



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Dany Mazákové a soudkyň JUDr. Miluše Krejzlíkové a Mgr. Magdalény Šedivé, LL.M., ve věci

žalobkyně: [redacted], narozená [redacted]  
bytem [redacted]  
zastoupená advokátem Mgr. Pavlem Dvořákem  
sídlem Strojírenská 2269/35, 59101 Žďár nad Sázavou

proti  
žalovanému: [redacted], narozený [redacted]  
bytem [redacted]  
zastoupený advokátem JUDr. Janem Havlíčkem, Ph.D.  
sídlem Masarykovo náměstí 110/64, 586 01 Jihlava

**o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví**

o odvolání žalobkyně i žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Havlíčkově Brodě ze dne 29. 5. 2019 č. j. 11 C 43/2017-187 ve znění opravného usnesení Okresního soudu v Havlíčkově Brodě ze dne 13. 6. 2019 č. j. 11 C 43/2017-195

**takto:**

- I. Rozsudek okresního soudu se v části výroku I, již bylo zrušeno podílové spoluvlastnictví účastníků k nemovitostem zapsaným v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, katastrální pracoviště [redacted] pro obec a katastrální území [redacted] na listu vlastnictví číslo [redacted] k pozemku p. č. [redacted] – ostatní plocha, pozemku p. č. [redacted] – trvalý travní porost a pozemku p. č. [redacted] – ostatní plocha, a ve výroku III **mění** takto:
1. Podílové spoluvlastnictví účastníků k pozemku p. č. [redacted] v katastrálním území [redacted] se zrušuje a pozemek se přikazuje do výlučného vlastnictví žalovaného.

Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni vypořádací podíl 10 710 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

2. Podílové spoluvlastnictví účastníků k pozemku p. č. [REDACTED] v katastrálním území [REDACTED] se zrušuje a pozemek se přikazuje do výlučného vlastnictví žalovaného.

Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni vypořádací podíl 26 159 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

3. Podílové spoluvlastnictví účastníků k pozemku p. č. [REDACTED] v katastrálním území [REDACTED] se zrušuje a pozemek se přikazuje do výlučného vlastnictví žalovaného.

Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni vypořádací podíl 805 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

- II. Ve zbývajících částech výroku I, ve výrocích II, IV, V a VI se rozsudek okresního soudu **zrušuje** a věc se okresnímu soudu **vrací** k dalšímu řízení.

### Odůvodnění:

1. Okresní soud napadeným rozhodnutím zrušil podílové spoluvlastnictví žalobkyně a žalovaného k nemovitostem zapsaným v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště [REDACTED], pro obec a katastrální území [REDACTED], na listu vlastnictví č. [REDACTED], a to k pozemku st. parc. č. [REDACTED] - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba objektu bydlení č. p. [REDACTED], k pozemku parc. č. [REDACTED] - zahrada, pozemku parc. č. [REDACTED] - trvalý travní porost, pozemku parc. č. [REDACTED] - zahrada, pozemku parc. č. [REDACTED] - ostatní plocha, pozemku parc. č. [REDACTED] - ostatní plocha, pozemku parc. č. [REDACTED] - trvalý travní porost, pozemku parc. č. [REDACTED] - ostatní plocha (výrok I), a určil, že výlučným vlastníkem nemovitostí, a to pozemku st. parc. č. [REDACTED] - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba objektu bydlení č. p. [REDACTED], pozemku parc. č. [REDACTED] - zahrada, pozemku parc. č. [REDACTED] - trvalý travní porost, pozemku parc. č. [REDACTED] - zahrada, pozemku parc. č. [REDACTED] - ostatní plocha, je žalobkyně (výrok II) a výlučným vlastníkem, a to pozemku parc. č. [REDACTED] - ostatní plocha, pozemku parc. č. [REDACTED] - trvalý travní porost, pozemku parc. č. [REDACTED] - ostatní plocha, je žalovaný (výrok III). Rozhodl, že žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému na vyrovnání podílu 527 902 Kč do dvou měsíců od právní moci tohoto rozsudku (výrok IV). Žádnému z účastníků nepřiznal právo na náhradu nákladů řízení (výrok V) a náhradu nákladů vzniklých České republice (VI).
2. V odůvodnění rozhodnutí uvedl, že každý z účastníků vlastní jednu ideální polovinu výše uvedených nemovitostí. Žalovaný vlastní také pozemek parc. č. st. [REDACTED] - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 122 m<sup>2</sup>, jehož součástí je rodinný dům č. p. [REDACTED], a pozemek parc. č. [REDACTED] - zahrada o výměře 448 m<sup>2</sup>, obojí zapsáno u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště [REDACTED], pro obec a katastrální území [REDACTED] na listu vlastnictví č. [REDACTED], a je vlastníkem i dalších sousedících pozemků parc. č. [REDACTED] a [REDACTED], které bezprostředně navazují na pozemky a stavby, které mají účastníci ve spoluvlastnictví. Ohledně pozemků parc. č. [REDACTED], [REDACTED] a [REDACTED] se účastníci shodli, že tyto mají být přikázány do vlastnictví žalovanému. Okresní soud dále uvedl, že žalobkyně dlouhodobě užívá obytnou část domu v rozsahu dvou místností, které si zrekonstruovala, a dále přilehlé pozemky, a to parc. č. st. [REDACTED] (zastavěná plocha a nádvoří), zahradu parc. č. [REDACTED] (z převážné části domácí dílna), zahradu parc. č. [REDACTED] (sklep), které zcela zjevně upravila a udržuje. Žalobkyně bydlí v [REDACTED] v městském bytě, který má v nájmu její druh. V [REDACTED], vyjma spoluvlastnictví sporných pozemků, jiné nemovitosti nevlastní. Žalovaný dlouhodobě užívá pouze pozemek parc. č. [REDACTED] - trvalý travní porost, který je z převážné části zastavěn stodolou, a pozemek parc. č. [REDACTED] - ostatní plocha, na kterém se nachází skleník. Obytnou část žalovaný nikdy neužíval, a to ani v rozsahu dvou místností

po zemřelé matce. Tyto jsou zcela zjevně neobývané, neudržované. Předmětnou stodolu stejně jako i část zahrady, na níž má žalovaný umístěný skleník, žalovaný sice dlouhodobě využívá, ale nepečuje o ně řádně, neudržuje je v perfektním stavu. Dům žalovaného je v těsném sousedství sporných pozemků, oplocen je pouze částečně, a ostatní pozemky ve vlastnictví žalovaného na tyto pozemky navazují. Většina pozemků žalovanému slouží k uskladnění dřeva a různého materiálu. Vztahy mezi účastníky jsou v rovině nepřátelské.

3. Soud prvního stupně nejprve řešil základní otázku, zda je možné vypořádat podílové spoluvlastnictví prostřednictvím rozdělení věcí, a došel k závěru, že reálné rozdělení by nebylo „dobře možné“. Podle znalce Ing. Bělohradského by rozdělení nemovitostí bylo velmi komplikované, finančně náročné a bez součinnosti obou účastníků neproveditelné. Účastníci jakékoliv součinnosti schopni nejsou. Okresní soud vzal v úvahu celkovou cenu nemovitostí, které by měly být reálně dělené, tj. 1 131 152 Kč, přičemž polovina představuje 565 576 Kč, a znalcem předpokládané náklady v souvislosti s realizací rozdělení nemovitostí jsou 334 649 Kč. Náklady na rozdělení věci jsou podle názoru okresního soudu nepřiměřeně vysoké. Podle stanoviska stavebního úřadu lze objekt reálně rozdělit, pokud nebude požárně nebezpečný prostor jedné stavby přesahovat na druhou stavbu. Po konzultaci s Hasičským záchranným sborem bez vypracování požárně bezpečnostního řešení stavby nelze tento projekt posoudit za vyhovující. Navržené dělení okolního pozemku nesplňuje ustanovení § 25 odst. 6 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006, ve stěně rodinného domu na hranici nově sousedního pozemku nesmí být okna a dále na tento pozemek nesmí přesahovat střecha obytné části. Z ohledání místa samého je zřejmé, že by v případě realizace znalcem navrhovaného reálného dělení, vznikly nemovitosti v budoucnu neprodejně, na sobě i tak závislé a vzájemně se omezující služebnostmi. I v případě, že by žalovaný sám bez součinnosti žalobkyně dostal všem požadavkům, což se s ohledem na shora uvedené nejeví soudu ani možné, tak by se stejně vytvořil stav, který povede k celé řadě dalších sporů mezi účastníky. Okresní soud proto došel k závěru, že není možno nemovitosti reálně rozdělit, a vypořádal spoluvlastnictví tak, jak bylo uvedeno výše - příkázáním sporných nemovitostí za přiměřenou náhradu žalobkyni. Jelikož je to žalobkyně, která dlouhodobě užívá obytnou část s přilehlým dvorkem a zahradou v rozsahu, jak shora popsáno, tj. pozemek st. parc. č. ■■■, zahradu parc. č. ■■■ (sklep) a parc. č. ■■■ (domácí dílna), vše je pěkně upraveno a udržováno. Obytná část, kterou do své smrti užívala matka účastníků a poté měl užívat žalovaný, je zcela evidentně neužívána, neudržována. Sám žalovaný uváděl, že na obytné části mu nezáleželo, tu nepotřebuje. Žalovaný užívá pouze skleník na pozemku parc. č. ■■■ a stodolu na pozemku parc. č. ■■■, ani v případě stodoly ale nelze hovořit, že by zde byla evidentní nějaká běžná údržba či péče a zcela zřejmě jde o dlouhodobý stav. Okresní soud neopomenul přihlídnout i ke splnění kritéria solventnosti k výplatě vypořádacího podílu (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1305/2007, sp. zn. 22 Cdo 3510/2011). Oba účastníci prokázali, že mají k dispozici dostatek finančních prostředků pro výplatu vypořádacího podílu druhému.
4. Proti uvedenému rozsudku podali včasné odvolání oba účastníci.
5. Žalobkyně podala odvolání pouze do výroku V rozsudku, tj. do rozhodnutí o náhradě nákladů řízení, které nebyly přiznány žádnému z účastníků. Měla za to, že ona byla v řízení úspěšná a že tento úspěch by se měl odrazit i ve výroku o náhradě nákladů řízení, které by jí měly být přiznány v plné výši, a navrhla změnu rozhodnutí.
6. Žalovaný v odvolání poukazoval na to, že rozhodnutí okresního soudu bylo nepředvídatelné a není dostatečně odůvodněno. Soud prvního stupně rozhodnul jinak, než jak jim v průběhu řízení bylo předestíráno. Namítal, že nemovitosti lze reálně rozdělit, když to uvedl soudní znalec. Navíc nemovitosti už dlouhodobě neslouží ke společnému účelu (když žalovaný užívá pouze „stodolu“ a skleník a žalobkyně obytné místnosti a dvorek).



Rozdělení by tak vlastně nic neznamenal, pouze by korespondovalo se skutečným stavem věci. Žalovaný je schopen a ochoten uhradit celou výši nákladů řízení a není zapotřebí žádná součinnost obou stran. Je schopen zajistit i bezpečnostně-technické náležitosti přestavby a ověření projektové dokumentace. Má za to, že by bylo spravedlivé, kdyby byla nemovitost reálně rozdělena. Současně potvrdil, že je ochoten převzít do svého vlastnictví všechny nemovitosti, protože do nich investoval, má k nim vztah. Měl za to, že okresní soud nedostatečně odůvodnil, proč dal sporné nemovitosti do vlastnictví žalobkyni, když žalovanému tím vznikne újma a nebude mít přístup ke svému vlastnictví a věcem, které dlouhodobě využívá. Má za to, že by byl poškozen a současně by mohl majetek využívat do budoucna účelněji. Poukazoval i na konflikty, které mezi ním a žalobkyní narůstají. Vedou se přestupková řízení, jeho manželka byla žalobkyní napadnuta a jejich vzájemné vztahy jsou zcela vyhrocené. Soud by to měl zohlednit a konfliktům do budoucna předcházet. Měl za to, že soud rozhodl správně o náhradě nákladů řízení, když využil svého moderačního práva ve smyslu § 150 o. s. ř. s ohledem na chování účastníků a druh řízení. Závěrem navrhnul, aby podílové spoluvlastnictví bylo vypořádáno a jemu přikázány všechny nemovitosti.

7. Po zjištění, že odvolání bylo podáno oprávněnými osobami (§ 201 o. s. ř.), v zákonné lhůtě (§ 204 odst. 1 o. s. ř.) a že je přípustné (a contr. 202 o. s. ř.), přezkoumal odvolací soud napadený rozsudek a shledal, že odvolání žalovaného je důvodné.
8. Okresní soud zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví správně posuzoval podle zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“). I podle této zákonné úpravy platí, že prioritním způsobem vypořádání podílového spoluvlastnictví, které předchází jiným způsobům, je reálné rozdělení věci. Toho si byl okresní soud správně vědom, ale dospěl k závěru, že sporné pozemky se stavbami nelze reálně rozdělit.
9. Pro projednávání je třeba vycházet z § 1140 o. z. s tím, že nikdo nemůže být nucen setrávat v podílovém spoluvlastnictví.
10. Podle § 1141 odst. 2 o. z. spoluvlastníci se vypořádají rozdělením společné věci, jejím prodejem z volné ruky nebo ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku, anebo převedením vlastnického práva jednomu nebo více spoluvlastníkům s vyplacením ostatních.
11. Podle § 1142 odst. 1 o. z. jedná-li se o společnou věc, která má jako celek sloužit k určitému účelu, není její rozdělení možné.
12. Předmětem vypořádání se stalo více nemovitostí. Žalovanému byly se souhlasem žalobkyně přikázány do výlučného vlastnictví pozemky, které spolu nesousedí, netvoří funkční celek a o jejich osudu je třeba rozhodnout samostatně, neboť jde o samostatné věci v právním slova smyslu, které jsou způsobilé být samostatně předmětem právních vztahů. Jde o pozemek parc. č. [REDAKCE] - ostatní plocha v ceně 21 420 Kč; pozemek parc. č. [REDAKCE] - trvalý travní porost v ceně 52 318 Kč; pozemek parc. č. [REDAKCE] - ostatní plocha v ceně 1 610 Kč. Odvolací soud doplnil dokazování podle § 213 odst. 4 o. s. ř. pouze sdělením znalce Ing. Bělohradského tak, aby odstranil pochyby o ceně jednoho z pozemků vzniklé písařskou chybou při vypracování posudku, a zjistil, že při stanovení ceny pozemku parc. č. [REDAKCE] znalec vycházel z obvyklé ceny 10 Kč/m<sup>2</sup> a celková cena pozemku činí 21 420 Kč, tak jak uvedl ve znaleckém posudku ze dne 5. 1. 2019. Žalovaný všechny tyto pozemky požadoval již před okresním soudem a domáhal se jejich přikázání do svého výlučného vlastnictví. Při odvolacím jednání potvrdil, že jeho zájem o ně trvá i nadále. Zjištěnou cenu pozemků účastníci nespороvali. Protože o této části předmětu řízení v rámci vypořádání spoluvlastnictví bylo možno rozhodnout, odvolací soud v této části změnil rozhodnutí okresního soudu (jde o faktické potvrzení rozhodnutí v této části), a to proto, aby bylo ve výroku rozhodnutí vyjádřeno, že se u těchto tří samostatných předmětů spoluvlastnictví

účastníků zrušuje, každá z věcí se přikazuje do výlučného vlastnictví žalovaného a pro každou z věcí byl stanoven samostatně vypořádací podíl.

13. Spornými tedy zůstaly nemovitosti (dále „sporné nemovitosti“): pozemek st. parc. č. [ ] - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba objektu bydlení č. p. [ ] v [ ], pozemek parc. č. [ ] - zahrada, pozemek parc. č. [ ] - trvalý travní porost, pozemek parc. č. [ ] - zahrada, pozemek parc. č. [ ] - ostatní plocha, které jsou nemovitostmi sousedícími s pozemkem žalovaného na parc. č. [ ], a pozemkem parc. č. st. [ ], jehož součástí je rodinný dům č. p. [ ].
14. Odvolací soud předně nesdílí právní závěry okresního soudu, že v daném případě není „dobře možné“ reálné rozdělení sporných nemovitostí. Účastníci proto byli s náhledem odvolacího soudu při odvolacím jednání seznámeni tak, aby pro ně nebylo rozhodnutí překvapivé (srov. nález Ústavního soudu ze dne 26. 9. 2017 sp. zn. III. ÚS 3717/16).
15. Žalobkyně po předestření právních závěrů odvolacího soudu uvedla, že rozdělením staveb na „obytný dům“ a „stodolu“ by došlo ke znehodnocení celé nemovitosti, na což upozorňovala již před soudem prvního stupně. Z hlediska technicky-stavebního by oddělení „stodoly“ nebylo možné. Navíc nemovitosti dohromady plní jeden funkční celek. Stodolu by žalobkyně užívala k uskladnění dřeva, event. zahradního náčiní a podobně, které nyní skladuje v garáži nebo v obytné části domu. Rozdělení budovy není šťastné ani vhodné.
16. Žalovaný po předestření právních závěrů odvolacího soudu uvedl, že v současné době všechno funguje odděleně. On užívá „stodolu“, žalobkyně obytý dům. On do stodoly chodí tzv. zadem, přes dvůr žalobkyně vůbec nechodí. Jedná se o hospodářskou část, která pochopitelně není tak upravená jako obytná část žalobkyně. Když si v minulosti postavil dům, počítal s tím, že bude mít zázemí ve stodole, a proto u svého domu žádné takové nebytové prostory nemá. Má zájem získat alespoň stodolu a k ní přilehlé pozemky do výlučného vlastnictví, protože „stodolu“ užívá prakticky celý život. Je připraven podílet se plně na nákladech, které budou spojeny s oddělením stodoly od domu, a to jak na projektu, tak na realizaci. Již předjednával možné oddělení „stodoly“ a zjistil, že to lze. Žalovaný má zájem přijmout všechny nemovitosti do výlučného vlastnictví, a pokud to není možné, tak má zájem na reálném oddělení stodoly.
17. Z ustanovení § 1141 odst. 2 o. z. vyplývá, že zákonodárce v případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví pokládá reálné rozdělení věci jako prioritní a žádoucí způsob ukončení spoluvlastnického vztahu. Takové rozdělení společné věci musí soud zvažovat na prvním místě a pouze až pokud uvedené není „dobře možné“, tak přistoupí k jinému způsobu vypořádání. Předpoklad dělitelnosti věci je naplněn faktickou možností věc dělit (z logiky věci faktické dělení pozemků přichází v úvahu v podstatě vždy) a dále technickou proveditelností a funkčním opodstatněním takového dělení (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 7. 2012 sp. zn. 22 Cdo 1431/2012). Rozdělení pozemku není dobře možné, jestliže by po rozdělení samostatné věci nemohly sloužit jednotlivým vlastníkům, vzhledem k jejich povaze a funkčnímu využití (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 8. 2007 sp. zn. 22 Cdo 2163/2006). Předpokládanými zákonnými překážkami pro nepřipuštění rozdělení věci je, že by věc jako celek již nemohla sloužit k určitému účelu (§ 1142 odst. 1 o. z.) nebo že by se rozdělením věci podstatně snížila její hodnota (o takové snížení zpravidla nepůjde, bude-li menší než o 15 %, srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze 17. 6. 2015 sp. zn. 22 Cdo 1450/2015), popř. z jiného důvodu by byly nemovitosti považovány za nedělitelné (např. z důvodu finanční náročnosti rozdělení).
18. V projednávané věci okresní soud k zodpovězení otázky, zda je rozdělení sporných pozemků technicky proveditelné, ustanovil znalce. Ten sdělil, že rozdělení je komplikované, finančně náročné, ale reálně možné, a navrhl způsob řešení rozdělení

nemovitostí. Městský úřad [REDAKCE], stavební úřad, sice sdělil, že technicky objekt rozdělit jde, ale zdůraznil, že předložený návrh nezohledňuje požárně bezpečnostní řešení stavby a nesplňuje parametry vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, týkající se oken a střechy. Dále by bylo třeba dopracovat kritéria dopravní obslužnosti. Městský úřad podotknul, že stavba „stodoly“ není zapsána v katastru nemovitostí, stejně jako „dílňa a sklep“, a proto by bylo vhodné před jejich rozdělením nejprve vyřešit jejich právní stav podle stavebního zákona (tj. legálnost stavby) a až následně jejich možné rozdělení.

19. Soud prvního stupně založil své rozhodnutí na tom, že rozdělení nemovitosti by bylo finančně velmi náročné a do budoucna by vznikly nemovitosti neprodejně, na sobě závislé s omezujícími služebnostmi. A i kdyby žalovaný bez součinnosti žalobkyně dostal všem požadavkům stavebního zákona a navazujících vyhlášek, tak zde vznikne stav, který povede mezi účastníky k dalším sporům (bod 43 rozsudku).
20. Při návrhu na rozdělení nemovitostí je třeba zvažovat i kritérium finančních nákladů s rozdělením nemovitostí, které mohou být poměrně vysoké (když je obvykle třeba realizovat různé stavební úpravy). V projednávané věci žalovaný trvá na rozdělení nemovitostí a současně potvrdil, že je ochoten zafinancovat případné dělení nemovitostí, a prokázal, že k uvedenému má i dostatek finančních prostředků. Zvýšených výdajů za rozdělení si je vědom. Ačkoli je pravdou, že příliš vysoké náklady na stavební úpravy v obecné rovině vylučují závěr o dělitelnosti společné věci, tak uvedené neplatí bezvýhradně za situace, kdy je jeden ze spoluvlastníků ochoten uhradit veškeré výdaje na stavebně technické plány i samotnou realizaci stavebních úprav. Jestliže účastník sám je ochoten vydat finance na rozdělení, musí se touto námitkou soud vždy zabývat (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 2019 sp. zn. 22 Cdo 879/2019). Pokud předpokládané výdaje na rozdělení jsou nepřiměřeně vysoké (v daném případě znalec vyčíslil předpokládané výdaje ve výši cca 33 % oproti celkové ceně nemovitostí), tak by nebylo možno po účastnících takovou úhradu spravedlivě požadovat. V případě, že se ale jeden z účastníků sám výslovně zavázal, že uvedené výdaje uhradí, tak není možné založit závěr o nedělitelnosti nemovitostí na důvodu finanční náročnosti rozdělení. Naopak, pokud požaduje část podílových spoluvlastníků reálné rozdělení věci a je ochoten uhradit převážnou část nákladů na rozdělení věci, tak v takovém případě je věc věcí dělitelnou, i když náklady jsou, podle obvyklých měřítek, v nepoměru s cenou nově vzniklých nemovitostí (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 2010 sp. zn. 22 Cdo 2595/2008). Odvolací soud se tedy nemůže ztotožnit se závěry okresního soudu ohledně nedělitelnosti nemovitostí z důvodu nepřiměřeně vysokých nákladů.
21. Okresní soud dále uvedl, že do budoucna by vznikly nemovitosti neprodejně, na sobě závislé s omezujícími služebnostmi. Z provedeného dokazování nikterak nevyplývá, že při rozdělení nemovitostí by byly jednotlivé nemovitosti dále neprodejně. Naproti tomu samotná skutečnost, že nově vzniklé nemovitosti bude možno užívat s určitým omezením oproti předchozímu stavu nebo že budou zřízena věcná břemena, není významná pro rozdělení věci (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 2. 2010 sp. zn. 22 Cdo 3685/2008). Navíc skutečnost, že nově vzniklé nemovitosti bude možno užívat „s určitým omezením oproti předchozímu stavu“ nebrání reálnému rozdělení (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2015 sp. zn. 22 Cdo 3105/2014). Ani tyto závěry tak nemůžou odůvodnit nerozdělení sporných nemovitostí.
22. Okresní soud dále uvedl, že i kdyby žalovaný bez součinnosti žalobkyně dostal všem požadavkům stavebního zákona a navazujících vyhlášek, tak zde vznikne stav, který povede mezi účastníky k dalším sporům. Je samozřejmě žádoucí, aby bylo konfliktům do budoucna zamezeno, nicméně v projednávaném případě jsou osobní vztahy mezi účastníky natolik vyhocené, že při jakémkoli řešení nelze rozhoření konfliktů vyloučit. I v situaci, že by

nebyly nemovitosti reálně rozděleny, ale byly by přikázány výlučně žalobkyni, tak ta by zůstala i nadále sousedkou žalovaného a konflikty by zde mohly vznikat stejně, jako by byly nemovitosti reálně rozděleny. Vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením věci nebrání ani samotná existence špatných vztahů podílových spoluvlastníků (usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 2010 sp. zn. 22 Cdo 2595/2008).

23. Jestliže byla namítána nutná součinnost účastníků, na kterou poukazoval znalec, je třeba uvést, že znalci tento závěr nepřisluší (nejde o závěr odborný) a okresní soud sám správně dovodil, že taková součinnost není nezbytně nutná (bod 43 odůvodnění). Ačkoli by byla součinnost účastníků jistě vhodná, tak jestliže žalovaný uvádí, že je schopen sám zafinancovat a zajistit stavební úpravy, tak nutná součinnost obou účastníků není třeba.
24. Okresní soud však neučinil žádné závěry o (ne)možnosti dělení nemovitostí z důvodu, že tvoří jeden funkční celek a zda nedojde v případě rozdělení k podstatnému snížení hodnoty nemovitostí (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2017 sp. zn. 22 Cdo 5169/2016). Důsledkem reálného rozdělení věci nemůže být zánik (destrukce) vypořádávané věci nebo zánik její hospodářské využitelnosti (užitné hodnoty), reálnému rozdělení však nemůže bránit nesouhlas některého spoluvlastníka, zejména pokud nenavrhne řešení lépe respektující zájmy obou stran. Proto je potřeba, aby se nejdříve okresní soud zabýval těmito zbývajícími kritérii pro případné rozdělení nemovitostí, když vezme v úvahu také stávající stav a to, jak v současné době spoluvlastníci nemovitosti využívají. Pokud dojde soud prvního stupně k závěru, že uvedená kritéria nebrání rozdělení nemovitostí, tak následně musí přistoupit ke krokům vedoucím k rozdělení nemovitostí.
25. Obecně lze uvést, že k rozdělení stavby na dvě nebo více samostatných věcí nestačí pouhé rozdělení stavební parcely geometrickým oddělovacím plánem (rozsudek NS ČSR z 20. 12. 1985 sp. zn. 3 Cz 43/85, Bulletin Nejvyššího soudu ČSR, 1987, č. 1), ale stavba musí být reálně rozdělena. Stavbu lze reálně dělit jen vertikálně, u čehož se v zásadě předpokládá existence společné zdi, která slouží oběma budovám; ty tak nadále zůstávají určitým způsobem spojeny, to však samo o sobě nebrání rozdělení stavby. Při dělení společné budovy v soudním řízení není třeba nově vzniklým budovám zřizovat ke společné zdi služebnost opory cizí stavby (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2018 sp. zn. 22 Cdo 837/2018). Ideálním stavem je, aby vznikly samostatné věci, které současně budou stále moci sloužit vlastníkům způsobem odpovídajícím jejich povaze (usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. 12. 2016 sp. zn. 22 Cdo 3736/2016-I.). V dané věci bude dělení komplikovanější (ne však nemožné) v tom, že reálně nebude dělena jen stavba (tj. rodinný dům č. p. ■ v ■ společně se „stodolou“), ale i čtyři pozemky, na kterých se stavby nachází, a dále přilehlý pozemek se skleníkem. Pokud jde o stodolu, je v současné chvíli podstatná ta skutečnost, že tato část nemovitosti (stodola) reálně existuje a že je možné ji fakticky rozdělit, resp. oddělit od obytné části domu. Okolnost, že uvedená „přístavba“ není zapsána ve veřejnoprávním rejstříku, nebrání tomu, aby nemohlo být její spoluvlastnictví vypořádáno a věc rozdělena. Nicméně okresní soud zváží, zda před reálným rozdělením stavby nebude třeba uvést přístavbu stodoly do souladu s veřejnoprávními předpisy (taková povinnost by stíhala žalovaného, který má zájem získat stodolu do svého vlastnictví). Dojde-li k rozdělení nemovitostí, bude nutno vypracovat geometrický plán, který je třeba připojit k soudnímu rozhodnutí jako jeho neoddělitelnou součást (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 11. 2010 sp. zn. 22 Cdo 1825/2008).
26. Odvolací soud upozorňuje, na to, co odborná literatura k reálnému rozdělení stavby uvádí: *„případné stavební úpravy můžou být provedeny i před rozhodnutím soudu tak, aby bylo možno soudním rozhodnutím rozhodovat již o reálném rozdělení věci. Z procesního hlediska by pak přicházelo zřejmě do úvahy přerušení řízení podle § 110 o. s. ř. nebo faktické vyčkání v řízení do provedení stavebních úprav, neboť je zřejmé, že stavební úpravy by byly prováděny na základě znaleckého dokažování realizovaného v řízení s naznačením, o jaké stavební úpravy by se jednalo, přičemž spoluvlastníci by z praktického*



*hlediska postupovali podle takto učiněných znaleckých závěrů a o reálném rozdělení by bylo možno rozhodnout až po provedení úprav (...) vzhledem k judikатурním závěrům, že při rozdělení věci dochází k vypořádání spoluvlastnictví až okamžikem, kdy dojde ke skutečnému rozdělení věci, není nezbytné, aby ke dni vyhlášení rozhodnutí, resp. k okamžiku nabytí právní moci již byla věc skutečně rozdělena”* (Králík, M.: Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. Druhé vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, str. 200, 242 – 243, obdobně i rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2018, sp. zn. 22 Cdo 3347/2018).

27. Odvolací soud se neztotožnil s důvody, které vedly okresní soud k závěru o nedělitelnosti sporných nemovitostí. Kritéria funkčního celku a finančního znehodnocení nebyla zvažována a dokazování bude třeba doplnit nad možnosti dané odvolacímu soudu (§ 213 odst. 3 o. s. ř.). Proto odvolací soud v části sporných nemovitostí (konkrétně specifikovaných v bodě 13), rozsudek okresního soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení (§ 219a odst. 2 a § 221 odst. 1 písm. a/ o. s. ř.). V dalším řízení okresní soud doplní dokazování k zjištění skutečností rozhodných pro rozhodnutí ohledně (ne)možnosti reálného rozdělení nemovitostí ve smyslu bodu 24 tohoto rozsudku a pokud neshledá důvody, po které by nebylo možno nemovitost rozdělit, bude postupovat ve smyslu bodů 25 – 28.
28. Jelikož odvolací soud rozhodnutí soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení, tak nebylo rozhodováno o nákladech řízení, proti kterým brojila svým odvoláním žalobkyně a budou předmětem dalšího řízení. Okresní soud při dalším rozhodování o náhradě nákladů řízení vezme v potaz aktuální judikaturu – tj. nález Ústavního soudu ze dne 12. 12. 2019 sp. zn. II. ÚS 572/19.

#### **Poučení:**

Proti výroku II tohoto rozsudku není přípustný opravný prostředek.

Proti výroku I tohoto rozsudku je přípustné dovolání, jestliže rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného práva 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 dvou měsíců od doručení tohoto rozhodnutí, a to podáním u okresního soudu, který rozhodoval v 1. stupni. Rozhodne o něm Nejvyšší soud České republiky v Brně.

Hradec Králové 20. února 2020

JUDr. Dana Mazáková v. r.  
předsedkyně senátu