



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Jany Hráchové a soudců JUDr. Jiřího Škopka a Mgr. Miroslava Nováka v právní věci žalobkyně M. [redacted], nar. [redacted], bytem [redacted], zastoupené Mgr. Michalem Janíkem, advokátem se sídlem Příbram II., Dlouhá 141, proti žalované M. S. [redacted], nar. [redacted], bytem [redacted], fakticky bytem [redacted], zastoupené obecným zmocněncem M. I. [redacted], nar. [redacted], bytem trvale [redacted], adresa pro doručování [redacted], o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, o odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu v Příbrami ze dne 1. 8. 2014, č.j. 9C 157/2013-46,

t a k t o :

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se mění tak, že žalovaná je povinna vyplatit žalobkyni na vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků k bytové jednotce č. [redacted], nacházející se ve druhém nadzemním podlaží domu čp. [redacted] v obci [redacted], část obce [redacted], katastrální území [redacted], na pozemku č. st. [redacted] a č. st. [redacted], se spoluvlastnickým podílem [redacted] na společných částech domu čp. [redacted], vše zapsané původně na LV č. [redacted], katastrální území [redacted] a na vypořádání spoluvlastnictví účastníků k podílu o velikosti [redacted] na pozemcích č. st. [redacted] a č. st. [redacted] v katastrálním území [redacted], obec [redacted].

zapsaných původně na LV č. [REDAKCE], katastrální území [REDAKCE],
částku 425.000,- Kč do 30 dnů od právní moci rozsudku.

- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudem
prvého stupně.
- III. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni náhradu nákladů odvolacího řízení
ve výši 110.475,- Kč k rukám Mgr. Michala Janíka, advokáta, do 30 dnů
od právní moci rozsudku.
- IV. Česká republika nemá vůči účastníkům právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Okresní soud v Příbrami (dále jen „soud prvního stupně“) shora označeným rozsudkem vyhověl žalobě a zrušil spoluvlastnictví účastníků k bytové jednotce vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., číslo bytové jednotky [REDAKCE] nacházející se ve druhém nadzemním podlaží domu čp. [REDAKCE] v obci [REDAKCE], část obce [REDAKCE], katastrální území [REDAKCE], na pozemcích č. st. [REDAKCE] a č. st. [REDAKCE] se spoluvlastnickým podílem o velikosti [REDAKCE] na společných částech domu čp. [REDAKCE] v obci [REDAKCE], část obce [REDAKCE], na pozemcích č. st. [REDAKCE] a č. st. [REDAKCE], vše zapsané na LV č. [REDAKCE] pro KÚ [REDAKCE] a dále spoluvlastnictví účastníků k podílu o velikosti [REDAKCE] na pozemcích st. [REDAKCE] a st. [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE] zapsané na LV č. [REDAKCE]. Soud nařídil prodej těchto nemovitostí ve veřejné dražbě s tím, že jeho výtěžek bude rozdělen mezi účastníky po polovině. Dále soud vyslovil, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Soud vyšel z obsahu žalobních tvrzení, kdy se žalobkyně domáhala zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k bytové jednotce se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a spoluvlastnického podílu na pozemcích, když uvedená bytová jednotka je trvale užívána žalovanou a žalobkyně, která uspokojuje svoji bytovou situaci jinak, nemá zájem setrvat v tomto spoluvlastnictví, z něhož jí neplyne žádný užitek. Reálné dělení bytu možné není, a protože žalovaná nemá dostatek finančních prostředků na vyplacení podílu, navrhla prodej bytové jednotky. Žalovaná souhlasila původně se zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví s tím, že by vyplatila náhradu do 5 let, později souhlasila s prodejem bytu. Soud z obsahu výpisu z katastru nemovitostí zjistil, že k předmětnému bytu jako jednotce vymezené podle zákona o vlastnictví bytu je zapsáno vlastnické právo v rozsahu ideální 1/2 pro žalobkyni a ideální 1/2 pro žalovanou. Vzhledem k tomu, že žalovaná v řízení nepopřela nedostatek finančních prostředků na výplatu podílu a souhlasila s prodejem nemovitosti, soud posoudil nárok podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a na poměry účastníků aplikoval ustanovení § 1140 a násl., když vzal za nesporné, že bytová jednotka není reálně dělitelná. Vzhledem k tomu, že žalovaná není schopna vyplatit podíl v žádané částce 375.000,- Kč v době kratší než 5 let, dospěl k závěru, že přichází v úvahu pouze zrušení spoluvlastnictví a nařízený prodej nemovitosti ve veřejné dražbě. Zároveň neshledal nic, co by svědčilo pro závěr, že žalobkyně žádala o zrušení spoluvlastnictví

v nevhodnou dobu. Výrok o náhradě nákladů řízení odůvodnil ustanovením § 142 odst. 2 o.s.ř., když žádný z účastníků nebyl ve věci převážně úspěšný.

Proti rozsudku podala v otevřené lhůtě žalovaná odvolání, která změnila svůj právní názor na věc a žádala, aby se soud náležitě zabýval okolnostmi, zda žalobkyně nežádá o zrušení spoluvlastnictví v nevhodnou dobu nebo k újmě žalované. Soudu vytýkal, že neprovedl důkaz spisem Okresního soudu v Příbrami, sp. zn. OP 240/84, z něhož by zjistil, že je třeba přihlížet i ke zdravotnímu stavu žalované a zároveň by z něj zjistil i ekonomickou situaci žalované.

Na podané odvolání reagovala žalobkyně vyjádřením, v němž navrhla, aby byl rozsudek jako věcně správný potvrzen.

Krajský soud v Praze jako soud odvolací přezkoumal napadený rozsudek včetně řízení, které mu předcházelo v souladu s § 212, § 212a odst. 1, 5 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění do 31. 12. 2013 dle čl. II Přejímací ustanovení zákona č. 293/2013 (dále jen „o.s.ř.“). Sám dokazování doplnil k objasnění okolností, za nichž došlo ke vzniku podílového spoluvlastnictví účastnic, ke zdravotnímu stavu žalované a k aktuální obvyklé ceně předmětných nemovitostí a dospěl k závěru, že odvolání žalované nelze upřít důvodnost. V tomto směru zjistil z obsahu protokolu sepsaného dne 28. 8. 2012 ve věci projednání dědictví po M. S. matce účastnic, zemřelé, že jako dědicové ze zákona nastoupily žalobkyně a žalovaná jako pozůstalé dcery a dále pozůstalí vnuci F. a T. S. po svém otci předemřelém v roce . Mezi aktiva vedle finanční hotovosti byla zařazena předmětná bytová jednotka, ohledně níž dědicové uzavřeli dohodu, podle které zdědila každá z dcer polovinu této nemovitosti s tím, že bylo uloženo každé z nich vyplatit pozůstalým vnukům částku 68.000,- Kč, resp. 72.000,- Kč ve lhůtě 5 let od právní moci usnesení. Žalobkyně pak již dopisem z 31. 1. 2013 učinila první kroky ke zrušení podílového spoluvlastnictví a vyzvala žalovanou, aby jí vyplatila připadající spoluvlastnický podíl. Ke zdravotnímu a sociálnímu postavení žalované pak odvolací soud zjistil, že se vedlo od roku řízení o způsobilost k právním úkonům žalované, ke změně zdravotního stavu došlo následně v takovém rozsahu, že rozsudkem ze dne jí byla navracena způsobilost k právním úkonům v plném rozsahu.

S ohledem na projevený opakovaný zájem žalované o přikázání bytové jednotky v průběhu řízení před odvolacím soudem, když od svého narození soustavně v bytě žije, vyžádal si odvolací soud zjištění aktuální ceny nemovitosti znalcem soudem ustanoveným. Z tohoto posudku pak vyplynulo, že cena nemovitosti porovnávací metodou činí 546.888,- Kč, cena administrativní je 677.978,- Kč a cena obvyklá, která je průmětem obou, je podle znalce 590.000,- Kč.

Tato skutková zjištění odvolací soud spolu s těmi, jež již učinil soud prvního stupně, vyhodnotil ve prospěch toho závěru, že je zcela na místě zrušit a vypořádat podílové spoluvlastnictví. Ačkoliv žalovaná namítala, že se žalobkyně domáhá svého práva v nevhodnou dobu, příp. k její újmě, pak odvolací soud nezjistil nic, co by vedlo pro tento závěr, tedy že jsou zde dány objektivní okolnosti, které by bylo možno podřadit pod zákonné výjimky.

Podle § 1140 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku platí, že nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Nesmí tak žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků.

Z uvedeného ustanovení plyne obecná podstata vztahu spoluvlastníka ke spoluvlastnictví potud, že účast v něm nelze vynucovat proti jeho vůli. Tedy kterýkoliv ze spoluvlastníků může žádat o zrušení kdykoliv. Výjimečně však zákon připouští, že může nastat situace, kdy lze spoluvlastníku odejmout právo domáhat se zrušení a vypořádání. Jedná se o hledisko absence „vhodné doby“, která se posuzuje se zřetelem na společnou věc, na její účelové určení, způsob jejího využití apod. a prosadí se jako objektivní hledisko zejména u zemědělských pozemků. Dalším hlediskem je postup v neprospěch dalších spoluvlastníků, kde by např. žaloba na zrušení byla motivována jenom snahou o způsobení újmy ostatním, tedy jednáním, které by bylo fakticky zneužitím práva ve smyslu § 8 občanského zákoníku.

Vzhledem k tomu, že nebylo sporu o tom, že předmětná bytová jednotka není dělitelná a že žalobkyně nechce setrvat v podílovém spoluvlastnictví, které však bylo založeno v souvislosti s dědickým řízením po zemřelé matce obou účastnic jako sester a s ohledem na okolnosti, které předcházely vzniku tomuto podílovému spoluvlastnictví, když žalobkyně, pokud souhlasila s tím, že se stane podílovou spoluvlastnicí, tak to bylo za situace, kdy jí byla dobře známa aktuální sociální, majetková i zdravotní situace žalované, která je jednak dlouhodobě odkázána jen na svůj důchod a také předmětnou nemovitost od narození k realizaci svého bytového práva užívá, pak všechny tyto okolnosti soud vyhodnotil ve prospěch přikázání bytové jednotky v rámci zrušení podílového spoluvlastnictví do výlučného vlastnictví žalované, která v průběhu řízení před soudem prvního stupně a násl. opakovaně před soudem odvolacím projevila zájem ponechat si tuto bytovou jednotku ve svém vlastnictví a žalobkyni vyplatit. Vzhledem k tomu, že dále měl soud za prokázané, že žalovaná nemá v současné době dostatečné finanční prostředky k výplatě podílu, pak po závěru, že hodnota předmětné nemovitosti činí částku 519.544,- Kč, když s ohledem na určení lokality v blízkosti ubytovny, kde je často řešen problém soužití a rušení nočního klidu, uzavřel, že je ve schopnostech žalované vyplatit vypořádací podíl žalobkyni ve výši 259.772,- Kč ve lhůtě přiměřeně delší, kterou stanovil do 31. 12. 2017, pokud jde o částku 120.000,- Kč a do 30. 6. 2019, pokud jde o zbytek ve výši 139.772,- Kč.

V tomto směru tedy změnil odvolací soud napadený rozsudek ve smyslu § 220 odst. 1 písm. b) o.s.ř. Výrok o náhradě nákladů státu odůvodnil ustanovením § 148 odst. 1 o.s.ř. s tím, že by část náhrady za znalecký posudek měla uhradit žalobkyně, a to po odpočtu složené zálohy. Ve vztahu k žalované pak soud vyslovil, že ČR vůči ní právo na náhradu nákladů nemá. Výrok o náhradě nákladů řízení mezi účastníky pak byl odůvodněn ustanovením § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o.s.ř., když nebylo vyhověno žalobkyni, která požadovala zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví tak, aby věc byla prodána ve veřejné dražbě.

Na základě včas podaného dovolání žalobkyní, která především brojila proti závěrům soudu prvního stupně o způsobu zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, když poukazovala na ta skutkové zjištění, že bytová jednotka není dělitelná a žalovaná žádající přikázání nemovitosti do svého výlučného vlastnictví nemá finanční prostředky na vyplacení vypořádání podílu žalobkyni, dovolací soud svým rozsudkem ze dne 15. 6. 2016 zrušil rozsudek Krajského soudu v Praze a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Dovolací soud především poukázal na nutnost širšího výkladu § 1147 občanského zákoníku, a to ve vztahu k dřívější

judikatuře vztahující se § 142 odst. 1 občanského zákoníku platného do 31. 12. 2013. Proto je zkoumání vůle účastníka přikázat mu věc do jeho výlučného vlastnictví potřeba poměřit také jeho solventností. Solventnost spoluvlastníka pak má být v zásadě prokázána již v okamžiku vydání soudního rozhodnutí. Účastník tedy musí s finančními prostředky odpovídající vypořádacímu podílu disponovat nebo musí relevantně prokázat, že je schopen si finanční prostředky opatřit. Pouze výjimečně je možné spoluvlastníku přikázat společnou věc, ačkoliv finanční prostředky nemá, a to za předpokladu, že z dokazování plyne jednoznačný závěr, že daný spoluvlastník potřebné finanční prostředky v přiměřené době získá. Proto není-li najisto postaveno, že spoluvlastník finančními prostředky již disponuje či je v přiměřené době získá, pak podmínka solventnosti není splněna. Odvolacímu soudu pak dále dovolací soud vytkl, že ačkoliv přihlédl ke skutečnosti, že žalovaná není schopna žalobkyni vyplatit vypořádací podíl, přesto jí předmětné nemovitosti do výlučného vlastnictví přikázal s tím, že do 5 let bude mít možnost si potřebné finanční prostředky opatřit. Relevantní okolnosti, které by měly svědčit pro to, že se současná finanční situace žalované zlepší, ovšem z jeho rozhodnutí se nepodávají. Dále pak zdůraznil, že přikázání předmětných nemovitostí do výlučného vlastnictví žalované i přes její nesolventnost nemohou odůvodnit ani okolnosti, za nichž vzniklo spoluvlastnictví. Takové okolnosti by totiž toliko mohly být zvažovány při úvaze, zda-li nejsou dány výjimečné okolnosti pro zamítnutí žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví podle § 1140 odst. 2 in fine o.z. Dále pak soud zdůraznil, že v další fázi řízení se odvolací soud zaměří na zkoumání, zdali lze přikázat předmětné nemovitosti některé ze spoluvlastnic, přičemž bude zkoumat i jejich solventnost. V případě, že dospěje k závěru, že jsou dány předpoklady pro přikázání společné věci některé z nich, uloží této spoluvlastnici povinnost zaplatit vypořádací podíl v přiměřené lhůtě k plnění, která bude zohledňovat veškeré okolnosti případu. Pokud dojde k závěru, že podmínky pro přikázání některé ze spoluvlastnic splněny nejsou, bude zvažovat další způsob vypořádání spoluvlastnictví, kterým je prodej společné věci ve veřejné dražbě.

Následně po zrušení věci dovolacím soudem žalobkyně poukázala na skutečnost, že žalovaná po rozhodnutí odvolacího soudu kupní smlouvou z 11. 3. 2016 prodala předmětnou nemovitost třetí osobě – H. P., za kupní cenu ve výši 470.000,- Kč. Tato nabyvatelka pak následně dne 12. 8. 2016 prodala bytovou jednotku M. B. za kupní cenu ve výši 850.000,- Kč. K těmto tvrzením pak žalobkyně odvolacímu soudu předložila obě kupní smlouvy ohledně předmětu bytové jednotky.

Odvolací soud ve smyslu § 213 odst. 1 o.s.ř. doplnil dokazování o obě listiny a dále vyslechl stávajícího zapsaného vlastníka předmětných nemovitostí M. B. a ověřil stav zápisu vlastnických práv v katastru nemovitostí k bytové jednotce.

Na základě takto doplněného dokazování a po zjištění vyplývajících z obsahu spisu, že rozsudek soudu odvolacího nabyt právní moci 29. 12. 2015 a žalovaná byla zapsána jako vlastníka ke dni 1. 2. 2016 (zápis proveden dne 23. 2. 2016), jak plyne z textu kupní smlouvy uzavřené mezi žalovanou a H. P., pak odvolací soud uzavřel, že v okamžiku uzavření kupní smlouvy dne 11. 3. 2016 žalovaná byla zapsaným a faktickým výlučným vlastníkem předmětných nemovitostí a mohla s nimi právem nakládat. Sama skutečnost, že žalobkyně podala dovolání proti předmětnému rozsudku, pak nemělo žádný dopad na právní moc ani vykonatelnost rozsudku odvolacího soudu. V tomto směru pak žalobkyně jako odvolatelka nevyužila možnosti dané jí zákonem - § 243 o.s.ř. žádat dovolací soud o odklad právní moci napadeného rozhodnutí. O dovolání žalobkyně pak bylo rozhodnuto až dne 15. 6. 2016, tedy až poté, co nastaly účinky zápisu vlastnického práva nabyvatelky H. P.

z žalované na základě smlouvy z 11. 3. 2016, když tyto účinky nastaly k 11. 3. a zápis byl proveden 1. 4. 2016. Na nabyvatelku H. P. tedy bylo třeba nahlížet jako na vlastníka předmětných nemovitostí. Následně pak kupní smlouvou ze dne 12. 8. 2016 se výlučným vlastníkem předmětných nemovitostí stal M. B., jak vyplývá z kupní smlouvy, která byla vložena do katastru nemovitostí. Z výsledku tohoto stávajícího zapsaného vlastníka jako svědka pak vyplynulo, že předmětnou nemovitost koupil přes realitní kancelář, prodávající osobně neznal, s tou se setkal pouze jednou. Žádné okolnosti předchozích převodů mu známy nebyly. Nemovitost koupil za cenu, kterou stanovila realitní kancelář, tedy za částku 850.000,- Kč s tím, že kupní cenu zaplatit z poskytnuté hypotéky a v současné době bytovou jednotku rekonstruuje zatím nákladem 400.000,- Kč. Své tvrzení o uzavření kupní smlouvy zprostředkovaně přes realitní kancelář pak prokázal jím předloženou rezervační smlouvou uzavřenou s Real servis s.r.o. Příbram VI. dne 1. 7. 2016, když předmětem zprostředkování byla bytová jednotka v domě č. [redacted] za kupní cenu 850.000,- Kč. Pokud jde o otázku dobré víry současného vlastníka, pak ten potvrdil, že vycházel z údajů realitní kanceláře, která nemovitost nabízela k prodeji a ze stavu zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí. Za tohoto stavu řízení pak soud vyhodnotil jako nadbytečné další návrhy žalobkyně na doplnění dokazování k otázce okolností převodu nemovitostí a dobré víry nabyvatele, tedy na výsledky H. P. a pracovníka realitní kanceláře, žalobkyně nic konkrétního o okolnostech prvního prodeje ani o dobré víře zapsaného vlastníka netvrdila, a tyto důkazy by nebyly způsobilé samy zvrátit závěr soudu o dobrověrném nabyvateli M. B.

Podle § 243g o.s.ř. jestliže dovolací soud zruší rozhodnutí odvolacího soudu (rozhodnutí soudu prvního stupně), jedná dále o věci soud, jemuž byla věc vrácena nebo postoupena k dalšímu řízení; ustanovení §226 zde platí obdobně. O náhradě nákladů řízení včetně nákladů dovolacího řízení soud rozhodne v novém rozhodnutí o věci. Právní vztahy někoho jiného než účastníka řízení nemohou být novým rozhodnutím dotčeny.

Odvolací soud na základě takto zjištěného stavu se zabýval předběžně otázkou, zda okruh účastníků řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se změnil, příp. zda je zde nadále předmět způsobilý ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. V tomto směru pak s ohledem na zjištění vyplývající z listin – kupních smluv, zápisu v katastru nemovitostí a výsledku svědka B. uzavřel, že je třeba v souladu s § 980 občanského zákoníku vycházet z domněnky správnosti zápisu ve veřejném seznamu, který se předpokládá a tedy na současného vlastníka M. B. nahlížet jako na dobrověrného nabyvatele, neboť z obsahu spisu nevyplynuly žádné skutečnosti, které by jeho dobrou víru při procesu nabytí nemovitosti vyvracely nebo zpochybňovaly. V tomto směru pak ani žalobkyně nic konkrétního netvrdila. Nelze dále pominout ustanovení § 243g odst. 2 o.s.ř., podle něhož právní vztahy někoho jiného než účastníka řízení nemohou být novým rozhodnutím (rozuměj po zrušení dovolacího soudu) dotčeny. Znamená to, že jestliže nebylo zjištěno nic, co by vedlo pro závěr o zpochybnění dobré víry stávajícího vlastníka při nabytí nemovitosti do svého výlučného vlastnictví, pak je třeba na něj nahlížet jako na nabyvatele v dobré víře, a tedy jako vlastníka nemovitosti. Znamená to, že na kupní smlouvu uzavřenou mezi H. P. a M. B. nelze z žádného důvodu, který by vyplynul v průběhu řízení, nahlížet jako na smlouvu absolutně neplatnou. Ostatně i judikatura dovolacího soudu vychází z toho závěru, že smlouva o převodu vlastnictví není neplatná jen proto, že převodce vlastnické právo odvozoval z rozhodnutí, které bylo po uzavření této smlouvy zrušeno dovolacím soudem a novým rozhodnutím bylo ve věci rozhodnuto jinak (viz rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 778/2005, obdobně i sp. zn. 22 Cdo 1186/98).

Podle § 980 odst. 2 občanského zákoníku platí, že je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.

Podle § 984 odst. 1 občanského zákoníku není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak v době podání návrhu na zápis.

Poměřováno těmito zákonnými hledisky pak odvolací soud uzavřel, že v současné době na M. B. je potřeba hledět jako na skutečného vlastníka věci, který nemovitost nabyt v souladu s právním stavem a v dobré víře. V tomto směru pak nelze pominout, že žalobkyně, která věděla, že nemovitost je nabízena přes realitní kancelář k prodeji, ačkoliv v té době již podala dovolání k Nejvyššímu soudu ČR, nepodnikla žádné relevantní kroky k tomu, aby danou situaci zvrátila a svá práva tak náležitým způsobem ochránila. Přicházelo v úvahu především opatření procesního charakteru, a to návrh na vydání předběžného opatření, příp. postup podle § 985 či 986 občanského zákoníku, a to vedle možnosti žádat nebo navrhnout odklad právní moci napadeného rozsudku, jak již zdůraznil odvolací soud shora.

Pokud neshledal odvolací soud z důkazů provedených následně po zrušení věci dovolacím soudem nic, co by svědčilo pro závěr, že stávající vlastník uzavřel kupní smlouvu nikoliv v souladu s dobrými mravy, a tedy není dobrověrný nabyvatel, pak musel odvolací soud konstatovat, že podílové spoluvlastnictví k bytové jednotce, která je ve vlastnictví nyní třetí osoby, přes zrušovací rozsudek dovolacího soudu, který má dopad jen do poměrů účastnic tohoto řízení, již fakticky neexistuje. Vzhledem k tomu, že nemovitost již ušla z podílového spoluvlastnictví účastnic, pak nepřicházel v úvahu postup zvolený soudem prvního stupně, tedy prodej nemovitosti ve veřejné dražbě, neboť by takový rozsudek způsobil výraznou nerovnováhu mezi právy účastnic na finanční vypořádání a to na úkor žalobkyně, která by byla takovým řešením poškozena. Nepřicházela v úvahu ani varianta zamítnutí návrhu, kterého se opětovně dovolávala žalovaná a to z téhož důvodu. Vzhledem k tomu, že po právní moci rozsudku odvolacího soudu žalovaná celou nemovitost prodala a získala prodejem částku 470 000,-Kč, pak se na její straně změnil výrazně majetkové poměry, nelze na ni nahlížet nadále jako na osobu nesolventní, pak odvolací soud jako jediné možné řešení právního vztahu mezi účastnicemi jako původními spoluvlastnicemi, shledal opět zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví účastnic k bytové jednotce tak, že tato bude přikázána do výlučného vlastnictví žalované s povinností vyplatit žalobkyni přiměřenou náhradu za její podíl.

Podle § 1147 o.z. není-li rozdělení společné věci 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.

Odvolací soud veden těmito úvahami o tom, jak podílové spoluvlastnictví mezi účastnicemi vypořádat, avšak také s přihlédnutím k v dobré víře nabytému právu třetí osoby k předmětu sporu, když je tato osoba je již jako vlastníka zapsána ve veřejném seznamu, pak

uzavřel, že rozsudečný výrok o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k bytové jednotce a její přikázání do výlučného vlastnictví žalované, není již v současné době způsobilým výrokem, který by byl vkladu schopný a proto jako výrok nadbytečný ho do svého rozsudku nepojal. Nadále zde však trvá právo žalobkyně na výplatu přiměřené náhrady za ideální polovinu nemovitostí. Ačkoli žalovaná nemovitost prodala za cenu 470 000,-Kč, pak protože jde o kupní cenu, která je pod cenovou úroveň zjištěnou znaleckým posudkem Ing. K. [redacted], pak tuto kupní cenu jako přiměřenou odvolací soud neakceptoval. Naopak vyšel z ceny realizované následně kupní smlouvou mezi H. [redacted] P. [redacted] a M. [redacted] B. [redacted], když se stav nemovitosti nijak (jak vyplynulo z výpovědi svědka) v mezidobí nezměnil. Pak částku 850 000 Kč považoval soud za přiměřenou cenu, realizovanou v daném místě a čase, tedy za cenu obvyklou. K zjištění ceny nemovitosti pak odvolací soud již neprováděl pro nadbytečnost další dokazování, zejména navrhovaný dotaz na banku, která zajišťovala úvěr.

Ze všech těchto důvodů proto odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně a to s ohledem na změnu právních vztahů k bytové jednotce jak bylo uvedeno shora ve smyslu § 220 odst. 1 písm. b) o.s.ř. a rozhodl pouze o právu žalobkyně na vypořádací podíl a tomu odpovídající povinnosti žalované poskytnout peněžitou náhradu ve výši ceny přiměřené za ideální polovinu nemovitosti – bytové jednotky, kterou žalobkyně doposud na vypořádání neobdržela. Pokud soud vzal za základ cenu 850 000 Kč, pak žalobkyni náleží právo na výplatu 425 000 Kč. Vzhledem k tomu, že žalovaná je z pohledu soudu (realizovaný prodej nemovitosti za cenu 470 000 Kč) solventní, pak jí uložil, aby finanční částku vyplatila žalobkyni do 30 dnů v souladu s § 160 o.s.ř.

Odvolací soud znovu rozhodoval o nákladech řízení před soudem prvního stupně a s ohledem na zjištění, že žalobkyně žádala prodej nemovitosti ve veřejné dražbě a žalovaná žádala přikázání věci do svého výlučného vlastnictví, pak uzavřel, že žalobkyně ve věci úspěšná nebyla, a to s ohledem na to, jak požadovala, aby bylo naloženo s jejím návrhem a žalované žádné náklady nevznikly, vyslovil ve smyslu § 142 odst. 1 o.s.ř. a § 151 odst. 1 o.s.ř. tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně.

Výrok o nákladech odvolacího řízení vychází ze zásadní úspěšnosti žalobkyně ve smyslu § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o.s.ř., a to poměřeno s odvolacími návrhy před vydáním rozhodnutí, kdy žalobkyně žádala přinejmenším vyplatit podíl z nemovitosti a žalovaná opakovaně navrhovala zamítnout žalobu z důvodů žádání nevhodnosti vypořádání podílového spoluvlastnictví. Za této situace pak žalobkyni právem náleží náhradu nákladů řízení za právní zastoupení, a to před soudem odvolacím a dovolacím. Tyto náklady pak celkově představují vedle soudního poplatku z dovolání 10.000,- Kč a složené zálohy na znalecký posudek v odvolacím řízení ve výši 3.500,- Kč, odměnu za právní zastoupení, přičemž jeden úkon právní pomoci z částky 425.000,- Kč činí 10.200,- Kč. Za žalobkyni pak bylo vykonáno celkem 8 úkonů právní pomoci, přičemž jeden z nich soud přiznal pouze v poloviční sazbě (účast u jednání dne 14. 5. 2015, které se nekonalo) Za úkony přiznané v plné výši po 10.200,- Kč soud pokládá vyjádření k odvolání, účast u jednání dne 19. 3. 2015, 5. 11. 2015, 26. 11. 2015, podání dovolání, účast u jednání 19. 1. 2016 a podání ve věci samé. Takto celkem na odměně za právní pomoc náleží plnění ve výši 76.500,- Kč. Vedle toho pak náleží žalobkyni právo na náhradu paušálních náhrad 8 x 300,- Kč, tedy 2.400,- Kč dle § 13 odst. 3 advokátního tarifu, uplatněné cestovné ve výši 845,- Kč a uplatněná ztráta na čase 400,- Kč. Protože zástupce žalobkyně je plátcem DPH, pak k tomu je třeba připočíst i 21% daň. Takto celkem žalobkyni oprávněně vznikly náklady ve výši 110.475,- Kč. Odvolací soud pak uložil

žalované, aby tyto náklady uhradila k rukám Mgr. Michala Janíka, advokáta, a to ve smyslu § 149 odst. 1 a § 160 odst. 1 o.s.ř., rovněž ve lhůtě 30 dní od právní moci rozsudku.

Pokud jde o náklady státu, pak s ohledem na majetkové poměry žalované, která je jinak nemajetná a byla osvobozena od soudních poplatků a záloh, pak stát nemá vůči ní právo na náhradu nákladů, které byly hrazeny, jedná se o znalecký posudek nepokrytý zálohou složenou žalobkyní. Žalobkyně pak ve fázi odvolacího řízení fakticky byla úspěšná, když vysoudila nárok na finanční vypořádání a proto jí nelze uložit vůči státu povinnost k této náhradě (§ 148 odst. 1 o.s.ř.)

Ze všech těchto důvodů bylo rozhodnuto, jak shora uvedeno.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání k Nejvyššímu soudu České Republiky ve lhůtě 2 měsíců od právní moci rozsudku prostřednictvím Okresního soudu v Příbrami za podmínek vymezených v § 237 a násl. občanského soudního řádu.

V Praze dne 19. ledna 2017

JUDr. Jana Hráčová, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Lucie Stulíková