



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Karla Kondra a soudců JUDr. Igora Pařízka a Mgr. Ley Pavlovové ve věci

žalobce: [redacted], narozený [redacted]
bytem [redacted], [redacted]
zastoupený advokátem JUDr. Bc. Stěpánem Maškem
sídlem Komenského 939/21a, 466 01 Jablonec nad Nisou

proti

žalovanému: [redacted], narozený [redacted]
bytem [redacted], [redacted]
zastoupený advokátem JUDr. Jakubem Vozábem, Ph.D.
sídlem Pod vilami 747, 140 00 Praha 4

o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

k odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Semilech ze dne 26. července 2018 č. j. 8 C 192/2014-539

takto:

- I. Rozsudek okresního soudu se **potvrzuje**.
- II. Žalovaný je povinen nahradit žalobci k rukám jeho zástupce náklady odvolacího řízení 49.513 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem okresní soud rozhodl, že se zrušuje podílové spoluvlastnictví žalobce a žalovaného k pozemkům: 1/ p. č. st. [REDAKCE] a p. č. [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE] zapsaných na LV [REDAKCE] vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště [REDAKCE], 2/ p. č. [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE] a [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE] zapsaných na LV [REDAKCE] vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště [REDAKCE] (výrok I), všechny nemovitosti popsané ve výroku I se přikazují do výlučného vlastnictví žalobce (výrok II), žalobce je povinen do 3 dnů od právní moci rozsudku zaplatit žalovanému vypořádací podíl ve výši 2.887.580 Kč (výrok III), žalovaný je povinen do 3 dnů od právní moci rozsudku zaplatit žalobci na nákladech řízení částku 259.388 Kč k rukám jeho zástupce (výrok IV) a žalovaný je povinen do 3 dnů od právní moci rozsudku zaplatit České republice – Okresnímu soudu v Semilech na nákladech řízení částku 65.928 Kč (výrok V).
2. Vyšel ze zjištění, že žalobce i žalovaný jsou každý v rozsahu ideální jedné poloviny spoluvlastníky nemovitostí popsaných ve výroku I napadeného rozsudku, tedy objektu malé vodní elektrárny na řece [REDAKCE] (MVE) v celkové ceně 5.775.160 Kč dle znaleckého posudku Ing. Oldřicha Kretka ze dne 30. 5. 2017, který tvoří uvedené nemovitosti v ceně 4.536.480 Kč, jejichž součástí je i technologické zařízení na výrobu elektřiny z vody v ceně 1.238.680 Kč (oddělením technologického zařízení, jež je navíc velmi obtížně demontovatelné by nemovitosti byly zcela znehodnoceny a zcela ztratili svůj význam a účel, k němuž byly postaveny a vždy sloužily, tedy k provozu MVE). Nemovitosti tvoří jeden funkční celek, jehož jediným smyslem a účelem je výroba elektřiny z vodního zdroje, tedy tzv. malá vodní elektrárna (MVE). Technologické zařízení je již spíše jen historické povahy, zčásti nefunkční (nefunguje soustrojí 1, ale jen 2 a 3, a to ještě se zvýšenou hlučností) a neprovozuschopné z důvodu nadměrného opotřebení a poškození, a i přes jeho snahu o modernizaci je silně opotřebeno a nevyhovuje výrobě elektřiny (tvoří jej zejména 3 turbíny, elektrický jeřáb a hrabací stroj).
3. Žalobce spoluvlastnictví získal na základě darovací smlouvy ze dne 20. 5. 1997 a 1. 3. 2014 a žalovaný na základě kupní smlouvy ze dne 25. 2. 2013 a darovací smlouvy ze dne 3. 12. 2015. Žalobce je současně spolu se svým otcem jednatelem a dále i jediným společníkem společnosti [REDAKCE] (dříve [REDAKCE]), která je na dobu od roku 2001 do 2027 jediným držitelem licence k provozování malé vodní elektrárny ve vypořádávaných nemovitostech (žalobce je za společnost odpovědným zástupcem v rámci licence) a současně má od roku 2005 sporné nemovitosti v nájmu za 71.700 Kč ročně + 5.000 Kč měsíčně každému spoluvlastníkovi, tedy 191.700 Kč ročně. Žalobce přitom byl od roku 1997 až do roku 2013 zaměstnancem uvedené společnosti na pozici obsluhy výrobního zařízení MVE. Společnost vynaložila na rekonstrukci technologického zařízení MVE v letech 1996 až 2006 cca 5.600.000 Kč na opravu turbín a generátorů.
4. Po právní stránce věc posuzoval dle § 1140 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku účinného od 1. 1. 2014 (o. z.).
5. Protože mezi účastníky nedošlo k uzavření dohody, zrušil podle § 1143 o. z. k návrhu žalobce jejich podílové spoluvlastnictví ke sporným nemovitostem. Neshledal je reálně dělitelné právě proto, že ve výsledku tvoří jediný funkční celek směřující k provozu MVE s tím, že po jakémkoliv jejich rozdělení by toto nadále již nebylo možné a nemovitosti by zcela ztratily svůj význam a účel, k němuž byly postaveny a vždy sloužily (a který si oba účastníci i nadále přejí zachovat, tedy provozovat MVE).
6. Nemovitosti pak podle § 1147 o. z. přikázal za náhradu žalobci, neboť ten v nich od roku 1997 až do současnosti strávil celý svůj profesní život a je spjat se společností [REDAKCE],

██████████, v níž je jediným společníkem a se svým otcem i jednatelem, která má nemovitosti v nájmu a jež je na dobu od roku 2001 do 2027 jediným držitelem licence k provozování MVE ve vypořádávaných nemovitostech. Tedy je zde i nadále lepší předpoklad využitelnosti nemovitostí žalobcem, neboť žalovaný držitelem licence není, nikdy nebyl a naopak se snažil, aby licence byla společnosti odňata. V té souvislosti dále přihlédl i k tomu, že citovaná společnost provedla investice do sporných nemovitostí, spočívající v modernizaci a opravě technologického zařízení k výrobě MVE (byť tak činila v domněnku, že toto není součástí nemovitostí), tj. příkazáním nemovitostí žalobci (kterému společnost patří) předešel dalším sporům týkajícím se případnému vypořádání těchto investic v situaci, kdy by nemovitosti byly přikázány žalovanému. Ze stejného důvodu přihlédl i k tomu, že to byla společnost žalobce, jež sporné nemovitosti udržovala a investovala do nich, oproti žalovanému, který tak nikdy neučinil.

7. Naopak nepřisvědčil návrhu žalovaného na přikázání nemovitostí jen do jeho vlastnictví za jím navrhovaný vypořádací podíl 15.000.000 Kč (při prokázané schopnosti, resp. solventnosti žalovaného ji zaplatit). Přestože se jednalo o částku cca 3x převyšující tržní hodnotu nemovitostí zjištěnou znalcem, nejednalo se ve smyslu výše uvedeného o jediné a rozhodující hledisko, pro něž by bylo na místě a bez dalšího nemovitosti přikázat jen žalovanému. Žalobci proto uložil zaplatit žalovanému náhradu jen 2.887.580 Kč, odpovídající jedné polovině znalcem zjištěné tržní ceny nemovitostí. Závěrem pak rozhodl o nákladech řízení a nákladech státu, které uložil nahradit procesně neúspěšnému žalovanému, který se návrhu žalobce ohledně způsobu vypořádání společných nemovitostí nebránil (§ 142 odst. 1 a § 148 odst. 1 o. s. ř.).
8. Proti rozsudku podal žalovaný odvolání. Trval na tom, aby sporné nemovitosti byly přikázány jen jemu, neboť je za ně stále ochoten žalobci zaplatit vypořádací podíl 15.000.000 Kč, tedy cca 3x převyšující tržní hodnotu nemovitostí zjištěnou znalci Ing. Kretkem a Ing. Krouparem (s jejichž závěry ale nesouhlasil), resp. cca 5x převyšující vypořádací podíl, který bylo žalobci uloženo zaplatit jemu. Zdůraznil, že reálná hodnota nemovitostí činí 30.000.000 Kč z důvodu jejich ekonomického významu a dalšího, budoucího využití a právě z toho odvozuje navrhovanou výši vypořádacího podílu. Ta ve výsledku přinese užitek i žalobci a je proto i pro něj výhodnější přikázání nemovitostí žalovanému. Jím navrhovaná hodnota vypořádacího podílu je pak nutně zásadním a nejzávažnějším hlediskem pro to, aby nemovitosti byly přikázány jen jemu, a nemohou nad ní proto převážet jiná hlediska svědčící pro postup opačný, byť by jich bylo více. Poukazoval na to, že jestliže je držitelem licence společnost ██████████, je tím vyloučeno, aby byl držitelem jiný subjekt, čímž je žalovaný bez svého zavinění znevýhodněn. V té souvislosti tvrdil, že žalobce nemovitosti sám neudržoval, neboť tak za něj činila jen jeho společnost, tedy subjekt odlišný, který navíc dosud nezprovoznil turbínu 1, ačkoliv dle znalců by na to bylo třeba vynaložit jen cca 120.000 Kč. Vyzdvihoval, že jediný zisk z provozu MVE plyne společnosti žalobce a jemu jen nepřiměřeně nízké nájemné, jehož výši nemá možnost bez součinnosti žalobce ovlivnit, resp. ani nemůže nájem vypovědět. Navrhl, aby krajský soud napadený rozsudek změnil tak, že nemovitosti přikáže jen jemu a uloží mu zaplatit žalobci vypořádací podíl 15.000.000 Kč.
9. Žalobce ve vyjádření k odvolání navrhl, aby krajský soud napadený rozsudek potvrdil a ztotožnil se s okresním soudem v jeho skutkových i právních závěrech. Tvrdil, že se jej žalovaný dlouhodobě snaží ze společných nemovitostí vypudit a pak je spekulativně prodat, neboť se o ně dosud nikdy nijak nestaral, neudržoval je a ani nadále nemá zájem MVE provozovat. Zdůraznil, že byl vždy jediným zaměstnancem společnosti ██████████, resp. jedinou osobou, která provoz MVE ve sporných nemovitostech pracovala a fakticky zajišťovala a obsluhovala strojní zařízení na výrobu elektřiny, včetně jeho servisu. Žalovaným tvrzená tržní cena nemovitostí 30.000.000 Kč je zcela nereálná (stejně jako

představa, že se zde jedná o tzv. „zlatý důl“) a nemůže být jediným hlediskem určujícím příkázání nemovitostí jen jemu.

10. Krajský soud jako soud odvolací (§ 10 odst. 1 o. s. ř.) po zjištění, že odvolání je přípustné (§ 201 o. s. ř.), obsahuje všechny podstatné náležitosti (§ 205 o. s. ř.) a je podáno osobou oprávněnou a včas (§ 201 a § 204 o. s. ř.), projednal odvolání u jednání (§ 214 odst. 1 o. s. ř.). Přezkoumal napadený rozsudek i jemu předcházející řízení, aniž by byl vázán rozsahem odvolání (§ 212 písm. c/ o. s. ř.) a přihlížel přitom i k důvodům, které nebyly v odvolání uplatněny (§ 212a odst. 1 o. s. ř.). Odvolání neshledal opodstatněné.
11. Krajský soud zcela sdílí správné skutkové i právní závěry okresního soudu, na základě nichž žalobě vyhověl, sporné nemovitosti přikázal jen žalobci a uložil mu zaplatit vypořádací podíl 2.887.580 Kč žalovanému. Pro stručnost může plně odkázat na naprosto přiléhavé, výstižné a vyčerpávající odůvodnění napadeného rozsudku a jen k jeho doplnění a k odvolacím námitkám žalovaného dodává následující.
12. 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.
13. Rozhodovací praxe Nejvyššího soudu je dlouhodobě ustálena v tom, že spoluvlastníkovi lze přikázat společnou věc za náhradu, pokud o přikázání společné věci do jeho výlučného vlastnictví projeví zájem a pokud je spoluvlastník solventní. Přichází-li do úvahy přikázání věci více dosavadním spoluvlastníkům, musí soud rozhodnout o tom, komu společnou věc přikáže, přičemž musí vzít do úvahy veškerá rozhodná kritéria. Při rozhodování o vypořádání spoluvlastnictví je třeba vždy vzít do úvahy v zákoně uvedená hlediska, nejde však o hlediska rozhodující; to, komu bude věc přikázána, záleží na úvaze soudu, která může vyjít i z jiných než v zákoně výslovně uvedených kritérií, respektujících základní principy soukromého práva (§ 2 a násl. o. z.). Dovolací soud by pak úvahy soudů rozhodujících v nalézacím řízení mohl zpochybnit jen v případě, že by byly zjevně nepřiměřené. Soud se v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví má vždy zabývat výší podílů spoluvlastníků a účelným využitím věci, jeho rozhodnutí však může vyjít i z jiných rozhodných kritérií. U nemovitosti sloužící k bydlení či k podnikání je třeba přihlížet i k tomu, který ze spoluvlastníků v nemovitosti bydlel či podnikal, udržoval ji, opravoval, případně do ní investoval a je schopen se o její údržbu nadále starat. Je třeba přihlížet i k likviditě, tedy schopnosti a včasnosti zaplacení vypořádacího podílu (přiměřené náhrady). Stejně tak lze za zohlednitelné kritérium považovat, že spoluvlastník navrhne zaplacení vyšší finanční náhrady dalším spoluvlastníkům, neboť i to vyjadřuje jeho vztah k věci. Lze přihlídnout i k historické rodinné vazbě na společnou věc (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 2016 sp. zn. 22 Cdo 1942/2016, ze dne 26. 7. 2017 sp. zn. 22 Cdo 1236/2017, nebo ze dne 17. 6. 2015 sp. zn. 22 Cdo 1450/2015, uveřejněný v jeho Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. R 5/2016 či jeho usnesení ze dne 18. 10. 2016 sp. zn. 22 Cdo 2024/2016, apod.).
14. V poměrech projednávané věci je pak nutno vyzdvihnout především rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2016 sp. zn. 22 Cdo 1114/2016 (správně zmíněný již okresním soudem), že při přikázání společné věci je výše navržené náhrady přesahující obvyklou cenu spoluvlastnického podílu jen jedním z kritérií, které musí soud zvážit při úvaze o tom, komu společnou věc přikáže, a proto soud není v zásadě povinen přikázat společnou věc za náhradu tomu ze spoluvlastníků, který navrhne nejvyšší částku jako základ přiměřené náhrady, stejně jako není vždy nezbytné přikázat společnou věc spoluvlastníkovi s většinovým spoluvlastnickým podílem. Při rozhodování o tom, komu bude společná věc přikázána, se nejedná ve své podstatě o dražbu mezi spoluvlastníky.

15. Okresní soud se projednávanou věcí ve smyslu všech výše uvedených zákonných a judikатурních hledisek velmi důsledně a pečlivě zabýval a jeho skutkovým ani právním závěrům z tohoto pohledu nelze vůbec nic vytknout. Okresní soud tak při svém rozhodování zcela správně zvážil všechny konkrétní okolnosti projednávané věci, resp. výše popsaná hlediska pro úvahu, kterému z účastníků je na místě přikázat do výlučného vlastnictví sporné nemovitosti. Naopak správně nevycházel izolovaně jen z návrhu žalovaného na přikázání nemovitostí jemu z důvodu jeho ochoty zaplatit žalobci vypořádací podíl 15.000.000 Kč odvozený z jím tvrzené tržní ceny nemovitostí 30.000.000 Kč, tedy ceny cca 6x vyšší, než jak u nich byla zjištěna znalcem.
16. Popsané hledisko vyššího vypořádacího podílu navrženého žalovaným ale nemůže být hledisko jediné a už vůbec ne hledisko rozhodující pro rozhodnutí, komu společnou věc přikázat. Jinak řečeno, nemůže bez dalšího, samo o sobě převážet nad jinými hledisky, svědčícími pro přikázání nemovitostí žalobci tak, jak uzavřel okresní soud v napadeném rozsudku, s čímž i krajský soud zcela souhlasí. Na tomto místě lze jen připomenout poslední citované rozhodnutí Nejvyššího soudu, podle kterého nelze bez dalšího přikázat vypořádávané nemovitosti tomu spoluvlastníkovi, který navrhne vyšší vypořádací podíl, neboť při vypořádání spoluvlastnictví se nejedná o dražbu společné věci mezi spoluvlastníky, tj. nejde zde jen o to, který z nich je ochoten za ni druhému zaplatit víc peněz. V tomto smyslu také okresní soud účastníkům sdělil svůj právní názor na věc u prvního jednání dne 27. 9. 2016 a nelze přisvědčit odvolací námitce žalovaného v tom, že by jim toliko sdělil, že nemovitosti přikáže tomu z účastníků, který bude ochoten za ně zaplatit vyšší vypořádací podíl (viz obsah protokolu z jednání).
17. V této souvislosti pak okresní soud zcela správně uvážil ve prospěch žalobce, že byl cca 22 let, od roku 1997 jedinou osobou fakticky obsluhující provoz MVE ve sporných nemovitostech a o ně se starající, zatímco žalovaný takto o ně nikdy fakticky nepečoval, ani MVE v nich neprovozoval. K tomu může krajský soud jen dodat, že žalobce nabyl spoluvlastnictví o cca 16 let dříve než žalovaný a lze proto rozumět jeho déletrvajícimu a bližšímu vztahu k nemovitostem, které s ním byly spojeny od začátku jeho produktivního věku a pracovní etapy jeho života.
18. Stejně tak okresní soud správně a opět ve prospěch žalobce uvážil, že je jednatelem i jediným společníkem ve společnosti [REDAKCE], která v letech 1996 až 2006 vynaložila na rekonstrukci technologického zařízení MVE cca 5.600.000 Kč na opravu turbín a generátorů a je na dobu od roku 2001 do 2027 jediným držitelem licence k provozování MVE ve vypořádávaných nemovitostech, jež má za tímto účelem v nájmu (žalobce je přitom odpovědným zástupcem u licence). Z toho vyplývá, že u žalobce je i nadále zachován předpoklad dalšího účelného využití společných nemovitostí k provozu MVE (a to osobně i prostřednictvím své společnosti), což byl od samého počátku jediný smysl a účel jejich vzniku. U žalovaného takový předpoklad není naplněn již jen proto, že se na podnikání uvedené společnosti nijak neúčastní a není ani držitelem licence k provozování dané či jiné MVE.
19. Tržní cena 5.775.160 Kč u společných nemovitostí přitom byla okresním soudem správně určena na základě výsledků dokazování znaleckými posudky a výsledky znalců, přičemž krajský soud se bezezbytku ztotožňuje s hodnocením těchto důkazů ze strany okresního soudu v napadeném rozsudku (jeho bod 47), které v tomto směru splňuje všechny judikатурní požadavky tak, jak byly vymezeny Nejvyšším soudem v jeho rozsudku ze dne 25. 4. 2002, sp. zn. 25 Cdo 583/2001, ze dne 2. 7. 2009, sp. zn. 30 Cdo 3450/2007, ze dne 3. 2. 2011, sp. zn. 22 Cdo 4532/2010 nebo ze dne 22. 1. 2014, sp. zn. 26 Cdo 3928/2013 a řadě dalších.

20. Se zřetelem k výše uvedenému tudíž krajský soud podle § 219 o. s. ř. napadený rozsudek potvrdil, neboť je ve výroku věcně správný.
21. O nákladech odvolacího řízení krajský soud rozhodl v souladu s § 224 odst. 1 ve spojení s § 142 odst. 1 o. s. ř. a s přihlédnutím k plnému procesnímu úspěchu žalobce v odvolacím řízení. V něm naopak žalovaný nebyl procesně úspěšný a je proto povinen žalobci nahradit jeho náklady s přihlédnutím k tomu, že žalovaný navrhoval zcela jiný způsob vypořádání společných nemovitostí, než žalobce, i zcela jinou výši vypořádacího podílu za něj, s čímž ale nejen v řízení před okresním soudem, ale ani nyní v odvolacím řízení úspěšný nebyl. Přestože je řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví řízením, kde mezi účastníky vyplývá určitý způsob vypořádání z právního předpisu (§ 212 písm. c/ o. s. ř.), je současně zásadně řízením sporným (§ 120 odst. 1 o. s. ř.). Při rozhodování o nákladech řízení se tak prvořadě uplatní pravidlo procesního úspěchu toho kterého účastníka ve věci samé ve smyslu § 142 odst. 1 o. s. ř. (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 3. 1980, sp. zn. 3 Cz 4/80, k němuž se i nyní přihlásil Nejvyšší soud v rozhodnutí ze dne 10. 12. 2013 sp. zn. 22 Cdo 1795/2013, nebo následně v usnesení ze dne 10. 9. 2014 sp. zn. 22 Cdo 3389/2014 či ze dne 27. 10. 2015 sp. zn. 22 Cdo 2059/2015).
22. Krajský soud proto uložil žalovanému nahradit žalobci náklady odvolacího řízení, které činí celkem 49.513 Kč, a tvoří je 1/ mimosmluvní odměna advokáta 39.720 Kč za dva úkony právní služby po 19.860 Kč spočívající v sepisu vyjádření k odvolání a účasti u odvolacího jednání dle § 7 bod 6, § 8 odst. 1 věty první (návrh žalovaných směřoval na přikázání celé věci do jejich spoluvlastnictví), § 11 odst. 1 písm. g/ a k/ vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu (a. t.), 2/ paušální náhrada hotových výdajů 600 Kč dle § 13 odst. 3 a. t. za dva výše citované úkony právní služby po 300 Kč, 3/ náhrada za promeškaný čas advokáta ve výši 600 Kč za 6 půlhodin po 100 Kč strávených cestou ze sídla advokáta ke krajskému soudu a zpět dle § 14 odst. 1 písm. a/, odst. 3 a. t. a 4/ 21% DPH dle § 137 odst. 3 o. s. ř. ze všech předchozích částek ve výši 8.593 Kč. V souladu s § 149 odst. 1 o. s. ř. jsou náklady odvolacího řízení splatné k rukám zástupce žalobce ve lhůtě dle § 160 odst. 1 o. s. ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání jen za splnění podmínek daných § 237 o. s. ř., přičemž přípustnost dovolání je zde oprávněn zkoumat jen dovolací soud. Dovolání lze podat do dvou měsíců od doručení tohoto rozsudku u Okresního soudu v Semilech a rozhoduje o něm Nejvyšší soud se sídlem v Brně jako soud dovolací.

Hradec Králové 5. února 2019

JUDr. Karel Kondr v. r.
předseda senátu