



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Věnceslavy Hotařové a soudců JUDr. Igora Pařízka a JUDr. Jiřího Hanuše ve věci

žalobkyně: [redacted], narozená [redacted]
bytem [redacted]
zastoupená advokátem Mgr. Kamilem Fotrem
sídlem 193 00 Praha 9, Náchodská 760/67

proti
žalovanému: [redacted], narozený [redacted]
bytem [redacted]
zastoupený advokátkou Mgr. Alžbětou Schirlovou
sídlem 120 00 Praha 2, Francouzská 16

o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

k odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Semilech ze dne 28. července 2017 č. j. 3 C 96/2015-377, ve znění opravného usnesení ze dne 16. 8. 2017 č. j. 3 C 96/2015-381 a doplňujícího usnesení ze dne 18. 10. 2017 č. j. 3 C 96/2015-390

takto:

- I. Rozsudek okresního soudu, ve znění opravného a doplňujícího usnesení, **se potvrzuje.**
- II. Žalovaný je povinen nahradit žalobkyni k rukám jejího zástupce Mgr. Kamila Fotra, advokáta, ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku náklady odvolacího řízení 58.901,83 Kč.

Odůvodnění:

1. Okresní soud napadeným rozsudkem zrušil podílové spoluvlastnictví účastníků k nemovitým věcem, a to – pozemku stavební parcele č. ■ – zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba budovy čp. ■, pozemku parcelního čísla ■ – trvalý travní porost, pozemku parcelního čísla ■ – trvalý travní porost, pozemku parcelního čísla ■ – ostatní plocha, pozemku parcelního čísla ■, všech v obci ■ a katastrálním území ■, zapsaných na LV č. ■ u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště ■, a všechny nemovité věci (dále jen předmětné nemovitosti) přikázal do výlučného vlastnictví žalobkyně (výrok I.).
2. Žalobkyni uložil zaplatit žalovanému na vypořádání podílu částku 1.732.500 Kč do 30 dnů od právní moci rozsudku (výrok II.).
3. Žalovanému uložil nahradit žalobkyni náklady řízení 257.440,30 Kč, z toho k rukám k rukám jejího zástupce Mgr. Kamila Fotra, advokáta, 234.310 Kč a přímo žalobkyni dalších 23.130,30 Kč, vše do 3 dnů od právní moci rozsudku (výrok III.). Žalovanému dále uložil zaplatit České republice náklady řízení zálohovaných státem, a to 2.357 Kč, ve znění opravného usnesení, vydaného pro početní chybu, ve výši 2.706 Kč a ve znění doplňujícího usnesení, zvýšené o dalších 350 Kč, tedy celkem 3.056 Kč, do 3 dnů od právní moci rozsudku na účet Okresního soudu v Semilech (výrok IV.).
4. Okresní soud vyšel z toho, že předmětné nemovitosti byly původně ve spoluvlastnictví žalobkyně a jejích tří sourozenců, bratra a dvou sester, každému z nich svědčilo spoluvlastnické právo v rozsahu jedné ideální čtvrtiny.
5. Bratr žalobkyně se dostal do finančních potíží, jeho spoluvlastnický podíl byl prodán v dražbě. Od vydražitele jej na základě kupní smlouvy nabyl žalovaný. Další dvě sestry žalobkyně žily a žijí v zahraničí a časem (na základě kupní smlouvy a soudního rozhodnutí) se oba účastníci stali rovnodílnými spoluvlastníky předmětných nemovitostí. Žalobkyně vlastnila další nemovitost v ■, kterou však v průběhu řízení prodala, aby měla peníze na zaplacení vypořádacího podílu. Žalobkyně bydlí v bytě 2+kk, předmětné nemovitosti užívá k rekreaci. Žalovaný vlastní (či spoluvlastní) rodinný dům v ■, v němž trvale bydlí, v ■ vlastní a k rekreaci užívá chalupu poblíž předmětných nemovitostí. Další rekreační objekt vlastní na ■ Čech.
6. Oba účastníci v průběhu řízení shodně navrhli, aby bylo podílové spoluvlastnictví zrušeno, oba však žádali, aby byly předmětné nemovitosti přikázány do jejich výlučného vlastnictví. V řízení byly předloženy celkem čtyři znalecké posudky o obvyklé ceně předmětných nemovitostí (znalců Ing. Jaromíra Berana, Ing. Jaroslava Gregora /jediný ustanoven soudem/, Ing. Antonína Branného a Ing. Zdenka Tomíčka). Nad rámec uvedeného se pouze soudem ustanovený znalec Ing. Jaroslav Gregor zabýval otázkou reálného dělení předmětných nemovitostí a shledal, že reálně dělitelné nejsou. Uvedený závěr účastníci řízení sporným nečinili.
7. Okresní soud nařídil revizní znalecký posudek o obvyklé ceně předmětných nemovitostí. Ustanovil k jeho podání znalecký ústav Odhadci a znalci CZ s. r. o. se sídlem v Hradci Králové. Kromě stanovení obvyklé ceny předmětných nemovitostí uložil znaleckému ústavu, aby se vyjádřil ke správnosti (a použitelnosti pro řízení) všech čtyř již podaných a v řízení předložených znaleckých posudků o obvyklé ceně předmětných nemovitostí. Stejně jako předchozí znalci, i znalecký ústav použil ke stanovení obvyklé ceny komparativní metodu (příného porovnání), a to jak ohledně budovy, tak zvlášť

- u pozemků, a to vždy srovnáním (porovnáním) s celkem deseti porovnání vhodnými nemovitými věcmi. Znalecký ústav vycházel z cen realizovaných (nikoliv nabízených) prodejů nemovitých věcí, určených k rekreaci. Výslednou obvyklou cenu předmětných nemovitostí (budovy včetně pozemků) stanovil částkou 3.465.000 Kč.
8. Jde-li o posudky dále jmenovaných znalců, shledal je znalecký ústav nesprávné z dále uvedených důvodů. 1. posudek znalce Ing. Jaromíra Berana proto, že stanovil nikoliv obvyklou, ale jen administrativní cenu předmětných nemovitostí, která je pro účely tohoto řízení nepoužitelná, 2. posudek znalce Ing. Jaroslava Gregora proto, že k porovnání použil jen tři obdobné nemovitosti, což pro objektivní stanovení obvyklé ceny nestačí, pro porovnání mělo být použito mnohem více nemovitostí, a navíc znalec vycházel u jedné z nemovitostí z nabídkové ceny 7 mil. Kč, prodána však byla za 5,8 mil. Kč. 3. posudek Ing. Antonína Branného proto, že sice správně použil pro stanovení obvyklé ceny porovnávací metodu, správně porovnával dalších 8 nemovitých věcí, obvyklou cenu ale nepřizpůsobil porovnávaným nemovitostem, ale provedl pouze zprůměrování cen porovnávaných nemovitostí. Proto také stanovil obvyklou cenu v rozpětí od 3,9 mil Kč do 4,3 mil. Kč. 4. posudek znalce Ing. Zdeňka Tomíčka vychází sice ze správných nikoliv nabízených, ale realizovaných cen nemovitostí na trhu, na úpravu cen však použil „koeficient úpravy na reálnou cenu“, který ovšem nevysvětlil, navíc mezi srovnávaných 5 nemovitostí zařadil i dvě nemovitosti z těch, které jsou předmětem řízení, což je nepřípustné, protože ve skutečnosti porovnával pouze další tři nemovitosti, a to je málo pro stanovení obvyklé ceny předmětných nemovitostí.
 9. Dále okresní soud zjistil zejména z vyjádření MěÚ [REDAKCE], jakož i Technického zkušebního ústavu v Praze, že účastníci měli a mají rozdílné názory na rozsah a druh potřebných prací, jež mají být na nemovitosti (domě čp. [REDAKCE]) provedeny. O tom svědčí i rozsudek Okresního soudu v Mladé Boleslavi č. j. 18 C 369/2013-189 ze dne 7. 5. 2014, kterým byla zamítnuta žaloba (nynějšího žalovaného) proti (nynější žalobkyni) na nahrazení souhlasu k provedení stavebních prací na domě čp. [REDAKCE].
 10. O neshodách týkajících se způsobu užívání předmětných nemovitostí svědčí i záznamy policie z [REDAKCE] 2015 a [REDAKCE] 2015. O rozdílných postojích ve vztahu ke spoluvlastnictví svědčí do jisté míry i rozsudek zdejšího soudu 10 C 134/2013-117, ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 13. 4. 2015 pod č. j. 24 Co 71/2015-214, jímž bylo uloženo tehdejší spoluvlastníci předmětných nemovitostí ([REDAKCE] – sestře žalobkyně) uzavřít se žalobkyní kupní smlouvu, kterou žalobkyní prodává jednu ideální osminu předmětných nemovitostí. Rozsudek nabyt právní moci 16. 5. 2015.
 11. Procesní strany předložily fotografie dokladující současný stav předmětných nemovitostí, provádění oprav, jakož i práci tzv. hostů žalovaného na jiné nemovitosti, včetně stavu nemovitosti žalobkyně v [REDAKCE], kterou vlastnila a kterou v průběhu řízení prodala.
 12. Okresní soud z evidence práv pro osobu zjistil, že žalovaný je dále spoluvlastníkem dalších nemovitostí v [REDAKCE], [REDAKCE], v [REDAKCE], v [REDAKCE], v [REDAKCE] a v [REDAKCE].
 13. K solventnosti účastníků, tedy ke schopnosti zaplatit vypořádací podíl, okresní soud zjistil z výpisu z bankovního účtu žalobkyně, že má k dispozici dostatek peněz, tj. 2.253.306 Kč, z listiny předložené žalovaným zjistil, že se jedná o čestné prohlášení [REDAKCE] o tom, že je ochoten poskytnout žalovanému úvěr až do výše 1.800.000 Kč za účelem koupě ideální poloviny nemovitostí zapsaných na LV [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE], proti zřízení smluvního zástavního práva k předmětným nemovitostem k zajištění splnění dluhu žalovaným.

14. Okresní soud skutkově po provedeném dokazování uzavřel, že v řízení bylo prokázáno, že účastníci, rovnodílní spoluvlastníci, se neshodnou na údržbě předmětných nemovitostí, že žalobkyně v minulosti prováděla pouze jejich běžnou údržbu, naproti tomu žalovaný je pro zásadní stavebnětechnický zásah, protože základní údržba předmětných nemovitostí byla dlouhodobě zanedbána. Jak bylo zjištěno z výpovědi svědka [REDACTED], mezi účastníky panuje rovněž neshoda o způsobu užívání předmětných nemovitostí. Z vlastního spisu 3 Nc 641/2015 okresní soud zjistil, že se žalobkyně domohla vydání předběžného opatření, jímž bylo žalovanému uloženo (zkráceně) zdržet se zatěžování předmětných nemovitostí právy třetích osob (vide usnesení z 1. 6. 2015 na č. 1. 31 spisu).
15. I když byly v řízení předloženy další listiny, týkající se např. výdajů vynaložených na běžnou údržbu nemovitosti žalobkyní či za elektřinu, či posudky ohledně statiky budovy apod., okresní soud z nich žádné, pro toto řízení rozhodné, skutečnosti nezjistil.
16. Okresní soud následně odkázal na § 1140 o. z., který stanoví, že nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Každý ze spoluvlastníků může kdykoliv žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo k újmě některého ze spoluvlastníků. Skutečnosti o nevhodné době zrušení spoluvlastnictví nebo o tom, že by se tak mělo stát k újmě žalobkyně či žalovaného, nebyly v řízení nejen prokázány, ale ani účastníky tvrzeny.
17. Dále okresní soud odkázal na § 1143 o. z., podle něhož, nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne zároveň o způsobu vypořádání spoluvlastníků. Okresní soud odkázal i na § 1147 věty první o. z., který stanoví, že není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům.
18. Okresní soud shledal, že v řízení bylo prokázáno znaleckým posudkem Ing. Jaroslava Gregora, že předmětné nemovitosti nelze reálně dělit, což procesní strany nečinily sporným. Protože oba účastníci, spoluvlastníci, shodně navrhli, aby jejich podílové spoluvlastnictví bylo zrušeno, každý z nich se však domáhal, aby byly předmětné nemovitosti přikázány do jeho výlučného vlastnictví. Okresní soud vyhověl návrhu na zrušení podílového spoluvlastnictví.
19. Při úvaze o tom, kterému z účastníků předmětné nemovitosti přikázat do výlučného vlastnictví, přihlédl k několika kritériím. Jednak k tomu, že je žalobkyně užívá rekreačně dlouhá léta, že předmětné nemovitosti původně náležely různým členům její rodiny, že je v průběhu doby udržovala, i když, podle jejich stavu zřejmé, se jednalo, jde-li o budovu čp. [REDACTED], převážně pouze o nutnou běžnou údržbu (jak vyplynulo nejen z tvrzení žalovaného, ale i z výpovědi svědka [REDACTED]), žádnou zásadnější údržbu neprovedla. Dále vzal na zřetel, že žalobkyně žije v poměrně malém bytě 2+kk, jinou nemovitou věc k rekreaci nemá, a tu, kterou vlastnila v [REDACTED] v průběhu řízení prodala. Žalovaný naproti tomu bydlí ve vlastní nemovitosti v [REDACTED] vlastní ještě několik dalších nemovitých věcí, jedna z nich se nachází přímo v obci [REDACTED] – v [REDACTED], dokonce v blízkosti předmětných nemovitostí a vlastní další nemovité věci k rekreaci na [REDACTED] Čech. Žalobkyně, na rozdíl od žalovaného, prokázala, že má dostatečnou peněžní hotovost, aby mohla zaplatit žalovanému vypořádací podíl.
20. Proto okresní soud dospěl k závěru, že je namístě předmětné nemovitosti přikázat do výlučného vlastnictví žalobkyni, která nemá jinou možnost rekreace než právě v předmětných nemovitostech v [REDACTED], proti její povinnosti zaplatit žalovanému polovinu hodnoty obvyklé ceny předmětných nemovitostí, to je částku 1.732.500 Kč, kterou jí uložil zaplatit do 30 dnů od právní moci rozsudku. Stran obvyklé

ceny okresní soud vycházel ze znaleckého posudku znaleckého ústavu Odhadci a znalci CZ s. r. o. se sídlem v Hradci Králové, který dostatečně zdůvodnil své závěry o výši jím stanovené obvyklé ceny předmětných nemovitostí a zároveň přesvědčivě zdůvodnil, proč nelze použít pro závěr o obvyklé ceně ostatní - v řízení předložené - znalecké posudky.

21. O nákladech řízení rozhodl okresní soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř. Žalobkyně v řízení plně uspěla, proto žalovanému, který v řízení podlehl, uložil okresní soud nahradit žalobkyni vzniklé náklady řízení.
22. Náklady žalobkyně tvořily jednak náklady za zastoupení advokátem a jednak vznikly samotné žalobkyni v průběhu řízení, které vynaložila přímo z vlastních prostředků.
23. Náklady advokátního zastoupení tvoří odměna advokáta za celkem 12 úkonů právní služby, a to za: 1) přípravu a převzetí věci, 2) návrh na předběžné opatření, 3) vyhotovení žaloby, 4) repliku k vyjádření žalovaného, 5 - 6) účast při jednání dne 19. 11. 2015 přesahující 2 hodiny, 7) poradu s klientem dne 24. 3. 2016 přesahující 1 hodinu, 8) vyjádření k posudku znalce, 9) účast u jednání dne 15. 11. 2016, 10) dne 6. 6. 2017 poradu s klientem přesahující 1 hodinu, 11) účast při jednání dne 9. 6. 2017 a 12) účast při jednání dne 28. 7. 2017. Za každý úkon náleží odměna stanovená podle § 8 odst. 5 ve spojení s § 7 bod 6 vyhl. č. 177/96 Sb. (dále jen vyhl.) ve výši 15.260 Kč, tj. celkem 183.120 Kč. Ke každému z úkonů (vyjma úkonu za účast při jednání přesahující 2 hodiny, kdy byl počítán pouze jeden úkon právní služby) náleží paušální náhrada hotových výloh advokáta podle § 13 odst. 3 vyhl. ve výši 300 Kč, která činí 3.300 Kč (11x 300 Kč), náhrada za ztrátu času advokáta při cestách k jednání, tj. za jednu cestu tam a zpět v trvání 5 půlhodin podle § 14 odst. 3 vyhl. po 100 Kč za každou půlhodinu a ke 4 jednáním to činí celkem 2.000 Kč. Na náhradu jízdného advokáta osobním vozem RZ- [REDAKCE] při vzdálenosti 204 km z Prahy do Semil a zpět. Okresní soud vycházel z průměrné spotřeby vozidla podle technického průkazu vozidla RZ [REDAKCE] dle normy EU 2004/3 z třetího údaje uvedeného v technickém průkazu, tj. z průměrné spotřeby 8,4 l/100 km. Podle vyhl. č. 328/2014 Sb., platné pro rok 2015, činila sazba náhrady za 1km jízdy 3,70 Kč a cena nafty 36,10 Kč, proto cestovné činilo 1.373,40 Kč, v roce 2016 třeba vycházet z vyhl. č. 385/2015 Sb., sazba náhrady činila 3,80 Kč/km a cena motorové nafty 29,50 Kč, cestovné proto v tomto roce činí 1.280 Kč a v roce 2017 bylo cestovné posuzováno podle vyhl. č. 440/2016 Sb., podle které sazba náhrady činí částku 3,90 Kč/km a cena nafty 28,60 Kč, cestovné ke dvěma jednáním představuje 2.571,20 Kč (2x 1285,60 Kč). Advokátu kromě toho náleží 21% daň z přidané hodnoty z odměny a náhrad, kterou bude advokát povinen odvést podle zvláštního předpisu (§ 137 odst. 3 o. s. ř.). Tato daň činí z odměny a náhrad, tj. ze 193.644,60 Kč, částku 40.655,40 Kč.
24. Žalobkyně sama dále uplatnila vlastní náklady, které jí v průběhu řízení vznikly. Jednalo se o ušlý výdělek za účast při jednáních ve dnech 19. 11. 2015, náhradu požaduje za 8 hodin po 129,30 Kč/hod, 15. 11. 2016 za 8 hodin po 138,35 Kč/hod, 9. 6. 2017 za 8 hodin po 138,35 Kč/hod a 28. 7. 2017 za 8 hodin po 138,35 Kč/hod. Pokud jde o náhradu ušlé mzdy, žalobkyně předložila soudu potvrzení svého zaměstnavatele [REDAKCE] v [REDAKCE] z roku 2015 s 2016, z nich bylo zjištěno, že v roce 2015 pracovala od 7.30 do 16.00 hod. při hodinové mzdě 129,20 Kč a v roce 2016 od 8.00 hod., konec pracovní doby nebyl vyznačen, s tím, že hodinová mzda činí 138,35 Kč, pro rok 2017 žádné potvrzení od zaměstnavatele nedoložila. Soud proto přiznal žalobkyni s ohledem na to, že žalobkyně nijak neupřesnila, v jaké funkci roce 2015 a 2016 pracovala, náhradu mzdy v roce 2015, kdy jednání se konala od 12.30 hod. do 14.50 hod., a s přihlédnutím k pravděpodobné době strávené na cestě, náhradu mzdy za 5 hodin ztráty mzdy, což činí 643 Kč, v roce 2016 kdy jednání trvalo od 9.15 hod. do 9.35 hod., náhradu za 3,5 hodiny, což činí 484,30 Kč. Pokud

- jde o rok 2017, žalobkyně nedoložila, že v této době a kde pracovala, soud proto za tento rok nemohl žalobkyni náhradu mzdy přiznat.
25. Žalobkyně dále požadovala náhradu nákladů spojených s podáním znaleckých posudků znalce Ing. Tomíčka a Ing. Berana ve výši 11.495 Kč a 3.146 Kč Okresní soud žalobkyni náhradu těchto nákladů nepřiznal. Jde-li o znalecký posudek Ing. Berana, předložený žalobkyní, nebylo jej možno použít, protože neobsahuje doložku podle § 127a o. s. ř. (prohlášení znalce, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku). Jedná se proto o běžný listinný důkaz, navíc znalec předmětné nemovitosti oceňoval administrativní cenou a nikoliv cenou obecnou. Posudek Ing. Tomíčka sice obsahuje doložku podle § 127a o. s. ř., znalec použil správnou srovnávací metodu, při stanovení obvyklé ceny předmětných nemovitostí neměl k dispozici dostatečný počet srovnávaných nemovitostí a navíc použil ke srovnání 2 nemovité věci, ohledně nichž se vede toto řízení, což je nepřijatelné. Ke srovnání 5 nemovitostí tak znalci zbyly pouhé 3 nemovitosti, což je nedostačující počet pro stanovení obvyklé ceny, a navíc ze znaleckého posudku nebylo patrné, jak z částky 3.104.000 Kč stanovil obvyklou cenu na 2.670.000 Kč. Okresní soud proto uvedené posudky pro stanovení obvyklé ceny předmětných nemovitostí použít důkazně nemohl a náklady, které na ně žalobkyně vynaložila, jí nepřiznal. Přiznal žalobkyni jen 15.000 Kč, které zaplatila jako zálohu na znalečné soudu, a dalších 7.000 Kč za zaplacený soudní poplatek.
26. Podle § 148 odst. 1 o. s. ř. má stát podle výsledku řízení právo na náhradu nákladů řízení. Proto okresní soud uložil podlehnuvšímu žalovanému (písařskou chybou uvedeno „žalobci“), aby nahradil státu náklady znalečného, jež nebyly kryty zálohami. Celkem bylo na znalečné vyplaceno 18.056 Kč, z toho za ústavní revizní znalecký posudek 13.691 Kč, znalci Ing. Gregorovi 4.015 Kč za písemně podaný posudek (a dalších 350 Kč - vide doplňující usnesení na č. l. 376 spisu). Protože zálohami bylo kryto 15.000 Kč, bylo třeba část nekrytou zálohami dát k úhradě žalovanému částkou 3.056 Kč (ve znění opravného a doplňujícího usnesení, jak jsou označeny v záhlaví tohoto rozsudku).
27. Rozsudek okresního soudu původně ve všech jeho výrocích napadl podaným odvoláním žalovaný. Zopakoval, na základě jakých skutečností okresní soud přikázal předmětné nemovitosti do vlastnictví žalobkyně, jeho závěry však pokládal za nesprávné, protože nevzal v úvahu a nevypořádal se s jeho právní argumentací (aniž ji však jakkoliv v odvolání konkretizoval), a tím způsobil, že pro neúplnost jeho odůvodnění se napadený rozsudek stal nepřezkoumatelný.
28. Při odvolacím jednání žalovaný omezil důvody odvolání toliko na výši vypořádacího podílu, a tím na stanovenou cenu předmětných nemovitostí, proti přikázání předmětných nemovitostí žalobkyni již žádné námitky neměl.
29. Namítal, že obvyklá cena předmětných nemovitostí byla stanovena nesprávně, proto byla nesprávně stanovena i výše vypořádacího podílu, obvyklá cena předmětných nemovitostí měla být stanovena ku dni rozhodnutí soudu (§ 154 o. s. ř.). Okresní soud vyšel z posudku znaleckého ústavu Odhadci a znalci CZ s. r. o., přitom však znalecký ústav vyloučil z porovnání realizovaný prodej sousední nemovitosti za cenu 5.800.000 Kč v r. 2016. Po vyhlášení napadeného rozsudku došlo k prodeji v okolí předmětných nemovitostí a jedna z nich byla prodána za 9.700.000 Kč. O tom předložil kopii kupní smlouvy z 28. 11. 2017 a navrhl, aby byl ve věci nařízen nový znalecký posudek o obvyklé ceně předmětných nemovitostí. Poukázal na ust. § 1147 o. z., které dovoluje provést dražbu věci jen mezi spoluvlastníky.
30. S odkazem na návrh žalobkyně o výši vypořádacího podílu nebyla žalobkyně v řízení zcela úspěšná, nabízela velmi nízký vypořádací podíl podle znaleckého posudku o jejích

administrativní ceně. Podle názoru žalovaného by se tato skutečnost měla promítnout do úvahy soudu o jejím procentním úspěchu, který by měl být jen v rozsahu 34 %. V takovém případě by měl žalovaný úspěch rozhodující. Soud měl při rozhodování o nákladech řízení postupovat přiměřeně jako při vypořádání SJM. Zopakoval, v souladu se závěry okresního soudu, že náklady, které žalobkyně vynaložila na znalecké posudky, které předložila k důkazu o obvyklé ceně předmětných nemovitostí, nelze pokládat za účelné. Uvedl, že soud měl přihlídnout k tomu, že ho před podáním žaloby žalobkyně nevyzvala k plnění, jak stanoví § 142a o. s. ř. Žalovaný je potrestán, že v řízení hájil svá práva, okresní soud měl rozhodnout o nákladech řízení podle § 142 odst. 2 o. s. ř., tedy právo na náhradu nákladů řízení nepřiznat žádnému z účastníků, jak to plyne z rozhodnutí Ústavního soudu pod sp. zn. I. ÚS 279/12, případně měl rozhodnout o nákladech řízení podle § 150 o. s. ř.

31. Žalobkyně ve vyjádření k odvolání zdůraznila, že v odvolání uvedené námitky jsou pouze účelové. Poukázala i na to, že žalovaný, který se ucházel o přikázání předmětných nemovitostí do svého výlučného vlastnictví, nedoložil, že má hotové peníze, aby jí vyplatil vypořádací podíl a účelově opomenul v odvolání uvést, že v mezidobí koupil v bezprostředním sousedství pozemek, na němž postavil celoročně obyvatelný dům. Tvrdil-li žalovaný, že chtěl předmětné nemovitosti rekonstruovat, nelze přehlédnout, že byť je spoluvlastníkem ■ let, žádné opravy nikdy neprovedl, neprováděl dokonce ani tzv. běžnou údržbu, přestože její provádění žalobkyni vytýkal. Podle přesvědčení žalobkyně znalecký posudek, podaný renomovaným znaleckým ústavem, o obvyklé ceně předmětných nemovitostí poněkud nadhodnotil obvyklou cenu předmětných nemovitostí, žalovaným navržené doplnění dokazování dalším znaleckým posudkem označila za návrh vedený snahou o prodloužení řízení. Žalovaný navíc navrhuje porovnávat neporovnatelné, tedy předmětné nemovitosti s jinými, jinak vybavenými domy, majícími topení, zavedenou vodu, bazény, terasy a lodžie. Za zcela nerozhodné označila i ostatní námitky žalovaného včetně jeho návrhu na dražbu nemovitých věcí pouze spoluvlastníky, a to již proto, že žalovaný nemá hotové peníze ani na zaplacení vypořádacího podílu žalobkyni. Namítal-li žalovaný, v souvislosti s rozhodnutím o nákladech řízení, že žalobkyně ho podle § 142a odst. 1 o. s. ř. nevyzvala před podáním žaloby k plnění, toto ustanovení se na řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nevztahuje. Navíc výše vypořádacího podílu závisela na znaleckém posudku. Navrhla, aby byl napadený rozsudek potvrzen a žalovanému uloženo nahradit žalobkyni i náklady odvolacího řízení.
32. Krajský soud jako soud odvolací (§ 10 odst. 1 o. s. ř.) po zjištění, že odvolání je přípustné (§ 201 o. s. ř.), obsahuje podstatné náležitosti (§ 205 o. s. ř.), bylo podáno osobou oprávněnou a včas (§ 201 a § 204 o. s. ř.), přezkoumal napadený rozsudek spolu s řízením, které mu předcházelo v mezích, ve kterých se žalovaný domáhal jeho přezkumu (§ 212 o. s. ř.), přihlížející přitom i k důvodům, které nebyly v odvolání uplatněny (§ 212a odst. 1 o. s. ř.). Odvolání žalovaného neshledal opodstatněné.
33. Třeba předeslat, že při odvolacím jednání, konaném 6. června 2018, žalobce sdělil, že změnil své procesní stanovisko, nenavrhuje přikázání předmětných nemovitostí do svého výlučného vlastnictví, ale namítá toliko nesprávnost rozsudku, kterou spatřuje ve výši vypořádacího podílu, potažmo ve znaleckým ústavem stanovené obvyklé ceně předmětných nemovitostí.
34. K tomuto procesnímu stanovisku krajský soud uvádí, že řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví tvoří jeden nedílný celek. Z toho vyplývá i rozsah přezkumu rozsudku okresního soudu krajským soudem. Jde-li o zrušení podílového spoluvlastnictví a jeho přikázání jednomu z bývalých spoluvlastníků, v dané věci žalobkyni, krajský soud ovšem zcela sdílí v uvedeném rozsahu skutkové i právní závěry okresního soudu a odkazuje na úplné a přesvědčivé odůvodnění napadeného rozsudku. Pro odvolací řízení zbývalo

posoudit, zda byla znaleckým ústavem stanovena správně obvyklá cena předmětných nemovitostí, tedy zda obстоjí námitky žalovaného, uplatněné v odvolacím řízení.

35. Jde-li o vypořádací podíl, jeho výše se odvíjí od posudku znaleckého ústavu, který stanovil obvyklou cenu předmětných nemovitostí částkou 3.465.000 Kč. S předmětnými nemovitostmi srovnával deset dalších, jak jde-li o budovy, tak zvláště, jde-li o pozemky. Krajský soud zásadně odkazuje na obsah znaleckého posudku, který byl ostatně doručen zástupcům obou procesních stran, k jeho správnosti neměli v řízení před okresním soudem žádné námitky. Teprve v okamžiku, kdy si žalovaný uvědomil, že není jistá jeho procesní pozice k tomu, aby předmětné nemovitosti mohl získat do svého výlučného vlastnictví, tedy zásadně až v odvolacím řízení, přišel s tvrzením o nesprávnosti jejich obvyklé ceny a potažmo o nesprávnosti vypořádacího podílu.
36. Krajský soud však shledal, že znalecký ústav při stanovení obvyklé ceny postupoval striktně podle § 2 zák. č. 151/1997 Sb. (o oceňování majetku) v platném znění, který definuje obvyklou cenu tak, že pro účely tohoto zákona se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného, majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do výše ceny se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti (vide i str. 8 znaleckého posudku založeného na č. l. 342 spisu). Již jen nahlédnutím na fotodokumentaci deseti nemovitých věcí, které vzal znalecký ústav v úvahu pro stanovení obvyklé ceny komparativní (srovnávací) metodou (vide str. 14 až 23 znaleckého posudku), je patrné, že se jedná o nemovité věci (██████████) obdobné i svým stavem předmětným nemovitostem, přičemž znalecký ústav srovnával nemovité věci podle realizované ceny na trhu (v rozmezí od 2.100.000 Kč do 3.220.000 Kč vycházející z toho, že obvyklá cena staveb. parc. č. ██████, jejíž součástí je budova domu čp. ██████ a pozemku č. ██████ je 3.050.000 Kč a cena pozemků parc. č. ██████, č. ██████ a č. ██████ (územním plánem obce určené jako nezastavitelné) činí celkem 415.000 Kč. Obvyklou cenu všech předmětných nemovitostí znalecký ústav stanovil stejně jako u předchozích nemovitých věcí porovnáním s cenami pozemků v deseti realizovaných prodejích jako u budov (vide str. 30 a str. 31 znaleckého posudku). Proto stanovil obvyklou cenu všech nemovitých věcí (tj. předmětných nemovitostí) částkou 3.465.000 Kč. Ovšem budova čp. ██████ na stavební parcele č. ██████ je, na rozdíl od řady jiných (kupř. na str. 18 až 20 znaleckého posudku), patrně v horším technickém stavu bez zavedené vody), přesto znalecký ústav stanovil cenu předmětných nemovitostí na 3.465.000 Kč.
37. Tvrdil-li žalovaný při odvolacím jednání, že cena předmětných nemovitostí by měla být stanovena částkou vyšší, jeho námitce nelze přisvědčit. Předložený posudek realitního makléře ██████████ (realit. kancl. Svoboda a Williams), který stanovil „tržní“ cenu předmětných nemovitostí částkou 5.400.000 Kč (vide posudek na čl. 427-431 spisu), akceptovat nelze, z posudku není patrné ani to, zda je dotýčný vůbec znalcem, prohlášení podle § 127a o. s. ř. absentuje.
38. Tvrdil-li žalovaný, že podle kupní smlouvy z 11. 10. 2017 byly obdobné nemovité věci, budova domu a pozemky rovněž v ██████████, prodány za 4.120.000 Kč (vide kupní smlouva na č. l. 453 až 455 spisu) a další nemovité věci rovněž v ██████████ dokonce za 9.700.000 Kč (vide kupní smlouva z 28. 11. 2017 na č. l. 405 až 410 spisu), krajský soud uvedenými listinami pro nadbytečnost důkaz neprovedl. To proto, že kupní smlouvy o prodeji nemovitých věcí samy o sobě nemohly zpochybnit správnost závěrů znaleckého ústavu, který stanovil obvyklou cenu předmětných nemovitostí komparativní, srovnávací metodou. I kdyby nemovitosti, které byly za výše uvedené ceny zobchodovány, se mohly blížit technickým stavem, místem, kde se nacházejí,

svou rozlohou budov a rozlohou pozemků předmětným nemovitostem, nemohly být obchodovány za obvyklou cenu.

39. Jestliže byly nemovitosti prodány za smluvní ceny, nic tomu jistě nebránilo, i kdyby jejich obvyklá cena měla být výrazně nižší. Do obvyklé ceny, jak stanoví § 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se totiž nepromítá vliv mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Na rozdíl od žalovaného nemá krajský soud pochybnosti o správnosti znalecky určené obvyklé ceny předmětných nemovitostí již proto, že vychází právně i prakticky z definice obvyklé ceny a stanovena byla komparativní metodou.
40. Závěry posudku znaleckého ústavu ostatně respektoval okresní soud a na jeho závěrech nelze nic měnit. Odkaz žalovaného na ust. § 154 o. s. ř. (totiž že pro rozsudek je rozhodující stav v době jeho vyhlášení) je zcela nepřipadný. Žalovaný by musel tvrdit a prokázat, že v mezidobí od vynesení napadeného rozsudku provedl na předmětných nemovitostech takové stavebnětechnické práce, jimiž se dům čp. ■■■■ zhodnotil. To dokonce ani netvrdil.
41. Dospěl-li okresní soud k závěru, že předmětné nemovitosti třeba přikázat do výlučného vlastnictví žalobkyni, jeho závěry sdílí i krajský soud a odkazuje v tomto směru na odvodnění napadeného rozsudku. I když žalovaný změnil při odvolacím jednání, stanovisko, souhlasil s přikázáním předmětných nemovitostí do vlastnictví žalobkyně, ovšem nesouhlasil s výší obvyklé ceny předmětných nemovitostí, krajský soud zdůrazňuje, že pokládá závěry okresního soudu o přikázání předmětných nemovitostí do vlastnictví žalobkyně, stejně jako závěry znaleckého ústavu o obvyklé ceně předmětných nemovitostí, za zcela správné.
42. Krajský soud proto uzavírá, že ve všech jeho výrocích, tedy i v obou výrocích o nákladech řízení, shledal rozsudek okresního soudu ve znění jeho opravného a doplňujícího usnesení věcně správný, proto jej podle § 219 o. s. ř. potvrdil.
43. V zájmu úplnosti dodává, že sdílí závěry okresního soudu, že v dané věci bylo namístě rozhodnout o nákladech řízení mezi účastníky podle § 142 odst. 1 o. s. ř., protože účastníci byli ohledně všech základních skutečností v rozepři, a žalobkyně měla jednoznačně úspěch ve věci. Neobstojí odkaz žalovaného na usnesení Ústavního soudu pod sp. zn. I. ÚS 279/12 z 18. 2. 2013, protože v něm Ústavní soud sice připustil aplikaci § 142 odst. 2 o. s. ř. i v řízení o vypořádání podílového spoluvlastnictví, zdůraznil však, že jeho aplikace nepřipadá v úvahu tam, kde by se stěžovatel (účastník řízení) v průběhu řízení domáhal jiného vypořádání, než rozhodl obecný soud. Výsledek řízení před okresním soudem svědčí o tom, že označené rozhodnutí na posuzovanou věc nedopadá.
44. Navíc mezi procesními stranami byl spor o přikázání předmětných nemovitostí do vlastnictví, oba účastníci požadovali je přikázat do svého výlučného vlastnictví. V řízení uspěla žalobkyně. Při rozhodování o nákladech řízení nepřipadá v úvahu ani aplikace § 150 o. s. ř., ani námitka, že se v posuzované věci jednalo o iudicium duplex a že způsob vypořádání plyne ze zákona. S těmito názory se krajský soud neztotožnil. To proto, že řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví třeba chápat jako celek, v němž byla úspěšná v celém rozsahu žalovaná. Jde-li o aplikaci § 150 o. s. ř., žalovaný je vlastníkem, případně spoluvlastníkem, celé řady nemovitostí, není sociálně slabým a navíc

v odvolání ani netvrdil, jaké okolnosti hodné zvláštního zřetele lze na jeho straně spatřovat. Naproti tomu v řízení zcela úspěšná žalobkyně je osobou s mnohem nižším majetkovým potenciálem (vlastní jen byt 2+kk a nyní jen rekreační objekt). Proto jí nelze odeprít ani zčásti právo na náhradu nákladů řízení před okresním soudem. Neobstojí ani právní názor žalovaného, že by o nákladech řízení mělo být rozhodnuto jako v případě vypořádání SJM (společného jmění manželů) s odkazem na usnesení NS ČR pod sp. zn. 22 Cdo 4602/2015). I v takových řízeních se totiž uplatní aplikace § 142 odst. 1 o. s. ř., jestliže mezi procesními stranami byl spor o rozsah a způsob vypořádání. I když žalovaný namítal, že žalobkyni neměly být přiznány náklady, které vynaložila na pořízení znaleckých posudků Ing. Zdeňka Tomíčka a Ing. Jaromíra Berana, přehlédl patrně, že tyto náklady skutečně okresní soud žalobkyni nepřiznal (k laskavé pozornosti – vide str. 3 poslední odstavce odůvodnění napadeného rozsudku).

45. Žalobkyně měla v odvolacím řízení úspěch, proto krajský soud podle § 142 odst. 1 a § 224 odst. 1 o. s. ř. uložil v odvolacím řízení neúspěšnému žalovanému nahradit žalobkyni i náklady odvolacího k rukám jejího zástupce v třídní lhůtě od právní moci rozsudku (§ 149 odst. 1, § 160 odst. 1 a § 211 o. s. ř.).
46. Náklady žalobkyně sestávaly z nákladů za zastoupení advokátem za tři úkony právní služby (vyjádření žalobkyně k odvolání žalovaného učiněné na výzvu okresního soudu (ze dne 28. 11. 2017 - na č. l. 394 spisu), další vyjádření žalobkyně po doplněném odvolání žalovaného (ze dne 16. 3. 2018 na č. l. 417 spisu) a účast advokáta žalobkyně při odvolacím jednání konaném 6. 6. 2018), každý úkon právní služby po 15.260 Kč (§ 8 odst. 5, § 7 bod 6, § 11 odst. 1 písm. d/, písm. g/ vyhl. č. 177/1996 Sb. /advokátního tarifu – dále jen AT/), 3x 300 Kč paušální náhrada hotových výloh advokáta (§ 13 odst. 3 AT), náhrada za ztrátu času advokáta za 6 půlhodin po 100 Kč (§ 14 odst. 1 AT), náhrada cestovních výloh advokáta (podle vyhl. č. 463/2017 Sb.) za cestu advokáta z Prahy do Hradce Králové a zpět za celkem 212 km osobním vozem [REDAKCE], RZ [REDAKCE], o průměrné spotřebě podle TP vozidla - nafty 8,73 l na 100 km a ceně nafty 29,80 Kč, celkem včetně základní náhrady za 1 km á 4 Kč, činí náklady jízdného 1.399,20 Kč. Celkem činily náklady odvolacího řízení ve výši 48.679,20 Kč, k nimž však třeba připočítat i 21% daň z přidané hodnoty a náhrad, kterou bude advokát povinen odvést podle zvláštního předpisu, protože doložil, že je plátcem této daně (§ 14a odst. 1 AT a 137 odst. 3 písm. a/ o. s. ř.), a která činí 10.222,63 Kč. Celkem činily účelně vynaložené náklady odvolacího řízení vzniklé žalobkyni 58.901,83 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze, za splnění předpokladů stanovených v § 237 o. s. ř., podat dovolání u Okresního soudu v Semilech ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozsudku, o dovolání by rozhodoval jako dovolací soud Nejvyšší soud se sídlem v Brně. O přípustnosti dovolání je podle § 239 o. s. ř. oprávněn rozhodnout toliko dovolací soud.

Hradec Králové 11. června 2018

JUDr. Věnceslava Hotařová v. r.
předsedkyně senátu