



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Havlíčkově Brodě rozhodl samosoudkyní JUDr. Růženu Janečkovou ve věci žalobkyně [REDACTED], nar. [REDACTED], bytem [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], zast. JUDr. Janou Milotínskou, advokátkou se sídlem v Chrudimi, Novoměstská 960, proti žalované [REDACTED], nar. [REDACTED], bytem, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], zast. Mgr. Ing. Josefem Chlubnou, advokátem se sídlem v Havlíčkově Brodě, Havlíckovo náměstí 1963, za účasti vedlejšího účastníka [REDACTED], nar. [REDACTED], bytem [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], zast. Mgr. Ing. Josefem Chlubnou, advokátem se sídlem v Havlíčkově Brodě, Havlíckovo náměstí 1963;

o vypořádání podílového spoluvlastnictví

t a k t o

I. Podílové spoluvlastnictví [REDACTED], nar. [REDACTED], a [REDACTED], nar. [REDACTED], k pozemku parc. č. st. [REDACTED], zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt k bydlení č. p. [REDACTED] [REDACTED], zapsáno u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště [REDACTED], v katastru nemovitostí pro obec [REDACTED], katastrální území [REDACTED], na listu vlastnictví [REDACTED], se zrušuje.

II. Výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. [REDACTED], zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt k bydlení č. p. [REDACTED] [REDACTED], zapsáno u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště [REDACTED], v katastru nemovitostí pro obec [REDACTED], katastrální území [REDACTED], na listu vlastnictví [REDACTED], se určuje žalobkyně [REDACTED], nar. [REDACTED].

III. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované na vyrovnání podílu částku 95.000 Kč do dvou měsíců od právní moci tohoto rozsudku.

IV. Žalovaná a vedlejší účastník jsou povinni společně a nerozdílně nahradit žalobkyni na nákladech řízení částku 39.657 Kč do tří měsíců od právní moci tohoto rozsudku.

V. Žalovaná a vedlejší účastník jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit České republice – Okresnímu soudu v Havlíčkově Brodě soudní poplatek ve výši 7.000 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í:

Podanou žalobou v jejím konečném znění domáhala se žalobkyně zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem ve výroku shora konkrétně vypsáným. Uvedla, že vlastní z 5/6 dům č. p. ■■■, zbývající 1/6 vlastní nyní její neter ■■■■■ (původním spoluvlastníkem a žalovaným byl vedlejší účastník - bratr žalobkyně ■■■■■). Jedná se o rodný dům, ve kterém bydleli její rodiče. Žalobkyně vyličila, jak celá situace ohledně rodného domu č. p. ■■■ vznikla, kdy rodiče bratrovi dovolili a pomohli mu postavit na pozemku u tohoto domu další dům pro něho (nyní dům č. p. ■■■) s tím, že tento rodný dům č. p. ■■■ případně poté celý žalobkyni, bratr se měl dědictví vzdát. Tuto rodinnou dohodu ale bratr nedodržel, dědictvého podílu po smrti maminky se nevzdal, a proto otec žalobkyně svůj podíl na ni převedl pro jistotu již před svou smrtí darovací smlouvou, aby se situace s dědictvím nemohla opakovat. Následně žalobkyně souhlasila s tím, že se do domu č. p. ■■■ jako nájemce nastěhuje bratrova dcera ■■■■■ (nyní žalovaná), nájemní smlouva mezi oběma vlastníky a jmenovanou byla uzavřena 1. 4. 2012 a bylo dohodnuto, že bude platit nájem ve výši 4.500 Kč měsíčně k rukám ■■■■■ (platební místo), a to od 1. 4. 2012. Žalobkyně tvrdila, že nájemkyně ■■■■■ si do domu č. p. ■■■ bez dovolení nastěhovala ■■■■■ a navíc bez dovolení a přes slovní zákaz žalobkyně s jeho pomocí činí v domě stavební úpravy. Z těchto důvodů byla uzavřena mezi pronajímateli a nájemkyní smlouva o ukončení nájemní smlouvy z 1. 4. 2012, kdy bylo dohodnuto, že ■■■■■ dům č. p. ■■■ vyklidí a předá ho k 1. 6. 2014 pronajímateli. Jmenovaná tak ani přes další výzvu nečinila a navíc písemně sdělila, že tak učinit nehodlá. Problém je i v tom, že ■■■■■ a jeho dcera zamezují žalobkyni vstup do domu č. p. ■■■ a na související pozemek a do garáže. Rodiče žalobkyně nepředpokládali vznik této situace a při výstavbě domu č. ■■■ byl na ■■■■■ převeden pozemek u domu č. p. ■■■, a to parc. č. ■■■■, což znamená, že žalobkyně nemá nyní přístup k hlavnímu vchodu do domu a ke garáži. Přitom na uvedeném pozemku se původně nacházela obecně přístupná polní cesta, která vedla do polí za nemovitostmi. Tuto cestu žalovaný bránou zahradil. Žalobkyně nyní nemůže řádně dům č. p. ■■■ včetně garáže užívat, protože není dostatečně spojen s veřejnou cestou. S ohledem na uvedené skutečnosti žalobkyně nemá zájem setrvávat se žalovanou ve spoluvlastnictví, a proto i v předžalobní výzvě navrhla, že spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 na domu č. p. ■■■ vyplatí. Dle znaleckého posudku z 26. 6. 2014, který má žalobkyně k dispozici, tržní cena domu č. p. ■■■ je 550.000 Kč, nabídla tedy, že podíl odkoupí za částku 91.667 Kč. Její výzva zůstala bez odezvy.

K dotazu soudu žalobkyně uvedla, že v předmětné nemovitosti nemá trvalé bydliště a po smrti rodičů zde nežila. Žádná údržba této nemovitosti z její strany, ale ani ze strany bratra, prováděna nebyla, pouze se větralo. Jezdila sem tak 3x či 4x do roka. Byla to ona, kdo platil daně a inkaso. V současné době má ale potřebu bydlení v této nemovitosti, a to spolu se svým synem, který bydlí v pronájmu. Ona sama bydlí u své dcery. Je nemajetná, na kontě má asi jen 7.000 Kč, ale dcera jí slíbila, že jí půjčí, má sice hypotéku na dům, ale převedla na ni svůj původní byt a dcera tento bude pronajímat a z toho bude mít příjmy. Vše je dáno jejím zdravotním stavem, kdy i s ohledem na stanovisko lékaře by chtěla vypořádat majetkové poměry ve vztahu ke svým dětem.

Usnesením ze dne 3. 3. 2015, čj. 11C 134/2014-85 soud připustil, aby na místo dosavadního žalovaného [REDAKCE] vstoupila do řízení jako žalovaná [REDAKCE], neboť předmětné nemovitosti v rozsahu svého spoluvlastnického podílu [REDAKCE] darovací smlouvou z 10. 11. 2014 daroval své dceři [REDAKCE].

Žalovaná potvrdila údaje ohledně podílového spoluvlastnictví předmětných nemovitostí. Popřela, že by celá situace vznikla tak, jak je popsána v žalobě a vylicila svoji verzi, co se týká dělení majetku po rodičích. Zdůraznila, že její otec [REDAKCE] nemusel mít od nikoho žádné povolení ke stavbě, ke stavebnímu povolení potřebovali pouze souhlas sousedů. Stavbu financoval s manželkou z úspor, z nevratné půjčky a půjčky od [REDAKCE], a.s., kdy tuto dodnes splácí. Od svých rodičů nikdy žádné peníze neobdržel. Nikdo v té době nezmiňoval, že až někdy rodiče zemrou, případně žalobkyni dům č. p. [REDAKCE]. Žalovaná tvrdila, že žalobkyně se ze [REDAKCE] odstěhovala před 36 roky, neboť se jí na vesnici nelíbilo, chtěla do města, odstěhovala se do [REDAKCE], kde se podruhé provdala. Citový vztah k rodinnému domu nikdy neměla, rodiče navštěvovala minimálně, protože by otec po nich požadoval nějaké práce, což žalobkyně s manželem odmítali. Když se žalobkyně podruhé rozvedla, řešila majetkové vypořádání s bývalým manželem, kdy peníze neměla, a proto jí matka poskytla peníze, které získala z prodeje dřeva z lesa a koupila žalobkyni byt za 200.000 Kč. Tím vznikla ústní dohoda o rozdělení majetku po rodičích. Bylo dohodnuto, že les ve [REDAKCE] případně žalobkyni a dům č. p. [REDAKCE] ve [REDAKCE] bude rozdělen žalobkyni a žalovanému po ideální 1/2. Uvedený dům byl po úmrtí matky předmětem dědictví, kdy otec již byl spoluvlastníkem ideální 1/2 a druhá ideální polovina domu se dělila na 3 díly, a to na otce, žalobkyni a [REDAKCE]. Tím se stal [REDAKCE] spoluvlastníkem ideální 1/6. Žalovaná tvrdila, že žalobkyně svého otce tak dlouho přemlouvala, až jí všechny své podíly přenechal a stala se tak spoluvlastníkem ideálních 5/6. Sama žalovaná se po rozvodu v roce 2010 nastěhovala ke svým rodičům do [REDAKCE] do domu č. p. [REDAKCE]. Asi po dvou letech jí žalobkyně navrhla, že by se mohla nastěhovat do domu č. p. [REDAKCE]. Žalovaná tvrdí, že bylo ústně dohodnuto, že před nastěhováním provede opravy tak, aby dům byl obyvatelný, že vše opravila a platila ze svého, k čemuž má k dispozici doklady. Se vším jí pomáhal její přítel, neboť je zedník. Když bylo vše opraveno a žalovaná se i s přítelem nastěhovala, a to po předchozím souhlasu žalobkyně, přišla žalobkyně s tím, že je třeba sepsat nájemní smlouvu, a to od 1. 4. 2012 na výši nájemného 4.500 Kč, které bude splatné k rukám [REDAKCE]. Žalovaná tvrdí, že žalobkyně žádné peníze z nájmu nepožadovala, a to s ohledem na provedenou rekonstrukci, kterou provedla žalovaná se svým přítelem. Žalovaná zmínila, že nájemné v termínu za každý kalendářní měsíc platila. V květnu 2013 byla dána výpověď z nájmu s tím, že smlouvu o ukončení nájmu nahradí dodatek ke smlouvě uzavřené dne 1. 4.

2012, který vypracovala žalobkyně a stanovila nájemné ve výši 6.000 Kč měsíčně na její účet. Žalovaná a její otec s touto částkou nesouhlasili, bylo proto dohodnuto, že žalobkyně nechá zpracovat znalecký posudek, ve kterém pak byla stanovena tržní cena domu č. p. ■ na částku 550.000 Kč a nájemné na částku 4.000 Kč měsíčně, což by pro žalobkyni činilo částku 3.333 Kč měsíčně. S tím žalobkyně nesouhlasila, trvala na částce 6.000 Kč a sama jako spoluvlastník dala žalované výzvu k vyklizení předmětných nemovitostí. Žalobkyně nevzala žádné ohledy na náklady, které žalovaná investovala do oprav, a to ve výši kolem 150.000 Kč. Žalovaná tvrdí, že žalobkyně se za celou dobu přijela 2x podívat, jak se provádějí opravy předmětného domu a říkala, že jsou pěkně provedené. Souhlasila s tím, že ■ bude bydlet ve společné domácnosti se žalovanou. Žalovaná tvrdila, že vztahy byly dobré až do měsíce června 2014, kdy žalobkyně na schůzce vznesla požadavek, aby došlo k ukončení stávající nájemní smlouvy a požadovala to nájemné ve výši 6.000 Kč měsíčně. Žalovaná se svým otcem s tímto nesouhlasili a navrhovali žalobkyni, že od ní ideálních 5/6 nemovitosti odkoupí, s čímž ale nesouhlasila ona. Poté se situace mezi stranami zhoršila. Není pravdou, že by žalovaná a její otec nereagovali na případné mimosoudní vyřešení celé věci, žalovaná souhlasila s vypořádáním spoluvlastnictví tak, že by žalobkyně převedla svůj spoluvlastnický podíl na ni za částku 460.000 Kč.

Z provedených důkazů soud učinil následující skutková zjištění:

Z informace o pozemku parc. č. ■ a parc. č. st. ■ jehož součástí je stavba – objekt k bydlení č. p. ■, vše obec ■, k.ú. ■, LV ■, platné k 25. 11. 2014, z katastrální mapy a fotodokumentace domu č. p. ■, že tyto nemovitosti k uvedenému datu vlastnila žalobkyně podílem 5/6 a vedlejší účastník podílem 1/6, což je zřejmé i ze seznamu nemovitostí na LV ■ platného k 25. 11. 2014.

Z informace o pozemku parc. č. ■ a parc. č. st. ■, vše obec ■, k.ú. ■, LV ■, platné k 25. 11. 2014, že tyto nemovitosti k uvedenému datu vlastnil ■. Z informace o stavbě čp. ■ obec ■, k.ú. ■, platné k 25. 11. 2014, že tato stavba byla k uvedenému dni ve společném jmění manželů ■ a ■.

Z usnesení Okresního soudu v Havlíčkově Brodě ze 7. 12. 2009, sp. zn. 22D 665/2009, že žalobkyně coby pozůstalá dcera po zemřelé matce ■ nabyla do svého vlastnictví id. 2/6 parc. č. st. ■, objektu bydlení č. p. ■ na st. ■, zahrady parc. č. ■, vše k.ú. ■, na LV ■. ■ smlouvou darovací z 15. 12. 2009 pak daroval žalobkyni jako své dceři id. polovinu těchto nemovitostí.

Z nájemní smlouvy z 1. 4. 2012, že tuto uzavřeli ■ (žalobkyně) a ■ (vedlejší účastník), coby pronajímatelé na straně jedné, a ■ (žalovaná) coby nájemce, na straně druhé. Na základě této smlouvy byl žalované přenechán do nájmu byt v domě č. p. ■ o velikosti 3+1 sestávající z obývacího pokoje, ložnice, kuchyně, koupelny, WC, a to od 1. 4. 2012 na dobu neurčitou, nájemné bylo dohodnuto ve výši 4.500 Kč měsíčně splatné do posledního dne kalendářního měsíce k rukám ■. Byt byl předán ve stavu způsobilém k řádnému užívání pro účely bydlení s tím, že nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy či jiné podstatné změny v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele. Smlouvou o ukončení nájemní smlouvy ze 14. 5. 2013 se pronajímatel i nájemce dohodli na ukončení nájemní smlouvy tak, že nájem skončí k 1. 6. 2014 a tento den bude předmětný dům předán pronajímateli dle podmínek nájemní smlouvy a budou

vypořádány všechny závazky. Pronajímatel a nájemce prohlásili, že po předání nemovitosti k sobě nemají žádné závazky ani povinnosti.

Z výzvy k vyklizení domu z 5. 8. 2014 včetně podacích lístků, že žalobkyně upozorňovala žalovanou, že dům č. p. ■■■ užívá bez právního důvodu a vyzývala ji, aby dům vyklidila nejpozději do 31. 8. 2014. Žalovaná reagovala dopisem ze 14. 8. 2014 tak, že výzvu k vyklizení nemovitostí považuje za neplatnou, protože ji žalobkyně vyzvala pouze jako spoluvlastník a ne v zastoupení pronajímatele, tj. i ■■■. I pokud by výzva k vyklizení domu byla platná, tak žalovaná vyslovuje přesvědčení, že může užívat ideální 1/6 domu, neboť výzvu k vyklizení neobdržela od spoluvlastníka ■■■. Žalovaná dále zmiňuje, že do domu investovala, provedla rekonstrukce, které odhadem činí 150.000 Kč. Pokud tedy žalobkyně žádá, aby dům k 31. 8. 2014 vyklidila, měla by v tomtéž termínu jí vrátit uvedenou částku. Vedlejší účastník pak žalobkyni sdělil, že jeho jako spoluvlastníka neinformovala a on s výzvou k vyklizení domu nesouhlasí.

Z nacenění nemovitosti z čl. 17-21 spisu, že realitní makléřka ■■■ k žádosti ■■■ a ■■■ provedla nacenění rodinného domu v centru obce ■■■ č. p. ■■■, kdy dospěla k průměrné tržní ceně nemovitostí ve výši 550.000 Kč a průměrné tržní ceně nájemného domu ve výši 4.000 Kč měsíčně s tím, že upozornila, že toto nacenění v žádném případě není znaleckým posudkem v pravém slova smyslu.

Z předžalobní výzvy z 20. 10. 2014 včetně podacích lístků, z emailové korespondence čl. 22 spisu z 18. 11. 2014 a 25. 11. 2014, z korespondence z 1. 12. 2014, že zástupci stran řešili otázku vyklizení domu č. p. ■■■, úhradu 5/6 nájemného za dobu od 1. 4. 2012 do 15. 11. 2014, tj. částku 118.125 Kč, dále otázku uzavření dohody o zřízení věcného břemene chůze a jízdy přes pozemek č. ■■■ a převod spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na domu č. p. ■■■ za částku 91.667 Kč.

Ze žádosti o zápis budovy do katastru nemovitostí z 23. 1. 2006 včetně geom. plánu, kupní a darovací smlouvy z 22. 5. 1979, že ■■■ a ■■■ žádali o zápis rodinného domu postaveného na pozemku parc. č. st. ■■■, ■■■ v katastrálním území ■■■ č. p. ■■■, když uvedené stavební parcely, mimo dalších pozemků, koupil ■■■ od ■■■.

Z informace o řízení platné k 3. 3. 2015, že ■■■ převedl pozemek parc. č. st. ■■■ jehož součástí je stavba – objekt k bydlení č. p. ■■■, vše obec ■■■, k.ú. ■■■, LV ■■■, na ■■■, což je zřejmé i z informace o pozemku platné k 13. 8. 2015, založené na čl. 129 spisu.

Z potvrzení prokazující dobu poskytování péče, vystaveného dne 21. 1. 2015 Úřadem práce ČR – Krajská pobočka v ■■■, že ■■■ poskytovala péči osobě ■■■, nar. ■■■, příspěvek na péči přiznán od 3/2007, období poskytování péče od 1. 3. 2007 do 31. 5. 2010, vztah osoby poskytující péči k osobě s přiznaným příspěvkem na péči – dcera, od 12. 5. 2010 do 26. 11. 2010 byla osoba v ústavní péči zdravotnického zařízení.

Ze smlouvy o vysokoškolském bakalářském studiu z 1. 7. 2014 a z výpisu z obchodního rejstříku společnosti ■■■ s.r.o., že tuto smlouvu uzavřel ■■■ (syn žalobkyně) a tento je rovněž jednatelem a jediným společníkem uvedené společnosti zapsané v obchodním rejstříku ■■■ 2014.

Z darovací smlouvy ze 14. 9. 1992 včetně připojené katastrální mapy, že ■■■ (vedlejší účastník) daroval ■■■ (žalobkyně) parc. č. ■■■, zahradu o výměře 1007 m².

Ze smlouvy o dílo č. OK 10-HB205 a objednávky – zakázky z 18. 6. 2010, že ■■■■■ objednal u zhotovitele OK PO, s.r.o. dodávku a montáž plastových výplní stavebních otvorů a příslušenství, když jako adresa stavby je uveden ■■■■■, ■■■■■. (u domu č. p. ■■■■■ jsou ve znaleckém posudku zmiňována okna dřevěná špaletová – viz čl. 179 spisu).

Z výpisu z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 3. 8. 2015, že ■■■■■ ■■■■■ je vlastníkem bytové jednotky ■■■■■ v budově č. p. ■■■■■ ■■■■■, a to na základě darovací smlouvy ze 4. 6. 2015.

Z darovací smlouvy z 16. 3. 2000, že ■■■■■ daroval ■■■■■ (vedlejší účastník) celou id. ½ zde vypsanych nemovitostí v hodnotě dle znaleckého posudku ve výši 244.562,50 Kč.

Z osvědčení o zápisu do evidence zemědělského podnikatele z 29. 4. 2005, že toto osvědčení bylo vydané pro ■■■■■ jako podnikatele provozujícího zemědělskou výrobu.

Z úředního záznamu o podání vysvětlení – PČR čj. ■■■■■ z 12. 5. 2015, že ■■■■■ (žalovaná) jako oznamovatelka podávala vysvětlení k události dne 12. 5. 2015, kdy jí údajně ■■■■■ vyhrožoval tím, že se nastěhuje v pondělí do domu, že v domě vlastní 5/6, že tu má většinový podíl. Uvedla, že žádná majetková škoda jí nevznikla, jen měla strach, že jí takto bude obtěžovat stále a vzhledem k jeho minulosti se ho bojí.

Z protokolu o předání daru z 24. 2. 2011, že žalobkyně uvedeného dne předal Psychiatrické léčebně v ■■■■■ sponzorský dar 5.000 Kč.

Z prohlášení o zůstatku ■■■■■, a.s. z 20. 7. 2015, že ■■■■■ měla na svém účtu u této banky k uvedenému dni zůstatek 205.014,47 Kč.

Ze SMS zpráv z 24. 7. 2014, viz fotokopie čl. 123 spisu, že žalobkyně sdělovala žalované, že barák prodávat nebude, nabízela jí nájem na jeden rok za 4.000 Kč a tato jí sdělovala, že hledají jiné bydlení a než ho najdou, budou jí posílat 2.000 Kč měsíčně.

Z emailové korespondence z 15. 5. 2012, že zástupce žalované a vedlejšího účastníka sděloval vedlejšímu účastníkovi, že mu zasílá koncept nájemní smlouvy a vedlejší účastník tuto zasílá ■■■■■, aby jí dala své matce.

Z fotodokumentace založené na čl. 125, že jsou zde zobrazeny domy č. p. ■■■■■, č. p. ■■■■■ a č. p. ■■■■■. Z informace o pozemku platné ke 12. 8. 2015, že rodinný dům č. p. ■■■■■, je ve vlastnictví ■■■■■ (vedlejšího účastníka).

Z výpovědi svědkyně ■■■■■, která je dcerou žalobkyně, sestřenicí žalované a neterí vedlejšího účastníka, že její matka se ze ■■■■■ odstěhovala, když se podruhé vdala, bylo to v roce 1983, v roce 1984 se svědkyně narodila, bydleli v ■■■■■. Otec měl práci mimo ■■■■■, velkou část mamčiny mateřské dovolené tak byli ve ■■■■■. Svědkyně pak navštěvovala prarodiče o prázdninách, a to až do svých 15 let. Po smrti prarodičů byla mamka nemocná, takže se nemohla o tu nemovitost starat, strejda bydlí ve dvoře, takže o ty základní věci se staral. Když se ■■■■■ (myšleno žalovaná) rozvedla, tak mamku požádala, jestli by mohla nemovitost užívat, ta jí to umožnila. Když se asi v první polovině roku 2014 vrátil bratr ze zahraničí, tak se mamka rozhodla, že budou spolu bydlet ve ■■■■■. Svědkyně má svůj dům a důvod, proč na ni mamka převedla její byt, spočíval v tom, že je mamka nemocná, její nemoc postihuje nervovou soustavu a lékař jí doporučil, aby si uspořádala své majetkové poměry, dokud je schopna o nich přemýšlet. Mamka je invalidní, pobírá invalidní důchod a veškeré náklady hradí svědkyně. Jsou okamžitě schopni vyplatit žalované vypořádací částku, ať už svědkyně ze svého účtu, anebo prostředky převede mamce a úhradu provedou z jejího účtu. V současné době žalobkyně bydlí u svědkyně,

žádnou možnost jiného bydlení nemá. Dále svědkyně uvedla, že když byl dědeček nemocen, tak mamka pobývala ve [REDAKCE]. Pokud je tvrzeno, že po smrti prarodičů byl dům dva roky prázdný, tak babička zemřela v roce 2009, děda v roce 2010, svědkyně v uvedených letech kupovala dům a v roce 2010 se stěhovali a žalobkyně v tu dobu již přechodně u nich pobývala. V letech 2009-2010 svědkyně jezdila do [REDAKCE] na návštěvu, a to za strejdou, jsou přeci příbuzní, tak se navštěvovali. Rekonstrukce nebyla dohodnutá se žalobkyní, [REDAKCE] jí prostě udělala, že chtěla, ledacos už nebylo moderní. Žalobkyně pobírá invalidní důchod 4.000 Kč, na rekonstrukci nemá, tak s ní ani nemohla souhlasit, o rekonstrukci, kterou prováděla žalovaná ani nevěděla, na spoustu věcí přišly, až to bylo hotové.

Z výpovědi svědka [REDAKCE], který je synem žalobkyně, bratrancem žalované a synovcem vedlejšího účastníka, že od dětství jezdili na prázdniny za babičkou a dědou, vídali se i se strejdou, vše bylo v pořádku. Když babička s dědou umřeli, tak barák připadl mamce, strejda se ale dědictví, té 1/6 nezřekl. Svědek pobýval kolem 3 let v zahraničí. Ví, že [REDAKCE] bydlela s dětmi u strejdy, že to tam nebylo dobré, chtěla se osamostatnit a mamka souhlasila, umožnila jí barák užívat. [REDAKCE] ale nic neplatila, nepustila je ani dovnitř, až policie jí musela vysvětlit, že žalobkyně vlastní těch 5/6 a musí jí umožnit vstup. Sestra má peníze na hotovosti, tak jí mamka převedla ten byt, aby jí to vyrovnala, svědek by pak měl mít ten [REDAKCE]. Své věci má na [REDAKCE], v tom bytě, má tam i trvalé bydliště, takže to zatím sestře blokuje, nemůže byt pronajímat. Chtěl by ve [REDAKCE] bydlet trvale, je to u dálnice, jsou tam garáže, spoustu místa, podniká v [REDAKCE] a v [REDAKCE] studuje. O té rekonstrukci se dozvěděl až teď, byl v zahraničí, šlo to mimo něho, předpokládal, že se o vše stará mamka a sestra. Svědek uvedl, že žalobkyně musí mít dozor, zapomíná, nechá puštěný sporák, zapomene psy, takže se sestrou domluvili, že se o mamku budou starat napůl, takže někdy je s ním na [REDAKCE], někdy u [REDAKCE] na statku. Pokud by pobýval na [REDAKCE], pak by to pro něho bylo výhodnější časově i peněžně.

Ze znaleckého posudku č. 11/1805/2015 včetně příloh, zpracovaného dne 12. 11. 2015 [REDAKCE], znalkyní z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, že ohledně určení obecné (tržní) ceny nemovitostí znalkyně dospěla k závěru, že obvyklá cena předmětných nemovitostí činí 570.000 Kč.

Pro úplnost soud na tomto místě dodává, že zamítl důkazní návrhy žalované na výsledcích svědků [REDAKCE], [REDAKCE] a [REDAKCE], kteří měli podpořit tvrzení žalované, že se nezakládá na pravdě prohlášení žalobkyně, že od prosince 2006 do května 2010 bydlela s rodiči ve [REDAKCE] č. p. [REDAKCE], kdy oba rodiče byli tou dobou nemocní a žalobkyně o ně pečovala. Na rozhodnutí v této věci nemohly výpovědi těchto svědků nic změnit. Skutečnost kdy naposledy žalobkyně v předmětném domě sama bydlela, zda skutečně pečovala o své rodiče, nelze pro rozhodnutí v této věci považovat za stěžejní.

K důkazním návrhům žalobkyně učiněným v jejím podání z 31. 3. 2016 pak soud v souladu s ust. § 118b odst. 1 o.s.ř. již nemohl přihlížet. Rovněž tak k fotodokumentaci a rozpočtu na čl. 142- 171 spisu, kterou předložila žalovaná s tím, že tak činí pro potřeby soudu.

Na tomto místě je třeba ještě uvést, že žalobkyně současně se žalobou v této věci podala i žalobu o vyklizení věci (tj. domu č. p. [REDAKCE]), žalobu o zaplacení částky 118.125 Kč (tj. nájemné), žalobu o zřízení věcného břemene (tj. přístup k předmětnému domu).

V daném případě tedy obě strany měly zájem na zrušení a vypořádání jejich podílového spoluvlastnictví k předmětným nemovitostem, když výlučným vlastníkem těchto nemovitostí se chtěla stát každá z nich a částku představující vypořádací podíl byly obě schopny si opatřit.

Co se týká reálného dělení předmětné nemovitosti, tak z pohledu žalobkyně toto není možné, i když se odhlédne od vzájemných vztahů, které t. č. nejsou na dobré úrovni, tak to není možné ani stavebně technicky, dům k tomu není uzpůsoben, možná za pomoci architekta, ale zde je otázka finanční náročnosti. Dům má toliko jednu kuchyň, v podkroví je jen jedna místnost, jsou zde společné prostory. Z pohledu žalované rovněž dům není stavebně technicky uzpůsoben reálnému dělení, předpokládalo by to rozsáhlé a finančně náročné stavební úpravy. Uspořádání domu č. p. ■■■ odpovídá tomu, co popsala znalkyně ve znaleckém posudku a pokud by výsledkem reálného dělení při respektování podílu měla 1/6 představovat jednu místnost, pak by žalovaná rozhodně neměla zájem takto nemovitost užívat, protože ve společné domácnosti s ní žije ještě jedno nezletilé dítě a přítel. Nebyla by ani ochotna podílet se na financování reálného dělení nemovitosti, kdyby na ni s ohledem na spoluvlastnický podíl měla připadnout nějaká jedna místnost.

Strany shodně prohlásily, že na reálném dělení předmětných nemovitostí nemají zájem, neboť stavebně technicky tomu není nemovitost přizpůsobena a ani jedna ze stran nemá finanční prostředky na financování rozsáhlých stavebních úprav.

Provedeným dokazováním považuje soud za prokázané následující skutečnosti:

- Žalobkyně ■■■ podílem 5/6 a žalovaná ■■■ podílem 1/6 vlastní v podílovém spoluvlastnictví pozemek parc. č. st. ■■■, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt k bydlení č. p. ■■■, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště ■■■, v katastru nemovitostí pro obec ■■■, katastrální území ■■■, na listu vlastnictví ■■■.
- Žalobkyně nabyla svůj podíl jednak po zemřelé matce v rozsahu id. 2/6 a v rozsahu id. 1/2 darem od svého otce, to vše v prosinci 2009 (7. 12. a 15. 12.), vedlejší účastník jí pak již v roce 1992 daroval k domu č. p. ■■■ přilehlou zahradu parc. č. ■■■ o výměře 1007 m². Z pohledu těchto skutečností (časové osy) lze tak těžko uvěřit tvrzení žalované, že žalobkyně tak dlouho svého otce přemlouvala, až jí nemovitosti daroval.
- Žalovaná naopak svůj podíl nabyla až v průběhu tohoto řízení, kdy její otec coby původně žalovaný jí svůj podíl daroval a sám poté vstoupil do řízení jako vedlejší účastník. Lze tedy důvodně zkonstatovat, že se tak stalo účelově, neboť žalovaná v nemovitosti bydlí a tuto po ukončení nájmu odmítla vystěhovat.
- Co se týká nájemní smlouvy, tak je jisté, že její vyhotovení zajišťoval vedlejší účastník, je uzavírána dne 1. 4. 2012 a v jejím obsahu se uvádí, že byt byl předán ve stavu způsobilém k řádnému užívání pro účely bydlení s tím, že nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy či jiné podstatné změny v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele, nájemné bylo dohodnuto ve výši 4.500 Kč měsíčně splatné k rukám vedlejšího účastníka. Pokud by tedy žalovaná se svým přítelem prováděla v lednu 2012 opravy a rekonstrukce se souhlasem žalobkyně, lze těžko uvěřit, že by se toto neodrazilo v obsahu smlouvy a bylo sjednáváno nájemné. Navíc nelze přehlédnout, že ani ve smlouvě o ukončení nájemní

smlouvy ze 14. 5. 2013 není žádná zmínka o nějaké rekonstrukci a s tím souvisejících finančních požadavcích, naopak zde pronajimatel a nájemce prohlašují, že po předání nemovitosti k sobě nemají žádné závazky ani povinnosti. Rovněž tak z SMS korespondence z 24. 7. 2014, tedy v době, kdy vzájemné vztahy již byly narušené, žalovaná pouze sděluje žalobkyni, že hledají jiné bydlení a než ho najdou, budou jí posílat 2.000 Kč měsíčně. V provedeném dokazování tak nemá tvrzení žalované o provádění nějaké rekonstrukce se souhlasem žalobkyně žádnou oporu.

- Tvrzení žalobkyně o jejím špatném zdravotním stavu nebylo nikým zpochybňováno a posudek o invaliditě, který předložila k žádosti o osvobození od soudních poplatků, svědčí pro jeho pravdivost, kdy se jedná o dlouhodobě nepříznivý zdravotní stav od 1. 1. 2010, došlo k poklesu pracovní schopnosti nejméně o 70 %.

- Pokud vezmeme časový sled důležitých skutečností tak v prosinci 2009 žalobkyně nabyla do svého vlastnictví id. 5/6 předmětných nemovitostí, v roce 2010 začaly její zdravotní problémy, v listopadu 2010 zemřel otec žalobkyně, v dubnu 2012 jsou nemovitosti pronajaty žalované. Takže ani ne rok a půl byl dům č. p. ■■■ neobydlený. Tvrzení, že se žalobkyně o nemovitosti nestarala tak nemůže obstát. Žalobkyně v podstatě zatím neměla možnost realizovat své spoluvlastnické právo v tom smyslu, že by nemovitost využívala pro své potřeby bydlení. Za stavu, kdy žalobkyni je upírána možnost využívat nemovitosti k bydlení, bydlela a bydlí v nich žalovaná, která navíc neplatila nájemné ve výši dle představ žalobkyně a odmítá se vystěhovat, je logické, že se žalobkyně domáhá svých práv cestou žalob, jak shora zmíněno. Přehlédnout nelze ani to, že vztahy účastníků se zhoršily právě poté, co se žalobkyně začala domáhat svých spoluvlastnických práv.

Podle ust. § 1143 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen 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. Není-li rozdělení věci dobře možné, přikáže soud věc za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud její prodej ve veřejné dražbě.

S ohledem na prokázaný skutkový stav je jisté, že v daném případě účastníci nebyli schopni dosáhnout dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Soud proto postupoval v souladu s citovaným ustanovením o. z..

Soud si je vědom, že i podle nového občanského zákoníku platí, že variantu rozdělení věci musí soud zvažovat při vypořádání podílového spoluvlastnictví na prvním místě (§ 1144 o. z.). V ustanovení § 1142 o. z. jsou dány dvě překážky dělení společné věci: 1) jedná-li se o společnou věc, která má jako celek sloužit k určitému účelu a 2) dělit zemědělský pozemek lze pouze za předpokladu obdělávatelnosti nově vzniklých pozemků. V souzené věci ani jedna z těchto překážek dána není. Podstatné tedy bylo pouze to, zda rozdělení domu je dobře možné (§ 1147 o. z.). Tato podmínka není naplněna pouhou faktickou možností a technickou proveditelností, ale také funkčním opodstatněním rozdělení, tedy funkční stránkou rozdělení společné věci. Z judikatury Nejvyššího soudu lze dovozovat, že samotná skutečnost, že určitý způsob dělení nemovitosti není „optimální“, ještě neznamená, že by šlo o dělení nemožné. Reálné rozdělení by nebylo „dobře možné“, zejména v případě, že by nově vzniklé nemovitosti nebylo možno řádně užívat, nebo pokud by náklady na rozdělení věci byly

nepřiměřeně vysoké. 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. Ani nesouhlas spoluvlastníka s konkrétním způsobem rozdělení ještě nebrání tomu, aby soud takové rozdělení provedl, zejména když žádný z účastníků nenavrhne řešení lépe respektující zájmy obou stran (viz rozsudek NS ČR sp. zn. 22 Cdo 3685/2008). Vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením věci zásadně nebrání ani samotná existence špatných vztahů podílových spoluvlastníků (viz usnesení NS ČR sp. zn. 22 Cdo 2595/2008 a sp. zn. 22 Cdo 355/2012).

Vědom si uvedeného soud nakonec s ohledem na shodný postoj stran (ani jedna nemá na tomto způsobu vypořádání zájem a nemá ani finanční prostředky na jeho případnou realizaci), jakož i s ohledem na podstatný nepoměr velikosti spoluvlastnických podílů účastnic, uzavřel, že v posuzovaném případě je třeba považovat nemovitosti za reálně nedělitelné a přistoupil k druhému zákonnému způsobu vypořádání, a to přikázání věci za přiměřenou náhradu jednomu spoluvlastníku (§ 1147 o.z.).

Soud se v rozhodnutí o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví vždy musí zabývat výší podílu spoluvlastníků a účelným využitím věci, jeho rozhodnutí však může vyjít i z jiných skutečností. Jeho úvaha však musí být řádně odůvodněna a nesmí být zjevně nepřiměřená (rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 3742/2009, z 24. 10. 2012, sp. zn. 22 Cdo 3021/2010).

V daném případě co se týká velikosti podílů účastníků, tak žalobkyně je zcela nepochybně majoritní spoluvlastnicí. Co se týká účelného využití nemovitostí, tak je pravdou, že žalovaná od dubna 2012 v nemovitosti bydlí, užívá ji v celém rozsahu a od 2. 6. 2014 tak činí i proti vůli majoritní spoluvlastnice. Žalobkyně chce nemovitosti rovněž užívat k bydlení, a to spolu se svým synem, čímž by řešila i otázku pomoci s ohledem na její zdravotní stav. Je pravdou, že žalobkyně nemá k nemovitostem zajištěn přístup, ale i tento problém již řeší soudní cestou. Nelze přehlédnout, že postojem žalované, která vlastní toliko 1/6 předmětných nemovitostí, se žalobkyně dostala do situace, kdy si musela a musí vyžalovat svůj nárok na odpovídající část nájemného, vyklizení nemovitosti a přístup k nemovitosti. Je zřejmé, že žalovaná a vedlejší účastník v okamžiku, kdy žalobkyně chtěla nemovitosti začít sama užívat, se jí snaží toto znemožnit. Skutečnost, že žalobkyně převedla svůj byt na svoji dceru, u které nyní bydlí, nepovažuje soud za rozhodující, rovněž tak není rozhodující ani to, že vedlejší účastník vlastní vedle domu č. p. ■ ještě další dům č. p. ■ (v blízkosti domu č. p. ■ viz čl. 125 spisu) a mohl by žalované umožnit bydlet i v tomto dalším svém domě.

Soud neopomenul přihlédnout i ke splnění kritéria solventnosti k výplatě vypořádacího podílu (viz NS ČR sp. zn. 22 Cdo 1305/2007, sp. zn. 22 Cdo 3510/2011). Žalobkyně je sice odkázána toliko na invalidní důchod, ale nelze na ni pohlížet jako na nemajetnou, neboť v rámci řešení svých majetkových poměrů, převedla svůj byt na svoji dceru a ta je připravena poskytnout jí finanční prostředky na úhradu vypořádacího podílu. Žalovaná pak je nemajetná a opatrovala by si finanční prostředky zapůjčením od svého otce, kterému by je poté splácela, jak sama uvedla (protokol čl. 207/2 spisu).

Soud tedy postupoval v souladu s citovaným ustanovením o. z. a rozhodl tak, že zrušil podílové spoluvlastnictví účastnic, přikázal předmětné nemovitosti do výlučného vlastnictví žalobkyně, a to za přiměřenou náhradu odpovídající velikosti podílu žalované. Při stanovení této přiměřené náhrady soud vycházel z obecné ceny stanovené znalkyní [REDAKCE] a uzavřel, že obecná cena předmětných nemovitostí činí 570.000 Kč, z toho jedna šestina představuje částku 95.000 Kč. Částku 95.000 Kč soud považuje za přiměřenou náhradu, kterou je žalobkyně povinna vyplatit žalované. Pro úplnost je třeba zmínit, že z obsahu znaleckého posudku je zřejmé, že žalovanou tvrzená částečná rekonstrukce koupelny a kuchyně domu č. p. [REDAKCE] byla znalkyní vzata v úvahu při stanovení tržní hodnoty. Při zjištění porovnávací hodnoty dle platného právního předpisu a nákladové ceny (věcné hodnoty) pak tato skutečnost neměla žádný podstatný význam.

O náhradě nákladů řízení soud rozhodoval dle ust. § 142 odst. 1 o.s.ř., když žalobkyně měla ve věci úspěch. Žalované a vedlejšímu účastníku proto uložil, aby jí společně a nerozdílně (§ 93 odst. 3 o.s.ř.) nahradili vzniklé náklady řízení v celkové výši 39.657 Kč. Náklady řízení žalobkyně představovaly náklady vynaložené na právní zastoupení, kdy žalobkyni bylo přiznáno v souladu s vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, v platném znění, 7x 4.900 Kč za 7 úkonů právní služby (§ 11 odst. 1 písm. a), d), g), § 7 bod 5. ve spojení s § 8 odst. 5 cit. vyhl.), dle § 13 citov. vyhl. paušální náhrady 7x po 300 Kč, náhrada cestovních výdajů ve výši 2.057 Kč, náhrada za promeškaný čas ve výši 1.200 Kč. Zástupkyně žalobkyně není plátcem DPH. Žalovaná a vedlejší účastník jsou povinni uhradit žalobkyni tyto náklady řízení ve lhůtě tří měsíců od právní moci tohoto rozsudku (§ 160 odst. 1 o.s.ř.) a do rukou zástupkyně žalobkyně (§ 149 odst. 1 o.s.ř.).

Žalobkyně byla v tomto řízení usnesením ze dne 30. 12. 2014, č.j. 11 C 134/2014-77, osvobozena od povinnosti platit soudní poplatek, rozhodnutím ve věci tak přechází poplatková povinnost na žalovanou a vedlejšího účastníka (§ 2 odst. 3 zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, v platném znění). Soudní poplatek činí dle položky 6 bod 1. a 2. sazebníku poplatků citovaného zákona 7.000 Kč. Soud proto uložil žalované a vedlejšímu účastníku povinnost zaplatit společně a nerozdílně státu ve lhůtě 30 dnů soudní poplatek ve výši 7.000 Kč.

Závěrem soud dodává, že při stanovení lhůt k plnění, jak v případě zaplacení přiměřené náhrady dle výroku pod bodem III., tak i v případě nákladů řízení dle výroku pod bodem IV., vycházel z reálných možností účastníků. Stanovil je tak, aby žalobkyně měla časový prostor pro opatření finančních prostředků na vyrovnání podílu žalované a ta měla k dispozici finanční prostředky pro úhradu nákladů řízení (§ 160 odst. 1 o.s.ř.).

P o u č e n í:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Hradci Králové, prostřednictvím zdejšího soudu, a to ve dvojím vyhotovení.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí soudu, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí.

V Havlíčkově Brodě dne 18. května 2016

JUDr. Růžena Janečková, v.r.
samosoudkyně

Za správnost vyhotovení: [REDACTED]