



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Pavla Moravce a soudkyně JUDr. Miluše Krejzlíkové a Mgr. Miroslavy Lanžhotské ve věci

žalobce:

██████████, narozený ██████████  
bytem ██████████  
zastoupený advokátem JUDr. Jiřím Pavlíkem ml.  
sídlem Karla Hynka Máchy 604/6, 500 02 Hradec Králové

proti

žalovanému:

██████████, narozený ██████████  
bytem ██████████  
zastoupený advokátem Mgr. Umarem Switatem  
sídlem Dědinova 2011/19, 148 00 Praha 4

**o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitým věcem**

k odvolání účastníků proti rozsudku Okresního soudu v Hradci Králové ze dne 1. 7. 2020 č. j. 14 C 271/2018-84

**takto:**

- I. Rozsudek okresního soudu **se** ve výrocích I, II a III **potvrzuje**.
- II. Ve výroku IV **se** rozsudek okresního soudu **mění** takto:  
Žalovaný je povinen nahradit žalobci náklady řízení před okresním soudem ve výši 88 602,40 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jeho zástupce.
- III. Žalovaný je povinen nahradit žalobci náklady odvolacího řízení ve výši 30 310,50 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jeho zástupce.

**Odůvodnění:**

1. Napadeným rozsudkem okresní soud zrušil podílové spoluvlastnictví účastníků k nemovitým věcem, a to jednotce č. [REDAKCE] – byt, vymezené podle zákona o vlastnictví bytů v budově č. p. [REDAKCE] – bytový dům, na pozemku p. č. st. [REDAKCE] (zastavěná plocha a nádvoří), spoluvlastnickému podílu o velikosti ideálních 745/4606 společných částí budovy č. p. [REDAKCE] na pozemku p. č. st. [REDAKCE] (zastavěná plocha a nádvoří), spoluvlastnickému podílu o velikosti ideálních 745/4606 pozemku p. č. [REDAKCE] (zahrada), spoluvlastnickému podílu o velikosti ideálních 745/4606 pozemku p. č. [REDAKCE] (ostatní plocha), spoluvlastnickému podílu o velikosti ideálních 745/4606 pozemku p. č. [REDAKCE] (trvalý travní porost), vše v katastrálním území [REDAKCE], obci [REDAKCE] v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí České republiky Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště [REDAKCE] (výrok I). Určil, že žalobce se stává výlučným vlastníkem nemovitých věcí uvedených ve výroku I (výrok II). Žalobci uložil povinnost zaplatit žalovanému náhradu na vyrovnání jejich spoluvlastnických podílů 660 000 Kč do 15 dnů ode dne právní moci rozsudku (výrok III). Žalovanému uložil povinnost zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení 3 500 Kč do tří dnů ode dne právní moci rozsudku k rukám jeho zástupce (výrok IV).
2. Žalobce se domáhal zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitým věcem, a to jednotce č. [REDAKCE] (byt), vymezené podle zákona o vlastnictví bytů v budově č. p. [REDAKCE] (bytový dům), na pozemku p. č. st. [REDAKCE] (zastavěná plocha a nádvoří), spoluvlastnickému podílu o velikosti ideálních 745/4606 společných částí budovy č. p. [REDAKCE] na pozemku p. č. st. [REDAKCE] (zastavěná plocha a nádvoří), spoluvlastnickému podílu o velikosti ideálních 745/4606 pozemku p. č. [REDAKCE] (zahrada), spoluvlastnickému podílu o velikosti ideálních 745/4606 pozemku p. č. [REDAKCE] (ostatní plocha), a spoluvlastnickému podílu o velikosti ideálních 745/4606 pozemku p. č. [REDAKCE] (trvalý travní porost), vše v katastrálním území [REDAKCE], obci [REDAKCE]. Tvrdil, že nemovité věci nabyl do podílového spoluvlastnictví spolu se žalovaným děděním, přičemž žalobce nabyl podíl o velikosti 2/5 a žalovaný podíl o velikosti 3/5. Žalobce v bytě bydlí. V červenci 2018 začal se žalovaným komunikovat o zrušení spoluvlastnictví, sdělil žalovanému, že má zájem nemovité věci nabýt do vlastnictví s tím, že by 600 000 Kč složil do advokátní úschovy. Žalovaný s tímto postupem nesouhlasil a požadoval vyplacení 600 000 Kč v hotovosti. Žalobce žalovanému sdělil, že platbu této částky v hotovosti nelze učinit, žalovaný však trval na svém stanovisku a mezi účastníky nebylo dosaženo dohody. Dle znaleckého posudku znalce Ing. Miloslava Mencla č. 4825/06/2018 je hodnota bytové jednotky po zaokrouhlení ve výši 1 000 000 Kč a žalobce má na úhradu vypořádacího podílu dostatek finančních prostředků. Byt zdědil s žalovaným po matce [REDAKCE], zemřelé [REDAKCE] 2015. V průběhu dědického řízení nastala situace, kdy souhlasil s tím, že jeho podíl na jednotce bude menší než podíl žalovaného, manželka žalovaného za ním přišla tehdy s návrhem, aby jeho podíl byl nižší, on byl nemocen, čekala ho operace srdce a řešil tedy zásadnější věci a měl obavy o svůj zdravotní stav. Před smrtí matky v bytě bydlel asi [REDAKCE] a bratr asi [REDAKCE] let, bydleli tam společně s matkou. Žalovaný se v létě 2016 odstěhoval a v bytě zůstal bydlet pouze žalobce. Staral se o všechny záležitosti spojené s bytem, platil všechny poplatky včetně daně, ze svých prostředků zakoupil do bytu nový plynový kotel koncem roku 2019. Jinou možnost bydlení nemá, jinou nemovitost nevlastní. Navrhl, aby byly nemovité věci přikázány do jeho výlučného vlastnictví.
3. Žalovaný ve svém vyjádření k žalobě uvedl, že s žalobou nesouhlasí. Žalobní petit považoval za spekulativní obstrukci s účelem získat nemovité věci za cenu neadekvátní tržní ceně, opírající se o znalecký posudek, který je starý několik let. Tvrdil, že s žalobcem nikdy o realizaci takového obchodu nejednal, jednání možná vedla jeho manželka, která však k nemovitým věcem nemá žádná vlastnická práva. Uvedl, že je majoritní spoluvlastník

nemovitostí. Navrhl, aby bylo podílové spoluvlastnictví zrušeno a výlučným vlastníkem nemovitých věcí byl určen žalovaný. Ve vyjádření doručeném okresnímu soudu dne 4. 6. 2020 žalovaný uvedl, že v nemovitosti žil více než [REDACTED] let ve společné domácnosti s matkou účastníků, o kterou se staral a pečoval o ni. V místě nemovitosti a v blízkém okolí má spousty přátel, váže se mu k přílehlým místům hodně emotivních vzpomínek, prožitků a zážitků. Žalobce nikdy nejevil zájem o matku ani o nemovité věci, zájem projevil až po smrti matky. Žalovaný byt neopustil s úmyslem se do něj nevrátit. Důvodem jeho dočasného, resp. přechodného pobytu u starší dcery byla tragická smrt jeho mladší dcery, byl fyzicky vyčerpán a psychicky zdrčen a jeho zdravotní stav vyžadoval každodenní psychickou oporu. Úmrtí matky i tragické úmrtí jeho dcery využil žalobce ve svůj prospěch tak, že se do nemovitosti, o kterou dříve nejevil zájem a nepodílel se na její údržbě, nastěhoval a žalovaný zjistil, že se nemá kam vrátit.

4. Okresní soud zhodnotil provedené důkazy a vzal za prokázané, že účastníci jsou podílovými spoluvlastníky nemovitých věcí uvedených ve výroku I rozsudku, a to žalobce podílu o velikosti 2/5 a žalovaný podílu o velikosti 3/5. Podílovými spoluvlastníky se stali na podkladě soudem schválené dohody o rozdělení pozůstalosti uzavřené v řízení o pozůstalosti po [REDACTED], zemřelé dne [REDACTED] 2015. Oba účastníci byli v řízení o pozůstalosti zastoupeni Mgr. Janou Paclíkovou. Žalobce ani žalovaný nadále nechťejí setrvat v podílovém spoluvlastnictví a nedošlo mezi nimi k dohodě o dalším vztahu k nemovitým věcem. Reálné rozdělení nemovitých věcí není dobře možné, neboť se jedná o jednotku užívanou jako byt spolu s dalšími podíly na nemovitých věcech. Žalobce i žalovaný měli v době rozhodování okresního soudu dostatek peněžních prostředků na vyplacení vypořádacího podílu a oba požadovali přikázat nemovité věci do svého výlučného vlastnictví. Okresní soud zrušil podílové spoluvlastnictví účastníků a rozhodl, že výlučným vlastníkem nemovitých věcí se stane žalobce, neboť na jeho straně shledal lepší důvody pro to, aby se stal výlučným vlastníkem. Vzal přitom v úvahu skutečnost, že žalobce nemovité věci fakticky užívá, stará se o údržbu bytu, byt částečně zrekonstruoval, zakoupil do bytu nový plynový kotel, hradí platby spojené s užíváním bytu i daň z nemovité věci. Může byt účelněji využívat i proto, že je vázán pracovními povinnostmi v nedalekém okolí (žalobce pracuje jako [REDACTED] a za práci dojíždí ze svého bydliště do vzdálenosti 5 km až 30 km). Byt má dispozici 2 + kk a poté, co se žalobce do bytu nastěhoval, zrekonstruoval si pro své bydlení menší místnost – ložnici. Tyto aspekty převážily nad skutečností, že žalovaný je vlastníkem většího podílu, zvláště když pro dělbu spoluvlastnictví v tomto poměru nebyly dány žádné speciální důvody. Žalobce vysvětlil okolnosti, za kterých v pozůstalostním řízení k danému rozdělení podílu došlo. Míru vyššího podílu na straně žalovaného tedy soud nepřičetl k žalobcově tíži. Okresní soud též uvedl, že důvody, kterými ve svůj prospěch argumentoval žalovaný, byly vyhodnoceny jako slabší, a kromě toho žalovaný před koncentrací řízení k prokázání důvodnosti svých tvrzení neoznačil důkazy, kterými by hodlal svá tvrzení prokazovat. Žalobci uložil povinnost vyplatit žalovanému vypořádací podíl ve výši 660 000 Kč, když uvedl, že ze znaleckého posudku Ing. Miloslava Mencla č. 4825/06/2018 ze dne 22. 3. 2018, z dodatku č. 1 k tomuto posudku a z výsledku znalce bylo zjištěno, že obvyklá cena nemovitostí ke dni zpracování posudku činí 1 000 000 Kč. Při jednání dne 8. 6. 2020 bylo výsledkem znalce zjištěno, že v dané lokalitě v současné době odhaduje hodnotu nemovitých věcí na 1 100 000 Kč. Žalovanému uložil povinnost zaplatit žalobci polovinu zaplaceného soudního poplatku s tím, že nebyly tvrzeny a v průběhu řízení ani jinak nevyšly najevo zvláštní důvody, pro které by soud měl žalovanému uložit povinnost zaplatit náhradu nákladů řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví žalobci.
5. Proti rozsudku okresního soudu podal žalovaný odvolání. Namítal, že nesouhlasí se závěrem okresního soudu, který přikázal nemovité věci do výlučného vlastnictví žalobce. Poukazoval na to, že v řízení prokázal, že má k nemovitostem oproti žalobci dlouhodobý vztah, když

v bytě žil delší dobu, soustavně pečoval o svoji matku, o kterou se žalobce nestaral, po smrti matky zajistil a zaplatil její pohřeb a náklady dědického řízení včetně znaleckého posudku, přičemž žalobce se neúčastnil ani pohřbu matky. S ohledem na roky nepřetržitého bydlení v nemovitých věcech je logické, že měl v místě blízké osobní a přátelské vztahy. Poukázal na to, že přestal nemovitosti užívat dočasně z důvodu tragického úmrtí jeho mladší dcery, neboť potřeboval psychickou podporu a péči, neopustil nemovitost s úmyslem se do ní nevrátit. Žalobce se začal o nemovitosti zajímat až po úmrtí jeho dcery a také v souvislosti s tím, že družka žalobce vyhodila žalobce z domu. Nesouhlasil s tím, že by se žalobce výhradně staral o údržbu bytu, neboť v roce 2018 byl plynový kotel opraven a náklady nesli oba účastníci stejnou měrou. Okresní soud nezohlednil, že žalobce žalovanému užívání nemovitých věcí neumožňuje, resp. v užívání mu zabránil tím, že byt proti jeho vůli obsadil. Žalovaný nemá kde bydlet a jiné nemovitosti nevlastní. Uvedl, že žalobce pracuje jako zedník a tuto dnes velmi poptávanou profesi může realizovat kdekoliv. Zdůraznil, že je většinovým spoluvlastníkem nemovitých věcí a je irelevantní, za jakých okolností se většinovým spoluvlastníkem stal, když žalobce souhlasil s výsledkem dědického řízení. Je ve věku seniora. Navrhl, aby byl rozsudek okresního soudu změněn a nemovité věci byly přikázány do jeho výlučného vlastnictví.

6. Proti rozsudku okresního soudu, a to pouze do výroku IV, podal odvolání žalobce. Namítal, že byl v řízení úspěšný a vzhledem k tomu by mu měly být přiznány náklady vzniklé mu v řízení před okresním soudem v plné výši. Z obsahu odvolání je patrné, že se domáhá změny výroku IV o nákladech řízení.
7. Žalobce ve svém vyjádření k odvolání žalovaného uvedl, že důvody, které žalovaný nyní rozvádí, v řízení před okresním soudem netvrdil a neprokázal a neoznačil důkazy k prokázání svých tvrzení před tzv. koncentrací řízení, která proběhla při prvním jednání dne 12. 2. 2020, k němuž se žalovaný ani jeho zástupce nedostavili. Pokud jde o náklady řízení, odkázal na nálezy Ústavního soudu ČR ze dne 10. 6. 2020 sp. zn. III. ÚS 186/20. Navrhl, aby byl rozsudek okresního soudu ve výrocích I až III potvrzen a ve výroku IV změněn tak, že žalovanému bude uložena povinnost hradit žalobci náklady řízení vzniklé mu před okresním soudem v plné výši.
8. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek okresního soudu i řízení jemu předcházející a dospěl k závěru, že odvolání žalobce je důvodné, odvolání žalovaného důvodným neshledal.
9. Dle § 1140 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. (dále jen „o. z.“) nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Dle odst. 2 citovaného ustanovení každý ze spoluvlastníků může kdykoliv žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků.
10. Dle § 1143 o. z. nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne zároveň o způsobu vypořádání spoluvlastníků.
11. Dle § 1144 odst. 1 o. z. je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila by se tím podstatně její hodnota.
12. Dle § 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. Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. stanoví nejen možné způsoby zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, ale i závazné pořadí, v němž mohou být tyto jednotlivé způsoby vypořádání použity. Při rozhodování o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soud nejprve zkoumá, zda je rozdělení společné věci možné, není-li rozdělení dobře možné, přikáže ji za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nechce-li však věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodej společné věci ve veřejné dražbě; takto postupuje i v případě, že ten spoluvlastník, který má o věc zájem, nemá finanční prostředky k zaplacení vypořádacího podílu. Soud rozhodující o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví není vázán návrhy účastníků (§ 153 odst. 2 o. s. ř.).
14. 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, respektující základní principy soukromého práva (§ 2 a násl. o. z.). Soud se v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví musí 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. Judikatura zdůraznila, že 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. Vždy je třeba zohlednit všechny podstatné okolnosti dané věci (srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2016 sp. zn. 22 Cdo 2024/2016, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 6. 2015 sp. zn. 22 Cdo 1450/2015, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2018 sp. zn. 22 Cdo 1871/2018, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 7. 2017 sp. zn. 22 Cdo 1236/2017). 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 (srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2019 sp. zn. 22 Cdo 3222/2018, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2016 sp. zn. 22 Cdo 1114/2016).
15. Dle § 118b odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb. (dále jen „o. s. ř.“) ve věcech, v nichž byla provedena příprava jednání podle § 114c, mohou účastníci uvést rozhodné skutečnosti o věci samé a označit důkazy k jejich prokázání jen do skončení přípravného jednání, popř. do uplynutí lhůty, která jim byla poskytnuta k doplnění tvrzení o skutečnostech významných pro věc, k podání návrhu na provedení důkazů nebo ke splnění dalších procesních povinností (§ 114c odst. 4). Pokud nebyla provedena příprava jednání podle § 114c, mohou účastníci uvést rozhodné skutečnosti o věci samé a označit důkazy k jejich prokázání jen do skončení prvního jednání, popř. do uplynutí lhůty, která byla účastníkům poskytnuta k doplnění tvrzení o skutečnostech významných pro věc, k podání návrhu na provedení důkazů nebo ke splnění dalších procesních povinností. K později uvedeným skutečnostem a označeným důkazům smí soud přihlídnout, jen jde-li o skutečnosti nebo důkazy, jimiž má být zpochybněna věrohodnost provedených důkazních prostředků, které nastaly po přípravném, a nebylo-li provedeno, po prvním jednání, nebo které účastník nemohl bez své viny včas uvést, jakož i ke skutečnostem nebo důkazům, které účastníci uvedli poté, co byl některý z nich vyzván k doplnění rozhodujících skutečností podle § 118a odst. 1 a 3 o. s. ř.

16. Odvolací soud se zcela ztotožňuje se skutkovými i právními závěry okresního soudu vyjádřenými v odůvodnění jeho rozsudku, na které tímto odkazuje a které doplňuje pouze způsobem níže uvedeným.
17. Ve smyslu § 213 odst. 4 o. s. ř. odvolací soud provedl důkazy k tvrzení žalobce o investicích do nemovitosti, které byly navrženy žalobcem již v řízení před okresním soudem, avšak okresní soud je neprovedl.
18. Ze servisního záznamu o prohlídce plynových spotřebičů ze dne 26. 10. 2019 odvolací soud zjistil, že byla provedena kontrola plynového kotle [REDAKCE] rok výroby 1996, na plynovém kotli došlo k poškození elektronické desky, která vykazuje chyby, vzhledem k jeho stáří, nedostupnosti náhradních dílů a bezpečného provozu byla doporučena jeho výměna (kotel na adrese [REDAKCE]). Z faktury ze dne 10. 12. 2019 vystavené [REDAKCE] – [REDAKCE] odvolací soud zjistil, že žalobci byla fakturována výměna plynového kotle a úprava ústředního vytápění v domě č. p. [REDAKCE] v [REDAKCE] částkou 65 550 Kč.
19. Žalobce se domáhal zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitým věcem uvedeným ve výroku I rozsudku okresního soudu a tvrdil, že účastníci jsou podílovými spoluvlastníky nemovitostí, žalobce je vlastníkem ideálních 2/5 nemovitých věcí a žalovaný je vlastníkem ideálních 3/5 nemovitých věcí. Zdůraznil, že se s žalovaným chtěl dohodnout o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, avšak k dohodě nedošlo. Poukázal na to, že znaleckým posudkem znalce Ing. Miloslava Mencla byla hodnota nemovitých věcí stanovena částkou 1 000 000 Kč a navrhl, aby byly nemovitosti přikázány do jeho výlučného vlastnictví a byla mu stanovena povinnost zaplatit žalovanému vypořádací podíl. Okresní soud zaslal žalovanému žalobu k vyjádření, přičemž žalovaný ve vyjádření k žalobě doručeném okresnímu soudu dne 30. 11. 2018 uvedl, že s žalobou nesouhlasí, poukázal na to, že cena stanovená v žalobním petitu neodpovídá tržní ceně, opírající se o znalecký posudek, který je starý několik let, a zdůraznil, že je většinovým spoluvlastníkem nemovitostí. Okresní soud poté nařídil jednání na 12. 2. 2020 a v předvolání k jednání poučil účastníky, že skončením prvního jednání o věci nastává koncentrace řízení. K jednání předvolal právního zástupce žalobce a tehdejšího zástupce žalovaného [REDAKCE] (obecného zmocněnce). Při jednání dne 12. 2. 2020, k němuž se však žalovaný ani jeho zástupce nedostavili, okresní soud sdělil, že v závěru tohoto jednání nastává koncentrace řízení, kdy je nezbytné uvést všechna tvrzení a označit všechny důkazy s tím, že k později uvedeným tvrzením a k později označeným důkazům nebude soudem přihlíženo. Při tomto jednání vyslechl okresní soud žalobce, který doplnil svá skutková tvrzení, uvedl, že byt zdědil s žalovaným po matce [REDAKCE], že souhlasil s tím, že jeho podíl na jednotce bude menší než podíl žalovaného a uvedl i důvod – byl v roce 2015 nemocen, čekala ho operace srdce a řešil zásadnější věci. Do bytu se v létě 2016 nastěhoval, žalovaný se odstěhoval a on neví kam (resp. odešel do [REDAKCE] za manželkou a fungují někde v [REDAKCE]). On se stará o všechny záležitosti s bytem spojené, platí všechny poplatky včetně daně, udržuje byt, ze svých prostředků zakoupil do bytu nový plynový kotel. Koncentrace řízení tedy nastala skončením tohoto prvního jednání ve věci (tzn. 12. 2. 2020). Žalovaný nebyl poučen dle § 118a odst. 1 a 3 o. s. ř., neboť se k tomuto jednání nedostavil a nepožádal o odročení jednání. Koncentrace řízení znamená, že soud smí přihlídnout jen ke skutečnostem a důkazům, které účastník uplatnil do koncentrace řízení (neuplatní-li se některá z výjimek koncentrace). Jestliže tedy žalovaný do doby, než nastala koncentrace řízení, pouze tvrdil, že cena nemovitostí stanovená znaleckým posudkem znalce Ing. Mencla neodpovídá tržní ceně, že znalecký posudek není aktuální a že on je většinovým spoluvlastníkem nemovitých věcí, koncentrace řízení bránila soudu přihlídnout k jeho tvrzením učiněným až ve vyjádření doručeném okresnímu soudu dne 4. 6. 2020 (až v tomto vyjádření žalovaný tvrdil, že v nemovitých věcech žil více než [REDAKCE] let ve společné domácnosti s matkou, o kterou se staral a pečoval o ni až do sklonku jejího života, že žalobce nejevil nikdy zájem o matku ani



o nemovitost, že má v místě nemovitosti a blízkém okolí spoustu přátel, váže se k nim spousty emotivních vzpomínek a zážitků a že mu žalobce bránil v užívání nemovitosti, neboť byt proti jeho vůli obsadil). K těmto skutečnostem, které žalovaný uplatnil až po koncentraci řízení, nelze přihlídnout, neboť k později uvedeným skutečnostem a označeným důkazům smí soud přihlídnout, jen jde-li o skutečnosti nebo důkazy, jimiž má být zpochybněna věrohodnost provedených důkazních prostředků, které nastaly po přípravném, a nebylo-li provedeno, po prvním jednání, nebo které účastník nemohl bez své viny včas uvést, jakož i ke skutečnostem nebo důkazům, které účastníci uvedli poté, co byl některý z nich vyzván k doplnění rozhodujících skutečností podle § 118a odst. 1 a 3 o. s. ř. V daném případě se však o výjimku z koncentrace řízení nejedná. Žalovaný tedy kromě tvrzení o neodpovídající tržní ceně nemovitostí, o neaktuálním znaleckém posudku a o tom, že je většinovým spoluvlastníkem nemovitostí, před koncentrací řízení jiné skutečnosti ani netvrdil (a tudíž k nim ani nenavrhoval důkazy, jak uvedl okresní soud).

20. V řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví jsou často dány skutečnosti umožňující s jistou mírou přesvědčivosti zdůvodnit příkazání věci každé ze stran sporu. Rozhodnutí ve věci je tak zásadně na úvaze soudu, která však musí být řádně odůvodněna a nesmí být zjevně nepřiměřená. Okresní soud dospěl k závěru, že reálné rozdělení nemovitých věcí není dobře možné, neboť se jedná o jednotku užívanou jako byt spolu s dalšími podíly na nemovitých věcech, a proto přistoupil k příkazání nemovitých věcí za náhradu. Uzavřel, že oba účastníci mají zájem o to, aby jim byly přikázány nemovité věci do jejich výlučného vlastnictví, a oba mají dostatek finančních prostředků na vyplacení vypořádacího podílu. Uvedl, že žalobce je sice menšinovým spoluvlastníkem, avšak v jeho prospěch hovoří skutečnost, že žalobce v nemovitosti (bytě) ■■■■■ i roky bydlí, stará se o jeho údržbu, byt zrekonstruoval, investoval do něj (pořídil plynový kotel) a je vázán pracovními povinnostmi v okolí (pracuje jako ■■■■■). Hledisko účelnějšího využití a obhospodařování nemovitostí tedy svědčí ve prospěch žalobce, který tak ostatně dosud činil. Zdůraznil, že i když je podíl žalovaného větší (žalobce je vlastníkem podílu o velikosti 2/5 na nemovitých věcech a žalovaný je vlastníkem podílu o velikosti podílu 3/5 na nemovitých věcech), tak velikost spoluvlastnického podílu není jediným kritériem, zvláště když pro dělbou spoluvlastnictví v tomto poměru nebyly dány žádné speciální důvody. Žalobce vysvětlil okolnosti, za kterých v pozůstalostním řízení k danému rozdělení podílů došlo. Prikázal tedy nemovité věci do výlučného vlastnictví žalobce, a to za náhradu, jejíž výše byla stanovena v souladu se znaleckým posudkem znalce Ing. Miloslava Mencla, který znalec dne 8. 6. 2020 ústně aktualizoval a uvedl, že v současné době je obecná tržní cena nemovitostí maximálně 1 100 000 Kč. Ostatně účastníci poté oba uvedli, že souhlasí s vypořádacím podílem stanoveným z částky 1 100 000 Kč. Zároveň okresní soud uvedl, že důvody žalovaného, pro které by měly být nemovité věci přikázány do jeho výlučného vlastnictví, lze hodnotit jako slabší, a kromě toho žalovaný před koncentrací řízení k prokázání důvodnosti svých tvrzení neoznačil důkazy.
21. Odvolací soud se ztotožňuje se závěry okresního soudu, které nejsou zjevně nepřiměřené, okresní soud se věcí podrobně zabýval, uvedl, proč v daném případě nebylo možné nemovité věci rozdělit, vymezil rozhodná kritéria pro posouzení toho, komu společné nemovitosti přikázat, a tato kritéria posoudil ve vzájemné souvislosti. Námitka žalovaného, že velikost jeho spoluvlastnického podílu je větší než velikost spoluvlastnického podílu žalobce, nebyla shledána důvodnou. Je třeba zdůraznit, že velikost spoluvlastnického podílu je významným kritériem, nikoliv však jediným a nutně rozhodujícím. Soud není v zásadě povinen přikázat společnou věc účastníkovi s většinovým spoluvlastnickým podílem. Pokud tedy okresní soud dal v daném případě přednost kritériím jiným, zejména účelnému využití věci, nelze mu ničeho vytknout.

22. I v době rozhodování odvolacího soudu měl žalobce dostatek finančních prostředků na vyplacení vypořádacího podílu žalovanému (dle výpisu z účtu žalobce vedeného u [redacted] konečný zůstatek k datu 28. 2. 2021 činil 836 712,62 Kč).
23. K dalším námitkám, které žalovaný uvádí v odvolání a které jsou totožné s důvody uplatněnými žalovaným u okresního soudu až po koncentraci řízení nastalé dne 12. 2. 2020, je třeba pouze uvést, že se jedná o skutečnosti uplatněné až po koncentraci řízení, k nimž nelze přihlídnout. I kdyby však tato tvrzení byla uplatněna předtím, než nastaly účinky koncentrace, a bylo by k nim možno přihlížet, ani v takovém případě by nevedly k jiným závěrům odvolacího soudu ohledně toho, komu přikázat nemovitosti do výlučného vlastnictví.
24. Rozsudek okresního soudu tedy byl ve výrocích I, II a III jako věcně správný potvrzen dle § 219 o. s. ř.
25. Dle § 142 odst. 1 o. s. ř. účastníku, který měl ve věci plný úspěch, přizná soud náhradu nákladů potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva proti účastníku, který ve věci úspěch neměl.
26. V nálezu Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 1441/11 ze dne 22. 9. 2011 Ústavní soud uvedl, že základním pravidlem rozhodování o nákladech řízení je zásada úspěchu ve věci podle § 142 o. s. ř., a to i v řízeních, která mají povahu iudicia duplex, včetně řízení o vypořádání podílového spoluvlastnictví. Pokud soudy v tomto typu řízení promítnou jeho údajná specifika natolik, že přisouzení náhrady nákladů dle § 142 o. s. ř. bude výjimkou, učiní tak bez opory v zákoně a poruší právo účastníků na soudní ochranu dle článku 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Okolnost, že soud není vázán návrhem na vypořádání a že tedy může věci, jež procesní strany učinily součástí řízení, vypořádat i jinak, má samozřejmě pro úvahy soudu o náhradě nákladů řízení význam. Ten se však neprojevuje ve vyloučení možnosti aplikace § 142 o. s. ř., ale ve způsobu, jakým stanovit úspěch ve věci. Soudy jsou tedy dle citovaného nálezu povinny i v řízení o vypořádání spoluvlastnictví vycházet při rozhodování o nákladech ze zásady úspěchu ve věci. To neznamená, že by se rozhodování o nákladech mechanicky odvíjelo od toho, zda žalobě bylo vyhověno či nikoliv. Soudy určují procesní úspěch podle okolností konkrétní věci, typicky dle rozhodnutí o tom, co bylo mezi účastníky sporné. V nálezu sp. zn. III. ÚS 186/20 ze dne 10. 6. 2020 Ústavní soud vyslovil, že povaha řízení o zrušení podílového spoluvlastnictví sama o sobě neodůvodňuje obecné potlačení základního pravidla stanoveného o. s. ř. pro náhradu nákladů řízení (úspěch ve věci, § 142 odst. 1 o. s. ř.) ve prospěch výjimečného řešení dle § 150 o. s. ř. Soudní cesta je volena tehdy, nemohou-li se spoluvlastníci shodnout na rozdělení spoluvlastnictví. Je v souladu se zákonem i ústavním pořádkem, jestliže za této situace náklady řízení zásadně nese ten, jenž byl v řízení neúspěšný, přičemž je primárně na obecných soudech, aby posoudily, který z účastníků procesního úspěchu skutečně dosáhl.
27. Mezi účastníky bylo nesporné, že jsou podílovými spoluvlastníky nemovitostí a že je třeba jejich spoluvlastnictví zrušit a vypořádat. Zatímco však žalobce od počátku navrhoval, aby nemovitosti byly přikázány do jeho výlučného vlastnictví, žalovaný trval na tom, aby byly nemovitosti přikázány do jeho výlučného vlastnictví (ze začátku ve vyjádření k žalobě navrhoval žalobu zamítnout). Žalobce byl v řízení úspěšný, neboť podílové spoluvlastnictví účastníků k nemovitostem bylo zrušeno a bylo vypořádáno způsobem navrženým žalobcem. Žalobce tedy má právo ve smyslu § 142 odst. 1 o. s. ř. na náhradu nákladů řízení před okresním soudem.
28. V řízení před okresním soudem vznikly žalobci náklady v souvislosti s jeho právním zastoupením, které spočívají v odměně za šest úkonů právní služby á 10 940 Kč (z tarifní hodnoty 660 000 Kč) – převzetí a příprava zastoupení, předžalobní výzva s právním



rozbořem věci, sepsal žaloby, účast při jednání dne 12. 2. 2020 a dne 8. 6. 2020 a závěrečný návrh, v šesti paušálních náhradách hotových výloh á 300 Kč, v 21% DPH ve výši 14 162,40 Kč a v zaplaceném soudním poplatku 7 000 Kč; celkem činí náklady řízení žalobce před okresním soudem 88 602,40 Kč (§ 8 bod 5, § 7 bod 6, § 13 odst. 4 vyhl. č. 177/1996 Sb. a § 137 odst. 3 o. s. ř.).

29. Rozsudek okresního soudu tedy byl ve výroku IV ve smyslu § 220 o. s. ř. změněn.
30. Žalobce byl v odvolacím řízení úspěšný a má tedy ve smyslu § 224 odst. 1 o. s. ř. a § 142 odst. 1 o. s. ř. právo na náhradu nákladů tohoto řízení. Náklady odvolacího řízení žalobce spočívají v nákladech jeho právního zastoupení, a to v odměně za dva úkony právní služby á 10 940 Kč (vyjádření k odvolání žalovaného a účast u jednání odvolacího soudu dne 8. 4. 2021), v jednom úkonu právní služby ve výši 2 270 Kč – odvolání do nákladů řízení (z tarifní hodnoty 85 102,40 Kč, když žalobci bylo okresním soudem přiznáno právo na náhradu nákladů ve výši 3 500 Kč, měl však právo na náhradu nákladů ve výši 88 602,40 Kč, tzn. rozdíl činí 85 102,40 Kč), ve třech paušálních náhradách hotových výloh á 300 Kč a v DPH 5 260,50 Kč; celkem má žalobce právo na náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 30 310,50 Kč (§ 8 bod 5, § 7 bod 6, § 7 bod 5, § 11 odst. 2 písm. c/, § 13 odst. 4 vyhl. č. 177/1996 Sb., § 137 odst. 3 o. s. ř.).

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku je dovolání přípustné, 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 nebyla řešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak. Takové dovolání se podává do dvou měsíců od doručení tohoto rozhodnutí k Nejvyššímu soudu se sídlem v Brně prostřednictvím Okresního soudu v Hradci Králové. Dovolání lze podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 237 a § 241a o. s. ř.).

Hradec Králové 15. dubna 2021

JUDr. Pavel Moravec v. r.  
předseda senátu