



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Romana Fremra a soudců Mgr. Jana Podaného a Mgr. Jany Kajzrové ve věci

žalobkyně: [redacted] narozená dne [redacted]
bytem [redacted]
zastoupená advokátem [redacted]
sídlem [redacted]

proti
žalovanému: [redacted] narozený dne [redacted]
bytem K [redacted]
zastoupený advokátkou [redacted]
sídlem [redacted]

o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

o odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu v Berouně ze dne 24. 6. 2022, č.j. 10 C 318/2021-186, ve spojení s usnesením Okresního soudu v Berouně ze dne 21. 7. 2022, č.j. 10 C 318/2021-192

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku I. potvrzuje.
- II. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku II. mění tak, že do výlučného vlastnictví žalobkyně se přikazuje pozemek parc.č. [redacted] v k.ú. [redacted] obec [redacted] zapsaný na LV č. [redacted] u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun.
- III. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku III. mění tak, že žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému na náhradu vypořádacího podílu částku ve výši 3 000 000 Kč, a to do dvou měsíců od právní moci tohoto rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje Nina Najerová

- IV. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně ani před odvolacím soudem.
- V. Žalobkyně je povinna zaplatit České republice – Okresnímu soudu v Berouně náhradu nákladů státu ve výši 7 520 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- VI. Žalovaný je povinen zaplatit České republice – Okresnímu soudu v Berouně náhradu nákladů státu ve výši 7 520 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Rozsudkem Okresního soudu v Berouně ze dne 24. 6. 2022, č.j. 10 C 318/2021-186, (dále jen „rozsudek soudu prvního stupně“) bylo rozhodnuto, že podílové spoluvlastnictví žalobkyně [redacted] narozené [redacted] a žalovaného [redacted] narozeného [redacted] k pozemku parc. č. [redacted] v katastrálním území (dále jen „k.ú.“) [redacted], obec [redacted] zapsaného na LV č. [redacted] u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, se zrušuje (výrok I.). Do výlučného vlastnictví žalovaného [redacted] narozeného [redacted] se přikazuje pozemek parc. č. [redacted] v k.ú. [redacted], obec [redacted], zapsaný na LV č. [redacted] u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun (výrok II.). Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni na náhradu vypořádacího podílu částku 2 060 000 Kč do třiceti dnů od právní moci rozsudku (výrok III.). Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok IV.). Žalobkyně je povinna zaplatit České republice – Okresnímu soudu v Berouně náhradu nákladů řízení, jejichž výše bude stanovena v samostatném usnesení v rozsahu 50 % (výrok V.). Žalovaný je povinen zaplatit České republice – Okresnímu soudu v Berouně náhradu nákladů řízení vzniklých státu v tomto řízení, jejichž výše bude stanovena v samostatném usnesení v rozsahu 50 % (výrok VI.). Usnesením Okresního soudu v Berouně ze dne 21. 7. 2022, č.j. 10 C 318/2021-192, bylo rozhodnuto, že žalobkyně je povinna zaplatit České republice – Okresnímu soudu v Berouně náhradu nákladů státu ve výši 7 520 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku. Žalovaný je povinen zaplatit České republice – Okresnímu soudu v Berouně náhradu nákladů státu ve výši 7 520 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
2. Soud prvního stupně založil své rozhodnutí na tom, že věc posoudil podle § 1140 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.z.“). Shledal podmínky pro zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem, když oba účastníci navrhovali jeho zrušení, ale nedohodli se na způsobu jeho vypořádání. Zabýval dále se jednotlivými způsoby vypořádání spoluvlastnictví. Předmětnou nemovitost neshledal jako reálně dělitelnou, a proto se zabýval tím, zda je možné nemovitost přikázat za přiměřenou náhradu některému ze spoluvlastníků. Vyšel ze zjištění, že spoluvlastnické podíly obou účastníků jsou stejné. O předmětnou nemovitost měli zájem žalobkyně i žalovaný. Postoj žalovaného se však v průběhu řízení nijak neměnil, naproti tomu žalobkyně své postoje měnila. V závěrečném návrhu požadovala, aby nemovitost byla přikázána do jejího výlučného vlastnictví. Soud dovodil, že žalobkyně o nemovitost nemá opravdový zájem a jejím cílem bylo získat co nejvyšší finanční prostředky, které by mohla použít na nákup jiné nemovitosti, jak sama uvedla. Přestože žalobkyně vypověděla, že by chtěla dům dostavět, protože chce založit rodinu, považoval soud tuto část její výpovědi za účelovou, neboť v současné době nemá žádného partnera. Ani ostatní okolnosti nesvědčily tomu, že by žalobkyně hodlala rozestavěný dům dostavět. Žalobkyně na rozdíl od žalovaného nemá žádné vazby na obec [redacted], má nyní trvalý pobyt v obci [redacted] poblíž [redacted] a pracuje v [redacted]. Obec, v níž se nemovitost nachází, je tedy od místa, kde se žalobkyně zdržuje, značně vzdálena. Byť je žalobkyně členkou hasičského sboru, od června 2021, kdy došlo k rozvodu účastníků, jej nenavštívila. O tom, že žalobkyně nemá opravdový zájem na přikázání nemovitosti do jejího vlastnictví, svědčí i to, že žalobkyně nesouhlasila se zřízením věcného břemene pro vybudování elektrické přípojky na předmětném pozemku. Pokud by žalobkyně měla o pozemek zájem, resp. pokud by skutečně chtěla na pozemku dostavět rodinný dům, se zřízením tohoto

Shodu s prvopisem potvrzuje Nina Najerová

věcného břemene by bez dalšího souhlasila, aby tím umožnila bezproblémovou dostavbu domu. Naproti tomu postoj žalovaného se nijak neměnil. Žalovaný má v obci rodinné vazby, neboť zde bydlí jeho matka a bratr, které každý den navštěvuje. Žalovaný má proto důvodům dostavět, aby mohl být v blízkosti své rodiny. Žalovaný předložil soudu doklad o tom, že má dostatečné finanční prostředky na vyplacení vypořádacího podílu. Žalobkyně naproti tomu zřejmě předpokládala, že dojde k dražbě nemovitosti mezi účastníky, a proto měla připravený pouze znalecký posudek znalce [REDAKCE]. Dražbu mezi účastníky jako způsob vypořádání podílového spoluvlastnictví podle § 1147 o.z. neposoudil jako další variantu, kterou by soud mohl sám zvolit, ale jedná se pouze o subsidiární způsob vypořádání v případě, že by nemovitost nemohla být přikázána žádnému ze spoluvlastníků. Soud si byl vědom toho, že žalobkyně na rozdíl od žalovaného nabízela za vypořádací podíl vyšší částku (3 300 000 Kč oproti 2 060 000 Kč), ale s ohledem na závěry Nejvyššího soudu uvedené v rozsudku sp.zn. 22 Cdo 1114/2016 a sp. zn. 22 Cdo 2728/2019, dospěl k závěru, že je namístež přikázat nemovitost žalovanému. V řízení vyšlo najevo, že je to právě žalovaný, který má o nemovitost skutečný zájem a je připraven rozestavěný rodinný dům dostavět, má vztah k dané lokalitě a má dostatečné finanční prostředky pro uhrazení vypořádacího podílu, a proto soud rozhodl přikázání nemovitosti do jeho vlastnictví. Při určení výše vypořádacího podílu vyšel ze závěrů znalce Ing. [REDAKCE] o tom, že obvyklá cena nemovitosti včetně rozestavěné stavby činila 4 120 000 Kč a podrobně odůvodnil, proč nevyšel ze znaleckého posudku znalce [REDAKCE] předloženého žalobkyní. Peněžitou náhradu odpovídající výši spoluvlastnického podílu stanovil proto na 2 060 000 Kč. Lhůta k plnění žalovanému určil podle § 160 odst. 1 o.s.ř. v délce třiceti dnů od právní moci rozsudku, neboť žalovaný si bude muset pro vyplacení části vypořádacího podílu žalobkyni zajistit čerpání úvěru. Náklady řízení posoudil podle § 142 odst. 2 o.s.ř. a rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení. V daném případě na výsledku sporu měli zájem oba účastníci, a s ohledem na jejich shodný postoj k otázce zrušení podílového spoluvlastnictví, bylo otázkou, kdo z nich první uvedenou žalobu podá. Vzhledem k tomu, že soud návrhu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví vyhověl, nelze hovořit o úspěchu či neúspěchu ani jedné ze stran. Soud rovněž odkazuje na nález Ústavního soudu sp.zn. IV.ÚS 404/22.

3. Proti tomuto rozsudku podala včasné odvolání žalobkyně (dále též „odvolatelka“), a to do výroků II. a III. z důvodů uvedených v § 205 odst. 2 písm. d), a g) o.s.ř. Poukázala na to, že soud prvního stupně sice správně zrušil podílové spoluvlastnictví žalobkyně a žalovaného k předmětnému pozemku a rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení a každý z účastníků je povinen v rozsahu 50% zaplatit náhradu nákladů řízení České republice, ale nesprávně přikázal předmětný pozemek do výlučného vlastnictví žalovaného a zcela nesprávně stanovil výši vypořádacího podílu. Souhlasila s tím, že předmětný pozemek se stavbou nelze reálně rozdělit na dva samostatné pozemky. Soud prvního stupně však postupoval nesprávně, když rozhodl o tom, že se předmětný pozemek přikazuje do výlučného vlastnictví žalovaného za situace, kdy o něj projevíli zájem oba účastníci, avšak žalobkyně nabídla vyšší částku na vypořádací podíl. Žalobkyně doložila účelnost využití předmětného pozemku a deklarovala zájem rozestavěný dům nacházející na něm dostavět a obývat, když má zájem v nejbližší době založit rodinu. Soud její účastnickou výpověď bez podrobnějšího odůvodnění vyhodnotil jako účelovou, když jediným důvodem měla být skutečnost, že žalobkyně v současné době nemá partnera. To však samo o sobě nemůže znamenat, že rodinu nemá zájem založit. Skutečnost, že žalobkyně nesouhlasila se zřízením věcného břemene pro vybudování elektrické přípojky, nemůže jít žalobkyni k tíže, neboť o případném zřízení tohoto věcného břemene se rozhodovalo v době, kdy vůbec nebyl jistý osud předmětné nemovitosti. Nebylo jisté, kdo se stane jejím vlastníkem, zda bude stavba pokračovat, zda dojde k prodeji třetí osobě nebo zda bude postupováno jiným způsobem. V takové situaci nechtěla žalobkyně činit žádné další kroky, do doby definitivního vyřešení spoluvlastnických vztahů mezi účastníky. Rovněž skutečnost, že žalobkyně navrhovala v rámci vypořádacího podílu uhradit žalovanému částku o 1 240 000 Kč vyšší, než částku, kterou navrhoval uhradit žalovaný žalobkyni, zcela jasně svědčila a dokládala, že žalobkyně má o předmětné nemovitosti větší zájem než

Shodu s prvopisem potvrzuje Nina Najerová

žalovaný. Žalobkyně doložila, že má zajištěny finanční prostředky na úhradu vypořádacího podílu ve výši 3 300 000 Kč. Skutečnost, že žalobkyně tento doklad nedoložila v průběhu řízení před soudem prvního stupně jí nemůže jít k tíži, neboť soud prvního stupně žalobkyni nikdy v průběhu celého řízení kvalifikovanou výzvou ve smyslu ustanovení § 118a o.s.ř. nevyzval, aby tento doklad předložila. Žalobkyně na jednání, které se konalo dne 24. 6. 2022, přitom navrhovala provedení tohoto důkazu a sdělila, že bude schopna ho soudu doložit do 10 dnů od skončení předmětného jednání. Navrhla tedy provedení tohoto důkazu, avšak soud prvního stupně tento důkazní návrh zamítl jako nadbytečný, aniž by tento svůj postup řádně odůvodnil. Společný pozemek měl být přikázán do jejího výlučného vlastnictví, neboť o přikázání projevila zájem, je solventní, je schopna se o nemovitost dále starat a navrhla zaplacení vyšší finanční náhrady na vypořádací podíl. Nebylo též zohledněno, že žalobkyně se významnou měrou podílela na pořízení nemovitostí, které bylo z velké části financováno z jejích příjmů. Soud mohl a měl přistoupit (a žalobkyně toto opakovaně navrhovala v průběhu řízení) k nařízení dražby pouze mezi spoluvlastníky, což žalovaný zcela nedůvodně opakovaně odmítal. Přitom se jedná o tzv. odůvodněný případ, který tento postup umožňuje. Soud prvního stupně zcela nesprávně stanovil výši vypořádacího podílu, když vyšel ze znaleckého posudku Ing. [redacted] a nikoliv ze znaleckého posudku L. [redacted] který dospěl k závěru, že obvyklá cena předmětné nemovitosti činí 6 070 000 Kč. Poukázala na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 3. 2018 sp. zn. 32 Cdo 21997/2016. Soud prvního stupně postupoval v rozporu s ním, neboť sám posuzoval závěry uvedené v posudku L. [redacted], i když k tomuto je třeba odborných znalostí, kdy tedy tímto postupem zatížil řízení vadou, která měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, přitom měl provést výslech znalce [redacted] případně zadat vypracování revizního znaleckého posudku. Žalobkyně odvolacímu soudu navrhla, aby byl rozsudek soudu prvního stupně změněn tak, že nemovitost bude přikázána do výlučného vlastnictví žalobkyně, které bude uložena povinnost zaplatit žalovanému na náhradu vypořádacího podílu částku 3 000 000 Kč.

4. Žalovaný ve svém vyjádření k odvolání navrhl potvrzení rozsudku soudu prvního stupně jako věcně správného. Poukázal na to, že z komunikaci mezi účastníky z doby před zahájením soudního řízení vyplývá, že žalobkyně chtěla předmětný pozemek nejprve prodat. Po ocenění pozemku navrhla, že při zjištěné ceně se vlastníkem stane ona. Ponechat pozemek žalovanému byla ochotna za vypořádací podíl ve výši 3 300 000 Kč. Žalobkyni nezáleží na tom, kdo bude mít pozemek ve vlastnictví. Oproti tomu žalovaný od počátku komunikace mezi účastníky a shodně po celé soudní řízení navrhoval, aby byl předmětný pozemek přikázán do jeho vlastnictví. Žalobkyně o vazby k obci, kde se nemovitost nachází, nijak zvláště nepěčuje a nelze je srovnávat s rodinnými vazbami žalovaného. Soud prvního stupně odůvodnil, z jakého důvodu nepřihlédl k tomu, že žalobkyně navrhovala, že žalovanému vyplatí částku 3 300 000 Kč. Tato částka převýšila návrh žalovaného, který vycházel z ocenění dle znaleckého posudku Ing. [redacted], avšak žalobkyně teprve s podaným odvoláním doložila, že tuto částku skutečně může uhradit. Nabídnutá cena není jediným kritériem pro posouzení toho, komu má být nemovitost přikázána do vlastnictví. Oba účastníci byli soudem na jednání dne 18. 2. 2022 poučeni podle § 118b odst. 1 o.s.ř. a poučení podle § 118a o.s.ř. byla nadbytečné, neboť neslouží k tomu, aby soud poskytoval lhůtu účastníku řízení k předložení jím navrhovaného důkazu, ale toliko k doplnění tvrzení nebo návrhů na dokazování. Judikatura Nejvyššího soudu výslovně neukládá povinnost vypracování revizního znaleckého posudku. Posudek L. [redacted] nemohl být posuzován jako znalecký posudek, nýbrž toliko jako listinný důkaz a nemohlo dojít k rozporu dvou znaleckých posudků. Soud prvního stupně důkazy hodnotil a vyhodnotil z jakých důvodů k posudku L. [redacted] nepřihlédl a vyšel z posudku znalce Ing. [redacted]. Řízení nebylo zatíženo jakoukoli vadou. Žalovaný navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a žalobkyni uložil povinnost nahradit žalovanému náklady odvolacího řízení.
5. Krajský soud v Praze jako soud odvolací po zjištění, že odvolání bylo podáno včas, oprávněnou osobou a proti rozhodnutí soudu prvního stupně, proti kterému je odvolání přípustné, přezkoumal

Shodu s prvopisem potvrzuje Nina Najerová

v rozsahu podaného odvolání rozsudek soudu prvního stupně, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, podle § 212 a § 212a odst. 1, 5 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř.“), a shledal odvolání žalobkyně opodstatněným.

6. Žalobkyně podala odvolání výslovně pouze do výroků II. a III. rozsudku soudu prvního stupně a vyjádřila souhlas s výrokem I. rozsudku o zrušení podílového spoluvlastnictví účastníků. Vzhledem k tomu, že ohledně předmětu řízení (zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví) je právním předpisem (občanským zákoníkem) upraven určitý způsob vypořádání poměrů mezi účastníky, nemůže pouze dílčí část rozhodnutí o věci samé nabýt samostatně právní moci. Odvoláním žalobkyně proto byly dotčeny všechny meritorní výroky rozsudku a též na nich závislé výroky o náhradě nákladů řízení, včetně výroků o nákladech řízení placených státem obsažených v samostatném usnesení (srov. § 206 odst. 2 o.s.ř.).
7. Odvolací soud v zásadě vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, a proto se v podrobnostech odkazuje na odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně, co do jednotlivých dílčích zjištění a závěrů učiněných z předložených listin a z nesporných tvrzení. Za podmínek § 213 odst. 4 o.s.ř. odvolací soud pouze doplnil dokazování listinnými důkazy, vztahujícími se k posouzení okolností významných pro přikázání předmětné nemovitosti ve spoluvlastnictví účastníků některému ze spoluvlastníků, a to potvrzení žádosti o úvěr a výše nabídky hypotéky České spořitelny a.s., potvrzení České spořitelny a.s. o zůstatku na účtu, potvrzení Money Bank a.s. o výši zůstatku na účtu. Uvedené důkazy byly navrženy žalobkyní již při prvním jednání před soudem prvního stupně, a proto nejednalo se o nepřípustné novoty uplatněné v rozporu se zásadou koncentrace řízení, resp. neúplné apelace (srov. § 118b a § 205a o.s.ř.). Žalobkyní v rámci prvního jednání ani v předvolání k odročenému jednání nevyzval k jejich předložení ani jí neposkytl prostor pro jejich opatření a předložení, o který při jednání požádala a sám je neopatřil. Přitom povaha navržených důkazů, spočívající v zachycení stavu peněžních prostředků na účtu a nabídky na poskytnutí hypotéky k určitému datu, odůvodňuje opatření těchto dokladů v aktuální podobě pro účely rozhodnutí a nikoliv s nepřiměřeným předstihem. Z projednací zásady vyplývá, že tvrzení skutečností a navrhování důkazů je prokazujících je zásadně věcí (procesní povinností) účastníků řízení (srov. § 120 o.s.ř.) a k tomu směřuje poučení podle § 118a o.s.ř. Tyto procesní povinnosti byly v projednávané věci splněny. Soud pak rozhoduje, které z navržených důkazů provede. Pokud se jedná o důkazní prostředky v podobě listin či zpráv, soud uloží povinnost je předložit účastníku nebo třetí osobě, např. bance (srov. § 129 odst. 2 o.s.ř.). Soud prvního stupně tedy pochybil, pokud žalobkyní navržené důkazy neopatřil a neprovedl k důkazu, přestože se týkaly prokázání skutečností významných pro rozhodnutí ve věci, což však napravil odvolací soud v odvolacím řízení jejich provedením.
8. Z potvrzení České spořitelny a.s. o zůstatku na účtu ze dne 28.7.2022 a z potvrzení Money Bank a.s. ze dne 26.7.2022 o výši zůstatku na účtu bylo zjištěno, že žalobkyně měla uloženy na dvou bankovních účtech peněžní prostředky v celkové výši 2 063 674 Kč. Z potvrzení žádosti o úvěr a výše nabídky hypotéky České spořitelny a.s. ze dne 27.7.2022 se podává, že žalobkyně měla příslib poskytnutí hypotečního úvěru od této banky ve výši 1 242 000 Kč.
9. Ostatní okolnosti významné pro rozhodnutí o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví byly mezi účastníky nesporné, resp. byly doloženy listinnými důkazy a nebyly sporné. Bylo prokázáno, že účastníci jsou podílovými spoluvlastníky pozemku parc. č. [redacted] v k.ú. [redacted] obec Chyňava, zapsaného na LV č. [redacted] u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun (dále také jen „předmětný pozemek“ či předmětná nemovitost), a každý z nich se spoluvlastnickým podílem o velikosti jedné ideální poloviny. Předmětný pozemek účastníci nabyli do spoluvlastnictví ještě před uzavřením manželství na základě kupní smlouvy ze dne 6. 12. 2018 za kupní cenu 1 200 000 Kč. Součástí pozemku je rozestavěná hrubá stavba rodinného domu se zastavěnou plochou 85 m². Manželství účastníků bylo uzavřeno dne [redacted] a rozvedeno bylo rozsudkem Okresního soudu v Berouně č.j. [redacted] dnem jeho právní moci [redacted]. Mezi účastníky bylo nesporné, že na pořízení předmětného pozemku, který byl

Shodu s prvopisem potvrzuje Nina Najerová

zakoupen za částku 1 200 000 Kč, se žalobkyně podílela částkou 800 000 Kč ze svých výlučných prostředků. V době, kdy se pořizoval předmětný pozemek, vedli účastníci společnou domácnost a společně hospodařili. Dům na předmětném pozemku rozestavěli svépomocí. Na jeho výstavbě se fyzickou prací podíl zejména žalovaný a vypomáhali i členové rodiny žalobkyně. Na pořízení materiálu na stavbu se účastníci podíleli rovným dílem. Žalovaný udělil souhlas se zřízením věcného břemene k elektrické přípojce na předmětném pozemku, žalobkyně s tím nesouhlasila s odůvodněním, že neví, komu pozemek připadne. Žalovaný hradil poplatek za jistič na elektřinu na pozemku a od roku 2019 daň z nemovitosti. V obci [redacted] bydlí matka a bratr žalovaného. Žalobkyně se v obci v minulosti stala členkou hasičského sboru, ale tento sbor již nenavštěvuje. Žalovaný doložil, že na spořicímu účtu měl k dispozici částku 763 152,55 Kč a dosáhl by na hypotéku až ve výši 1 364 000 Kč; disponoval tedy částkou 2 127 152,55 Kč. Žalobkyně doložila, že na bankovních účtech měla uloženy peněžní prostředky v celkové výši 2 063 674 Kč a měla příslib poskytnutí hypotečního úvěru ve výši 1 242 000 Kč; disponoval tedy částkou 3 305 674 Kč.

10. Ve věci byly předloženy dva znalecké posudky ke stanovení obvyklé ceny nemovitostí. Znalcem Ing. [redacted] byla obvyklá cena oceňované nemovitosti stanovena na 4 120 000 Kč a znalcem [redacted] na 6 070 000 Kč. Odvolací soud nemá výhrady k závěru soudu prvního stupně o zjištěné obvyklé ceně předmětné nemovitosti dle znaleckého posudku znalce Ing. [redacted] ve výši 4 120 000 Kč a na podrobné odůvodnění rozsudku odkazuje. Pro účely rozhodnutí ve věci však odvolací soud vyšel z toho, že základem pro určení přiměřené náhrady nemusí být vždy obvyklá cena nemovitosti zjištěná zde znaleckým posudkem, ale vyšší nabídka účastníka (žalobkyně). Judikatura dovolacího soudu stanovila, že přípuštění vyšší nabídky nad obvyklou cenu je přípustné (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26.7.2017 sp. zn. 22 Cdo 1236/2017).
11. Podle § 1140 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.z.“) nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Každý ze spoluvlastníků může kdykoli 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.
12. Podle § 1142 odst. 1 o.z. jedná-li se o společnou věc, která má jako celek sloužit k určitému účelu, není její rozdělení možné.
13. Podle § 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.
14. Podle § 1144 o.z. je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota. Rozdělení věci však nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, vyrovná-li se rozdíl v penězích.
15. Podle § 1147 o.z. není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodej věci ve veřejné dražbě; v odůvodněném případě může soud rozhodnout, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky.
16. Soud prvního stupně na právní posouzení věci správně aplikoval § 1140 o.z. Žalobkyně se domáhala zrušení a vypořádání spoluvlastnictví a žalovaný s jejím návrhem souhlasil. Vzhledem k rozpadu jejich manželství a partnerského vztahu, již neměl žádný z nich zájem setrvat ve spoluvlastnictví. Účastníci se však nedohodli na způsobu jeho vypořádání, a proto se soud prvního stupně v souladu s ustanovením § 1147 o.z. zabýval jednotlivými způsoby vypořádání podílového spoluvlastnictví, a to v pořadí stanoveném občanským zákoníkem, které je v případě nedosažení dohody stran závazné. Správně uzavřel, že předmětná nemovitost (pozemek s rozestavěnou stavbou domu) není účelně reálně dělitelná. Jednak předmětný pozemek nelze podle územního

Shodu s prvopisem potvrzuje Nina Najerová

plánu reálně rozdělit na dva samostatné pozemky a jednak by jeho oddělené části nebyly schopny samostatného nezávislého užívání, což nebylo účastníky zpochybněno.

17. Není-li rozdělení společné věci dobře možné, je dalším způsobem vypořádání spoluvlastnictví její příkazání za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Pouze nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, může nařídit soud prodej věci ve veřejné dražbě. Zákon dále stanoví, že v odůvodněném případě může soud rozhodnout, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky. Ustálená judikatura dovolacího soudu zdůrazňuje, že příkazání věci některému z účastníků má vždy přednost před nařízením prodeje, včetně dražby mezi spoluvlastníky (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4063/2015). Podle platné zákonné úpravy je však základním předpokladem dražebního prodeje, že o věc spoluvlastníci nemají zájem anebo nedisponují prostředky k zaplacení přiměřené náhrady, což v projednávané věci nebylo splněno, a proto má přednost příkazání věci za náhradu. Dovolací soud navíc v usnesení ze dne 3.8.2016 sp. zn. 22 Cdo 2208/2015 zdůraznil, že nařízení dražby společné věci jen mezi spoluvlastníky není zvláštním způsobem vypořádání spoluvlastnictví, kterým by mohlo dojít k obejití zákonné posloupnosti, nýbrž toliko způsobem nařízeného prodeje společné věci v dražbě, kdy namísto veřejné dražby soud nařídí dražbu jen mezi spoluvlastníky.
18. V projednávané věci se obě strany domáhaly vypořádání spoluvlastnictví příkazáním za přiměřenou náhradu některému ze spoluvlastníků a měly o její příkazání zájem, a proto se soud prvního stupně správně zabýval tímto způsobem vypořádání spoluvlastnictví. Ačkoliv z ustanovení § 1147 o. z. vyplývá toliko jediná podmínka pro příkazání společné věci za náhradu, a to zájem spoluvlastníka o příkazání věci do jeho výlučného vlastnictví, to, komu bude věc příkazána, záleží na úvaze soudu, která může vyjít i z jiných kritérií, respektuje-li základní principy soukromého práva. Mezi tato další možná kritéria se dlouhodobě řadí zejména schopnost včas zaplatit vypořádací podíl, či skutečnost, že spoluvlastník je ochoten zaplatit dalším spoluvlastníkům vyšší finanční náhradu, než jaká by jim jinak náležela; dále například skutečnost, že spoluvlastník v nemovitosti bydlel, udržoval ji, opravoval, případně do ní investoval a je schopen se o její údržbu nadále starat. Vždy je třeba zohlednit všechny podstatné okolnosti dané věci (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26.7.2017 sp. zn. 22 Cdo 1236/2017).
19. Soud prvního stupně vyšel z toho, že žalovaný měl o předmětnou nemovitost zájem od počátku řízení a svůj postoj v průběhu řízení nezměnil. Naproti tomu přihlédl k tomu, že žalobkyně svůj postoj měnila a až v závěru navrhla, aby nemovitost byla příkazána do jejího výlučného vlastnictví. Dovodil z toho, že o nemovitost neměla opravdový zájem, ale jejím cílem bylo získat co nejvyšší finanční prostředky, které by mohla použít na nákup jiné nemovitosti a nesvědčilo to pro závěr, že by žalobkyně hodlala rozestavěný dům dostavět. Zdůraznil, že žalobkyně na rozdíl od žalovaného nemá žádné vazby na obec [redacted], kde se nemovitá věc nachází. Žalobkyně má trvalý pobyt v obci [redacted] poblíž [redacted] a pracuje v [redacted]. Obec, v níž se nemovitost nachází, je tedy od místa, kde se žalobkyně zdržuje, značně vzdálena. Byť je žalobkyně členkou hasičského sboru, od června 2021, kdy došlo k rozvodu účastníků, jej nenavštívila. Žalovaný má v obci rodinné vazby, neboť zde bydlí jeho matka a bratr, které každý den navštěvuje. Žalovaný má proto důvod dům dostavět, aby mohl byt v blízkosti své rodiny. Zájmu žalovaného dům bezprostředně dostavět svědčí i to, že žalovaný na rozdíl od žalobkyně souhlasil se zřízením věcného břemene pro vybudování elektrické přípojky. Přestože žalobkyně nabídla na vypořádací podíl vyšší částku, a to 3 300 000 Kč než žalovaný (2 060 000 Kč), dospěl k závěru, že je namístě příkazat nemovitost žalovanému.
20. Závěr soudu prvního stupně, že při příkazání společné věci je výše navržené náhrady přesahující obvyklou cenu spoluvlastnického podílu jedním z kritérií, které musí soud zvážit při úvaze o tom, komu společnou věc příkáže a soud není povinen příkazat společnou věc za náhradu tomu ze spoluvlastníků, který navrhne nejvyšší částku jako základ přiměřené náhrady, odpovídá citované judikatuře, avšak soud vždy musí pečlivě posoudit všechny okolnosti konkrétní věci významné pro rozhodnutí. Zákon výslovně žádná hlediska pro příkazání věci nevymezuje, ale žádná také

Shodu s prvopisem potvrzuje Nina Najerová

nezapovídá a přiměřenost náhrady je otázkou právní. Nejvyšší soud v rozhodnutí pod sp. zn. 22 Cdo 2024/2016 vysvětlil, že když se soud zabývá splněním podmínek pro přikázání věci některému ze spoluvlastníků i z hlediska schopnosti zaplatit přiměřenou náhradu, lze za zohlednitelné kritérium považovat, že spoluvlastník navrhne zaplacení vyšší finanční náhrady <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3s443cl4zdamjsl44dsx3qmyytcnbx> dalším spoluvlastníkům, neboť i to vyjadřuje jeho vztah k věci.

21. Soudní praxe vychází při přikázání společné věci jen některému ze spoluvlastníků z konkrétních okolností věci. Soud prvního stupně jako zásadní důvod pro přikázání nemovitosti žalovanému shledal, že žalovaný hodlá dům na předmětném pozemku dostavět a že má bližší vztah k dané lokalitě, ale podle odvolacího soudu nedostatečně zhodnotil význam vyšší nabídky žalobkyně na peněžitou náhradu žalovanému.
22. Rozhodnými kritérii pro posouzení věci je, že spoluvlastnické podíly účastníků jsou shodné. Obě strany se podílely na získání předmětného pozemku a výstavbu rozestavěné stavby, kterou započaly společně. Žalobkyně více opatřením finančních prostředků a žalovaný více svépomocnou výstavbou domu a následnou péčí o něj po rozvodu manželství se žalobkyní. Nemovitost zatím k bydlení neužívá ani jedna ze stran a ani užívat nemůže, vzhledem k tomu, že se jedná o rozestavěnou nezakladovanou hrubou stavbu domu. Žalovaný má k obci, kde se nemovitost nachází, silnější vazby, neboť zde žijí jeho rodinní příslušníci, avšak v současné době bydlí v jiné obci. Ani jedna ze stran nemá zajištěno stále bydlení, žalovaný bydlí v bytě rodičů a žalobkyně na ubytovně a dosud nezaložili rodinu a nemají (nezletilé) děti. Jsou v podstatě stejného věku a nebylo tvrzeno, že by jejich zdravotní stav mohl mít význam pro posouzení této věci. Žalobkyní navržená výše peněžitě náhrady žalovanému ve výši 3 000 000 Kč, je o 940 000 Kč vyšší, než kolik bylo stanoveno soudem prvního stupně v napadeném rozsudku na základě znaleckého zjištění obvyklé ceny (2 060 000 Kč) a o 700 000 Kč vyšší, než kolik navrhl žalovaný (2 300 000 Kč). Žalovaný připustil, že má k dispozici finanční prostředky, které nabídl na vyplacení spoluvlastnického podílu žalobkyně ve výši 2 300 000 Kč, ale již nikoliv další na dostavbu domu. Je k dispozici stavební materiál na cca půl roku stavby, který účastníci pořizovali ze společných prostředků a budou ho tedy muset vypořádat.
23. Při porovnání všech zjištěných kritérií dospěl odvolací soud k závěru, že jsou v podstatě vyrovnaná, ale zejména nabídka vyšší náhrady převážila jejich poměr ve prospěch žalobkyně. Každá ze stran sice disponuje finančními prostředky, aby spoluvlastnický podíl protistrany vyplatila podle zjištěné obvyklé ceny a nelze tedy postupovat podle kritéria (ne)solventnosti. Obě strany nabídly vyšší cenu peněžitě náhrady, ale žalobkyně významně vyšší než žalovaný. Pokud měly o přikázání nemovité věci zájem obě strany, má výše peněžitě náhrady, vedle prokázání zájem spoluvlastníka o přikázání věci do jeho výlučného vlastnictví, dále podstatný význam pro neúspěšnou stranu, neboť jí umožňuje zajistit uspokojení bytových potřeb za lepších podmínek než při vyplacení peněžitě náhrady podle obvyklé ceny, např. získání jiné hodnotnější (větší) nemovitosti (domu, bytu). V případě vyhovění návrhu žalovaného by tato možnost byla u žalobkyně podstatně snížena. Žalobkyně navíc doložila, že disponuje peněžními prostředky, které jí umožňují pokračování dokončení stavby domu, což by v případě vyhovění zvýšené nabídce žalovaného nebylo splněno, neboť žalovaný nemá další finanční prostředky k dispozici, kromě běžného příjmu. Ze současného bydliště žalovaného je zřejmé, že není na obec, kde se nemovitost nachází, vázán tak silnými pouty, že by nemohl svou bytovou potřebu uspokojovat v jiné obci a za svojí širší rodinnou dojíždět.
24. Z výše uvedených důvodů odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I. o zrušení podílového spoluvlastnictví podle § 219 o.s.ř. potvrdil. Dále podle § 220 odst. 1 písm. b) o.s.ř. rozsudek soudu prvního stupně ve výroku II. a III. změnil tak, že do výlučného vlastnictví žalobkyně se přikazuje pozemek parc.č. █████ v k.ú. █████ obec █████, zapsaný na LV č. █████ u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun a žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému na náhradu vypořádacího podílu částku ve výši 3 000 000 Kč. Ke

Shodu s prvopisem potvrzuje Nina Najerová

splnění této povinnosti s ohledem na její výši ve smyslu § 160 odst. 1 o.s.ř. stanovil jako přiměřenou lhůtu dva měsíce od právní moci tohoto rozsudku, s ohledem na lhůty nezbytné k zajištění úvěru.

25. Vzhledem ke změně rozsudku soudu prvního stupně bylo třeba rozhodnout i o všech nákladech řízení podle § 224 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 151 odst. 1 o.s.ř. Odvolací soud postupoval podle § 142 odst. 2 o.s.ř. a právo na náhradu nákladů nikomu nepřiznal. Až na výjimky se totiž v tomto typu řízení stranám právo na náhradu nákladů řízení nepřiznává, jak již správně konstatoval soud prvního stupně. Výjimku z obecného použití § 142 odst. 2 o.s.ř. na řízení typu iudicium duplex by měly tvořit případy, kdy jde o obstrukční chování spoluvlastníka, kde se účastník řízení nezajímá o konstruktivní vyřešení věci nebo jde o šikanózní výkon práva (viz též nálezy Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 404/22). O takovou situaci zde ale nejde. O nákladech odvolacího řízení odvolací soud rozhodl podle § 224 odst. 1, § 151 odst. 1 a § 142 odst. 2 o.s.ř. shodně jako o nákladech řízení v prvním stupni ze shodných důvodů.
26. Odvolací soud znovu rozhodl i o náhradě nákladů státu, kterou ve smyslu § 148 odst. 1 o.s.ř. uložil shodně jako soud prvního stupně rovným dílem oběma stranám, a to s ohledem na výsledek řízení, když žádná ze stran nesplňuje podmínky pro osvobození od soudních poplatků. O uložení této povinnosti bylo nutno rozhodnout bez ohledu na to, že uvedené náklady již byly uhrazeny, neboť se jedná o povinnost vyplývající z procesního práva, jejíž vznik je založen až rozhodnutím soudu a zálohově zaplacené náklady proto není nutno znovu hradit.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je dovolání přípustné, jestliže 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. Dovolání je možno podat ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení tohoto rozsudku k Nejvyššímu soudu České republiky, prostřednictvím Okresního soudu v Berouně.

Nebude-li povinnost tímto rozhodnutím stanovená splněna dobrovolně a v určené lhůtě, lze se jejího plnění domoci návrhem na soudní výkon rozhodnutí či návrhem na exekuci.

Praha 11. listopadu 2022

Mgr. Roman FREMR v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Nina Najerová