



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Pavla Moravce a soudců Viktora Kuči a Mgr. Miroslavy Lanžhotské ve věci

žalobců:

- a) [redacted], narozený [redacted]  
bytem [redacted]
- b) [redacted], narozený [redacted]  
bytem [redacted]
- c) [redacted], narozený [redacted]  
bytem [redacted]  
zastoupený žalobcem a) jako obecným zmocněncem

proti  
žalované:

[redacted], narozená [redacted]  
bytem [redacted]  
zastoupená opatrovníkem městem [redacted]  
právně zastoupená advokátem JUDr. Lukášem Havlem  
sídlem Libušinka 180, 541 01 Trutnov

**o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, zaplacení 586.019 Kč s příslušenstvím  
a o žalobě žalované na zaplacení 68.467 Kč**

o odvolání žalobců a žalované proti rozsudku Okresního soudu v Trutnově ze dne  
9. května 2019 č. j. 14 C 136/2016-286

**takto:**

- I. Rozsudek okresního soudu se vyjma odvoláním nedotčeného výroku IX **potvrzuje**.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

**Odůvodnění:**

1. Okresní soud rozsudkem uvedeným v záhlaví zrušil podílové spoluvlastnictví účastníků řízení k rodinnému domu čp. [REDAKCE] se stavební parcelou č. [REDAKCE] a k pozemkové parcele č. [REDAKCE] - zahradě, v obci a katastrálním území [REDAKCE], a nemovitosti přikázal do spoluvlastnictví žalobců každému po 1/3 (výrok I). Každému ze žalobců uložil zaplatit žalované vypořádací podíl 276.666,70 Kč do 15 dnů od právní moci rozsudku (výrok II). Žalované uložil zaplatit žalobci a) 179.333,40 Kč s 8,05% úrokem ročně od 11. 10. 2015 do zaplacení, žalobci b) 44.833,30 Kč s 8,05% úrokem ročně od 11. 10. 2015 do zaplacení a žalobci c) 44.833,30 Kč s 8,05% úrokem z prodlení ročně od 11. 10. 2015 do zaplacení, to vše do 15 dnů od právní moci rozsudku (výrok III). Žalobu, kterou se žalobci domáhali zaplacení dalších 317.019 Kč s 8,05% úrokem ročně od 12. 1. 2015 do zaplacení a úroku z prodlení z 269.000 Kč ve výši 8,05 % ročně od 12. 1. 2015 do 10. 10. 2015, zamítl (výrok IV). Zamítl i vzájemnou žalobu žalované o zaplacení 68.467 Kč (výrok V). Žalované uložil nahradit každému ze žalobců náklady řízení po 5.000 Kč do 15 dnů od právní moci rozsudku (výrok VI). Každému ze žalobců uložil povinnost nahradit České republice náklady řízení ve výši 967,25 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku na účet Okresního soudu v Trutnově (výrok VII). České republice nebylo právo na náhradu nákladů řízení vůči žalované přiznáno (výrok VIII). Ve výroku pod bodem IX okresní soud konstatoval, že o odměně a hotových výdajích zástupce žalované bude rozhodnuto samostatným usnesením.
2. Každý ze žalobců je vlastníkem 2/12 nemovitostí ve výroku I uvedených. Protože žalovaná je na základě rozsudku Okresního soudu v Trutnově ze dne 18. 6. 2015 č. j. 12 P 103/2010-182 omezena ve svéprávnosti tak, že není způsobilá samostatně nakládat s majetkem převyšujícím 200 Kč, domáhali se žalobou ze dne 1. 4. 2016 zrušení tohoto spoluvlastnictví. Navrhli, aby nemovitosti byly přikázány do jejich spoluvlastnictví, neboť mají dostatek finančních prostředků na vyplacení podílu žalované. Dále požadovali zaplacení 586.019 Kč jednak za investice do nemovitosti a dále za plnění související s tím, že kupní smlouva ze dne 17. 10. 2007 uzavřená mezi žalobcem a) a [REDAKCE] (sestrou žalované) a žalovanou ohledně prodeje 1/2 nemovitostí v [REDAKCE] byla na základě rozsudku Okresního soudu v Trutnově ze dne 23. 6. 2013 č. j. 10 C 98/2010-137 ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. 11. 2014 č. j. 17 Co 497/2013-188 shledána neplatnou pro duševní stav žalované. Bylo určeno, že žalovaná je spoluvlastnicí 1/2 těchto nemovitostí.
3. Žalovaná ve vyjádření k žalobě nejprve žádala rozdělení domu na bytové jednotky, ale od tohoto požadavku pak ustoupila. Uvedla, že k nemovitostem po rodičích má citový vztah, pravidelně tam dochází a nepřeje si spoluvlastnictví vypořádat. Ohledně požadavku žalobců na peněžité plnění uvedla, že investice do nemovitosti se týkaly běžné údržby a nevedly k jejímu zhodnocení. Z domu ji vystěhovali do [REDAKCE], ale tam byt neužívala. Vzájemnou žalobou se domáhala na žalobcích peněžitého plnění, protože od ledna 2014 do února 2015 užívali nemovitosti ve větším rozsahu, než odpovídalo jejich spoluvlastnickému podílu.
4. Okresní soud po provedeném dokazování zrušil spoluvlastnictví účastníků k nemovitostem, protože se nedohodli na jeho vypořádání (§ 1143 o. z. a násl.) a podíl žalované ve výši 1/2 vzhledem k celku přikázal do vlastnictví žalobců. Podle znaleckého posudku Ing. Ivo Petráše, kterého okresní soud přibral do řízení, nejsou nemovitosti reálně dělitelné. Žalovaná v průběhu řízení o nemovitosti nejevila zájem, kdežto žalobci o ně od roku 2008 pečují a prokázali, že mají k dispozici peněžní prostředky na úhradu vypořádacího podílu žalované. Vzhledem ke zdravotnímu stavu žalované nelze ani očekávat, že by byla schopna se o dům starat. Vypořádací podíl 830.000 Kč byl stanoven podle revizního znaleckého posudku Ing. Václava Jiráňka, který stanovil obecnou cenu nemovitostí 1.660.000 Kč. Znalecký posudek nejlépe zhodnocuje časové hledisko a jeho vliv na stanovení obvyklé ceny ze všech tří

posudků pro řízení vyhotovených. Okresní soud shledal důvodným i požadavek žalobců na vrácení plnění z neplatné smlouvy ze dne 17. 10. 2007 co do 269.000 Kč s úroky z prodlení od 11. 10. 2015, které není promlčeno. Mají-li si účastníci neplatné smlouvy vrátit vzájemně vše, co dostali, přihlédne soud k promlčení, jestliže i druhý účastník mohl promlčení namítat (§ 107 odst. 3 obč. zák.). Skutkový stav této otázky byl podřazen pod zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, a to vzhledem k tomu, že smlouva byla uzavřena v roce 2007, tj. v době jeho platnosti. Okresní soud tedy přisoudil žalobcům 232.000 Kč za nájemné, které platili za žalovanou za nájem bytu v [redacted] v době od srpna 2008 do prosince 2009. Jednalo se o 29 měsíců po 8.000 Kč, které byly placeny z účtu žalobce a). Nájemní smlouva byla uzavřena 22. 7. 2008 mezi ZEMKO, k.s. jako pronajímatelem a žalovanou jako nájemkyní. Společnost pronajala byt v [redacted] poschodí domu čp. [redacted] v [redacted] ulici v [redacted]. Nájemné činilo 5.000 Kč měsíčně a výše záloh za služby spojené s užíváním bytu 3.000 Kč. V dodatku ke kupní smlouvě, který byl sjednán mezi účastníky kupní smlouvy dne 17. 7. 2008, bylo ujednáno, že kupní cena bude vyplácena jako nájemné přímo pronajímateli. Žalovaná ani její tehdejší opatrovník neoznámili žalobci a jeho manželce, zemřelé dne [redacted] 2009, že žalovaná byt v [redacted] neužívá a že mají nájemné přestat platit. Plněním z neplatné smlouvy je podle okresního soudu i částka 25.000 Kč zaplacená žalobci za stěhování žalované a částka 12.000 Kč za vestavění nových skříní v pronajatém bytě. V dodatku kupní smlouvy bylo totiž dohodnuto, že kupující zajistí pro žalovanou vybavení bytu do 25.000 Kč a její stěhování do částky 30.000 Kč. V době uzavření kupní smlouvy nebyla žalovaná ještě omezena ve způsobilosti k právním úkonům, a proto nelze uzavřít, že by si byli prodávající vědomi její nezpůsobilosti. Z žádného důkazu ani nevyplynulo, že by žalobci žalovanou k vystěhování donutili. Smrtí [redacted], manželky žalobce a), zaniklo společné jmění a 1/2 z částky 269.000 Kč patří žalobci a) a z tzv. druhé poloviny náleží žalobcům podle dědického rozhodnutí každému po 1/3 z požadovaného plnění (spis Okresního soudu v Trutnově sp. zn. 18 D 1420/2009).

5. O plnění z neplatné smlouvy se však podle okresního soudu již nejedná ohledně požadavku na zaplacení 63.153 Kč s příslušenstvím, tj. ohledně zaplacení 39.005 Kč exekutoru JUDr. Olmovi, ohledně zaplacení daně z převodu nemovitosti 21.588 Kč ani u náhrady za poplatky bance za vedení účtu ve výši 1.648 Kč. V textu kupní smlouvy ze dne 17. 10. 2007 ani v dodatku není nic o tom, že by měli za žalovanou žalobci tyto částky zaplatit. Pokud tak učinili, nejde o plnění z neplatné kupní smlouvy, ale o bezdůvodné obohacení (§ 454 obč. zák.). Vzhledem k námitce promlčení vznesené žalovanou (§ 107 obč. zák.) nelze právo na zaplacení těchto částek přiznat. Jakým způsobem budou žalobci (kupující) nájemné platit, bylo jejich věcí a poplatky za vedení účtu proto musí hradit sami. Poplatek za návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí 712 Kč a částka 200 Kč za inzerci opět nesouvisí se smlouvou. Promlčecí lhůta začala plynout po poskytnutí tohoto plnění v roce 2007 a žaloba byla podána u okresního soudu až v roce 2016. U posledně dvou uvedených částek není ani tvrzeno, že bylo plněno za žalovanou, tedy že žalovaná inzerát zadala.
6. Okresní soud zamítl žalobu i v části o zaplacení 253.866 Kč s příslušenstvím, které měly představovat 1/2 žalobci provedeného zhodnocení nemovitostí na základě jejich investic (§ 1148 o. z.). Požadované pojistné 11.462 Kč nelze považovat za investici do nemovitosti. Pojistnou smlouvu uzavřel žalobce a) s pojišťovnou, a proto plnil svoji smluvní povinnost vůči pojišťovně. Je věcí vlastníka věci, zda ji pojistí či nikoliv. V případě, že by nastala pojistná událost, vznikl by nárok na pojistné plnění žalobci a). Zaplacených 2.114 Kč jako daň z nemovitosti rovněž není investicí, která by stavbu zhodnotila. Žalobci plnili svoji zákonnou daňovou povinnost, která je však od roku 2005 do roku 2013 vůči žalované opět promlčena (§ 107 obč. zák.). Za dobu, kdy žalobci užívali nemovitosti sami, tj. až do roku 2014, jim nepřísluší náhrada ani za plnění, které není promlčeno, neboť je namístě, aby za tuto dobu, kdy žalovaná neměla možnost nemovitosti užívat, nesli žalobci náklady

s nemovitostí běžně spojené. Bezdůvodným obohacením není ani požadovaných 54.915 Kč za zahradnické práce. Tyto prostředky žalobci nevynaložili, ale oceňují si vlastní práci na zahradě. Další plnění představující zaplacení 625 Kč za revizi komínu, 10.628 Kč za vchodové dveře, 2.373 Kč za zateplení oken, 44.395 Kč za vyvločkování komínu, 10.115 Kč za deratizaci, 3.155 Kč za koupi kamen, 747 Kč za nové víko žumpy, 1.020 Kč za pořízení žebříku na půdu, 1.862 Kč za pletivo, 81.311 Kč za topenáře, 2.434 Kč za obklady a 26.710 Kč za stavební materiál byly investovány po uzavření kupní smlouvy v roce 2007 bez souhlasu žalované a v domnění žalobců, že jsou vlastníky celého domu. Podle závěrů znalců Ing. Petráše i Ing. Jiránka nešlo o náklady na nutnou opravu a údržbu. Bezdůvodné obohacení by vzniklo žalované pouze v případě, že by provedenými investicemi došlo ke zvýšení hodnoty jejich spoluvlastnického podílu, když v tomto případě k promlčení nároku nedošlo (Rc 91/2012, rozsudek sp. zn. 22 Cdo 3799/2011 Nejvyššího soudu). Investice podle znalců mají charakter prací na prvcích s krátkodobou životností a charakter běžných oprav a údržby. Provedení prací nemělo na obvyklou cenu nemovitostí žádný vliv. Názory obou znalců jsou v souladu a nedošlo tedy ke zhodnocení nemovitostí jako celku a tím ani spoluvlastnického podílu žalované v době, kdy se žalobci domnívali, že jsou výlučnými vlastníky. Okresní soud uzavřel, že povinnost vydat bezdůvodné obohacení v těchto případech vzniká až při zániku spoluvlastnictví, ale jen za podmínek zvýšení hodnoty věci.

7. Požadovaný úrok z prodlení za dobu od 12. 1. do 10. 10. 2015 byl rovněž zamítnut, protože v tomto období žalovaná v prodlení ještě nebyla. Bezdůvodné obohacení je splatné až na výzvu. Žalobci vyzvali žalovanou o plnění v listině ze dne 6. 9. 2015 a prodlení nastalo až uplynutím lhůty k plnění stanovené ve výzvě.
8. Okresní soud zamítl i vzájemnou žalobu žalované o 68.467 Kč představujících simulované nájemné za užívání nemovitostí žalobci nad jejich spoluvlastnický podíl. Žalobci až do měsíce ledna 2015 nemovitosti užívali v domnění, že je vlastní celé. Dům s pozemky však neužívali trvale, ale jen k rekreaci a snažili se jej udržovat. Všichni žalobci bydlí v [REDAKCE]. Po nabytí právní moci rozsudku Okresního soudu v Trutnově o určení vlastnického práva žalované z důvodu neplatnosti kupní smlouvy ze dne 17. 10. 2007 vyzývali žalovanou dokonce (opatrovníka) k převzetí klíčů od domu. Z těchto důvodů nelze uzavřít, že by jim vzniklo bezdůvodné obohacení v podobě užívání nemovitostí nad rámec spoluvlastnického podílu. K prodlení s převzetím klíčů došlo z důvodů na straně opatrovníka žalované, jak vyplývá z dopisu z 26. 2. 2015 a nelze proto uzavřít, že by se na úkor žalované obohatili. Výrok o náhradě nákladů řízení mezi účastníky byl odůvodněn ustanovením § 142 odst. 1 a 2 o. s. ř. Předmětem řízení bylo zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, zaplacení 586.019 Kč a vzájemná žaloba o 68.467 Kč. V řízení o vypořádání spoluvlastnictví byli žalobci úspěšní, a proto jim náleží náhrada vynaložených nákladů sestávajících ze zaplaceného soudního poplatku 7.000 Kč a ze zálohy 8.000 Kč na znalečné. Další záloha na znalečné ve výši 8.000 Kč nebyla žalobcům přiznána, neboť se vztahovala ke znalecké činnosti ohledně zaplacení investic. V řízení o plnění je úspěch žalobců a žalované přibližně poloviční, neboť představuje 51,6 % předmětu řízení. Neúspěch žalobců co do zamítnutí žaloby ohledně 317.019 Kč činí pak 48,4 %. Z těchto důvodů nebyla žádnému z účastníků přiznána náhrada nákladů řízení ohledně žalob na plnění. České republice nebylo přiznáno právo na náhradu nákladů řízení vůči žalované, protože žalovaná byla na základě usnesení okresního soudu ze dne 7. 10. 2016 osvobozena od soudních poplatků a zástupcem jí byl ustanoven advokát JUDr. Lukáš Havel (§ 148 odst. 1 o. s. ř.). Stát na nákladech řízení vynaložil za svědecké a znalečné 11.607 Kč. Z této částky uvažoval okresní soud s polovinou na řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, kde byla žalovaná neúspěšná a měla by tyto náklady hradit, pokud by nebyla osvobozena od soudních poplatků. V řízení o plnění měli účastníci úspěch poloviční, a proto z částky 5.803,50 Kč musí žalobci zaplatit po 967,25 Kč ve lhůtě patnácti

dnů (§ 160 odst. 1 o. s. ř.). Výši nákladů řízení ustanoveného zástupce stanovil okresní soud usnesením ze dne 17. 7. 2019 ve smyslu § 140 odst. 2 o. s. ř. ve výši 83.824 Kč.

9. Žalobci v odvolání předně nesouhlasili s výší náhrady, kterou mají vyplatit žalované. Podle žalobců znalec Jiránek nestanovil obvyklou cenu nemovitostí správně, protože ji navýšil o koeficienty, které trh nezná. Tímto postupem se dostal na vyšší ohodnocení nemovitostí. Znalec měl k porovnání deset nemovitostí, které byly v průměru prodány za 1.265.405 Kč, a z této částky by měl být vypočten vypořádací podíl. Okresní soud tedy pojem přiměřená náhrada, resp. obvyklá cena nesprávně posoudil a každý ze žalobců by měl žalované vyplatit po 1/3 z částky 632.702,50 Kč. Rozsah a povaha pohledávek, které požadují, je stejně jako výše vypořádacího podílu otázkou právní, nikoli skutkovou, a z těchto důvodů se soud prvního stupně neměl opírat výhradně o znalecké posudky. Povinnost vrácení investic do oprav, úprav a údržby společné věci není nutné podmiňovat zvýšením hodnoty spoluvlastnictví. Žalobci svými investicemi zabránili poklesu ceny nemovitostí a tím zvýšili i vypořádací podíl, který by měl být o tyto investice snížen. Nelze je trestat za to, že se o dům v době od uzavření kupní smlouvy až do „zneplatnění smlouvy“ starali. Zateplení oken, vložkování komína, koupě nového kotle, deratizace i nákup kamen nejsou práce nebo výdaje běžné, které se provádí každý den. Od kolaudace domu v 60. letech minulého století to nikdo neučinil. I zahradnické práce vykonané žalobci udržely nemovitosti na „cenové hladině“. Pokud žalovaná po roce 2014 přispívala na pojištění nemovitostí, měla by zaplatit i pojistku za dobu minulou. Pro výši plnění není rozhodné, zda práce vykonala osoba třetí nebo sami žalobci. Proto okresní soud nepostupoval správně, jestliže požadavek žalobců na zaplacení 253.866 Kč vůči žalované zamítl. Ani bez zaplacení poplatku za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, daně a dluhů vymáhaných exekutorem by nebylo možné převést vlastnické právo na žalobce. Proto i dluhy kompenzovaly vůči kupní ceně a je-li smlouva neplatná, je neplatná i kompenzace. V článku II dodatku smlouvy ze dne 17. 7. 2008 je zakotveno i právo žalobců na náhradu za vedení účtu. To vše by mělo být zaplacen v poměru a podílech použitých okresním soudem v rozsudku. Jakmile se žalovaná dozvěděla z rozsudku Okresního soudu v Trutnově sp. zn. 10 C 98/2010, že je opět spoluvlastnicí nemovitostí (nepřesně, že je smlouva neplatná), byla od té chvíle povinna vrátit vše, oč se obohatila na úkor žalobců. Nesprávný je proto závěr okresního soudu, že teprve odmítnutím nabídky na vypořádání spoluvlastnictví vzniklo právo na úroky z prodlení a jistinu. Vrácení peněz by nemělo být vázáno na upozornění žalované a úroky by měly být určeny od „chvíle, kdy vznikne povinnost bezdůvodné obohacení vrátit“. Žalobci brojili i proti výroku o nákladech řízení. Byl-li jejich úspěch z 51 %, měla jim být přiznána náhrada nákladů v poměrné části. V řízení byly řešeny tři spory a výsledek každého z nich by měl být posuzován samostatně. Náklady řízení o vypořádání spoluvlastnictví, kde měli žalobci plný úspěch, by měli rovněž obdržet, neboť otázka zhodnocení nemovitostí posuzovaná znalci tvořila pouze zanedbatelnou část znalecké činnosti. Náklady svědků by rovněž neměly platit, protože se neprokázalo tvrzení žalované, že byla k přestěhování donucena a část jejího bezdůvodného obohacení byla žalobcům přiznána. Část znaleckého, která nebyla kryta zálohami účastníků, by proto neměla být uložena žalobcům k náhradě. Navrhli, aby krajský soud rozsudek okresního soudu změnil ve výroku pod bodem II tak, že každý ze žalobců je povinen zaplatit žalované vypořádací podíl pouze ve výši 210.900,83 Kč, aby ve výroku III změnil rozsudek tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobci a) 179.333,40 Kč a dalším dvěma žalobcům po 44.833,30 Kč s ročním úrokem z prodlení od 12. 1. 2015 do zaplacení. Dále navrhli, aby krajský soud změnil rozsudek okresního soudu ve výroku IV tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobci a) 211.212,66 Kč a žalobcům b) a c) po 52.803 Kč s úrokem z prodlení od 12. 1. 2015 do zaplacení, ve výroku VI tak, že žalovaná je povinna nahradit každému ze žalobců náklady řízení 17.458 Kč a ve výroku VII tak, že Česká republika nemá vůči žalobcům právo na náhradu nákladů řízení.

10. Žalovaná směřovala odvolání proti výrokům III, V a VI. Zdůraznila, že pokud smlouvu ze dne 17. 10. 2008 uzavřela se svojí tehdy ještě žijící sestrou [REDACTED] a jejím manželem v duševní poruše, pro kterou nebyla schopna uzavírat právní úkony tohoto typu, je zcela vyloučeno, aby byla platná smlouva o nájmu mezi akciovou společností ZEMKO a žalovanou účinná od 1. 8. 2008. Podle znalců z oboru psychiatrie trpí žalovaná od narození duševní poruchou ([REDACTED]) a dále smíšenou poruchou osobnosti a všechny tyto poruchy byly přítomny i v době uzavření smlouvy. Žalovaná neprojevila vážně svou vůli uzavřít vedle kupní smlouvy, dodatku smlouvy kupní i nájemní smlouvu. Žalobci do bytu v [REDACTED] vyklidili veškeré nepotřebné věci z domu v [REDACTED] které ani nepatřily žalované. Byt byl věcmi zastaven a nebylo možné jej užívat. Žalovaná se do bytu ani nenastěhovala a vrátila se zpět do [REDACTED]. Žalovaná nebyla schopna z důvodu nemoci sdělit žalobcům, že se do bytu nenastěhuje a jim muselo být jasné, že byt neužívá. Z tohoto důvodu se na úkor žalobců neobohatila a nemusí jim nic vydat. V době uzavření smlouvy neobdržela přisouzených 269.000 Kč, a proto není povinna žalobcům nic vracet. Naopak užívali-li žalobci nemovitosti bez právního důvodu nad rámec svých spoluvlastnických podílů, ač do roku 2010 probíhalo soudní řízení o určení vlastnického práva, jsou povinni vydat žalované to, oč se obohatili. Dům měli uzamčený, žalované nebyl umožněn do něho přístup a tzv. simulované nájemné ve výši 68.467 Kč žalované náleží. Na rozhodovanou věc nelze použít korektiv dobrých mravů, jestliže žalobci s kupní cenou nakládali podle svého uvážení a v neprospěch žalované. Žalovaná neobdržela kupní cenu, která neodpovídala ani tržní ceně, ale byla přibližně o 300.000 Kč vyšší. Výhrady měla i proti výroku, kterým jí bylo uloženo nahradit žalobcům náklady řízení v poměrné části. Účastníci sporu souhlasili se zrušením spoluvlastnictví a žalovaná pouze požadovala zjistit, zda jsou nemovitosti dělitelné. Její námitka byla legitimní a z tohoto důvodu nebyli žalobci úspěšní ve věci o vypořádání spoluvlastnictví. Vypořádací podíl nelze krátit, tak jak si to představovali žalobci, a má za to, že ve sporu o vypořádání spoluvlastnictví byla úspěšná.
11. Žalovaná se vyjádřila i k odvolání žalobců. Podle jejího názoru byla obvyklá cena nemovitostí zjištěna okresním soudem správně. Vypořádání v tzv. širším smyslu ze strany žalobců bylo rovněž správně zamítnuto. Mělo by vyjadřovat výši rozdílu mezi cenou nemovitostí před a po investici a ten chybí. Naopak bylo zjištěno z posudku znalce Jiráňka, že investice nijak nezvýšily standard domu a jednalo se o běžnou údržbu (1 % ročně). Pojistit dům je jistě vhodné, ale nikoliv povinné. Znovu zdůraznila, že byt v [REDACTED] neužívala a na úkor žalobců se neobohatila.
12. Žalobci ve vyjádření k odvolání žalované uvedli, že skutečnost, že žalovaná byt neužívala, stejně jako neplatnost smlouvy o nájmu, nebrání vydání bezdůvodného obohacení, které za ni v podobě nájmu plnili. Zaplacení částek prokázali, když konzumovat nájem je právem, nikoli povinností. Přitom bylo svědecky prokázáno, že krátký čas žalovaná v bytě žila. Nájem mohla ukončit i opatrovnice žalované, ale neučinila tak. Žalobci se s žalovanou nestýkali a nevěděli, kde žije a co dělá. V současnosti žije a hospodaří v bytě v [REDACTED] a bez problémů. Běžné obohacení se má vrátit z neplatné smlouvy, nikoli z nájmu. Tomu nebrání ani omezení svéprávnosti žalované. Škody na nemovitostech způsobené žalovanou je třeba kompenzovat snížením vypořádacího podílu. Pozastavili se nad tím, že si celý život u žalované její duševní nemoci nevěšili, protože jinak by kupní smlouva nebyla uzavřena. Až rozhodnutí soudu osvětlilo, jak se věci mají. Výrok o náhradě nákladů řízení ohledně vypořádání spoluvlastnictví považují za správný v tom, že měli úspěch.
13. Krajský soud po zjištění, že odvolání byla podána včas a osobami oprávněnými, tj. účastníky řízení (§ 201, § 204 odst. 1 o. s. ř.), přezkoumal rozsudek okresního soudu a řízení, které předcházelo jeho vyhlášení, s výjimkou výroku pod bodem IX, tedy i ve výroku pod bodem I odvoláními účastníků nedotčeném (§ 212 písm. c/ o. s. ř.). Dospěl k závěru, že odvolání nejsou důvodná.



14. Rozsudek o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je konstitutivním rozhodnutím. Dochází jím ke vzniku, změně či zániku práva a jemu odpovídající povinnosti mezi účastníky řízení, a proto je pro něj rozhodující nejen skutkový, ale i právní stav v době vyhlášení rozhodnutí. Při rozhodování o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soud nejprve podle § 1144 a násl. o. z. zkoumá, zda je rozdělení společné věci možné. Není-li možné rozdělení věci, jak je tomu i v rozhodované věci, přikáže ji za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům (§ 1147 o. z.). Nejsou-li dány předpoklady pro přikázání věci za náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům, pak přichází do úvahy prodej věci v dražbě (rozhodnutí publikované pod č. 4/2015 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek – Rc 4/2015). V rozhodované věci nebylo podle znalců rozdělení věci reálné, o čemž není mezi účastníky řízení již sporu. Žalobci o nemovitosti od samého počátku projevovali zájem. Jejich přikázání do výlučného vlastnictví vždy záleží na úvaze soudu, která může vycházet i z jiných předpokladů, respektují-li základní principy soukromého práva (srovnej Rc 5/2016). Žalobci prokázali, že jsou schopni včas a řádně zaplatit vypořádací podíl, nemovitosti se snaží udržovat a přiměřeně opravovat. Okresní soud správně přihlédl k dalšímu využití nemovitostí, když u žalované takový předpoklad není reálný. Žalovaná není ani solventní. Při úvaze o tom, komu mají být nemovité věci přikázány, okresní soud vycházel z toho, že žalobci od počátku prezentují jasný záměr, jak nemovitosti po vyplacení žalované užívat. Žalovaná možnost přikázání věci do svého výlučného vlastnictví jako možný způsob vypořádání v průběhu celého řízení ani nenaznačila. Pouze v počátku řízení obecně se vyjadřovala v tom smyslu, že by dům i v případě rozdělení mohl být využíván. Z těchto důvodů okresní soud správně rozhodl o přikázání nemovitých věcí do vlastnictví žalobců.
15. Při určení výše přiměřené náhrady pak soud vycházel ze závěrů znalce Ing. Václava Jiráňka, který stanovil obvyklou cenu nemovitostí na 1.660.000 Kč. Okresní soud správně uložil žalobcům vyplatit žalované její spoluvlastnický podíl ve výši 830.000 Kč, která odpovídá polovině obvyklé ceny nemovitostí. Znalecký posudek znalce Jiráňka (revizní) měl všechny formální náležitosti. Závěry uvedené ve vlastním posudku byly náležitě odůvodněny a podloženy obsahem nálezu. Znalec vyčerpal zadaný úkol v rozsahu, jak mu byl zadán, a přihlédl ke všem skutečnostem, s nimiž se měl vypořádat. Jeho závěry jsou podloženy výsledky řízení a nejsou v rozporu s ostatními provedenými důkazy (znalecký posudek pana Petráně, posudek Ing. Holmana mimo řízení). Okresní soud nemohl přezkoumávat věcnou správnost odborných závěrů znalce, tak jak se domáhají žalobci, protože k tomu soud nemá odborné znalosti. To samozřejmě neznamená, že je soud vázán znaleckým posudkem a že jej musí bez dalšího převzít. Ani krajský soud však nemá pochybnosti o věcné správnosti závěrů znalce Jiráňka a nehodlá je nahrazovat a ani nemůže vlastními názory. Spis obsahuje tři znalecké posudky, které řeší stejný problém. Soud měl dostatek důkazů a materiálu k tomu, aby si učinil odpovídající názor na to, jaká je obvyklá cena nemovitostí. Spory, které účastníci vedou již řadu let, se promítly na stavu nemovitostí. Dům není pravidelně užíván a již znalec Ing. Pavel Bartoš z [redacted] ve znaleckém posudku, který byl v roce 2010 vypracován pro dědické řízení po manželce žalobce a), konstatoval, že celkový stav je zanedbaný. Postup žalobců prezentovaný v odvolání, kterým se snaží stanovit obvyklou cenu nemovitostí samozřejmě v co nejnížší hladině, je neakceptovatelný. V takovém případě by se mohly soudy obejít bez znalců, protože by si opatřily dostatek srovnávacího materiálu, který by vydělily počtem prodaných realit a došly k tržní ceně v daném místě a čase. Soud podle ustáleného výkladu judikatury není oprávněn přehodnocovat závěry znalce po stránce věcné. Z těchto důvodů krajský soud pokládá výroky rozsudku I a II za věcně správné.
16. Krajský soud rovněž sdílí závěr okresního soudu, že požadavek žalobců na zaplacení investic do nemovitostí ve výši 1/2 není opodstatněný. Požadavek na zaplacení 253.866 Kč byl tedy správně zamítnut a o tuto částku nemohou žalobci krátit vypořádací podíl. Krajský soud odkazuje na odůvodnění napadeného rozsudku a souhlasí s tím, že práce jimi zaplacené

neměly za následek zhodnocení nemovitostí. Podle § 1148 odst. 1 o. z. při zrušení spoluvlastnictví si spoluvlastníci vzájemně vypořádají pohledávky a dluhy, které souvisejí se spoluvlastnictvím nebo se společnou věcí. K výši zhodnocení, jak správně uvádí i žalovaná, je třeba uvést, že by měla vyjadřovat rozdíl v obvyklé ceně nemovitostí před vynaložením investic do ní a po vynaložení investic. Rodinný dům je však ve stavu původním a žalobci na něm prováděli pouze běžnou údržbu, která nezvýšila jeho standard ani hodnotu. Podle znalce dokonce okolí domu působí dojmem neudržovaným. Veškeré popsané práce, za něž se žalobci domáhají plnění, nezvýšily standard objektu ani nezvýšily užitnou a tržní hodnotu domu. Jednalo se ve všech případech o běžnou údržbu. Dokonce ani okna po výměně zasklení neodpovídají dnešním standardům. Objekt, aby byl v užitelném stavu, předpokládá průběžné náklady na údržbu v rozsahu minimálně jednoho procenta z ceny nebo z věcné hodnoty ročně a podle znalce by se muselo jednat o 20.000 Kč. Práce provedené žalobci a spočívající v instalaci vchodových dveří, zateplení oken na verandě a balkónu, vyložkování komína (jeden průduch), v deratizaci, výměně kovového poklopu jímký, výměně části pletiva oplocení, práce související s úpravou sociálního zařízení a instalace 4 kusů zámkových vložek včetně provedení nátěru části dveří byly náklady na běžnou údržbu a na obvyklou cenu nemovitosti nemají vliv.

17. Krajský soud sdílí závěry okresního soudu i ohledně zamítnutí žaloby co do 63.153 Kč jako plnění z bezdůvodného obohacení (§ 454 obč. zák.). Okresní soud správně uzavřel, že se nejedná o plnění z neplatné kupní smlouvy a že nárok je i promlčen (§ 107 odst. 1 obč. zák.). Žalovaná jako obohacená získala majetkový prospěch v okamžiku, kdy její dluh zanikl, což mělo význam pro posouzení počátku běhu objektivní promlčecí doby (§ 107 odst. 2 obč. zák.). Zaplacení 39.005 Kč exekutorovi JUDr. Olmovi, zaplacení daně z převodu nemovitostí ve výši 21.588 Kč, zaplacení 712 Kč za vkladový návrh a 200 Kč za ověření podpisů, to vše v letech 2007 až 2008, je promlčené a jak správně uvádí okresní soud, v některých případech se nejednalo ani o plnění za žalovanou (1.648 Kč za vedení účtu u peněžního ústavu). V neplatné kupní smlouvě ani v jejím dodatku není, jak opět správně zdůraznil okresní soud, žádná zmínka o tom, že by se mělo jednat o plnění za žalovanou z absolutně neplatné smlouvy (§ 451 obč. zák.). V tomto smyslu důvod k plnění vůbec neexistoval.
18. Na rozdíl od situace, kdy právní důvod k plnění vůbec neexistoval, o případ plnění z neplatného právního úkonu jde tehdy, jestliže právní úkon zakládající právo na plnění sice existoval, avšak byl neplatný, a to buď absolutně nebo relativně, s výjimkou právního úkonu neplatného jen pro nedostatek formy (§ 40, § 455 obč. zák.). Absolutní i relativní neplatnost právního úkonu je neplatností ex tunc. Okresní soud nepochybil, jestliže přiznal žalobcům plnění ve výši 269.000 Kč s příslušenstvím jako plnění za nájem bytu v [redacted] ve výši 232.000 Kč, za stěhování žalované 25.000 Kč a za vestavění skříní v bytě 12.000 Kč. Zde žalobci postupovali podle smlouvy (dodatku). Bylo prokázáno, že nájemné bylo zaplaceno a veškerá plnění vycházela ze smluv, které se staly absolutně neplatnými. Na to, co bylo plněno v rámci absolutně neplatné smlouvy a jejího obsahu, dopadá ustanovení § 457 obč. zák. Plnění 8.000 Kč měsíčně za žalovanou z neplatné smlouvy tak okresní soud správně přiznal žalobcům včetně úroků ovšem až od 11. 10. 2015. Nevyužila-li žalovaná práva byt užívat, nezbavila ji tato skutečnost povinnosti platit za byt a je povinna vydat bezdůvodné obohacení tomu, kdo zaplatil nájemné za ni podle smlouvy sám.
19. Mezi případy, kdy doba plnění není vůbec předem určena dohodou a není stanovena ani v zákoně, patří bezdůvodné obohacení. Doba splnění tak byla vázána na výzvu žalobců (věřitelů). Teprve výzva věřitele je způsobila vyvolat splatnost existující pohledávky. Proto úrok z prodlení mohli žalobci na žalované požadovat až od doby, kdy se dostala do prodlení. Před zahájením soudního řízení vyzvali žalobci žalovanou k vrácení plnění z neplatné smlouvy. Lhůtu k plnění stanovili do 10. 10. 2015 a okresní soud nepochybil, jestliže stanovil



roční úrok z prodlení až od 11. 10. 2015. Žalovaná se dostala do prodlení s plněním z bezdůvodného obohacení z neplatné smlouvy až tehdy, jestliže požadavek nesplnila v den následující po dni, kdy byla o splnění žalobci požádána. Od tohoto dne je v prodlení a žalobci teprve od 11. 10. 2015 mohou požadovat i úroky z prodlení. Samotným výrokem soudního rozhodnutí o určení vlastnického práva pro neplatnost právního jednání z důvodu duševní choroby účastníka smlouvy nenastává změna v posuzování tohoto jednání, které je neplatné proto, že bylo učiněno v duševní poruše.

20. Krajský soud sdílí závěry okresního soudu i v části, v níž zamítl vzájemnou žalobu žalované o zaplacení 68.467 Kč jako plnění z bezdůvodného obohacení za užívání nemovitosti nad výši spoluvlastnického podílu žalobci ve výši simulovaného nájemného. Lze souhlasit s tím, že v případě užívání nemovitosti nad rámec spoluvlastnického podílu spočívá obohacení spoluvlastníka v tom, že vykonává právo nad rámec svých spoluvlastnických podílů. Výše náhrady se odvozuje od prospěchu, který získal plněním bez právního důvodu. Bezdůvodné obohacení na úkor vlastníka tedy vzniká i užíváním jeho věci nad rámec spoluvlastnického podílu bez dohody. Spoluvlastník tak získává majetkový prospěch, odpovídající částce obvykle vynakládané v daném místě a čase za užívání věci například formou nájmu. Žalobci však nemovitosti neužívají k trvalému bydlení, žijí v [REDAKCE] a do [REDAKCE] jezdí jen občas, aby je udržovali ve způsobilém stavu. Lze souhlasit se závěrem okresního soudu, že by odporovalo dobrým mravům, aby žalobci žalované poskytl plnění za dobu, kdy se cítili být výlučnými vlastníky, starali se o nemovitosti a bez přispění žalované se snažili udržet je ve způsobilém stavu. Nelze proto uzavřít, že žalovanou požadované plnění lze přiznat. Žalovaná byla vyzývána, ať si klíče převezme, nechodila tam a zřejmě ani vzhledem ke svému zdravotnímu stavu toho není schopna. Použití korektivu dobrých mravů je namístě, protože žalobci se snažili zajistit žalované odpovídající bydlení.
21. Krajský soud z těchto důvodů rozsudek okresního soudu ve výrocích I až VIII potvrdil (§ 219 o. s. ř.), když ani ve výrocích o nákladech řízení neshledal pochybení.
22. Okresní soud postupoval správně, když jednotlivé žaloby od sebe oddělil a nejprve shledával a porovnával úspěch žalobců a úspěch žalované. Řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je řízením sporným a zároveň tzv. *judicium duplex*. Proto se lze často setkat s názorem, že žádnému z účastníků náhrada nákladů řízení nenáleží. Navrhne-li žalobce nejen zrušení spoluvlastnictví, ale rovněž i konkrétní způsob jeho vypořádání, které požaduje, je účastník plně procesně úspěšný za situace, kdy je vyhověno jak návrhu na zrušení, tak i na požadovaný způsob vypořádání. Okresní soud správně zhodnotil procesní stanoviska stran, tedy co bylo mezi účastníky sporné, a přihlédl i ke změně postojů. To vše správně poměřil s konečným rozhodnutím ve věci a nepochybil, jestliže dospěl k závěru, že žalobci byli v této části řízení úspěšní. Rozhodnutí o tom, zda a nakolik byl účastník procesně úspěšný, závisí na úvaze soudu, když mezi účastníky zůstala spornou výše přiměřené náhrady. Z těchto důvodů pokládá krajský soud výroky o náhradě nákladů řízení za správné s přihlédnutím i k tomu, že žalovaná byla usnesením okresního soudu osvobozena od soudních poplatků, a proto nemá stát vůči ní právo na náhradu nákladů řízení (§ 148 odst. 1 o. s. ř.). K odvolacím námitkám žalobců krajský soud dodává, že nebylo-li žalobě na plnění zcela vyhověno, bylo třeba určit poměr úspěchu obou účastníků ve věci a od úspěchu žalobců odečíst úspěch žalované, tj. míru úspěchu druhé strany. Účastník má pak právo, aby mu druhý účastník nahradil poměrnou část nákladů, které vynaložil, avšak jen ve výši rozdílu. V rozhodované věci úspěch žalobců vyvážil úspěch žalované a rozhodnutí záviselo i na znaleckém posudku.
23. Krajský soud nakonec rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení (§ 224 odst. 1, § 142 odst. 1 a § 151 odst. 1 o. s. ř.). Žádnému z účastníků nebyly přiznány, neboť žádný z účastníků nebyl s odvoláním úspěšný.

**Poučení:**

Proti tomuto rozsudku není odvolání přípustné.

Lze proti němu podat dovolání ve lhůtě dvou měsíců od jeho doručení, jestliže závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se krajský 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 se podává u Okresního soudu v Trutnově a rozhodoval by o něm Nejvyšší soud České republiky.

Hradec Králové 5. prosince 2019

JUDr. Pavel Moravec v. r.  
předseda senátu