



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

žalobkyně: [redacted] (dříve [redacted]), narozená [redacted]
bytem [redacted],
zastoupená advokátem JUDr. Jiřím Slezákem
sídlem Ulrichovo nám. 737, 500 02 Hradec Králové

proti
žalovanému: [redacted], narozený [redacted]
bytem [redacted], [redacted]

o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

k odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Hradci Králové ze dne 7. 11. 2018 č. j. 9 C 310/2017-178

takto:

- I. Rozsudek okresního soudu **se potvrzuje.**
- II. Žalovaný je povinen nahradit žalobkyni náklady odvolacího řízení 36 300 Kč do tří měsíců od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího zástupce.

Odůvodnění:

1. Okresní soud výrokem I shora označeného rozsudku zrušil spoluvlastnické právo žalobkyně a žalovaného k nemovitým věcem, tj. bytové jednotce č. [redacted] (v domě č. p. [redacted] nacházející se na st. parc. č. [redacted]), a to včetně podílu na společných částech domu ve výši 130/278, vše v katastrálním území [redacted], obec [redacted], zapsané na listu vlastnictví č. [redacted], jakož i podílu na st. parc. č. [redacted] ve výši 130/278 (tj. 65/278 a 65/278), vše v katastrálním území [redacted], zapsané listu vlastnictví č. [redacted] u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký

kraj, Katastrální pracoviště [redacted], dále k pozemkům st. parc. č. [redacted], parc. č. [redacted] a parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted], obec [redacted], zapsané listu vlastnictví č. [redacted] u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště [redacted], přičemž nemovitosti přikázal do výlučného vlastnictví žalobkyně s tím, že žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému na vypořádací podíl částku ve výši 1 600 000 Kč do 3 měsíců od právní moci rozsudku. Výroky II a III soud žalovanému současně uložil povinnost nahradit žalobkyni na nákladech řízení 112 006,50 Kč k rukám advokáta žalobkyně a nahradit České republice na účet Okresního soudu v Hradci Králové na nákladech řízení 7 520 Kč, obojí do 3 měsíců od právní moci rozsudku.

2. V odůvodnění rozsudku soud konstatoval, že žalobkyně se domáhá zrušení a vypořádání rovnodílného podílového spoluvlastnictví účastníků k nemovitým věcem označeným ve výroku I rozsudku. Navrhla, aby předmětné nemovitosti byly přikázány do jejího výlučného vlastnictví s tím, že žalovanému vyplátí vypořádací podíl ve výši 1/2 z částky 3 200 000 Kč, tj. 1 600 000 Kč do 3 měsíců od právní moci rozsudku. Žalovaný s žalobou částečně nesouhlasil, když namítl, že nemovitosti mají hodnotu 3 700 000 Kč. Okresní soud vyšel ze skutkového zjištění, že žalobkyně a žalovaný jsou rovnodílní podíloví spoluvlastníci nemovitostí specifikovaných ve výroku I rozsudku, jejichž tržní hodnota činí podle znaleckého posudku České znalecké, a. s., ze dne 6. 8. 2018, ve znění doplňujícího výsledku znalce, 3 200 000 Kč. Soud poté postupem podle § 1143 a § 1147 zrušil a vypořádal podílové spoluvlastnictví způsobem uvedeným ve výroku I rozsudku. Výše vypořádacího podílu 1 600 000 Kč je dána tržní hodnotou těchto nemovitostí a velikostí spoluvlastnického podílu žalovaného (tj. 50 %). Okresní soud dále podotkl, že předmětem řízení nebylo vypořádání parcely č. [redacted] v kat. území [redacted], která je tedy i nadále v podílovém spoluvlastnictví žalobkyně, žalovaného a dalších osob. Vysvětlil, že neprovedl navržený důkaz dalším znaleckým posudkem, neboť tržní hodnotu nemovitostí má dostatečně za prokázanou znaleckým posudkem znaleckého ústavu Česká znalecká, a. s., který se hodnověrně vypořádal i s uplatněnými připomínkami, týkajícími se garáže, pergoly, fasády domu, stropu bytu, kotle, bojleru, plotu, hodnoty stavební parcely, hodnoty bytové jednotky včetně podílů na společných částech domu a pozemku.
3. O nákladech řízení mezi účastníky rozhodl okresní soud podle § 142 odst. 1 a § 142a odst. 1 o. s. ř. V řízení měla plný úspěch žalobkyně, neboť jejímu návrhu na zrušení a vypořádání předmětných nemovitostí oproti vyplacení podílu ve výši 1 600 000 Kč soud v plném rozsahu vyhověl. Její účelně vynaložené náklady řízení tvoří odměna advokáta za 5 úkonů právní služby po 14 700 Kč (převzetí věci, sepsí žaloby, 3 x jednání u soudu) a za 1 úkon právní služby (jednoduchá výzva k plnění) ve výši 7 350 Kč (jedna polovina mimosmluvní odměny) dle § 7, § 8 odst. 5, § 11 odst. 1, § 11 odst. 2, písm. h/ vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu při tarifní hodnotě 1/2 z částky 3 200 000 Kč, dále náhrada hotových výdajů advokáta 1 800 Kč za 6 úkonů právní služby po 300 Kč podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu, daň z přidané hodnoty v sazbě 21 % z odměny advokáta a náhrad hotových výdajů (§ 137 odst. 3, § 151 odst. 2 o. s. ř.), tj. 17 356,50 Kč, a soudní poplatek 12 000 Kč. Náklady žalobkyně tedy činí celkem 112 006,50 Kč. O nákladech státu bylo rozhodnuto podle § 148 odst. 1 o. s. ř., když u žalovaného nebyly zjištěny důvody pro osvobození od soudních poplatků. Žalovaný již zaplatil zálohu na provedení důkazu ve výši 7 000 Kč, nedoplatek na nákladech České republiky tedy činí 7 520 Kč.
4. Žalovaný podal odvolání proti všem výrokům rozsudku. Vyslovil přesvědčení, že v řízení vypracovaný znalecký posudek se nevyrovnal s obecně platnými zásadami pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti v daném místě a čase a nezohlednil celkový stav nemovitosti, její velikost, kvalitu a místo, ve kterém se nachází. Při jednání před odvolacím soudem doplnil, že v ocenění Ing. Vyhnálka předloženém žalobkyni k důkazu nebyl zahrnut pozemek parc. č. [redacted], který byl následně v posudku České znalecké, a. s., oceněn na 400 000 Kč. Jemu tak

vychází cena nemovitosti 3 900 000 Kč. Dále uvedl, že v roce 2011 byl vypracován znalecký posudek na obě bytové jednotky včetně zahrady a cena vyšla 6 191 650 Kč. Tento posudek před okresním soudem nepředkládal, ale mluvil o něm. Navrhl, aby vzhledem ke všem těmto skutečnostem byl rozsudek okresního soudu zrušen a věc mu byla vrácena k vypracování revizního znaleckého posudku.

5. Žalobkyně v písemném vyjádření k odvolání žalovaného označila všechny jeho námitky za nedůvodné a účelové. Důkaz revizním znaleckým posudkem považovala za nadbytečný, neboť závěry v řízení vypracovaného posudku odpovídají závěrům uvedeným v odborných posouzeních předložených oběma účastníky. Poukázala na okolnost, že žalovaný na jedné straně tvrdil, že cena bytové jednotky je vyšší než určená znalcem, na druhé straně při předestření možnosti smíru, na jehož základě by uhradil žalobkyni vypořádací podíl, považoval cenu určenou znalcem za příliš vysokou. Žalovaný takto pouze protahuje řízení, čímž oddaluje svoji povinnost se z bytové jednotky odstěhovat. Navrhla, aby byl napadený rozsudek jako věcně správný potvrzen.
6. Odvolání bylo podáno včas osobou k němu oprávněnou a obsahuje způsobilé odvolací důvody dle § 205 odst. 2 písm. d/, e/ a g/ o. s. ř. Odvolací soud proto přezkoumal jím napadený rozsudek včetně jemu předcházejícího řízení, a to i z důvodů v odvolání výslovně neuplatněných (§ 212a odst. 2, § 205 odst. 2 o. s. ř.). Odvolání žalovaného neshledal opodstatněným.
7. Odvolací soud předně přezkoumal, zda řízení před soudem prvního stupně netrpí zmatečnostními vadami, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 212a odst. 5 o. s. ř.), přičemž žádné takové vady nezjistil. Pokud se jedná o skutkový stav věci, ověřil, že soud prvního stupně z jím provedených důkazů učinil jím zcela odpovídající skutkové závěry. S ohledem na odvolací námitky žalovaného ohledně rozporů mezi odborným posouzením Ing. Vyhnálka a znaleckým posudkem České znalecké, a. s., zopakoval důkaz předmětným odborným posouzením. Zjistil, že Ing. Vyhnálek ho vypracoval dne 25. 3. 2017, přičemž předmětem jeho ocenění byla bytová jednotka včetně všech pozemků či podílů na nich, jak jsou obsaženy ve výroku I přezkoumávaného rozsudku, tj. včetně pozemku p. č. ■■■■■ – ostatní plocha o výměře 112 m² a dokonce i včetně pozemku parc. č. ■■■■■ - zahrady, který není předmětem vypořádání v této věci. Cenu obvyklou pak za použití porovnávací metody stanovil na 3 100 000 Kč – 3 400 000 Kč. Odvolací soud dále ověřil, že žalovaný v řízení před soudem prvního stupně neuplatnil tvrzení o existenci ocenění vypořádávaných nemovitostí v roce 2011. S ohledem na zákaz novot v odvolacím řízení (viz § 205a o. s. ř.) proto k tomuto tvrzení nepřihlédl.
8. Odvolací soud tudíž neshledal důvodnou žádnou z námitek, jimiž žalovaný hodlal zpochybnit správnost závěrů znaleckého posudku podaného v průběhu řízení, z nichž vyšel soud prvního stupně při stanovení výše vypořádacího podílu. Ani sám pak nedospěl k závěru, že je namístě vypracování znaleckého posudku revizního. Soud sice nemůže přezkoumávat věcnou správnost odborných závěrů znalce (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. dubna 2002 sp. zn. 25 Cdo 583/2001, uveřejněný v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek, C. H. Beck, pod pořadovým č. C 1186), ale při hodnocení obsahu znaleckého posudku České znalecké, a. s., z hledisek pro soud přípustných dospěl ve shodě se soudem prvního stupně k závěru, že tento posudek je přesvědčivý, jeho závěry jsou logicky odůvodněny a jsou též v souladu s ostatními provedenými důkazy, konkrétně se závěry znalce Ing. Vyhnálka vyloženými výše i se závěry společnosti EISEN-FIT s. r. o. obsaženými v jí provedeném ocenění bytové jednotky účastníků včetně podílů na společných částech domu a pozemcích ze dne 27. 2. 2018 předloženém k důkazu žalovaným, podle něhož se cena předmětných nemovitostí včetně pozemku parc. č. ■■■■■ – zahrada pohybuje v rozmezí 2 900 000 Kč – 3 300 000 Kč.

9. Žalovaný brojil pouze proti závěrům znaleckého posudku, na jehož základě byl stanoven vypořádací podíl pro něho ve výši 1 600 000 Kč, přičemž správnost způsobu vypořádání společných nemovitostí účastníků nezpochybnil. Proto ani odvolací soud neuvažoval o jiném způsobu vypořádání, než jak je provedl soud prvního stupně. Vzhledem k tomu, že odvolací námitky žalovaného neshledal důvodnými, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil jako věcně správný (§ 219 o. s. ř.), a to včetně nákladových výroků, v nichž taktéž nebylo shledáno žádné jeho pochybení.
10. O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 ve spojení s § 224 odst. 1 o. s. ř. Žalovaný podal odvolání bezdůvodně, stíhá ho proto povinnost nahradit žalobkyni náklady spojené s jejím zastoupením advokátem. Jedná se o odměnu za dva úkony právní služby (vyjádření k odvolání, účast u jednání odvolacího soudu) po 14 700 Kč (dle § 7, § 8 odst. 5 advokátního při tarifní hodnotě 1/2 z částky 3 200 000 Kč), dále náhrada hotových výdajů advokáta 600 Kč za 2 úkony právní služby po 300 Kč (§ 13 odst. 3 advokátního tarifu), daň z přidané hodnoty v sazbě 21 % z odměny advokáta a náhrad hotových výdajů (§ 137 odst. 3, § 151 odst. 2 o. s. ř.), tj. 6 300 Kč. Náklady žalobkyně v odvolacím řízení tedy činí celkem 36 300 Kč. Lhůtu k plnění odvolací soud žalovanému prodloužil na 3 měsíce shodně jako soud prvního stupně (§ 161 o. s. ř.), určení platebního místa 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 Hradci Králové.

Hradec Králové 19. března 2019

JUDr. Alena Bačínová v. r.
předsedkyně senátu