíc korun českých), která byla určena na základě dohody všech

- účastníků. Předmětnou částku se manželé Holomkovi zavazují poukázat nejpozději následující den po podpisu této Dohody všemi účastníky na vkladní knížku vedenou u Československé obchodní banky, a.s. pod č. 21028213 na jméno Marie Vanická a Dagmar Gojčičová.

IV.

Účastníci současně s touto Dohodou podepisují návrh na vklad práv podle této Dohody do katastru nemovitostí.

Návrh na vklad práv příslušnému katastrálnímu úřadu předloží paní Zdeňka Holomková nejpozději do 5 dnů ode dne podpisu této Dohody všemi účastníky.

Vlastníky vypořádávaného podílu specifikovaného pod písm. C v čl. I. této Dohody, resp. v čl. III. této Dohody, se stanou manželé Holomkovi vkladem práv dle této Dohody do katastru nemovitostí.

Účastníci jsou touto Dohodou vázáni ode dne jejího podpisu až do rozhodnutí o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Účastníci se zavazují uzavřít spolu pro případ zamítnutí návrhu na vklad práva dle této Dohody do katastru nemovitostí do 30 dnů od právní moci rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad práva podle této Dohody dohodu novou shodného obsahu s touto Dohodou a ve znění způsobilém k zápisu do katastru nemovitostí. Stejně tak jsou si účastníci povinni poskytnout veškerou další součinnost potřebnou pro řádný průběh vkladového řízení.

Náklady spojené se soupisem této Dohody uhradí JUDr. Jané Havlíkové, advokátce, která tuto dohodu sepsala, manželé Holomkovi. Správní poplatek ve výši 1.000,- Kč za vklad práv do katastru nemovitostí dle této Dohody uhradí paní Dagmar Gojčičová. S ohledem na skutečnost, že návrh bude podáván paní Zdeňkou Holomkovou, která tento fakticky uhradí, bude proto o tuto částku ponížena vyplácená částka dle čl. III. této Dohody.

Daň z nabytí nemovitých věcí uhradí nabyvatelé, a to na účet příslušného správce daně v zákonem stanovené lhůtě, stejně tak podají na příslušný finanční úřad daňové přiznání.

Účastníci této Dohody výslovně prohlašují, že splněním závazků dle této Dohody jsou zcela vypořádáni v rámci podílového spoluvlastnictví k výše uvedeným nemovitostem. Žádný z účastníků si již nebude činit ani v budoucnu žádné nároky na další vyrovnání či plnění spojená s podílovým spoluvlastnictvím k výše uvedeným nemovitostem a v souvislosti se zrušením spoluvlastnictví.

Paní Dagmar Gojčičová dále prohlašuje, že převáděný podíl, který je doposud v jejím vlastnictví, není zatížen žádnými jinými závazky, právy, ani exekučními, správními, soudními či jinými řízeními, které by bránily převodu vlastnického práva k předmětnému podílu podle této Dohody.

V.

Po provedeném vkladu práv u příslušného katastrálního úřadu se manželé Holomkovi zavazují vzít podanou žalobu dle čl. II. této Dohody zpět, a to nejpozději do 5 dnů ode dne, kdy budou příslušným katastrálním úřadem vyrozuměni o provedeném vkladu. Zároveň se však manželé Holomkovi zavazují informovat do 3 dnů ode dne podpisu této Dohody Okresní soud ve Žďáru nad Sázavou o uzavření této Dohody. V rámci zpětvzetí předmětné žaloby navrhnou manželé Holomkovi příslušnému soudu, aby řízení bylo zastaveno a o nákladech bylo rozhodnuto tak, že nikdo z účastníků nemá právo na jejich náhradu.

Manželé Holomkovi se dále zavazují zpřístupnit paní Dagmar Gojčičové a jejímu doprovodu, tj. 1 další osobě, která ji bude doprovázet, shora uvedené nemovitosti, včetně zahrady atd., a to za účelem pobytu po dobu 1 pracovního týdne včetně víkendu předcházejícího a následujícího a dále za účelem vyklizení a odvezení jejich osobních věcí movitých, a to v těchto termínech:

- první víkend a následujících pět pracovních dnů a druhý víkend v měsíci červnu nebo červenci roku 2018,
- s tím, že paní Dagmar Gojčičová nejméně 7 dnů před daným termínem oznámí paní Zdeňce Holomkové, zda se dostaví a zejména v jakém čase, aby mohly být nemovitosti řádně zpřístupněny. Předmětné věci movité je paní Dagmar Gojčičová povinna vyklidit nejpozději tedy do 31. 7. 2018, pokud se účastníci nedohodnou jinak.

VI.


Tato Dohoda byla sepsána ve 4 vyhotoveních s platností originálu, přičemž jedno vyhotovení s ověřenými podpisy účastníků dohody, bude předloženo Katastrálnímu úřadu pro Vysočinu, KP Žďár nad Sázavou, po jednom vyhotovení obdrží každý z účastníků.

Účastníci této dohody prohlašují, že tato Dohoda byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek. Účastníci potvrzují, že si dohodu přečetli, jejímu obsahu porozuměli a na důkaz toho připojují své vlastnoruční, ověřené podpisy.

Ve Žďáru nad Sázavou dne 01. 03. 2018


.....
Dagmar Gojčičová

V Brně dne 02. 03. 2018


.....
Zdeňka Holomková

V Brně dne 02. 03. 2018


.....
Mgr. Miroslav Holomek

Vážená paní magistro,

prostudoval jsem Váš dotaz vč. přiložené kopie dohody a sděluji k tomu následující:

Z obsahu podání dle mého názoru Vaše klientka nemá jinou právní cestu jak se domoci svého dohodnutého práva, než si ho vynutit soudní cestou.

Z dotazu je zřejmé, že mezi oběma sestrami (potažmo manželky) není dobrá vůle se dohodnout a to především ze strany manželů jako druhé smluvní strany. Pokud není dohody, jak jsem již uvedl, není jiného právního nástroje, než soud.

Sestra Vaší klientky s manželem se předmětnou dohodou zavázala něco konat za dohodnutých podmínek. Protistrana dohodnuté podmínky splnila – alespoň v dotaze není konstatován opak – a povinná smluvní strana dosud nesplnila cca po třech a půl letech to, k čemu se zavázala.

Je nepochybné, že další dodatečné podmínky vydání věci, t. j. poskytnout předem soupis a přítomnost advokáta, aniž je specifikováno, koho advokát bude zastupovat a kdo bude hradit jeho palmáře je požadavek, který je nad rámec předmětné Dohody o zrušení spoluvlastnictví a o jeho vypořádání ze dne 2.3. 2018. Tento požadavek má povahu změny dosavadní dohody a musela by být odsouhlasena Vaší klientkou jako druhou smluvní stranou.

K otázce promlčení sděluji, že na smlouvu lze pohlížet z hlediska práva dvojím způsobem: a) je-li předmětná dohoda s právem Vaší klientky si za dohodnutých podmínek vyzvednout své věci zapsána do veřejného seznamu, pak toto zapsané právo se promlčí za deset let ode dne, kdy mohlo být vykonáno poprvé (srov. ustanovení § 631 o. z.) a b) pokud by došlo podle § 2991 o. z. k bezdůvodnému obohacení, pak právo na vydání bezdůvodného obohacení se promlčí nejpozději za deset let ode dne, kdy k bezdůvodnému obohacení došlo (srov. ustanovení § 638 odst. 1 o. z.).

Pro realizaci vymáhání práva v tomto konkrétním případě doporučuji právní zastoupení profesionálním právníkem. Jednak aby právník prověřil a posoudil všechny dostupné důkazy, svědčící pro klienta a zhodnotil možnosti úspěchu ve věci a jednak, aby odborným způsobem, pokud by zhodnocení výhledu klienta na úspěch vedlo k podání žaloby, aby tuto žalobu sepsal a pak ve shodě s ní hájil práva a oprávněné zájmy Vaší klientky před soudem.

Rovněž by bylo prospěšné, aby ještě **před** podáním žaloby tento právní zástupce profesionálním způsobem oslovil povinné manžele z předmětné dohody a jednal s nimi o nápravě tohoto nedobrého stavu, protože se domnívám, že profesionální zastoupení bude mít nepochybně větší účinnost a větší naději na mimosoudní řešení, které je většinou pružnější, lacinější a méně časově náročné.

Vážená paní magistro, přeji příjemný den.

JUDr. Karel Jareš
právník Asociace OP

Odesláno : **From:** Karel Jareš <karel.jares@obcanskeporadny.cz>

Sent: Sunday, August 22, 2021 6:11 PM **ne 22.08.2021 18:11**

To: 'Občanská poradna' <op@portimo.cz>

Cc: Hynek Kalvoda <hynek.kalvoda@obcanskeporadny.cz>

Subject: RE: Právní rozbor