



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Ladislava Palatina a soudců JUDr. Ilony Koběrské a JUDr. Jiřího Sýkory ve věci

žalobkyně: **R.E.I.T. Group družstvo, IČO 260 07 983**  
sídlem Pernerova 441, 530 02 Pardubice  
zastoupené advokátkou JUDr. Marií Stařečkovou  
sídlem Pernerova 1490, 530 02 Pardubice

proti

žalovanému: **B.J., narozený XXXX**  
bytem XXXX, XXXX  
zastoupený advokátem JUDr. Stanislavem Juránkem  
sídlem Husova 800, 676 02 Moravské Budějovice

**o zaplacení**

o odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu v Třebíči ze dne 13. 12. 2017, č.j. 13 C 37/2017-59

**takto:**

- I. Rozsudek soudu I. stupně se potvrzuje.
- II. Žalobkyně je povinna nahradit žalovanému náklady odvolacího řízení v částce 11.559 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalovaného.

**Odůvodnění:**

1. Rozsudkem soudu I. stupně byla zamítnuta žaloba na zaplacení specifikované finanční částky a žalobkyně byla zavázána k náhradě nákladů řízení žalovanému.

2. Včasným odvoláním žalobkyně napadla rozsudek soudu I. stupně v plném rozsahu, namítala nesprávnosti jak skutkových, tak zejména právních závěrů. Dle žalobkyně spoluužívání bytu nepřichází v úvahu, zejména pak nejen proto, že je poměrně malý, ale též proto, že přinejmenším kuchyně, koupelna a chodba by musely být přímo spoluužívány jak žalovaným a jeho rodinou, tak osobou či osobami ze strany žalobkyně, což žalobkyně nepovažuje za prakticky možné. Poukázala pak na judikaturu v tom smyslu, že není správná výtka soudu, že požadavek na úhradu peněz je v rozporu s dobrými mravy. Poukázala dále na to, že sice systém jí umožnil vydražit podíl na bytě v exekuci, ale soud ji již neumožňuje jej zpeněžovat formou pravidelné úhrady. Navrhla, aby byl rozsudek změněn ve vyhovující žalobě či rozsudek zrušen a věc vrácena k dalšímu řízení.
3. V písemném vyjádření žalovaný navrhl potvrzení rozsudku soudu I. stupně jako věcně správného.
4. Odvolací soud napadený rozsudek přezkoumal a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
5. Lze zcela dokázat na skutková zjištění i právní závěry soudu I. stupně, jak jsou obsaženy v odůvodnění napadeného rozsudku. Nicméně k námitkám odvolatelky dlužno učinit několik poznámek.
6. Jakkoliv lze považovat užívání jednoho bytu více osobami netvořícími jednu rodinu či domácnost za obtížnější, méně komfortní a v současnosti spíše ojedinělé, rozhodně to nelze prohlásit za nemožné, jak to činí žalobkyně. Zákon rozhodně nijak nevyklučuje, aby se účastníci na takovém spoluužívání dohodli, a to i pokud jde o prostory, kde by šlo přímo o fyzické spoluužívání, protože jsou v bytě pouze v jednom provedení (koupelna, kuchyň apod.). Totéž pak platí o předmětech, kterými jsou tyto prostory vybaveny.
7. Podle odvolacího soudu žalobkyně nesprávně poukazuje na to, že žalovaný celý byt užívá a brání jí tak v užívání. Jednak soud I. stupně dospěl k jinému závěru a odvolací soud neshledal žádný důvod pro jiné posouzení, navíc ale sama žalobkyně výslovně uvádí, že byt spoluužívat nechce a chce pouze, aby jí žalovaný platil finanční úhradu, o jiném uspořádání pak odmítá uvažovat. Žalovanému pak ale dle odvolacího soudu nelze klást za vinu, že se účastníci na společném užívání bytu nedohodli, stejně tak nelze akceptovat stav, kdy žalobkyně vlastně úhradu požaduje za každou cenu a žalovanému vlastně ani nedává možnost, aby byt fakticky užíval pouze v rozsahu dle jeho podílu, respektive lze její stanovisko posoudit tak, že ať již ho užívá v jakémkoliv rozsahu, platit náhradu žalobkyni musí stejně. Odvolací soud se zde ztotožňuje zcela se soudem I. stupně v tom směru, že přisvědčení a akceptace takovému výkladu zákona by bylo ve zřejmém rozporu s ustanovením § 2 odst. 3 o.z., zejména proto, že by žalovanému bralo možnost volby a ten tak byl odkázán zcela na vůli žalobkyně.
8. Konečně ani stížnosti žalobkyně na nemožnost realizovat svá oprávnění plynoucí ze spoluvlastnictví nejsou důvodné. Soud pouze neakceptuje žalobkyni uplatněnou pozici toho, kdo jednostranně určuje podmínky (ne)užívání a kdy by žalovaný, který má mít jinak zcela rovnocenné postavení, se musel podrobit vůli žalobkyně. Koneckonců, pokud žalobkyni faktické spoluužívání nevyhovuje, zatímco žalovanému ano, nepochybně by to bylo důvodem pro zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, ať již formou dohody či rozhodnutí soudu.
9. Z výše uvedených důvodů byl rozsudek soudu I. stupně potvrzen dle ustanovení § 219 o. s. ř. jako věcně správný.
10. V odvolacím řízení úspěšnému žalovanému byla přiznána náhrada nákladů dle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř., tyto sestávají ze dvou úkonů po 4.620 Kč, dvou paušálů po 300 Kč a šest půlhodin ztráty času po 100 Kč, vše dle advokátního tarifu, dále pak cestovného advokáta dle předložené likvidace ve výši 1.119 Kč.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí lze podat dovolání do dvou měsíců od doručení, prostřednictvím soudu I. stupně k Nejvyššímu soudu ČR při splnění podmínek § 237 o. s. ř.  
Brno 19. března 2019

JUDr. Ladislav Palatín v. r.  
předseda senátu