



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Šárky Petrové a soudců JUDr. Jiřího Petržálka a JUDr. Marie Kubištové ve věci žalobce [REDACTED], nar. [REDACTED], bytem [REDACTED], zast. JUDr. Marcelm Marčišinem, advokátem se sídlem Hradec Králové, Gočárova 1013, proti žalované [REDACTED], nar. [REDACTED], bytem [REDACTED], zast. JUDr. Markétou Pakandlovou, advokátkou se sídlem Hradec Králové, Hradební 548, o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, k odvolání žalované proti mezitímnímu rozsudku Okresního soudu v Hradci Králové ze dne 30. 3. 2016 čj. 16C 280/2014-76, t a k t o :

Rozsudek okresního soudu se **p o t v r z u j e .**

O d ů v o d n ě n í :

Okresní soud rozhodl, že žalobou uplatněný nárok je co do základu důvodný. U okresního soudu probíhá řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví účastníků k pozemku parc. č. St. [REDACTED], jehož součástí je stavba - rodinný dům [REDACTED], č. p. [REDACTED] a pozemku parc. č. [REDACTED], vše v katastrálním území [REDACTED], zapsaným na listu vlastnictví č. [REDACTED] u katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště [REDACTED]. Žalobce tvrdí, že účastníci jsou spoluvlastníky uvedených nemovitostí každý jednou ideální polovinou, nemovitosti užívá žalovaná s nezl. synem účastníků, žalobce se odstěhoval a navrhl, aby spoluvlastnictví bylo vypořádáno příkazáním uvedených nemovitostí za náhradu (ve výši jedné poloviny jejich obvyklé ceny stanovené znaleckým posudkem) do výlučného vlastnictví žalované. Mezi účastníky řízení je spor o vlastnictví rodinného domu. Žalovaná poukázala na to, že účastníci dne 6. 1. 2003 uzavřeli dohodu o vlastnictví společně budované nemovitosti, podle které rodinný dům vybudovaný na pozemkové parcele č. [REDACTED] zapsaný na listu vlastnictví č. [REDACTED] u katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště [REDACTED] přechází do výlučného vlastnictví žalované. Rodinný dům byl vybudován před uzavřením manželství účastníků, žalovaná pro účely jeho výstavby čerpala úvěr

ze [redacted] (dále jen „[redacted]“) ve výši 200.000,00 Kč, který ze svých prostředků také uhradila. Ze svého stavebního spoření investovala dále částku 100.000,00 Kč, rodinný dům byl kolaudován ještě před uzavřením manželství účastníků. Podílové spoluvlastnictví k pozemkům (tj. k pozemku parc. č. st. [redacted] a pozemku parc. č. [redacted]) žalovaná nesporeovala, rodinný dům [redacted], č. p. [redacted] je však v jejím výlučném vlastnictví. Potvrdila, že dohoda ze dne 6. 1. 2003 byla uzavřena na formuláři poskytnutém [redacted] za účelem získání úvěru ze [redacted], dohoda o vlastnictví společně budované nemovitosti byla podmínkou čerpání úvěru, dohodou je třeba se řídit a žalobce nikdo nenutil, aby předmětnou dohodu uzavíral a vzdal se svého spoluvlastnictví. Žalovaná nesporeovala investice žalobce do stavby rodinného domu. Okresní soud vzal za prokázané, že účastníci v roce 2001 zakoupili pozemky parc. č. St. [redacted] a parc. č. [redacted] za účelem výstavby rodinného domu. Výstavbu rodinného domu financovali částečně ze svých úspor a částečně ze stavebního spoření a dále požádali o úvěr u [redacted], oba měli od počátku postavení stavebníků, dne 27. 2. 2002 podali společně žádost o vydání stavebního povolení na uvedený rodinný dům. Nejpozději v srpnu 2002 bylo jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží uvedeného rodinného domu. S ohledem na podmínky čerpání úvěru u [redacted], dle nichž mohla být žadatelem pouze fyzická osoba nebo manželé a byl-li na stavebním povolení vedle žadatele uveden i další stavebník, bylo nutné předložit dohodu s ostatními stavebníky, že předmětná nemovitost se staví do výlučného vlastnictví žadatele. O úvěr ze stavebního spoření s ohledem na finanční situaci účastníků požádala žalovaná a účastníci pro účely jeho čerpání uzavřeli dne 6. 1. 2003 předmětnou dohodu. Úvěr byl ještě před dohodnutou dobou jeho splatnosti předčasně doplacen a účastníci následně společně požádali o vydání kolaudačního rozhodnutí, jehož předmětem byl uvedený rodinný dům. Následně byl proveden zápis příslušných práv do katastru nemovitostí záznamem, v katastru nemovitostí jsou vedeni oba účastníci jako spoluvlastníci pozemku parc. č. St. [redacted], jehož součástí je stavba - rodinný dům [redacted], č. p. [redacted], a pozemku parc. č. [redacted], vše v katastrálním území [redacted], zapsaných na listu vlastnictví č. [redacted] u katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště [redacted], a to každý jednou ideální polovinou. Účastníci uzavřeli manželství dne [redacted] 2006, rozsudek o rozvodu manželství nabyt právní moci dne [redacted] 2013. Okresní soud rozhodl mezitímním rozsudkem podle § 152 odst. 2 o. s. ř. o základu věci vzhledem k předpokládanému náročnému dokazování nezbytnému pro rozhodnutí o výši nároku. Žalobou uplatněný nárok co do základu shledal opodstatněným. Předně podle § 1140 odst. 1 o. z. spoluvlastníky nelze zásadně nutit, aby proti své vůli setrvali ve spoluvlastnickém stavu, a žalobce nemusí tvrdit ani prokazovat důvody, pro něž není opodstatněno další zachování spoluvlastnického stavu. Za stěžejní považoval okresní soud otázku platnosti dohody o vlastnictví společně stavěné nemovitosti uzavřené účastníky dne 6. 1. 2003, z níž žalovaná dovozuje své výlučné vlastnické právo k uvedenému rodinnému domu. Platnost dohody účastníků ze dne 6. 1. 2003 posoudil dle ustanovení § 37 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník účinného do 31. 12. 2013 (dále jen „obč. zák.“) vzhledem k ust. § 3028 odst. 2 a 3 o. z. (zák. č. 89/2012Sb.), podle něhož práva a povinnosti ze závazkových vztahů vzniklých před nabytím účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., tj. před 1. 1. 2014, se řídí dosavadními právními předpisy. Předmětná stavba – rodinný dům jako věc vznikla nejpozději v srpnu 2002, kdy bylo jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží uvedeného rodinného domu. Před uzavřením manželství oba účastníci koupili pozemky za účelem výstavby rodinného domu, který poté postavili svépomocí. Oba od počátku vystupovali jako stavebníci ve veřejnoprávním smyslu a

oba se podíleli na financování stavby domu finančně i vlastní prací. S ohledem na svou finanční situaci spojenou s financováním výstavby domu a záměr získat půjčku u [REDAKCE] účastníci uzavřeli dohodu ze dne 6. 1. 2003 o vlastnictví společně stavěné nemovitosti za účelem financování výstavby domu, a to za podmínek stanovených [REDAKCE] na formuláři předloženém [REDAKCE], neboť bez jejího uzavření by žadateli nebyl úvěr poskytnut. Ve smyslu uvedené dohody by v případě uzavření manželství účastníků před nabytím právní moci kolaudačního rozhodnutí k rodinnému domu uvedená nemovitost přešla do společného jmění manželů. Dohodu účastníci uzavřeli právě a jen pro účely získání úvěru u [REDAKCE] a za podmínek, které byly pro čerpání úvěru [REDAKCE] stanoveny (mj. lze tedy dovodit, že čerpal-li by úvěr namísto žalované jako žadatel žalobce, účastníci by, byť v opačném postavení, dohodu uzavřeli také). Po předčasném splacení úvěru čerpaného u [REDAKCE] oba účastníci požádali o vydání kolaudačního rozhodnutí, jehož předmětem byl uvedený rodinný dům. Stavba rodinného domu s garáží byla zkolaudována v prosinci 2005, a to pro oba účastníky jako stavebníky a v souladu s tím byl následně proveden příslušný zápis práv do katastru nemovitostí ve prospěch obou účastníků jako podílových spoluvlastníků. Rovněž vyrozumění katastrálního úřadu o zápisu práv záznamem bylo doručeno každému z účastníků zvlášť na adresu jeho pobytu. Žalovaná podílové spoluvlastnictví účastníků k domu až do roku 2014 nespороvala, návrh na zápis svého výlučného vlastnictví do katastru nemovitostí ve smyslu citovaného dohody z 6. 1. 2003 nepodala. Z chování účastníků lze tedy usuzovat, že i přes dohodu z 6. 1. 2003 účastníci nikdy nepozbyli vůli, aby společně vybudovaná stavba byla v jejich podílovém spoluvlastnictví. Účastníci nikdy neztratili úmysl stavět dům pro sebe a společně předmětné nemovitosti včetně rodinného domu vlastnit. Tvrzení žalované o jejím výlučném vlastnictví k domu se tak jeví účelovým, vzneseným v době, kdy žalobce po rozvodu manželství usiluje o řešení majetkových vztahů mezi účastníky jako bývalými manželi. S ohledem na výše uvedené okresní soud dospěl k závěru, že z chování účastníků v době od zakoupení předmětných pozemků až do doby po rozvodu manželství za situace, kdy žalovaná podílové spoluvlastnictví účastníků k domu až do roku 2014 nespороvala, lze usuzovat na chybějící vůli účastníků být dohodou vázán, kdy účastníci byli srozuměni, resp. si byli vědomi toho, že předstíraný projev neodpovídá jejich skutečné vůli. Předmětnou dohodu z 6. 1. 2003 okresní soud posoudil jako simulované jednání z důvodu absentující vážnosti vůle, v důsledku čehož stíhá takto simulovaný právní úkon podle § 37 odst. 1 obč. zák. absolutní neplatnost. Právní základ žalobou uplatněného nároku proto soud shledal opodstatněným.

Proti rozsudku podala odvolání žalovaná. Kladla důraz na dohodu ze dne 6. 1. 2003, v níž účastníci vyjádřili shodnou vůli, že nemovitost bude výlučným vlastnictvím žalované, aby tak měla možnost získat půjčku od [REDAKCE]. Okresní soud nesprávně dovodil, že šlo pouze o formalitu nezbytnou k čerpání úvěru. Žalovaná neměla zájem tuto situaci řešit v době společného soužití se žalobcem. Žalobce vyslovil souhlas s výlučným vlastnictvím žalované, aby tímto způsobem byly získány prostředky pro výstavbu domu. Podmínkou čerpání úvěru u [REDAKCE] bylo nezbytné výlučné vlastnictví žadatele, tedy žalované. Žalobce si byl vědom smluvního ujednání a důsledků plynoucích z dohody uzavřené 6. 1. 2003. Navrhla, aby rozsudek byl změněn tak, že nárok žalobce není co do základu důvodný.

Žalobce navrhl potvrzení rozsudku. Zdůraznil, že vůlí stran nebylo nikdy stavět nemovitou věc do výlučného vlastnictví žalované a nemovitost je tak ve spoluvlastnictví účastníků řízení.

Krajský soud převzal skutkové i právní závěry okresního soudu, které považuje za úplné a správné a pro stručnost odkazuje na odůvodnění napadeného rozsudku, v němž se okresní soud vypořádal podrobně s námitkami žalované. Rozsudek byl proto potvrzen jako věcně správný podle § 219 o.s.ř. Původní vůle účastníků byla nabýt stavbu do podílového spoluvlastnictví obou účastníků (v době vzniku stavby jako věci v právním smyslu v roce 2002 ještě vzhledem k tehdejší právní úpravě šlo o samostatnou nemovitou věc). To bylo v podstatě mezi účastníky řízení nesporné a odpovídalo tomu i jejich společné jednání (stavební povolení, označení stavebníků, financování výstavby z prostředků obou v době před uzavřením dohody z 6.1.2003). Sporné bylo, zda vůbec a proč se v roce 2003 tato vůle změnila. Není tvrzeno nic jiného, než že účastníci požádali o úvěr ze státního fondu rozvoje bydlení a že podmínkou poskytnutí úvěru byl požadavek na vlastnictví stavby jedním žadatelem (účastníci tehdy ještě nebyli manžely). Protože žadatelem o úvěr byla žalovaná, pak aby byla splněna podmínka poskytnutí úvěru, musela být žalovaná vlastníkem nemovitosti. Žalovaná netvrdí žádné důvody, které by měly znamenat změnu původní vůle účastníků být podílovými spoluvlastníky nemovitosti (stavby). Změna vůle by nepochybně nebyla vyloučena, ale v souzené věci k ní nedošlo. O tom svědčí i další skutečnosti: společná žádost o kolaudaci stavby, zápis obou účastníků jako podílových spoluvlastníků do katastru nemovitostí včetně nečinnosti žalované, která neuplatňovala nesprávnost zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí. Všechny tyto skutečnosti nastaly již po uzavření dohody z 6. 1. 2003 a ve svém souhrnu vedou k jedinému závěru, na němž založil své rozhodnutí okresní soud, tj. že dohoda z 6. 1. 2003, podle které se rodinný dům staví do výlučného vlastnictví žalované, nebyla výrazem změněné vůle účastníků týkající se vlastnictví nemovitosti a že jde o simulovaný právní úkon absolutně neplatný podle § 37 odst. 1 obč.zák. Je zřejmé, že jediným jeho důvodem bylo formální splnění podmínky žadatele o úvěr ze [REDAKCE]. Z provedeného dokazování vyplývá závěr, že shodná vůle účastníků při uzavření dohody směřovala k formálnímu splnění podmínek poskytnutí úvěru, nikoli k tomu, že nemovitost bude výlučným vlastnictvím žalované. Rozhodnutí okresního soudu je proto věcně správné.

P o u č e n í : Proti tomuto rozhodnutí je dovolání přípustné, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak. Přípustnost dovolání (§ 237 až 238a) je oprávněn zkoumat jen dovolací soud. Dovolání lze podat do dvou měsíců od doručení rozsudku u Okresního soudu v Hradci Králové a rozhoduje o něm Nejvyšší soud ČR se sídlem v Brně.

V Hradci Králové dne 20. června 2016

Mgr. Šárka Petrová v. r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
[REDAKCE]