



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Aleny Bačínové a soudců Mgr. Martiny Nyplové a JUDr. Jiřího Hanuše ve věci

žalobce: **H.V.D.-CZ s.r.o.**, IČO 25267132
sídlem Sladkovského 592, 530 02 Pardubice
zastoupený advokátem JUDr. Tomášem Udržalem
sídlem náměstí Republiky 53, 530 21 Pardubice

proti

žalovanému: [redacted], narozený [redacted]
bytem [redacted], [redacted]
zastoupený advokátem JUDr. Josefem Moravcem
sídlem Velké náměstí 135, 500 03 Hradec Králové

o zrušení a vypořádání podílového vlastnictví k nemovitostem

k odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Rychnově nad Kněžnou ze dne 9. května 2019 č. j. 3 C 8/2018-109

takto:

- I. Rozsudek okresního soudu **se potvrzuje.**
- II. Žalovaný je povinen nahradit žalobci náklady odvolacího řízení 16 144 Kč k rukám jeho zástupce do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Žalovaný je povinen nahradit České republice na účet Okresního soudu v Rychnově nad Kněžnou náklady odvolacího řízení 1 918 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Okresní soud shora označeným rozsudkem zrušil podílové spoluvlastnictví účastníků ke stavební parcele č. ■■■ vč. domu č. p. ■■■ a k parcele č. ■■■, všemu v katastrálním území a obci ■■■, nařídil jejich prodej ve veřejné dražbě a rozdělení výtěžku prodeje tak, že žalobce dostane 1/3 a žalovaný 2/3 (výrok I). Žalovanému uložil povinnost nahradit žalobci náklady řízení ve výši 117 321,35 Kč (výrok II).
2. Tímto rozsudkem okresní soud zcela vyhověl žalobě podané žalobcem dne 10. 1. 2018 s tím, že již nechce být spoluvlastníkem shora označených nemovitostí, proto se několikrát obrátil na žalovaného s nabídkou prodeje svého podílu. Dopisem ze dne 20. 7. 2017 mu nabídl prodej za 400 000 Kč, žalovaný však na nabídku nereagoval.
3. Žalovaný souhlasil se zrušením spoluvlastnictví. Navrhl přikázání věci do svého výlučného vlastnictví a vyplacení vypořádacího podílu žalobci – nejprve 300 000 Kč, později 450 000 Kč.
4. Okresní soud vzal za základ svých skutkových zjištění shodné tvrzení stran (§ 120 odst. 3 o. s. ř.), že jsou podílovými spoluvlastníky žalobcem označených nemovitostí v podílu žalobce 1/3 a žalovaný 2/3. Nabídku prodeje doložil žalobce dopisem ze dne 20. 7. 2017, přičemž žalovaný netvrdil ani nedoložil, že by na dopis nějak zareagoval.
5. Okresní soud poté na shora popsaná skutková zjištění aplikoval ustanovení § 1140 a § 1143 o. z. a dospěl k závěru, že v nich stanovené podmínky pro zrušení a vypořádání spoluvlastnictví účastníků jsou splněny. Při rozhodování o způsobu vypořádání vyšel z ustanovení § 1147 o. z. ve spojení s právním názorem zastávaným ustálenou judikaturou vysloveným například v rozhodnutí Nejvyššího soudu 22 Cdo 3073/201, podle něhož je podmínka pro vypořádání spoluvlastnictví prodejem věci ve veřejné dražbě podle § 1147 věty druhé o. z. splněna i tehdy, má-li podílový spoluvlastník sice zájem získat věc do svého výlučného vlastnictví, ale nemá finanční prostředky k zaplacení vypořádacího podílu. Na roveň takovému stavu lze podle okresního soudu přirovnat stav v posuzované věci, kdy žalovaný opakovaně vyjádřil vůli vyplatit žalobce, ale nikterak nedoložil, že je toho schopen. Žalobce souhlasil s návrhem žalovaného na přikázání celé věci do výlučného vlastnictví žalovaného, pokud žalovaný doloží svoji schopnost vyplatit mu vypořádací podíl např. složením částky do advokátní úschovy svého zástupce. Soud s ohledem na předžalobní nabídku žalobce, na kterou žalovaný nijak nereagoval, a na délku řízení považoval obavu žalobce o solventnost žalovaného za důvodnou. Nepřisvědčil námitkám žalovaného, že od něho nelze žádat doložení schopnosti vyplatit vypořádací podíl, dokud jeho výše není známa, neboť nedoložil ani solventnost ve výši jím učiněných nabídek. Okresní soud proto podílové spoluvlastnictví účastníků k nemovitostem shora zrušil a vzhledem k tomu, že žádná ze stran nestála o vypořádání rozdělením věci a přikázání věci do vlastnictví žalovaného za náhradu bylo nereálné, když nebyla ověřena schopnost žalovaného vyplatit vypořádací podíl, rozhodl o vypořádání prodejem ve veřejné dražbě a o rozdělení výtěžku prodeje podle velikosti spoluvlastnických podílů.
6. O nákladech řízení rozhodl okresní soud podle ustanovení § 142 odst. 1 o. s. ř., neboť žalobce ve sporu plně uspěl. Žalobci proto přiznal vůči žalovanému právo na náhradu nákladů řízení, které tvoří soudní poplatek 7 000 Kč, náklady na zpracování znaleckého posudku 4 767 Kč vyplacené znalci Ing. Myšákovi, odměna advokáta vycházející z tarifní hodnoty 1 109 360 Kč (při ceně 1 664 040 Kč podle posudku znalce Ing. Myšáka po odečtení podílu žalobce 554 680 Kč), která činí za 6 úkonů právní služby 6 x 12 740 Kč, celkem 76 440 Kč, paušální náhrada hotových výloh 6 x 300 Kč a za dostavení se k jednání dne 23. 5. 2018, které neproběhlo, náhrada ve výši jedné poloviny odměny, tj. 6 370 Kč. Dále má žalobce právo na náhradu cestovného 1 x 461 Kč a 3 x 482 a na náhradu za čas promeškaný při cestách k soudu a zpět vždy 2 x 2 půlhodiny po 100 Kč. K součtu částek spojených se

zastoupením žalobce advokátem ve výši 87 235 Kč náleží žalobci ještě náhrada DPH v sazbě 21 %, tj. částka 18 319,35 Kč. Celkové náklady žalobce tudíž činí 117 321,35 Kč. Okresní soud též zvážil, zda v tomto případě nejsou dány důvody zvláštního zřetele hodné pro nepřiznání náhrady nákladů řízení ve smyslu ust. § 150 o. s. ř., žádné takové důvody však nenalezl.

7. Žalovaný podal proti rozsudku okresního soudu odvolání. Vytkl mu, že celé jeho rozhodnutí je postaveno na tom, že žalovaný neprokázal, že disponuje dostatečnými finančními prostředky, které by mohl vynaložit na vyplacení přiměřené náhrady žalobci. Takový argument by byl podle žalovaného validní pouze za předpokladu, kdy by žalovaný nevyvíjel žádnou aktivitu pro řešení nastalé situace. Žalovaný se však jednak snažil několikrát (neúspěšně a z různých důvodů) mimosoudně domluvit se žalobcem, jednak se opakovaně vyjádřil tak, že oba žalobcem předložené posudky považuje za natolik vadné, že jejich závěry nelze použít. Žalovaný tudíž nepovažuje obvyklou cenu spoluvlastněné nemovitosti za prokázanou. Žalovaný v této souvislosti poukázal na znění § 2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a na komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí dne 25. 9. 2014, podle něhož cena obvyklá představuje „statistické vyhodnocení již realizovaných prodejů (historické ceny)“. Dále poukázal na postup při konstrukci obvyklé ceny popsany na str. 5 daného komentáře, při němž je významnější přístup porovnávací, kdy se vychází z databáze skutečně realizovaných cen prodejů. Je tedy nedostačující, pokud znalec bude vycházet z údajů o cenových nabídkách od realitních makléřů nebo dražebníků. Z posudku Ing. Jaroslava Myšáka ze dne 17. 1. 2019 přitom plyne, že znalec nepoužil metodu porovnání, když v doplnění znaleckého posudku ze dne 25. 2. 2019 naopak uvádí, že namísto ceny obvyklé určil cenu zjištěnou. Tento postup odůvodnil znalec tím, že v nabídce realitních společností ani v rámci vlastního vyhledávání nenašel v okolí předmětné nemovitosti žádný srovnatelný objekt. Podle žalovaného takový postup znalce nelze akceptovat, neboť nabídka se od reálné ceny může podstatným způsobem vlivem trhu lišit a nedostatek potřebných dat se mohl znalec pokusit odstranit tím, že nahlédne do veřejně dostupných zdrojů katastru nemovitostí, tj. do evidence cen nemovitostí na základě kupních smluv a proběhlých dražeb. Znalcem zvolený postup lze užít pouze u nemovitostí, které se běžně realitně neobchodují, rodinný dům je ovšem běžně obchodovatelnou komoditou, a je proto nezbytné její obvyklou cenu zjistit za pomoci porovnávací metody. Obdobně se lze vyjádřit i ke znaleckému posudku ze 6. 3. 2019 vypracovanému na objednávku žalobce znalcem Jirím Karličkem, neboť ani v něm nebylo ocenění nemovitostí obvyklou cenou pomocí porovnávací metody provedeno. Spokojit se pak nelze s pouhým konstatováním tohoto znalce, že „podle statistiky realitních kanceláří je cena zvýšená až o 8 % ceny zjištěné,“ zejména pak v situaci, kdy není jasné, z jaké statistiky znalec vycházel a jaké nemovitosti by měl porovnávat. Pokud tedy ani z jednoho znaleckého posudku nelze mít za to, že byla řádně určena obvyklá cena spoluvlastněné nemovitosti, nemůže mít soud dostatečně zjištěný skutkový stav, na základě kterého následně rozhodl o zrušení spoluvlastnictví a vypořádání spoluvlastněné nemovitosti jejím prodejem. Žalovaný souhlasí s tím, aby tento spoluvlastnický vztah byl zrušen, nicméně požaduje, aby mu věc byla za náhradu přikázána do jeho výlučného vlastnictví. Aby bylo možné určit obvyklou cenu spoluvlastněné nemovitosti, je třeba vypracovat nový znalecký posudek, který bude zohledňovat jak stav trhu, tak stav samotné nemovitosti, která je v dezolátním stavu a vyžaduje značné investice. Žalovaný navrhl, aby byl z tohoto důvodu rozsudek okresního soudu zrušen a věc mu byla vrácena k doplnění dokazování. V jeho rámci by se měl soud zabývat i možností rozdělení spoluvlastněných nemovitostí.
8. Žalobce se k odvolání žalovaného písemně nevyjádřil. Při jednání před odvolacím soudem navrhl potvrzení rozsudku soudu prvního stupně v celém rozsahu.
9. Odvolání bylo podáno včas osobou k němu oprávněnou (§ 201, § 204 o. s. ř.) a obsahuje způsobilé odvolací důvody podle § 205 odst. 2 písm. d), e) a g) o. s. ř. Odvolací soud proto při nařízeném jednání přezkoumal jím napadený rozsudek včetně jemu předcházejícího řízení,

a to i z důvodů v odvolání výslovně neuplatněných (§ 212a odst. 1, § 205 odst. 2 o. s. ř.). Po zopakování části listinných důkazů a provedení dalších důkazů přípustných v systému neúplné apelace (viz § 205a o. s. ř.), jejichž obsah bude popsán níže, dospěl k závěru, že odvolání žalovaného není důvodné.

10. Z dosavadního průběhu řízení, jak je zachycen ve spise, se podává, že podle obsahu žaloby bylo mezi účastníky již z předchozího řízení vedeného před Okresním soudem v Rychnově nad Kněžnou nesporné, že dům č. p. ■■■ v ■■■■ užívá na základě souhlasu žalovaného jeho syn s rodinou, a byť zřejmě užívají pouze druhé patro (znalcem Ing. Myšákem označené jako podkroví), žalobce je z důvodu neoddělitelnosti bytových prostor obou podlaží i jejich stavu z užívání společné nemovitosti zcela vyloučen. Žalovaný žalobci již na jaře roku 2017 přislíbil, že spoluvlastnický podíl žalobce odkoupí synové žalovaného ■■■ a ■■■■ za kupní cenu 400 000 Kč, k čemuž však nedošlo. Žalovaný poté nereagoval nijak ani na výzvu ke konečnému stanovisku, obsaženou v dopise žalobce ze dne 20. 10. 2017. Žalobce proto zahájil v lednu 2018 řízení v této věci. Před zahájením jednání, které se mělo konat dne 23. 5. 2018, obě strany sdělily, že se hodlají dohodnout na prodeji spoluvlastnického podílu žalobce žalovanému za 400 000 Kč, k čemuž jim byla poskytnuta lhůta do 1. 8. 2018. K uzavření této smlouvy však nedošlo, neboť žalovaný navrhl žalobci splátky kupní ceny po 20 000 Kč měsíčně, což bylo pro žalobce nepřijatelné. Okresní soud poté nechal znalce přibraného do řízení Ing. Myšáka vypracovat znalecký posudek a poté jeho dodatek, podle něhož činí obvyklá cena nemovitostí 1 664 040 Kč a případný vypořádací podíl žalobce činí 554 680 Kč. Při jednání konaném dne 27. 2. 2019 žalovaný nabídl žalobci odkoupení jeho spoluvlastnického podílu za částku 450 000 Kč, kterou je schopen složit do tří měsíců, žalobce však s ohledem na závěry znaleckého posudku požadoval částku 550 000 Kč. Soud při tomto jednání vyzval žalovaného, aby prokázal, že je schopen vyplatit žalobci vypořádací podíl minimálně ve výši zatím určené podle posudku. Současně jej poučil, že pokud tak neučiní, soud nebude při vypořádání podílového spoluvlastnictví počítat s variantou přikázání nemovitostí do vlastnictví žalovaného a nařídí jejich prodej, přičemž v takovém případě by bylo bezpředmětné zabývat se oceněním nemovitostí. V závěru tohoto jednání soud provedl koncentraci řízení a účastníkům uložil uvést všechny rozhodné skutečnosti a označit důkazy k jejich prokázání do 30 dnů. Žalovaný v této lhůtě podal vyjádření (č. l. 88), v němž nadále brojil proti způsobu určení obvyklé ceny nemovitostí znalcem Ing. Myšákem. Dále uvedl, že schopnost výplaty vypořádacího podílu žalobci prokazuje bankovními výpisy ze dvou jím označených účtů, které však k podání nepřipojil. Žalobce v soudem stanovené lhůtě předložil k důkazu znalecký posudek Ing. Jiřího Karlíčka, podle něhož obvyklá cena nemovitostí činí ke dni 8. 3. 2019 částku 1 750 000 Kč. Při posledním jednání konaném dne 29. 4. 2019 žalovaný sdělil, že nemá doklad o tom, že by měl na účtu peníze na vyplacení nemovitosti, setrval na návrhu na zadání revizního znaleckého posudku a současně navrhl, aby soud zkoumal i možnost reálného rozdělení nemovitostí.
11. Soudu prvního stupně je třeba vytknout, že v odůvodnění svého rozhodnutí zcela pominul důkazy provedené ke stanovení výše vypořádacího podílu, k jehož výplatě měl žalovaný prokázat připravenost. Z obsahu odvolání žalovaného však lze dovodit, že určení přesné výše případného vypořádacího podílu náležejícího žalobci nečiní jeho rozsudek nepřezkoumatelným. Měřítkem toho, zda rozhodnutí soudu prvního stupně je či není přezkoumatelné, je totiž především zájem účastníků řízení na tom, aby mohli náležitě použít v odvolání proti tomuto rozhodnutí odvolací důvody, k čemuž v tomto odvolacím řízení bezesporu došlo (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2013 sp. zn. 29 Cdo 2543/2011 publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 100/2013). Ostatně žalovaný ani nepřezkoumatelnost jím napadeného rozsudku nenamítal. Ze spisu se současně podává, že při jednání konaném dne 27. 2. 2019 byl žalovaný soudem prvního stupně vyzván, aby prokázal, že je schopen vyplatit žalobci vypořádací podíl minimálně ve výši zatím určené podle posudku, takže žalovanému bylo zřejmé, že se jedná

o částku 554 680 Kč. Současně soud avizoval, že pokud tak žalovaný neučiní, nemá smysl se zabývat přesným stanovením výše vypořádacího podílu pro žalobce. Tento procesní postup soudu prvního stupně považuje odvolací soud za logický a hospodárný, avšak rozsudek na něm založený může být správný pouze za podmínky, že řízení se dostalo do takové fáze, že byla dostatečně zřejmá výše v úvahu přicházejícího vypořádacího podílu pro žalobce. Odvolací soud proto zopakoval soudem prvního stupně provedené, avšak v odůvodnění jeho rozsudku pominuté důkazy ke zjištění obvyklé ceny nemovitostí, jejichž hodnocení tento soud považoval s ohledem na jeho právní názor za nadbytečné.

12. Z písemného znaleckého posudku znalce z oboru stavebnictví a ekonomika, odvětví ceny a odhady Ing. Jiřího Myšáka č. 174/1/19-I ze dne 8. 3. 2019 odvolací soud zjistil, že rodinný dům č. p. ■■■ v ■■■■ obsahuje jednu bytovou jednotku rozkládající se v prvním nadzemním podlaží a v podkroví. Dům je dlouhodobě neudržovaný, o čemž zvnějšku svědčí odpadávající dřevěné obložení jižního štítu, odpadávající omítka na severní straně, nedostatečně funkční okna a balkonové dveře, rozpadlé zábradlí na terase a balkonu a zdegradované vodorovné konstrukce balkónu a terasy vlivem zatékání. V suterénu i v obytných podlažích je zatékání s výskytem plísní, v obytných podlažích jsou dále trhliny, chybí nebo jsou poškozené do nefunkčnosti vnitřní dveře, u balkonových dveří v obývacím pokoji je rozbitá vnější tabule skla, vlýskové podlahy jsou neudržované a částečně poškozené. Z důvodu tohoto velmi špatného technického stavu domu, který byl doložen i fotodokumentací, zvolil znalec k jeho ocenění analytickou metodu. Celkovou zjištěnou cenu celého souboru nemovitostí poté stanovil na 1 664 040 Kč. V dodatku tohoto znaleckého posudku ze dne 25. 2. 2019 znalec konstatoval, že dům je přes své nevelké stáří ve velmi špatném technickém stavu, který ho činí v podstatě neobyvatelným. Podrobněji popsal vady, které ovlivňují stanovení obvyklé ceny, s tím, že náklady na uvedení domu do přijatelného stavu odhaduje na cca 1 milion korun. Znalec dále uvedl, že v místě ani v blízkém okolí nebyl v nabídce realitních kanceláří žádný srovnatelný objekt a v blízké minulosti nebyl obdobný objekt prodáván. S ohledem na tuto okolnost a množství závažných závad se rozhodl provést ocenění analytickou metodou podle vyhlášky č. 53/2016 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, neboť tento postup umožňuje specifické posouzení jednotlivých konstrukcí s ohledem na jejich technický stav. Znalec připojil fotografie a popis celkem 7 dalších nemovitostí nabízených k prodeji v blízkém okolí a provedl jejich technické i cenové porovnání s oceňovanou nemovitostí. Poté dospěl k závěru, že jím zjištěná cena 1 664 040 Kč je zároveň cenou obvyklou. Z doplňujícího výsledku znalce Ing. Jaroslava Myšáka provedeného odvolacím soudem bylo dále zjištěno, že oceňovaný dům je projektován tak, že schodiště je vloženo do půdorysu přízemí a mezipodestu tvoří hala v přízemí, ze které se jde do patra. Tato hala je součástí spodního bytu. Ke vzniku bytových jednotek by bylo nezbytné je stavebně oddělit, což by vyžadovalo zásadní stavební úpravy a oddělené vstupy. Dům byl evidentně koncipován jako jediná bytová jednotka. Pokud se jedná o jím určenou obvyklou cenu nemovitostí, v mezidobí v nabídce realitních kanceláří nenašel vhodnou srovnatelnou nemovitost. Zjištění realizovaných prodejů na katastru nemovitostí by probíhalo tak, že by nejdříve musel vyhledat domy, u nichž je vyznačena změna vlastníků, a z nich vybrat vhodné nemovitosti ke srovnání. Poté by musel vypsát žádost na katastr nemovitostí na konkrétní objekty doloženou souhlasem soudu, katastr by mu pak za poplatek pořídil kopie převodních listin. Z nich by zjistil, zda vůbec šlo o koupi, neboť např. u daru či dědictví není cena nemovitostí v listinách stanovena. Ocenění analytickou metodou mu v tomto případě připadá nejobjektivnější, neboť tato stavba je atypická tím, že podle předpisů je něco za jednu třetinu životnosti, ale fakticky je ve stavu neobyvatelnosti. Podle jeho poznatků při ohledání osoby žijící v domě přízemí vůbec nepoužívají, pohybovaly se v patře a byly nadměrně oblečeny z důvodu chladu. Za svoji obornou kariéru takto zdevastovaný objekt za tak krátkou dobu užívání ještě neviděl. Posudek dělal asi před rokem, tzn., že dnes by cenový koeficient narostl o jedno procento a snížila by se životnost o jedno procento. Současná cena stanovená

jím použitou metodou se tedy neliší od ceny dle znaleckého posudku. Nevylučuje, že vlivem dalšího zatékání by se aktuální cena ještě snížila. K výhradám žalobce k jím použité analytické metodě popsaným v odvolání znalec zopakoval, že posuzovaný dům má masivně poškozené nosné konstrukce a izolace, a proto se snažil posoudit jeho skutečný technický stav. V dodatku posudku provedl porovnání, které mu potvrdilo správnost jeho úvahy, že analytická cena je cenou tržní. Jakékoli porovnání by v tomto případě bylo velmi daleké od reality, neboť se jednalo o zcela atypický případ. Pokud by někdo ten objekt koupil, bude ho rok opravovat, aby ho dal do běžného stavu.

13. Odvolací soud dále zopakoval důkaz znaleckým posudkem znalce z oborů stavebnictví - ceny obytné a ekonomika - ceny a odhady Jiřího Karlíčka č. 7962/11-2019 ze dne 8. 3. 2019, předloženým v řízení před soudem prvního stupně žalobcem. Z něho zjistil, že tento znalec nebyl na prohlídce interiéru nemovitosti, a proto údaje o jeho stavu čerpal od znalce Ing. Myšáka. Pro potřebu zjištění obvyklé ceny nemovitostí znalec použil materiály uvedené na portálech internetu a svoji vlastní databázi. Výslednou zjištěnou cenu nemovitostí znalec Karlíček určil ve výši 1 674 009,20 Kč. Poté učinil závěr, že s ohledem na současný stav trhu s nemovitostmi je obvyklá cena vyšší než cena zjištěná cenovým předpisem, přičemž podle statistiky realitních kanceláří je zvýšená až o 8 % ceny zjištěné. Vzhledem k tomu, že jde o nemovitost se zanedbanou údržbou a vyžadující zvýšené náklady na opravy, stanovuje obvyklou cenu nemovitosti na 1 750 000 Kč. Znalecký posudek má všechny náležitosti dle § 127a věty první o. s. ř.
14. Po zopakování a doplnění dokazování ve shora popsaném rozsahu odvolací soud účastníkům předestřel, že návrhu žalovaného na vypracování revizního znaleckého posudku nehodlá vyhovět, neboť dosud provedené dokazování k určení obvyklé ceny vypořádávaných nemovitostí považuje za dostatečné. Závěry znaleckého posudku do řízení přibraného znalce Ing. Jaroslava Myšáka, který byl doplněn jeho výpovědí před odvolacím soudem, jsou totiž přesvědčivé, logicky odůvodněné, jsou plně podloženy obsahem nálezů a znalec přihlédl ke všem relevantním skutečnostem. Při jednání před odvolacím soudem znalec logicky a přesvědčivě vysvětlil, z jakého důvodu nebylo možno určit obvyklou cenu jím oceňovaných nemovitostí za použití porovnávací metody. Závěry znalce Ing. Myšáka nejsou ani v rozporu se závěry znaleckého posudku Jiřího Karlíčka předloženého žalobcem, který splňuje náležitosti § 127a o. s. ř., a lze proto na něj hledět jako na posudek svým způsobem revizní vůči posudku Ing. Myšáka. Ze všech těchto důvodů odvolací soud neshledává žádný důvod, pro který by měl být znalecký posudek Ing. Myšáka doplněn o zjištění cen převáděných nemovitostí evidovaných v informačním systému Katastrálního úřadu, neboť se nedá předpokládat, že by byl tímto způsobem získán relevantní vzorek nemovitostí k porovnání s nemovitostmi vypořádávanými v tomto řízení.
15. Odvolací soud se tudíž plně ztotožňuje se závěrem soudu prvního stupně, že v předložené věci bylo namíste uplatnění závěrů předestřených v soudem prvního stupně odkazovaném rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 19. 3. 2014 sp. zn. 22 Cdo 3073/2013. V jeho odůvodnění Nejvyšší soud konstatoval (mimo jiné) následující: *Při posuzování této otázky (míněno kterému ze spoluvlastníků dát přednost, mají-li oba zájem o převzetí nemovitosti do svého výlučného vlastnictví – poznámka odvolacího soudu) lze vyjít z toho, co je o ní uvedeno v komentáři k občanskému zákoníku (Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 610 a násl.; podobně in Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2. vydání, 2009, díl I., s. 907): „Judikatura Nejvyššího soudu i Ústavního soudu v posledním období zdůraznila další hledisko, a potud jsou její závěry použitelné i v poměrech nové právní úpravy, a tím je i hledisko kredibility (solventnosti) účastníka k „vyplacení“ spoluvlastnického podílu jak z hlediska samotné schopnosti náhradu zaplatit, tak i z hlediska jejího včasného poskytnutí. Hledisko solventnosti se v judikatuře profiluje ve dvojí podobě, jednak jako samotná podmínka pro přikázání věci některému ze spoluvlastníků (rozsudek NS 22 Cdo 1346/2002, náleží ÚS III. ÚS 687/04) a jednak také jako jedna z okolností, k nimž je nutno při vypořádání přiblížit při posouzení toho, komu má být věc*

příkazána (např. při rovnocenných kritériích může být rozhodujícím pro příkazání věci objektivní schopnost náhradu poskytnout z hlediska dispozice volnými finančními prostředky nebo jejich bezprostředním obstaráním a použitím dříve ve srovnání se spoluvlastníkem druhým, ačkoli i ten by podmínku solventnosti k poskytnutí náhrady obecně splňoval) – (usnesení NS 22 Cdo 1604/2005, SR č. 1/2007, s. 23). Ústavněprávní judikatura prvek solventnosti zdůrazňuje z hlediska, že zákonem stanovená možnost zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ve svých důsledcích znamená pro spoluvlastníka, jehož spoluvlastnický podíl je přikázán ostatním spoluvlastníkům, nucené odejmutí vlastnického práva, které musí splňovat ústavní podmínky stanovené čl. 11 odst. 4 LPS. Mezi tyto podmínky patří i povinnost poskytnutí náhrady. Občanský zákoník upravuje náhradu pro ostatní spoluvlastníky, jimž nebyla věc přikázána, soud má tedy povinnost o náhradě rozhodnout, konkrétní časové okolnosti placení této náhrady, eventuálně časový posun mezi právními účinky „zbavení“ vlastnického práva a faktickým zaplacením náhrady, jsou však z hlediska zásady do práv garantovaných čl. 11 odst. 4 LPS irrelevantní. Zdůraznění významu této podmínky jde v ústavněprávní judikatuře tak daleko, že nedostatečné důkazní posouzení solventnosti spoluvlastníka, kterému je věc přikazována, zakládá porušení práva na spravedlivý proces (nálež ÚS II. ÚS 494/03, 24/2005 Usn.). Potvrzení požadavku kredibility bylo opětovně zdůrazněno i následnou rozhodovací praxí dovolacího soudu (např. rozsudek NS 22 Cdo 3690/2009, usnesení NS 22 Cdo 1344/2011)“. Zbývá dodat, že uvedená pravidla platí jak pro zrušení a vypořádání spoluvlastnictví podle § 142 odst. 1 obč. zák. 1964, tak i podle § 1147 nového občanského.

16. Ustanovení § 1147 o. z. stanoví posloupnost způsobů vypořádání podílového spoluvlastnictví, kterou je soud při svém rozhodování vázán. Soud prvního stupně se tudíž měl prvořadě zabývat tím, zda je možné rozdělení společné věci. Toto řešení však v odůvodnění svého rozhodnutí zcela pominul, když vycházel z toho, že do koncentrace řízení provedené soudem prvního stupně při jednání konaném dne 27. 2. 2019 žádný z účastníků netvrdil, že přichází v úvahu reálné rozdělení nemovitostí. Žalovaný tuto otázku nadnesl až v závěrečném návrhu a poté v odvolání, aniž by však jakkoli upřesnil, jaké rozdělení nemovitostí podle něho přichází v úvahu. Odvolací soud za účelem úplného právního posouzení věci považuje za nezbytné na tyto jeho námitky reagovat, přičemž je shledává zcela nedůvodnými. Ze znaleckého posudku Ing. Myšáka totiž muselo být i žalovanému zřejmé, že vypořádávaný dům není možno rozdělit, neboť byl koncipován jako jediná bytová jednotka. Při jednání před odvolacím soudem pak znalec doplnil písemně podaný posudek o popis vnitřní dispozice domu, která neumožňuje oddělené užívání jeho částí bez vynaložení nepřiměřených nákladů. Soud prvního stupně se tedy správně zabýval možnostmi v pořadí dalšího způsobu vypořádání společné věci, tzn. možnostmi nemovitostí přikázat za přiměřenou náhradu některému ze spoluvlastníků. Jestliže žalobce o přikázání nemovitostí jeho osobě neměl na rozdíl od žalovaného zájem a žalovaný je současně jejich většinovým spoluvlastníkem, logicky uvažoval pouze o možnosti přikázání společných nemovitostí žalovanému. V takovém případě správně vyzval žalovaného, aby prokázal, že je schopen vyplatit žalobci v přiměřené lhůtě vypořádací podíl ve výši určené znalcem, resp. v nižší částce 550 000 Kč požadované žalobcem. Žalovaný však svoji solventnost nijak nedoložil, a proto soud prvního stupně zcela správně uzavřel, že podmínky pro přikázání nemovitostí žalovanému nejsou splněny.
17. Vzhledem k obraně žalovaného, že dokud nebyla výše vypořádacího podílu řádně stanovena, nelze po něm průkaz solventnosti požadovat, přičemž skutkový závěr o výši případného vypořádacího podílu pro žalobce učinil až odvolací soud, byla žalovanému dána možnost svoji solventnost prokazovat i v odvolacím řízení. Vzhledem k tomu, že žalovaný již v řízení před soudem prvního stupně označil účty, na nichž by se měly nacházet prostředky, které hodlá použít k výplatě vypořádacího podílu, odvolací soud doplnil dokazování vyžádáním zprávy o jejich majitelích a zůstatcích na nich. Ze sdělení společnosti [REDAKCE], ze dne 6. 1. 2020 zjistil, že účet č. [REDAKCE] náleží vnukovi žalovaného [REDAKCE] a ke dni 4. 1. 2020 vykazoval zůstatek 14 213,85 Kč, zatímco účet č. [REDAKCE] náleží žalovanému a ke dni 4. 1. 2020 vykazoval zůstatek 3 348,66 Kč. Žalovaný byl dále odvolacím soudem vyzván,

aby doložil schopnost výplaty alespoň částky 500 000 Kč. K tomu žalovaný předložil při odvolacím jednání výpis z běžného účtu č. [REDACTED] vedeného na jeho jméno u [REDACTED], z něhož se podává, že ke dni 3. 1. 2020 činil zůstatek na tomto účtu 65 Kč, dne 9. 1. 2020 byla připsána částka 13 613,00 Kč od plátce [REDACTED], a. s., a dne 27. 1. 2020 byla připsána částka 500 000 Kč od plátce [REDACTED], s. r. o. Žalovaný k tomu vysvětlil, že se jedná o společnost jeho vnuka [REDACTED], což doložil aktuálním výpisem z obchodního rejstříku. Dodal, že vnuk v předmětné nemovitosti nežije, ale má zájem ji převzít a opravit. Současně požádal o poskytnutí lhůty za účelem pokusu o mimosoudní dohodu účastníků. Žalobce setrval na podmínce průkazu solventnosti žalovaného, přičemž poukázal na okolnost, že na vlastnickém podílu žalovaného vážne několik zástav, a proto by při případném výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti žalobce nebyl vzhledem k pořadí jeho pohledávky uspokojen. V písemném závěrečném návrhu žalobce sdělil, že po odročení jednání odvolacím soudem žalovanému navrhl prodej svého podílu za 550 000 Kč za předpokladu, že by žalovaný složil 500 000 Kč do úschovy a zbývajících 50 000 Kč hradil v měsíčních splátkách 1 500 Kč pod ztrátou jejich výhody, žalovaný však na tento návrh nepřistoupil. Žalovaný v písemném závěrečném návrhu vyjádřil přesvědčení, že dispozici finančních prostředků na svém účtu odvolacím soudu doložil, když zákon žádným způsobem nedefinuje, jak jinak by se měla solventnost prokazovat. Poukázal na závěr znalce Ing. Myšáka při jednání před odvolacím soudem, podle něhož je možné, že obvyklá cena domu se vlivem zatékání v mezidobí ještě snížila. Pokud soud shledá závěry znalce Ing. Myšáka správnými, je připraven vypořádací podíl žalobci ve stanovené lhůtě vyplatit. Dále poukázal na nálezy Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 572/19 ze dne 12. 12. 2019, na jehož základě dovozoval, že i pokud by byl rozsudek okresního soudu ve věci samé potvrzen, právo na náhradu nákladů řízení před ním by nemělo být přiznáno žádnému z účastníků.

18. Po doplnění dokazování v rozsahu popsáném v předchozím odstavci odvolací osud dospěl k závěru, že odvoláním napadený rozsudek je věcně správný. Průběh řízení nejen před soudem prvního stupně, ale i před odvolacím soudem totiž dostatečně dokládá, že žalovaný takzvaně „hraje o čas“, aniž by projevil skutečný zájem o odkoupení spoluvlastnického podílu žalobce. Žalovanému prodlužování řízení za současného tvrzení, že znalce stanovená obvyklá cena nemovitosti je nadsazená, samozřejmě vyhovuje, neboť se jednak prodlužuje doba, po kterou mohou jeho příbuzní uspokojovat v předmětném domě svoji bytovou potřebu, jednak se postupná devastace domu odráží ve snižování jeho hodnoty, a tím i obvyklé ceny. Ohledáním domu provedeným znalcem Ing. Myšákem bylo prokázáno, že příbuzní žalovaného dům postupně „vybydlují“, v důsledku čehož je na hranici obyvatelnosti, přičemž k návratu jeho stavu do „normálu“ by byly potřebné investice cca 1 milion korun. Žalovaný přitom již na jaře roku 2017, tedy před třemi lety, žalobci přislíbil řešení, které „slíbí“ dosud. Žalobce má přitom jedinou podmínku, a to složení kupní ceny jeho spoluvlastnického podílu do advokátní úschovy. Tento jeho požadavek je s ohledem na celkové majetkové poměry žalovaného, jeho evidentní dlouhodobou nesolventnost a zatížení spoluvlastnického podílu žalovaného zástavním právem třetích osob zcela legitimní. Pokud žalovaný prokazuje, že má na účtu prostředky od svého vnuka, jimiž hodlá žalobce vyplatit, ani odvolací soud nevidí rozumný důvod, pro který se žalovaný brání jejich složení na účet svého zástupce za současného uzavření kupní smlouvy se žalobcem a trvá na tom, aby vypořádání jím navrženým způsobem provedl soud a byla mu stanovena lhůta k vypořádání spoluvlastnického podílu žalobci. Za tohoto stavu nelze žalobce vystavit reálné hrozbě situace, že by došlo k nucenému odnětí jeho vlastnického práva, aniž by za ně obdržel přiměřenou náhradu. Žalovaný totiž nedisponuje jiným majetkem, který by přicházel v úvahu ke zpeněžení, pokud by žalobce musel svoji pohledávku vymáhat exekučně, přičemž na spoluvlastnickém podílu žalovaného vážnou zástavu, tzn., že zástavní věřitelé by získali v exekuci přednostní pořadí. Proto má i odvolací soud za to, že jediným v úvahu přicházejícím řešením je prodej nemovitostí ve veřejné dražbě. Jestliže žalovaný bude mít

zájem takového řešení odvrátit, nic mu nebrání kdykoli předtím nabídnout žalobci uzavření kupní smlouvy při akceptaci žalobcem stanovených podmínek. Proto byl rozsudek okresního soudu ve věci samé jako správný potvrzen (§ 219 o. s. ř.).

19. Odvolací soud shledal věcně správným i nákladový výrok prvoinstančního rozhodnutí. Je si vědom nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 572/19 ze dne 12. 12. 2019, kterého se dovolával žalovaný, ale má za to, že v něm vyslovené právní závěry na souzenou věc nedopadají. Ústavní soud totiž ve věci, kdy se o přikázání společné nemovitosti ucházelo více účastníků, vyslovil tento právní názor: *Nikdo zásadně nemůže být nucen setrvávat ve spoluvlastnictví, a tak ani žádného ze spoluvlastníků nelze bez dalšího sankcionovat za to, že spoluvlastnictví má být zrušeno a vypořádáno, respektive za to, že byl u soudu podán příslušný návrh na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Takto tedy zahájení a vedení řízení před soudem nelze bez dalšího klást k tíži ani tomu spoluvlastníku, který jej inicioval, ani tomu, který se formálně ocitl na straně žalované. Současně je třeba zohlednit, že spoluvlastníci sami nemohou plně ovlivnit konečné rozhodnutí soudu o způsobu vypořádání (trvá-li některý ze spoluvlastníků na jeho zrušení), soud jejich návrhy v tomto rozsahu není vázán, ale sám rozhodne dle zákonné posloupnosti jednotlivých způsobů vypořádání a v jejich rámci pak podle svého vlastního uvážení (například jak konkrétně bude společná věc rozdělena či komu bude přikázána do vlastnictví a komu bude přiznána přiměřená náhrada). Za těchto okolností, kdy spoluvlastníci předem nemohou přesně předvídat konkrétní rozhodnutí soudu, a naopak každý z odlišných návrhů jednotlivých spoluvlastníků může mít rozumný a přesvědčivý základ, kdy všichni spoluvlastníci mají v řízení shodné procesní postavení žalobců i žalovaných a kdy se v řízení jedná o rovném vlastnickém právu všech účastníků, se zpravidla jako spravedlivé východisko pro rozhodnutí o nákladech řízení bude jevit, aby každý ze spoluvlastníků sám nesl své náklady řízení a nebyl povinen hradit náklady jiného spoluvlastníka, ledaže by pro to byly dány zvláštní důvody; takové východisko odpovídá právu spoluvlastníků na ochranu vlastnictví zaručenému čl. 11 odst. 1 Listiny.* V přezkoumávané věci se však jedná o situaci, kdy žalobce navrhl vypořádání podílového spoluvlastnictví prodejem nemovitostí ve veřejné dražbě s ohledem na dlouhodobé neférové jednání žalovaného, který několik let projevoval formální zájem o odkoupení spoluvlastnického podílu žalobce, zatímco nemovitosti výlučně užívali příbuzní žalovaného, aniž by se žalobci dostalo za toto užívání jakékoli náhrady. V průběhu řízení před okresním i krajským soudem byl žalobce ochoten respektovat návrh žalovaného, aby byly nemovitosti přikázány jemu oproti výplatě vypořádacího podílu žalobci, přičemž pouze žádal záruku solventnosti žalovaného, kterou mu žalovaný neposkytl. Žalovaný toto řízení cíleně protahoval, v důsledku čehož jeho příbuzní o to delší dobu uspokojovali a dosud uspokojují ve společné nemovitosti účastníků svoji bytovou potřebu, přičemž tak činí způsobem, který vlastnictví žalobce znehodnocuje, což je neomluvitelné. Nejedná se tedy vůbec o případ, na který by bylo možno vztáhnout závěry Ústavního soudu o tom, že by si měl každý z účastníků hradit náklady řízení ze svého. Odvolací soud je naopak přesvědčen, že postoj žalovaného jak před zahájením, tak v průběhu řízení je přesně oním zvláštním důvodem, pro který i Ústavní soud připouští rozhodnutí o nákladech řízení podle úspěchu toho kterého spoluvlastníka ve věci. Ze všech těchto důvodů odvolací soud potvrdil jako věcně správný i nákladový výrok přezkoumávaného rozsudku (§ 219 o. s. ř.). Ohledně jednotlivých položek a výpočtu výše nákladů řízení žalobce, který je bezchybný, pak odvolací soud plně odkazuje na příslušnou část jeho odůvodnění.
20. O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 ve spojení s § 224 odst. 1 o. s. ř. Žalobce v něm plně uspěl, proto bylo žalovanému uloženo nahradit mu náklady řízení vzniklé v souvislosti s jeho zastoupením advokátem. Jedná se o odměnu za 1 úkon právní služby v sazbě 12 740 Kč (účast u jednání odvolacího soudu), paušální náhradu 300 Kč, cestovné na trase Pardubice – Hradec Králové a zpět ve výši 302 Kč při použití osobního automobilu s normovanou spotřebou 5,8 l benzínu Natural 95 na 100 km a vzdálenosti 50 km, celkem jde o částku 13 342 Kč. K ní náleží podle § 137 odst. 3 o. s. ř. náhrada DPH v sazbě 21 %, po jejímž připočtení činí konečná výše nákladů odvolacího řízení žalobce 16 144 Kč.

21. Žalovaný je podle § 148 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 224 odst. 1 o. s. ř. povinen nahradit i náklady řízení státu vynaložené v odvolacím řízení v souvislosti s výsledkem znalce Ing. Myšáka, jemuž bylo na znalečném vyplaceno 1 918 Kč.
22. Lhůta k plnění byla žalovanému stanovena podle § 160 odst. 1 o. s. ř., určení platebního místa k náhradě nákladů řízení žalobce se opírá o § 149 odst. 1 o. s. ř.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je přípustné dovolání, jestliže rozhodnutí 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 vyřešena právní otázka posouzena jinak. Dovolání lze podat do dvou měsíců od doručení tohoto rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím Okresního soudu v Rychnově nad Kněžnou.

Hradec Králové 25. února 2020

JUDr. Alena Bačínová v. r.
předsedkyně senátu