



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Novém Jičíně rozhodl samosoudkyní JUDr. Tat'ánou Hodaňovou ve věci

žalobkyně: **PS - Reality, s.r.o.**, IČO 26783649
sídlem Kpt. Vajdy 3046/2, 700 30 Ostrava-Jih, Zábřeh
zastoupená advokátem Mgr. Ing. Pavlem Sychrou
sídlem Kpt. Vajdy 3046/2, 700 30 Ostrava

proti
žalovaným: 1. **Xxx**, narozený xxx
bytem xxx
2. **Xxx**, narozený xxx
bytem xxx
oba zastoupeni advokátem JUDr. Vladimírem Hamplem
sídlem Havlíčkova 864/4, 741 01 Nový Jičín

pro 128 000 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Změna návrhu učiněná podáním z 12. 9. 2022 se nepřipouští.
- II. Návrh žalobkyně, aby žalovaní 1 a 2 byli povinni společně a nerozdílně zaplatit žalobkyni za bezdůvodné obohacení vznikající užíváním pozemku stavební par. č. xxx – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 311 m², na němž stojí stavba čp. xxx rodinný dům, pozemku stavební parcela č. xxx – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 40 m², na němž stojí stavba – garáž bez čp/če, pozemku par. č. xxx – zahrada o výměře 449 m², stavby č.p. xxx – rodinného domu stojícího na pozemku stavební par. č. xxx a stavby bez čp/če – garáže stojící na pozemku stavební par. č. xxx vše zapsané

na LV č. xxx pro obec a k.ú. xxx, vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, částku 128 000 Kč, se zamítá.

- III. Žalobkyně je povinna zaplatit za zastupování žalovaných advokátkou JUDr. Věrou Skurkovou České republice na účet Okresního soudu v Novém Jičíně částku ve výši 20 478 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozhodnutí.
- IV. Žalobkyně je povinna zaplatit za zastupování žalovaných advokátem JUDr. Vladimírem Hamplem České republice na účet Okresního soudu v Novém Jičíně plnou výši náhradu nákladů řízení žalovaných v částce, která bude určena v samostatném usnesení vydaném po pravomocném skončení řízení.
- V. Žalobkyně je povinna zaplatit České republice na účet Okresního soudu v Novém Jičíně na znalečném částku ve výši 5 404,75 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozhodnutí.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se svým návrhem došlým soudu dne 6. 4. 2018 domáhala po žalovaných, aby společně a nerozdílně zaplatili žalobkyni za bezdůvodné obohacení vzniklé užíváním předmětných nemovitostí zapsaných na LV č. xxx pro obec a k.ú. xxx, částku 84 000 Kč, a to za dobu od 1. 7. 2016 do března 2018, když měsíční výše bezdůvodného obohacení činí 4 000 Kč měsíčně, tj. za 21 měsíců částka 84 000 Kč. V průběhu řízení žalobkyně rozšířila svou žalobu, a to na částku 128 000 Kč, a to o měsíce duben 2018 až únor 2019, tj. o 11 měsíců. Usnesením čj. 8 C 92/2018-97 z 20. 3. 2019 byla změna žaloby připuštěna.
2. Žalobkyně až v závěrečném podání z 12. 9. 2022 opět rozšířila svou žalobu na částku 172 800 Kč s tím, že 1/3 obvyklé výše nájemného u předmětných nemovitostí, kterou vlastní žalobkyně, zvýšila z částky 4 000 Kč měsíčně na 5 400 Kč měsíčně, tj. za 32 měsíců 172 800 Kč. Tuto změnu žaloby soud nepřipustil, neboť dosavadní řízení nemůže být podkladem pro řízení o změněném návrhu dle ustanovení § 95 odst. 2 o.s.ř.. Tvrzení o tom, že ze strany žalovaných došlo k nadužívání nemovitostí, když žalovaní vlastní dohromady pouze 2/3 na nemovitostech, ale nemovitost užívali ze 100%, a proto požaduje žalobkyně bezdůvodné obohacení odpovídající 1/3 obvyklé výše nájmu na nemovitostech v rozšířeném nároku ve výši 172 800 Kč, nemá totiž oporu v provedeném řízení. K rozšířenému návrhu by tak muselo být pokračováno v řízení, včetně provedení dalších procesních úkonů (výběr soudního doplatku, vyjádření žalovaných atd.), když soud musí zohlednit i časovou prodlevu této změny nároku od znaleckého zkoumání z 5. 6. 2020, které se těmito otázkami zabývalo a v rozsahu nadužívání žalovanými i celkové výše obvyklého nájmu pro žalované dospělo k jiným závěrům.
3. Žalobkyně svůj nárok odůvodnila tím, že žalobkyně je vlastníkem podílu ve výši 1/3 na předmětných nemovitostech uvedených ve výroku tohoto rozsudku, vše zapsáno na LV č. xxx pro obec a k.ú. xxx. Tyto nemovitosti představují rodinný dům na adrese xxx čp. xxx, xxx, včetně přilehlé zahrady a staveb, které s tímto rodinným domem tvoří funkční celek. Žalobkyně nabyla vlastnictví podílu na uvedených nemovitostech ke dni, kdy nastaly právní účinky zápisu jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí, tj. ke dni 27. 6. 2016. Žalovaný 1) a žalovaný 2) jsou každý vlastníkem podílu ve výši 1/3 na výše uvedených nemovitostech. Žalobkyně nemůže tyto nemovitosti užívat, když jsou užívány zcela a výlučně žalovanými. Žalovaní umožňují užívat nemovitost ještě svému bratrovi xxx. Žalobkyně nemá do nemovitosti přístup, když pouze po nabytí svého vlastnického podílu v exekuční dražbě jí byla umožněna prohlídka nemovitostí. Nemovitosti nelze rozdělit a nelze je ani relevantně z 1/3 užívat. Žalobkyně se pokoušela

s žalovanými dohodnout na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, ale žalovaní s žalobkyní nejednali o vyřešení celé situace. U Okresního soudu v Novém Jičíně pod sp.zn. 24 C 209/2017 žalobkyně podala návrh na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, kdy žalobkyně má zájem nabýt nemovitosti do své vlastnictví a uhradit žalovaným náhradu za jejich podíly. Žalobkyně vyzvala dne 12. 3. 2018 žalované k vyřešení užívání předmětných nemovitostí, kterou zaslala k rukám jejich právní zástupkyně. Na tuto výzvu však nebylo reagováno. Od doby, kdy se stala žalobkyně spoluvlastníkem, dochází dle názoru žalobkyně k bezdůvodnému obohacení na straně žalovaných tím, že užívají celou nemovitost a žalobkyni neumožňují užívat její část odpovídající jejímu spoluvlastnickému podílu. Výše tohoto bezdůvodného obohacení je ekvivalentní k 1/3 obvyklé výše nájmu za takový soubor nemovitostí. Žalobkyně, jakožto obchodník s nemovitostmi je přesvědčena, že hodnota bezdůvodného obohacení činí 4 000 Kč měsíčně. K tomuto závěru dospěl po prozkoumání trhu s nájmy domů v okrese Nový Jičín a okolí. Žalobkyně požaduje bezdůvodné obohacení od 1. 7. 2016, tedy za 6 měsíců v roce 2016, za celý rok 2017 a první tři měsíce roku 2018, tj. v žalobě požadovala bezdůvodné obohacení za 21 měsíců. V průběhu řízení žalobkyně rozšířila svou žalobu o měsíce duben 2018 až únor 2019, tj. o 11 měsíců a požadovala za celé období tj. za měsíce červenec 2016 až únor 2019 částku ve výši 128 000 Kč. Předžalobní výzva byla žalobkyni doručena řádně a včas. Považovala za vhodnější její doručení k rukám advokátky žalovaných, která je ve věcech zběhlá a znalá. Žalobkyně měla totiž k dispozici plné moci žalovaných, které žalovaní udělili JUDr. Věře Skurkové dne 2. 8. 2019 a které jsou obecné, a nejsou, konkretizované na jednu konkrétní záležitost. Žalobkyně tvrdila, že u předmětného nároku se nejedná o zneužití práva, ale o pokus vykonávání práva vlastnického. Žalovaní žalobkyni nikdy ani nepustili do nemovitostí, aby si je alespoň mohla prohlédnout. Žalovaní s žalobkyní vůbec nekomunikují. Žalovaní užívají nemovitost takovým způsobem, který znemožňuje z pohledu žalobkyně určit, které nemovitosti užívá více či méně, či z jaké konkrétní části. Jediným relevantním vodítkem je to, že oba žalovaní vlastní stejný podíl na předmětné nemovitosti. Oba v nemovitosti bydlí a užívají jí, a proto by oba měli být zavázáni společně a nerozdílně. Solidárnost závazku žalovaných vychází z faktických okolností, jak se vyjádřil i Nejvyšší soud v rozsudku 33 ODO 542/202-155 ze dne 24. 10. 2022, podle kterého bezdůvodné obohacení více osob spočívajících v užívání cizí věci bez jejich reálného rozdělení a bez dohody o způsobu užívání konkrétní části, zakládá jejich solidární odpovědnost poskytnout za užívání peněžitou náhradu a věřitele opravňuje požadovat splnění povinností, na kterémkoliv z nich. Předmětné nemovitosti přitom nejsou reálně rozdělitelné a dohody o způsobu užívání konkrétní části nemovitosti pak mezi žalobkyní a žalovanými neexistuje. Předmětné nemovitosti tvoří funkční celek a podoba těchto nemovitostí fakticky vylučuje možnost užívání nějaké jejich části třetí osobou, která by nebyla v zásadě rodinným příslušníkem nebo blízkým přítelem uživatelů. Lze-li dům, ve kterém žalovaní bydlí označit za dvougenerační, tak to ještě neznamená, že je rozdělený či rozdělitelný na dva byty. Žalobkyně tak nikdy neměla možnost část nemovitostí užívat, protože jej jako celek užívali žalovaní. Z tohoto pohledu pak není podstatné, jestli a jak užívali kterou místnost. Ze strany žalovaných tak došlo k nadužívání nemovitosti, když společně vlastní dohromady pouze 2/3 na nemovitostech.

4. Žalovaní navrhovali zamítnutí žaloby, nárok žalobkyně neuznávali, považovali ho za zneužití práva podle ust. § 8 o.z. Žalobkyně se nestala spoluvlastníkem v žalobě specifikovaných nemovitostí za účelem, aby k nim vykonávala vlastnické právo v celém jeho obsahu, který je chápán jako soubor dílčích práv zejména práva věc držet, užívat a požívat jejich plody a užitky, ale toliko s jediným cílem dosáhnout získáním nemovitostí za co nejnižší cenu a jejich následným prodejem co do nejvyššího zisku, a to za cenu rozvrácení dosavadního způsobu života ostatních původních spoluvlastníků nemovitostí. xxx má exekuce, není schopen bez pomoci bratrů samostatně fungovat tj. způsobeno výlučně z důvodů jeho intelektového omezení. xxx má manželku a 3 nezl. děti. Oba manželé jsou v insolventci. Žalobkyně neměla zájem nemovitosti skutečně užívat a žalovaní ji v

užívání nebránili, nikdy žalované nevyzvala, aby ji její užívání umožnili. Neužívání věci může být i přitom výkonem práva vlastníka. U žalovaných se nejedná o solidární odpovědnost, kdy by měl jeden ze žalovaných nést případně odpovědnost druhého žalovaného. Solidární odpovědnost může být stanovena smlouvou nebo zákonem. Nutno vycházet jen z toho, oč se každý ze žalovaných údajně nadužíváním nemovitostí obohatil. Tento závěr se opírá o vzájemné vztahy mezi spoluvlastníky, které se řídí velikostmi spoluvlastnických podílů a nikoliv principem solidarity. Toto je pak nutno vztáhnout i na bezdůvodné obohacení. Tím, že žalobce neužívá fakticky žádnou část nemovitostí a nemá o to ani zájem, automaticky není možno učinit závěr, že na straně žalovaných se jedná bez dalšího o nadužívání. V daném případě nastala situace, že spoluvlastníci užívají rozsah nemovitostí odpovídající jejich spoluvlastnickým podílům a zbývající část nemovitosti není nyní užívána a v tomto případě se nepochybně nejedná o nadužívání. Argumentace žalobkyně, že neměla přístup do nemovitostí, je zcela irelevantní, když jí nic nebránilo v tom, aby se vstupu do nemovitosti domáhala. Dle znaleckého posudku bylo zjištěno, že oba žalovaní užívali obytné místnosti v 1. nadzemním podlaží domu a to část nemovitosti, kterou lze vyjádřit k celku poměrem 57,6 %, přičemž součet obou spoluvlastnických podílů žalovaných činí 66,6 % ve vztahu k celku, tzn., že žalovaní užívali část nemovitosti, která je dokonce menší než jejich spoluvlastnický podíl. V žalovaném období tedy od 6/2016 do 2/2019 nebyla další část nemovitosti využívána vůbec, neboť v této době zde nebydlel ani bratr žalovaných xxx. Ani jeden ze žalovaných žádný prospěch nad rámec svého spoluvlastnického podílu nezískal.

5. Na základě provedeného dokazování soud má z výpisu z katastru nemovitostí zjištěno, že účastníci jsou zapsáni jako vlastníci každý ideální 1/3 nemovitostí, a to parcely St. xxx – zastavěná plocha a nádvoří, na němž stojí stavba č. p. xxx rodinný dům, parcely St. xxx – zastavěné plochy a nádvoří, na němž stojí stavba bez čp/če garáž a pozemku p.č. xxx – zahrady, stejně jako rodinného domu postaveného na parcele St. xxx a garáže postavené na parcele St. xxx, vše zapsáno na LV č. xxx v k.ú. a obci xxx, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín. Nabývací listinou je u žalovaných usnesení soudu o schválení dědické dohody č.j. 15 D 1721/2008 – 26 ze dne 30. 3. 2009, s právní mocí dne 12. 5. 2009 a u žalobce usnesení soudního exekutora o udělení příklepu č. j. 067 EX 120400/2008-299 ze dne 26. 05. 2016 s právní mocí dne 21. 06. 2016 a právními účinky vkladu dne 27. 06. 2016. Z tvrzení žalovaných je patrné, že věcná břemena zapsána pro oprávněné xxx a xxx ohledně užívání předmětných nemovitostí a věcné břemeno bytu již zanikla, a to smrtí oprávněných, přestože jsou stále zapsána na LV a nebyla zatím vymazána. Dle dřívějšího výpisu z katastru nemovitostí z 8. 2. 2016 bylo v řízení prokázáno, že předmětné nemovitosti dříve vlastnili žalovaní, každý ve výši podílu ideální 1/3 a dále xxx, u kterého bylo rovněž zapsáno vlastnické právo ve výši ideální 1/3. Z přehledu vlastnictví a jiných věcných práv bylo v řízení prokázáno, že žalobkyně má zapsáno dalších 28 vlastnických práv k různým nemovitostem, z toho 16 spoluvlastnických podílů. V řízení žalobkyně učinila nesporným, že nechtěla užívat předmětné nemovitosti, měla v úmyslu koupit předmětný podíl a zpeněžit ho. Z předžalobní výzvy k úhradě bezdůvodného obohacení ze dne 12. 3. 2018 a dodejky o poštovní zásílce soud zjistil, že právní zástupce žalobkyně vyzval právní zástupkyní žalovaných JUDr. Věru Skurkovou k úhradě bezdůvodného obohacení, která vzniká na straně žalovaných tím, že obývají a užívají rodinný dům na adrese xxx, xxx čp. xxx včetně přilehlé zahrady a staveb, které s tímto rodinným domem tvoří funkční celek, a to za období 7/2016-2/2018, tj. ve výši 80 000 Kč, když hodnota bezdůvodného obohacení činí 4 000 Kč měsíčně. Výzva byla zaslána 14. 3. 2018 a dodána příjemci 15. 3. 2018. Z plné moci 1. žalovaného i 2. žalovaného z 2. 8. 2017 soud zjistil, že žalovaní zmocnili JUDr. Věru Skurkovou, advokátku se sídlem v Mořkově, aby je obhajovala, resp. ve všech právních věcech zastupovala, aby vykonávala veškeré právní úkony, přijímala doručované písemnosti, podávala návrhy, uzavírala smíry atd.

6. Z rozsudku Krajského soudu v Ostravě čj. 71 Co 251/2020-237 z 1. 10. 2021 soud zjistil, že změnil rozsudek Okresního soudu v Novém Jičíně ze dne 4. 11. 2019 čj. 24 C 209/2017-176 tak, že podílové spoluvlastnictví účastníků k předmětným nemovitým věcem zrušil a nařídil prodej předmětných nemovitých věcí. Z odůvodnění je patrné, že odvolací soud se neztotožnil se závěrem Okresního soudu, který žalobu zamítl, neboť žalobkyně požádala o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k újmě žalovaných. Odvolací soud ani nedovodil, že se jednalo o zneužití práva ve smyslu ust. § 8 o. z., neboť zákonodárce za účelem uspokojení pohledávek věřitelů nebrání vydražit spoluvlastnický podíl komukoliv s předpokladem, že pokud nedojde k dohodě mezi spoluvlastníky za situace, kdy společné užívání nemovitostí nebude možné, dojde k jeho zrušení. Rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě nabylo právní moci 30. 11. 2021. Z unesení Okresního soudu v Novém Jičíně čj. 57 EXE 939/2014-82 ze dne 2. 9. 2021, které nabylo právní moci dne 2. 11. 2021, soud zjistil, že exekuce vedená proti povinnému xxx byla k návrhu oprávněného Intrum Czech s.r.o. zastavena. Rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě čj. KSOS 31 INS 1687/2016-B-23 ze dne 18. 10. 2021 soud zjistil, že soud vzal na vědomí splnění oddlužení dlužníků xxx a xxx plněním splátkového kalendáře. Usnesením Okresního soudu v Novém Jičíně čj. 58 EX 36/2022-27 z 12. 5. 2022, které nabylo právní moci 4. 6. 2022, bylo v řízení prokázáno, že návrh na zastavení exekuce žalovaných prodejem společných předmětných nemovitých věcí, byl zamítnut. Z rozsudku Okresního soudu v Novém Jičíně čj. 11 Nc 1053/2018-51 ze dne 8. 10. 2019 soud zjistil, že xxx byl omezen ve svéprávnosti nejdéle na 5 let tak, že není schopen právních jednání v žádných záležitostech s výjimkou právních jednání v běžných záležitostech každodenního života. Opatrovníkem xxx byl jmenován xxx, který posuzovaného zastupuje v právních jednáních, ke kterým není způsobilý.
7. Ze znaleckého posudku č. 6030-202/2020 ze dne 5. 6. 2020 znaleckého ústavu Odhadci a znalci CZ s.r.o. z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, soud zjistil, že předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 30. 4. 2020 za přítomnosti xxx, jeho právního zástupce JUDr. Vladimíra Hampla. Za žalobkyni nebyl po předchozí telefonické a emailové domluvě nikdo přítomen. V posudku byla zjišťována obvyklá cena, která byla dosažena při prodejkách, tady pronájmech stejného popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Bylo provedeno srovnání s realitním trhem, a to metodou přímého porovnání. Místní trh s pronájemem rodinných domů je natolik malý, že prakticky neexistuje a už vůbec ne trh s pronájmy rodinných domů situovaných v menších obcích. Byl použit náhradní způsob ocenění, kdy základem pro zjištění obvyklé ceny pronájmu rodinného domu, který obsahuje 2 byty, jsou údaje zjištěné z trhu s nabídkami pronájmu bytů, když neexistuje statisticky významný dostatek údajů z trhu s pronájemem rodinných domů. Oceňovaný dům obsahuje v podstatě 2 byty 3+1 v přízemí a 2+1 v podkroví, ovšem nejedná se o vyčleněné bytové jednotky. Přízpůsobení se této konkrétní situaci vůči porovnávacím pronájmům bylo provedeno pomocí indexů odlišnosti. Rodinný dům je půdorysně postaven dohromady s přístavbou ve tvaru písmene L, je samostatně stojící, situovaný na mírně svažitém terénu, za domem je samostatně stojící garáž, na kterou navazuje přístřešek, dále je na zahradě dřevěná pergola. Oplocení je provedeno včetně zahrady. Dům se nachází v souvisle zastavěném území obce od centra ve vzdálenosti 850 m. Do Nového Jičína je vzdálenost 10 km. Přístup ke stavbě je možný přes vjezdovou bránu a branku z přílehlé veřejné komunikace. Prvky krátkodobé životnosti jsou zatím v dobrém technickém stavu, některé prvky krátkodobé životnosti již vykazují známky zvýšeného opotřebení. Sledované období 7/16-2/19 vykazoval z hlediska cenové úrovně nájmu bytu v podstatě konstantní úroveň, zejména pro obec xxx, a proto za sledované období je aplikovaná jednotná sazba nájemného tzn. 16 200 Kč/m² za celý předmět ocenění, za 7/16-2/19 tj. 32 měsíců jde o částku 518 400 Kč. První žalovaný pan xxx obývá spolu s druhým žalovaným bratrem panem xxx, a jeho rodinou byt o velikosti 3+1 situovaný v 1. nadzemním podlaží rodinného domu čp. xxx, tedy v přízemí, zároveň užívá oplocenou zahradu, garáž se skladovými prostory, pergolu a technické zázemí v suterénu domu.

Pro účely výpočtu není možno zohledňovat, jak často některý ze spoluvlastníků užívá např. pergolu na posezení či zahradu apod. Klíč spočívající ve velikosti užitných ploch obou bytů považoval znalecký ústav za řešení férové pro obě strany sporu, navíc dobře kontrolovatelné. Byt 3+1 v 1. nadzemním podlaží, tj. přízemí má plochu 77, 17 m², tj. podíl 57,674 %, podíl spoluvlastnického podílu činí 1/3, tzn. 33,333 % a podíl užívání mimo rozsah spoluvlastnického podílu je +24,341 %, přitom byt 2+1 ve 2. nadzemním podlaží, tj. v podkroví má plochu 56,64 m², tj. podíl 42,326 %. Celkem jde o plochu 133,81 m² s podílem 100 %. První žalovaný tak užívá 57,674 % předmětu ocenění, přičemž jeho spoluvlastnický podíl je pouze 33,333 %, rozsah nadužívání je tedy o velikosti +24,341 %. Za předmětné období, při zohlednění obvyklého měsíčního nájemného ve výši 16 200 Kč a nájemného za spoluvlastnický podíl ve výši 5 400 Kč a obvyklého měsíčního nájemného dle skutečného rozsahu ve výši 57,674 %, tj. 9 342,54 Kč, je rozdíl v nadužívání 24,341 %, tj. 3 942,54 Kč a za celé předmětné období 7/16-2/19 jde o částku 126 161 Kč. Stejná částka se týká i 2. žalovaného xxx, který obývá spolu se svou rodinou a bratrem xxx, 1. žalovaným, byt o velikosti 3+1 situovaný v přízemí rodinného domu čp. 477, kdy znalecký ústav přistoupil k výpočtu stejně, tzn., že při nadužívání ve výši 24,341 % činí obvyklá částka v daném místě a čase za užívání tohoto rozsahu v předmětném období rovněž 126 161 Kč. Oba žalovaní tedy obývají jeden byt, rozsah nadužívání by tedy snad měl být pro každého z nich poloviční, jedná se však spíše o právní otázku, a proto znalecký ústav ponechal rozhodnutí na objednateli posudku. Dle sdělení xxx užívá horní byt situovaný v podkroví o dispozici 2+1 a užité ploše 56,64 m² třetí bratr pan xxx, který ovšem není spoluvlastníkem předmětu ocenění. Osoby uvedené jako oprávněné z věcného břemene a uvedené takto na LV č. xxx tedy pan xxx a xxx v domě nebydlí, dle sdělení již zemřeli. Z dodatku ke znaleckému posudku z 16. 2. 2021 soud dále zjistil, že je pravdou, že dva žalovaní bratři jsou dohromady spoluvlastníky v rozsahu 66,6 % z celku, a jsou tedy oprávněni užívat podíl 66,6 % z celku, nicméně úkolem znaleckého ústavu bylo posoudit rozsah užívání za každého bratra zvlášť. Z toho důvodu se na každou osobu díval samostatným pohledem a v této logice je nutno konstatovat, že 1. žalovaný užívá 57,674 % z celku, stejně tak 2. žalovaný užívá 57,674 % z celku. Každý z nich tak nadužívá svůj vlastnický podíl, který je vždy 33,333 % z celku a to každý z nich o 24,341 %. Znalecký ústav uznal, že není logické, aby žalovaní dohromady užívali 57,674 % a 57,674 %, což je více než 115 % celku. Konstatuje však, že se přísně držel zadání a právního posouzení dané situace ponechal na zadavateli posudku.

8. Žalobkyně navrhovala k důkazu výsledků žalovaných, ti však s výsledkem v souladu s ust. § 131 odst. 1 o.s.ř. nesouhlasili. Z výsledku svědka xxx, bratra žalovaných, bylo v řízení prokázáno, že v období od 6/16-2/19 v předmětné nemovitosti, tj. v domě, kde žalovaní žijí, nebydlel, společně nehospořádali. Do domu chodil jen na návštěvu za žalovanými. Dříve byl podílovým spoluvlastníkem nemovitostí ve výši 1/3 a od té doby, co žalobkyně získala nemovitosti v dražbě, v domě nebydlel. Pokud je ze spisu patrné, že dražba nastala 27. 6. 2016, tak od té doby v domě nebydlel. Bydlel v podnájmu ve xxx na ul. xxx, a to asi dva roky, pak bydlel asi jeden rok taky v podnájmu na ul. xxx v xxx. Do předmětné nemovitosti do domu se vrátil až v létě 2019, tj. asi od června či července 2019 v domě stále bydlí. Bydlí nahoře v rodinném domě, když žalovaní bydlí dole v domě odděleně, nemá s nimi společnou domácnost, náklady společně nehradí, pouze pokud jde o náklady energie, a to elektřiny a vody, tak tyto náklady si dělí. Pokud probíhalo místní šetření v rámci znaleckého zkoumání dne 30. 4. 2020 a posudek je z 5. 6. 2020, je pravdou, co uvádí znalec, že již v té době užíval horní byt situovaný v podkroví o dispozici 2+1. Poté, co se do rodinného domu nastěhoval, nikdy od žalobkyně žádnou výzvu k vyklizení nedostal. Žalobkyni v předmětné nemovitosti nikdy neviděl. Pokud se v létě 2019 nastěhoval do rodinného domu, domluvil se tak s bratry. Klíč od domu měl, má ho už 20 let. V roce 2016 se z rodinného domu vystěhoval, a to kvůli manželce, která pracovala ve xxx. Jak výše uváděl, vrátil se do domu a společně v rodinném domě bydlí jeho manželka, když s tím bratři souhlasili. Neví, zda žalovaní kontaktovali žalobkyni. Trvalý pobyt on a jeho manželka mají v předmětném domě, přestože žili v podnájmu ve xxx a poté

v xxx. On i jeho manželka pracují, splácejí exekuci. Za to, že v domě bydlí, nic nehradí. Poté, co se z rodinného domu vystěhoval, když bydlel v podkroví, toto podkroví zůstalo prázdné, žalovaní užívali pouze přízemí, a to i v době od 6/16-2/19.

9. Soud zamítl návrh žalobkyně na provedení důkazu revizním znaleckým posudkem, podle které se jevílo vhodné zvolit znalce z geograficky bližšího regionu, a to jako eventuální možnost k výsledku znalce zastupujícího současně ustanoveným znaleckým ústavem, neboť tento návrh soud posoudil jako nadbytečný, když k námitkám žalobkyně byl zpracován doplněk znaleckého posudku a následně žalobkyně na výsledku znalce netrvala.
10. Ostatní provedené důkazy nebyly pro danou věc právně relevantní nebo se vztahovaly již k prokázaným skutečnostem.
11. Z jednotlivých skutkových zjištění soud učinil závěr, že účastníci jsou spoluvlastníky předmětných nemovitostí zapsaných na LV č. xxx pro obec a k.ú. xxx vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, každý v podílu ve výši 1/3 těchto nemovitostech věci. Žalobkyně nabyla vlastnictví podílu na uvedených nemovitostech na základě usnesení soudního exekutora o udělení příklepu ze dne 26. 5. 2016, když právní moc nastala 21. 6. 2016 a právní účinky zápisu ke dni 27. 6. 2016. Nabývacím titulem žalovaných bylo usnesení soudu o schválení dědické dohody č. j. 15 D 1721/2008-26 ze dne 30. 3. 2009, když právní moc nastala 12. 5. 2009. Věcná břemena zapsána pro oprávněné xxx a xxx ohledně užívání předmětných nemovitostí zanikla jejich smrtí. Stále jsou však zapsána na listu vlastnictví a nebyla vymazána. Dle tvrzení žalobkyně je žalobkyně obchodníkem s nemovitostmi, žalobkyně nechtěla užívat předmětné nemovitosti a měla v úmyslu koupit podíl a zpeněžit ho. Užívání společné věci nebylo určeno dohodou všech spoluvlastníků. Bez dohody všech spoluvlastníků nemovitosti věci užívají žalovaní. V předmětném období tj. od 6/16-2/19 užívali 1. žalovaný a 2. žalovaný se svou rodinou byt o velikosti 3+1 situovaný v 1. nadzemním podlaží rodinného domu čp. xxx, tedy v přízemí. Třetí bratr xxx, dřívější 1/3 podílový spoluvlastník, po kterém získala podíl žalobkyně, v období od 7/16-2/19 předmětné nemovitosti neužíval, dříve však užíval horní byt situovaný v podkroví o velikosti 2+1 a opět se do bytu vrátil v létě 2019 se souhlasem žalovaných. Svědek xxx s žalovanými nikdy společně nehospořoval a v předmětném období, kdy v podkroví nebydlel, to zůstalo prázdné a žalovaní užívali pouze přízemí a svědek do domu chodil jen jako návštěva za žalovanými. Dle znaleckého posudku oba žalovaní užívali obytné místnosti v 1. nadzemním podlaží domu, tj. části nemovitosti, kterou lze vyjádřit k celku poměrem 57,6 %, přičemž součet obou spoluvlastnických podílů žalovaných činí 66,6 % ve vztahu k celku. V dodatku ze znaleckého posudku bylo objasněno, že znalecký ústav posuzoval rozsah užívání za každého žalovaného zvlášť ve vztahu k celku, tj. každý žalovaný užívá 57,67 % z celku. Při zohlednění jejich spoluvlastnického podílu 33,333 % z celku u každého žalovaného činí nadužívání nemovitostí u každého žalovaného 24,341 %. Znalecký ústav si byl vědom, že je nelogické, aby každý žalovaný užíval 57,674 %, což je více než 115 % celku, ovšem držel se zadání znaleckého posudku. Skutkový závěr soudu je však takový, že nelze posuzovat každého žalovaného zvlášť v nadužívání svého spoluvlastnického podílu podle závěrů znaleckého posudku k celku. Nutno totiž zohlednit skutečnost, že jednotlivé podíly žalovaných a jejich případné nadužívání nejde porovnávat s celkem, neboť žalovaní užívali byt 3+1 situovaný v 1. nadzemním podlaží dohromady, nikoli každý samostatně a tento tvoří 57,674 % z celku, což je pro danou věc podstatné. Součet obou spoluvlastnických podílů žalovaných tvořící 2/3 činí 66,6 % ve vztahu k celku, tzn., že žalovaní užívali část nemovitosti, která je dokonce menší než jejich spoluvlastnický podíl. Nutno však přihlídnout i k tomu, že částečně žalovaní užívali kromě domu i ostatní nemovitosti a to oplocenou zahradu, garáž se skladovými prostory, pergolu a technické zázemí v suterénu domu. Pro účely výpočtu však dle znaleckého ústavu nebylo možno zohledňovat, jak často některý ze spoluvlastníků užívá např. pergolu na posezení či zahradu apod.

Klíč spočívající ve velikosti užitných ploch obou bytů považoval znalecký ústav za řešení férové pro obě strany sporu, navíc dobře kontrolovatelné. Tyto závěry převzal i soud. Lze tak dospět ke skutkovému zjištění, že žalovaní neužívali společnou věc nad rámec svého spoluvlastnického podílu. První žalovaný byl omezen ve svéprávnosti dne 8. 10. 2019, nejdéle na 5 let, takže není schopen právních jednání v žádných záležitostech s výjimkou právního jednání v běžných záležitostech každodenního života a jeho exekuce k návrhu oprávněného Intrum Czech s.r.o. byla pravomocně zastavena 2. 11. 2021. U druhého žalovaného a jeho manželky bylo insolvenční řízení po splnění oddlužení dlužníků plněním splátkového kalendáře skončeno. Pravomocným rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě bylo podílové spoluvlastnictví účastníků k předmětným nemovitostem zrušeno a byl nařízen prodej předmětných nemovitostí ve veřejné dražbě s tím, že její výtěžek bude rozdělen mezi účastníky tak, že každý z účastníků nabude 1/3. Návrh na zastavení exekuce prodejem společných nemovitostí věcí učiněný žalovanými byl zamítnut. Žalobkyně vyzvala žalované k vydání bezdůvodného obohacení předžalobní výzvou z 12. 3. 2018, která byla zaslána 14. 3. 2018 právní zástupkyní žalovaných a ji dodána 15. 3. 2018.

12. Podle ust. § 2991 odst. 1 o. z. kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil. Podle odst. 2 téhož ustanovení bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním právního důvodu, který odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty, nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám.
13. Podle ust. § 1117 o. z. každý spoluvlastník má právo k celé věci. Toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka.
14. Podle ust. § 1122 odst. 1 o. z. podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci.
15. Po provedeném dokazování na základě skutkových zjištění soud dospěl k závěru, že nárok žalobkyně není důvodný. V řízení bylo prokázáno, že každý z účastníků je podílovým spoluvlastníkem ve výši 1/3 předmětných nemovitostí věcí. V žalovaném období od 6/16-2/19 nemovitosti užívali oba žalovaní a bydleli v obytných místnostech 1. nadzemního podlaží domu. Jejich třetí bratr svědek xxx, který původně obýval podkroví domu, v žalovaném období v rodinném domě nebydlel a tato další část nemovitosti nebyla využívána. Mezi účastníky jako podílovými spoluvlastníky neexistuje dohoda o užívání předmětných nemovitých věcí. Žalobkyně předmětné nemovité věci užívat nechtěla a žalovaní za užívání nemovitých věcí ničeho žalobkyni neplatili. Je nutno konstatovat, že dle judikatury je užívání spoluvlastníků nad rozsah svého spoluvlastnického podílu zásahem do práva vlastnit majetek ostatních spoluvlastníků a vzniká bezdůvodné obohacení bez právního důvodu. Nárok žalobkyně na vydání bezdůvodného obohacení tak není zneužitím práva, jak tvrdí žalovaní. Jde o obecný nárok spoluvlastníka z titulu jeho spoluvlastnického podílu, kdy pokud je spoluvlastník omezen ve svém užívání společné věci a ostatní spoluvlastníci užívají nemovitosti nad rozsah odpovídající jejich podílu. Za zneužití práva nelze považovat situaci, kdy ostatní spoluvlastníci zasahují do práva omezeného spoluvlastníka vlastnit majetek chráněného článkem č. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.
16. Dle stanoviska pléna Ústavního soudu ČR Pl.ÚS-st.48/18 může být užívání společné věci určeno dohodou spoluvlastníků nebo jejich většinovým rozhodnutím nebo též rozhodnutím soudu. Na základě těchto právních skutečností může být některý ze spoluvlastníků z užívání společné věci zcela vyloučen, či může být oprávněn k užívání věci v rozsahu menším, než by korespondovalo

s výší jeho podílu. V takovém případě však nedochází k užívání společné věci nad rámec spoluvlastnického podílu bez právního důvodu. Užívání společné věci však ani v tomto případě nemůže vyloučit právo spoluvlastníka na náhradu za to, že neužíval společnou věc v rozsahu odpovídajícím jeho spoluvlastnickému podílu. Náhrada se v tomto případě odvozuje od obecné úpravy náhrady za omezení vlastnického práva (čl. 11 odst. 4 Listiny) a lze ji dovodit též z § 137 obč. zák. či z ust. § 1122 odst. 1 o. z. Jiná situace nastává, užívá-li spoluvlastník společnou věc nad rámec svého podílu bez právního důvodu, eventuálně bez spravedlivého důvodu. Má-li každý společník právo k celé věci, je jeho právo omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka, tzn., že spoluvlastník nemůže bez dalšího užívat společnou věc nad rámec svého spoluvlastnického podílu, a to na úkor dalších spoluvlastníků; samotná existence spoluvlastnictví ke společné věci není právním důvodem k takovému užívání. Lze tedy uzavřít, že užívání společné věci nad rámec spoluvlastnického podílu představuje užívání cizí hodnoty, čímž vzniká bezdůvodné obohacení. V režimu občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., jde o konkrétní skutkovou podstatu bezdůvodného obohacení (§ 2991 odst. 2). Na základě skutkových zjištění v předmětné věci soud dospěl k závěru, že všichni účastníci jako spoluvlastníci se nedohodli na užívání společné věci. Soud proto posuzoval situaci o užívání spoluvlastníků společné věci nad rámec svého podílu bez právního důvodu, tj. bez dohody všech spoluvlastníků. V řízení však bylo prokázáno, že žalovaní neužívali předmětné nemovitosti nad rámec svého spoluvlastnického podílu, když soud dospěl k závěru, že žalovaní dohromady užívali obytné místnosti v 1. nadzemním podlaží domu, tj. část nemovitosti, kterou lze vyjádřit k celku poměrem 57,6 %, přičemž součet obou spoluvlastnických podílů žalovaných činí 66,6 % ve vztahu k celku a v rámci rozdílu lze tak i přihlídnout ke spoluužívání ostatních nemovitostí nejen rodinného domu. Tento závěr soud učinil v souladu se znaleckým posudkem, kdy pro posuzování podílu spoluvlastníků na užívání nemovitých věcí byl zvolen klíč spočívající ve velikosti užitných ploch obou bytů. S ohledem na zjištěné skutečnosti, že žalovaní dohromady užívali obytné místnosti v 1. nadzemním podlaží domu lze uzavřít, že pouze mezi žalovanými jako podílovými spoluvlastníky došlo minimálně k uzavření konkludentní dohody o tomto společném užívání nemovitosti ve spoluvlastnictví účastníků. V souladu s tímto právním hodnocením nelze připustit úvahy znaleckého ústavu o nadužívání každého žalovaného o 24,341 %. Toto nadužívání uvedené znaleckým ústavem neodpovídá faktickému ani právnímu hodnocení předmětné věci, neboť nelze takto zohledňovat užívání každého žalovaného k celku, když žalovaní obývají společně obytné místnosti v 1. nadzemním podlaží domu, a to k celku lze vyjádřit poměrem 57,6 %. Nejde tak o nadužívání. Lze tedy uzavřít, že žalovaní užívali společnou věc v rámci svých spoluvlastnických podílů, který dohromady činí 66,6 % ve vztahu k celku. Protože nedošlo k užívání společné věci žalovaných nad rámec spoluvlastnických podílů, nevzniklo ani bezdůvodné obohacení žalovanými dle ust. § 2991 odst. 2 o. z.

17. Navíc lze konstatovat, že v předmětné věci není založena solidární odpovědnost žalovaných vůči žalobci, neboť v souladu s ust. § 1871 odst. 1 o. z. je každý z několika spoludlužníků dělitelného plnění dlužen jen svůj díl a každý z několika věřitelů dělitelného plnění je věřitelem jen svého dílu, ledaže smlouva, zákon nebo rozhodnutí soudu stanoví jinak. V dané věci tak žádným z výše uvedených titulů není stanovena solidární odpovědnost. Dle ust. § 1122 odst. 1 o. z. podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících se spoluvlastnictví k věci. V dané věci je nutno vycházet z tohoto ustanovení, neboť jde o vnitřní vztah mezi podílovými spoluvlastníky a vychází se z jejich podílů, který vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka. S ohledem na tento závěr nelze aplikovat ustanovení § 1127, podle kterého z právního jednání týkající se společné věci, jsou všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně, neboť v tomto případě jde o vnější vztah spoluvlastníků ke třetím osobám.
18. Na základě všech výše uvedených zjištěných skutečností a právních závěrů soud žalobu žalobkyně zamítl.

19. Pokud žalobkyně odkazovala na judikaturu Ústavního soudu, a to náleží I. ÚS 383/05 soud musí konstatovat, že šlo o jiný případ, týkající se vydání bezdůvodného obohacení v souvislosti s plněním z neplatné smlouvy ve smyslu ust. § 457 obč. zák., kdy celou nemovitost užíval nájemník dle smlouvy uzavřené s menšinovými spoluvlastníky. V předmětné věci nejde o neplatnost smlouvy uzavřené žalovanými s jeho bratrem xxx. Rovněž odkaz žalobkyně na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 33 Odo 542/2002 zabývající se solidárním plněním při bezdůvodném obohacení za užívání bez právního důvodu, nutno konstatovat, že rovněž jde o jiný případ, kdy šlo o betonovou plošinu jako skladovací prostor, kde nebyla dohoda uživatelů betonové plošiny. Nešlo však o podílové spoluvlastníky a netýká se nadužívání podílu.
20. Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. v souladu s § 140 odst. 2 o.s.ř., podle kterých je neúspěšná žalobkyně povinna zaplatit České republice na účet Okresního soudu v Novém Jičíně za zastupování žalovaných, když nejprve byla ustanovena oběma žalovaným JUDr. Věra Skurková, které byla přiznána odměna za zastupování ve výši 20 478 Kč, a to usnesením Okresního soudu v Novém Jičíně čj. 8 C 92/2018-256 ze dne 17. 12. 2020, právní moc nastala dne 13. 1. 2021. Následně byli oba žalovaní zastoupeni ustanoveným advokátem JUDr. Vladimírem Hamplem, a proto soud zavázal žalobkyni k zaplacení plné výši náhrady nákladů řízení za další zastupování žalovaných v částce, která bude určena v samostatném usnesení vydaném po pravomocném skončení řízení.
21. Žalobkyně je rovněž povinna zaplatit České republice na účet Okresního soudu v Novém Jičíně na znalečném částku 5 404,75 Kč v souladu s ust. § 148 o.s.ř., když znalečné za znalecký posudek činilo částku 12 039,50 Kč a znalečné k provedenému dodatku znaleckého posudku částku 3 365,25 Kč, tj. celkem 15 404,75 Kč. Od této částky soud odečetl zaplacenou zálohu žalobkyní ve výši 10 000 Kč.

Poučení:

Proti výroku I. tohoto rozsudku není možno podat odvolání.

Proti výroku II. – V. tohoto rozsudku je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Ostravě prostřednictvím podepsaného soudu.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, je možno toto rozhodnutí vykonat.

Nový Jičín 20. září 2022

JUDr. Tat'ána Hodaňová
samosoudkyně