



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Aleše Šťastného a soudců Mgr. Adély Kaftanové a JUDr. Tomáše Pirka ve věci

žalobkyně: **a) Barbara Bejblíková**, narozená 13. 4. 1983
bytem Jaroslava Seiferta 257, 250 65 Líbeznice

b) Tereza Ksandrová, narozená 23. 2. 1986
bytem Vysoký Újezd 269, 267 16 Vysoký Újezd

obě zastoupeny advokátem JUDr. Davidem Volfem
sídlem T. G. Masaryka 7, 272 01 Kladno

proti

žalovanému: **Jan Bartůněk**, narozený 4. 1. 1956
bytem Boleslavská 1906/9, 130 00 Praha 3
zastoupený advokátem Mgr. Janem Radou
sídlem Železnobrodská 46/19, 197 00 Praha 9

o zrušení vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem,

o odvolání žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 25. září 2025
č. j. 20 C 376/2022-346,

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně **se** ve výrocích I. a II. **potvrzuje**.
- II. Rozsudek soudu I. stupně **se** ve výroku III. **mění** tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudem I. stupně.
- III. Rozsudek soudu I. stupně **se** ve výroku IV. **mění** tak, že žalobkyně a) je povinna zaplatit České republice na účet Obvodního soudu pro Prahu 3 na nákladech řízení částku 900 Kč

Shodu s prvopisem potvrzuje Petra Václavíková (K.ř. č. 1 – rozsudek)

do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku, že žalobkyně b) je povinna zaplatit České republice na účet Obvodního soudu pro Prahu 3 na nákladech řízení částku 900 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku a že žalovaný je povinen zaplatit České republice na účet Obvodního soudu pro Prahu 3 na nákladech řízení částku 1 800 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

IV. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

Odůvodnění:

1. Soud I. stupně shora označeným rozsudkem zrušil podílové spoluvlastnictví účastníků k jednotce č. 1906/5 (byt) vymezené v budově č. p. 1906 (bytový dům), stojící na pozemku parc. č. 2658 (zastavěná plocha a nádvoří), jejíž součástí je spoluvlastnický podíl o velikosti 887/24421 na společných částech uvedeného domu a na uvedeném pozemku, vše v katastrálním území Vinohrady, obec Praha, a ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 887/18655 k pozemku p. č. 2659 (zeleň) v katastrálním území Vinohrady, obec Praha (výrok I.) a nařídil prodej těchto nemovitostí ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku mezi účastníky v poměru dle velikosti jejich spoluvlastnických podílů, tedy žalobkyně a) $\frac{1}{4}$ utržené kupní ceny, žalobkyně b) $\frac{1}{4}$ utržené kupní ceny a žalovaný $\frac{1}{2}$ utržené kupní ceny (výrok II.). Současně uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobkyním na náhradě nákladů řízení částku 634 432,25 Kč k rukám jejich zástupce advokáta JUDr. Davida Volfa (výrok III.) a uložil žalovanému povinnost zaplatit České republice na účet Obvodního soudu pro Prahu 3 na nákladech řízení částku 3 600 Kč (výrok IV.).
2. Takto bylo rozhodnuto v žalobě podané dle ust. § 1143 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků k bytové jednotce na adrese Bolešlavská 1906/9, 130 00 Praha 3. Žalobkyně jsou každá vlastníci $\frac{1}{4}$ bytové jednotky, žalovaný je vlastníkem $\frac{1}{2}$ bytové jednotky. Žalobkyně získaly spoluvlastnické podíly od své matky Hany Ouvínové, která nabyla spoluvlastnický podíl (v rozsahu $\frac{1}{2}$) děděním po svém otci Janu Bartůňkovi, zemřelém dne 25. 5. 2018. Žalovaný – stejně jako jeho sestra Hana Ouvínová – nabyl spoluvlastnický podíl v rozsahu $\frac{1}{2}$ děděním po svém otci Janu Bartůňkovi. Pozůstalostní řízení po Janu Bartůňkovi bylo ukončeno soudem schválenou dohodou dědiců o vypořádání společného jmění zůstavitele a jeho manželky Boženy Bartůňkové, zemřelé dne 2. 9. 2018, a soudem schválenou dohodou dědiců o rozdělení pozůstalosti (dohody byly schváleny usnesením Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 18. 10. 2018 č. j. 13 D 444/2018-82). Žalobkyně nemají zájem setrvat ve spoluvlastnictví a nemají zájem stát se výlučnými vlastníci (příp. společnými vlastníci) celé bytové jednotky. Jednotka je reálně nedělitelná. Žalovaný aktuálně bytovou jednotku užívá ke svému bydlení a má zájem o získání jednotky do svého vlastnictví za současného poskytnutí přiměřené náhrady žalobkyním, jejichž vlastnické právo již nezpochybňuje. Podle posledního předloženého výpisu z účtu (ze dne 1. 7. 2025) má žalovaný pro výplatu žalobkyň k dispozici částku 4 241 747,52 Kč.
3. Soud I. stupně rozhodl o zrušení spoluvlastnictví podle ust. § 1143 o. z. ve spojení s ust. § 1140 o. z. Vyšel z výchozího principu, že nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Ve fázi před vydáním napadeného rozsudku již žalovaný nenavrhoval zamítnutí žaloby pro nedostatek aktivní legitimace žalobkyň a připojil se k návrhu na zrušení podílového spoluvlastnictví a jeho vypořádání. Protože rozdělení společné věci není dobře možné a ani přikázání věci za přiměřenou náhradu jednomu ze spoluvlastníků v úvahu nepřipadá - žalobkyně bytovou jednotku do vlastnictví nechtějí a žalovaný nemá k dispozici dostatek finančních prostředků na zaplacení přiměřené náhrady žalobkyním - přistoupil soud I. stupně k nařízení prodeje společné věci ve veřejné dražbě s tím, že výtěžek bude rozdělen mezi účastníky podle poměru jejich spoluvlastnických podílů, jak předpokládá ust. § 1147 o. z.
4. Soud I. stupně před vydáním napadeného rozsudku zjistil aktuální obvyklou cenu předmětného bytu (k červnu 2025) se zohledněním skutečnosti, že na nemovitosti vázne zástavní právo ve

prospěch Raiffeisenbank a.s., zřízené smlouvou ze dne 25. 7. 2011, kterou s Raiffeisenbank a.s. jako zástavním věřitelem uzavřeli Jan Bartůněk, rok narození 1933, a Božena Bartůňková, rok narození 1934, jako zástavní dlužníci. Zástavní právo bylo zřízeno k zajištění pohledávky banky za Ing. Tomášem Bartůňkem, rok narození 1979 (synem žalovaného), z poskytnutého úvěru ve výši 2 000 000 Kč. Podle sdělení banky činila v září 2025 nesplacená pohledávka 1 247 775,34 Kč (z toho jistina 1 240 587,51 Kč, úrok 260,52 Kč a aktuální pohledávka po splatnosti 6 927,31 Kč). Soud I. stupně zjistil obvyklou cenu jednotky se zohledněním váznoucího zástavního práva v částce 10 896 112,33 Kč ze znaleckého posudku Ing. Tomáše Moláčka (znalec zohlednil existující zástavní právo snížením obvyklé ceny bytu ve výši 11 520 000 Kč o 50 % dosud nesplaceného zajištěného dluhu). Soud I. stupně konstatoval, že žalovaný není schopen vyplatit žalobkyním přiměřenou náhradu ve výši 5 448 056 Kč celkem (pro každou žalobkyni 2 724 028 Kč). Zdůraznil, že nelze přistoupit k jakémukoliv snížení přiměřené náhrady žalobkyním (při přikázání jejich podílů žalovanému) na základě korektivu dobrých mravů, neboť tu není žádná mimořádná okolnost pro takové snížení. Žalovaným tvrzenou existenci rodinné dohody o tom, že žalovaný získá po rodičích 70 % hodnoty bytu a jeho sestra Hana Ouvínová 30 % hodnoty bytu, vylučuje postup žalovaného v pozůstalostním řízení po otci Janu Bartůňkovi. Sám žalovaný uzavřel spolu s dalšími dědici (pozůstalou sestrou a pozůstalou manželkou) dohody, jejichž výsledkem bylo, že děděním nabyt 1/2 bytové jednotky a jeho sestra rovněž 1/2 bytové jednotky. Žalovaným navržené výsledky sebe samého, své manželky Hany Bartůňkové, svého syna Ing. Tomáše Bartůňka, sestry Hany Ouvínové a žalobkyň, ze kterých měla být zjištěna existence rodinné dohody, soud I. stupně odmítl provést pro nadbytečnost.

5. Výroky o nákladech řízení byly odůvodněny tím, že v posuzovaném případě nastaly výjimečné okolnosti, pro které je na místě uložit žalovanému dle ust. § 142 odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“), ve spojení se závěry vyjádřenými ve stanovisku pléna Ústavního soudu ze dne 25. 9. 2023 sp. zn. Pl. ÚS-st. 59/23 povinnost nahradit žalobkyním a státu (ve spojení s ust. § 148 odst. 1 o. s. ř.) vynaložené náklady řízení. Soud I. stupně uvedl, že žalovaný se svým obstrukčním a nekonstruktivním jednáním snažil mařit a oddálit racionální způsob zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. V průběhu řízení navrhoval účelově vstup vedlejších účastníků do řízení jen s tím cílem, aby řízení prodloužil. Za nekonstruktivní pokládal soud I. stupně návrhy žalovaného na odkup podílů žalobkyň (s ohledem na cenu bytu byly nabídky i v závěru řízení nepřiměřeně nízké). Nekonstruktivní bylo i popírání aktivní legitimace žalobkyň po pravomocném skončení řízení vedeného před Okresním soudem v Litoměřicích sp. zn. 10 C 74/2022, jehož prostřednictvím se žalovaný domáhal revize výsledků pozůstalostního řízení. Žalobkyním byla proti žalovanému přiznána společná náhrada nákladů sestávajících ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 12 000 Kč, výdajů spojených s vypracováním znaleckého posudku ve výši 10 000 Kč a odměny za zastoupení advokátem vypočtené dle vyhlášky č. 177/1996 Sb. České republiky byla proti žalovanému přiznána částka 3 600 Kč, která představuje státem nesené náklady na výslech znalce Ing. Tomáše Moláčka.
6. Rozsudek napadl včasným odvoláním žalovaný. Navrhl, aby odvolací soud rozsudek zrušil a věc vrátil soudu I. stupně k dalšímu řízení. Žalovaný soudu I. stupně vytkl, že nerespektoval pokyny odvolacího soudu vyjádřené v usnesení Městského soudu v Praze ze dne 12. 3. 2025 č. j. 69 Co 62/2025-255, jímž byl zrušen předešlý obsahově obdobný rozsudek ze dne 20. 6. 2024 č. j. 20 C 376/2022-192 (ve znění opravného usnesení). Soud I. stupně došel k nesprávnému závěru, že přiměřená náhrada pro každou ze žalobkyň za přikázání jejich podílů do vlastnictví žalovaného činí 2 724 028 Kč.
7. Soud I. stupně předně chybně zjistil obvyklou cenu předmětné nemovitosti se zohledněním zástavního práva, které na nemovitosti vázne. Aktuální obvyklou cenu soud I. stupně zjišťoval z písemného znaleckého posudku Ing. Tomáše Moláčka ze dne 29. 6. 2025, který nechaly zpracovat žalobkyně a v němž Ing. Moláček (stejně jako ve svém předešlém posudku) na zástavní právo vůbec nepamatoval. Způsob, jakým znalec zohlednil zástavní právo při svém

výslechu konaném dne 3. 7. 2025, nebyl odborným (metodologicky podloženým) posouzením dané otázky, které by bylo schopno objektivního přezkumu. Šlo spíše o pocitové postřehy znalce, které ho napadly až během výslechu. Znalec vycházel pouze z výše nesplacených závazků zajištěných zástavním právem a nezabýval se celou řadou dalších okolností a možných dopadů, např. tím, že může dojít k realizaci zástavního práva nuceným prodejem bytu, což sebou nese řadu negativních dopadů pro vlastníka zpeněžované nemovitosti.

8. Soud I. stupně se dále řádně nezabýval žalobcem tvrzenou mimořádnou okolností pro snížení náhrady (žalobkyním) v případě přikázání bytové jednotky do jeho výlučného vlastnictví. Sestra žalovaného Hana Ouvínová porušila slib, který dala žalovanému před uzavřením dědického řízení po rodičích. Slib vycházel z dřívějších rodinných dohod. Sestra slíbila, že majetkové poměry k bytu budou uspořádány tak, že žalovaný bude mít podíl alespoň ve výši 70 %, tento slib nedodržela a svůj padesátiprocentní podíl získaný v dědickém řízení převedla na své dcery. Žalovaný souhlasil s uzavřením dohody o vypořádání společného jmění zůstavitele a pozůstalé manželky výhradně po příslibu sestry, že po vypořádání dědictví na žalovaného převede odpovídající podíl na nemovitosti. Dnešní optikou se může zdát jednání žalovaného v pozůstalostním řízení nelogické. Žalovaný však byl ve stavu, kdy krátce po sobě přišel o oba rodiče. Pro něho jako laika bez zkušeností v právní oblasti bylo složité rozpoznat, že kroky učiněné Hanou Ouvínovou jménem Boženy Bartůňkové (na základě plné moci) jsou v rozporu se vzájemnou domluvou sourozenců a že následně bude těžké je zvrátit. Situace byla zmatená a pro žalovaného nepřehledná i tím, že v průběhu dědického řízení zemřela pozůstalá manželka. Pro žalovaného bylo složité rozeznat, jaký majetek je řešen v rámci dědického řízení po otci. Soud I. stupně v této souvislosti nepodloženě zamítl všechny důkazní návrhy žalovaného (výslechem rodinných příslušníků včetně Hany Ouvínové) a nepřipadně předjímal, jak by svědkové vypovídali, aniž je vyslechl (to je patrné z průběhu ústního jednání dne 25. 9. 2025). Otázka, zda porušení příslibu mohlo vést k neplatnosti dědické dohody již není předmětem sporu, porušení příslibu však představuje rozpor s dobrými mravy, a tudíž mimořádnou okolnost odůvodňující snížení náhrady pod obvyklou cenu (v případě přikázání bytové jednotky do vlastnictví žalovaného).
9. Soud I. stupně se tedy v rozporu se zákonem řádně nezabýval otázkou, zda jsou splněny podmínky pro přikázání věci jednomu ze spoluvlastníků (jak navrhoval žalovaný) a nesprávně rozhodl, když nařídil prodej bytu v dražbě.
10. Za zcela nesprávné (bez ohledu na nesprávnost rozhodnutí ve věci samé) označil žalovaný rozhodnutí o náhradě nákladů řízení. Rozhodnutí o uložení povinnosti žalovanému hradit náklady řízení odporuje stanovisku Ústavního soudu ze dne 13. 9. 2023 Pl. ÚS-st. 59/23, z něhož soud I. stupně vycházel. Rozhodnutí o nákladech je nepodložené a jeho vysvětlení je zcela nepřesvědčivé ve smyslu požadavků stanovených Ústavním soudem (viz náleze ze dne 5. 4. 2022 sp. zn. IV. ÚS 404/22). Dle žalovaného není důvod pro výjimku z pravidla, že ve sporech o vypořádání spoluvlastnictví se náhrada nákladů řízení nepřiznává. Nejedná se o případ, že účastník řízení vykonává svá práva šikanózně nebo jedná obstrukčně. Žalovaný nepostupoval v řízení obstrukčně (nečinil zjevně neopodstatněné procesní návrhy, nežádal opakovaně o odročení jednání apod.), pouze se snažil hájit svá práva a legitimní zájmy, za což nemůže být trestán v podobě uložení povinnosti k náhradě nákladů řízení. Skutečnost, že žalovaný neakceptoval požadavky žalobkyň, není nemravná ani obstrukční. Závěr soudu I. stupně o „obstrukčnosti“ a „nekonstruktivnosti“ na straně žalovaného je navíc v přímém rozporu s průběhem řízení, zejména se závěry odvolacího soudu vyjádřenými ve zrušujícím usnesení sp. zn. 69 Co 62/2025. Odvolací soud předchozí rozsudek soudu I. stupně zrušil a námitky žalovaného posoudil jako důvodné. Pokud soud I. stupně argumentuje délkou řízení, zcela přehlíží, že sám tuto délku způsobil. Návrhy na vstup vedlejších účastníků (Raiffeisenbank a.s. a Ing. Tomáše Bartůňka) nemohou být „účelové“, otázka existence zástavního práva a jeho dopadů na celou věc je více než významná, což soud I. stupně zpočátku zcela ignoroval (chybu

napravil až odvolací soud). Jak žalovaný uvedl během řízení, má k bytu citový vztah, sám byt v minulosti rekonstruoval, prováděl na něm potřebné opravy a nemá v plánu (žalovanému bude 70 let) strávit několik dalších let života soudními spory. Žalobkyně k bytu žádný citový vztah nemají, své bydlení mají zajištěno jiným způsobem a spoluvlastnické podíly nabyly od své matky pouze proto, aby se jejich matka vyhnula dodržení rodinných dohod a aby se obratem snažily podíly zpeněžit. Soud I. stupně nadto v podstatě ihned po zrušení svého předchozího rozsudku odvolacím soudem avizoval, že ohledně nákladů řízení rozhodne stejným způsobem jako ve zrušeném rozsudku předchozím, tj. že žalovanému uloží povinnost k náhradě nákladů řízení.

11. Žalobkyně navrhly potvrzení napadeného rozsudku jako věcně správného. Zdůraznily, že soud I. stupně při zjištění obvyklé ceny bytové jednotky vycházel v souladu s ust. § 127a o. s. ř. z (aktualizovaného) znaleckého posudku jimi předloženého, přičemž nebyl žádný důvod zadávat znalecký posudek soudem. Žalobkyněmi předložený posudek spolu s výsledkem znalce byl dostačující a soud neměl pochybnosti o správnosti znaleckých závěrů. Žalobkyně jsou přesvědčeny, že otázka zástavního práva zatěžujícího nemovitost není pro rozhodnou obvyklou cenu nemovitosti (pro účely vypořádání) podstatná. Pokud by vlastník bytové jednotky cokoliv hradil na cizí dluh, měl by právo na regresní náhradu proti dlužníkovi Ing. Tomáši Bartůňkovi. Dle žalobkyň tu není důvod, proč by měly být nemovitosti přiřknuty do vlastnictví žalovaného za cenu sníženou o stávající dluh jeho syna zajištěný zástavním právem. Žalobkyně se ostatně domnívají, že zástavní právo na nemovitostech nyní vážne jen za účelem zlepšení vyjednávací pozice žalovaného. Je nereálné, aby syn nechal dražit nemovitost svého otce, když sám vlastní jiné nemovitosti. Žalobkyně opakovaně odmítají, že nabyly vlastnické právo nemorálně. Je to žalovaný a jeho rodina, kdo se účelově a nemorálně snaží získat majetek, který jim nenáleží. Matka a právní předchůdkyně žalobkyň nabyly 50 % spoluvlastnický podíl na nemovitosti legálně a nikdy nebylo pravomocně žádným k tomu příslušným orgánem rozhodnuto jinak. O námitkách uplatněných žalovaným (coby důvodu pro neplatnost dědické dohody) již bylo soudy pravomocně rozhodnuto. Dědické podíly na bytové jednotce tak, jak je nabyly matka žalobkyň a žalovaný, ostatně odpovídají zákonné dědické posloupnosti a tomu, že jejich rodiče nezanechali pořízení pro případ smrti. Žalobkyně jsou přesvědčeny, že i rozhodnutí o nákladech řízení je zcela správné. Žalovaný zdržoval řízení, aby posílil svoji vyjednávací pozici vůči žalobkyním. Podle žalobkyň žalovaný zjevně nejedná s poctivým úmyslem.
12. Odvolací soud dle ust. § 212 a § 212a o. s. ř. přezkoumal rozsudek soudu I. stupně včetně řízení, které jeho vydání předcházelo, a došel k závěru, že odvolání proti výrokům o věci samé důvodné není a že je důvodné odvolání proti nákladovým výrokům.
13. Skutkový závěr soudu I. stupně o (aktuální) obvyklé ceně bytové jednotky ve výši 10 896 119,33 Kč vyplývá z obsahu provedených důkazů a odvolací soud nemá důvod o jeho správnosti pochybovat. Hodnocení znaleckého posudku Ing. Tomáše Moláčka (včetně jeho výsledku před soudem I. stupně dne 3. 7. 2025) odpovídá ustálené judikatuře. Odborné závěry obsažené v posudku (jímž je i dopad zástavního práva zatěžujícího bytovou jednotku na výši její obvyklé ceny – viz odstavec 24 odůvodnění zrušujícího usnesení Městského soudu v Praze sp. zn. 69 Co 62/2025) nepodléhají hodnocení soudem podle zásad ust. § 132 o. s. ř. Hodnocení důkazů znaleckým posudkem spočívá v posouzení, zda závěry posudku jsou náležitě odůvodněny, zda jsou podloženy obsahem nálezu, zda bylo přihlédnuto ke všem skutečnostem, s nimiž se bylo třeba vypořádat, zda závěry posudku nejsou v rozporu s výsledky ostatních důkazů a zda odůvodnění znaleckého posudku odpovídá pravidlům logického myšlení (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2019 sp. zn. 22 Cdo 4445/2018 a v něm citovaná rozhodnutí). Ing. Moláček na rozhodnou otázku při výsledku dne 3. 7. 2025 odpověděl jednoznačně, není důvod k domněnce, že při odpovědi nevyužil své odborné znalosti a zkušenosti a jeho závěr vyznívá přesvědčivě a logicky. Snížení obvyklé ceny o 50 % dosud nesplaceného, dlouhodobého a poměrně vysokého úvěru z pohledu běžné logiky koresponduje na jedné straně s tím, že z právního pohledu má být (případná) realizace zástavního práva ve

vztahu k zástavnímu dlužníkovi, který není dlužníkem zajištěné pohledávky, majetkově neutrální (pro právo regresu vůči dlužníkovi zajištěné pohledávky), a na druhé straně s nejistotou zástavního dlužníka, zda při dlouhodobém zajištění v budoucnu skutečně nedojde k realizaci zástavního práva a zástavního dlužníka nepostihnou související negativa. Nelze také přehlédnout zjevný fakt, že jen samotné zajištění může fakticky omezovat vlastníka v nakládání s nemovitostí, typicky při zřízení dalšího zástavního práva. Volba míry snížení racionálně odpovídá i tomu, že v posuzovaném případě je úvěr dlouhodobě (od roku 2011) splácen a nic nenasvědčuje tomu, že splácení nebude pokračovat.

14. Odvolací soud souhlasí se žalovaným potud, že jednoznačný skutkový závěr soudu I. stupně o neexistenci rodinné dohody, podle níž žalovaný po rodičích získá 70 % hodnoty bytu a jeho sestra 30 %, byl soudem I. stupně učiněn, aniž by byly provedeny všechny žalovaným označené důkazy k prokázání jeho tvrzení. Soudu I. stupně přesto nelze vytýkat, že tyto důkazy (výsledkem jeho a dalších rodinných příslušníků) neprovedl, a ani odvolací soud nepokládá za potřebné jejich provedení v odvolacím řízení. Tvrzení žalovaného o neformální historické rodinné dohodě, precizované v tomto odvolacím řízení tak, že šlo o příslib Hany Ouvínové vůči němu, totiž není třeba prokazovat, neboť tato tvrzené skutečnosti nemohou vést k závěru, že by žalobkyně měly obdržet (v případě ztráty jejich spoluvlastnického podílu při vypořádání) výjimečně nižší náhradu, než odpovídá jejich spoluvlastnickému podílu na obvyklé ceně společné věci v době vypořádání.
15. Nejvyšší soud jasně formuloval obecné východisko, podle kterého *základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její obecná cena obvyklá v daném místě v době rozhodování. Náhrada představuje příslušný podíl ceny, za niž by bylo reálně možno prodat celou věc, nikoliv cenu, za niž by bylo možno prodat příslušný spoluvlastnický podíl.Je třeba vzít v úvahu, že přikázání spoluvlastnického podílu představuje nucené odejmutí vlastnického práva, které musí splňovat ústavní podmínky stanovené čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, čímž je mimo jiné poskytnutí přiměřené náhrady, za kterou se považuje hodnotový ekvivalent vyjádřený v penězích, umožňující podle místních podmínek obstarání obdobné věci. Snížení přiměřené náhrady s odkazem na § 2 odst. 3 o. z. proto přichází do úvahy jen ve výjimečných případech zásadního rozporu jednání účastníků řízení s dobrými mravy* (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 11. 2015 sp. zn. 22 Cdo 2908/2015 a v něm citovaná rozhodnutí). Nejvyšší soud oproti judikatuře použitelné do 1. 1. 2014 dovodil, že korektivu dobrých mravů podléhá i konstitutivní rozhodnutí soudu, tedy i rozhodnutí o zrušení spoluvlastnictví a přikázání spoluvlastnického podílu za náhradu (viz rovněž argumentace obsažená v odstavci 22 zrušujícího usnesení Městského soudu v Praze sp. zn. 69 Co 62/2025).
16. I v případě pravdivosti tvrzení žalovaného o historické rodinné dohodě, resp. příslibu Hany Ouvínové, není možné dojít k mimořádnému snížení přiměřené náhrady žalobkyň za ztrátu jejich spoluvlastnického podílu při vypořádání. Nejde tu totiž o výjimečný případ zásadního rozporu jednání účastníků právního poměru (tj. spoluvlastníků) s dobrými mravy. Žalobkyně se nepodílely na tvorbě historické dohody či příslibu Hany Ouvínové (to nebylo ani tvrzeno) a své spoluvlastnické podíly získaly od své matky poté, co je tato nabyla na základě zcela jednoznačných dohod dědiců uzavřených v pozůstalostním řízení.
17. Protože způsob vypořádání, který zvolil soud I. stupně, plně odpovídá ust. § 1147 o. z. (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) a judikatornímu závěru, že při vypořádání věc nelze přikázat spoluvlastníkovi, který nemá dostatek finančních prostředků na zaplacení vypořádacího podílu (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 2016 sp. zn. 22 Cdo 1942/2016 a usnesení ze dne 3. 8. 2016 sp. zn. 22 Cdo 2208/2015), potvrdil odvolací soud rozsudek soudu I. stupně ve výrocích o věci samé dle ust. § 219 o. s. ř. jako věcně správný.

18. Výroky o nákladech řízení odvolací soud dle ust. § 220 odst. 1, písm. a) o. s. ř. změnil výše uvedeným způsobem, neboť tu nejsou žádné (Ústavním soudem připuštěné) mimořádné okolnosti, které by odůvodňovaly odklon od obecné zásady, že v tomto typu řízení žádný z účastníků nehradí druhému náklady řízení (a na nákladech státu se podílejí všichni účastníci). Stejně jako soud I. stupně i odvolací soud se přidržel závěrů stanoviska pléna Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS-st. 59/23. Ústavní soud v tomto stanovisku konstatoval, že zmíněnými zvláštními okolnostmi konkrétního jedinečného případu mohou být např. obstrukční chování některého ze spoluvlastníků, nezáměr o konstruktivní vyřešení věci nebo šikanózní výkon práva. Za šikanózní, nekonstruktivní či obstrukční chování však nelze označit neuzavření mimosoudní dohody, ať se účastník uzavření dohody brání z objektivních či subjektivních důvodů (viz odstavec 25 odůvodnění stanoviska). Stejně tak požadavek na určitý způsob vypořádání, má-li procesní obrana rozumný a přesvědčivý základ, nespadá do kategorie zneužití práva či obstrukčního chování (viz odstavec 35 odůvodnění stanoviska).
19. V daném případě soud I. stupně zjevně nepřipustně jako důvod pro uložení povinnosti žalovanému hradit náklady žalobkyn použil především obsah mimosoudních návrhů žalovaného, resp. výši (objektivně značných) částek nabízených coby vypořádací podíl, které se ukázaly nedostatečné z pohledu autoritativního rozhodnutí ve věci, a současně i procesní obranu, jejíž opodstatněnost zčásti uznal i odvolací soud ve zrušujícím rozhodnutí. O obstrukčním procesním chování žalovaného nelze hovořit. Z obsahu spisu žádné typicky obstrukční chování neplyne (žalovaný nepožadoval opakovaně odročení jednání, nezahlovoval soud iracionálními procesními či důkazními návrhy) a návrh žalovaného, aby soud vyzval zástavního věřitele a dlužníka zajištěné pohledávky ke vstupu do řízení v postavení vedlejších účastníků, objektivně není způsobilý řízení prodloužit. Vedlejší účastník se řízení účastní od okamžiku, kdy do řízení sám vstoupí, do jeho vstupu do řízení (což v tomto řízení nestalo) účastníkem není a soudu nic nebrání v řízení standardně pokračovat. Konstatování soudu I. stupně, že žalovaný popíral aktivní legitimaci žalobkyn i po svém neúspěchu v řízení vedeném Okresním soudem v Litoměřicích pod sp. zn. 10 C 74/2022 (a tím snad zdržoval řízení), pak neodpovídá obsahu spisu.
20. Výrok o nákladech odvolacího řízení vychází z ust. § 142 odst. 1 o. s. ř. (ve spojení s ust. § 224 odst. 1 o. s. ř.) a závěru stanoviska pléna Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS-st. 59/23. I ve fázi odvolacího řízení platí, že toto řízení má povahu „iudicium duplicis“ a nelze určit, který účastník má ve věci úspěch. Žádné mimořádné okolnosti, které by odůvodňovaly odklon od obecné zásady, že žádný z účastníků nehradí druhému náklady řízení, odvolací soud neshledal ani v tomto odvolacím řízení.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **lze** podat dovolání za podmínek uvedených v ust. § 237 o. s. ř. Takové dovolání lze podat ve lhůtě dvou měsíců od doručení tohoto rozsudku k Nejvyššímu soudu prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 3. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat dovolací soud.

Praha 11. února 2026

JUDr. Aleš Šťastný v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Petra Václavíková

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 02.03.2026, ve výroku III. právní moci dne 02.03.2026 a je vykonatelné dne 06.03.2026. Připojení doložky provedla Zuzana Dobrohušková dne 10.03.2026.