

# Usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 29.04.1984, sp. zn. 11 Co 183/85, ECLI:CZ:KSPH:1984:11.CO.183.1985.1

**Číslo:** 41/1988

**Právní věta:** Návrh na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví přikázáním věci za náhradu nemůže soud zamítnout z důvodů hodných zvláštního zřetele (§ 142 odst. 2 o. z.), pokud je tu možné vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci.

**Soud:** Krajský soud v Praze

**Datum rozhodnutí:** 29.04.1984

**Spisová značka:** 11 Co 183/85

**Číslo rozhodnutí:** 41

**Číslo sešitu:** 9-10

**Typ rozhodnutí:** Usnesení

**Hesla:** Podílové spoluvlastnictví, Rozhodnutí soudu

**Předpisy:** 40/1964 Sb. § 142 odst. 2

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

Č. 41

Návrh na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví přikázáním věci za náhradu nemůže soud zamítnout z důvodů hodných zvláštního zřetele (§ 142 odst. 2 o. z.), pokud je tu možné vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci.

(Usnesení krajského soudu v Praze z 29. 4.1984, [11 Co 183/85](#))

Okresní soud v Mladé Boleslavi zamítl návrh na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků k rodinnému domku čp. 549/III v M. se stavební parcelou a zahradou, domáhající se přikázání těchto nemovitostí navrhovateli za úhradu. O nákladech řízení bylo rozhodnuto tak, že žádný z účastníků nemá na jejich náhradu právo. Své rozhodnutí ve věci odůvodnil soudů prvního stupně tím, že v současné době oba účastníci v domě bydlí a užívají jej stejnou měrou. Nebylo prokázáno, že by odpůrce a příslušníci jeho rodiny vážně narušovali společné soužití v domě, a sama okolnost, že navrhovatel se větší měrou zasloužil o přestavbu a údržbu nemovitosti, není důvodem ke zrušení o spoluvlastnictví. Ve smyslu ustanovení § 142 odst. 2 o. z. soud dále přihlédl i k tomu, že odpůrce se svou rodinou nemá jinou možnost bydlení než v tomto společném době, zrušení podílového spoluvlastnictví by bylo v rozporu s jeho zájmem na bydlení a neodpovídala by ani zásadám účelného hospodaření s byty.

Proti rozsudku soudu prvního stupně podal navrhovatel odvolání. Poukázal na to, že v souvislosti s adaptací domu vynaložil značné finanční částky a na přestavbě se podílel v daleko větší míře než odpůrce, a to i svou osobní prací. Odpůrce v současné době nemá o společné nemovitosti velký zájem, neboť se v souvislosti se svým zaměstnáním během týdne zdržuje v P. a do M. dojíždí jednou za 14 dní. Odmítá se také podílet na údržbě domu a jeho manželka vzhledem ke svému zdravotnímu stavu tuto údržbu rovněž nemůže zabezpečovat. Soužití s odpůrcem není dobré a mezi účastníky dochází k neshodám. Z těchto důvodů navrhovatel žádal, aby rozsudek soudu prvního stupně byl zrušen a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení a k novému rozhodnutí.

Odpůrce navrhl potvrzení rozsudku soudu prvního stupně s tím, že na údržbě a opravách domu se podílel podle potřeby a o bydlení v domě má zájem.

Krajský soud v Praze zrušil rozsudek soudu prvního stupně a věc mu vrátil k dalšímu řízení k novému rozhodnutí.

Z odůvodnění:

Z výpovědi navrhovatele bylo zjištěno, že kupními smlouvami z roku 1960 a z roku 1962 se původním vlastníkem nemovitostí stal odpůrce. Další smlouvou z roku 1964 převedl odpůrce vlastnictví k ideální polovině nemovitosti na navrhovatele. Později oba účastníci převedli každý jednu ideální šestinu nemovitostí na J. R., který potom takto získanou jednu ideální třetinu převedl zpětně na navrhovatele. V současné době je tedy navrhovatel spoluvlastníkem dvou ideálních třetin uvedených nemovitostí. Vztahy mezi účastníky byly negativně ovlivňovány tím, že za odpůrcem v minulosti docházela řada návštěv, v bytě pak byl často nadměrný hluk, a to i v pozdních večerních hodinách. Odpůrce byl i soudně trestán trestem odnětí svobody. Navrhovatel v minulosti odpůrce žádal, aby mu přispěl na výdaje spojené s adaptací domu, odpůrce však jej odbyl s tím, že i on na něm může požadovat obdobný příspěvek.

Z výpovědi odpůrce bylo zjištěno, že pracuje jako strojník v nepřetržitém provozu a z provozních důvodů mnohdy nemůže přijet po směně domů a spí na podnikové ubytovně. I když vlastnické právo k nemovitosti patřilo původně jemu, zaplatili mu čist kupní ceny rodiče účastníků.

Z výpovědi svědka A. R. bylo zjištěno, že bydlí v domě společně s účastníky. Jeho úmyslem spolu se zemřelou manželkou bylo připravit všem třem synům dobré bydlení, a proto také spolu s manželkou zaplatili celou kupní cenu za nemovitosti. Odpůrce se v současné době v domě málo zdržuje, bydlí tam jen jeho manželka s dětmi, ta však pro nemoc nemůže vykonávat práce spojené s údržbou domu. Tyto práce v převážné míře vykonává navrhovatel a jeho rodina. Na adaptaci domu se odpůrce vlastní prací podílel jen asi z jedné osminy. Svědka mrzí, že vztahy účastníků nejsou dobré, a je přesvědčen, že by bylo účelné, kdyby výlučným vlastníkem domu i pozemků byl navrhovatel. Podle názoru svědka odpůrce o dům zájem nemá, v M. nehodlá ani trvale bydlet a také jeho nejstarší syn je zaměstnán jinde.

Soud prvního stupně odůvodnil své zamítavé rozhodnutí v podstatě tím, že ve věci byly shledány závažné důvody, pro něž by nebylo vhodné spoluvlastnictví zrušit. Podle ustanovení § 142 odst. 2 o. z. však může soud k takovým důvodům přihlídnout jen tehdy, jestliže by při vypořádání spoluvlastnictví přicházelo v úvahu přikázání věci za úhradu nebo prodej věci a rozdělení výtěžku. K důvodům zvláštního zřetele hodným nelze tedy přihlížet, pokud by připadalo v úvahu reálné rozdělení věci. V takovém případě se plně uplatní zásada, že nikdo nemůže být nucen proti své vůli setrvávat ve spoluvlastnictví.

Z tohoto hlediska měl soud prvního stupně zaměřit dokazování především na to, zda je možné nemovitost reálně rozdělit podle výše podílů. Soud prvního stupně však žádný důkaz v tomto směru

neprovedl a bez dalšího se zaměřil na objasnění důvodů, pro které by spoluvlastnictví mělo být zrušeno. Z uspořádání domu, jak jej popsali účastníci, není zatím patrné, zda je reálné rozdělení domu možné; jde tu o odbornou otázku, k jejímuž objasnění nestačí pouhá úvaha soudu. Bude proto zapotřebí zabývat se reálným rozdělením domu blíže a vyžádat si zprávu stavebního úřadu, popřípadě provést důkaz znaleckým posudkem znalce v oboru stavebnictví.

Teprve pokud by se prokázala nemožnost reálného rozdělení domu, bylo by na místě posoudit důvody ve smyslu ustanovení § 142 odst. 2 O. z. pro zamítnutí návrhu.

Odvolací soud je toho názoru, že dosavadní dokazování, které bylo ve věci provedeno, neposkytuje ani dostatečný obraz o poměrech účastníků a o okolnostech jejich soužití. Soud prvního stupně celkem správně dovedl, že investice navrhovatele do přestavby rodinného domku samy o sobě ještě nemusí být důvodem pro zrušení spoluvlastnictví. K úvaze o zachování dosavadního stavu jistě přispívá i to, že účastníci v domě obývají dva samostatné byty a dům je plně způsobilý sloužit k bydlení oběma rodinám. Pokud by se však prokázalo, že odpůrce se svou rodinou závažnějším způsobem narušuje soužití v domě, bylo by třeba úsilí navrhovatele o zrušení spoluvlastnictví považovat za opodstatněné. V tomto smyslu však nebylo v řízení provedeno potřebné úplné dokazování.

Proto odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení a k novému rozhodnutí ( § 221 odst. 1 písm. a/, odst. 2 o. s. ř.).