ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Tachově rozhodl samosoudcem Mgr. Petrem Kleinem ve věci

žalobkyně: [osobní údaje žalobkyně]

zastoupená [údaje o zástupci]

proti

žalovaným: 1. [celé jméno žalované], [datum narození], bytem [adresa žalované],

2. [celé jméno žalovaného], [datum narození], bytem [adresa žalovaného],

oba zastoupení JUDr. [jméno] [příjmení], advokátem se sídlem [adresa],

**o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví**

takto:

1. **Návrh na odklad zrušení spoluvlastnictví žalobkyně a žalovaných na dobu dvou let se zamítá.**
2. Žalovaní jsou povinni zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení v částce 52 105,26 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobkyně.
3. O návrhu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví bude rozhodnuto samostatným rozhodnutím po právní moci rozhodnutí o návrhu na odklad zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se žalobou, podanou dne 5. 8. 2022, domáhá rozhodnutí, kterým by bylo zrušeno podílové spoluvlastnictví účastníků k pozemku parc. č. st. 892, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: [obec], [adresa], rodinný dům, stavba stojí na pozemku parc. č. st. [anonymizováno], vše zapsané na [list vlastnictví], k. ú. [obec], [územní celek] vedené u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, přikázáním těchto nemovitostí do spoluvlastnictví žalované a žalovaného se spoluvlastnickým podílem žalované o velikosti id. [číslo] a se spoluvlastnickým podílem žalovaného o velikosti id. [číslo], uložení povinnosti žalované zaplatit žalobkyni částku 900 000 Kč a povinnosti oběma žalovaným zaplatit žalobkyni společně a nerozdílně náhradu nákladů řízení. Žaloba byla odůvodněna tím, že nemovitosti jsou ve spoluvlastnictví účastníků, přičemž žalobkyně vlastní id. 3/8 nemovitostí, žalovaná a žalovaný každý id. [číslo] uvedených nemovitostí. Žalobkyně nechce dále setrvávat ve spoluvlastnictví se žalovanými a rozhodla se proto navrhnout zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Podle názoru žalobkyně není možné nemovitosti reálně rozdělit tak, aby mohli všichni účastníci plnohodnotně nemovitosti využívat, neboť není dána faktická a funkční dělitelnost věcí a reálným rozdělením by došlo ke snížení hodnoty nemovitostí. Na předžalobní upomínky žalovaná reagovala sdělením svého zájmu o odkup spoluvlastnického podílu žalobkyně s tím, že na vypořádací podíl je ochotna zaplatit částku 600 000 Kč. Žalovaný na upomínku reagoval sdělením, ve kterém odmítl jakékoli řešení věci. Žalobkyně proto navrhuje, aby bylo spoluvlastnictví zrušeno a vypořádáno tak že podíl žalobkyně o velikosti id. 3/8 nabude žalovaná, nebo společně žalovaná a žalovaný, a žalované, či oběma žalovaným, by zároveň byla stanovena povinnost se s žalobkyní finančně vypořádat uhrazením obvyklé ceny jejího spoluvlastnického podílu. Za obvyklou cenu id. 3/8 nemovitostí žalobkyně považuje částku 900 000 Kč.

2. Žalovaní, na základě výzvy soudu, ve vyjádření ze dne 6. 10. 2022, uplatněný nárok neuznali s tím, že návrh považují za odporující dobrým mravům a namítají, že nebyly splněny zákonem stanovené podmínky pro zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. S odkazem na ust. § 6 a § 8 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“), vyjadřují přesvědčení, že jednání žalobkyně má být v rozporu s dobrými mravy, žalobkyně podle nich navíc jedná nepoctivě a za použití nátlaku, pročež by její chování nemělo požívat právní ochrany. Důvody spatřují v tom, že žalovaná je dlouholetou spoluvlastnicí předmětné nemovitosti, vlastnické právo k ní nabyla již v roce 1991. Téměř celý život nemovitost obývá a vytvořila si k ní silnou citovou vazbu. Žalovaný vlastnické právo k předmětné nemovitosti nabyl dědictvím po své zesnulé manželce, sestře žalované, i proto má žalovaný mít k předmětné nemovitosti silné citové pouto. Oba žalovaní jsou navíc v pokročilém důchodovém věku, žalované je [anonymizováno] let a žalovanému [anonymizováno] let. Žalobkyně, právnická osoba podnikající mj. v oblasti nákupu a prodeje nemovitostí, oproti tomu nabyla vlastnické právo k předmětné nemovitosti nedávno a s očividným záměrem obohatit se, dle přesvědčení žalovaných na jejich úkor. Dle žalovaných je zcela zjevné, že žalobkyně předmětné nemovitosti nenabyla„ … za účelem výkonu vlastnického práva, nýbrž z čistě zištných důvodů, a sice s úmyslem dotlačit zbylé spoluvlastníky k finančnímu vypořádání a maximalizovat tak svoji investici do jí zakoupeného spoluvlastnického podílu. …“, navíc na základě kupní smlouvy ze dne 18. 10. 2022 za kupní cenu 400 000 Kč. Žalobkyně se na žalované poprvé obrátila až předžalobní výzvou z února 2022,„ … nikdy před tím je nekontaktovala, nezajímala se o užívání předmětné nemovitosti ani o její správu či údržbu a ani se stávajícími spoluvlastníky nejednala o setrvání v podílovém spoluvlastnictví či jeho vypořádání. …“. Současnou situaci obou žalovaných způsobilo výlučně jednání žalobkyně. Žalovaná po obdržení předžalobní výzvy žalobkyni informovala, že v předmětné nemovitosti dlouhodobě bydlí, že prodej jejího spoluvlastnického podílu pro ni není myslitelný, a žalobkyni nabídla, že od ní odkoupí její spoluvlastnický podíl za cenu, která odpovídala ceně nabídnuté žalobkyní. Na tuto nabídku žalobkyně nereagovala. Žalovaný na nabídku žalobkyně k odkupu jeho spoluvlastnického podílu reagoval negativně, ani s ním však žalobkyně dále o jiných variantách řešení nejednala. V postupu žalobkyně žalovaní spatřují rozpor s dobrými mravy a poctivostí v právním styku, neboť s nimi nebylo o možném způsobu vypořádání jejich podílového spoluvlastnictví nikdy řádně jednáno, naopak na ně byl již od počátku ze strany žalobkyně vyvíjen hrozbou žaloby nátlak. Žalobkyně pouze zneužívá institutu zrušení podílového spoluvlastnictví s finančním vypořádáním, aby se obohatila na úkor zbylých dvou spoluvlastníků, osob v pokročilém důchodovém věku bez objektivní možnosti zajistit si relevantním způsobem dostatek finančních prostředků pro případné vyplacení žalobkyně. Vůči žalovaným vystupuje toliko z pozice síly, žalovaní jsou naopak v postavení slabší strany, která, pokud se nepodvolí požadavkům žalobkyně, riskuje ztrátu veškerého svého majetku, zadlužení a v případě žalované i ztrátu střechy nad hlavou. Namítají proto, že žalobou uplatněný nárok je neoprávněný, neboť jednání žalobkyně,„ … spočívající v účelovém nabytí spoluvlastnického podílu na předmětné nemovitosti a v nátlaku vyvíjeném na oba žalované ohledně zrušení podílového spoluvlastnictví je v rozporu s dobrými mravy a představuje zjevné zneužití práva dle ustanovení § 8 Občanského zákoníku, …“, a navrhují proto žalobu v plném rozsahu zamítnout. Namítají dále, že ke zrušení podílového spoluvlastnictví nelze přistoupit, neboť by tím na jejich straně došlo ke způsobení újmy a tím k porušení ustanovení § 1140 odst. 2 Občanského zákoníku. I z tohoto důvodu by dle nich měl soud žalobu v plném rozsahu zamítnout.

Pro případ, že by soud nezamítl žalobu pro její rozpor s dobrými mravy a zjevné zneužití práva, navrhli, aby soud rozhodl ve smyslu ustanovení § 1155 odst. 1 Občanského zákoníku, a to z důvodu hrozící majetkové ztráty a ohrožení oprávněného zájmu obou žalovaných, o odkladu zrušení spoluvlastnictví, na dobu dvou let. Za důvod považují to, že„ … Celá situace byla vyvolána nemravným a nepoctivým jednáním žalobkyně, bez reálného pokusu o uzavření dohody se žalovanými, kteří jsou momentálně silou tlačeni do finančního vypořádání. Žalovaní však vnímají, že současná situace je neudržitelná a že žalobkyně zřejmě ani nemá zájem nějakou dohodu uzavřít. …“. Oba žalovaní jsou ve starobním důchodu bez reálné možnosti zajistit si adekvátním způsobem (zejména úvěrem) finanční prostředky potřebné pro vyplacení žalobkyně, převod svých podílů na žalobkyni naopak kategoricky vylučují. V případě, kdy by soud rozhodl o přikázání všech spoluvlastnických podílů žalobkyni, by se u žalované měl objevit„ … naprosto zásadní existenční problém, když by si musela ve svém věku zajišťovat náhradní bydlení. …“. Oba mají aktuálně zvažovat převod svých spoluvlastnických podílů na rodinného příslušníka, u něhož předpokládají reálnou šanci na získání potřebného financování k uhrazení vypořádacího podílu. Cílem odkladu zrušení spoluvlastnictví tak nemá být„ … zakonzervování současného stavu a trvalé znemožnění zrušení spoluvlastnictví, nýbrž snaha žalovaných vyhovět požadavkům žalobkyně na likvidaci podílového spoluvlastnictví. …“, odklad o dva roky z těchto důvodů považují žalovaní proto za přiměřený a příhodný.

3. Na návrh reagovala žalobkyně replikou ze dne 6. 3. 2023. Ohledně tvrzení žalovaných, že žalobkyně jedná nepoctivě za použití nátlaku a že nemovitosti nenabyla za účelem výkonu vlastnického práva, nýbrž z čistě zištných důvodů maximalizovat svoji investici, žalobkyně sdělila, že se jedná o nepravdivá nařčení a urážlivá tvrzení, založená pouze na ničím nepodložených domněnkách žalovaných. Potvrdila, že podniká v oblasti nákupu a prodeje nemovitostí, jedním z oborů její činnosti je však i nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí. Žalobkyně podniká zcela legálně a v souladu s platnými zákony. S odkazem na nález Ústavního soudu ČR ze dne 18. 1. 2022, sp. zn. III. ÚS 2049/21 citovala:„ … Samotným smyslem investování do nemovitostí je totiž právě očekávaný ekonomický prospěch, a neměl-li by z investice vlastníkovi plynout, postrádala by logicky taková investice smysl. I z toho důvodu nelze za rozporné s dobrými mravy považovat výhodné nabytí nemovitostí, jejichž povaha by měla garantovat jistý výnos na nájemném či pachtovném, ať už v jakékoli výši. …“. Žalobkyně kupuje spoluvlastnické podíly od osob, které mají reálný záměr svůj spoluvlastnický podíl žalobkyni prodat a které projeví vážnou a svobodnou vůli k uzavření kupní smlouvy se žalobkyní.

Zcela odmítla námitku žalovaných, že žalobkyně jedná k újmě slabších, zranitelné osoby naopak dlouhodobě podporuje, účastní se charitativních akcí, nyní podporuje uprchlíky z Ukrajiny, finančně podporuje lidi bez domova, nemocné děti, postižené spoluobčany či například útulky pro zvířata. Žalobkyně ze své podnikatelské činnosti„ … odvádí řádně daně a svou činnost nikterak nezastírá. Je tak zcela absurdní závěr žalovaných o tom, že její jednání odporuje dobrým mravům, nebo že dokonce jedná nepoctivě. …“. Odmítla i námitku že její návrh má být nemravný, protože žalovaná užívá nemovitost k bydlení, a protože jsou oba žalovaní důchodového věku. Ani jeden z uvedených důvodů nelze považovat za překážku, která by bránila podání žalobního návrhu, případně která by návrh činila nemravným. Žalobci nelze přičítat žádnou z uvedených skutečností ani to, že žalovaní nejsou schopni uhradit přiměřenou náhradu. Žalobkyně chápe, že se jedná o skutečnosti, pociťované žalovanými jako tísnivé, podání žaloby na zrušení spoluvlastnictví však ani na jejich základě nelze hodnotit jako šikanózní či právo zneužívající, jelikož žalobkyně pouze využila svého práva, jí zákonem zaručeného. Smyslem jednání žalobkyně není záměrné poškození žalovaných, jedná se o skutečnosti, které se ve spoluvlastnických poměrech objevují poměrně často, a jejich samotná objektivní existence není důkazem toho, že požadavek na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví v situaci, kdy spoluvlastníci nedospěli k dohodě, představuje zjevné zneužití práva.

Na otázku možného zneužití práva při uplatnění požadavku na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je nutno vždy nahlížet primárně z hlediska zákonem výslovně zdůrazněné maximy, že nikdo nemůže být nucen setrvat ve spoluvlastnictví ve smyslu ust. § 1140 odst. 1 občanského zákoníku. Tímto směrem se ubírá i ustálená judikatura, která přistupuje k zamítnutí žaloby na vypořádání spoluvlastnictví velmi střídmě a jedná se v praxi o záležitost zcela výjimečnou. S odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 6. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2135/2016, konstatuje, že„ … okolnosti pro zamítnutí žaloby pro zjevné zneužití práva musí být natolik mimořádně závažné, aby odůvodňovaly odklon od zákonem explicitně stanovené zásady, že spoluvlastníka nelze nutit k setrvání ve spoluvlastnickém vztahu….“. V projednávané věci však dle žalobkyně neexistují natolik mimořádné okolnosti, pro které by bylo na místě zamítat žalobu na zrušení spoluvlastnictví. Žalobkyně upozorňuje, že vypořádání spoluvlastnictví je v zájmu všech spoluvlastníků, a není nástrojem k způsobení újmy některému z nich. Žalobkyně kontaktovala spoluvlastníky a snažila se řešit vypořádání nejprve mimosoudně.

Žalobkyně akceptuje, že žalovaní uvádí, že k nemovitosti mají citový vztah, žalobkyně už z povahy věci k nemovitosti takový vztah mít nemůže. Citové pouto k nemovitosti však není jediným kritériem pro přikázání nemovitosti. S ohledem na všechny shora uvedené skutečnosti žalobkyně i nadále na podané žalobě v plném rozsahu trvá.

4. Podle § 112 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, (dále jen „o. s. ř.”) v zájmu hospodárnosti řízení může soud spojit ke společnému řízení věci, které byly u něho zahájeny a skutkově spolu souvisí nebo se týkají týchž účastníků. Jsou-li v návrhu na zahájení řízení uvedeny věci, které se ke spojení nehodí, nebo odpadnou-li důvody, pro které byly věci soudem spojeny, může soud některou věc vyloučit k samostatnému řízení.

5. Z výše rekapitulovaného je zřejmé, že v řízení jsou nyní projednávány dva spolu související návrhy, tedy návrh žalobkyně na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví a návrh žalovaných na odklad tohoto vypořádání o dva roky. Protože soud považoval ve smyslu ust. § 112 odst. 1 o. s. ř. oba návrhy za skutkově spolu související, když se navíc týkají týchž účastníků, rozhodl se je projednat společně a nevylučovat je k samostatnému projednání.

6. 6.1. Při jednání dne 3. 5. 2023 žalovaní na podaném vyjádření, včetně návrhu na odklad vypořádání, setrvali. S ohledem na jejich věk považují za potřebné odložit vypořádání tak, aby oba klienti, nebo alespoň žalovaná, si mohli zajistit prostředky na odkoupení podílu žalobkyně. Důvod pro odklad vypořádání je tak dán i proto, že žalovaní potřebují více času na to, aby situaci vyřešili nebo na to, aby se s ní dokázali vyrovnat. K majetkové ztrátě nebo vážnému ohrožení oprávněného zájmu některého spoluvlastníka ve smyslu § 1155 občanského zákoníku může dojít u žalované, která by v případě prodeje spoluvlastnického podílu musela nemovitosti opustit. Žalobkyně s žalovanými jednala pouze zasláním předžalobní upomínky, a na návrh žalované na odkoupení jeho podílu za stejných podmínek, jaké nabízela ona, nereagovala. Důvody pro odklad proto, kromě potřeby zajistit financování, spatřují žalovaní i v jednání žalobkyně, která jakékoliv jednání o jiném než jí navrženém způsobu řešení sporu ignorovala.

Právní zástupce žalobkyně setrval na návrhu, a s ohledem na aktuálně zpracovaný znalecký posudek, dle kterého tržní hodnota ke dni jednání činí 3 030 000 Kč, rozšířil svůj žalobní návrh tak, že navrhuje, po zrušení spoluvlastnictví v rámci jeho vypořádání byla spoluvlastníku, kterému bude podíl žalobce přikázán, uložena povinnost uhradit žalobkyni vypořádací podíl ve výši 1 136 250 Kč.

6.2. Při jednání soud dle § 95 odst. 1 o.s.ř. navrženou změnu žalobního návrhu v části týkající se požadovaného vypořádacího podílu připustil. Předmětem žalobního návrhu je tak nyní návrh na uložení povinnosti žalované zaplatit žalobkyni částku 1 136 250 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.

6.3. Soud se s ohledem na změnu výše požadované náhrady ceny vypořádacího podílu rozhodl poskytnout žalovaným lhůtu ke konzultacím a zaujetím stanoviska k rozšířenému návrhu, nikoli však k doplnění tvrzení a návrhu na dokazování ve vztahu k návrhu na odklad vypořádání, neboť má za to, že veškeré návrhy a veškerá tvrzení v této souvislosti měly být uvedeny už v návrhu, a jelikož změna žaloby ve vztahu k v návrhu na odklad tvrzeným skutečnostem nijak nemění situaci účastníků. Právní zástupkyně žalovaných s tímto stanoviskem soudu nesouhlasila a požadovala, aby jí bylo umožněno konzultovat návrhy na doplnění tvrzení a dokazování i ve vztahu k této části předmětu řízení.

6.4. Přímo při jednání soud požadavek odmítl a návrh na poskytnutí lhůty ke konzultaci a doplnění návrhů dokazování a tvrzení ve vztahu k návrhu žalovaných na odklad vypořádání spoluvlastnictví zamítl.

6.5. Právní zástupci účastníků souhlasili se stanoviskem soudu, že za nesporné mezi stranami lze prohlásit existenci spoluvlastnictví předmětné nemovitosti a to že žalobkyně ve spoluvlastnickém vztahu setrvat nehodlá. Zbývající důkazy se týkají primárně žalobního návrhu tedy návrhu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví a řízení o odklad zrušení vypořádání spoluvlastnictví se netýkají.

6.6. V důsledku toho pak soud usnesením rozhodl, že první jednání o návrhu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví účastníků se přerušuje a že v něm bude pokračováno po právní moci rozhodnutí o návrhu na odklad vypořádání spoluvlastnictví.

6.7. Po poučení dle § 119a a 205a o.s.ř. pak k výzvě soudu aby případně navrhli doplnění tvrzení a důkazních návrhů ve vztahu k řízení o odklad vypořádání spoluvlastnictví, právní zástupce žalobce žádné návrhy neučinil, právní zástupkyně žalovaných setrvala na požadavku na poskytnutí lhůty k doplnění tvrzení a návrhu důkazů po konzultaci s klienty, v okamžiku výzvy nepovažovala za možné žádné návrhy z tohoto důvodu uvést.

6.8. Následně soud usnesením důkazní řízení ve vztahu k návrhu na odklad vypořádání podílového spoluvlastnictví ukončil a konstatoval, že je řízení o této části předmětu řízení k tomuto okamžiku koncentrováno.

6.9. Právní zástupkyně žalovaných, v tomto řízení v pozici žalobců, na závěr navrhla, aby soud návrhu na odklad vypořádání podílového spoluvlastnictví vyhověl a to na navrhovanou dobu 2 let, a to z důvodů uvedených v písemném návrhu. Zároveň navrhl, aby žalovaným byla přiznána náhrada nákladů řízení v plném rozsahu. Pro případ, že se soud rozhodně návrhu na odklad vypořádání naopak nevyhovět, navrhla, aby naopak ve smyslu § 150 o.s.ř. žalovaným povinnost nahradit žalobci náklady řízení neukládal, a to jak s ohledem na to, že předmětem podnikání žalobce je obchodování s nemovitostmi a podíly na nich, tak s ohledem na vysoký věk žalovaných, na to, že svým chováním nevyvolali nutnost spoluvlastnictví vypořádat, a také na chování žalobce, který na nabídku žalované na odkoupení svého podílu původně nereagoval a své stanovisko sdělil až podáním žaloby.

Právní zástupce žalobkyně, v tomto řízení v pozici žalované, na závěr navrhl návrh na odklad vypořádání zamítnout jako je zcela nedůvodný. Zvláštní důvody pro neuložení povinnost nahradit žalobkyni náklady v řízení v této jeho části nejsou dle žalobkyně dány, neboť bylo zcela na uvážení žalovaných, zda uplatní návrh na odklad vypořádání a jaké důvody v návrhu uvedou. V důsledku tohoto návrhu vznikly žalobkyni nepochybně náklady řízení, které jinak vzniknout nemusely, je proto spravedlivé, aby žalobkyni byly kompenzovány.

7. Podle § 152 odst. 2 o.s.ř. rozsudkem má být rozhodnuto o celé projednávané věci. Jestliže to však je účelné, může soud rozsudkem rozhodnout nejdříve jen o její části nebo jen o jejím základu.

8. Když pak v průběhu řízení zjistil, že původní předpoklad, že bude možno rozhodnout o obou návrzích současně v jednom rozhodnutí, se ukazuje mylným, a jelikož se rozhodl jeden z návrhů nevyloučit k samostatnému projednání, nezbylo mu než ve smyslu ust. § 152 odst. 2 o.s.ř. rozhodnout nejdříve jen o části projednávané věci, konkrétně tedy o návrhu na odklad zrušení a vypořádání. Rozhodl proto částečným rozsudkem.

9. Z předložených listinných důkazů plyne, že předmětné nemovitosti - pozemek parc. č. st. [anonymizováno], jehož součástí je stavba, [obec], [adresa], rodinný dům, vše zapsané na [list vlastnictví], k. ú. [obec], [územní celek] vedené u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, jsou v podílovém spoluvlastnictví účastníků, při čemž podíl žalobkyně činí id. 3/8 celku, podíl každého ze žalovaných id. [číslo] celku. Žalovaná nemovitosti nabyla darovací smlouvou ze dne 3. 4. 1991, žalovaný na základě usnesením soudní komisařky Mgr. [jméno] [příjmení] č. j. 29D 23/2019-43 ze dne 26. 6. 2019 a žalobkyně kupní smlouvou ze dne 17. 10. 2021 s právními účinky ke dni 22. 10. 2021. Žalobkyně se předžalobní upomínkou ze dne 23. 2. 2022 na žalované obrátila s výzvou ke zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k předmětným nemovitostem, a každému z žalovaných byla učiněna nabídka odkoupit jeho podíl ve výši id. [číslo] celku za 500 000 Kč, a výzva k hrazení místně obvyklého nájemného za užívání podílu žalobkyně ve výši id. 3/8 celku. Žalovaná na nabídku reagovala přípisem svého právního zástupce ze dne 4. 3. 2022, v němž souhlasila se zrušením spoluvlastnictví a navrhla žalobkyni odkup jejího podílu (id. [anonymizováno], resp. [číslo] celku) za cenu 600 000 Kč. Žalovaný sdělením ze dne 9. 3. 2022 oba návrhy žalobkyně odmítl. Dle znaleckého posudku ze dne 2. 3. 2022 [číslo] 2022, vyhotoveného [jméno] [příjmení] pro účely exekučního řízení činila obvyklá cena podílu ve výši id. 3/8 celku předmětných nemovitostí částku 852 777 Kč (dle propočtů soudu tak obvyklá cena předmětných nemovitostí činila částku 2 274 072,50 Kč). Dle znaleckého posudku ze dne 2. 5. 2023 [číslo] vyhotoveného znaleckou kanceláří [jméno] + odhady [právnická osoba], [IČO], na zakázku žalobkyně, činila obvyklá cena předmětných nemovitostí částku 3 030 000 Kč.

10. Podle ustanovení § 1155 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, (dále jen „o. z.”) na návrh spoluvlastníka může soud zrušení spoluvlastnictví odložit, má-li tím být zabráněno majetkové ztrátě nebo vážnému ohrožení oprávněného zájmu některého spoluvlastníka, a prodloužit tak trvání spoluvlastnictví, nejdéle však o dva roky. Zrušení spoluvlastnictví může být odloženo také pořízením pro případ smrti.

11. Po přezkoumání věci dospěl soud k závěru, že návrh na odklad zrušení a vypořádání spoluvlastnictví není důvodný. To, že je žalovaná je dlouholetou spoluvlastnicí předmětné nemovitosti, téměř celý život ji obývá, a vytvořila si k ní citovou vazbu, ani to, že žalovaný vlastnické právo k předmětné nemovitosti nabyl dědictvím po své zesnulé manželce, a má mít kvůli tomu k ní rovněž citové pouto, ani to, že jsou oba žalovaní v pokročilém věku, nenaplňuje podmínky ust. § 1155 odst. o. z., neboť se jedná o zájmy sice oprávněné, nicméně nikoli o zájmy, kterým by v případě zrušení podílového spoluvlastnictví hrozilo vážnému ohrožení.

Žalobkyně je právnickou osobou, podnikající mj. v oblasti nákupu a prodeje nemovitostí, a už z tohoto důvodu je pochopitelné, že předmětné nemovitosti nenabyla za účelem výkonu vlastnického práva, nýbrž s úmyslem maximalizovat svoji investici do jí zakoupeného spoluvlastnického podílu. Soud není přesvědčen o tom, že by žalobkyně požadavkem na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví zneužíval tohoto institutu. Je nepochybné, že zrušení podílového spoluvlastnictví s finančním vypořádáním hodlá využit k tomu, aby svou investici do nemovitosti zhodnotila (aby se obohatila). Soud se ztotožňuje se stanoviskem žalobkyně, že smyslem investování do nemovitostí, které zákon rozhodně nezakazuje, je očekávání ekonomického prospěchu, plynoucího z rozdílu mezi finančně výhodným nabytím nemovitostí (např. v rámci exekuce), vyváženým nutností disponovat větším než obvyklým množstvím volných finančních prostředků z vlastních či cizích zdrojů, a finančně výhodným prodejem nemovitostí na běžném (obvykle tedy i pomaleji fungujícím) trhu s nemovitostmi. Rozhodně tedy nelze za v rozporu s dobrými mravy považovat žalobkyní zvolené postupy, tedy nabídku odkupu spoluvlastnického podílu žalovaných za pro žalobkyni přijatelných podmínek, nebo nabídku prodeje jejího spoluvlastnického podílu žalovaným. Žádný z těchto kroků není činěn na úkor zbylých dvou spoluvlastníků, a přímo nesouvisí ani s otázkou jejich věku.

Ani to, že žalobkyně nemovitost nabyla na základě kupní smlouvy ze dne 18. 10. 2022, a že se na žalované poprvé obrátila až v únoru 2022, byť předžalobní výzvou, nepovažuje soud za známku nekalého či nemravného chování. Nelze totiž předpokládat, že by žalobkyně neměla na starosti nic jiného, než ihned po nabytí podílu na nemovitostech oslovovat spoluvlastníky s konkrétními návrhy. Lze naopak důvodně předpokládat, že zaslání předžalobní výzvy předcházelo zařazení nabytého majetku do majetkové evidence, zhodnocení nejvhodnějších dalších kroků, schválení návrhu těchto kroků odpovědnými osobami a následné předání věci právnímu zástupci ke kontaktování žalovaných. Dobu mezi nabytím vlastnictví koncem října a zasláním výzvy koncem února, zvláště pokud je ovlivněna vánočními svátky a koncem roku, a s tím souvisejícími obvyklými úkony, událostmi a situacemi, nepovažuje soud za nepřiměřeně dlouhou, ani za dobu, naznačující, že by žalobkyně neměla o osud nemovitosti zájem, pokud v jejím průběhu žalované nekontaktovala, nezajímala se o užívání předmětné nemovitosti ani o její správu či údržbu a ani se stávajícími spoluvlastníky nejednala o setrvání v podílovém spoluvlastnictví či jeho vypořádání. Nejedná se ani o postup z pozice síly, protože není pravdou, že pokud by se žalovaní požadavkům žalobkyně nepodvolili, riskovali by ztrátu„ veškerého svého majetku, zadlužení a v případě žalované i ztrátu střechy nad hlavou“. Společně drží totiž žalovaní podíl id. 5/8 nemovitosti, vyklizení nemovitosti tak žalované nemůže hrozit nejméně do okamžiku, kdy s tím vysloví souhlas žalovaný. Ani argument žalovaných, že jsou osobami v pokročilém důchodovém věku, nemající„ objektivní možnosti“ zajistit si dostatek finančních prostředků pro případné vyplacení žalobkyně, nemůže obstát. Jak již bylo uvedeno, předžalobní výzvu žalobkyně žalovaným zaslala s datem 23. 2. 2022, žalobu podala 5. 8. 2022. Na výzvu k vyjádření žalovaní reagovali 14. 9. 2022, samotné vyjádření se k žalobě podali dne 6. 10. 2022, a uvedli v něm (čl. III. b. 14) že zvažují převod svých podílů na rodinného příslušníka,„ … u kterého je reálná šance na získání potřebného financování k uhrazení vypořádacího podílu. …“. Předvolání k jednání bylo právnímu zástupci žalovaných doručeno 24. 3. 2023, samotné jednání proběhlo 3. 5. 2023. Soud je přesvědčen, že žalovaní měli více než dost času na to, určit pro sebe nejvhodnější reakci na návrh žalobkyně a vytvořit si podmínky pro naplnění tohoto postupu. Pokud již v říjnu 2022 uvažovali o převodu svých podílů na rodinného příslušníka, měli oni, nebo tento příslušník, více než půl roku na to, zajistit si dostatek finančních prostředků pro případné vyplacení žalobkyně. Pokud tuto dobu nikterak nevyužili, je třeba považovat argument nedostatečného přístupu k potřebným finančním prostředkům považovat za zcela účelový. Soud se ztotožňuje s žalobkyní adorovaným stanoviskem Nejvyššího soudu ČR, že okolnosti pro zamítnutí žaloby pro zjevné zneužití práva musí být natolik mimořádně závažné, aby odůvodňovaly odklon od zákonem explicitně stanovené zásady, že spoluvlastníka nelze nutit k setrvání ve spoluvlastnickém vztahu, a dospěl k závěru, že v projednávané natolik mimořádné okolnosti, pro které by bylo na místě zamítat žalobu na zrušení spoluvlastnictví, neexistují. Veden všemi těmito úvahami proto výrokem I. návrh na odklad zrušení spoluvlastnictví žalobkyně a žalovaných na dobu dvou let zamítl.

12. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že přiznal žalobkyni, jež byla v této části řízení zcela úspěšná, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 52 105,26 Kč Tyto náklady sestávají z nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1, 8 odst. 5 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.”) z tarifní hodnoty ve výši 1 136 250 Kč (5/8\* 3 030 000 Kč) sestávající z částky 12 860 Kč za každý ze tří úkonů uvedených v § 11 odst. 1 a. t., tří paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t., a náhrady nákladů vzniklých v souvislosti s cestou realizovanou dne 3. 5. 2023 za 330 ujetých km v částce 2 382,20 Kč (41,20 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 467/2022 Sb., ve znění pozdějších předpisů, při průměrné spotřebě 4,9 l /100 km a 5,20 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 467/2022 Sb., ve znění pozdějších předpisů) podle § 13 a. t. a náhrada za ztrátu času v trvání 12 × 30 minut v částce 1 200 Kč podle § 14 a. t. (celkem 3 582,20 Kč) a daně z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 43 062,20 Kč ve výši 9 043,06 Kč. Postup navržený žalovanými, tedy aplikaci ust. § 150 o.s.ř., soud při rozhodování o náhradě nákladů řízení nezvolil, neboť má z a to, že žalovanými tvrzené důvody zvláštního zřetele hodné, pro které neshledal vhodným rozhodnout o odkladu zrušení a vypořádání, nejsou důvody zvláštního zřetele hodnými ani pro účely rozhodnutí nepřiznat žalobkyni právo na náhradu nákladů řízení.

13. S ohledem na rozhodnutí o společném projednání obou návrhů, o nevyloučení jednoho z nich k samostatnému projednání a z toho plynoucí nutnosti rozhodnout částečným rozsudkem (viz odst. 5. a 8. rozsudku), deklaroval soud výrokem III. že o návrhu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví bude rozhodnuto samostatným rozhodnutím po právní moci rozhodnutí o návrhu na odklad zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Plzni, prostřednictvím Okresního soudu v Tachově. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Nesplní-li žalovaní povinnosti uložené jim tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalobkyně domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Tachov 3. května 2023

Mgr. Petr Klein
soudce