



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

(anonymizovaný opis)

Krajský soud v Českých Budějovicích – pobočka v Táboře - rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedy Mgr. Pavla Příbyla a soudkyně JUDr. Ivany Kosové a JUDr. Marcely Pechové v právní věci

žalobce: [Jméno zainteresované osoby 0/0][Datum narození zainteresované osoby 0/0]
[Adresa zainteresované osoby 0/0]
zastoupený advokátem JUDr. Ladislavem Novotným
sídlem 9. května 1282, 390 02 Tábor

proti

žalovanému: [Jméno zainteresované osoby 1/0][Datum narození zainteresované osoby 1/0]
[Adresa zainteresované osoby 0/0]
zastoupený advokátkou Mgr. Petrou Štemberkovou
sídlem Zápy 7, 250 61 Zápy

o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitým věcem

o odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Pelhřimově ze dne 30. listopadu 2023,
č. j. 5 C 180/2022-153

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně se potvrzuje.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

Odůvodnění:

1. Shora citovaným rozsudkem zrušil soud I. stupně podílové spoluvlastnictví žalobce a žalovaného k nemovitým věcem, a to pozemku parc. č. st. [hodnota], jehož součástí je stavba [adresa], rodinný dům stojící na pozemku parc. č. st. [hodnota], a pozemku parc. č. [hodnota] zapsaných na listu vlastnictví č. [hodnota] pro obec a k. ú. [adresa] a přikázal tyto nemovité věci do vlastnictví žalobce (výroky I. a II.). Současně žalobci uložil povinnost, aby zaplatil žalovanému na vypořádání spoluvlastnického podílu částku ve výši 2 050 000 Kč ve dvou splátkách; první ve výši 1 000 000 Kč do 15 dnů od právní moci rozsudku a druhou ve výši 1 050 000 Kč do 3 měsíců od právní moci rozsudku (výrok III.), a rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok IV.).
2. Takto rozhodl soud I. stupně o žalobě žalobce, se kterou žalovaný potud, pokud šlo o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví souhlasil. Proto podle § 1143 o. z. podílové spoluvlastnictví účastníků k nemovitým věcem zrušil, neboť dle § 1140 odst. 1 o. z. nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat.
3. Soud I. stupně provedeným dokazováním zjistil, že dům č. p. [hodnota] není vertikálně reálně dělitelný ve smyslu § 1144 o. z., ale je možné jej konstrukčně rozdělit na dvě samostatné bytové jednotky v 1. a 2. nadzemním podlaží. Bytová jednotka v 2. nadzemním podlaží nemá samostatný vchod, ale lze jej vybudovat vsazením venkovních dveří do obvodové zdi rodinného domu a zhotovením venkovního schodiště; dále by bylo nutné provést úpravy týkající se elektroinstalace, neboť společné prostory domu nemají samostatný obvod. I pozemky parc. č. st. [hodnota] a parc. č. [hodnota] by bylo možno geodeticky rozdělit tak, aby umožňovaly nezávislý přístup do domu pro uživatele samostatných bytových jednotek ve smyslu § 1165 o. z. Žalovaný sice uvedl, že je ochoten nést uvedené náklady, to však žalobce odmítá, včetně stavebních úprav. Za tohoto stavu není možno dle soudu k takové formě vypořádání podílového spoluvlastnictví přistupovat, neboť nepochybně by se při současných cenách stavebního materiálu a cenách stavebních prací jednalo o finančně nezanedbatelnou investici. Nelze také s ohledem na současný zdravotní stav žalovaného uvažovat o provedení prací svépomocí. Přestože došlo mezi účastníky v minulé době k faktickému rozdělení užívání domu č. p. [hodnota], spory mezi nimi jsou důvodem vyhrocených vzájemných vztahů, které popisuje kromě účastníků i jejich sestra bydlící nedaleko a družka žalovaného. Žalobce pak v přízemí domu bydlí se svou rodinou do současné doby. Žalovaný bydlel v 1. patře domu s bývalou manželkou do roku 2013 a od té doby bydlí v jiném domě, který si v [adresa] postavil. Byt v předmětném domě se snaží pronajmout, tomu žalobce brání. Účastníci se také nedokážou dohodnout na financování společné údržby domu a nelze předpokládat, že by jiná situace byla při vzniku bytového spoluvlastnictví. I pro tyto důvody není možné přistoupit k reálnému dělení nemovitých věcí.
4. Proto soud I. stupně dle § 1147 o. z. rozhodoval, kterému z účastníků nemovité věci za přiměřenou náhradu přikáže, což navrhovali oba účastníci. Podíly účastníků na společné věci jsou stejné. Jedná se o rodinný dům, který by měl být využíván zejména k bydlení. Takto hodlá dům využívat žalobce, a to k bydlení se svou rodinou. V případě přikázání nemovitých věcí do výlučného vlastnictví žalovaného by žalobce jinou možnost bydlení neměl. Naopak žalovaný je dále vlastníkem pozemků parc. č. [hodnota] a parc. č. [hodnota] zapsaných na LV č. [hodnota] pro obec a k. ú. [adresa], kde má vybudovanu stavbu garáže, která v 1. patře slouží fakticky k bydlení, jak potvrdila i zpráva Městského úřadu v [adresa]. Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 s příslušenstvím, ve které je vše přizpůsobeno k bydlení. Již tato skutečnost svědčí pro přikázání nemovitých věcí do výlučného vlastnictví žalobce. Dále bylo třeba hodnotit, zda a jakým způsobem budou účastníci schopni zaplatit vypořádací podíl, který by měl činit dle vypracovaného znaleckého posudku znalcem Ing. Zdeňkem Kubískou částku 2 050 000 Kč. Každý z účastníků disponuje v současné době přibližně poloviční částkou, žalobce kolem 1 200 000 Kč a zbývající částku by získal z úvěru, zejména ze stavebního spoření, což doložil finanční rozvahou a prohlášením rodinných příslušníků. Žalovaný doložil disponibilitu částkou

1 050 000 Kč a dále uvedl, že je invalidní důchodce s výší invalidního důchodu 11 500 Kč měsíčně a přivydělává si v rámci zedničiny (až 40 000 – 50 000 Kč nezdaněných měsíčně). V průběhu řízení před soudem I. stupně se však zdravotní stav žalovaného v důsledku „mozkové příhody“ výrazně negativně změnil, přičemž se jedná o dlouhodobě nepříznivý zdravotní stav, v důsledku kterého mu byla i amputována u kolene levá noha. Žalovaný počítá s tím, že by si v domě, kde fakticky bydlí, uzpůsobil přístup bezbariérovou plošinou, což představuje náklady kolem 300 000 Kč, a dům č. p. [hodnota] by pronajímal. V důsledku změny zdravotního stavu se zvýší důchod žalovaného na částku kolem 19 000 – 20 000 Kč měsíčně a s úhradou vypořádací částky by mu vypomohla i přítelkyně, která pobírá starobní důchod ve výši 12 000 Kč měsíčně a kolem 10 000 Kč měsíčně si přivydělává. I s ohledem na tato tvrzení lze dle soudu těžko předpokládat, že by žalovaný byl schopen unést vysoké finanční zatížení například zápůjčkou či úvěrem. Proto přikázal nemovité věci do výlučného vlastnictví žalobce, kterému uložil povinnost uhradit žalovanému vypořádací částku, a to dle § 160 odst. 1 o. s. ř. ve dvou výše uvedených splátkách.

5. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud I. stupně dle § 142 odst. 1 o. s. ř. za situaci, kdy oba účastníci souhlasili se zrušením podílového spoluvlastnictví, a ohledně způsobu vypořádání bylo rozhodnuto dle návrhu žalobce, který se práva na náhradu nákladů řízení vzdal.
6. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný odvolání. Namítl v něm, že soud I. stupně nesprávně vyšel z toho, že dal souhlas ke zrušení spoluvlastnictví, neboť takto se nikdy nevyjádřil. V e-mailové komunikaci ze dne 29. 6. 2022 mezi právními zástupci jednoznačně sdělil, že chce ve spoluvlastnictví setrvat. Také při výsledku před soudem I. stupně dne 16. 1. 2023 uvedl, že se odmítá vzdát své poloviny domu. Pak z opatrnosti navrhoval možnosti vypořádání pro případ, že by soud návrh na zrušení spoluvlastnictví nezamítl. Již v řízení před soudem I. stupně dokládal aktuálně nepříznivý zdravotní stav, ale k tomu soud dle § 1140 odst. 2 o. z. nepřihlédl, když rozhodl o zrušení spoluvlastnictví a neřešil, zda to nebude k újmě některého ze spoluvlastníků. Léčí se, probíhá jeho rekonvalescence a není zřejmé, jak se jeho zdravotní stav ustálí, jak bude omezen v běžném i pracovním životě. V této fázi léčby je také nezbytná psychická pohoda žalovaného, ke které rozhodnutí soudu I. stupně vůbec nepřispělo. V současné době objektivně není schopen stavbu garáže a dílny užívat pro své zdravotní komplikace. Okresní soud také pominul primární způsob vypořádání spoluvlastnictví, jímž je vždy rozdělení nemovitých věcí. Lze sice souhlasit se závěrem, že stavbu není možné rozdělit vertikálně, ale dům je možné rozdělit na bytové jednotky, což by odpovídalo i faktickému stavu, jak jsou nemovité věci dlouhodobě účastníky užívány. Soud I. stupně se také nezabýval tím, zda rozdělením nemovité věci nedojde k podstatnému snížení její hodnoty, tedy zda provedení rozdělení nebude vyžadovat vysokých nákladů, k čemuž měl být přibrán znalec. Navíc žalovaný opakovaně uváděl, že potřebné stavební úpravy nezbytné pro rozdělení by hradil sám, a i za takového stavu nelze učinit závěr, že by nemovité věci nešlo rozdělit. Soud I. stupně také pozapomněl, že předmětem řízení je vypořádání spoluvlastnictví i k pozemku parc. č. [hodnota] který je jednoznačně reálně dělitelný a přístup by byl zajištěn pro oba účastníky na přilehlou komunikaci. Vztahy mezi účastníky sice ideální nejsou, ale jejich konflikty nedosahují takové intenzity, aby nebyli schopni setrvávat v bytovém spoluvlastnictví. Každý si v předmětné nemovitosti hospodaří po svém, má vymezené vlastní místnosti, samostatné rozvody a měřiče, vlastní zdroj tepla a po zmiňovaných úpravách (vybudování samostatného vchodu) se navíc nemusí vůbec setkávat. Pokud žalobce poukazoval na neshody ohledně výměny oken a stavby chodníku, žalovaného o těchto úpravách předem neinformoval a nevyžádal si jeho souhlas. I žalovaný hradil náklady na dům, zrekonstruoval celé 1. patro a tím je stávající hodnota nemovitých věcí podstatně zvýšena. Žalobce tyto nemovité věci užívá nad rámec svého podílu a žalovaný po něm za to žádnou náhradu nepožaduje. Svědkyně [Příjmení] nemá sama dobré vztahy se žalovaným a tím je její věrohodnost podstatně zkeslená. Žalovaný také řádně doložil zůstatek na svém bankovním účtu a to, že zbývající částku by byl schopen financovat předjednaným úvěrem. Byť jsou aktuálně jeho možnosti významně zkeslené

jeho zdravotním stavem, neměla by být tato skutečnost k jeho újmě, tedy že ke zrušení spoluvlastnictví a jeho vypořádání dochází ve zcela nevhodné době. Žalobce oproti tomu pouze doložil, že při vyplacení žalovaného bude zcela odkázán na pomoc třetích osob, které soudu předložily svá prohlášení. Ta však nemají žádnou právní závaznost. Žalobce se svou liknavostí, nezájmem a nehospodárným přístupem připravil o jiné možnosti bydlení (nepřihlásil se o dědictví po svém biologickém otci a jeho manželka neprojevila zájem o vlastnictví nemovitých věcí své matky, které byly exekučně zabaveny). V tomto směru se žalovaný obává, aby žalobce v budoucnu neohrozil i vlastnictví nemovitých věcí, které jsou předmětem tohoto řízení. Je také možné, že žalobce nakonec sám byt v 1. nadzemním podlaží domu nabídne k pronájmu, neboť jeho dcera žije a pracuje v [adresa] a starší syn žije a pracuje v [adresa]. Žalovaný navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně změnil a žalobu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví zamítl, případně aby došlo k vypořádání spoluvlastnictví rozdělením nemovitých věcí tak, že vzniknou dvě samostatné bytové jednotky, či rozsudek soudu I. stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

7. Žalobce navrhl potvrzení napadeného rozsudku a ve svém písemném vyjádření k odvolání žalovaného uvedl, že soud I. stupně pečlivě zhodnotil veškeré skutečnosti, které žalovaný v průběhu řízení tvrdil, a provedl také všechny navržené důkazy. Není nezbytnou podmínkou souhlasit se zrušením podílového spoluvlastnictví. Navíc z vyjádření žalovaného v průběhu řízení před okresním soudem nevyplývá, že by navrhoval zamítnutí návrhu na zrušení podílového spoluvlastnictví, ale omezil se pouze na polemiku o způsobu vypořádání. K vhodnosti doby zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ve vztahu ke zdravotnímu stavu žalovaného je třeba přihlídnout ke skutečnosti, že žalovaný dotčené nemovité věci po dobu nejméně 13 let neužívá a užívat ani nehodlá, byt v 1. patře chtěl pronajímat. Naopak současný zdravotní stav žalovaného, který jej bagatelizuje, zrušení podílového spoluvlastnictví odůvodňuje, neboť je evidentní, že žalovaný o nemovité věci nebude schopen osobně pečovat a do budoucna k tomu nemusí mít ani dostatek finančních prostředků. Soud I. stupně učinil správný závěr i o nevhodnosti a nemožnosti dělení nemovitých věcí na dvě bytové jednotky. Takový způsob by s sebou nesl náklady na poměrně široké a nezanedbatelné stavební úpravy a administrativní činnosti, které by byly navíc zvyšovány potřebnými úpravami z důvodu současného zdravotního stavu žalovaného. I rozdělením domu na bytové jednotky by zůstaly společné části domu, což by jistě nevedlo k odstranění napjatých osobních vztahů účastníků. Pozemková parcela č. [hodnota] má výměru 172 m², stojí na ní sklad s garážovým stáním, dále přes ni vede přístupový chodník a zbývá tedy minimum výměry, která by mohla být mezi účastníky dělena a jimi užívána. Žalovaný na pozemku dlouhodobě skladuje různý odpad a staré náhradní díly, stejně jako v suterénu domu, nepořádek se pak týká i bytu v 1. nadzemním podlaží. Pokud žalovaný navrhoval doplnit dokazování o další důkazy, ty mohl navrhnout v řízení před soudem I. stupně. Navržená svědkyně [Jméno Příjmení] je pak z blíže popsaných důvodů nevěrohodná. Žalobce je schopen vyplatit ve stanovených lhůtách vypořádací podíl, přičemž je pochopitelné, že tak učiní nejen ze svých výhradních prostředků, ale i z prostředků ve společném jmění manželů a svých dětí, neboť celá rodina má zájem na tom, aby nemovité věci připadly jemu.
8. Odvolání bylo podáno včas k tomu oprávněnou osobou. Proto odvolací soud projednal věc dle § 212 o. s. ř. a přezkoumal rozsudek soudu I. stupně v celém rozsahu.
9. Právní zástupkyně žalovaného při jednání odvolacího soudu dále uvedla, že zatím nemá k dispozici listinu s odhadem nákladů na rekonstrukci, neboť bude záviset od toho, jaké úpravy budou případně provedeny s ohledem na zdravotní stav žalovaného, který není ustálen. Nadále platí odhad v částce 200 000 Kč pro případ rozdělení domu na bytové jednotky včetně zřízení schodiště k bytové jednotce, kterou by žalovaný užíval. Pokud by měl být zhotoven i bezbariérový přístup pro žalovaného (výtah či podobně), zde by vybudování tohoto přístupu vyšlo cca na 700 000 Kč + DPH, ovšem podstatnou část této částky by bylo možné hradit ze strany úřadu práce. Žalovaný chce bytovou jednotku v předmětném domě užívat. Předpokládá

zlepšení zdravotního stavu a sám by byl schopen se i na stavebních úpravách podílet. Není pak možné zřídit bezbariérový přístup k nemovitosti, kterou žalovaný aktuálně užívá k bydlení.

10. Odvolání žalovaného není důvodné.
11. Odvolací soud se neztotožňuje s námitkou žalovaného, že soud I. stupně nezjistil všechny potřebné skutečnosti pro své rozhodnutí. Ten provedl dokazování v dostatečném rozsahu, důkazy hodnotil dle § 132 o. s. ř. jak jednotlivě, tak v jejich vzájemných souvislostech a na základě nich přijal i odpovídající skutkové závěry. Přitom základním východiskem určujícím rozsah dokazování ve věci je vymezení právního rámce, jak okresní soud učinil v bodech 4. a 5. odůvodnění svého rozsudku.
12. Vycházel-li okresní soud ze shodných stanovisek účastníků na zrušení spoluvlastnictví, žalovaný v odvolání toto východisko zpochybnil s tím, že se zrušením spoluvlastnictví nesouhlasil. Ovšem ve svém písemném vyjádření k žalobě ze dne 24. 10. 2022 (č.l. 26 a násl.) nevyjadřuje nesouhlas se zrušením spoluvlastnictví, ale se způsobem jeho vypořádání (nechce je přikázat za náhradu do výlučného vlastnictví žalobce, ale dům č.p. [hodnota] požaduje rozdělit na dvě bytové jednotky). V dalším průběhu řízení pak žalovaný opět hovoří o možných způsobech vypořádání spoluvlastnictví, nikoli o negativním stanovisku k jeho zrušení. Proto soud I. stupně důvodně přistoupil k návrhu žalobce ke zrušení podílového spoluvlastnictví účastníků ve smyslu § 1143 o. z., a to i s poukazem na zásadu vyjádřenou v ust. § 1140 odst. 1 o. z., že nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. K tomu odvolací soud doplňuje, že s ohledem na další soudem I. stupně řádně zjištěné skutečnosti týkající se zejména dlouhodobého užívání předmětných nemovitých věcí výlučně žalobcem a jeho rodinou, špatných vztahů mezi účastníky a jejich neshod ohledně předmětných nemovitých věcí (údržba a náklady na ni, žalovaným prosazovaný pronájem druhého podlaží), nejsou dány ani důvody pro výjimečné zamítnutí žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví z důvodu zjevného zneužití práva ve smyslu § 8 o. z.
13. S tím souvisí i problematika řešená v ust. § 1140 odst. 2 věta druhá o. z., podle kterého o zrušení spoluvlastnictví nesmí spoluvlastník žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků. Pokud však žalovaný v řízení před soudem I. stupně nepožadoval z tohoto důvodu (konkrétně pro svůj nepříznivý zdravotní stav) zamítnutí žaloby (viz shora), nemůže soudu I. stupně vytýkat, že ten se takovou možností nezabýval. Z judikatury Nejvyššího soudu přitom vyplývá (srovnej rozsudek ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014, R 101/2016), že pro posouzení doby nevhodné ke zrušení spoluvlastnictví ve smyslu § 1140 odst. 2 o. z. jsou rozhodné přechodné objektivní poměry týkající se společné věci, nikoliv osobní poměry spoluvlastníka; pro posouzení, zda některému spoluvlastníku vznikla újma, jsou podstatné subjektivní okolnosti přechodné povahy. Pakliže žalovaný poukazuje v odvolání na svůj aktuálně nepříznivý zdravotní stav (z hlediska citovaného ustanovení tedy na vznik újmy na jeho straně v případě zrušení spoluvlastnictví), odkazuje odvolací soud na zjištění soudu I. stupně stran zdravotního stavu žalovaného, tedy že v důsledku mozkové příhody ze dne 31. 5. 2023 se jedná o dlouhodobě nepříznivý zdravotní stav odpovídající invaliditě třetího stupně, který se navíc následně zhoršil a vedl k tomu, že mu byla dne 13. 11. 2023 amputována levá noha u kolena. Takto popsany zdravotní stav žalovaného nepředstavuje okolnosti pouze přechodné povahy a tudíž nejsou dány předpoklady pro zamítnutí žaloby na zrušení podílového spoluvlastnictví podle § 1140 odst. 2 věta druhá o. z.
14. Z judikatury Nejvyššího soudu se dále podává, že občanský zákoník stanoví taxativní způsoby vypořádání spoluvlastnictví rozhodnutím soudu a jejich závazné pořadí (např. rozsudek ze dne 22. 9. 2015, sp. zn. 22 Cdo 1618/2015). Současná judikatura Nejvyššího soudu zároveň připouští s odkazem na § 1165 o. z. vypořádání spoluvlastnictví transformací společné věci (budovy) na vlastnictví jednotek. Přitom vychází z toho, že podle § 1147 o. z. je třeba dát přednost nejprve rozdělení společné věci (a to i rozdělení domu na jednotky podle § 1165 o. z.), a teprve tehdy,

není-li to dobře možné, může soud přikázat věc za náhradu jednomu či více spoluvlastníkům (např. usnesení ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 4000/2015).

15. Při rozhodování o způsobu vypořádání spoluvlastníků tedy soud I. stupně v souladu s ust. § 1144 o. z. nejprve posuzoval, zda je možné nemovité věci reálně rozdělit. Jeho závěr o vertikální nedělitelnosti domu č.p. [hodnota] vychází z jeho dispozičního uspořádání, účastníky nebyl zpochybněn a rovněž odvolací soud jej považuje za věcně správný. Za této situace se proto soud I. stupně zabýval vypořádáním spoluvlastnictví rozdělením domu na bytové jednotky, když ze zprávy Městského úřadu v [adresa] správně dovodil, že technicky (konstrukčně) přichází v daném případě takové řešení v úvahu (vznik dvou samostatných bytových jednotek, a to v prvním a druhém nadzemním podlaží). Pokud následně na základě uvedené zprávy městského úřadu uvádí potřebu provedení určitých stavebních úprav (zejména vybudování schodiště k bytové jednotce do 2. nadzemního podlaží či úpravy ohledně elektroinstalace), vychází správně rovněž z ustáleného výkladu, že je třeba se zabývat tím, zda jsou dosavadní spoluvlastníci či některý z nich ochotni hradit náklady na rozdělení věci (shodně např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 4. 2009, sp. zn. 22 Cdo 2474/2006). Ovšem i z této formulace plyne, že ke kladnému závěru o možnosti takového reálného rozdělení věci postačuje, že náklady na rozdělení je ochoten nést pouze některý ze spoluvlastníků, přičemž v daném případě je jím (od počátku řízení) žalovaný (jak je důvodně poukazováno v jím podaném odvolání). Pokud tedy soud I. stupně spojuje svůj závěr o nemožnosti rozdělení domu na bytové jednotky s odmítavým postojem žalobce nést náklady na potřebné stavební úpravy, není tento jeho názor správný, neboli uvedený postoj žalobce by takovému reálnému rozdělení věci nebránil. To platí samozřejmě za situace, že by byla zjištěna předpokládaná výše těchto nákladů a posouzena účelnost jejich vynaložení s ohledem na hodnotu vypořádávaných nemovitých věcí. Soud I. stupně v tomto směru žádné dokazování neprovedl (byť bylo žalovaným i navrhováno), a proto jeho nekonkrétní závěr o finančně nezanedbatelné investici nemůže obstát. Nicméně odvolací soud nepovažoval za potřebné se blíže těmito záležitostmi zabývat (tedy ani doplňovat dokazování např. ohledně výše těchto nákladů), neboť považuje za věcně správný druhý soudem I. stupně uváděný okruh skutečností, pro které není dobře možné (ve smyslu § 1147 o. z.) přistoupit k rozdělení domu na bytové jednotky, a to jsou vyhrocené vztahy mezi účastníky a jejich neshody na údržbě dosud společného rodinného domu.
16. Zatímco reálným rozdělením budovy základním způsobem, tj. stavebním rozdělením na obvykle dvě zcela samostatné části – dvě budovy, jsou účastníci od sebe odděleni, rozdělením budovy na jednotky se na podmínkách soužití účastníků, resp. na dosavadních poměrech v užívání domu, zpravidla nic nemění a určitý rozsah podílového spoluvlastnictví se v případě takového řešení zachovává. Nejvyšší soud tak v rozsudku ze dne 22. 4. 2004 sp. zn. 22 Cdo 559/2004 dospěl k závěru, že k rozdělení domu na jednotky soud přistoupí pouze v případě, že vztahy mezi účastníky při užívání domu jsou delší dobu nekonfliktní a jejich neshody nevyžadují rozhodování soudu podle § 139 občanského zákoníku č. 40/64 Sb. (uvedený názor se uplatní i při rozhodování dle § 1144 o. z.).
17. Soud I. stupně se těmito skutečnostmi řádně zabýval v bodě 6. odůvodnění svého rozhodnutí, a to na základě dokazování zejména výpověďmi účastníků a svědkyň [Jméno Příjmení] (sestra účastníků) a [Jméno Příjmení] (družka žalovaného). Na jejich základě zjistil jak dřívější, tak i aktuální užívání (popř. neužívání) předmětných nemovitých věcí účastníky a jejich rodinami, narušené vztahy mezi účastníky v osobní rovině, jakož i jejich neshody ohledně využívání společných nemovitých věcí a ohledně jejich údržby, oprav a hrazení nákladů na tyto činnosti; v podrobnostech odvolací soud odkazuje na příslušnou pasáž odůvodnění napadeného rozsudku. Přestože žalovaný nepovažuje vztahy mezi účastníky za natolik konfliktní (tedy sám určitou míru konfliktnosti přiznává), aby nebyly schopni setrvat v bytovém spoluvlastnictví, potom s ohledem na specifický charakter takového způsobu vypořádání spoluvlastnictví obстоjí závěr soudu I. stupně, že by se tímto způsobem sporné záležitosti (údržba a opravy společných částí, hrazení

nákladů na ně) nevyřešily. Byť sestra účastníků [Jméno Příjmení] vypověděla, že její vztah se žalovaným není dobrý, koresponduje její výpověď o konfliktních vztazích účastníků (nemají se rádi, nadávají si, konflikty byly dříve i v současné době, žalovaný to chtěl řešit fyzicky, sama viděla v roce 2022, jak do žalobce strčil, a to v souvislosti s tím, že družka žalovaného vedla do domu zájemce o bydlení) s ostatními důkazy a pouze s ohledem na vztah k žalovanému ji nelze považovat za nevěrohodnou. Ostatně i družka žalovaného popsala (svůj) incident se žalobcem a jeho synem právě v souvislosti s tím, že do domu vedla zájemce o pronájem patra a měla být jmenovanými napadena. Byť lze souhlasit s názorem žalovaného, že k podání návrhu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dochází často právě z důvodu nepříznivých vztahů mezi spoluvlastníky, je potřeba posuzovat každý případ individuálně. Z důkazů provedených soudem I. stupně přitom vyplývá, že účastníci neshody mezi sebou při užívání nemovitých věcí v podílovém spoluvlastnictví řešili již v řízení vedeném u Okresního soudu v Pelhřimově pod sp. zn. 5 C 283/2003, v jehož průběhu uzavřeli smír o rozdělení užívání suterénních prostor domu a pozemků. Z výpovědí účastníků je pak zřejmé, že rodina žalobce užívala přízemí domu, rodina žalovaného 1. patro, a přestože důvody k opuštění domu žalovaným v roce 2013 pramenily z jeho rozvodové situace, ani po odstěhování bývalé manželky v roce 2016 se žalovaný do domu nevrátil, přičemž si zajistil jiné bydlení. Mezi účastníky se pak výrazně vyostřily jejich vztahy pro záměr žalovaného, jak s prázdným bytem naložit (jeho pronájem), když takový záměr žalovaný prezentoval i v průběhu řízení před soudem I. stupně pro případ rozdělení domu na 2 bytové jednotky. Přestože v odvolacím řízení žalovaný s ohledem na svůj zdravotní stav (který byl známý již v době řízení před soudem I. stupně) změnil svůj názor na využití bytové jednotky v domě s tím, že by ji (po případných úpravách s ohledem na své tělesné postižení) sám využíval k bydlení, je zřejmé, že samotné řízení vztahy mezi účastníky dále narušilo, přičemž žalovaný dokonce prohlásil, že pokud bude v domě bydlet žalobce, on tam bydlet nebude. Za tohoto stavu je vyloučeno soužití obou účastníků v jednotlivých patrech domu, pokud by tam vznikly dvě bytové jednotky a měli se domlouvat na údržbě společných částí toho domu a dalších nezbytných záležitostech.

18. Důkazy označené v odvolání (vyjádření Městského úřadu v [adresa], odboru výstavby ze dne 13. 7. 2001 o existenci dvou samostatných bytových jednotek v domě č.p. [hodnota], kolaudační rozhodnutí odboru výstavby Městského úřadu v [adresa] ze dne 7. 1. 1993, darovací smlouva ze dne 7. 4. 1987 uzavřená mezi otcem účastníků a žalovaným ohledně poloviny domu č.p. [hodnota] v [adresa], půdorys podkroví garáže v [adresa] v [adresa], výsledch svědkyně [Jméno Příjmení] ke vztahům mezi účastníky a ohledně správy společného domu) mohl žalovaný navrhnout již v řízení před soudem I. stupně, proto jde ve smyslu § 205a o. s. ř. o důkazy v odvolacím řízení nepřijatelné (přitom nebyly splněny ani podmínky § 205a písm. d) o. s. ř., neboť nejde o situaci, že by žalovaný neuspěl proto, že soud I. stupně porušil poučovací povinnost dle § 118a odst. 1 až 3 o. s. ř.); navíc, vyjma důkazu výsledkem svědkyně, by se jednalo o důkazy pro dané rozhodnutí nadbytečné. Pokud jde o další důkaz nákresem stavu půdorysu podkroví v domě č.p. [hodnota], ten byl předložen již v řízení před soudem I. stupně (č.l. 59) a pro rozhodnutí nebyl nikterak významný.
19. Není-li tedy rozdělení rodinného domu č.p. [hodnota] na bytové jednotky dobře možné, nelze uvažovat ani o dělení pozemku p. č. [hodnota] – zahrada o výměře 172 m² (jak v odvolání namítá žalovaný), neboť jde o pozemek o malé výměře, na kterém se nachází stavba skladu s garážovým stáním (viz vyjádření žalobce k odvolání, které odpovídá popisu nemovitých věcí ve znaleckém posudku Ing. Zdeňka Kubísky) a který tvoří jeden funkční celek s rodinným domem na pozemku st. p. č. [hodnota]. Za této situace se proto soud I. stupně v souladu s § 1147 o. z. správně zabýval tím, kterému ze spoluvlastníků společnou věc za přiměřenou náhradu přikázat. Zde lze opět odkázat na závěry okresního soudu, že tyto důvody převažují na straně žalobce, který v domě (společně se svojí rodinou) dlouhodobě bydlí (na rozdíl od žalovaného, který dům sám užívat ani nechtěl a hodlal jej pronajímat), stará se o něj, nemá jinou možnost bydlení (na rozdíl od

žalovaného; pokud v odvolání namítá, že žalobce a jeho manželka se svým pasivním chováním připravili o jiné možnosti bydlení, jedná se o nové skutečnosti v odvolacím řízení nepřipustné, navíc i z jejich pouhého popisu žalovaným neplyne, že by žalobci bylo možno v tomto směru něco přičítat k tíži) a prokázal i solventnost k vyplacení vypořádacího podílu žalovanému. Ohledně podmínky solventnosti vyšel soud I. stupně správně z toho, že každý z účastníků disponuje finančními prostředky zhruba ve výši cca jedné poloviny vypořádací částky a že druhou polovinu by si každý z nich musel zajistit prostřednictvím úvěrů. Pokud v případě žalobce vyšel z prohlášení jeho manželky a dětí o možnosti poskytnutí úvěrů z jejich stavebních spoření, je takový krok logický (jmenovaní užívali či nadále užívají rodinný dům) a nevzbuzuje žádné pochybnosti o zajištění takových prostředků (nelze tak souhlasit s odvolací námitkou žalovaného, že taková prohlášení rodinných příslušníků žalobce jsou bezcenná). Nelze proto přisvědčit odvolací argumentaci žalovaného o jeho lepší situaci (s tím, že úvěr si zajistí sám), když navíc i z vyjádření právního zástupce žalovaného na závěr jednání soudu I. stupně ze dne 23. 11. 2023 vyplynula možnost získání úvěru žalovaným za pomoci družky (ta o takové pomoci žalovanému rovněž vypověděla), tedy i žalovaný vycházel z toho, že by si potřebné finanční prostředky zajišťoval prostřednictvím třetí osoby. Pakliže právní zástupkyně žalovaného při odvolacím jednání zmiňovala, že žalovaný měl předjednaný úvěr, což by mohl potvrdit finanční poradce (který měl být přítomen při jednání soudu I. stupně), potom výsledkem takové osoby v řízení před soudem I. stupně navržen nebyl. Soud I. stupně pak z hlediska solventnosti žalovaného poukázal správně na jeho zdravotní stav, který aktuálně vylučuje možnost jeho výdělečné činnosti, a logicky dovodil jeho výrazné finanční zatížení, pokud by při jeho zjištěných příjmech (a příjmech družky) měl splácet případný úvěr a zároveň vynaložit finanční prostředky k vybudování bezbariérového přístupu v jím užívaném domě – garáži (byť lze vycházet z předpokladu, že by část těchto prostředků mohl hradit úřad práce, jak uvedla právní zástupkyně žalovaného pro případ vybudování bezbariérového přístupu ve společném domě č.p. [hodnota]). Shora uvedené skutečnosti tak ve svém souhrnu svědčily přesvědčivě pro správnost závěru soudu I. stupně o přikázání nemovitých věcí do výlučného vlastnictví žalobce.

20. V odvolacím řízení pak došlo ke změně postoje žalovaného, který vyjádřil zájem o vlastní užívání dosud společných nemovitých věcí a doložil zprávu společnosti [právnícká osoba] ze dne 17. 1. 2024 o nemožnosti instalace schodišťové plošiny v jím užívaném domě (tzv. garáži). Nicméně odvolací soud tento důkaz pro nadbytečnost neprováděl a nezabýval se např. ani možnostmi jiných úprav nemovitosti užívané žalovaným (dle sdělení jeho právní zástupkyně při odvolacím jednání žalovaný aktuálně užívá přízemí tzv. garáže), neboť ani tato tvrzení žalovaného nemohou ničeho změnit na všech dalších skutečnostech shora uvedených, které i nadále odůvodňují přikázání nemovitých věcí žalobci. Naopak žalovaný obdrží od žalobce v poměrně krátkých lhůtách přiměřenou náhradu za předmětné nemovitosti (ohledně její výše, vycházející ze znaleckého dokazování, žádné výhrady ze strany účastníků v odvolacím řízení nezazněly), kterou může využít na zajištění bydlení zohledňujícího jeho zdravotní stav.
21. Proto odvolací soud rozsudek soudu I. stupně, včetně bezchybného výroku o nákladech řízení (ten s poněkud jiným odůvodněním, jak bude uvedeno níže) dle § 219 o. s. ř. jako věcně správný potvrdil.
22. Podle § 224 odst. 1 o. s. ř. a § 142 odst. 2 o. s. ř. rozhodl odvolací soud o nákladech odvolacího řízení tak, že na tyto nemá právo žádný z účastníků. Vyšel-li přitom z nálezu Ústavního soudu dne 10. 11. 2020, sp. zn. I. ÚS 262/20, dle kterého podle § 142 odst. 1 o. s. ř. (zásada plného úspěchu ve věci) lze v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví postupovat pouze tehdy, je-li žaloba zamítna. Je-li žalobě vyhověno a rozhoduje se o způsobu vypořádání spoluvlastnictví, je na procesní úspěch jednotlivých účastníků, majících v řízení s povahou iudicii duplicis totožné postavení žalobce i žalovaného, třeba pohlížet jako na částečný (stejný) a zásadně nepřiznat náhradu nákladů řízení žádnému z účastníků podle § 142 odst. 2 o. s. ř. Vycházejí z této zásady, dopadající i na odvolací řízení, ani odvolací soud nepřiznal náhradu nákladů odvolacího řízení

žádnému z účastníků, neboť došlo ke zrušení podílového spoluvlastnictví a při jeho vypořádání (ohledně kterého byl mezi účastníky zásadní spor) se navíc každému dostává rovného vypořádacího podílu.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání jen v případě, že se jedná o rozhodnutí, které závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak (§ 237 o. s. ř.). Přípustnost dovolání je však podle § 239 o. s. ř. oprávněn zkoumat jen dovolací soud. Dovolání mohou účastníci podat do dvou měsíců od doručení jeho písemného vyhotovení k Nejvyššímu soudu prostřednictvím soudu, který rozhodoval v prvním stupni.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na jeho soudní výkon.

Tábor 4. dubna 2024

Mgr. Pavel Příbyl
předseda senátu