



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Tomáše Mottla, soudkyně Mgr. Anny Vrdlovcové a soudce Mgr. Štěpána Hnaníčka ve věci

žalobce: **L.L.**, narozený xxx
bytem xxx
zastoupený advokátem Mgr. Luděkem Voigtem
sídlem Hlavní 241, 273 05 Svinařov

proti
žalovanému: **J.L.**, narozený xxx
bytem xxx
zastoupený advokátem Mgr. Pavlem Mollerem
sídlem Haštalská 760/27, Staré Město, 11000 Praha 1

o zaplacení 663 243 Kč s příslušenstvím,

o odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 21. září 2023, č. j. 27 C 105/2020-295,

takto:

I. Rozsudek soudu prvního stupně **se potvrzuje.**

II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradu nákladů odvolacího řízení částku 40 946,40 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku do rukou advokáta žalobce.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem rozhodl soud prvního stupně tak, že uložil žalovanému zaplatit žalobci částku 663 243 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 8,25 % ročně z této částky od 7. 10. 2020

Shodu s prvopisem potvrzuje N.K.

(K.ř. č. 1 – rozsudek)

do zaplacení (výrok I) a náhradu nákladů řízení v částce 155 711 Kč (výrok II). Konečně uložil žalovanému zaplatit České republice na náhradě nákladů řízení částku 32 789,14 Kč (výrok III).

2. Takto soud prvního stupně zcela vyhověl žalobě, kterou se žalobce domáhal úhrady uvedené částky představující plody společné věci účastníků řízení, resp. podílu na plodech věci odpovídající výši spoluvlastnického podílu žalobce (id. 49/100). Soud prvního stupně vyšel ze zjištěného skutkového stavu, který podrobně popsal v bodě 16. odůvodnění napadeného rozsudku, na který odvolací soud pro stručnost odkazuje, přičemž považuje za podstatné zdůraznit následující skutečnosti. Účastníci řízení jsou podílovými spoluvlastníky jednotek s podílem id. 49/100 pro žalobce a id. 51/100 pro žalovaného v bytovém domě č. p. xxx, k. ú. Xxx, který je součástí pozemku parc. č. xxx, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 358 m², a to jednotky č. xxx/1, č. xxx/2, č. xxx/3, č. xxx/4, č. xxx/5, č. xxx/6, č. xxx/7, č. xxx/8, č. xxx/9, č. xxx/10, č. xxx/11, č. xxx/12, č. xxx/13, č. xxx/14, č. xxx/15, č. xxx/16, č. xxx/18 a č. xxx/101, vždy spolu s příslušnými podíly na společných částech domu. Spoluvlastněné jednotky jsou pronajímány a nájemné je připisováno na bankovní účet vedený na jméno žalovaného, který k němu má dispoziční oprávnění. V roce 2017 činil příjem z nájmu jednotek 2 427 386 Kč, celkové výdaje činily 1 966 563 Kč, v roce 2018 činily příjmy 2 346 140 Kč, celkové výdaje činily 1 472 370 Kč, v roce 2019 činily příjmy 2 685 140 Kč, celkové výdaje činily 1 490 265 Kč, přičemž výdaje jsou představovány v jednotlivých letech vyčíslenými provozními náklady, investičními náklady, pojištěním a největší část pak činily splátky hypotečních úvěrů (srov. bod 8 napadeného rozsudku). Žalobce vyzval žalovaného k vydání plodů a užitků společné věci, resp. části odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu dopisem ze dne 7. 9. 2020, přičemž za rok 2017 žádal částku 152 491 Kč, za rok 2018 částku 169 307 Kč a za rok 2019 částku 341 445 Kč. Soud prvního stupně dále ze znaleckého posudku zjistil, že stav společných věcí je dobrý, nicméně v některých jednotkách je v havarijním stavu systém vytápění; náprava tohoto stavu si vyžádá odhadem částku 654 618 Kč (srov. bod 12 napadeného rozsudku).
3. Po právní stránce takto zjištěný skutkový stav soud prvního stupně posoudil dle § 1118 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „o. z.“, podle něhož má každý spoluvlastník právo na plody a užitky společné věci, a to v poměru dle spoluvlastnického podílu (§ 1120 odst. o. z.). S odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2725/2017 uvedl, že nájemné inkasované ze společných jednotek je užitkem společné věci. Právo na plody a užitky věci je třeba odlišit od správy společné věci a toto právo náleží i tomu, kdo se na správě společné věci nepodílí. Takovému spoluvlastníku náleží podíl na čistém výtěžku ze společné věci, přičemž v projednávané věci nebyla před soudem prvního stupně tvrzena a prokázána jiná dohoda, než že se výtěžek dělí dle velikosti spoluvlastnických podílů. Soud prvního stupně pak dovodil, že i k užitkům existuje spoluvlastnický vztah účastníků řízení a, jelikož nikoho nelze nutit ve spoluvlastnictví setrvat, je třeba tuto společnou věc rozdělit. Konečně soud prvního stupně uzavřel, že částka nutných výdajů na havarijní opravy, jak ji určil znalec, je nižší než částka, kterou žalobce označil jako „fond oprav“ a kterou nepožaduje k rozdělení. Soud prvního stupně tak dospěl k závěru, že žalobci, který v každém roce žádá nižší částku, než která by mu dle rozdělení celého čistého zisku náležela, svědčí právo na zaplacení požadovaných částek; z uvedeného důvodu žalobě v celém rozsahu vyhověl.
4. Soud prvního stupně neshledal opodstatněnou námitku žalovaného, že mezi spoluvlastníky byla uzavřena ústní dohoda, podle níž, dokud nebude celý dům zrekonstruován, budou zisk schraňovat za účelem financování rekonstrukcí, neboť žalovaný k výzvě soudu svá tvrzení nedoplnil, zejm. pokud jde o podmínky ukončení takové dohody. Soud prvního stupně pak uzavřel, že, i pokud by taková dohoda existovala, žalobce ji svou výzvou k výplatě zisku vypověděl a svůj nárok na podíl na zisku zesplatnil.
5. O nákladech řízení soud prvního stupně rozhodl podle § 142 odst. 1 o. s. ř. a zcela procesně úspěšnému žalobci přiznal náhradu nákladů řízení v celém rozsahu, a to náhradu za zaplacený soudní poplatek, za náklady právního zastoupení za 7,5 úkonu právní služby a náhradu ve výši

20 000 Kč za složenou zálohu na znalečné. O nákladech řízení, které dosud nesl stát, rozhodl tak, že žalovanému uložil uhradit dle § 148 odst. 1 o. s. ř. tu část nákladů na znalečné, která nebyla pokryta složenou zálohou.

6. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný včasné a přípustné odvolání, kterým rozsudek soudu prvního stupně napadl v celém rozsahu. Předně namítal, že soud prvního stupně jej poškodil v jeho procesních právech tím, že nepřistoupil k odročení jednání dne 21. 9. 2023, z něhož se jeho právní zástupce řádně omlouval a jednal pouze v přítomnosti žalovaného, který s takovým postupem nesouhlasil. Dále pak zdůraznil, že soud prvního stupně věc nesprávně právně posoudil, když se nezabýval tím, že mezi spoluvlastníky byla s ohledem na vůli předchozího vlastníka (babičky účastníků) dohoda, že do kompletní rekonstrukce celého domu nebudou spoluvlastníci zisky čerpat a že (jen) žalovaný bude v domě bydlet bezplatně. Naopak však do současnosti v domě bezplatně bydlí žalobce a dům stále není kompletně zrekonstruovaný, tudíž s ohledem na dohodu spoluvlastníků nelze žalobci peníze vyplatit. Konečně pak upozornil, že žalobce podáním žaloby ohrozil splácení úvěrů, které byly přijaty na rekonstrukci domu. Žalovaný závěrem odvolacímu soudu navrhl, aby napadený rozsudek zrušil a vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení; v průběhu odvolacího řízení pak navrhl napadený rozsudek změnit tak, že se žaloba zamítá.
7. Žalobce ve svém vyjádření k odvolání žalovaného uvedl, že považuje napadený rozsudek za věcně správný a navrhl jej potvrdit. Dále zopakoval argumentaci, kterou použil již před soudem prvního stupně, vztahující se k výpočtu tzv. fondu oprav. Striktně odmítl tvrzení žalovaného, že by mezi spoluvlastníky kdy existovala dohoda, že nebude docházet k rozdělování zisku.
8. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek i řízení, které jeho vydání předcházelo podle § 212 a § 212a o. s. ř., přičemž dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
9. Předně k nastolené otázce porušení procesních práv žalovaného, odvolací soud uvádí, že, namítali žalovaný, že mu byla upřena možnost řádně bránit svá práva prostřednictvím účasti jeho zástupce při posledním jednání u soudu prvního stupně, jedná se o námitku nedůvodnou. Před jednáním dne 21. 9. 2023 žádal právní zástupce žalovaného o odročení s tím, že má kolizi s trestním jednáním, jež nelze odročit (vazební stíhání), proto si k jednání sjednal substituci, avšak kolega náhle onemocněl a jinou substituci již nebylo možno zajistit. Soud prvního stupně uvedenou žádost o odročení správně nepovažoval za důvodnou, neboť o kolizi s výslechy se zástupce dozvěděl již cca 8. 9. 2023, o odročení žádal až 20. 9. 2023 a nijak nedoložil, že měl sjednáno substituční zastoupení a především že substitučnímu zástupci jeho zdravotní stav bránil se k jednání dostavit. Lze tak uzavřít, že soud prvního stupně postupoval správně, když jednání neodročil, žalovaný takovým postupem nebyl nikterak zkrácen na svém právu účastnit se řízení a bránit svá práva prostřednictvím zvoleného zástupce.
10. Pokud jde o samotný žalobní nárok na rozdělení zisku ze společných věcí, soud prvního stupně řádně zjistil skutkový stav stran vlastnických poměrů, příjmů ze společných věcí a výdajů vynaložených k jejich dosažení v jednotlivých letech a též stavu společných věcí. Pro stručnost lze na závěry soudu prvního stupně, s nimiž se odvolací soud zcela ztotožňuje, odkázat (srov. především bod 16 napadeného rozsudku).
11. Podle § 1118 o. z. platí, že spoluvlastníku náleží vyúčtování, jak bylo se společnou věcí nakládáno, i podíl z plodů a užitků ze společné věci. Výkladu pojmů plody a užitky v poměrech spoluvlastnictví se dotkl Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 5. 12. 2017, sp. zn. 22 Cdo 2725/2017, kde uvedl, že „Pravidlo obsažené v ustanovení § 1120 odst. 1 o. z. je důsledkem projekce jednoho z vlastnických oprávnění (*ius fruendi*) do spoluvlastnických poměrů (srovnej rovněž § 1118 o. z.). Plod a užitek plodonosné věci je ovšem třeba pojmově odlišit od věci samotné, která takový plod přirozený či umělý (užitek) přináší. V případě bytu (domu) odpovídá užitku, který věc přináší, nájemné, nikoliv však užívání věci samotné. Nájemné z bytu či domu lze zcela jistě [...] podle pravidla obsaženého v § 1120 odst. 1 o. z. dělit, nikoliv však užívání (společné) věci.“ Odvolací

soud k tomu v poměrech souzené věci doplňuje, že užitek ze společné věci jsou příjmy z ní plynoucí (zde nájemné) očištěné od výdajů nezbytných k jejich dosažení. Každý ze spoluvlastníků pak má právo na podíl na takovýchto užitech, a to ve výši odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu; judikatura pak připustila možnost odchylné dohody mezi spoluvlastníky o nakládání s plody a užitky, nicméně pokud takové dohody není, plody a užitky zůstávají ve spoluvlastnictví vlastníků plodonosné věci (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2005, sp. zn. 22 Cdo 49/2004).

12. Výši užitků společných věcí pak soud prvního stupně v řízení správně zjistil, když vycházel z nesporných tvrzení účastníků, přičemž bylo mezi účastníky nesporné též to, že takovýto čistý zisk je stále deponován na bankovním účtu vedeném na jméno žalovaného, k němuž má dispoziční oprávnění pouze on. Konkrétně bylo v řízení takto zjištěno, že za rok 2017 byl rozdíl mezi příjmy a výdaji 460 823 Kč, v roce 2018 činil rozdíl částku 873 770 Kč a za rok 2019 částku 1 194 265 Kč. Tato skutková zjištění byla podle mínění odvolacího soudu zcela dostatečná pro prokázání žalobou uplatněného nároku, dokazování týkající se stavu společné věci a nákladů nutných k případnému odstranění havarijního stavu již bylo pro posouzení uplatněného nároku nadbytečné, byť reagovalo na tvrzení účastníků o nutnosti tvorby rezervy pro nezbytné opravy. Na okraj pak odvolací soud doplňuje, že obava žalovaného, že žalobce uplatněním svého práva na vyplacení užitků společných věcí ohrozil splácení úvěrů přijatých na rekonstrukci domu a výstavbu jednotek, je lichá. Jak bylo řečeno, užitky představuje rozdíl příjmů a nákladů k jejich dosažení, mezi něž nepochybně splátky společně přijatých úvěrů nepochybně spadají; ostatně i žalobce (a následně i soud prvního stupně) tyto částky zahrnul do nákladů, které zohlednil při stanovení výše užitků.
13. Odvolací soud tak uzavřel, že závěr soudu prvního stupně, že žalobní nárok uplatněný v částkách nižších, než by odpovídalo 49% podílu žalobce na užitech společných věcí v tom kterém roce, byl prokázán, je zcela správný. V takové situaci se pak soud prvního stupně začal správně zabývat obranou žalovaného, že žalobci právo na vyplacení užitků nesvědčí, neboť mu brání odchylná dohoda spoluvlastníků. Jak bylo uvedeno shora, právě odchylná dohoda spoluvlastníků ohledně rozdělování užitků společné věci by mohla popřít nárok spoluvlastníka na rozdělení užitků. Je však na tom spoluvlastníkovi, který užitky „zadržuje“, aby prokázal existenci takové dohody; v projednávané věci to byl žalovaný, kdo odmítal užitky žalobci poskytnout s tvrzením, že mezi nimi byla uzavřena dohoda o tom, že si užitky rozdělovat nebudou.
14. Soud prvního stupně zcela správně rozpoznal, že obranná tvrzení žalovaného stran existence dohody spoluvlastníků o (ne)rozdělování zisku nebyla dostatečná a reagoval obsahově zcela konkrétním a správným poučením dle § 118a odst. 1 a 3 o. s. ř., když žalovaného při jednání dne 13. 6. 2023 poučil o nutnosti doplnění tvrzení a důkazních návrhů. Na poskytnuté poučení žalovaný nereagoval ve stanovené lhůtě ani později v řízení před soudem prvního stupně. Soud prvního stupně však opomněl žalovaného poučit, jak vyžaduje citované ustanovení a setrvalá judikatura, o následcích nevyhovění poskytnutému poučení, že hrozí neúspěch ve věci pro neunesení břemene tvrzení (a důkazního).
15. Odvolací soud tedy toto pochybení soudu prvního stupně v odvolacím řízení napravil a opětovně žalovaného poučil o nutnosti doplnit obranná tvrzení, včetně poučení o procesních následcích nevyhovění poučení (§ 213b odst. 1 o.s.ř.). Žalovaný v reakci na poskytnuté poučení uvedl, že účastníci řízení mezi sebou uzavřeli dohodu už jako spoluvlastníci, zhruba v roce 2008, přičemž se dohodli, že ze společných věcí nebudou čerpat žádné zisky, dokud nebude nemovitost kompletně opravena, vč. oken a fasády. Dohoda byla uzavřena na dobu určitou, a to do dokončení rekonstrukce s tím, že nebyly sjednány podmínky jejího předčasného ukončení. K prokázání těchto tvrzení navrhl žalovaný výslech svědkyně JUDr. J.R., advokátky, a případně účastnický výslech žalovaného.

16. Svědkyně R. však odmítla před odvolacím soudem vypovídat s ohledem na svou zákonnou povinnost mlčenlivosti advokátky; uvedla, že poskytovala právní služby dlouhodobě celé rodině, konkrétně připravovala darovací smlouvu, již babička účastníkům řízení darovala předmětný dům a dále poskytovala služby ohledně převodu různých jiných majetkových hodnot v rodině, za své klienty považovala jednak babičku účastníků a též účastníky samotné. Účastníkům nikdy neposkytovala právní rady ohledně jejich dohod o rozdělení zisků ze společného majetku, avšak byla přítomna tomu, když k dohodám docházelo v ústní podobě. Odvolací soud dospěl k závěru, že svědkyně důvodně odmítla vypovídat o obsahu dohod mezi účastníky, neboť se nepochybně jedná o skutečnosti, které se svědkyně dozvěděla *v souvislosti* s poskytováním právních služeb (§ 21 odst. 1 zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii) a tedy svědkyně je k těmto skutečnostem vázána povinností mlčenlivosti. Žalobce pak zároveň odmítl svědkyni mlčenlivosti zprostit, výslech svědkyně k obranným tvrzením tak nemohl být v odvolacím řízení proveden.
17. Za takové situace odvolací soud přistoupil k výsledku žalovaného, který vypovídal jako účastník řízení (§ 131 o. s. ř.), neboť jeho obranná tvrzení nebylo možno prokázat jinak. Žalovaný vypověděl, že babička účastníků si coby budoucí dárkyně vymínila na budoucích obdarovaných následující podmínky, resp. slib před tím, než jim nemovitost darovala: do dokončení oprav nebudou čerpány zisky, oba obdarovaní uzavřou předmanželské smlouvy, aby majetek zůstal v rodině, obdarovaní budou o dárkyni pečovat a hradit jí tzv. apanáž a žalovaný se, pokud stanovené podmínky splní i žalobce, vzdá 49 % daru ve prospěch žalobce. Tímto důkazem však nebyla pro věc rozhodná tvrzení žalovaného prokázána, neboť se v podstatných bodech výpověď žalovaného míjí s jeho tvrzeními (především jde o rozpor mezi tvrzením, že dohodu uzavřeli již spoluvlastníci mezi sebou, a výpovědí účastníka, že šlo o slib budoucí dárkyni).
18. S ohledem na tento závěr poté již odvolací soud neprováděl ani další dokazování, které navrhl žalobce k „vyvrácení“ existence tvrzené dohody, neboť tato dohoda v řízení prokázána nebyla. Odvolací soud tak doplnil dokazování pouze o smlouvu o výstavbě ze dne 9. 4. 2014 a list vlastnictví vztahující se ke společným nemovitostem, z nichž zjistil, že v domě č. p. xxx v k. ú. Praha Xxx vznikly jednotlivé bytové jednotky prohlášením vlastníka z roku 2012 (do katastru nemovitostí zapsané v roce 2014), další jednotky pak vznikly na základě smlouvy o výstavbě z roku 2014.
19. Vzhledem k prokázaným zjištěním, že jednotlivé jednotky vznikly jako věci v právním smyslu v letech 2014 a případně i později, jeví se už i jen tvrzení žalovaného, že dohoda měla být uzavřena již v roce 2008 jako značně obecná, neboť z něj lze jen velmi rámcově dovozovat, že se dohoda měla vztahovat i na „změněný“ předmět spoluvlastnictví (dům nově rozdělovaný na bytové jednotky), případně i na zcela nově vznikající předmět spoluvlastnictví (nově budované jednotky na základě smlouvy o výstavbě). Je tak na místě přijmout závěr, že žalovaný neunesl břemeno důkazní stran své obrany, že mezi účastníky řízení existovala přinejmenším v letech 2017, 2018 a 2019 dohoda, že si užítky ze společných věcí rozdělovat nebudou. Na okraj pak odvolací soud dodává, že, i kdyby měl za prokázanou verzi, kterou ve svém výsledku předestřel žalovaný, jednalo by se o slib, případně snad podmínku, který vázal účastníky řízení coby obdarované k dárkyni, obdarovaní právně nejednali vůči sobě navzájem, ale jednali každý zvlášť vůči dárkyni. Nadto nelze odhlédnout od toho, že tvrzení žalovaného, že se jednalo o dohodu přijatou spoluvlastníky po vzniku spoluvlastnictví nebylo vůbec prokázáno, když žalovaný opakovaně vypověděl, že účastníci slib učinili před darováním, neboť to byla babiččina podmínka pro poskytnutí daru.
20. Pro úplnost pak odvolací soud dodává, že pokud žalovaný v odvolacím řízení namítal, že výše zisku ze společných věcí nebyla správně zjištěna, jedná se o námitku uplatněnou v rozporu s § 205a o. s. ř., neboť soud prvního stupně v řízení považoval výsledky hospodaření za zjištěné z nesporných tvrzení účastníků řízení. Zpochybňuje-li tyto závěry žalovaný v odvolacím řízení, jedná se o nová tvrzení, k nimž nelze přihlídnout.

21. Odvolací soud tak uzavřel, že žalobce prokázal, že společné věci v předmětných letech přinesly užitky, které v každém jednotlivém roce překračují žalobou uplatněné částky (resp. vždy je žalováno méně než 49 % čistého zisku za jednotlivé roky) a které žalobci nebyly žalovaným dobrovolně poskytnuty. Zároveň v řízení nebylo prokázáno, že by mezi spoluvlastníky byla uzavřena dohoda o (ne)rozdělování užitků společných věcí. Odvolací soud tak dospěl k závěru, že rozhodnutí soudu prvního stupně je správné a proto jej postupem dle § 219 o. s. ř. potvrdil, a to včetně příslušenství v podobě zákonného úroku z prodlení.
22. Stejně tak odvolací soud potvrdil i výroky II a III o náhradě nákladů nalézacího řízení mezi účastníky navzájem i ve vztahu žalovaného a státu, neboť jsou správné jak co do uložení povinnosti k náhradě, tak co do jejich výše.
23. O nákladech odvolacího řízení pak odvolací soud rozhodl podle § 224 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 142 odst. 1 o. s. ř. a ve věci zcela úspěšnému žalobci přiznal náhradu nákladů řízení. Tomu náleží náhrada za zastoupení zástupcem z řad advokátů, kterou odvolací soud přiznal ve výši 10 980 Kč (§ 7 bod 5 a § 8 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu) za tři úkony právní služby dle § 11 odst. 1 písm. d) a g) advokátního tarifu (vyjádření k odvolání a dvakrát účast u jednání odvolacího soudu) a paušální náhrady nákladů ve výši 300 Kč (§ 13 odst. 4 advokátního tarifu). Dále advokátu náleží náhrada za daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z přiznané náhrady za zastoupení. Celkové náklady odvolacího řízení ve výši 40 946,40 Kč byly přisouzeny v obecné pariční lhůtě (ust. § 160 odst. 1 věta první před středníkem o. s. ř.) a na zákonné platební místo (§ 149 odst. 1 o. s. ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání do dvou měsíců od jeho doručení. Dovolání se podává u soudu prvního stupně a rozhoduje o něm Nejvyšší soud.

Praha 24. června 2024

Mgr. Tomáš Mottl v. r.
předseda senátu