



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Kladně rozhodl soudkyní Mgr. Zuzanou Slezákovou ve věci

žalobce: **R.E.I.T. Group družstvo**, IČO: 26007983
sídlem Perneroва 441, 530 02 Pardubice
zastoupený advokátkou JUDr. Marií Starečkovou
sídlem Perneroва 1490, 530 02 Pardubice

proti
žalovaným:

1. **M. P.**, narozená
bytem
2. **M. Š.**, narozený
bytem
3. **Š. Š.**, narozený
bytem
zastoupený advokátem JUDr. Vojtěchem Veverkou
sídlem Hajnova 40, 272 01 Kladno

o zrušení spoluvlastnictví a vzájemném návrhu třetího žalovaného

takto:

- I. Zrušuje se podílové spoluvlastnictví účastníků k pozemku st. parc. č. [redacted], jehož součástí je stavba č.p. [redacted], rodinný dům, pozemku st. parc. č. [redacted], jehož součástí je stavba - garáž bez čp/če, a pozemku parc. č. [redacted], vše k. ú. [redacted] (dále jen „předmětné nemovitosti“).
- II. Nařizuje se prodej předmětných nemovitostí ve veřejné dražbě s tím, že výtěžek prodeje bude rozdělen mezi účastníky podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na předmětných nemovitostech, tedy žalobci ve výši 1/8, první žalované ve výši 1/8, druhému žalovanému ve výši 3/8 a třetímu žalovanému ve výši 3/8.
- III. Vzájemný návrh třetího žalovaného vůči žalobci na zaplacení částky 37 500 Kč se zamítá.
- IV. Vzájemný návrh třetího žalovaného vůči žalobci na zaplacení 100 000 Kč se zamítá.
- V. Vzájemný návrh třetího žalovaného vůči první žalované na zaplacení 100 000 Kč se zamítá.

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted]

- VI. Vzájemný návrh třetího žalovaného vůči druhému žalovanému na zaplacení 100 000 Kč se zamítá.
- VII. Druhý žalovaný a třetí žalovaný jsou povinni zaplatit žalobci společně a nerozdílně náhradu nákladů řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků ve výši 56 660 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku.
- VIII. První žalovaná nemá vůči ostatním účastníkům právo na náhradu nákladů řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků.
- IX. V řízení o vzájemném návrhu nemá žádný z účastníků právo na náhradu nákladů řízení.
- X. České republice se nepřiznává právo na náhradu nákladů řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků a o vzájemném návrhu třetího žalovaného.

Odůvodnění:

1. Žalobce podal návrh, kterým se domáhal zrušení podílového spoluvlastnictví účastníků k pozemku st. parc. č. [REDAKCE], jehož součástí je stavba čp. [REDAKCE], rodinný dům, pozemku parc. č. [REDAKCE], jehož součástí je stavba – garáž bez čp./če., a pozemku parc. č. [REDAKCE], vše k.ú. [REDAKCE] (dále jen předmětné nemovitosti). Navrhl, aby byl nařízen prodej nemovitostí s tím, že výtěžek bude rozdělen mezi účastníky dle jejich spoluvlastnického podílu, tedy žalobci ve výši 1/8, první žalované ve výši 1/8, druhému žalovanému ve výši 3/8 a třetímu žalovanému ve výši 3/8. Eventuálně pro případ, že žalovaní nebo některý z nich budou požadovat, aby nemovitosti byly přikázány do jejich vlastnictví nebo spoluvlastnictví s tím, že žalobci uhradí přiměřenou náhradu za jeho spoluvlastnický podíl, tak aby bylo spoluvlastnictví vypořádáno takto. Poukazoval na to, že při stanovení výše náhrady musí být vycházeno z hodnoty celé nemovitosti, navrhoval, ať je vycházeno ze znaleckého posudku pořízeného pro účely dražby z 31. 7. 2013 nebo posudku vyhoveného v tomto řízení. Žalobce neměl zájem o nabytí vlastnictví celé věci, ani většího podílu na věci. Žalobu odůvodnil tím, že účastníci jsou spoluvlastníky předmětné nemovitosti, žalobce svůj podíl nabyl ve veřejné nedobrovolné dražbě na základě usnesení o příklepu ze dne 25. 3. 2014. Předmětné nemovitost užívá výlučně třetí žalovaný. Žalobce s třetím žalovaným jednal o úhradě za užívání, žalovaný to odmítl, zamítnuta byla i žaloba na zaplacení za užívání nemovitosti třetím žalovaným nad jeho spoluvlastnický podíl. Žalobce nemůže, ani nechce nemovitost užívat, ta pro něho nemá žádný užitek, nemovitost nelze reálně rozdělit. Žalobce nabízel svůj spoluvlastnický podíl žalovaným za 100 000 Kč, pokud by nabídka byla přijata ihned, jinak za 192 000 Kč, dohody však nebylo dosaženo. Žalobce proto žádá o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví soudem. Vzhledem k neshodám mezi spoluvlastníky měl za to, že na místě bude nemovitost prodán a čistý výtěžek mezi ně rozdělit.
2. První žalovaná se zrušením spoluvlastnictví a nařízením prodeje nemovitosti souhlasila s tím, že výtěžek má být rozdělen mezi účastníky podle jejich spoluvlastnických podílů.
3. Druhý žalovaný nesouhlasil s vypořádáním spoluvlastnictví tím způsobem, že by došlo k prodeji nemovitosti, uvedl, že má zájem o nabytí spoluvlastnického podílu žalobce. Druhý žalovaný za podíl žalobce nabízel částku 25 000 Kč do konce října 2015, poté 13 000 Kč. Následně v průběhu řízení uvedl, že je ochotný zaplatit za podíl žalobce maximálně částku 50 000 Kč, v žádném případě, i kdyby měl podíl vyšší hodnotu, není ochotný zaplatit vyšší částku, tuto částku má k dispozici. Tvrdil, že obvyklá hodnota předmětných nemovitostí činí 800 000 Kč (z toho činí 1/8 částku 100 000 Kč), za podíl žalobce o velikosti 1/8 však byl nadále ochotný zaplatit pouze 50 000 Kč.
4. Třetí žalovaný nesouhlasil se zrušením a vypořádáním spoluvlastnictví, měl za to, že by se tak stalo k jeho újmě, neboť v nemovitosti žije, spravuje ji, ostatní spoluvlastníci mu nemovitost přenechali k užívání, niče po něm nenárokují. Předmětné nemovitosti jsou dědictvím po rodině žalovaných. Žalobce svým jednáním narušil pokojné spoluvlastnictví předmětné nemovitosti, jeho postup je

v rozporu s dobrými mravy. Žalobce zřejmě z důvodu spekulace s nemovitostmi vstoupil do podílového spoluvlastnictví s cizími osobami, přestože skutečný zájem nemovitosti užívat neměl, jediným důvodem spoluvlastnictví bylo zahájit řízení o jeho zrušení a vydělat na tom. Takové jednání není poctivé, nesmí požívat právní ochrany. Jiná situace by byla, pokud by se žalobce do takové formy spoluvlastnictví dostal bez vlastního přičinění, např. děděním. Zde bylo jediným cílem žalobce stát se spoluvlastníkem z důvodu nepoctivého výděлку, což žalobce zřejmě dělá opakovaně v rámci svého podnikání. Takovéto podnikání je nemorální, nepoctivé, žalobce se snaží dotlačit žalované k tomu, aby mu zaplatili za jeho podíl tržní cenu a on získal výdělek. Sociální poměry třetího žalovaného nejsou dobré, je důchodového věku, nemá možnost jiného bydlení než v nemovitosti po rodičích, žaloba by tedy měla být zamítnuta. Pokud by přesto došlo ke zrušení spoluvlastnictví, tak k nařízení prodeje nemovitostí nejsou splněny hmotněprávní podmínky, protože druhý žalovaný má o podíl žalobce zájem. Stav, kdy soud nemá znalecky zjištěnou cenu věci, je nesprávný, soud tedy nemůže o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozhodovat. Pokud znalecký posudek nebyl vyžádán proto, že zálohu na jeho pořízení nezaplatil druhý žalovaný, měla být záloha uložena k zaplacení žalobci, který žalobu podal. Žalobce zakoupil podíl na předmětných nemovitostech za cenu přibližně 45 000 Kč, náhrada navrhaná žalobcem je zcela nepřiměřená. Třetí žalovaný zpochybňoval závěry znaleckého posudku z roku 2013, kdy zkoumání proběhlo bez jeho přítomnosti a vnitřní prohlídky nemovitostí. Posledním regulérně zpracovaným znaleckým posudkem byl znalecký posudek z dědického řízení z roku 2003 vypracovaný JUDr. Josefem Jarošem, nemovitost má však v této chvíli podstatně nižší hodnotu, neboť je vlhká, jsou tam popraskané zdi, což je způsobeno tím, že základ nemovitosti je postaven na jílu, v nemovitosti vznikají plísňe, při dešti a tání sněhu natéká do sklepa voda, kterou on musí odčerpávat. Při stanovení výše vypořádacího podílu je třeba brát v úvahu, že žalobce se nikdy nepodílel na nákladech souvisejících s opravami a péčí o nemovitost. O přikázání podílu žalobce třetí žalovaný neměl zájem, neboť nemá prostředky na jeho vyplacení, ani není schopen si je zajistit.

5. Třetí žalovaný podal vzájemný návrh, kterým požadoval, aby mu žalobce v případě vypořádání spoluvlastnictví přikázáním podílu žalobce druhému žalovanému zaplatil z titulu náhrady za vynaložené investice do předmětu vypořádání částku 37 500 Kč. A pro případ vypořádání spoluvlastnictví prodejem nemovitostí žádal, aby mu každý z ostatní tři spoluvlastníků zaplatil částku 100 000 Kč. Návrh třetí žalovaný odůvodnil tím, že je spoluvlastníkem předmětných nemovitostí od roku 1976, kdy spolu s matkou a druhým žalovaným zdědil podíl na nemovitostech po svém otci, sestry se dědictví v jejich prospěch vzdaly. Matka žalovaných pak vlastnila polovinu nemovitostí a druhý a třetí žalovaný čtvrtinové podíly. Po smrti matky žalovaných v roce 2003 se druhý a třetí žalovaný stali spoluvlastníky každý 3/8 a jejich sestry (tedy i první žalovaná) každá 1/8. Žalobce se stal spoluvlastníkem v roce 2014. Třetí žalovaný tvrdil, že nemovitost byla zhodnocena za doby života matky žalovaných, tj. do roku 2003. Požadoval, aby mu zhodnocení předmětných nemovitostí za tuto dobu bylo nahrazeno, a to i žalobcem. Tvrdil, že všechny práce provedl se souhlasem spoluvlastníků, šlo o investice v rámci rodiny, rodinné vztahy fungovaly normálně, náklady investic mu ostatní spoluvlastníci nehradili. Požadoval náhradu nákladů v současných cenách. Nákladem na záchranu věci bylo pouze stáhnutí domu anglickými matkami a demolice komínu. Konkrétně žádal o náhradu investic spočívající ve výsadbě stromků na zahradu předmětné nemovitosti, ty byly sázeny průběžně od 70. let, nejstarší je třešeň, slíva, bluma, pak jsou mladší stromky, které žalovaný sázel po smrti matky (2 meruňky, 2 broskve, 3 hrušky, 1 javor červený, 3 jabloně, 1 jalovec, 1 vinná réva, 9 x smrček stříbrný, 2x smrk bílý, 1x drslen, 2x angrešt). V roce 1975 žalovaný společný pozemek oplotil. V roce 1976 žalovaný postavil na pozemku garáž, stavěl ji svépomocí ze svého materiálu, vyšla na 10 000 Kč. Žalovaný tvrdil, že garáž je samostatnou věcí v jeho výlučném vlastnictví, nejedná se o součást podílového spoluvlastnictví účastníků. Dále žádal náhradu za to, že v roce 1980 vybudoval střešní žlaby a okapy. V 80. letech dům stáhl anglickými matkami kvůli poruchám statiky. V roce 1985 vybudoval v domě rozvody vody a postavil na pozemku žumpu. V roce 1990 provedl demolici komínu. V roce 1995 provedl stavbu kotce pro psa. V roce 2001 pořizoval do stavby plastová okna, stála asi 35 000 Kč včetně montáže,

kteřou provedl výrobce, žalovaný si dělal vyštukování kolem oken a parapetů. V roce 2003 žalovaný provedl rekonstrukci kuchyně, kterou si vybudoval v přístavku. V letech 2008-2009 vybudoval na pozemku pohřebiště domácích zvířat, které má pro něho citovou hodnotu. V roce 2013 dům zateplil polystyrenem, který zakoupil v hobby marketu (ten nejprve z důvodu minimálních nákladů nežádal nahradit, následně si to rozmyslel a náhradu investice požadoval). Od března 2014 na pozemku nic neprováděl, pouze seká zahradu, provádí udržovací práce na domě. Konkrétně si třetí žalovaný investice ohodnocoval následovně: zateplení domu polystyrenem ve výši 30 000 Kč, za výsadbu stromů 30 000 Kč, za výstavbu garáže 200 000 Kč (pokud nebude garáž shledána samostatnou stavbou v jeho vlastnictví), za ostatní investice 40 000 Kč, s tím, že ze všech částek žádal 1/8 po žalobci, 3/8 po druhém žalovaném a 1/8 po první žalované. Třetí žalovaný tvrdil, že všechny práce provedl se souhlasem tehdejších spoluvlastníků, šlo o investice v rámci rodiny, rodinné vztahy fungovaly normálně, náklady investic mu ostatní spoluvlastníci nehradili. Požadoval o náhradu nákladů v současných cenách. Uváděl, že náklad na záchranu věci byl pouze stáhnutí domu anglickými matkami a demolice komínu.

6. Žalobce navrhoval zamítnutí vzájemného návrhu třetího žalovaného. Uvedl, že po nabytí jeho spoluvlastnictví v roce 2014 třetí žalovaný do nemovitostí nijak neinvestoval, nezhodnotil je, není tedy, co by mu měl žalobce nahrazovat. Žalobce nabyl svůj podíl na nemovitostech v dražbě v určitém stavu nemovitostí, ty byly v dražbě oceněny se všemi náklady a vším opotřebením ke dni dražby, zaplatil dražební cenu za svůj podíl, není tedy žádného důvodu, proč by měl zpětně nahrazovat náklady vynaložené před přechodem vlastnictví. Následně k žádnému zhodnocení ani investicím nedošlo, není tak co, by mělo být nahrazeno. Vypořádání investic za dobu, kdy žalobce nebyl spoluvlastníkem, připadá v úvahu pouze mezi předchozími spoluvlastníky, ale i tam měl za to, že investice jsou již spotřebované, věci zničené a zastaralé.
7. První žalovaná navrhovala vzájemný návrh třetího žalovaného zamítnout. Uvedla k tomu, že se v roce 1976 vdala a z nemovitostí se odstěhovala, s matkou se ale stýkala až do její smrti, takže ví, že pokud byly na domku prováděny nějaké práce, tak je výlučně financovala matka žalovaných, třetí žalovaný se zúčastňoval pouze pomocných prací, což bylo normální, protože v domě bydlel a užíval ho s matkou. V roce 1975 byl domek oplocen, oplocení financovali rodiče, třetí žalovaný se v té době vrátil z vojny, neměl na financování finanční prostředky. Třetí žalovaný pak pracoval, žil z platu do platu, neuměl ušetřit ani korunu. Garáž pomáhal stavět, ale práce a materiál financovala matka s druhým žalovaným. Garáž je v dezolátním stavu, prasklá, podepřená kůly. Poslední placení matky byla tři platová okna ve třech místnostech v domě. První žalovaná zdědila svůj podíl po matce k 2. 3. 2004, tehdy měl hodnotu 134 578,25 Kč. Asi po měsíci jela s druhým žalovaným za třetím žalovaným domluvit se na vypořádání dědictví, třetí žalovaný jim neumožnil přístup do nemovitosti s tím, že se s nimi domluvat nebude, neboť zejména první žalovaná nic nevlastní, do nemovitosti je nepustil. Od té doby se přestali stýkat, přerušili veškeré vztahy, první žalovaná neměla a nemá přístup do domu, ani nevlastní klíče. Tvzení třetího žalovaného, že jeho případné práce byly prováděny s jejím souhlasem, je lživé, nikdy se s ní o ničem neradil, ani se spolu o ničem, co se týká domu, nedomlouvali. Pokud si nasázel nějaké stromy, tak pro svou vlastní potřebu, ona z nich nikdy neměla žádný užitek, ani neví, že tam jsou. Od druhého žalovaného měla informaci, že třetí žalovaný po smrti matky ve třech místnostech v hlavní části domu uřezal ústřední topení a spolu s kotlem je prodal do sběrných surovin, finanční prostředky z tohoto prodeje si ponechal pro vlastní potřebu, od té doby se v zimě v těchto místnostech netopí, je to tam mokré, plesnivé, zatuchlé, vybydlené. Třetí žalovaný dům vědomě pustoší, obývá v domě pouze kuchyň, topí tam v kamnech na dříví.
8. Druhý žalovaný uvedl, že se v roce 1987 z dotčené nemovitosti odstěhoval, proto se nemůže vyjadřovat k investicím třetího žalovaného.
9. Mezi účastníky bylo nesporné jejich spoluvlastnictví, ostatní - zda má být spoluvlastnictví zrušeno, jakým způsobem, jaká je hodnota nemovitostí, solventnost, investice – bylo sporné.

10. K důkazu byly provedeny listinné důkazy (mj. dva znalecké posudky hodnocené jako listinné důkazy), místní ohledání a z něho pořizená fotodokumentace, odborné vyjádření znalce, výslech žalovaného.
11. Z výpisu z katastru nemovitostí ze dne 10. 8. 2015 bylo zjištěno, že spoluvlastníky předmětných nemovitostí jsou co do 1/8 žalobce, co do 1/8 první žalovaná, co do 3/8 druhý žalovaný a co 3/8 třetí žalovaný. Druhý a třetí žalovaný spoluvlastnické podíly nabyli v rámci dědictví, nejprve na základě rozhodnutí o dědictví D 1525/1976 a poté D 664/2003-35 ze dne 2. 3. 2004, kde svůj podíl nabyli i první žalovaná. Žalobce nabytí svůj podíl na základě usnesení soudního exekutora o přidělení příklepu č.j. 137 EX 13347/09-114 ze dne 25. 3. 2014, účinky zápisu ke dni 11. 6. 2014. Z výpisu z katastru nemovitostí ze dne 7. 7. 2014 bylo zjištěno, že na předmětných nemovitostech vázla četná zástavní práva exekutorská a soudcovská, kde původně povinnou byla předchozí spoluvlastnice 1/8 podílu na nemovitosti I. A. narozená .
12. K důkazu byl proveden kompletní archivní spis stavebního úřadu k předmětným nemovitostem. Listiny ke vzniku a nabytí stavby č.p. , ani k nabytí pozemku st. parc. č. , k. ú. , rodiči žalovaných se ve spise nenacházejí. Ze žádosti o vydání rozhodnutí o přípustnosti stavby garáže ze dne 5. 5. 1976 bylo zjištěno, že V. Š. a M. Š. požádali o přípustnost stavby garáže na parc. č. /k při domě D. Dne 20. 7. 1976 jim bylo vydáno rozhodnutí o povolení stavby garáže s tím, že musí být dokončena do 30. 7. 1977. Z žádosti o stavební povolení označené dnem 27. 6. 1984 bylo zjištěno, že M. Š. podala žádost o stavební povolení na přístavbu garáže o další stání. Z předložených listin bylo zjištěno, že to byla ona, kdo uzavřel smlouvu jako stavebník s technickým dozorem s tím, že předpokládané náklady ve výši 10 – 15 000 Kč ponese ona jako stavebník. M. Š. bylo dne 17. 7. 1984 vydáno stavební povolení na přístavbu garáže o jedno stání. Jmenovaná následně žádala o prodloužení kolaudace na přístavbu garáže, jakož i o provedení kolaudace, jako stavebník se jediná účastnila ústního jednání a jí poté bylo 29. 1. 1987 vydáno kolaudační rozhodnutí. Dále bylo zjištěno, že dne 23. 10. 1986 bylo M. Š., Š. Š. a M. Š. vydáno stavební povolení na vodovodní přípojku k rodinnému domu čp. v . Návrh na kolaudaci podávala M. Š., která se také jako jediná ze spoluvlastníků jako stavebník účastnila ústního jednání. Kolaudační rozhodnutí pak bylo vydáno 16. 2. 1987.
13. K důkazu byl navržen dědický spis Okresního soudu v Kladně sp. zn. 31 D 334/2003 zůstavitelky M. Š. Ve spise bylo obsaženo čestné prohlášení a znalecký posudek předložené třetím žalovaným v tomto řízení, další důkazy nebyly po předložení spisu účastníkům k důkazu navrženy, ani soud ze spisu nezjistil žádné okolnosti, které by byly rozhodné pro tuto věc, proto k důkazu další listiny ze spisu prováděny nebyly.
14. Ze znaleckého posudku JUDr. Josefa Jaroše, znalce z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí ze dne 30. 7. 2003, který byl k důkazu proveden jako listinný důkaz, bylo zjištěno, že objednatelem posudku byl třetí žalovaný, posudek byl objednán pro dědické řízení, znalec ohodnotil předmětné nemovitosti na 1 076 610 Kč. Prohlídka a zaměření nemovitostí bylo provedeno 25. 6. 2003 za přítomnosti třetího žalovaného. K dispozici měl znalec výpis z katastru nemovitostí, znalecký posudek č. 136/77 J. P., dokumentaci k rodinnému domu, projektovou dokumentaci a kolaudační rozhodnutí vodovodní přípojky 16. 2. 1987, čestné prohlášení třetího žalovaného z 24. 6. 2003, projektovou dokumentaci garáže u domu čp. , informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti. Při místním šetření bylo shledáno, že stavba nebyla provedena podle předložené dokumentace, byly provedeny úpravy a adaptace, garáže jsou postaveny podle dokumentace. Jedná se o volně stojící dům, který je od ulice oddělen předzahrádkou, garáž stojí na západní straně pozemku s výjezdem do ulice, vedlejší stavba stojí na severní hranici pozemku, na zahradě jsou vysázeny ovocné dřeviny, pozemek je oplocen, nemovitost je napojena na veřejný rozvod elektrické energie a vody, je možnost připojení plynu, odkanalizování do žumpy. Součástí nemovitostí jsou dům, garáž, chlívky, přípojka vody, žumpa, septik, přípojky elektro, plochy z betonových dlaždic, dlažby, cihel, plot, podezdívka, vrátka, porosty. Dům obsahuje soubor

obytných místností tvořící jednu bytovou jednotku. Svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, rodinný dům je přízemní s částečným podsklepením a půdou, technický stav byl shledán jako zhoršený, v nosných obvodových zdech jsou svislé trhliny. Stáří nebylo dokladováno kolaudačním rozhodnutím, původní dům z roku 1939, přístavba v roce 1966, dále provedeny adaptace a rekonstrukce. Garáž s plochou střechou se dvěma garážovými stáními, stáří 27 let. Jako vedlejší stavba byl označen chlév, byl to jednoduchý přízemní zděný objekt s pultovou střechou, okno jednoduché, podlaha betonová, stáří 36 let. Na pozemku bylo 6 jableň, 2 švestky, 2 třešně, slíva, líska, 7 keřů rybízu, 3 keře angreštu.

15. Z čestného prohlášení ze dne 24. 6. 2003 bylo zjištěno, že třetí žalovaný pro účely dědického řízení písemně prohlásil, že během jeho bydlení s matkou v rodinném domku [REDAKCE] na domku provedl stavební úpravy, prováděl na domku udržovací práce včetně nákupu materiálu, kdy se jednalo o stavbu garáže, na které se podílel i jeho bratr, stavbu oplocení pozemku, včetně podezdívky, stavbu kotce pro psa, stavbu septiku, zajištění statiky domu stažením anglickými maticemi, zateplení stropů domku izolační hmotou, výměnu žlabů a okapů, vybudování rozvodu teplé a studené vody v kuchyni, koupelně a WC, vybudování rozvodu ústředního topení včetně osazení radiátory, kotlem na pevná paliva a kombinovaným bojlerem, vybourání starých oken osazení novými plastovými okny, demolici starých komínů v délce 2 metry, dostavbu novými cihlami, společně s bratrem, rekonstrukci kuchyně, sádkokartonový strop, obklad kuchyňské linky dlaždičkami, kolem dvou sporáků poklad nového lina na podlahu, financoval přípojku pevné telefonní linky, výsadbu ovocných stromů na zahradě (2x třešeň, 1x švestka, 1x slíva, 1x jablono, 1x lískový ořech, 1x bílý rybíz, 3x červený rybíz, 3x černý rybíz, 3x angrešt).
16. Ze znaleckého posudku znaleckého ústavu Equity Solution Appraisals, s.r.o., IČO: 28933362, číslo 175-853-2013, provedeného k důkazu jako listinný důkaz, bylo zjištěno, že na základě objednávky exekutorského úřadu Brno – venkov, soudního exekutora JUDr. Petra Kociána, byla zjištěna cena pro účely exekučního řízení, jednalo se o stanovení tržní hodnoty podílu I. [REDAKCE] A. [REDAKCE] na předmětných nemovitostech. Hodnota celých předmětných nemovitostí byla stanovena na 1 524 000 Kč. Cena spoluvlastnického podílu v rozsahu 1/8 byla upravena koeficientem za omezenou prodejnost spoluvlastnického podílu ve výši 0,4 a v důsledku toho byla stanovena na 76 000 Kč. Znalecký ústav vycházel z místního šetření ze dne 18. 7. 2013 bez účasti povinného, při zpracování znaleckého posudku bylo vycházeno z výpisu z katastru nemovitostí, kopie katastrálních map, fotodokumentace z místního šetření, nabídky realitních kanceláří. V posudku bylo chybě uvedeno, že se jedná o dvoupodlažní rodinný domek, když se jedná o jednopodlažní dům. Dále posudek vycházel řádně z toho, že nemovitost má sedlovou střechu s krytinou z pálených tašek, okna jsou nová plastová (ve skutečnosti pouze 3 byla nová), vytápění domu je ústřední, dům je napojen na vodovod a kanalizaci, garáž je jednopodlažní s plochou střechou, okna jsou dřevěná, původní. Pozemky jsou rovinaté, udržované, oplocené.
17. Z usnesení exekutorského úřadu Brno – venkov JUDr. Petra Kociána č.j. 137 EX 13347/09-114 ze dne 25. 3. 2014, které nabylo právní moci dne 29. 4. 2014, bylo zjištěno, že žalobci jako vydražiteli byl udělen příklep na ideální 1/8 vydražených předmětných nemovitostí za částku 50 667 Kč.
18. Z dopisu ze dne 9. 6. 2014 bylo zjištěno, že žalobce první žalovanou vyzýval k jednání o vypořádání spoluvlastnictví, žádal o projednání věci s ostatními spoluvlastníky. Z emailu žalobce ze dne 25. 6. 2014 bylo zjištěno, že první žalovaná nabídl odkup jejího podílu za částku, kterou dal za podíl I. [REDAKCE] A. [REDAKCE] v dražbě. První žalovaná to emailem z 30. 6. 2014 odmítla. Z dopisů ze dne 14. 7. 2014 bylo zjištěno, že žalobce vyzýval žalované k jednání o vypořádání spoluvlastnictví, žalobce nabízel svůj podíl k odprodeji. Z emailu ze dne 17. 6. 2014 bylo zjištěno, že druhá žalovaná na výzvu reagovala, 19. 6. 2014 jí žalobce odpověděl, jaké jsou možnosti zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Z dopisu třetího žalovaného ze dne 5. 8. 2014 bylo zjištěno, že žalobci sdělil, že je ochoten jeho podíl odkoupit za 55 000 Kč. Uváděl, že nesouhlasí s hrazením nájemného, neboť nemovitost udržuje.

19. Soud provedl místní ohledání, při kterém byly zhlédnuty předmětné nemovitosti, byla pořízena fotodokumentace. Bylo zjištěno, že se jedná se o volně stojící rodinný dům, který je od ulice oddělen předzahrádkou, na domě jsou nápadná nová plastová okna pouze z přední strany domu, jinak je dům zastaralý s drobnými trhlinami ve stěně, okolí působí v základu udržovaně. Na hlavní část domu přímo navazuje jednoduchý přízemní zděný objekt, částečně obložený polystyrenem, okno jednoduché staré, vedle kterého je septik. Garáž stojí samostatně s výjezdem do ulice, je zcela neudržovaná. Na zahradě jsou vysázeny ovocné dřeviny, zahrada je jako jediná udržovaná. Pozemek je oplocen, uprostřed stojí drobná stavba a kolem staré opotřebované věci. Svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, ačkoliv technický stav působí jako zhoršený.
20. Soudem byl jmenován znalec Ing. Karel Hataš, IČO: 13297805, k ocenění předmětných nemovitostí. Druhému žalovanému, který měl zájem o nabytí podílu žalobce (žalobce o nemovitost neměl zájem), bylo usnesením ze dne 1. 8. 2018 uloženo, aby zaplatil zálohu na pořízení znaleckého posudku. Druhý žalovaný výzvě nevyhověl. Dne 9. 10. 2018 byl druhý žalovaný urgován o zaplacení zálohy na vypracování znaleckého posudku, ani poté zálohu nesložil. Protože nebyla složena záloha na pořízení znaleckého posudku, příkazání podílu na nemovitosti jinému účastníku nepřipadalo v úvahu a minimální hodnotu nemovitostí měl soud za zjištěnou z odborného vyjádření znalce, nebyl ve věci znalecký posudek na stanovení hodnoty nemovitosti pořízen. Z odborného vyjádření znalce Ing. Karla Hataše ohledně toho, zda vysázení tvrzených stromků po 24. 6. 2003 zhodnotilo předmětnou nemovitost a jak, bylo zjištěno, že tržní cena nemovitosti se určuje prioritně porovnávacím způsobem z řady vzorků přes hlavní cenotvorné a kvalitativní parametry. Znalec provedl dne 10. 10. 2018 prohlídku dotčeného pozemku za účasti třetího žalovaného, na podkladě zjištěného stavu konstatoval, že výsadba stromů a keřů nebude mít vliv na obecnou cenu nemovitostí, neboť ani svým charakterem nepatří mezi cenotvorné a kvalitativní vyhodnocující parametry. Dále bylo z jeho vyjádření zjištěno, že z vnější prohlídky dotčených nemovitostí nebyly na nemovitostech viditelné vnější znaky údržby, nemovitosti jsou v poměrně zanedbaném a neudržovaném stavu. Cena nemovitostí obecně od roku 2013 stoupá, tento růst však kompenzuje zanedbaná údržba daných nemovitostí. Přestože znalec není obeznámen s odhadem z roku 2013 na částku 1 524 000 Kč, domníval se, že obecná cena dotčených nemovitostí v roce 2018 zcela určitě nebude nižší.
21. Z průkazu uchazeče o zaměstnání třetího žalovaného bylo zjištěno, že od 5. 2. 2013 byl evidován na úřadu práce. Ze zprávy ČSSZ ze dne 16. 12. 2014 bylo zjištěno, že mu náležel invalidní důchod prvního stupně ve výši 5 378 Kč. Ze zprávy ČSSZ ze dne 21. 12. 2016 bylo zjištěno, že mu náleží starobní důchod ve výši 11 214 Kč. Žalovaný uvedl, že si hradí léky na vysoký tlak, cholesterol a ředění krve ve výši 500 Kč měsíčně. Z výpisu Home Credit byly zjištěny splátky 1 600 Kč na pořízení automobilu. Z dokladu Sipo bylo zjištěno, že třetí žalovaný hradí zálohy na elektřinu ve výši 290 Kč, vodné 50 Kč, splnil podmínky pro osvobození od televizního poplatku. Ze zprávy Wüstenrot Pojišťovna a.s. bylo zjištěno, že je mu předepsáno čtvrtletní pojistné motorového vozidla ve výši 755 Kč.
22. Soud provedl k důkazu podrobný výslech pouze třetího žalovaného, neboť první žalovaná a druhý žalovaný odmítli ve věci vypovídat (to, že druhý žalovaný uvedl, že potvrzuje to, co uvedl třetí žalovaný, není možno posuzovat jako účastnickou výpověď. S ohledem na jeho různé proklamace během jednání, nemá takové vyjádření žádnou důkazní váhu). Soud nemohl skutkově zjištění ohledně toho, jaké investice třetí žalovaný do předmětných nemovitostí učinil, opřít pouze o jeho výpověď. Jednoznačně bylo jeho výpovědi vyvráceno, že by investice do nemovitostí činil se souhlasem ostatních spoluvlastníků, když sám uvedl, že ostatní spoluvlastníky o žádných stavebních nebo udržovacích pracích neinformoval, vše si řešil sám, měl za to, že souhlas nikoho nepotřebuje, neboť v nemovitosti bydlel. Pokud tvrdil, že financoval všechny práce týkající se nemovitostí, tak takové tvrzení neměl soud za věrohodné, neboť k výslovnému dotazu soudu uváděl, že žádné úspory netvořil, teprve když byl dotazován, z čeho tedy zaplatil jednotlivé

investice, tak se náhle rozvzpomněl, že úspory tvořil. Tomu, že by třetí žalovaný nemovitost zhodnocoval z vlastní vůle a prostředků, neodpovídá ani to, že všechny tvrzené investice se udály za života matky žalovaných. Poté, co matka žalovaných v roce 2003 zemřela, žalovaný další investice nečinil, naopak potvrdil, že uřezal kotel a topení, odvezl je do sběru, vystěhoval se do malého stroze zařízeného přístavku, který si částečně zvenku zaizoloval, nemovitosti jsou v zanedbaném stavu. Výpověď třetího žalovaného byla izolovaným důkazem účastníka, který má zájem na výsledku sporu, soud z ní tedy nemohl ve větší míře vycházet.

23. Jako předběžnou právní otázku soud řešil vlastnictví garáže, o které třetí žalovaný tvrdil, že je v jeho výlučném vlastnictví. Ze spisu stavebního úřadu jednoznačně vyplývá, že stavba garáže byla iniciativou jeho rodičů, a to nejen prvostavba, ale i následná přístavba. Matka žalovaných byla uváděna jak stavebník i ten, kdo bude stavbu financovat. Z katastru nemovitostí vyplývá, že garáž byla celou dobu vedena jako součást pozemku st. parc. č. [REDACTED], k. ú. [REDACTED]. V dědickém řízení po matce žalovaných, ani nikde jinde třetí žalovaný nezpochybňoval, že by garáž nebyla součástí spoluvlastnictví účastníků řízení a jejich předchůdců. Pouze jeho výpověď nemůže otázku právního charakteru garáže zpochybnit. Třetí žalovaný navrhl výslech svědka A [REDACTED] Z [REDACTED], k výzvě soudu ale nedoložil jeho kontaktní údaje, svědek tak nemohl být vyslechnut. Třetí žalovaný neprokázal, že by garáž stavěl on ze svých výlučných prostředků, soud tak nemohl dovodit, že někdy byl jejím výlučným vlastníkem. (I pokud by tomu tak v roce 1976 bylo, tak vzhledem k uplynulé době, by zřejmě bylo vlastnické právo vydrženo. Tím ale nebylo třeba se hlouběji zabývat).
24. Skutkově tak soud uzavřel, že účastníci jsou podílovými spoluvlastníky předmětných nemovitostí (a to včetně garáže). Druhý a třetí žalovaný jsou spoluvlastníky od roku 1976, první žalovaná od roku 2003 a žalobce od roku 2014, kdy svůj podíl nabyl ve veřejné dražbě. Nemovitost užívá výlučně třetí žalovaný. Nemovitosti tvoří v trvalé zástavbě umístěný volně stojící rodinný dům se zahradou a garáží, dům obsahuje soubor obytných místností tvořící jednu bytovou jednotku. Žádný z účastníků neprokázal připravenost a solventnost k vyplacení podílu některého jiného účastníka řízení. Třetí žalovaný je starobní důchodce s důchodem ve výši 11 214 Kč měsíčně. Předmětné nemovitosti jsou oplocené, uprostřed dvora stojí drobná stavba, která kdysi mohla být např. kotcem pro psa, dům má septik, je opatřen starými okapy, má tři plastová okna, třetí žalovaný však neprokázal, že by investice učinil a financoval on. Soud nemá za prokázané, ani žádné další investice třetího žalovaného. Zahrada domu je udržovaná, třetí žalovaný po smrti matky vysázel některé nové stromy a keře (aktuální stav mínus stav uvedený v čestném prohlášení z dědického řízení) a částečně si zaizoloval přístavek, který obývá.
25. Třetí žalovaný k důkazu navrhoval znalecký posudek z oboru stavebnictví ke stanovení obvyklé ceny stavebních investic, tento důkaz nebyl prováděn, když třetí žalovaný neprokázal, že by stavební úpravy financoval. Dále navrhoval znalecký posudek z oboru zemědělství, odvětví ovocnářství a zahradnictví ke stanovení obvyklé ceny investic do stromů a keřů, zde soud vycházel z toho, že investice byly bez souhlasu ostatních spoluvlastníků, náhrada by byla možná, pokud by osázením došlo k obohacení ostatních spoluvlastníků. Protože stromy/ keře nejsou cenotvorným faktorem při stanovení hodnoty nemovitostí, nemají tedy vliv na cenu předmětných nemovitostí (hodnota nemovitostí je stejná se stromy i bez stromů), k obohacení žalovaných nedošlo. Třetí žalovaný k důkazu navrhoval znalecký posudek pro ocenění předmětných nemovitostí, v jeho zájmu soud důkaz neprováděl, když uvedl, že nemá peníze na vyplacení podílu žalobce, ani není schopen zajistit si úvěr.
26. Podle § 3028 odst. 1 zákona č. 89/2013 Sb., občanský zákoník (dále NOZ), tímto zákonem se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti. Podle odst. 2, není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. Podle odst. 3, není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva

a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.

27. Podle § 1140 odst. 1 NOZ, nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Podle odst. 2 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.
28. Podle § 1142 odst. 1 NOZ, jedná-li se o společnou věc, která má jako celek sloužit k určitému účelu, není její rozdělení možné.
29. Podle § 1143 NOZ, 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.
30. Podle § 1144 odst. 1 NOZ, je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota. Podle odst. 2, rozdělení věci však nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, vyrovná-li se rozdíl v penězích.
31. Podle § 1147 NOZ, 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.
32. Podle § 1148 odst. 1 NOZ při zrušení spoluvlastnictví si spoluvlastníci vzájemně vypořádají pohledávky a dluhy, které souvisejí se spoluvlastnictvím nebo se společnou věcí. Podle odst. 2 každý ze spoluvlastníků může žádat úhradu splatné pohledávky, jakož i pohledávky, jejíž splatnost nastane do jednoho roku po účinnosti dohody o zrušení spoluvlastnictví nebo po zahájení řízení o zrušení spoluvlastnictví. Podle odst. 3, prodá-li se věc, uhradí se po stržení nákladů prodeje všechny dluhy podle předchozích odstavců ještě předtím, než se mezi spoluvlastníky rozdělí výtěžek.
33. Podle § 139 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, (dále jen OZ) z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně. Podle odst. 2 o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud.
34. Podle § 451 odst. 1 OZ, kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat. Podle odst. 2 bezdůvodným obohacením je majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu nebo plněním z právního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů.
35. Podle § 6 odst. 1 NOZ každý má povinnost jednat v právním styku poctivě. Podle odst. 2 nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.
36. Podle § 8 NOZ, zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany.
37. Soud vyšel z toho, že otázka zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví se podle § 3028 NOZ řídí NOZ, neboť se jedná o rozhodnutí, které má konstitutivní povahu. Všechny namítané investice do nemovitostí měly být vynaloženy před 1. 1. 2014, jednalo by se o nároky ze závazkových vztahů - závazky z právního jednání nebo bezdůvodné obohacení, a proto je v případě investic třeba vycházet z právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 obsažené v OZ.
38. Po právní stránce vycházel soud zejména z toho, že nikdo nemůže být nucen setrvávat ve spoluvlastnictví. V předmětné věci žalobce uvedl, že nemá zájem ve spoluvlastnictví setrvat, ani

první žalovaná neměla zájem o setrvání ve spoluvlastnictví. Soud se zabýval tím, zda jsou dány podmínky pro zrušení spoluvlastnictví účastníků. Vztahy mezi spoluvlastníky jsou nefunkční, a to i navzájem mezi žalovanými, kteří jsou sourozenci. Nemovitosti užívá pouze třetí žalovaný, který ač má podíl o velikosti 3/8, tak se chová, jako by byl výlučným vlastníkem, s ostatními spoluvlastníky nic nekonzultuje, ohledně žádných investic se s nikým z ostatních spoluvlastníků neradil, ani je o ničem neinformoval, první žalovaná uvedla, že z realizace vlastnických práv jí třetí žalovaný vyloučil již před velmi dlouhou dobou, ani jí neumožnil vstup do nemovitosti. Třetí žalovaný měl za řádné hospodaření to, že v hlavní části domu neopravil kotel, naopak ho spolu s topením odřezal a odvezl do sběru, hlavní část domu neobývá, sám se uchýlil do přístavku, který si jednoduchým způsobem zařídil k tomu, aby jej mohl užívat, nemovitosti chátrají. Třetí žalovaný užívá celý prostor zahrady, kterou udržuje, z toho těží veškeré plody a užitky.

39. Podle § 1140 NOZ o zrušení spoluvlastnictví nesmí být žádáno v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků. Pro posouzení doby nevhodné ke zrušení spoluvlastnictví jsou rozhodné přechodné objektivní poměry týkající se společné věci, nikoliv osobní poměry spoluvlastníka (spoluvlastníků); pro posouzení, zda některému spoluvlastníku (spoluvlastníkům) vznikla újma, jsou podstatné subjektivní okolnosti přechodné povahy. Nevylučuje se ani výjimečné zamítnutí žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví z důvodu zjevného zneužití práva ve smyslu § 8 NOZ (rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 5159/2014.)
40. Ohledně nevhodné doby pro zrušení spoluvlastnictví nebylo nic tvrzeno, ani z projednávání věci takové skutečnosti nevyplynuly. Ohledně vzniku újmy třetí žalovaný tvrdil, že je důchodcem, jeho sociální poměry jsou slabé, nemá jinou možnost bydlení. Judikaturou je však opakovaně dovozováno, že se musí jednat o přechodné období. To však není projednáváný případ, když třetí žalovaný, který nemovitost výlučně užívá je důchodcem, pobírá starobní důvod a k žádným přechodným zhoršením jeho situace nedošlo (resp. mohlo případně dojít po dobu vedení na úřadu práce, období však již pominulo nástupem do starobního důchodu). Zrušení spoluvlastnictví tedy nebylo shledáno jen k újmě třetího žalovaného, která by byla přechodného charakteru.
41. Soud se neztotožnil s námitkou třetího žalovaného, že jednání žalobce je nepoctivé, a proto nemůže požívat právní ochrany, když žalobce svůj podíl nabyl v dražbě s tím, že neměl zájem nemovitost užívat, ale postupoval pouze spekulativně tak, aby získal majetkový prospěch. Soud má za to, že postup žalobce je zcela legální. Podíl bývalé spoluvlastnice I. A. byl zatížen řadou soudcovských a exekutorských zástavních práv, protože povinná nebyla schopna plnit svoje dluhy. Prodejem jejího podílu na nemovitosti bylo možno dosáhnout uspokojení části jejích věřitelů, proto došlo k prodeji jejího spoluvlastnického podílu ve veřejné dražbě. Jednalo se o podíl o velikosti 1/8, který nebyl spojen s faktickým užíváním věci, takové podíly jsou těžko prodejné a pro většinu osob vlastnický nezajímavý. Pokud byl žalobce ochotný podíl v rámci dražby nabýt, postupoval v souladu s právem, jeho jednání je právně aprobeováno. Ostatně i ostatní spoluvlastníci měli možnost se dražby zúčastnit a podíl po I. A. nabýt. Žalobce nabytím spoluvlastnického podílu vstoupil do složitých a rizikových spoluvlastnických vztahů, kdy od roku 2014 nemá z nemovitosti žádný prospěch. Zájemem žalobce nebylo prioritně zamezit třetímu žalovanému v užívání nemovitosti. Žalobce se nejprve soudně domáhal zaplacení za užívání jeho podílu na nemovitostech třetím žalovaným (žaloba byla zamítnuta – sp. zn. 108 C 33/2014), následně nabízel prodej jeho podílu za nižší než tržní cenu, když sám o nabytí nebo užívání nemovitosti zájem nemá. Třetí žalovaný měl možnost podíl po I. A. nabýt ve veřejné dražbě, měl možnost odkoupit podíl žalobce za nižší než tržní cenu, ale žádnou z těchto možností nevyužil, situaci neřešil, svoje práva dostatečně nechránil. Pokud žalobce neuspěl s tím, že by se mu dostalo náhrady za to, že nemovitost neužívá, zájem o užívání nemá, přistoupil ke zrušení podílového spoluvlastnictví, což soud neshledal jako nepoctivé. Soud má za to, že postup žalobce požívá právní ochrany, neboť žalobce tím realizuje svoje vlastnická práva. Soud poukazuje i na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2908/2015, podle kterého nelze klást k tíži nabyvateli v dražbě, že se v dražbě nenašel zájemce, který by nabídl vyšší cenu. Není nemravné,

aby následně za svůj podíl získal vyšší částku, než jakou v exekuční dražbě zaplatil. Protože nebylo shledáno, že by byly dány důvody pro nezrušení spoluvlastnictví, ani že by žaloba byla na zamítnutí z důvodů, že se jedná o nepoctivé právní jednání žalobce, soud spoluvlastnictví účastníků k předmětným nemovitostem zrušil (výrok I.) a vypořádal (výrok II.).

42. Ohledně vypořádání vycházel soud z toho, že předmětné nemovitosti mají sloužit jako jeden celek k užívání jako rodinný dům se zahradou v rámci vnitřní zástavby obce, v souladu s § 1143 NOZ tedy není na místě rozdělení věci. Na tom, že rozdělení věci není možné, se shodli všichni účastníci, bylo to zřejmé z místního ohledání i znaleckého posudku JUDr. Jaroše. V úvahu dále přicházelo přikázání podílu žalobce za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Podmínkou pro přikázání podílu je souhlas nabyvatele podílu a prokázání jeho schopnosti vyplatit spoluvlastnický podíl. O nabytí podílu žalobce měl zájem druhý žalovaný, který ale neměl vůli zaplatit za nemovitosti přiměřenou náhradu. Druhý žalovaný tvrdil, že hodnota nemovitosti je kolem 800 000 Kč, z toho by 1/8 rovnající se velikosti podílu žalobkyni činila 100 000 Kč, druhý žalovaný ale zcela odmítal tuto částku zaplatit, opakovaně uváděl, že maximálně zaplatí 50 000 Kč. Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její obecná cena obvyklá v daném místě v době rozhodování. Náhrada představuje příslušný podíl ceny, za níž by bylo reálně možno prodat celou věc, nikoliv cenu, za níž by bylo možno prodat příslušný spoluvlastnický podíl (rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 976/2011 ze dne 23. 10. 2012, též R 15/1997 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, 2 Cdon 425/96 ze dne 30. 1. 1998). Soud provedl k důkazu jako listinné důkazy znalecké posudku z roku 2003 a 2013 a dále odborné vyjádření Ing. Hataše, ze kterých bylo prokázáno, že hodnota nemovitostí není nižší než 1 524 000 Kč. Z této částky činí 1/8 částku 190 500 Kč, takovouto částku (řádově čtyřikrát vyšší než druhým žalovaným nabízené maximum) druhý žalovaný odmítal zaplatit, ve věci tak chyběl jeho souhlas jako nabyvatele podílu k uhrazení přiměřené náhrady. Vypracování aktuálního znaleckého posudku o ceně nemovitosti bylo shledáno za dané situace nadbytečným a neekonomickým. Třetí žalovaný o nabytí spoluvlastnického podílu žalobce neměl zájem z důvodu, že není schopen zaplatit přiměřenou náhradu. První žalovaná a žalobce neměli zájem o přikázání nějakého dalšího podílu na nemovitosti. Nebyly tak dány podmínky pro to, aby podíl některého z účastníků mohl být přikázán jinému nebo jiným spoluvlastníkům. Proto bylo na místě nařídit prodej věci ve veřejné dražbě s tím, že prodejní cena bude rozdělena podle velikosti spoluvlastnických podílů po zaplacení nákladů prodeje.
43. Třetí žalovaný dále podal vzájemný návrh, kterým žádal, aby mu žalobce zaplatil 37 500 Kč za investice, které do nemovitosti učinil. Vzhledem k tomu, že žalobce nabyl svůj podíl na nemovitostech až v roce 2014, tedy dlouho po době, o které třetí žalovaný tvrdil, že investice učinil, měl soud za to, že žaloba je v této části zcela nedůvodná. Žalobce svůj podíl nabyl za určitého stavu, tento stav byl pro veřejnou dražbu oceněn, dražba je originárním způsobem nabytí vlastnictví. Poté, co podíl nabyl, tak třetí žalovaný žádné investice neučinil, podíl žalobce se tedy nijak nezhodnotil, žalobce se nijak neobohatil, třetí žalovaný náklady na záchranu nebo zhodnocení věci podle § 1136 NOZ nevyňaložil, není tedy, co by mu žalobce nahrazoval. Neexistuje žádný právní důvod uložit žalobci, aby platil náhradu za investice, které byly učiněny v době, kdy nebyl spoluvlastníkem. Vzájemný návrh na zaplacení částky 37 500 Kč tak byl zamítnut (výrok III.).
44. Dále třetí žalovaný podal eventuální vzájemný návrh, kterým žádal, aby mu pro případ nařízení prodeje nemovitosti ve veřejné dražbě žalobce, první žalovaná a druhý žalovaný zaplatili každý po 100 000 Kč za investice, které učinil. Co se týče nároku vůči žalobci, platí zcela shodně odůvodnění, které bylo uvedeno výše u zdůvodnění zamítnutí nároku na zaplacení částky 37 500 Kč (investice se měly vztahovat k období před nabytím spoluvlastnictví žalobce). Nárok vůči žalobci tak byl výrokem IV. zamítnut.
45. Soud se zabýval nárokem třetího žalovaného na zaplacení 100 000 Kč po první žalované a 100 000 Kč po druhém žalovanému. Kromě výsadby částí ovocných stromů a částečné izolace přístavku však neměl soud za prokázané, že by investice učinil žalovaný, kdy přesně je učinil (zda za trvání

spoluvlastnictví s matkou a druhým žalovaným, případně za trvání spoluvlastnictví s první žalovanou, druhým žalovaným a I. A. a že je hradil třetí žalovaný. Prokázaný nebyl souhlas spoluvlastníků s investicemi. Od prokázání těchto skutečností by se odvíjelo právní hodnocení nároku, tedy zda by se jednalo o nároky z dohody mezi spoluvlastníky, případně o bezdůvodné obohacení. Třetí žalovaný neunesl důkazní břemeno ohledně tvrzených investic, proto nebylo možno jeho nároku vyhovět.

46. Ohledně výsadby některých ovocných stromů a částečné izolace přístavku vyšel soud z toho, že se jednalo o investice učiněné po smrti matky žalovaných a tedy zřejmě z prostředků třetího žalovaného. Výčet stromů uvedený ve znaleckém posudku z roku 2003 a aktuální stav stromů se lišil, obložení polystyrenem je také nové, v roce 2003 nebylo v posudku, který je podrobný, uváděno, a odpovídá to tomu, že do přístavku se třetí žalovaný nastěhoval po smrti matky. Třetí žalovaný sám uvedl, že investice s nikým konzultoval, nebyly učiněny na základě dohody spoluvlastníků, nejedná se tedy o nárok z dohody spoluvlastníků, může se tedy jednat pouze o nárok z titulu bezdůvodného obohacení. Po smrti matky žalovaných byly spoluvlastníky všichni tři žalovaní a I. A. nárok by tedy musel směřovat vůči nim a odpovídal by velikosti jejich spoluvlastnických podílů. Soud však vyšel z odborného vyjádření znalce na ceny nemovitostí, podle kterého osázení zahrady ovocnými stromy není cenotvorným a kvalitativním parametrem pro určení ceny nemovitosti a nemělo by tedy vliv na cenu nemovitosti. Protože osázení stromy nezvyšuje hodnotu nemovitosti, nedošlo jím ke zhodnocení nemovitosti a tedy nedošlo k obohacení ostatních spoluvlastníků na úkor třetího žalovaného. Obložení části přístavku polystyrenem je tak malou a vzhledem k ceně nemovitosti bezvýznamnou prací (při jednání to uvedl sám třetí žalovaný, který uváděl, že výdaje byly tak malé, že nebude náhradu požadovat, následně si to rozmyslel a hodnotu investic navyšoval), která také nemá význam pro hodnotu nemovitosti a nejedná se tedy o obohacení ostatních spoluvlastníků. Třetí žalovaný také sám vycházel z toho, že je mu umožněno v nemovitosti bydlet, aniž by od něho spoluvlastníci něčeho požadovali, proto ani do doby tohoto sporu neřešil náhradu nějakých investic. Právně by tato situace odpovídala rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 25 Cdo 2523/99, týkajícího se konkludentní dohody spoluvlastníků o bezúplatném užívání oproti hrazení investic, nárok na zaplacení by mu tedy nevznikl. Případný výkon běžných udržovacích prací na zahradě odpovídá tomu, že třetí žalovaný nemovitosti dlouhodobě výlučně užívá, těží veškeré plody a užitky, jako jediný realizuje svoje spoluvlastnické právo, aniž by po něm ostatní spoluvlastníci něčeho požadovali a je tak i v souladu se spravedlivým uspořádáním věcí, že mu běžné náklady na úpravu a údržbu, jako například sekání trávy, nebudou nikým nahrazovány. Vzájemný návrh tak byl zcela zamítnut (výroky V. a VI.).
47. O náhradě nákladů řízení bylo v souladu s usnesením Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 23 Cdo 4609/2017 rozhodnuto samostatně ohledně žaloby a samostatně ohledně vzájemných návrhů. Ve věci zrušení a vypořádání spoluvlastnictví vycházel soud z procesního úspěchu a neúspěchu ve věci (rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 4600/2015). Žalobce a první žalovaná navrhovali zrušení spoluvlastnictví a jeho vypořádání prodejem nemovitostí, druhý žalovaný navrhoval zrušení a přikázání podílu jemu, s prodejem nemovitostí nesouhlasil, třetí žalovaný navrhoval zamítnutí žaloby. Žalobce a první žalovaná tak měli ve věci procesní úspěch a vzniklo jim tak oproti druhému a třetímu žalovanému právo na náhradu nákladů řízení. Ze spisové dokumentace vyplývá, že první žalované náklady řízení nevznikly, proto jí nebyla žádná náhrada přiznána (výrok VIII.). Žalobci vznikly náklady za zaplacení soudního poplatku ve výši 7 000 Kč, zastoupení advokátem a jízdné jednatele žalobce. Po zrušení vyhlášky č. 484/2000 Sb. Ústavním soudem je náhrada nákladů řízení za právní zastoupení přiznána podle vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif (dále jen AT). Podle § 8 odst. 1 AT, se za tarifní hodnotu, není-li stanoveno jinak, považuje výše peněžitého plnění nebo cena věci anebo práva a jejich příslušenství v době započetí úkonu právní služby, jichž se právní služba týká. Podle § 8 odst. 5 AT, ve věcech zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví se vychází z ceny celé věci po odečtení ceny podílu klienta, směřuje-li návrh na přikázání věci klientovi

nebo v případě návrhu na prodej věci. Směřuje-li návrh na přikázání věci ostatním spoluvlastníkům, vychází se z ceny celé věci po odečtení ceny podílu ostatních spoluvlastníků. V případě návrhu na reálné rozdělení věci se vychází z ceny celé věci. Návrh žalobce směřoval na prodej věci, soud tak vycházel z ceny celé věci po odečtení ceny podílu žalobce. Celá nemovitost měla dle žalobce (znaleckého posudku z roku 2013, který doložil a ze kterého navrhoval vycházet) hodnotu 1 524 000 Kč. Z odborného vyjádření znalce Ing. Hataše bylo zjištěno, že nemovitost má minimálně tuto hodnotu, soud tedy z této částky vycházel, po odečtení 1/8 za podíl žalobce (1 524 000 – 190 500) činila tarifní hodnota 1 333 500 Kč. Podle § 7 bod 6 AT pak odměna za jeden úkon právní služby činila 13 660 Kč. Žalobci byla přiznána náhrada za tři úkony právní služby – převzetí věci, podání žaloby, písemné vyjádření zástupkyně žalobce ze dne 29. 1. 2016, dále 3 x 300 Kč jako režijní náhrada podle § 13 AT, tj. celkem 40 980 Kč. Jednatel žalobce se účastnil jednání soudu dne 14. 9. 2016, místního ohledání dne 21. 6. 2018, jednání dne 25. 6. 2018 a dne 16. 1. 2019, náleží mu náhrada jízdného. Dne 14. 9. 2016 se jednalo o jízdné za cestu z Pardubic do Kladna a zpět, jízdné činilo podle § 157 a následující zákona č. 262/2006 Sb. celkem 1 869,53 Kč (cesta činí celkem 322 km, cena pohonných hmot 29,50 Kč/l, náhrada 3,8 Kč/km, průměrná spotřeba stanovena dle technického průkazu 6,8). Dne 21. 6. 2018 se jednalo o jízdné za cestu z Pardubic do [REDAKCE] a zpět, jízdné činilo podle § 157 a následující zákona č. 262/2006 Sb. celkem 1 911 Kč (cesta činí celkem 314 km, cena pohonných hmot 29,8 Kč/l, náhrada 4 Kč/km, průměrná spotřeba stanovena dle technického průkazu 6,8). Dne 25. 6. 2018 se jednalo o jízdné za cestu z Pardubic do Kladna a zpět, jízdné činilo podle § 157 a následující zákona č. 262/2006 Sb. celkem 1 935,34 Kč (cesta činí celkem 318 km, cena pohonných hmot 29,8 Kč/l, náhrada 4 Kč/km, průměrná spotřeba stanovena dle technického průkazu 6,8). Dne 16. 1. 2019 se jednalo o jízdné za cestu z Pardubic do Kladna a zpět, jízdné činilo podle § 157 a následující zákona č. 262/2006 Sb. celkem 2 064,63 Kč (cesta činí celkem 320 km, cena pohonných hmot 33,60 Kč/l, náhrada 4,1 Kč/km, průměrná spotřeba stanovena dle technického průkazu 6,8). Celkem jízdné činilo 7 780,50 Kč. Náklady celkem činily 56 660,50 Kč. Neúspěšnému druhému a třetímu žalovanému bylo uloženo zaplatit je žalobci společně a nerozdílně (výrok VII.).

48. V řízení o vzájemném návrhu třetího žalovaného byl třetí žalovaný zcela neúspěšný, ostatní účastníci by tak měli oproti němu nárok na zaplacení náhrady nákladů řízení. Protože ale náklady žádnému z nich nevznikly, když ani žalobce nedoložil zastoupení advokátkou pro tuto část řízení, právní zástupkyně žalobce nepodala ohledně vzájemného návrhu žádné vyjádření, jednání se neúčastnila a náklady za jízdné byly žalobci přiznány v rámci rozhodnutí o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví v plné výši. Náhrada nákladů tak nebyla přiznána žádnému z nich (výrok IX.).
49. České republice – Okresnímu soudu v Kladně vzniknou náklady za zastoupení třetího žalovaného jmenovaným advokátem. Vzhledem k osobním a majetkovým poměrům, kdy u třetího žalovaného byly shledány důvody pro osvobození od soudních poplatků, nebyla státu náhrada nákladů řízení přiznána (výrok X.)

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozsudkem splněna dobrovolně, lze podat návrh na výkon rozhodnutí nebo nařízení exekuce.

Kladno 16. ledna 2019

Mgr. Zuzana Slezáková v. r.

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE]

soudkyně

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 19. 11. 2021 a výrok I., II. je vykonatelný dne 19. 11. 2021 ve znění rozsudku Krajského soudu Praha ze dne 29. 7. 2021, č. j. 28 Co 120/2019-543. Tuto doložku připojila Martina Melounková.

Shodu s prvopisem potvrzuje Veronika Harušťáková