ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Martiny Štolbové a soudců Mgr. Jiřího Pacovského a Mgr. Aleny Zemkové ve věci

žalobkyně: **V J s.r.o.**, IČO
sídlem
zastoupená advokátem JUDr. Pavlem Utěšeným
sídlem náměstí Míru 341/15, 120 00 Praha 2 – Vinohrady

proti
žalovanému: **J R**, narozený 8
bytem
zastoupený advokátkou Mgr. Ivetou Zetochovou
sídlem Váňova 3180, 272 01 Kladno

o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví,

o odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Kolíně ze dne 11. listopadu 2025, č. j. 17 C 357/2023-194,

takto:

I. Rozsudek soudu prvního stupně se **mění** ve výroku III. tak, že výše vypořádacího podílu činí 3 100 000 Kč; ve výrocích I., II. a ve zbývající části výroku III. se rozsudek soudu prvního stupně **potvrzuje**.

II. Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů řízení za řízení před soudem prvního stupně a za odvolací řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje Nikola Ráhová

III. Žalobkyně je **povinna** nahradit České republice na účet Okresního soudu v Kolíně na nákladech řízení státu před soudem prvního stupně 5 208,24 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

IV. Žalovaný je **povinen** nahradit České republice na účet Okresního soudu v Kolíně na nákladech řízení státu před soudem prvního stupně 5 208,24 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

V. Žalobkyně je **povinna** nahradit České republice na účet Okresního soudu v Kolíně 50 % nákladů odvolacího řízení státu v částce a ve lhůtě, které budou stanoveny v samostatném usnesení.

VI. Žalovaný je **povinen** nahradit České republice na účet Okresního soudu v Kolíně 50 % nákladů odvolacího řízení státu v částce a ve lhůtě, které budou stanoveny v samostatném usnesení.

Odůvodnění:

1. Okresní soud v Kolíně (dále jen „soud prvního stupně“) rozhodl výrokem I. rozsudku ze dne 11. listopadu 2025, č. j. 17 C 357/2023-194 (dále jen „napadené rozhodnutí“), o zrušení podílového spoluvlastnictví žalobkyně a žalovaného k pozemku parc. č. st. [redacted], jehož součástí je stavba, rodinný dům s číslem popisným [redacted], a k pozemku parc. č. [redacted], oběma zapsanými v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, pro katastrální území a obec [redacted] (dále také jen „nemovitosti“). Výrokem II. napadeného rozhodnutí byly nemovitosti přikázány do výlučného vlastnictví žalobkyně, výrokem III. byla žalobkyni uložena povinnost zaplatit žalovanému vypořádací podíl ve výši 2 900 000 Kč. O nákladech řízení bylo výrokem IV. rozhodnuto tak, že žádný z účastníků nemá na náhradu nákladů řízení právo, výrokem V. bylo rozhodnuto, že žalobkyně je povinna zaplatit České republice náhradu nákladů státu ve výši 5 208,24 Kč vynaložených na znalečné.

2. Soud prvního stupně vyšel z návrhu žalobkyně, která se domáhala zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem. Žalobkyně uváděla, že ve spoluvlastnictví s žalovaným již nadále nemá zájem setrvat, a že má zájem o přikázání nemovitostí do svého výlučného vlastnictví, neboť má dostatek peněžních prostředků k zaplacení vypořádacího podílu žalovanému. K možnosti reálného dělení nemovitostí uváděla, že nemá zájem na toto dělení nést náklady, a že nesouhlasí se zřízením věcného břemene doživotního bezplatného užívání pro žalovaného a jeho manželku. Navrhla, aby jí byly nemovitosti přikázány oproti uložení povinnosti zaplatit žalovanému vypořádací podíl ve výši 2 900 000 Kč.

3. Soud prvního stupně se zabýval i tvrzeními žalovaného, který uváděl, že na zrušení spoluvlastnictví není vhodná doba z důvodu nepříznivého zdravotního stavu jeho manželky, která dlouhodobě trpí [redacted], a která je silně psychicky fixována na současné bydliště, jež žalovaný vybudoval a v němž má zájem společně s manželkou dožít. Uváděl, že z těchto důvodů by měl zájem o zřízení věcného břemene dožití pro sebe a svou manželku, souhlasil však s přikázáním nemovitostí žalobkyni, neboť s ohledem na nedostatek peněžních prostředků neměl o přikázání nemovitostí do svého výlučného vlastnictví zájem a náklady na reálné dělení nebyl ochoten nést.

4. Po provedeném dokazování učinil soud prvního stupně skutková zjištění, že žalobkyně a žalovaný jsou v katastru nemovitostí zapsáni jako rovnopodíloví spoluvlastníci nemovitostí, že nemovitosti obývá žalovaný spolu se svou manželkou, která trpí [redacted], pro kterou je od roku 2017 omezena ve svéprávnosti. Nemovitosti nelze rozdělit,

neboť žádný z účastníků není ochoten nést náklady dělení. Obvyklá cena nemovitostí činí 5 800 000 Kč (soud prvního stupně uváděl, že při stanovení výše obvyklé ceny vycházel ze znaleckého posudku Ing. Valentové, neboť ta při svých výpočtech vycházela z porovnávací metody, která se běžně při zjišťování obvyklé ceny užívá, a svůj postup i závěry přesvědčivě odůvodnila, a že naopak nevycházel ze znaleckého posudku Ing. Bartuňka, který nemovitosti oceňoval odděleně nákladovou metodou), žalobkyně disponuje peněžními prostředky převyšujícími jednu polovinu této obvyklé ceny.

5. Soud prvního stupně posoudil zjištěné skutečnosti podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), konkrétně postupoval při řešení otázky zrušení a způsobu vypořádání spoluvlastnictví podle § 1140, § 1143 a § 1147 věty první o. z., přičemž uzavřel, že jelikož nelze po žádném ze spoluvlastníků chtít, aby proti své vůli ve spoluvlastnictví setrvával, je namístě spoluvlastnictví k nemovitostem zrušit a přikázat je do výlučného vlastnictví žalobkyně, neboť reálné dělení není za situace, kdy oba účastníci náklady na rozdělení nemovitostí odmítli nést, možné, a současně bylo prokázáno, že žalobkyně disponuje dostatečnými peněžními prostředky na zaplacení vypořádacího podílu, který byl vzhledem ke zjištěné obvyklé ceně nemovitostí a vzhledem k výši spoluvlastnického podílu žalovaného stanoven částkou 2 900 000 Kč. Namítl-li žalovaný nevhodnost doby pro zrušení spoluvlastnictví s ohledem na zdravotní stav své manželky, soud prvního stupně uvedl, že taková obrana nemůže obstát, neboť manželka žalovaného byla z důvodu své duševní poruchy omezena ve svéprávnosti již v roce 2017, od této doby její zdravotní stav nedoznal zlepšení, a naopak je zde předpoklad dalšího zhoršování. Jedná se tedy o dlouhodobě nepříznivou okolnost, nikoliv okolnost přechodnou, která by ve smyslu § 1140 odst. 2 o. z. byla důvodem bránícím zrušení spoluvlastnictví. Soud prvního stupně dále uvedl, že pokud žalovaný v řízení požadoval, aby mu bylo společně s manželkou k nemovitostem zřízeno věcné břemeno doživotního užívání, neshledal k takovému postupu zákonný podklad, když § 1145 o. z. předpokládá možnost zřízení věcného břemene pouze za situace, je-li to nezbytné k řádnému užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem, tj. pouze za situace, kdy bylo zrušené spoluvlastnictví vypořádáno rozdělením věci.

6. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud prvního stupně s odkazem na § 142 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“), a na judikaturu Ústavního soudu týkající se řízení s povahou *iudicii duplicis* tak, že žádný z účastníků řízení nemá na náhradu jeho nákladů právo, neboť na úspěch obou účastníků je v řízení tohoto typu třeba pohlížet jako na shodný.

7. O náhradě nákladů řízení vzniklých státu rozhodl soud prvního stupně podle § 148 odst. 1 o. s. ř., přičemž uvedl, že v průběhu řízení státu vznikly náklady v podobě znalečného ve výši 28 950,13 Kč a 6 466,35 Kč, přičemž vzhledem k tomu, že 25 000 Kč bylo kryto zálohou složenou žalobkyní, zbývá uhradit 10 416,48 Kč. Jelikož bylo vyhověno oběma účastníkům, měli by hradit náklady státu rovným dílem. V řízení vyplynulo (při jednání dne 15. září 2025), že majetkové poměry žalovaného, jehož jediným příjmem je starobní důchod ve výši 13 000 Kč, odůvodňují splnění předpokladů pro osvobození od soudních poplatků. Povinnost k náhradě nákladů státu byla proto uložena pouze žalobkyni, a to ve výši jedné poloviny, tj. v částce 5 208,24 Kč.

8. Proti napadanému rozhodnutí podal žalovaný včasné odvolání. Uvedl, že jeho manželka dlouhodobě trpí [redacted], do budoucna lze navíc očekávat další zhoršování jejího zdravotního i psychického stavu. Na nemovitosti je mimořádně silně emočně fixována, na základě psychiatrického vyšetření ze dne 21. srpna 2024 vydala její lékařka doporučení, aby nadále zůstala v domácím prostředí, ve kterém nyní žije. Přikázání nemovitosti do výlučného vlastnictví žalobkyně, a následné nucené vystěhování žalovaného s manželkou, bude s nejvyšší pravděpodobností mít na zdravotní a psychický stav manželky žalovaného výrazně negativní dopady. Judikatura Nejvyššího soudu považuje otázku zajištění bydlení pro ty

spoluvlastníky, kteří ztrácejí či mohou ztratit právní důvod k bydlení ve vypořádávaném obytném domě, za významnou (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. října 2011, sp. zn. 22 Cdo 1236/2009). Má za to, že žalobkyně požádala o své oddělení ze spoluvlastnictví ve smyslu § 1140 odst. 2 o. z. v nevhodnou dobu, a že soud prvního stupně situaci posoudil nepřiměřeně tvrdě, formalisticky a v rozporu s dobrými mravy (§ 2 odst. 3 o. z.). Odvolací soud by se rovněž měl zabývat otázkou, zda soud prvního stupně neměl podrobněji zkoumat postup žalobkyně v kontextu možného jednání v rozporu s dobrými mravy, popř. zneužití právní úpravy spoluvlastnictví, které by nemělo požívat právní ochrany. Žalobkyně nabyla svůj spoluvlastnický podíl na nemovitostech za účelem spekulativního krátkodobého držení, jehož cílem je dosáhnout zisku. Při realizaci svých zájmů však zcela přehlíží výše popsané okolnosti na straně žalovaného, resp. jeho manželky a postupuje nepřiměřeně tvrdě. V průběhu odvolacího řízení dále namítl, že obvyklá cena nemovitostí v důsledku plynutí času vzrostla, pročež je namístě aktualizovat znalecký posudek. Navrhl, aby odvolací soud napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k novému projednání a rozhodnutí.

9. Žalobkyně se k podanému odvolání vyjádřila v tom smyslu, že napadené rozhodnutí považuje za správné, neboť sám žalovaný v průběhu řízení uváděl, že nepříznivý zdravotní stav jeho manželky mát být nezvratného charakteru. Takto tvrzený zdravotní stav nemůže být okolností, která by zrušení a vypořádání spoluvlastnictví bránila, nebo která by byla důvodem pro odklad zrušení spoluvlastnictví, když takovou překážkou jsou pouze okolnosti přechodného rázu, které se nadto vážou k věci samotné, nikoliv k osobě spoluvlastníka či dokonce člena jeho rodiny. K mimosoudnímu řešení sporu v době před podáním žaloby uvedla, že žalovaný několikrát avizoval, že se nechá vyplatit částkou ve výši poloviny ceny určené znalcem, a že si za takto obdržené prostředky bude zajišťovat potřebné bydlení. Nemožnost této změny z důvodu zdravotního stavu manželky nebyla z jeho strany namítána. Argumentaci žalovaného proto žalobkyně považuje za účelovou a skutkově a právně nepřiléhavou. To se týká i další poznámky žalovaného ohledně zřízení věcného břemene, když takový způsob vypořádání ze zákona nevyplývá. Navrhla, aby odvolací soud napadené rozhodnutí jako věcně správné potvrdil.

10. Krajský soud v Praze jako soud odvolací (§ 10 odst. 1 o. s. ř.), po zjištění, že odvolání bylo podáno proti nepravomocnému rozhodnutí okresního soudu oprávněnou osobou (účastníkem řízení) v zákonné lhůtě (§ 204 odst. 1 o. s. ř.), a že jde o rozhodnutí, proti kterému je odvolání přípustné (§ 201, § 202 o. s. ř. *a contrario*), přezkoumal podle § 212 a § 212a odst. 1 a 5 o. s. ř. rozsudek soudu prvního stupně i řízení, které vydání rozsudku přecházelo, a dospěl k závěru, že odvolání je částečně důvodné.

11. Odvolací soud předně uvádí, že soud prvního stupně dospěl po provedeném dokazování ke správným skutkovým zjištěním, na která je tudíž možno v plném rozsahu odkázat (viz bod 4. tohoto rozsudku). Vzhledem k odvolacím námitkám žalovaného však bylo nutno dokazování podle § 213 odst. 4 o. s. ř. doplnit k otázce současné obvyklé ceny nemovitostí, vzhledem k podmínkám vypořádání spoluvlastnictví přikázáním celé věci do výlučného vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků taktéž dále k otázce solventnosti žalobkyně.

12. Z výpisu z katastru nemovitostí, prokazujícímu stav k datu 4. února 2026, bylo zjištěno, že žalobkyně a žalovaný, a to každý v rozsahu jedné poloviny, spoluvlastní pozemek parc. č. st. [redacted], zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. [redacted], rodinný dům, a pozemek parc. č. [redacted], zahrada, oba zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, pro katastrální území a obec [redacted] na listu vlastnictví č. [redacted]. Nemovitosti nejsou zatíženy žádnými právními vadami. Žalobkyně nabyla svůj spoluvlastnický podíl na základě kupní smlouvy ze dne 24. února 2023, žalovaný nabyl svůj spoluvlastnický podíl na základě kupní smlouvy RI 225/1979.

Shodu s prvopisem potvrzuje Nikola Řáhová

13. Z výslechu znalkyně Ing. Evy Valentové, sídlem U smaltovny 1211/4, 170 00 Praha 7, IČO 61 43 678, týkajícího se podaného znaleckého posudku č. 015805/2025, bylo zjištěno, že aktuální cena, za kterou by bylo možno nemovitosti prodat (tj. aktuální obvyklá cena nemovitostí), činí 6 200 000 Kč. Její závěry žádný z účastníků nezpochybnil.

14. Z výpisu z účtu žalobkyně č. [redacted]/3030 vedeného u Air Bank, a. s., bylo zjištěno, že žalobkyně měla ke dni 1. května 2026 na tomto účtu konečný zůstatek 3 181 072,62 Kč.

15. Odvolací soud učinil skutkový závěr, že účastníci jsou rovnopodíloví spoluvlastníci nemovitostí, jejichž obvyklá cena činí 6 200 000 Kč, že žalobkyně má zájem o jejich přikázání do svého výlučného vlastnictví, a že má na svém bankovním účtu okamžitě k dispozici částku převyšující hodnotu vypořádacího podílu, který takto zjištěné obvyklé ceně nemovitostí odpovídá, tedy částku vyšší než 3 100 000 Kč. Manželka žalovaného trpí [redacted], pro kterou je od roku 2017 omezena ve svéprávnosti, její zdravotní stav je dlouhodobě nepříznivý a pravděpodobně se bude zhoršovat.

16. Podle § 1140 odst. 1 o. z. platí, že nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat.

17. Podle § 1140 odst. 2 o. z. platí, že 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.

18. Podle § 1143 o. z. platí, že 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.

19. Podle § 1147 o. z. platí, že není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí prodej věci ve veřejné dražbě; v odůvodněném případě může soud rozhodnout, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky.

20. Odvolací soud předně konstatuje, že jak správně uzavřel již soud prvního stupně, žalobkyně nemůže být v souladu s § 1140 odst. 1 o. z. nucena setrvávat ve spoluvlastnictví s žalovaným, tj. má právo domáhat se zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k nemovitostem. O zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je v souladu s § 1140 odst. 2, věty druhé, o. z. možné nerozhodnout, pouze pokud o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví žalobce žádá v nevhodnou dobu nebo jen k újmě druhého ze spoluvlastníků. V takovém případě má být žaloba zamítnuta.

21. V posuzovaném případě žalovaný uváděl, že má za to, že dlouhodobě nepříznivý zdravotní stav jeho manželky odůvodňuje zamítnutí žaloby z toho důvodu, že byla podána v nevhodnou dobu. Podepsaný soud uvádí, že námitky, které žalovaný v této souvislosti vznáší, zcela nepochybně nejsou tvrzeními týkajícími se nevhodnosti doby, neboť, jak správně uváděla žalobkyně, pro posouzení doby nevhodné ke zrušení spoluvlastnictví ve smyslu § 1140 odst. 2 o. z. jsou rozhodné přechodné objektivní poměry týkající se společné věci, nikoliv osobní poměry spoluvlastníka. Jinými slovy tento důvod pro zamítnutí žaloby se musí týkat (vypořádávané) věci a nikoliv osob (k tomu viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. prosince 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014, dostupný, jakož i dále uvedená rozhodnutí Nejvyššího soudu, na www.nsoud.cz).

22. Vznášené námitky však podle názoru odvolacího soudu lze v obecné rovině podřadit pod druhý z důvodů pro zamítnutí žaloby – žalovaný fakticky tvrdí nutnost zamítnutí žaloby z důvodu újmy, která by byla zrušením a vypořádáním spoluvlastnictví způsobena, a která by spočívala v dopadu rozhodnutí o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k nemovitostem na zdravotní stav jeho manželky.

Shodu s prvopisem potvrzuje Nikola Řáhová

23. V poměrech projednávané věci však nelze dojít k jinému závěru než k tomu, že v žalovaným namítaných okolnostech nelze ani druhý důvod pro zamítnutí žaloby spatřovat (tj. nelze dojít k závěru, že zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je k újmě druhého ze spoluvlastníků), a to předně z toho důvodu, že tvrzené subjektivní okolnosti musí být vždy dočasného charakteru, tj. musí být přechodné povahy (k tomu viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. prosince 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014), přičemž sám žalovaný ke zdravotnímu stavu své manželky uvádí, že tento její stav je dlouhodobý a do budoucna lze očekávat jen jeho další zhoršování. Za tohoto stavu by žalobkyně zamítnutím žaloby významně utrpěla na svých právech, neboť pokud by žaloba byla pro tentokrát zamítnuta z důvodu existence okolností trvalejšího charakteru, žalobkyně by své právo mohla v budoucnu jen stěží znovu uplatnit, a došlo by tak *de facto* k založení neměnného stavu, ze kterého by profitoval prakticky jen žalovaný. Uvedené závěry se vztahují i na další žalovaným uvedené důvody pro zamítnutí žaloby, a to pokročilý věk žalovaného a jeho manželky, citová vazba k nemovitostem a dlouhodobé bydlení v nemovitostech. Vedle toho lze poznamenat, že dalším důvodem, pro který nelze návrhu na zamítnutí žaloby vyhovět, je ten, že tvrzenou újmu je třeba zkoumat na straně žalovaného samotného, nikoliv na straně třetí osoby (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. června 2016, sp. zn. 22 Cdo 300/2016), byť se jedná o osobu blízkou. Skutečnost, že by zrušením a vypořádáním spoluvlastnictví vznikla újma žalovanému samotnému, přitom v rámci řízení nebyla ani tvrzena.

24. Pokud žalovaný v této souvislosti dále uváděl, že judikatura Nejvyššího soudu považuje otázku zajištění bydlení pro ty spoluvlastníky, kteří ztrácejí či mohou ztratit právní důvod k bydlení ve vypořádávaném obytném domě, za významnou, odvolací soud konstatuje, že tomuto názoru lze v obecné rovině přisvědčit. Ani v žalovaným odkazovaném případě (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. října 2011, sp. zn. 22 Cdo 1236/2009) však nebyla ztráta bydlení důvodem, pro který by byla podaná žaloba zamítnuta, a naopak došlo k prodeji nemovitosti ve veřejné dražbě. Skutečnost, že na straně jednoho ze spoluvlastníků dojde v důsledku zrušení a vypořádání spoluvlastnictví ke ztrátě bydlení, totiž sama o sobě důvodem pro zamítnutí žaloby není [srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. června 2016, sp. zn. 22 Cdo 2135/2016, nebo COUFALÍK, Petr. *§ 1140 [Dobrovolná povaha spoluvlastnictví]*. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 5.]. Taktéž nelze přehlédnout, že pokud žalovaný obdrží vypořádací podíl (který v konkrétním případě činí 3 100 000 Kč), bude moci bytovou potřebu sebe a své manželky zajišťovat i jinak, a to i prostřednictvím nájemního vztahu (shodně rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. prosince 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. dubna 2022, sp. zn. 22 Cdo 824/2022).

25. K námitce žalovaného, že je třeba se zabývat otázkou, zda postup žalobkyně nebyl v rozporu s dobrými mravy nebo nebyl zneužitím práva, které by nemělo požívat právní ochrany, když žalobkyně nabyla svůj spoluvlastnický podíl na nemovitostech za účelem spekulativního krátkodobého držení a dosažení zisku, podepsaný soud konstatuje, že přestože zamítnutí žaloby z důvodu zjevného zneužití práva je v obecné rovině v případech, které by neopodstatňovaly zamítnutí žaloby z důvodů uvedených v § 1140 odst. 2 o. z., možné (např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. prosince 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014), judikaturou Nejvyššího soudu bylo opakovaně dovozeno, že na tuto otázku je nutno vždy nahlížet primárně z hlediska zákonem výslovně zdůrazněné skutečnosti, že nikdo nemůže být nucen setrvat ve spoluvlastnictví (§ 1140 odst. 1 o. z.), a to se zákonem stanovenými výjimkami reflektujícími toliko dočasné okolnosti (§ 1140 odst. 2 o. z.). Jinými slovy, bylo dovozeno, že zjevné zneužití práva domáhat se likvidace spoluvlastnického poměru je v praxi záležitostí zcela výjimečnou (usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. září 2016, sp. zn. 22 Cdo 324/2016). Taktéž bylo opakovaně judikováno, že koupě podílu na nemovitostech představuje realizaci práva nabývat majetek s tím, že právě zrušení spoluvlastnictví rozhodnutím soudu je institutem, který chrání práva všech spoluvlastníků

a zajišťuje spravedlivé vypořádání vztahů ke společné věci (k tomu viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. července 2016, sp. zn. 22 Cdo 2135/2016, rozsudek ze dne 27. února 2019, sp. zn. 22 Cdo 103/2019, rozsudek ze dne 12. listopadu 2019, sp. zn. 22 Cdo 4856/2017, nebo usnesení ze dne 27. dubna 2022, sp. zn. 22 Cdo 824/2022), tedy že spekulativní koupě za účelem dosažení zisku zneužití práva nepředstavuje.

26. K žalovaným navrhovanému zřízení věcného břemene pak odvolací soud ve shodě se soudem prvního stupně jen pro úplnost konstatuje, že takovou možnost vypořádání spoluvlastnictví přikázáním věci zákon neumožňuje.

27. Vzhledem ke všemu výše řečenému nelze podle názoru odvolacího soudu dospět k závěru, že by soud prvního stupně situaci posoudil nepřiměřeně tvrdě, formalisticky a v rozporu s dobrými mravy, jak to žalovaný namítal; odvolací soud má naopak ve shodě se soudem prvního stupně za to, že jsou splněny všechny podmínky, aby bylo spoluvlastnictví mezi účastníky zrušeno, a aby bylo vypořádáno postupem podle § 1147, věta první, o. z. přikázáním nemovitostí do výlučného vlastnictví žalobkyně, neboť o ně projevila zájem a prokázala svou solventnost (k podmínkám přikázání viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. června 2016, sp. zn. 22 Cdo 1942/2016) ve vztahu k částce 3 100 000 Kč, která odpovídá výši vypořádacího podílu vypočítané na základě v odvolacím řízení zjištěné obvyklé ceny nemovitostí.

28. Jelikož byla v rámci odvolacího řízení zjištěna vyšší obvyklá cena vypořádávaných nemovitostí, než jak byla zjištěna soudem prvního stupně (byť jen z důvodu plynutí času), odvolací soud výrokem I. tohoto rozsudku napadené rozhodnutí soudu prvního stupně podle § 220 odst. 1 písm. b) o. s. ř. v části výroku III. týkající se výše přiměřené náhrady změnil tak, že výše vypořádacího podílu činí 3 100 000 Kč, ve zbývající části výroku III. a ve výrocích I. a II. rozsudek soudu prvního stupně podle § 219 o. s. ř. jako věcně správný potvrdil.

29. Pokud se týká náhrady nákladů řízení mezi účastníky, k tomu odvolací soud konstatuje, že podle ustálené judikatury platí, že povaha řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je natolik specifická, že při rozhodování o nákladech řízení není možno úspěch a neúspěch ve věci dovozovat z toho, zda byl vydán rozsudek v souladu s petitem navrhovaným žalobcem či nikoliv. Stanoviskem Ústavního soudu ze dne 13. září 2023, sp. zn. Pl. ÚS-st. 59/23, bylo postaveno najisto, že „*pravidlo úspěchu ve věci, ovládající rozhodování o nákladech řízení […] upravené v § 142 o. s. ř., je v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví z pohledu čl. 11 odst. 1 a také čl. 36 odst. 1 Listiny [základních práv a svobod] třeba interpretovat tak, že plný úspěch a neúspěch procesních stran lze poměřovat pouze tehdy, zamítá-li soud návrh na zrušení spoluvlastnictví. Jinak, vyhoví-li návrhu na zrušení spoluvlastnictví a rozhoduje-li dále o způsobu jeho vypořádání, je na procesní úspěch jednotlivých účastníků, majících v řízení s povahou iudicii duplicis totožné postavení žalobce i žalovaného, třeba pohlížet jako na částečný (stejný) a zpravidla nepřiznat náhradu nákladů řízení žádnému z účastníků podle § 142 odst. 2 o. s. ř., neodůvodňují-li konkrétní okolnosti věci výjimečně postup podle § 142 odst. 3 o. s. ř. […].*“

30. Lze tedy uzavřít, že ustálená judikatura vychází z teze, že v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví zpravidla nelze určit, který účastník měl ve věci plný úspěch, a je proto obecným východiskem, aby žádný z účastníků neměl právo na náhradu nákladů řízení, ledaže jsou pro opačný postup dány zvláštní důvody. Odvolací soud přitom nemá za to, že v projednávané věci lze takové zvláštní důvody z tvrzení stran a z průběhu řízení před soudy obou stupňů dovodit.

31. Z tohoto důvodu rozhodl odvolací soud podle § 142 odst. 2 o. s. ř. ve spojení s § 224 odst. 1 a 2 o. s. ř., jak je uvedeno ve výroku II. tohoto rozsudku, tedy tak, že si každý z účastníků ponese jemu vzniklé náklady řízení před soudy obou stupňů sám.

32. Pokud se dále týká rozhodnutí o náhradě nákladů řízení státu, k tomu odvolací soud uvádí, že v souladu s § 148 odst. 1 o. s. ř. má stát podle výsledku řízení proti účastníkům právo na náhradu

Shodu s prvopisem potvrzuje Nikola Řáhová

nákladů, které platil, přičemž v souladu se shora rozebíraným rozhodnutím je třeba na procesní úspěch všech účastníků pohlížet jako na stejný. Soud prvního stupně sice dovodil, že na straně žalovaného jsou dány důvody pro jeho osvobození od soudních poplatků, avšak jen na základě jeho tvrzení, poměry žalovaného nebyly nijak zjišťovány. Žalovanému se přitom v brzké době dostane plnění ve výši 3 100 000 Kč, které v důsledku tohoto rozsudku obdrží od žalobkyně. Zaplacení náhrady nákladů řízení v řádu několik tisíc je proto nepochybně v jeho možnostech. Odvolací soud z těchto důvodů uložil výroky III. a IV. tohoto rozsudku oběma procesním stranám zaplatit státu náhradu nákladů řízení, které byly v řízení před soudem prvního stupně vynaloženy z jeho prostředků, a to každé straně v rozsahu jedné poloviny, tj. ve výši 5 208,24 Kč (ohledně konkrétního výpočtu výše nákladů odvolací soud pro stručnost odkazuje na bod 24. odůvodnění napadeného rozhodnutí). Lhůta k plnění byla podle § 160 odst. 1, část věty před středníkem, o. s. ř. určena třídenní, neboť pro jinak určenou lhůtu podepsaný soud neshledal důvody.

33. Ohledně nákladů odvolacího řízení podepsaný soud konstatuje, že se obdobně uplatní všechny principy rozebrané v předchozím odstavci, avšak o konkrétní výši nákladů a lhůtě pro jejich náhradu rozhodne odvolací soud poté, co bude o znalečném pravomocně rozhodnuto a poté, co bude znalečné vyplaceno. Z těchto důvodů rozhodl odvolací soud tak, jak je uvedeno ve výrocích V. a VI. tohoto rozsudku, a uložil oběma procesním stranám zaplatit státu náhradu nákladů řízení, které byly v rámci odvolacího řízení vynaloženy z jeho prostředků, a to každé straně v rozsahu jedné poloviny.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání jen tehdy, jestliže tento rozsudek závisel 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 právní otázka posouzena jinak (§ 237 o. s. ř.). Účastník může podat dovolání do dvou měsíců, jdoucích ode dne doručení písemného vyhotovení tohoto rozsudku, u Okresního soudu v Kolíně (§ 240 odst. 1, věta první, o. s. ř.).

Dovolání nelze podat jen proti výrokům o nákladech řízení.

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozsudkem plněna dobrovolně, lze se domáhat jejího splnění návrhem na soudní výkon rozhodnutí anebo u soudního exekutora návrhem na exekuci.

Praha 7. května 2026

JUDr. Martina Štolbová v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Nikola Ráhová