ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Novém Jičíně rozhodl soudcem JUDr. Tomášem Hozou ve věci

žalobkyní: a) **Xxx**, narozená xxx  
bytem xxx

b) **Xxx**, narozená xxx  
bytem xxx

obě zastoupeny advokátem Mgr. Jiřím Kubalou  
sídlem Josefa Václava Sládka 35, Frýdek-Místek

proti

žalované: **Xxx**, narozená xxx  
bytem xxx  
zastoupená advokátkou Mgr. Ivetou Horáčkovou  
sídlem K Nemocnici 166/14, Nový Jičín

**o: zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem**

**takto:**

1. **Podílové spoluvlastnictví účastníků k nemovitostem zapsaným u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na listu vlastnictví č. xxx pro katastrální území Kopřivnice, obec xxx, a to k pozemkům parc. č. 3012/20 - ostatní plocha - jiná plocha, parc. č. 3012/34 - zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 3012/33 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. xxx (rodinný dům), se všemi součástmi a příslušenstvím se zrušuje.**
2. **Nařizuje se prodej těchto nemovitých věcí s tím, že výtěžek z prodeje bude rozdělen mezi účastníky těmito podíly: žalobkyni 1 jednou čtvrtinou, žalobkyni 2 jednou čtvrtinou a žalované jednou polovinou.**
3. **Žalobkyním se vůči žalované právo na náhradu nákladů řízení nepřiznává.**

**Odůvodnění:**

1. Žalobkyně se svou žalobou došlou soudu dne 19. 4. 2017 domáhaly zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků k nemovitostem, a to formou nařízení prodeje a rozdělení výtěžku. Žalobu odůvodnily tím, že dne 7. 8. 2003 nabyl právní moci rozsudek Okresního soudu v Novém Jičíně z téhož dne, č. j. 13 C 167/2003-16, jímž bylo rozvedeno manželství žalované a xxx, nar. xxx (otec žalobkyně 1 a žalobkyně 2). V rámci řízení o rozvod manželství pak byla soudu předložena i dohoda o vypořádání majetkových vztahů ze dne   
   23. 6. 2003, kterou soud uvedeným rozsudkem schválil, tedy ke dni právní moci rozsudku o rozvodu manželství účastníků došlo i k zániku a vypořádání SJM žalované a xxx ve smyslu této Dohody. V souladu s citovanou Dohodou pak měla žalovaná a xxx v podílovém spoluvlastnictví (každý podíl o velikosti 1/2) mj. následující nemovitosti:
   * **pozemek parc. č. 3012/33** - zastavěná plocha a nádvoří,
   * **budova č.p. xxx** - rodinný dům - postavená **na pozemku parc. č. 3012/33**,
   * **pozemek parc. č. 3012/34** - zastavěná plocha a nádvoří,
   * **pozemek parc. č. 3012/20** - ostatní plocha - jiná plocha,

vše zapsáno na **LV č. xxx (nyní LV č. xxx)**, pro katastrální území Kopřivnice, obec xxx u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín. Následně proběhlo projednání dědictví po zůstaviteli xxx, jehož výsledkem bylo usnesení č.j. 15 D 1623/2013-129 ze dne 14. 8. 2014, které nabylo právní moci dne 30. 8. 2014. Okresní soud v Novém Jičíně schválil dohodu o vypořádání dědictví, kterou dědičky (žalobkyně 1 a žalobkyně 2) uzavřely dne 14. 8. 2014 s tím, že mj. nabývají rovným dílem následující nemovitosti:

* + **spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na parcele č. 3012/33** - zastavěná plocha a nádvoří, včetně 1/2 všech součástí a příslušenství, jež tvoří zejména budova č. p. xxx (rodinný dům) v části obce xxx,
  + **spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na parcele č. 3012/34** - zastavěná plocha a nádvoří, včetně 1/2 všech součástí a příslušenství, jež tvoří zejména jiná stavba bez č. p./č.ev.,
  + **spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na parcele č. 3012/20** - ostatní plocha - jiná plocha,

vše zapsáno na **LV č. 2039 (nyní LV č. xxx)**, pro katastrální území Kopřivnice, obec xxx u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín. Vzhledem k tomu, že žalobkyně 1 a žalobkyně 2 společně vlastní 1/2 předmětných nemovitostí a žalovaná rovněž 1/2 předmětných nemovitostí, nemůže nikdo z nich dosáhnout většiny, a proto se musí na všech záležitostech týkajících se hospodaření s jejich nemovitostmi dohodnout. Jakákoli dohoda se žalovanou je však mimořádně obtížná, ne-li nemožná. Žalovaná byla dopisem ze dne 30. 3. 2017 informována v tom smyslu, že žalobkyně 1 a žalobkyně 2 mají zájem uzavřít dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem zapsaným na LV   
č. xxx pro katastrální území Kopřivnice. Přičemž žalované bylo navrženo, aby, pokud jde o způsob vypořádání, nemovitosti připadly buď do vlastnictví žalované za náhradu, nebo aby byly prodány a výtěžek byl následně rozdělen mezi spoluvlastníky. Žalovaná na tento dopis reagovala zamítavě, přičemž svůj návrh vypořádání nepředložila.

1. Žalovaná navrhovala zamítnutí žaloby s odůvodněním, že žalobkyně se domáhají zrušení spoluvlastnictví k nemovitostem k její újmě, když se jedná o jednání uvedené v ustanovení § 8 OZ, které nepožívá právní ochrany. Žalobkyně nabyly na základě dědického řízení do spoluvlastnictví se žalovanou nejen nemovitosti uvedené v žalobě, nýbrž i pozemek parc. č. 699/1 v k. ú. xxx. Je tedy s podivem, že žalobkyně, které nechtějí setrvat se žalovanou ve spoluvlastnictví ve vztahu k nemovitostem v k. ú. xxx, které žalovaná užívá pro účely svého bydlení, se nedomáhají vypořádání spoluvlastnictví k nemovitosti v k. ú. xxx. Již jen z tohoto prostého faktu je evidentní, že smyslem a účelem podané žaloby není tvrzená neochota žalobkyň setrvávat ve spoluvlastnictví se žalovanou, nýbrž zájem na tom, aby žalované způsobili újmu. Žalobkyně se o předmětné nemovitosti nijak nestaraly a nepřispívaly na nezbytné náklady spojené se správou a údržbou těchto nemovitostí, když veškeré tyto náklady hradí žalovaná. V minulosti byla nucena se úhrady těchto nákladů domáhat soudní cestou, kdy sice došlo k uzavření smíru, avšak žalobkyně nadále náklady na společné nemovitosti neplatí. Žalobkyně se ani nepokoušejí činit jiný návrh na vypořádání spoluvlastnictví k nemovitostem, než jejich soudní prodej. I z tohoto je zřejmé, že jejich skutečným zájmem není zrušení vypořádání spoluvlastnictví k nemovitostem, nýbrž to, aby žalované způsobily újmu. Je to žalovaná, kdo se o tyto nemovitosti stará alespoň tak, aby neztrácely na své hodnotě, což žalobkyně nečiní, tedy nechovají se k těmto nemovitostem s péčí řádného hospodáře. Není pravdou, že by žalovaná do těchto nemovitostí neumožňovala žalobkyním přístup, naopak, opakovaně je do těchto nemovitostí zvala, což však žalobkyně odmítaly. Žalobkyně vědí, že žalovaná ve svém věku a se svými příjmy nemá možnost jiného bydlení a v podstatě si ani nedokáže představit, že by měla „dožít“ na jiném místě, než v předmětných nemovitostech. Navíc po úmrtí žalované připadne její spoluvlastnický podíl do vlastnictví žalobkyň coby dědiček. Pak budou moci předmětné nemovitosti prodat jako celek, což rozhodně je ekonomičtější způsob řešení celé záležitosti, než nyní navrhovaný soudní prodej nemovitostí. Pravým a skutečným cílem a úmyslem žalobkyň je způsobit újmu žalované jako „pomstu“ za to, že žalovaná žádá po žalobkyních jako spoluvlastnicích, aby o nemovitosti pečovaly a podílely se na nezbytných nákladech spojených s jejich správou. I pokud by žalobkyně chtěly předmětné nemovitosti užívat pro účely svého bydlení, nijak by jim v tom žalovaná nebránila, nicméně žalobkyně tento úmysl nemají, neboť obě mají své nemovitosti, které užívají se svými rodinami pro účely bydlení. Pokud pak jde o výši nákladů, která je se správou nemovitostí ve spoluvlastnictví účastníků spojena, jsou mimo finanční možnosti žalované, není tak objektivně schopna hradit veškeré náklady spojené s těmito nemovitostmi. V průběhu řízení pak ještě podala návrh na odklad vypořádání podílového spoluvlastnictví, který byl již pravomocně zamítnut.
2. Po provedeném dokazování má soud za prokázané, že žalovaná je na základě dohody o vypořádání majetkových vztahů na dobu po rozvodu manželství ve spojení s následným rozhodnutím soudu o rozvodu, vlastnicí podílu o velikosti ½ na nemovitostech zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na LV č. xxx, katastrální území xxx, a to pozemku p.č. 3012/33 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. xxx (rodinný dům), pozemku p.č. 3012/34 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.ev. a pozemku p.č. 3012/20 - ostatní plocha - jiná plocha a na LV č. xxx, katastrální území Závišice pozemku p. č. 699/1 - zahrada **(dohoda o bydlení a dohoda o vypořádání majetkových vztahů pro dobu po rozvodu manželství uzavřené dne23. 6. 2003 mezi žalovanou a xxx a rozsudek Okresního soudu v Novém Jičíně ze dne 7. 8. 2003 č. j. 13 C 167/2003)**. Žalobkyně jsou na základě usnesení zdejšího soudu ve věci zůstavitele xxx podílovými spoluvlastnicemi uvedených nemovitostí, když podíl každé z nich je o velikosti ¼ **(usnesení Okresního soudu v Novém Jičíně ze dne 14. 8. 2014 č. j. 15 D 1623/2013-129, internetové výpisy z katastru nemovitostí LV xxx, katastrální území xxx a LV xxx, katastrální území xxx)**. Spoluvlastníci se však nemohou shodnout na placení nákladů souvisejících s údržbou, správou a pojištěním uvedených nemovitostí, když tyto neshody vyústily až do soudního sporu, ve kterém žalovaná požadovala po tehdejším spoluvlastníkovi, svém bývalém manželovi xxx, aby se na těchto nákladech podílel, tak jak se zavázal v dohodě o vypořádání majetkových vztahů pro dobu po rozvodu manželství. Po úmrtí xxx vstoupily do řízení jeho dcery, které uzavřely se svou matkou smír **(usnesení Okresního soudu v Novém Jičíně ze dne 23. 3. 2016 č. j. 17 C 269/2013-224)**. Ani po této dohodě neustaly spory o placení nákladů s nemovitostmi souvisejícími, když žalovaná v březnu 2017 písemně žalobkyně vyzývala, aby se na těchto nákladech podílely **(dopisy žalované adresovaný žalobkyním ze dne 8. 3. 2017)**. Na to žalobkyně reagovaly prostřednictvím svého právního zástupce tak, že chtějí podílové spoluvlastnictví vypořádat, a to buď tak, že by za náhradu připadly do vlastnictví žalované nebo aby byly prodány a výtěžek rozdělen mezi spoluvlastníky. To však žalovaná odmítla **(dopis právního zástupce žalobkyň žalované ze dne 30. 3. 2017 a emailová odpověď žalované ze dne 6. 4. 2017)**. Žalovaná trpí ortopedickými a neurologickými problémy. Dne 26. 9. 2017 se podrobila operaci pravého kolene, kdy ji byl vyměněn kolenní kloub a i poté trpěla silnými bolestmi a docházela na rehabilitace **(lékařské zprávy neurologické z ambulance MUDr. Hany Vaněčkové ze dne 18. 12. 2017 a ze dne 30. 11. 2017)**. V dubnu 2018 se podrobila reoperaci a znovu nastoupila na rehabilitace. I po skončení rehabilitace bylo konstatováno, že omezení pohyblivosti přetrvává a její pohyb je tudíž opět zhoršen **(propouštěcí lékařská zpráva ortopedického oddělení Nemocnice Nový Jičín a.s. ze dne 5. 4. 2018, zpráva Rehabilitačního centra Kopřivnice s.r.o. ze dne 24. 5. 2018 a lékařská zpráva ortopedické ambulance Nemocnice Nový Jičín a.s. ze dne 28. 5. 2018)**. V současné době žalovaná trpí chronickým onemocněním střev (divrtikly levého tračníku po provedených polypektomiích adenomů LGD) a nyní je léčena konzervativně **(lékařské zprávy MUDr. Karla Paigera, CSc)**. Celková tržní cena vypořádávaných nemovitostí činí 4 000 000 Kč. Dům č. p. 1245, který je součástí pozemku p.č. 3012/33, nelze stavebně rozdělit vertikálně na dvě samostatné části **(znalecký posudek znalce Ing. Martina Hanzelky Ph.D.)**. Soud pravomocně zamítl žalobu žalované na odklad vypořádání podílového spoluvlastnictví **(rozsudek Okresního soudu v Novém Jičíně ze dne 25. 5. 2021 č. j. 13 C 57/2021-18 a rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 2. 9. 2021 č. j. 57 Co 149/2021-51)**.
3. Podle § 1140 občanského zákoníku nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. 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.
4. Podle § 1147 občanského zákoníku 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.
5. Žalovaná nadále servávala na svých námitkách, na základě kterých se domáhala zamítnutí žaloby na vypořádání podílového spoluvlastnictví. Zatímco v předešlém období jí mohl soud přisvědčit, že požadavek žalobkyň na vypořádání spoluvlastnictví je vznesen ve zcela nevhodnou dobu, neboť měla před plánovanou operací a následnou rehabilitací, což jí i při nejlepší vůli znemožňovalo činit kroky k zajištění nového bydlení a přestěhování se, dnes je situace již jiná. Žalovaná absolvovala plánované lékařské zákroky, které bytˇ provázené komplikacemi splnily svůj cíl a také se podrobila potřebné rehabilitaci, takže její zdravotní stav se stabilizoval. Ostatní nemalé zdravotní potíže, které žalovanou sužují, jsou již chronického charakteru související s věkem, nejsou nikterak fatální a nelze očekávat jejich výraznější zlepšení. Nejedná se tudíž o okolnosti přechodného rázu, ale naopak trvalého, které nemohou omezit právo spoluvlastníků ukončit spoluvlastnický vztah ke společné věci. Nastala proto situace, o niž hovořil soud již při prvém rozhodnutí ve věci a rovněž Krajský soud v Ostravě ve svém rozhodnutí, a to že po naplánovaném chirurgickém zákroku a následné rehabilitaci nic nebrání vypořádání spoluvlastnictví.
6. Poté co soud dospěl k závěru, že je možno podílové spoluvlastnictví zrušit a vypořádat, zabýval se otázkou způsobu vypořádání, neboť jak je stranám nepochybně známo, soud v tomto není vázán návrhy účastníků a postupuje dle zákonné posloupnosti. Otázka možného reálného rozdělení společné věci byla s ohledem na předmět spoluvlastnictví vyhodnocena jako otázka odborná a soud proto ustanovil znalce Ing. Martina Hanzelku Ph.D., který je znalcem jak na ceny nemovitostí, tak v oboru obytné stavby. Znalec ve svém posudku dospěl k závěru, že rodinný dům č. p. xxx, který je součástí pozemku p.č. 3012/33, jenž je předmětem vypořádání nelze stavebně rozdělit. Dále ocenil předmět vypořádání celkovou částkou 4 000 000 Kč. V případě vypořádání spoluvlastnictví přikázáním jednomu, či více spoluvlastníkům za náhradu by proto žalobkyně nebo žalovaná museli vyplatit protistraně 2 000 000 Kč, případně jedna ze žalobkyň druhé žalobkyni 1 000 000 Kč a žalované 2 000 000 Kč. Žádná ze žalobkyň však zájem vlastnit nemovitost neměly. Žalovaná sice měla, ale jak sama připustila, jako důchodkyně není schopna si zajistit finanční prostředky na vyplacení žalobkyň. Za dané situace proto nezbylo než nařídit prodej společné věci ve veřejné dražbě, a proto soud vyhověl žalobě.
7. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 150 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, když soud přihlédl k tomu, že žalovaná spor svým jednáním, či opomenutím nevyvolala, nemohla mu nikterak zabránit a na rozdíl od žalobkyň je nemajetná a chronicky nemocná. Soud tedy po zvážení těchto okolností dospěl k závěru, že je namístě zcela výjimečně úspěšné straně právo na náhradu nákladů řízení nepřiznat.

**Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat odvolání do 15 dnů od doručení ke Krajskému soudu v Ostravě prostřednictvím Okresního soudu v Novém Jičíně

Nesplní-li povinný dobrovolně co mu ukládá toto vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněný domáhat exekuce.

Nový Jičín 9. prosince 2021

JUDr. Tomáš Hoza

soudce