



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Pavla Moravce a soudkyně JUDr. Miluše Krejzlíkové a Mgr. Miroslavy Lanžhotské ve věci

žalobce: [redacted], narozený [redacted]  
bytem [redacted]  
zastoupený advokátem Mgr. Jiřím Douskem  
sídlem 8. března 21/13, 460 05 Liberec V – Kristiánov

proti  
žalovanému: [redacted], narozený [redacted]  
bytem [redacted]  
zastoupený advokátem Mgr. Michalem Voglem  
sídlem Sokolovské náměstí 312/1, 460 01 Liberec

**o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví**

k odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Semilech ze dne 16. 6. 2017 č. j. 10 C 206/2016-417 ve znění opravného usnesení ze dne 21. 11. 2017 č. j. 10 C 206/2014-444

**takto:**

**I.** Rozsudek okresního soudu se **mění** takto:

**A)** Zrušuje se spoluvlastnictví žalobce a žalovaného k těmto nemovitým věcem:

- pozemku parc. č. [redacted] jehož součástí je bytový dům č. p. [redacted],
  - pozemku parc. č. [redacted]
  - pozemku parc. č. [redacted]
  - pozemku parc. č. [redacted]
- vše zapsané v katastru nemovitostí pro katastrální území [redacted] na listu vlastnictví [redacted]

- pozemku parc. č. ■■■, jehož součástí je budova č. p. ■■■ (objekt k bydlení),
  - pozemku parc. č. ■■■,
  - pozemku parc. č. ■■■, jehož součástí je budova č. p. ■■■ (objekt k bydlení),
  - pozemku parc. č. ■■■,
  - pozemku parc. č. ■■■, jehož součástí je budova č. p. ■■■ (objekt k bydlení),
  - pozemku parc. č. ■■■,
- vše zapsané v katastru nemovitostí pro katastrální území ■■■ na listu vlastnictví ■■■.

B) Do výlučného vlastnictví žalobce se přikazují tyto nemovité věci:

- pozemek parc. č. ■■■, jehož součástí je bytový dům č. p. ■■■,
  - pozemek parc. č. ■■■,
  - pozemek parc. č. ■■■,
  - pozemek parc. č. ■■■,
- vše zapsané v katastru nemovitostí pro katastrální území ■■■ na listu vlastnictví ■■■.

C) Do výlučného vlastnictví žalovaného se přikazují tyto nemovité věci:

- pozemek parc. č. ■■■, jehož součástí je budova č. p. ■■■ (objekt k bydlení),
  - pozemek parc. č. ■■■,
  - pozemek parc. č. ■■■, jehož součástí je budova č. p. ■■■ (objekt k bydlení),
  - pozemek parc. č. ■■■,
  - pozemek parc. č. ■■■, jehož součástí je budova č. p. ■■■ (objekt k bydlení),
  - pozemek parc. č. ■■■,
- vše zapsané v katastru nemovitostí pro katastrální území ■■■ na listu vlastnictví ■■■.

D) Žalovaný je povinen zaplatit žalobci 18 300 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před okresním ani krajským soudem.
- III. Žalobce je povinen zaplatit České republice na účet Okresního soudu v Semilech náklady řízení v částce 5 711 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- IV. Žalovaný je povinen zaplatit České republice na účet Okresního soudu v Semilech náklady řízení v částce 5 711 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

### Odůvodnění:

1. Okresní soud jako soud prvního stupně (dále jen „soud prvního stupně“) shora označeným rozsudkem zrušil spoluvlastnictví účastníků k nemovitém věcem, a to sice k pozemku parc. č. ■■■, jehož součástí je stavba – budova č. p. ■■■ (objekt k bydlení), k pozemku parc. č. ■■■ (zahrada), k pozemku parc. č. ■■■, jehož součástí je stavba – budova č. p. ■■■ (objekt k bydlení), k pozemku parc. č. ■■■ (zahrada), k pozemku parc. č. ■■■, jehož součástí je stavba – budova č. p. ■■■ (objekt k bydlení), k pozemku parc. č. ■■■ k pozemku parc. č. ■■■, jehož součástí je stavba – budova č. p. ■■■ (bytový dům), k pozemku parc. č. ■■■ (zahrada) a konečně k pozemku parc. č. ■■■, jehož součástí je stavba č. p. ■■■ (objekt k bydlení), a k pozemku parc. č. ■■■, to vše zapsané v katastru nemovitostí pro katastrální území a obec ■■■ (tehdy) na listu vlastnictví ■■■. Soud prvního stupně přikázal do výlučného vlastnictví žalobce pozemek parc. č. ■■■ se stavbou – budovou č. p. ■■■ a přiléhajícím

pozemkem (zahradou) parc. č. ■ a pozemek parc. č. ■ se stavbou č. p. ■ a sousedící zahradou parc. č. ■. Do výlučného vlastnictví žalovaného přikázal pozemek parc. č. ■ se stavbou č. p. ■ a přiléhající zahradou parc. č. ■, pozemek parc. č. ■ se stavbou č. p. ■ se sousedící zahradou parc. č. ■, pozemek parc. č. ■ se stavbou č. p. ■ a zahradou parc. č. ■. Ve spojitosti s tím žalobci uložil povinnost zaplatit žalovanému vypořádací podíl v částce 942 500 Kč do jednoho měsíce od právní moci rozsudku (výrok I). Žalobce dále uznal povinným nahradit žalovanému náklady řízení v částce 320 868 Kč a nahradit státu jím zálohované náklady řízení v částce 1 070 Kč (výroky II a III). Žalovaného zavázal k náhradě nákladů ve prospěch státu v částce 267,50 Kč (výrok IV).

2. Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobce a otec žalovaného ■ jakožto ■ obchodní společnosti ■, IČ: ■ v letech 1998–2004 postupně kupovali do rovnodílného spoluvlastnictví předmětné nemovité věci; soud prvního stupně v odůvodnění svého rozsudku specifikoval jednotlivé nabývací tituly. ■ uzavřeli dne 8. 12. 2011 dohodu o likvidaci obchodní společnosti. Součástí této dohody bylo ujednání o zamýšleném zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem s cílem individuálního vlastnictví bez konkretizace způsobu vypořádání a jeho konečného výsledku. Otec žalovaného smlouvou ze dne 14. 7. 2014, resp. 19. 7. 2014 daroval předmětné nemovitosti žalovanému. Rozhodnutím společníků ze dne 10. 3. 2015 byla obchodní společnost zrušena likvidací k témuž dni. Žalobci, který od počátku řízení usiloval o přikázání všech předmětných nemovitých věcí do svého vlastnictví, se nepodařilo prokázat, že by s právním předchůdcem žalovaného uzavřel jakoukoliv dohodu, že žalobce si po zrušení podílového spoluvlastnictví ponechá předmětné nemovitosti, zatímco otcí žalovaného zůstanou zbývající nemovité věci nalézající se v ■. Zůstatek na účtu žalovaného u peněžního ústavu činil ke dni 15. 4. 2015 8 420 891,87 Kč a v případě žalovaného se jednalo o zůstatek ke dni 28. 2. 2015 ve výši 1 092 608,31 Kč.
3. Stran stanovení obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí vyvíjeli intenzivní aktivitu oba účastníci. Žalobce předložil k důkazu znalecký posudek Jiřího Janouška ze dne 24. 1. 2013, který ovšem nebyl opatřen doložkou podle § 127a o. s. ř.; soud prvního stupně jím proto provedl důkaz listinou (§ 129 odst. 1 o. s. ř.). Žalobce dále předal soudu prvního stupně znalecký posudek Ing. Pavla Tůmy ze dne 18. 1. 2013, opět bez doložky podle § 127a o. s. ř. Posledně jmenovaný znalec pak k zadání žalobce zpracoval dne 6. 4. 2015 další znalecký posudek, nyní již s doložkou podle § 127a o. s. ř. Žalovaný nabídl soudu prvního stupně společný znalecký posudek znalců Ing. Milana Šulce a Ing. Josefa Nadrchala ze dne 23. 5. až 30. 5. 2013 s doložkou podle § 127a o. s. ř. Vzhledem k tomu, že se závěry znalců lišily, soud prvního stupně přibral do řízení znalce Jaromíra Paickra, jemuž zadal úkol zpracovat revizní znalecký posudek. Ustanovený znalec úkol splnil podáním posudku ze dne 26. 1. 2016, který následně obhajoval při ústním jednání před soudem prvního stupně dne 2. 6. 2016. Soud prvního stupně na základě závěrů revizního znaleckého posudku přijal skutkové zjištění, že obvyklá cena předmětných nemovitých věcí činí celkem 13 845 000 Kč.
4. Soud prvního stupně na základě takto zjištěného skutkového stavu věci dovodil, že tu není legitimního důvodu, pro který by měl být některý ze spoluvlastníků nucen setrvat ve spoluvlastnictví (§ 1140 odst. 1 o. z.). Jestliže se účastníci nedohodli o zrušení spoluvlastnictví, nezbylo než k návrhu jednoho z nich spoluvlastnictví zrušit v rámci občanského soudního řízení.
5. Soud prvního stupně při zvažování způsobu vypořádání spoluvlastnictví vyloučil jejich (reálné) rozdělení (§ 1141 odst. 2 o. z.) s tím, že v případě staveb není toto řešení z hlediska stavebně-technického stavu namístě. Hypoteticky by se dalo uvažovat o (reálném) rozdělení pozemků parc. č. ■, ■, ■ a ■ (po provedení demolice staveb č. p. ■ a ■), nicméně

pro jejich tvar a umístění v terénu není možné provést výstavbu samostatnou, nýbrž jen řadovou, přičemž přístup k nim by se vždy nacházel na užší straně pozemní komunikace.

6. Soud prvního stupně proto přikročil k dalšímu zákonem upravenému způsobu vypořádání spoluvlastnictví v podobě přikázání nemovitých věcí za přiměřenou náhradu každému ze spoluvlastníků (§ 1147 o. z.). Odmítl žalobcovu verzi přikázání všech nemovitých věcí do jeho individuálního vlastnictví, protože žalovaný ani jeho právní předchůdce (otec) neprojevili s tímto způsobem řešení souhlas; dohoda žalobce a právního předchůdce žalovaného (otce) v tomto směru nebyla prokázána, jednalo se pouze o jednostranný neakceptovaný návrh ze strany žalobce. Žalobci nesvědčilo ani kritérium zásluhovosti při postupném nabývání předmětných nemovitých věcí do spoluvlastnictví ve formě kupních smluv ve srovnání s nabývacím titulem na straně žalovaného v podobě darovací smlouvy, protože samozřejmě nelze zapomenout na zcela zásadní roli otce žalovaného při získání nemovitých věcí do spoluvlastnictví před uzavřením darovací smlouvy. Žalobce rovněž neprokával, že by disponoval volnými peněžními prostředky v objemu umožňujícím vyplatit žalovanému vypořádací podíl v částce 13 845 000 Kč. Nemohl obstát ani argument o domnělém funkčním propojení jednotlivých nemovitých věcí a jejich umístění v téže lokalitě. V řízení naopak vyšlo najevo, že nemovité věci neleží v jedné lokalitě. Jakákoliv funkční souvislost nebyla zjištěna ani mezi dvěma nejhodnotnějšími soubory – domem č. p. ■■■ stojícím na pozemku parc. č. ■■■, přílehlou zahradou parc. č. ■■■, domem č. p. ■■■ situovaném na pozemku parc. č. ■■■ a sousedící zahradou parc. č. ■■■. Domy sice stojí v jedné ulici, ale na jejich protějších stranách a ani přímo naproti sobě. Všechny domy mají navíc samostatné vchody.
7. Soud prvního stupně rozdělil jednotlivé nemovité věci mezi účastníky s důrazem na faktický stav jejich užívání tím kterým z nich, na saturaci bytových potřeb účastníků a na minimalizaci výše vypořádacího podílu a tím i na co nejnížší finanční zátěž spoluvlastníka, kterého bude stíhat povinnost zaplatit vypořádací podíl druhému spoluvlastníkovi. Z daného souboru nemovitých věcí přikázal do vlastnictví každého účastníka po jedné hodnotnější skupině věcí. Vzhledem k tomu, že žalobce takto získal do svého výlučného vlastnictví nemovité věci v hodnotě vyšší o 942 500 Kč, soud prvního stupně mu uložil, aby toto peněžité plnění poskytl žalovanému ve lhůtě 30 dnů od právní moci rozsudku (§ 160 odst. 1 věta za středníkem o. s. ř.).
8. Proti rozsudku se odvolal žalobce, přičemž brojil vůči výroku o věci samé ad I a na něm závislým nákladovým výrokům ad II až IV. Soudu prvního stupně vytýkal, že neúplně zjistil skutkový stav věci, neboť neprovedl navržené důkazy potřebné k prokázání rozhodných skutečností, dospěl na základě provedených důkazů k nesprávným skutkovým zjištěním a že v důsledku toho spočívá rozsudek na nesprávném právním posouzení věci. Již neprosazoval přikázání všem předmětných nemovitých věcí do jeho výlučného vlastnictví a laik motivem jeho odvolání se stalo správné určení obvyklé ceny nemovitých věcí. Připomněl své výhrady k reviznímu posudku znalce Jaromíra Paickra a v souvislosti s tím si posteskl, že soud prvního stupně ještě před vyhlášením napadeného rozsudku nevyslyšel jeho důkazní návrh na vypracování dalšího revizního posudku. Své odvolání, jež napadlo u soudu prvního stupně dne 10. 10. 2017, koncipoval jako tzv. blanketní odvolání a v jeho závěru avizoval, že jedná se zpracovatelem nového revizního znaleckého posudku. V dodatku odvolání ze dne 10. 11. 2017 podotkl, že vypracování revizního znaleckého posudku již předal znalci Josefu Slavičkoví. Žalobce předložil avizovaný revizní znalecký posudek krajskému soudu jako soudu odvolacímu (dále jen „odvolací soud“) dne 13. 4. 2018. Žádal, aby napadený rozsudek byl buď zrušen a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení, nebo byl po doplnění dokazování o nový revizní znalecký posudek změněn v části týkající se stanovení přiměřené náhrady.



9. Žalovaný se s napadeným rozsudkem ztotožnil a navrhl jeho potvrzení. Položil si otázku, zda provedení důkazu oním revizním posudkem nevybočuje ze systému tzv. neúplné apelace vyznačující se omezenou možností uplatnění nových skutečností a nových důkazů v odvolacím řízení. I kdyby tomu tak nebylo, měl za to, že soud prvního stupně zjistil skutkový stav řádně a úplně, zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí nevyjímaje. Poznamenal, že znalec Jaromír Paickr byl soudem ustanoven znalcem revizním a v duchu tohoto zadání také vypracoval znalecký posudek. Dotčený znalec provedl revizi znaleckých posudků, které předložili účastníci, a byl k věci podrobně vyslechnut při ústním jednání před soudem prvního stupně, kde žádná procesní strana nebyla nijak omezena v tom, aby položila další otázky a žádala podrobné vysvětlení.
10. Odvolací soud rozsudkem ze dne 21. 6. 2018 č. j. 25 Co 22/2018-518 napadený rozsudek ve výroku o věci samé ad I potvrdil a v nákladových výrocích ad II až IV rozsudek zrušil a v tomto rozsahu věc vrátil soudu prvního stupně.
11. Nejvyšší soud k žalobcovu dovolání svým rozsudkem ze dne 27. 2. 2019 č. j. 22 Cdo 4445/2018-545 rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení. Stěžejní (a vlastně jediný) důvod pro zrušení rozsudku odvolacího soudu shledal dovolací soud v tom, že odvolací soud vzal za základ pro zjištění obvyklé ceny předmětných nemovitostí znalecký posudek vypracovaný před více než dvěma roky a nevyšel tak z obvyklé ceny nemovitostí v době vypořádání spoluvlastnictví (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 8. 2010 sp. zn. 22 Cdo 2597/2010).
12. Odvolací soud v pokračujícím řízení ustanovil znalcem Jaromíra Paickra a uložil mu úkol určit (aktualizovat) obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí. Znalec konstatoval, že užívací vztahy účastníků k nemovitým věcem se přeskupily přesně v intencích rozsudku soudu prvního stupně, to znamená, že žalobce se ujal užívání pozemku parc. č. ■■■, jehož součástí je bytový dům č. p. ■■■, a pozemků parc. č. ■■■, ■■■ a ■■■, přičemž stavba č. p. ■■■ byla z pozemku parc. č. ■■■ odstraněna; všechny tyto nemovité věci jsou zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví ■■■. Žalovaný pak užívá pozemek parc. č. ■■■ jehož součástí je budova č. p. ■■■ (objekt k bydlení), pozemek parc. č. ■■■, pozemek parc. č. ■■■, jehož součástí je budova č. p. ■■■ (objekt k bydlení), pozemek parc. č. ■■■, pozemek parc. č. ■■■, jehož součástí je budova č. p. ■■■ (objekt k bydlení), a pozemek parc. č. ■■■, vše nově zapsané v katastru nemovitostí pro katastrální území ■■■ na listu vlastnictví ■■■. Nemovité věci v užívání žalobce ocenil částkou 10 800 000 Kč a nemovité věci v držení žalovaného částkou 9 900 000 Kč.
13. Vzhledem k tomu, že odvolací soud pojal i na základě zásadních výhrad účastníků pochybnosti o věcné správnosti tohoto znaleckého posudku, přibral do řízení znaleckou kancelář Odhadci a znalci CZ, s. r. o., IČ: 26302047, se sídlem v Hradci Králové. Znalecké kanceláři jednak uložil, aby přezkoumala znalecké posudky znalce Jaromíra Paickra ze dne 26. 1. 2016 a 14. 12. 2019, a jednak určila aktuální obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí. Znalecká kancelář po přezkoumání znaleckého posudku znalce Jaromíra Paickra ze dne 26. 1. 2016 přijala závěr, že znalecký posudek je podrobně zpracovaný a že slovní popis je obsáhlý. Přílohy k posudku dostatečně dokumentují situaci. Znalec při stanovení obvyklé ceny nemovitostí zvolil několik metod ocenění, i když od takového postupu se již odborná veřejnost odklání. To ovšem nebylo nijak na škodu, protože pro své závěry využil výsledky metody komparační, která se pro účely odhadu obvyklé ceny nemovitostí jeví jako nejrelevantnější metoda. Znalec však pro nedostatek informací o prodejích obdobných bytových domů použil jako nejbližší náhradní možnost srovnání za pomoci inzertních nabídek na prodej samostatných bytů. K inzertním cenám navíc přidal redukci, která však nebyla ve skutečnosti redukcí, nýbrž přírůžkou, a to v nezdůvodněných úrovních (např. 1,49, 1,42, 1,29 a 1,06 u bytového domu č. p. ■■■) tak, že výsledkem byla shodná hladina

27 000 Kč/m<sup>2</sup> pro všechny srovnávací entity. Znalecké kanceláři se nepodařilo zjistit, jak znalec k těmto přírůzkám dospěl. Při ocenění bytového domu č. p. ■■■ znalec použil identický přístup, to znamená, že aplikoval více metod ocenění a za výsledek zvolil výstup z porovnávací metody. Ve stejném duchu opět konstatoval, že z důvodu nedostatku informací postupoval náhradním způsobem pomocí srovnání s byty a použil redukční koeficienty, které nelze rozklíčovat tak, aby bylo lze pochopit postup při stanovení cenové hladiny, která je téměř poloviční oproti budově č. p. ■■■, konkrétně 15 000 Kč / m<sup>2</sup>; o tři roky později znalec vypočítal, že jsou jednotkové ceny v podstatě shodné. Znalec kromě toho posuzoval pozemky zastavěné stavbami k demolici, kde již přistoupil k porovnávací metodě s odpočtem nákladů na demolici staveb. Vymezil přitom poměrně široké cenové rozpětí 800 Kč až 2 500 Kč/m<sup>2</sup> a poté direktivně uvedl výslednou částku v úrovni 1 500 Kč/m<sup>2</sup>. Střed intervalů 800 Kč až 2 500 Kč/m<sup>2</sup> je 1 650 Kč/m<sup>2</sup>. I tato částka se nachází pod průměrem trhu, s čímž na výborné umístění pozemků nelze souhlasit. Výši nákladů na demolici znalec nijak nekomentoval a pouze uvedl výslednou částku.

14. Znalec ve svém posudku ze dne 14. 12. 2019 opět připustil, že se ocitl v informační nouzi při získání údajů o srovnatelných prodejkách a využil tak náhradní způsob, kdy objekty k bydlení porovnával s jednotlivými bytovými jednotkami nabízenými v té době k prodeji. Na sklonku roku 2019 však již bylo k dispozici dostatek údajů o prodejkách celých bytových domů. Znalec se pokusil při ocenění budovy č. p. ■■■ dohledat obdobné budovy alespoň z aktuální inzerce, přičemž výsledkem byly tři srovnávací nemovitosti, z nichž ovšem byla pouze jedna podobná předmětu ocenění. Znalec při ocenění pozemků pak rezignoval na výpočet, toliko popsal místní situaci a direktivně stanovil částku 2 700 Kč/m<sup>2</sup> a 3 000 Kč/m<sup>2</sup>. Náklady na demolici domů č. p. ■■■ a ■■■ vůbec nezmiňoval, pravděpodobně je zahrnul do posledně uvedených jednotkových částek.
15. Znalecká kancelář uzavřela, že ani jeden z přezkoumávaných posudků nevyjadřuje obvyklou cenu s dostatečnou přesností a že jejich závěry tudíž nelze převzít pro potřeby dalšího znaleckého šetření.
16. Znalecká kancelář použila při ocenění předmětných nemovitých věcí porovnávací způsob, a to metodou přímého porovnání s realitním trhem. Výběr srovnatelných nemovitostí provedla podle těchto kritérií: poloha, technický stav a rozměry. Za základní jednotku pro vzájemné rozměrové porovnání nemovitostí považovala plošný rozměr, tedy m<sup>2</sup>, neboť plošné rozměry jsou pro účastníky realitního trhu obvykle určující, a to nejen u pozemků, ale také u staveb či bytů. Naproti tomu údaje o obestavěném prostoru, tedy m<sup>3</sup>, nejsou v realitní praxi kupujícími v podstatě vůbec vyžadovány. Znalecká kancelář považovala za další parametry významné pro porovnání polohu nemovitostí, informace o původním stáří, případných rekonstrukcích či modernizacích, pozdějších přístavbách, nadstavbách a o vybavenosti (např. inženýrské sítě, způsob vytápění, materiální provedení instalací, oken, podlah) a také parametry ostatní (specifické, výjimečné, např. umístění v záplavovém území, výnosy z pronájmu, struktura zaměstnanosti, dopravní podmínky, obyvatelstvo v sousedství, parkování, přístup přes cizí pozemky apod.). Podstatou porovnávací metodiky je přizpůsobení srovnávacích entit pomocí korekčních koeficientů k entitám oceňovaným. Znalecká kancelář sice preferovala porovnávací metodu, nicméně z pohledu využití výnosové metody provedla analýzu předložených nájemních smluv. Při definici obvyklé ceny nemovitých věcí vyšla z ustanovení § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.
17. Znalecká kancelář uvedla ohledně nemovitostí v užívání žalobce, že se jedná o dva oddělené celky od sebe vzdáleny 450 m a že v obou případech se nemovitosti nacházejí v širším centru města ■■■. V prvním případě se jedná o pozemky parc. č. ■■■ a ■■■, kdy součástí pozemku parc. č. ■■■ je bytový dům č. p. ■■■. V druhém případě jde o pozemky parc. č. ■■■ a ■■■.



- Bytový dům č. p. ■■■ byl vybudován na konci 90. let minulého století a kolaudován před 21 lety, jeho údržbu lze charakterizovat jako dobrou. Ve prospěch budovy č. p. ■■■ hovoří argument lepšího technického stavu, provedení a nízkého stáří. Budova má význam spíše pro vlastníky uvnitř bydlící s ohledem na větší výměru bytů a jejich technicky kvalitní provedení.
18. Znalecká kancelář pohlížela na nemovité věci ve faktickém držení žalovaného jako na tři funkční celky. Do prvního z nich patří pozemky parc. č. ■■■ a ■■■, kdy součástí pozemku parc. č. ■■■ je budova k bydlení č. p. ■■■. Budova č. p. ■■■ byla vystavěna přibližně před 79 lety a před 15–18 lety prošla modernizací. Výhody této budovy spatřovala ve struktuře ploch určených k pronájmu, tedy menších bytů v základním standardu, jejichž pronájem je obecně vždy snazší než pronájem větších bytů ve vyšším standardu. Je proto možno očekávat stabilnější a vyšší výnosy, což z investičního pohledu je silný argument. Do druhého funkčního celku náleží pozemky parc. č. ■■■ a ■■■, kdy součástí pozemku parc. č. ■■■ je budova k bydlení č. p. ■■■. Dům je dlouhodobě neobydlen a ze zahrady částečně rozpadlý, neobyvatelný. Třetí funkční celek sestává z pozemků parc. č. ■■■ a ■■■, kdy součástí pozemku parc. č. ■■■ je budova k bydlení č. p. ■■■. Tento dům je rovněž dlouhodobě neobydlen, má zčásti propadlou střechu, je reálně neobyvatelný a stejně jako dům č. p. ■■■ je předurčen k demolicí.
19. Znalecká kancelář využila při porovnávacím způsobu ocenění sedm srovnatelných bytových domů přímo v ■■■ a pěti stavebních pozemků tamtéž. Obvyklou cenu nemovitých věcí ve faktickém držení žalobce určila znalecká kancelář částkou 11 081 100 Kč, z čehož na pozemek parc. č. ■■■, jehož součástí je bytový dům č. p. ■■■, připadlo 9 449 700 Kč a na pozemky parc. č. ■■■ a ■■■ 1 631 400 Kč. Obvyklou cenu nemovitých věcí ve faktickém užívání žalovaného pak znalecká kancelář určila celkovou částkou 11 881 200 Kč, kdy 8 939 100 Kč se upínalo k pozemku parc. č. ■■■, jehož součástí je budova č. p. ■■■, a k pozemku parc. č. ■■■, dalších 1 750 000 Kč se vztahovalo k pozemku parc. č. ■■■, jehož součástí je budova č. p. ■■■ a k pozemku parc. č. ■■■ a zbývajících 1 192 000 Kč se vztahuje k pozemku parc. č. ■■■, jehož součástí je budova č. p. ■■■, a k pozemku parc. č. ■■■. Znalecká kancelář odečetla od součtu obvyklých cen nemovitostí v držení žalovaného (11 881 200 Kč) náklady na demolicí domů č. p. ■■■ a ■■■ v úhrnné výši 763 500 Kč, takže konečná výše obvyklé ceny těchto nemovitých věcí činila 11 117 700 Kč.
20. Zatímco žalobce nevyužil svého práva vyjádřit se ke znaleckému posudku znalecké kanceláře (§ 123 o. s. ř.), žalovaný tak učinil. Znalecká kancelář se ke vzneseným námitkám vyjádřila tak, že ocenění provedla ke dni uskutečnění místního šetření, tj. 3. 12. 2020 (viz str. 6 posudku). V té době nebyla prováděcí vyhláška č. 488/2020 Sb. účinná, takže znalecká kancelář neurčovala podle § 1c odst. 1 prováděcí vyhlášky cenu zjištěnou. Cenu zjištěnou lze navíc charakterizovat jako cenu „úřední“, přičemž každodenní praxe ukazuje, že výsledky vyhláskového ocenění jsou významně odlišné od cen sjednaných. Cena zjištěná totiž vychází z metodiky poprvé uvedené ve vyhlášce č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů, ve znění pozdějších předpisů. Ta však vždy při ocenění staveb pracovala se základní jednotkou m<sup>3</sup>, kterou ovšem v realitní praxi zájemci o koupi nemovitostí v podstatě vůbec nevyžadují, nejsou do kupních smluv či inzerátů vkládány, většinou ani známy, takže následně musí pro účely vyhlášky docházet k centrálním indikativním přepočtům. Navíc ke srovnání dochází nepřímou metodou, kdy je oceňovaný majetek porovnáván s průměrnou hodnotou zjištěnou při minulých pozorováních. Z tohoto důvodu takovou metodu ocenění např. úvěrující banky nepovažují za vypovídající a trvají na tom, aby byly znalecké posudky pro účely poskytnutí úvěrů založeny hlavně na tržních přístupech k ocenění. K další námitce žalovaného, že znalecký posudek dostatečně nezohledňuje odlišné stáří budov č. p. ■■■ a ■■■, znalecká kancelář poznamenala, že šedesátiletý rozdíl ve stáří obou budov se jeví pro snížení obvyklé ceny starší budovy č. p. ■■■ jen jako zdánlivý argument, protože účastníci realitního trhu, kteří de facto hladinu obvyklých cen svými

nákupy vytvářejí, zkoumají vícero parametrů předtím, než nemovitost koupí. Za stěžejní sledované parametry je třeba označit polohu nemovitosti a možnost dosažení výnosů. U takto velmi dobře situovaných a dobře pronajatelných nemovitostí, jako jsou obě zmíněné budovy, se parametr technického stavu dosti upozaďuje. Zdůraznila, že ve znaleckých posudcích se provádí odhad obvyklé ceny předmětu ocenění, a nikoliv přesné matematické vyčíslení částky, za jakou je nemovitá věc prodejná. Na konečnou cenu má vliv nespočet okolností, přičemž každou z nich může potencionální kupující pro sebe vyhodnotit jinak. Úkolem oceňovatelů je proto zejména prezentovat jejich zkušenost a odborný pohled na věc, který by měl korespondovat s pokud možno co nejširší výsečí z portfolia potencionálních kupujících. Vzhledem k tomu, že znalecká kancelář primárně pracovala s porovnávací metodou a metodu výnosovou pokládala za pomocnou, podpůrnou, nekladla zásadní význam na výši nájemného, jak by si to představoval žalovaný.

21. Žalovaný krátce před vydáním meritorního rozhodnutí odvolacího soudu předložil znalecký posudek č. 5875/2021, který k jeho zadání zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s. r. o. se sídlem v Brně. Odvolací soud tento znalecký posudek nepřijal a neprovedl jím důkaz.
22. Sluší se podtrhnout tu okolnost, že odvolací řízení se ve své konečné fázi koncentrovalo na vyřešení jediné zásadní otázky, a to stanovení přiměřené náhrady jednomu ze spoluvlastníků (§ 1147 o. z.). Oba účastníci byli se zrušením spoluvlastnictví smířeni a výslovně je požadovali, aniž by se však o způsobu vypořádání a zejména o výši přiměřené náhrady byly s to dohodnout mimo rámec občanského soudního řízení (§ 1143 o. z.). Reálné rozdělení předmětných nemovitých věcí nepřicházelo v úvahu z důvodů, které přesvědčivě vyložil soud prvního stupně v napadeném rozsudku. Uživací vztahy se v průběhu řízení před soudem prvního stupně i odvolacím soudem fakticky rozvrstvíly mezi účastníky v intencích napadeného rozsudku soudu prvního stupně a každý z účastníků byl s tímto stavem srozuměn. Jak již bylo řečeno, zbývala vyřešit otázka obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí a tím i výše přiměřené náhrady.
23. Stanovení obvyklé ceny tvořící základ výše přiměřené náhrady v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví představuje otázku skutkovou, nikoliv právní (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 12. 2009 sp. zn. 22 Cdo 2417/2008). Odvolací soud v zájmu stručnosti a přehlednosti odkazuje na charakteristiku znaleckého posudku v odůvodnění svého rozsudku ze dne 21. 6. 2018 č. j. 25 Co 22/2018-518 a rozsudku dovolacího soudu ze dne 27. 2. 2019 č. j. 22 Cdo 4445/2018-545 a taktéž na hodnocení (věcné správnosti) znaleckého posudku z pohledu ustanovení § 127 a zejména § 132 o. s. ř. Dlužno zdůraznit, že oba účastníci vyvinuli nebývalou procesní aktivitu v podobě předkládání znaleckých posudků, ať již s doložkou podle § 127a o. s. ř. či bez ní; celkem jich takto nabídli soudu prvního stupně i odvolacímu soudu 10 (4 + 6). Opakovala se naprosto identická situace krátce před vyhlášením v pořadí prvního rozsudku odvolacího soudu, kdy žalobce předložil odvolacímu soudu zcela nový revizní posudek; stejně se nyní zachoval žalovaný. Odvolací soud stejně jako tehdy tímto znaleckým posudkem neprovedl důkaz z těchto důvodů, jak učinil v případě znaleckého posudku předloženého žalobcem; na tyto důkazy vtělené do odůvodnění v pořadí prvního svého rozsudku odvolací soud plně odkazuje.
24. Odvolací soud připomíná, že 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. Z toho vyplývá, že důkaz znaleckým posudkem soud zhodnotí jako každý jiný důkaz, nemůže však přezkoumávat věcnou správnost odborných závěrů (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 1. 2010 sp. zn. 30 Cdo 5359/2007,



rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 2. 2011 sp. zn. 22 Cdo 1561/2010, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2009 sp. zn. 22 Cdo 1810/2009). Odvolací soud neshledal žádného rozumného důvodu, pro který by pochyboval o věcné správnosti revizního znaleckého posudku vypracovaného jím ustanovenou znaleckou kanceláří Odhadci a znalci CZ, s. r. o. Znalecká kancelář s patřičným zdůvodněním použila při stanovení obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí srovnávací metodu. Shromáždila dostatečný srovnávací materiál čítající 7 obytných budov a 5 stavebních pozemků v [REDAKCE]. Instruktivně popsala klady a zápory jednotlivých nemovitých věcí. Své závěry přesvědčivě obhájila i poté, kdy žalovaný vznesl výhrady k věcné správnosti znaleckého posudku. Odvolací soud uzavřel, že tento znalecký posudek představuje spolehlivý a dostatečný základ pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí. Dlužno dodat, že znalecká kancelář stejně jako před ní soudem ustanovený znalec Jaromír Paickr, ale na rozdíl od něj s patřičným odůvodněním, zohlednila náklady potřebné na demolici bytových domů č. p. [REDAKCE] a [REDAKCE].

25. Obvyklá cena nemovitých věcí, které připadly do vlastnictví žalovaného, dosáhla výše 11 117 700 Kč, zatímco žalobce získal nemovité věci v obvyklé ceně 11 081 100 Kč. Rozdíl činil 36 600 Kč, takže při rovných podílech účastníků stíhá žalovaného povinnost poskytnout žalobci přiměřenou náhradu ve výši 18 300 Kč. Lhůta ke splnění platební povinnosti činí ve shodě s ustanovením § 160 odst. 1 věty před středníkem o. s. ř. tři dny od právní moci rozsudku odvolacího soudu.
26. Odvolací soud se zřetelem na shora uvedené závěry změnil napadený rozsudek soudu prvního stupně (§ 220 odst. 1 písm. b/ o. s. ř.) tak, že zrušil spoluvlastnictví účastníků k předmětným nemovitým věcem a ty pak přikázal do výlučného vlastnictví žalobce a žalovaného tak, jak stojí ve výroku I bodech B a C tohoto rozsudku. Ve spojitosti s tím uznal žalovaného povinným zaplatit žalobci přiměřenou náhradu v částce 18 300 Kč (viz výrok I bod D rozsudku).
27. Vzhledem k tomu, že žalobce, který ve sporu uspěl a kterému by formálně vzato náleželo právo na náhradu všech účelně vynaložených nákladů před soudy obou stupňů i soudem dovolacím, se tohoto práva účinně vzdal, nebylo přiznáno žádnému z účastníků.
28. Odvolací soud si navíc osvojil náleze Ústavního soudu ze dne 12. 12. 2019 sp. zn. II. ÚS 572/19, podle něhož v rozhodnutí o nákladech řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se nemůže odvíjet toliko od úvahy soudu o tom, co bylo mezi účastníky sporné a jaké řešení v tomto ohledu přijal soud. Naopak v tomto řízení, v němž se jedná o rovném vlastnickém právu všech účastníků, v němž všichni účastníci (spoluvlastníci) mají v řízení shodné procesní postavení žalobce i žalovaných a v němž předem nemohou přesně předvídat konkrétní rozhodnutí soudu, a naopak každý z odlišných návrhů jednotlivých účastníků může mít rozumný a přesvědčivý základ, se zpravidla jako spravedlivé východisko pro rozhodnutí o nákladech řízení bude jevit, aby každý z účastníků 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.
29. Odvolacímu soudu se i proto jeví spravedlivým, aby účastníci nesli rovným dílem náklady řízení hrazené státem (znalečné). Jestliže stát uhradil nad rámec záloh složených účastníky za znalečné celkem 11 422 Kč, připadá na každého účastníka povinnost zaplatit státu náklady řízení po 5 711 Kč, a to ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku (§ 160 odst. 1 věta před středníkem, § 211 o. s. ř.).

**Poučení:**

Proti tomuto rozsudku není přípustné odvolání.

Dovolání je přípustné tehdy, jestliže napadené 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 vyřešená právní otázka posouzena jinak. Dovolání lze podat do dvou měsíců od doručení rozsudku odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu České republiky v Brně prostřednictvím Okresního soudu v Semilech.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí či exekuční návrh.

Hradec Králové 27. května 2021

JUDr. Pavel Moravec v. r.  
předseda senátu