



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Lukáše Páchy a soudců JUDr. Ivy Trávníčkové, Ph.D. a Mgr. Jiřího Kopeckého ve věci

žalobkyně: [redacted], narozená dne [redacted]
bytem [redacted]
zastoupená advokátem Mgr. Davidem Raifem
sídlem Krameriova 503, Jeseník

proti
žalovanému: [redacted], narozený dne [redacted]
bytem [redacted]
zastoupený advokátem Mgr. Františkem Drlíkem
sídlem nám. Míru 9, Šumperk

o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti,
k odvolání účastníků proti rozsudku Okresního soudu v Ústí nad Orlicí ze dne 10.4.2019,
č.j. 7 C 50/2017-150,

takto:

- I. Rozsudek okresního soudu **se potvrzuje.**
- II. Žalovaný je povinen nahradit žalobkyni náklady odvolacího řízení ve výši 35.608 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám advokáta žalobkyně.

Odůvodnění:

1. Okresní soud svým rozsudkem zrušil podílové spoluvlastnictví účastníků k budově č. ev. [redacted], postavené na pozemku p.č. st. [redacted], zapsané na listu vlastnictví č. [redacted] pro obec a katastrální území

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

██████ v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště ██████ (výrok I.); vypořádávanou budovu přikázal do výlučného vlastnictví žalobkyně (výrok II.), které uložil povinnost zaplatit žalovanému na vypořádacím podílu částku 562.500 Kč do dvou měsíců od právní moci rozsudku (výrok III.); žádnému z účastníků nepřiznal právo na náhradu nákladů řízení (výrok IV.) a účastníkům uložil povinnost nahradit České republice na účet Okresního soudu v Ústí nad Orlicí náklady řízení, které stát platil, každému ve výši 3.265,50 Kč (výrok V., výrok VI.).

2. Rozhodoval tak k návrhu žalobkyně, domáhající se zrušení podílového spoluvlastnictví k předmětné nemovitosti a navrhuje její přikázání do svého výlučného vlastnictví a zaplacení přiměřené náhrady žalovanému, která bude vyplývat ze znaleckého posudku na stanovení obvyklé ceny nemovitosti.
3. Žalovaný souhlasil se zrušením podílového spoluvlastnictví účastníků k chatě č. ev. █████, avšak z hlediska způsobu vypořádání navrhl, aby byla přikázána do jeho výlučného vlastnictví.
4. Pro rozhodnutí okresního soudu byla podstatná zjištění, že žalobkyně je na základě soudem schváleného smíru mezi účastníky, v řízení o vypořádání zaniklého společného jmění manželů, podílovým spoluvlastníkem budovy č. ev. █████ v rozsahu 1/4 a žalovaný v rozsahu 3/4. Budova je postavena na pozemku p.č. st. █████ v katastrálním území █████, který je ve výlučném vlastnictví žalobkyně, stejně jako k této parcele přiléhající pozemky p.č. █████ a p.č. █████. Ze znaleckého posudku Ing. Rudolfa Jungera č. 8191/211/11/18 ze dne 22.11.2018 vyplývá, že obvyklá cena spoluvlastnického podílu žalobkyně na předmětné chatě je 187.500 Kč a žalovaného 562.500 Kč. Ze znaleckého zkoumání vyplývá i jediný možný přístup k budově, a to přes pozemek p.č. █████ v k.ú. █████.
5. Na místě současné budovy stávala dříve chalupa, ve výlučném vlastnictví žalobkyně, která zde trávil dětství a v místě chodila i do mateřské školy. Tato původní budova byla za součinnosti obou účastníků zbourána a na jejím místě byla vystavěna předmětná nemovitost, na jejímž pořízení se v převážné míře finančně podílela rodina žalobkyně. Ta při stavbě přispívala i osobní účastí stejně, jako žalovaný i jeho rodinní příslušníci. Do doby rozvodu manželství se o nemovitost starali oba účastníci, v období od roku 2002 do roku 2007 zajišťovala její běžnou údržbu pouze žalobkyně a od roku 2016 do současnosti v převážné míře žalovaný. Mezi účastníky vznikaly značné rozpory ohledně rozsahu a termínu užívání nemovitosti a hrazení nutných nákladů na její užívání. Postupem času se již nebyli schopni domluvit vůbec. Žádné podstatné investice nebyly za poslední roky na nemovitosti provedeny.
6. Následně soud prvního stupně věc posoudil po právní stránce podle § 506 odst. 1, § 1143 a § 1147 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a uzavřel, že za situace, kdy předmětnou budovu nelze reálně rozdělit, a oba účastníci mají dostatek finančních prostředků na vyplacení vypořádacího podílu druhému, je třeba pro přikázání věci posuzovat velikost spoluvlastnického podílu na nemovitosti, její účelné využití, zásluhovost na jejím pořízení, kdo nemovitosti dosud obýval, udržoval, opravoval, případně do ní investoval. A přihlídnout je třeba i k citovým vazbám účastníků k nemovitosti.
7. Po zhodnocení všech uvedených kritérií soud prvního stupně uzavřel, že silnější právo na přikázání nemovitosti do výlučného vlastnictví má žalobkyně, která k ní disponuje většími citovými vazbami, neboť v místě vyrůstala a jedná se o historický majetek její rodiny. Především je ale vlastníci pozemku, na němž je budova postavena, stejně jako pozemků přilehlých, které kdyby musely být zatíženy služebností práva chůze a cesty přes pozemek p.č. █████ a služebností vodovodní přípojky přes pozemky p.č. █████, █████ a █████, by žalobkyni značně znevýhodňovaly při užívání těchto pozemků. V této souvislosti přihlédl nejen k zásadě občanského zákoníku, že primárním je vlastnictví pozemku, kdy dům ustupuje půdě (§ 506 odst. 1 o.z.), ale i k tomu, že případné přikázání nemovitosti do vlastnictví žalovaného by potenciálně zakládal další nová soudní řízení ohledně užívání pozemků, neboť vztahy mezi účastníky nejsou

dobré. Přihlédl též i k tomu, že o běžnou údržbu chaty se v období roku 2002 do 2007 o nemovitost starala pouze žalobkyně a od roku 2016 dosud žalovaný.

8. Při stanovení vypořádacího podílu žalovanému vyšel ze znalecky zjištěné ceny nemovitosti ve výši 750.000 Kč a jako přiměřenou náhradu za její přikázání do výlučného vlastnictví žalobkyně stanovil částku 562.500 Kč, kterou s ohledem na tuto výši uložil žalobkyni zaplatit žalovanému ve lhůtě dvou měsíců od právní moci rozsudku. Ohledně náhrady nákladů řízení postupoval podle § 142 odst. 3 o.s.ř., neboť způsob vypořádání závisel na úvaze soudu a výše vypořádacího podílu na znaleckém posudku. Předestřel v tomto směru též svou úvahu, že žalobkyně stála na žalující straně proto, že podala návrh dříve a současně žalovaný souhlasil se zrušením podílového spoluvlastnictví, navrhoval pouze jiný způsob jeho vypořádání.
9. O náhradě nákladů státu pak okresní soud rozhodl podle § 148 odst. 1 o.s.ř., kdy tyto náklady byly tvořeny vyplaceným znalečným ve výši 16.531 Kč, a každý z účastníků zaplatil zálohu na vypracování znaleckého posudku ve výši 5.000 Kč.
10. Proti rozsudku podali oba účastníci odvolání.
11. Žalovaný, který napadal rozhodnutí ve věci samé, vytýkal soudu prvního stupně, že dospěl k nesprávnému právnímu závěru o způsobu vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků. Zopakoval svou argumentaci ohledně posouzení kritérií pro vypořádání podílového spoluvlastnictví učiněnou již v průběhu řízení před soudem prvního stupně. Opakovaně zpochybňoval citové pouto žalobkyně k vypořádávané nemovitosti s poukazem na její souhlas při vypořádávání zaniklého společného jmění s tím, aby žalovaný do svého vlastnictví nabyl podíl na ní o velikosti 3/4. Připomněl v této souvislosti, že mu žalobkyně sama nabídla budovu včetně některých svých pozemků k odkupu, i to, že ještě za doby trvání manželství účastníků navrhovala prodej chaty. Brojil též proti argumentaci, že chata je rodinným dědictvím žalobkyně, a to s poukazem, že původní nemovitost byla zcela zbourána a na jejím místě vyrostla nemovitost zcela nová, která by bez jeho osoby nikdy nestála. Zopakoval své přesvědčení, že na pozemcích žalobkyně potřebných pro cestu k vypořádávané nemovitosti je možné zřídit odpovídající služebnost chůze a cesty. Protože byl vždy schopen se s žalobkyní domluvit, má za to, že jsou schopni uzavřít dohodu o budoucím užívání pozemků přilehlých k chatě, a to za úplatu. Nesouhlasil též se závěrem okresního soudu o nepříznivých vztazích mezi účastníky, které by v případě přikázání nemovitosti do vlastnictví žalovaného vedly k dalším soudním sporům. Žalovaný měl tento závěr soudu za hypotetický, než reálně hrozící. Navrhl změnu napadeného rozhodnutí a přikázání předmětné chaty do svého výlučného vlastnictví.
12. Žalovaná ve svém odvolání brojila proti nákladovým výrokům napadeného rozhodnutí IV. a V. a měla za to, že v řízení, ohledně kterého zákon neobsahuje speciální úpravu rozhodování o nákladech řízení, platí, že právo na náhradu nákladů řízení by měl soud přiznat tomu účastníkovi, který měl ve věci úspěch. Předestřela též svou argumentaci ohledně nemožnosti aplikace ust. § 150 o.s.ř. v dané věci, neboť v řízení žalovaný netvrdil žádné důvody hodné zvláštního zřetele proto, aby soud žalobkyni náhradu nákladů řízení zcela, případně z části, nepřiznal. Nesouhlasila ani z aplikací § 142 odst. 3 o.s.ř. a měla za to, že způsob vypořádání zrušeného podílového spoluvlastnictví závisel na úvaze soudu, neboť tento způsob vyplývá z přepisu hmotného práva a určuje se podle okolností tvrzených a prokázaných v řízení.
13. K odvolání žalovaného měla za to, že ve věci samé soud prvního stupně rozhodl správně v souladu s obnovenou zásadou českého práva superficies solo cedit, v jejímž důsledku by stavba měla být přikázána vlastníku pozemků pod stavbou. Byť není vyloučeno odchýlení se od této zásady, mělo by k němu docházet pouze ve výjimečných případech odůvodněných dalšími významnými okolnostmi, které však v dané věci neexistují. Zopakovala, že chce nemovitosti pro sebe a nehodlá je prodávat, a to ať už jako celek, či jejich část. Za situace, kdy žalovaný ke stavbě chaty nemá zajištěnou přístupovou cestu, navrhla rozsudek okresního soudu ve věci samé jako věcně správný potvrdit a změnit jej v nákladových výrocích tak, že žalovaný bude povinen

nahradit jí náklady za řízení před okresním a odvolacím soudem, stejně jako zcela nahradit náklady státu, které platil.

14. Odvolací soud přezkoumal rozsudek okresního soudu podle § 212, § 212a o.s.ř. a dospěl k následujícím závěrům.
15. Okresní soud provedl ve věci potřebné dokazování, z provedených důkazů učinil odpovídající skutková zjištění a z nich pak i správný závěr o skutkovém stavu. Proto na ně krajský soud pro stručnost odkazuje. Následně i věc správně právně posoudil.
16. K odvolacím námitkám žalovaného, které jsou obsahově shodné s tvrzeními učiněnými před soudem prvního stupně, odvolací soud uvádí následující.
17. V dané věci, kdy nebylo sporu o tom, že účastníci chtějí zrušit podílové spoluvlastnictví k předmětné budově, a že její reálné rozdělení není možné, bylo třeba za účelem rozhodnutí o přikázání věci tomu kterému účastníku, zhodnotit hlediska rozhodná pro přikázání společné věci, a to jak subjektivní, tak objektivní povahy.
18. Jak již správně posoudil okresní soud, subjektivní předpoklady pro přikázání společné věci jsou dány u obou účastníků, tj. oba mají zájem nabýt přikazovanou věc do svého vlastnictví a současně mají dostatek finančních prostředků nejen na zaplacení vypořádacího podílu, ale i na jeho včasné zaplacení, aby ten, komu má být poskytnuta přiměřená náhrada za vypořádání podílu, obdržel toto plnění v rozumné době.
19. Z hlediska objektivních předpokladů pro přikázání společné věci soud prvního stupně správně přihlížel jednak ke kritériu velikosti spoluvlastnického podílu toho kterého z účastníků, ale i k následnému účelnému využití objektu, tj. aby věc mohla být rozumně užívána z hlediska jejího určení.
20. Správně uzavřel, že z hlediska velikosti spoluvlastnického podílu je žalovaný 3/4 spoluvlastníkem oproti podílu 1/4 žalobkyně. Toto kritérium pro přikázání věci tak samo o sobě vyznívá ve prospěch žalovaného. Současně však z hlediska účelného využití budovy správně uzavřel, že aby mohla být chata jako taková vůbec užívána, muselo by dojít ke zřízení služebnosti práva chůze a cesty přes pozemek p.č. [REDAKCE] ve výhradním vlastnictví žalobkyně a v tomto směru odkázal na vypracovaný znalecký posudek Ing. Rudolfa Jungera, podle jehož odborného závěru by náklady spojené se zřízením služebnosti byly okolo 30.000 Kč, avšak za současného znevýhodnění užívání pozemku p.č. [REDAKCE]. Soud prvního stupně pak v tomto ohledu uzavřel, že by došlo v souvislosti se zřízením služebnosti na pozemku ve výlučném vlastnictví žalobkyně nejen ke ztrátě hodnoty toho pozemku, avšak i k významnému omezení žalobkyně v jeho užívání, v čemž spatřoval nebezpečí dalších sporů mezi účastníky, neboť tato situace by neznamenal nic jiného, než že by žalobkyně musela strpět pohyb svého bývalého manžela, s nímž má neutěšené vztahy, při užívání objektu.
21. Odvolací soud pak k tomuto hledisku účelného využití přikazované věci dodává, že by se mělo jednat o posouzení nejen dalšího účelného využití budovy jako takového, ale i o využití racionální z hlediska její podstaty, tj. využití za účelem rekreace. Lze si stěží představit, že by nemovitost mohla být i z tohoto hlediska účelně využívána tím způsobem, že by žalovaný v jakémkoliv ročním období přijel do chaty a setrval v ní po celou dobu pobytu. Takové užívání by postrádalo smysl a vedlo by k tomu, že ostatní přilehlé pozemky by za účelem rekreace (provozování volnočasových aktivit, slunění apod.) musel vlastně okupovat, a to by zakládalo spory mezi účastníky do budoucna. V tomto směru pak nelze odhlédnout od vyjádření žalobkyně při odvolacím jednání, kdy vyloučila jakýkoli prodej pozemků, byť jejich části, neboť je chce pro sebe. Pakliže žalovaný nemá zajištěn přístup k vypořádávané nemovitosti a jediná jeho představa o řešení této situace do budoucna je, že se s žalobkyní domluví na budoucím úplatném užívání pozemků přilehlých k chatě, neboť se s ní byl vždy schopen domluvit, je z hlediska účelného využití nemovitosti dán předpoklad pro přikázání chaty žalobkyni.

- 22.Odvolací soud sdílí též názor okresního soudu, že z hlediska objektivních předpokladů pro přikázání věci je vedle velikosti spoluvlastnických podílů a účelného využití nemovitosti třeba zohlednit skutečnost, že žalobkyně je výlučnou vlastnící pozemku p.č. st. ■■■, na němž je předmětná nemovitost postavena. To nejen s ohledem na obnovenou občanskoprávní zásadu, že primární je vlastnictví pozemku, kdy dům ustupuje půdě, ale i na tu okolnost, že pozemek, na němž má postavenou nemovitost osoba odlišná od vlastníka tohoto pozemku, ztrácí na hodnotě a je tak i hůře prodejný.
- 23.Proto již po zvážení těchto objektivních předpokladů pro přikázání věci, je možné učinit závěr o tom, že vypořádávaná chata má být přikázána do výlučného vlastnictví žalobkyně. Samozřejmě v případě, že by hlediska velikosti podílů, účelného využití věci a vlastnictví pozemku pod budovou splňovaly předpoklady pro přikázání věci do svého vlastnictví oba účastníci, bylo by namíste zvažovat další objektivní kritéria pro přikázání věci, jako kdo chatu udržoval, dosud využíval, opravoval a investoval do ní. Případně, jaké má k věci historické, rodinné, majetkové vazby. Pokud soud prvního stupně podrobně zvažoval i tyto objektivní předpoklady pro přikázání věci a po jejich zhodnocení uzavřel, že věc má být přikázána žalobkyni, nelze jeho postupu ničeho vytknout. O to více, že žalovaný měl na základě „rodinné porady“ mezi účastníky a jejich dětmi, o jejímž průběhu pořídili zápis ze dne 29.4.2016, možnost vypořádávanou nemovitosti, včetně částí pozemku, získat do svého výlučného vlastnictví, kdy nabídka trvala do konce roku 2016, avšak toho žalovaný nevyužil. V podrobnostech pak odvolací soud u hodnocení těchto rozhodných kritérií odkazuje na odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně. Proti vlastní výši přiměřené náhrady na vypořádací podíl nikdo z účastníků nebrojil, ostatně vycházela ze znaleckého posudku, který stanovil obvyklou cenu nemovitosti.
- 24.Lze tak uzavřít, že odvolání žalovaného je nedůvodné.
- 25.Za nedůvodné má i krajský soud odvolání žalobkyně co do nákladových výroků. Byť je žalobkyni v obecné rovině nutné přisvědčit, že pro řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví není žádná speciální úprava pro přiznání náhrady účelně vynaložených nákladů, je tedy třeba vycházet z ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. a tuto náhradu přiznat úspěšnému účastníku ve věci, projednávaná věc je v tomto směru specifická. Nejenže byla naprostá shoda účastníků o tom, že chtějí spoluvlastnictví k nemovitosti zrušit a vypořádat přikázáním jednomu z nich, neboť její reálné rozdělení není možné, což by samo o sobě nebylo důvodem postupovat při určování práva na náhradu nákladů řízení jinak, než podle zásady úspěchu ve věci podle § 142 odst. 1 o.s.ř., avšak k tomu přistoupila ta okolnost, že žalobkyně v otázce přiměřené náhrady za přikázání chaty již v žalobě odkazovala na nutnost jejího zjištění znaleckým posudkem. Nelze tak uzavřít, v jaké míře byla žalobkyně v této otázce úspěšná a zda náhrada za spoluvlastnický podíl žalovaného byla soudem určena ve vyšší, než žalobkyni navrhované, výši. Proto ani v tomto směru soud prvního stupně nepochybil, pokud rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (§ 142 odst. 2 o.s.ř.). Proto postupoval i správně v otázce náhrady nákladů řízení státu, které platil v podobě znaleckého. Pakliže u žádného z účastníků nejsou předpoklady pro osvobození od soudních poplatků, bylo správné rozhodnutí okresního soudu podle § 148 odst. 1 o.s.ř. přikázat jejich náhradu každému z účastníků rovným dílem.
- 26.Ze shora uvedených důvodů krajský soud napadený rozsudek okresního soudu jako věcně správný podle § 219 o.s.ř. potvrdil, a to včetně lhůty splatnosti vypořádacího podílu a náhrady nákladů státu, které odpovídají výši placené částky a v tomto ohledu u zaplacení vypořádacího podílu i zájmu žalovaného, aby se mu plnění dostalo v rozumné době.
- 27.O náhradě nákladů odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 224 odst. 1 ve spojení s § 142 odst. 3 o.s.ř. a procesně úspěšné žalobkyni bylo přiznáno právo na náhradu nákladů řízení spočívajících v odměně advokáta za 3 úkony právní služby po 8.620 Kč (§ 8 odst. 5, § 7 bod 5 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, dále také jen AT, když tarifní hodnotou byla částka 750.000 Kč – 562.500 Kč = 187.500 Kč), paušální náhradě hotových výdajů 3 x 300 Kč

(§ 13 odst. 3 AT), náhradě cestovného 1.668 Kč z Jeseníku do Pardubic a zpět (za jednu cestu k jednání soudu při vzdálenosti 264 km tam a zpět a sazbě základní náhrady a ceně pohonných hmot dle § 1, § 4 vyhlášky č. 333/2018 Sb.), náhradě za promeškaný čas ve výši 10 půlhodin x 100 Kč (§ 14 odst. 1, 3 AT) a v DPH ve výši 6.180 Kč (§ 137 odst. 3 o.s.ř. po zaokrouhlení dle § 146 odst. 1 zák. č. 280/2009 Sb.). Celkové náklady odvolacího řízení ve výši 35.608 Kč je žalovaný povinen nahradit žalobkyni k rukám jejího advokáta v zákonné třídenní lhůtě (§ 149 odst. 1, § 160 odst. 1 věta před středníkem o.s.ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí není odvolání přípustné.

Proti tomuto rozhodnutí je přípustné dovolání, jestliže 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 vyřešena právní otázka posouzena jinak (§ 237 o.s.ř.).

Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud, dovolání lze podat do 2 měsíců od doručení tohoto rozhodnutí u soudu, který rozhodoval v prvním stupni, rozhodoval by o něm Nejvyšší soud ČR v Brně.

Pardubice 7. listopadu 2019

Mgr. Lukáš Pácha v. r.
předseda senátu