

U S N E S E N Í

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu Mgr. Šárky Petrové a soudců JUDr. Igora Pařízka a Mgr. Michaely Novákové ve věci

žalobkyně: **Ironsmith invest s. r. o.**, IČO 19940033
sídlem Rybná 716/24, 110 00 Praha 1 - Staré Město
zastoupená advokátkou Mgr. Evou Hojkovou
sídlem Průmyslová 862, 293 06 Kosmonosy

proti
žalované: [REDACTED], narozená [REDACTED]
bytem [REDACTED]
zastoupená advokátem Mgr. Petrem Němcem
sídlem Slezská 1297/3, 120 00 Praha

o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a vydání bezdůvodného obohacení

k odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu v Trutnově ze dne 3. března 2025, č. j. 15 C 353/2024-152

takto:

Rozsudek okresního soudu **se zrušuje** a věc se **vrací** okresnímu soudu k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem okresní soud zrušil podílové spoluvlastnictví žalobkyně a žalované k pozemku parc. č. st. [REDACTED], zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: [REDACTED], č. p. [REDACTED], rodinný dům, k pozemku parc. č. [REDACTED], zahrada, k pozemku parc. č. [REDACTED], trvalý travní porost, vše zapsáno na LV č. [REDACTED], k. ú. [REDACTED], obec [REDACTED], vedené u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště [REDACTED], a nemovitosti přikázal do výlučného vlastnictví žalované (výrok I). Uložil žalované povinnost zaplatit žalobkyni částku ve výši 414 000 Kč, a to do 3 měsíců od právní moci rozsudku (výrok II). Řízení v části, v níž se žalobkyně domáhala zaplacení částky 42 500 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 12,75 % p. a. z této částky ode dne 5. 12. 2024 do zaplacení, zastavil (výrok III). Žalobkyni vrátil poměrnou část soudního poplatku ve výši 2 125 Kč (výrok IV) a rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok V).
2. Žalobkyně se domáhala zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví uvedených nemovitých věcí, když vlastní podíl o velikosti id. 1/4, a žalovaná vlastní podíl o velikosti id. 3/4 na nemovitostech. Žalobkyně nechce dále setrvávat ve spoluvlastnictví, proto navrhl, aby nemovitosti byly přikázány do výlučného vlastnictví žalované za vypořádací podíl ve výši 950 000 Kč. Dále požadovala bezdůvodné obohacení za to, že žalovaná předmětné nemovitosti nad rámec svého spoluvlastnického podílu v celém rozsahu užívá, neboť v nich bydlí. Žalobkyně požadovala bezdůvodné obohacení za 8 měsíců a jednu polovinu ve výši obvyklého nájemného v částce 42 500 Kč. Podáním ze dne 8. 1. 2025 vzala žalobkyně žalobu zpět co do požadavku na vydání bezdůvodného obohacení

s odůvodněním, že žalovaná dne 31. 12. 2024 zaplatila celkem částku 48 025 Kč. Žalovaná projevila zájem v dané nemovitosti nadále bydlet, neboť zde bydlí i se svým [REDAKCE] synem a je to dlouhodobě jejich domov, o nemovitost se dlouhodobě stará, s požadovanou výší vypořádacího podílu nesouhlasila. Okresní soud uzavřel, že předmětné nemovitosti nejsou reálně dělitelné a mají být přikázány žalované. Při stanovení výše přiměřené náhrady vyšel z následujících úvah. Odhad zpracovaný [REDAKCE] stanovoval celkovou hodnotu na částku 3 300 000 Kč; tj. 1/4 vypořádacího podílu by činila částku 825 000 Kč; odhad plynoucí z webového portálu valuo.cz činil minimálně částku 4 700 000 Kč, tj. vypořádací podíl by činil částku 1 175 000 Kč. Návrhu na stanovení výše vypořádacího podílu podle znaleckého posudku, soudem ustanoveným znalcem nevyhověl s tím, že oba účastníci označili a předložili důkazy prokazující skutečnost, že hodnota předmětných nemovitostí osciluje mezi 3,3 – 4,7 mil. Kč. Výši vypořádacího podílu ale stanovil pod oběma hranicemi, bez ohledu na aktuální obvyklou cenu vypořádávaných nemovitostí s odůvodněním, že pro daný případ je typické to, že patří do tzv. flipovacích praktik – vykupování podílu na nemovitostech se snahou o jejich rychlé přeprodání. Nekalost takových praktik spočívá především v tom, že jsou zpravidla cílené na staré nebo nezkušené vlastníky, od nichž jsou podíly vykupovány hluboce pod cenou a následně prodávány s obrovským ziskem. Ze spisu Policie ČR sp. zn. [REDAKCE] zjistil, že původní vlastník spoluvlastnického podílu paní [REDAKCE] (narozená [REDAKCE]) prodala kupní smlouvou ze dne 14. 12. 2023 společnosti MI Estate penzijní, s. r. o. svůj podíl o velikosti 1/4 za částku 100 000 Kč. [REDAKCE] ve své výpovědi před orgány Policie ČR uvedla, že se léčí na psychiatrii a má problémy se srdcem. K prodeji svého spoluvlastnického podílu uvedla, že jí nějak kontaktoval muž a žena, kteří za ní i přijeli domů. Svůj podíl původně neměla v úmyslu prodat, ale když jí navrhli, že jí za něj dají 100 000 Kč „na ruku“, souhlasila přesto, že se jí zdálo, že to je pod cenou. Lidé, kteří jí přivezli dokumenty a nabídli 100 000 Kč na ruku, jí odvezli i na úřad a poté nazpět domů. P. [REDAKCE] potřebovala peníze na jídlo a domácnost, peníze navíc se jí hodily. Dodala, že jako správnou cenu sama považovala částku 400 000 Kč, ale tuto nakonec nežádala. Okresní soud odkázal na ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“) a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 3. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1984/2018. Ustanovení § 1147 o. z. vyložil ohledně výše přiměřené náhrady tak, že slovo přiměřený je v jazyce českém chápáno v kontextu svých synonym jako: adekvátní, dostatečný, uspokojivý, vhodný. Uzavřel, že pokud původní nabyvatel – společnost MI Estate penzijní s. r. o. zakoupila v prosinci 2023 – předmětné nemovitosti za částku 100 000 Kč a tyto obratem přeproдалa žalobkyni (během tří měsíců) za částku 400 000 Kč a nový nabyvatel – žalobkyně opět obratem vyvinula kroky ke zbavení se svého podílu prodejem většinovému spoluvlastníkovi – žalované – za částku 950 000 Kč, je více než zřejmé, že se nejednalo o jednání poctivé. Z popsanych okolností je zřejmé, že žalobkyně nenabývala spoluvlastnický podíl s cílem užívat nemovitost pro bydlení či zemědělskou činnost, ale výhradně za účelem okamžitého převodu spoluvlastníkovi nemovitosti, který v ní dlouhodobě bydlí spolu s dalšími členy rodiny. To, co bylo získáno v prosinci 2023 za 100 000 Kč mělo být během pár měsíců zhodnoceno na částku téměř 1 000 000 Kč. V této souvislosti okresní soud uzavřel, že má-li uvažovat o spravedlivém přiměřeném vypořádacím podílu, pak veden hlediskem adekvátnosti, vhodnosti, dostatečnosti a slušnosti dospěl k závěru, že vypořádacím podílem je částka odpovídající kupní ceně, za kterou žalobkyně jakožto investor koupila předmětný spoluvlastnický podíl, navýšená o přiměřený zisk. Za přiměřený „roční“ zisk počítal částku mezi 10,5 – 15,5% pořizovací ceny komodity, kterou byl v daném případě spoluvlastnický podíl na nemovitosti, tj. částku mezi 42 000 Kč až 62 000 Kč. Dodal, že pokud by přistoupil na adekvátní a dostačující („přiměřený“) podnikatelský zisk na samé horní hranici (15,5 %), tj. částku 62 000 Kč, pak z této odečetl částku, kterou žalobkyně již získala z titulu nadužívání nemovitosti

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE].

tj. částku 48 000 Kč. K doplacení zisku tak zbývá částka 14 000 Kč, kterou připočetl k částce, za kterou žalobkyně podíl nabyla, tj. k částce 400 000 Kč. Dodal, že pokud by nevzal v úvahu uvedená specifika a jako jedinou možnou hodnotu pro výpočet vypořádacího podílu by vzal aktuální obvyklou cenu předmětných nemovitostí, jeho rozhodnutí by bylo ryze formální a nápomocné obdobným transakcím žalobkyně, resp. původního vlastníka nemovitosti. V daném případě považoval za zcela nespravedlivé a nepoctivé takové rozhodnutí, které navrhovala žalobkyně, tj. přiznání vypořádacího podílu, který je v podstatě téměř 10 ti násobkem kupní ceny, za kterou podíl získala její předchůdkyně.

3. Proti výroku pod bodem II (a s tím souvisejícím i nedělitelným výrokem pod bodem I) a výrokem pod bodem V citovaného rozsudku podala žalobkyně včas odvolání. Poukazovala na to, že oba účastníci předložili soudu důkazy prokazující skutečnost, že hodnota nemovitostí osciluje mezi 3 300 000 – 4 700 000 Kč, když soud prvního stupně stanovil výši vypořádacího podílu pod oběma hranicemi, bez ohledu na aktuální obvyklou cenu nemovitostí. Vytýkala mu samotný postup stanovení vypořádacího podílu, s odkazem na to, že žalobkyně je podnikatelem a že tak odnětí jejího vlastnického práva má být ohodnoceno pouze jako výše přiměřeného podnikatelského zisku. Namítala, že takový postup je zcela v rozporu se zákonem, judikaturou i ústavním pořádkem. Přiměřená náhrada má být určena odlišným způsobem, kdy jakýkoliv podnikatelský zisk v přiměřené náhradě nemá hrát žádnou roli. Zdůraznila, že soud prvního stupně nerespektoval zákon ani ustálenou judikaturu v případě stanovení přiměřené náhrady. Odkázala na ustanovení § 3 odst. 2 a § 10 o. z. Zdůraznila, že v případě zrušení a vypořádání spoluvlastnictví podle § 1140 o. z. má soud postupovat podle pravidel stanovených v § 1147 o. z. Soud prvního stupně chybně vyšel pouze z jazykového výkladu, aniž by pojem přiměřenosti vyložil logicky, systematicky, historicky, teologicky a komparativně. Pojem přiměřenosti vyložil zcela po svém, a to ve zjevném rozporu s ústavně zaručenými právy. Povinností soudu bylo vycházet ze skutečné hodnoty věci, když judikatura chápe přiměřenou náhradu jako hodnotový ekvivalent vyjádřený v penězích, umožňující podle místních podmínek obstarání obdobné věci. Odkázala na nález Ústavního soudu ze dne 15. 12. 1994, sp. zn. III. ÚS 102/94. Uvedla, že přiměřená výše náhrad má svůj základ v obvyklé ceně společné věci přičemž se vychází z podílu ceny, za níž by bylo reálně možno prodat celou věc, nikoli ceny, za níž by bylo možno prodat příslušný podíl, odkázala přitom na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2024, sp. zn. 22 Cdo 2711/2024. Vytýkala soudu prvního stupně, že přiměřenou náhradu nestanovil od aktuální ceny nemovitosti. Upozornila na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2024, sp. zn. 22 Cdo 1678/2024. Za chybný označila závěr soudu prvního stupně, že je namístě vycházet z toho, že přiměřenou náhradou je cena, za kterou žalobkyně podíl nabyla. Za přiměřenou náhradou je nutno považovat čtvrtinu hodnoty celé nemovitosti. Vytýkala soudu prvního stupně, že nerespektoval vlastnické právo, pokud žalobkyni vytkl, že spoluvlastnický podíl nenabývala s cílem nemovitost užívat pro bydlení či zemědělskou činnost. Zřejmě jakýkoliv jiný výkon vlastnického práva považuje za nepoctivý. Zmínila, že vlastnické právo lze vykonávat mnohem více způsoby, kdy mezi základní výkon vlastnického práva náleží samotná držba věci, právo s věcí nakládat či si присvojovat z ní plody a užitky. Nelze opomenout, že již samotná koupě spoluvlastnického podílu představuje realizaci ústavně zaručeného práva nabývat majetek, kdy samotné nabytí podílu za nižší cenu nelze klást nabyvateli k tíži. V této souvislosti odkázala na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 11. 2019, sp. zn. 22 Cdo 4859/2017. Dále vytýkala soudu prvního stupně, že bez jakéhokoliv odůvodnění odečetl od částky vypořádacího podílu náhradu za nadužívání podílu na nemovitostech, které získala. Namítala, že soud prvního stupně neúplně zjistit skutkový stav a provedené důkazy řádně nezhodnotil. Nijak nevysvětlil, jakým způsobem se má týkat žalobkyně nekalé flipovací praktiky, když žalobkyně koupila podíl na nemovitostech od MI Estate penzijní s. r. o.

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED].

za 400 000 Kč. Pokud uzavřel, že právní předchůdkyně žalobkyně zakoupila podíl za 100 000 Kč a že se nejedná o poctivé jednání, není zřejmé, jak dospěl k závěru, že nepoctivá je i žalobkyně. Soud prvního stupně uvedl, že lidské osudy spojené s flipováním jsou smutné, ale již neodůvodnil v čem konkrétně je smutný tento případ a v čem ho smutným měla učinit žalobkyně. Poukázala na protokol o podání vysvětlení u Policie ČR z něhož vyplynulo, že paní [REDAKCE], matka žalované si byla vědoma toho, že kupní cena, za kterou prodává svůj spoluvlastnický podíl je nižší než cena obvyklá, sama uvedla, že takto jednala schválně, aby její podíl nezískala její dcera, tedy žalovaná. Uvedla rovněž, že svoji dceru vydělila a konstatovala, že při prodeji nebyla pod jakýmkoli nátlakem. Podle lékařských zpráv je se svou diagnózou kompenzovaná a hospitalizovaná nebyla 15 let. Projevila svoji vážnou vůli, kterou byla schopna vysvětlit a potvrdit. Tuto její vůli je třeba respektovat. Poukazovala na to, že žalovaná se o svoji matku nezajímala do doby, než zjistila, že prodala svůj spoluvlastnický podíl. Vytýkala okresnímu soudu, že se nezabýval dalšími okolnostmi daného případu. Soud prvního stupně zatížil řízení vadou, pokud se řádně nevypořádal se všemi v řízení nevrženými důkazy. V závěru prvního jednání zamítl návrhy na doplnění dokazování, nespecifikoval ale které konkrétní důkazy provádět nebude. V odůvodnění rozsudku ani konkrétně neuvedl, jaké důkazy ve věci provedl a co konkrétně z nich zjistil, vyjma policejního spisu a odhadů ceny nemovitostí. Dovožovala, že napadený rozsudek tak nesplňuje základní náležitosti stanovené v § 157 odst. 2 o. s. ř. a je v rozporu s právem na spravedlivý proces. Soud prvního stupně jí odepřel adekvátní náhradu a nedůvodně zvýhodnil žalovanou, která by tak získala spoluvlastnický podíl za cenu nižší, než jakou by získala v případě soudního sporu se svojí matkou, případně na trhu s nemovitostmi. Vytýkala okresnímu soudu, že se nezabýval solventností žalované. Není zřejmé na základě čeho učinil závěr, že úhradu svého závazku bude žalovaná řešit úvěrem od peněžního ústavu. Žalovaná v řízení nepředložila žádný důkaz o své solventnosti. Upozornila rovněž na reakci veřejnosti na sociálních sítích. Navrhla, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně jako nedůvodný, nepřezkoumatelný a nezákonný zrušil ve výrocích I a II a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu pojednání.

4. Žalovaná navrhla potvrzení napadeného rozsudku. Ztotožnila se s okresním soudem v jeho skutkových i právních závěrech. Rozsudek označila za spravedlivý a řádně odůvodněný.
5. Krajský soud jako soud odvolací (§ 10 odst. 1 zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád – dále jen „o. s. ř.“) po zjištění, že odvolání je přípustné (§ 201 o. s. ř.), obsahuje všechny podstatné náležitosti (§ 205 o. s. ř.) a je podáno vždy osobou oprávněnou a včas (§ 201 a § 204 o. s. ř.), projednal odvolání bez jednání (§ 214 odst. 2 písm. d/ o. s. ř.). Přezkoumal napadený rozsudek i jemu předcházející řízení v mezích, ve kterých se žalobkyně jakožto odvolatel domáhala jeho přezkoumání (§ 212 o. s. ř.) a přihlížel přitom i k důvodům, které nebyly v odvolání uplatněny (§ 212a odst. 1 o. s. ř.). Odvolání shledal opodstatněné.
6. Podle § 1140 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (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.
7. 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.
8. Dle § 1144 odst. 1 o. z. je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota.

9. Dle § 1147 o. z. není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodej věci ve veřejné dražbě; v odůvodněném případě může soud rozhodnout, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky.
10. Prvním zákonným způsobem, jakým může soud vypořádat zrušené spoluvlastnictví, je rozhodnutí o rozdělení společné věci. Oba účastníci řízení učinili nesporným, že rozdělení společné věci není dobře možné. Pokud je tedy rozdělení věci nepřípustné, je třeba rozhodnout o jiném způsobu vypořádání zrušeného spoluvlastnictví, a to buď přikázáním společné věci za přiměřenou náhradu jednomu ze spoluvlastníků a v případě, že by o společnou věc nikdo ze spoluvlastníků neměl zájem, nařídít prodej společné věci ve veřejné dražbě. Žalovaná v řízení požadovala, aby jí byly sporné nemovitosti přikázány do vlastnictví, naopak žalobkyně o nemovitosti zájem neměla. S ohledem na procesní stanoviska obou účastnic bylo třeba zaměřit se na otázku, zda jsou splněny podmínky pro přikázání nemovitostí žalované či zda bude třeba nařídít prodej společné věci ve veřejné dražbě. Přikázání nemovitosti za náhradu vyžaduje splnění dvou kumulativních podmínek, tj. projevení zájmu spoluvlastníka o nabytí výlučného vlastnictví a prokázání jeho solventnosti, tedy schopnosti uhradit náhradu ostatním spoluvlastníkům k okamžiku rozhodnutí. Odvolací soud nesdílí s okresním soudem jeho pojetí principu přiměřenosti výše náhrady, který se snažil vysvětlit ve svém rozhodnutí. Princip přiměřenosti předpokládá, že náhrada má nahradit vylučovanému spoluvlastníku to, co ztrácí vazbou na společnou věc. Pro stanovení přiměřené náhrady se přitom vychází z obvyklé ceny společné věci v místě a čase. Odchýlení od této ceny je možné pouze zcela výjimečně, s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem případu a ke korektivu dobrých mravů. V této souvislosti lze odkázat na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 11. 2015, sp. zn. 22 Cdo 2908/2015. V něm dovolací soud konstatoval, že „je třeba vzít v úvahu, že přikázání spoluvlastnického podílu představuje nucené odejmutí vlastnického práva, jež musí splňovat ústavní podmínky stanovené článkem 11 odst. 4 Listiny, čímž je mimo jiné poskytnutí přiměřené náhrady, za kterou se považuje hodnotový ekvivalent vyjádřený v penězích, umožňující podle místních podmínek obstarání obdobné věci (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 15. prosince 1994, sp. zn. III ÚS 102/94). Snížení přiměřené náhrady za přikázaný spoluvlastnický podíl s odkazem na § 2 odst. 3 o. z. proto přichází do úvahy jen ve výjimečných případech zásadního rozporu jednání účastníků řízení s dobrými mravy. Ustanovení § 2 odst. 3 o. z. zakotvuje zásadu dobrých mravů jako obecný princip, ovládající aplikaci občanskoprávních norem, ke kterému je třeba přihlížet i při vydání konstitutivního rozhodnutí.“ Soud může zcela výjimečně modifikovat vypořádací podíly účastníků řízení oproti výši spoluvlastnických podílů. Je na uvážení soudu, aby s přihlédnutím k okolnostem případu vymezil sám hypotézu ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností. Odpovídající úsudek soudu musí být podložen důkladným skutkovým zjištěním a musí přesvědčivě dokládat, že tato zjištění dovolují v konkrétním případě učinit závěr, že výkon práva je s dobrými mravy v rozporu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 11. 2019, sp. zn. 22 Cdo 4856/2017) . Okresní soud v souzené věci dovodil nepoctivé jednání z okolností, za nichž žalobkyně nabyla spoluvlastnický podíl. Žalobkyně koupila spoluvlastnický podíl od společnosti MI Estate penzijní s. r. o. za kupní cenu 400 000 Kč. Společnost MI Estate penzijní s. r. o. jej v prosince 2023 koupila od [REDAKCE], původní vlastnice spoluvlastnického podílu a současně matky žalované za kupní cenu 100 000 Kč. Z provedeného dokazování vyplynulo, že [REDAKCE] byla motivována k prodeji svého spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 na společných nemovitostech společnosti MI Estate penzijní s. r. o. jednak potřebou finančních prostředků a jednak špatnými vztahy s dcerou (žalovanou). Přestože věděla, že nabízená kupní cena 100 000 Kč je cenou nízkou, souhlasila s ní. Výslovně uvedla, že necítí, že by jí vznikla škoda, vše dělala dobrovolně. Následně byl spoluvlastnický podíl

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE].

prodán žalobkyni za 400 000 Kč. Okresní soud nevysvětlil, v čem konkrétně měla právě žalobkyně jednat nepoctivě vůči žalované, tedy jaké jednání žalobkyně v celkové souvislosti považuje za rozporné s dobrými mravy, aby to odůvodnilo snížení náhrady za přikázaný podíl. Koupí podílu na předmětných nemovitostech žalobkyně realizovala své právo nabývat majetek, není přitom podstatné, zda nemovitosti nabývala za účelem bydlení či jako investici. Žalobkyni také nelze klást k tíži, že spoluvlastnický podíl nabyla za nižší cenu, než jaká by jí byla následně přiznána rozhodnutím soudu jako náhrada za přikázaný podíl (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 11. 2019, sp. zn. 22 Cdo 4856/2017). Nelze klást naroveň obvyklou cenu prodáváného podílu na nemovitosti (dokonce podílu menšinového) s výší finančního vypořádání připadajícího na podíl, na nemovitosti při prodeji celé nemovitosti z obvyklou cenu, jinak řečeno ve většině případů je dosaženo vyšší obvyklé ceny při prodeji celé nemovitosti než při prodeji podílu na nemovitosti.

11. Podle ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu výše náhrady má základ v obvyklé ceně společné věci, tedy ceně v daném místě a čase v době rozhodování (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 10. 2012, sp. zn. 22 Cdo 976/2011 nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2025, sp. zn. 22 Cdo 2711/2024). Při stanovení náhrady se vychází z podílu ceny, za kterou by bylo reálně možno prodat celou věc, a nikoliv z ceny, za niž by bylo možno prodat příslušný spoluvlastnický podíl (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 11. 2015, sp. zn. 22 Cdo 2908/2015 nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1114/2016)
12. V posuzované věci nebyly úvahy okresního soudu správné, pokud výši náhrady za spoluvlastnický podíl snížil, aniž by vůbec stanovil obvyklou cenu předmětných nemovitostí, pouze při zohlednění okolností, že žalobkyně nabyla svůj podíl za výrazně nižší cenu a dále, že nabytí podílu na nemovitostech ze strany žalobkyně nebylo primárně motivováno realizací práva spoluvlastníka nemovitosti užívat, ale bylo založeno ekonomickou úvahou směřující k nabídce prodeje nabytého spoluvlastnického podílu se závěrem, že v případě absence dohody o prodeji podílu bude situace řešena uplatněným požadavkem na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.
13. S ohledem na shora uvedené závěry odvolací soud napadený rozsudek okresního soudu podle § 219a odst. 1 písm. a/ a b/ zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“) zrušil a v souladu s ust. § 221 odst. 1 písm. a/ o. s. ř. věc vrátil okresnímu soudu k dalšímu řízení.
14. V dalším řízení okresní soud především zjistí obvyklou cenu nemovitostí, k nimž má být zrušeno a vypořádáno podílové spoluvlastnictví. Dále se bude zabývat otázkou, zda a jaké konkrétní jednání žalobkyně lze kvalifikovat jako zjevné zneužití práva (§ 2 odst. 3 o. z.). Bude mít přitom na paměti, že koupě podílu na nemovitostech představuje realizaci práva nabývat majetek s tím, že samotné nabytí podílu za nižší cenu nelze samo osobě (bez dalšího) klást k tíži nabyvatele. Odvolací soud připomíná, že to byla právě společnost MI Estate penzijní s. r. o, která koupila od matky žalované spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4 na společných nemovitostech. [REDAKCE] si byla vědoma, že spoluvlastnický podíl prodává pod cenou, její motivací, kromě jiného, byly špatné vztahy s dcerou. Okresní soud by proto v rámci plnění poučovací povinnosti podle § 118a odst. 1, 3 o. s. ř. měl vyzvat žalovanou k doplnění tvrzení, v čem konkrétně žalovaná spatřuje ze strany žalobkyně jednání představující zjevné zneužití práva, které nemůže podle § 8 o. z. požívat právní ochrany, a k předložení důkazů o těchto tvrzeních. Uzavře-li, že je na místě se při stanovení přiměřené náhrady odchýlit od ceny obvyklé, pečlivě vysvětlí ve vztahu k žalobkyni, jakými úvahami byl veden při snížení výše náhrady za spoluvlastnický podíl.
15. Žalovaná v průběhu celého řízení požaduje, aby jí byly předmětné nemovitosti přikázány do vlastnictví. Po zjištění obvyklé ceny nemovitosti a z toho odvozené výše náhrady Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE].

na vypořádání podílu (případně snížené, dospěje-li okresní soud k závěru, že jsou dány okolnosti, které by dovolovaly učinit závěr, že výkon práva žalobkyně je v rozporu s dobrými mravy) se okresní soud bude věnovat otázce, zda jsou splněny podmínky pro přikázání spoluvlastnického podílu žalované. Při posouzení otázky zda a komu z účastníků by měla být společná věc přikázána do vlastnictví nepostačí pouhá vůle účastníka, je třeba také zkoumat jeho solventnost. V této souvislosti odvolací soud připomíná rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1942/2016, který konstatoval, že „takový postup totiž zajistí, že se každému ze spoluvlastníků dostane majetkové hodnoty odpovídající hodnotě jeho spoluvlastnického podílu a naopak zamezí tomu, že spoluvlastník, jemuž by byla přisouzena náhrada, by při nesolventnosti spoluvlastníka, který se stal výlučným vlastníkem, musel náhradu vymáhat exekučně, a to ještě ne vždy úspěšně“. Pokud se žalované nepodaří prokázat, že má k dispozici finanční prostředky k zaplacení přiměřené náhrady, nezbude než nařídít prodej společné věci ve veřejné dražbě.

16. Důvodná je rovněž námitka žalobkyně, že okresní soud zcela opomněl rozhodnout o nákladech řízení ve věci návrhu na vydání bezdůvodného obohacení. Okresní soud rozhodl pouze o nákladech řízení ve vztahu k návrhu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví výrokem. Nerozhodl však samostatným výrokem o nákladech řízení o vydání bezdůvodného obohacení, které bylo v průběhu řízení zastaveno pro zpětvzetí žaloby, neboť žalovaná po podání žaloby dlužnou částku uhradila. V řízení byly uplatněny dva nároky a ve vztahu k oběma musí být mezi účastníky vypořádány náklady řízení, přestože řízení o vydání bezdůvodného obohacení bylo zastaveno. K této problematice lze odkázat např. na Ústavního soudu ze dne 26. 3. 2025, sp. zn. II. ÚS 3252/24.
17. V dalším rozhodnutí okresní soud neopomene rozhodnout též o nákladech tohoto odvolacího řízení (§ 224 odst. 3 o. s. ř.) a bude dbát toho, že vyslovený právní názor odvolacího soudu je pro něj závazný (§ 226 odst. 1 o. s. ř.).

Poučení:

Proti tomuto usnesení není odvolání ani dovolání přípustné.

Hradec Králové 30. prosince 2025

Mgr. Šárka Petrová v. r.
předsedkyně senátu