



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Dany Mazákové a soudců JUDr. Miluše Krejzlíkové a Mgr. Ondřeje Rotta ve věci žalobkyně [REDACTED], narozené [REDACTED], bytem [REDACTED], zastoupené JUDr. Miloslavem Noskem, advokátem se sídlem Semily, Nádražní 24, proti žalovaným 1) [REDACTED], narozené [REDACTED], bytem [REDACTED], zastoupené JUDr. Lukášem Havlem, advokátem se sídlem Trutnov, Libušinka 180, 2) [REDACTED], narozenému [REDACTED] bytem [REDACTED], 3) [REDACTED], narozené [REDACTED] bytem [REDACTED], oběma zastoupeným Mgr. Klárou Valentovou, advokátkou se sídlem Praha 8 – Karlín, Karolínská 661/4, 4) [REDACTED], narozenému [REDACTED], bytem [REDACTED], zastoupenému JUDr. Lukášem Havlem, advokátem se sídlem Trutnov, Libušinka 180, 5) [REDACTED], narozené [REDACTED], bytem [REDACTED], zastoupené obecným zmocněncem [REDACTED], bytem [REDACTED], 6) [REDACTED], narozenému [REDACTED], bytem [REDACTED], zastoupenému JUDr. Lukášem Havlem, advokátem se sídlem Trutnov, Libušinka 180, a 7) [REDACTED], narozené [REDACTED], bytem [REDACTED], zastoupené JUDr. Lukášem Havlem, advokátem se sídlem Trutnov, Libušinka 180, o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem, k odvolání žalobkyně a žalovaných proti rozsudku Okresního soudu v Trutnově ze dne 9. března 2016, č. j. 9C 132/2013-190, **t a k t o :**

I. Rozsudek okresního soudu se ve výrocích I, II a III m ě n í takto:

1) Spoluvlastnictví účastníků ke stavební parcele č. ■■■ - zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je dům čp. ■■■ - objekt k bydlení, a k pozemkové parcele č. ■■■, nemovitostem zapsaným na LV č. ■■■ v katastru nemovitostí vedeným Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm ■■■ pro obec ■■■, část obce ■■■ a katastrální území ■■■, se zrušuje.

2) Stavební parcela č. ■■■ - zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je dům čp. ■■■ - objekt k bydlení, a pozemková parcela č. ■■■, nemovitosti zapsané na LV č. ■■■ v katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm ■■■ pro obec ■■■, část obce ■■■ a katastrální území ■■■, se přikazují do spoluvlastnictví žalovaných, a to žalované 1) v rozsahu ideálních 227/1000 celku, žalovaným 2) a 3) do společného jmění manželů v rozsahu ideálních 319/1000 celku, žalovaným 4) a 5) každému v rozsahu ideálních 221/2000 celku a žalovaným 6) a 7) do společného jmění manželů v rozsahu ideálních 233/1000 celku.

3) Žalovaní jsou povinni zaplatit žalobkyni na vzájemné vypořádání podílů celkem 793.800 Kč, a to žalovaná 1) 180.193 Kč, žalovaní 2) a 3) společně a nerozdílně 253.222 Kč, žalovaný 4) 87.715 Kč, žalovaná 5) 87.715 Kč a žalovaní 6) a 7) společně a nerozdílně 184.955 Kč, vše do 1 měsíce od právní moci tohoto rozsudku.

II. Žalovaní jsou povinni zaplatit žalobkyni náklady řízení před okresním soudem, a to žalovaná 1) 34.774 Kč, žalovaní 2) a 3) společně a nerozdílně 48.868 Kč, žalovaný 4) 16.927,50 Kč, žalovaná 5) 16.927,50 Kč a žalovaní 6) a 7) společně a nerozdílně 35.693 Kč, vše do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího zástupce.

III. Žalovaní jsou povinni zaplatit České republice na účet Okresního soudu v Trutnově státem zálohované náklady řízení, a to žalovaná 1) 4.119 Kč, žalovaní 2) a 3) společně

a nerozdílně 5.788 Kč, žalovaný 4) 2.005 Kč, žalovaná 5) 2.005 Kč a žalovaní 6) a 7) společně a nerozdílně 4.227 Kč, vše do 3 dnů od právní moci rozsudku.

- IV. Žalovaní jsou povinni zaplatit žalobkyni náklady odvolacího řízení, a to žalovaná 1) 11.551 Kč, žalovaní 2) a 3) společně a nerozdílně 16.232 Kč, žalovaný 4) 5.623 Kč, žalovaná 5) 5.623 Kč a žalovaní 6) a 7) společně a nerozdílně 11.856 Kč, vše do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího zástupce.

O d ů v o d n ě n í :

Shora označeným rozsudkem okresní soud rozhodl o zrušení spoluvlastnictví žalobkyně a žalovaných ke stavební parcele č. [REDAKCE] - zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je dům čp. [REDAKCE] - objekt k bydlení, a k pozemkové parcele č. [REDAKCE], zapsaným na listu vlastnictví č. [REDAKCE] v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm [REDAKCE], pro obec [REDAKCE], část obce [REDAKCE] a katastrální území [REDAKCE] (výrok I). Tyto nemovitosti přikázal do spoluvlastnictví všech žalovaných, a to žalované 1) v rozsahu ideálních 227/1000 celku, žalovaným 2), 3) do společného jmění manželů v rozsahu ideálních 319/1000 celku, žalovanému 4) a žalované 5) každému v rozsahu ideálních 221/2000 celku a žalovaným 6), 7) do společného jmění manželů v rozsahu ideálních 233/1000 celku (výrok II). Žalovaným současně uložil povinnost zaplatit žalobkyni na vzájemné vypořádání podílů do 1 měsíce od právní moci rozsudku celkem 400.000 Kč, a to žalovaná 1) 90.800 Kč, žalovaní 2), 3) společně a nerozdílně 127.600 Kč, žalovaný 4) 44.200 Kč, žalovaná 5) 44.200 Kč a žalovaní 6), 7) společně a nerozdílně 93.200 Kč (výrok III). Řízení o návrhu žalovaných 1), 6), 7) na širší vypořádání spoluvlastnictví okresní soud zastavil (výrok IV). Dále okresní soud uložil žalovaným povinnost zaplatit žalobkyni náklady řízení, a to žalované 1) 34.774 Kč, žalovaným 2), 3) společně a nerozdílně 48.868 Kč, žalovanému 4) 16.927,50 Kč, žalované 5) 16.927,50 Kč a žalovaným 6), 7) společně a nerozdílně 35.693 Kč. Žalovaným též uložil povinnost zaplatit České republice na účet Okresního soudu v Trutnově státem zálohované náklady řízení, a to žalované 1) 4.119 Kč, žalovaným 2), 3) společně a nerozdílně 5.788 Kč, žalovanému 4) 2.005 Kč, žalované 5) 2.005 Kč a žalovaným 6), 7) společně a nerozdílně 4.227 Kč.

Okresní soud vyšel z následujících zjištění.

Žalobkyně a žalovaní jsou spoluvlastníky shora specifikovaných nemovitostí (dále též „předmětné nemovitosti“). Žalobkyně v podílu ideálních 135/1000 celku, žalovaná 1) v podílu ideálních 196/1000 celku, žalovaní 2), 3) ve společném jmění manželů (dále jen „SJM“) v podílu ve výši 276/1000 celku a žalovaní 6), 7) v SJM v podílu ve výši 202/1000 celku. Spoluvlastnický podíl žalovaných 4), 5) je zapsán v jejich SJM v podílu ve výši 191/1000

celku, avšak jejich manželství bylo rozvedeno rozsudkem téhož okresního soudu ze dne 3. 2. 2014, č. j. 14C 244/2013-5, který nabyl téhož dne právní moci. SJM žalovaných 4), 5) tak ze zákona již zaniklo dnem právní moci rozvodu jejich manželství.

Předmětné nemovitosti prodalo město [redacted] jakožto prodávající kupní smlouvou ze dne 11. 11. 1999 za celkovou kupní cenu 1.126.000 Kč do podílového spoluvlastnictví [redacted] a [redacted] – tj. žalovaných 4), 5) – (podíl ve výši ideálních 191/1000 celku za cenu 234.000 Kč), [redacted], nar. [redacted], a [redacted], nar. [redacted], [redacted] (podíl ve výši 276/1000 celku za cenu 334.000 Kč), [redacted], mladšího, nar. [redacted] (podíl ve výši 135/1000 celku za cenu 70.000 Kč), [redacted] (podíl ve výši 196/1000 celku za cenu 238.000 Kč) a [redacted] a [redacted] – tj. žalovaných 6), 7) – (podíl ve výši 202/1000 celku za cenu 250.000 Kč). Mezi těmito tehdejšími spoluvlastníky byla dne 20. 7. 2004 uzavřena dohoda, která upravovala práva [redacted] ml. k předmětu spoluvlastnictví. Konkrétně bylo dohodnuto, že [redacted] ml. je oprávněn užívat 100 m² půdního prostoru dle přiloženého schématu, který tvořil přílohu dohody. Ostatní spoluvlastníci současně projevili souhlas s tím, že [redacted] ml. v tomto prostoru může vybudovat bytovou jednotku, přičemž souhlas měl sloužit i pro potřeby jednání s orgány státní správy. Souhlas k výstavbě byl podmíněn tím, že stavba bude „schválena příslušnými státními orgány a odborníky, kteří se ke stavbě vyjadřují tj. zejména statikem a projektantem.“ Spoluvlastníci se dále dohodli na tom, že nejdéle do půl roku po výstavbě bytové jednotky a její kolaudaci dojde k přerozdělení spoluvlastnických podílů tak, že výše každého spoluvlastnického podílu bude odpovídat velikosti obytné podlahové plochy, kterou bude jednotlivý spoluvlastník užívat. V dohodě bylo rovněž uvedeno, že tento souhlas se vyslovuje i pro případného dalšího vlastníka spoluvlastnického podílu ve výši 135/1000.

Žalobkyně svůj spoluvlastnický podíl ve výši ideálních 135/1000 celku nabyла kupní smlouvou ze dne 7. 11. 2007 od [redacted] ml., a to za kupní cenu 400.000 Kč. Ve smlouvě je uvedeno (konkrétně v článku II. odst. 2), že tento spoluvlastnický podíl odpovídá právu užívat byt číslo 5 ve 2. patře (podkroví) této budovy s možností rozšíření na celkovou obytnou plochu 100 m², jak to bylo dohodnuto v dohodě spoluvlastníků ze dne 20. 7. 2004. Citovaná dohoda přitom tvořila přílohu kupní smlouvy.

Spoluvlastníci opakovaně jednali o možnosti zrušení a vypořádání jejich spoluvlastnictví, a to formou vyčlenění jednotlivých bytových jednotek. K dohodě mezi všemi spoluvlastníky však nikdy nedošlo.

Žalovaní předložili soudu posudek Ing. Františka Řezníčka, znalce z oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí, vypracovaný s datem 8. 11. 2013 a opatřený prohlášením znalce ve smyslu ustanovení § 127a věta první o. s. ř. Tento znalec určil obvyklou cenu předmětných nemovitostí jako celku na 6.280.000 Kč. Cenu spoluvlastnického podílu žalobkyně ve výši ideálních 135/1000 celku však stanovil toliko částkou 270.000 Kč. Vycházel přitom z toho, že žalobkyni náleží pouze právo užívat jednu ohraničenou místnost v prostoru krovu o výměře 21 m² s možností rozšíření o 40 m² do půdního prostoru, a že další prostory, které by měly sloužit k vystavění budoucí bytové jednotky č. [redacted] o celkové výměře 100 m², byly v době

zpracování posudku neuživatelné. Ing. Řezníček ještě použil variantní výpočet, při kterém vycházel z toho, že hodnota spoluvlastnického podílu ve výši ideálních 135/1000 celku při obvyklé ceně domu 6.280.000 Kč činí 847.800 Kč. Tuto částku však pokrátil podle koeficientu dokončených konstrukcí ve vymezeném prostoru v podkroví (0,3). Tím dospěl k ceně spoluvlastnického podílu 254.000 Kč.

Za účelem zjištění obvyklé ceny předmětných nemovitostí ustanovil okresní soud v řízení znalce Ing. Vladimíra Pažouta, znalce z oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové, zemědělské a vodní, dále z oboru ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí. Z posudku tohoto znalce vyplynulo, že v dané lokalitě - [REDAKCE] - je méně rozvinutý trh s bytovými domy, proto zde k převodu bytových domů běžně nedochází. Nelze proto použít pro určení obvyklé ceny domu čp. [REDAKCE] metodu přímého porovnání. Z těchto důvodů znalec zvolil metodu nepřímého porovnání s kvalitativní analýzou. Jako jednotku porovnání zvolil 1 m² podlahové plochy bytu. V době vypracování posudku bylo ve [REDAKCE] k prodeji v nabídce 12 bytů. Pro potřeby posudku znalec vybral 5 bytů, protože zbývající byty byly ve specifické lokalitě s panelovými domy. Obvyklá cena bytů obdobné povahy ve [REDAKCE] činí 15.000 Kč až 20.000 Kč za 1 m². Výsledkem porovnání různých bytů stanovil znalec cenu 11.446 Kč za 1 m² podlahové plochy. U sklepů a volných půd pak znalec vycházel z toho, že obvyklá cena činí 30 % z uvedené hodnoty. Tímto způsobem znalec určil celkovou obvyklou cenu předmětných nemovitostí na 5.880.000 Kč, přičemž si byl vědom toho, že předmětem ocenění je dům jako celek, ne jednotlivé byty. Dále znalec uzavřel, že v půdním prostoru domu lze budovat obytný prostor. To si však vyžádá opravy stávajících konstrukcí krovu a opravy nosných trámů půdy v důsledku poškození těchto částí stavby tesaříkem krovovým.

Okresní soud uzavřel, že rozhodnutí o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je rozhodnutím konstitutivní povahy. Z tohoto důvodu na daný případ aplikoval příslušná ustanovení nového občanského zákoníku, tedy zákona č. 89/2012 Sb. (dále jen o. z.), přestože bylo řízení v této věci zahájeno před 31. 12. 2013, konkrétně ustanovení § 1140 a následující o. z.

Na základě shora uvedených zjištění okresní soud nejprve posuzoval obsah dohody spoluvlastníků ze dne 20. 7. 2004. Uzavřel, že touto dohodou je vázána rovněž žalobkyně jako právní nástupkyně původního účastníka dohody [REDAKCE] ml. Okresní soud dohodu posuzoval podle právní úpravy účinné v době jejího uzavření, konkrétně podle ustanovení v té době účinného občanského zákoníku (zákona č. 40/1964 Sb. – dále jen „obč. zák.“) a zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. Okresní soud dospěl k závěru, že dohoda ze dne 20. 7. 2004 neobsahuje vymezení jednotek v dosavadní budově podle § 4 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., postrádá náležitosti uvedené v § 18 odst. 1 písm. a/, b/, c/, e/ a g/ tohoto zákona a navíc k této dohodě nejsou připojeny půdorysy všech podlaží. Z toho okresní soud dovodil, že nejde o platnou smlouvu o výstavbě ve smyslu ustanovení § 17 a násl. zákona č. 72/1994 Sb. Současně ale okresní soud uzavřel, že se jedná o platně uzavřenou dohodu o hospodaření se společnou věcí ve smyslu § 139 obč. zák., podle které byl [REDAKCE] ml. oprávněn vybudovat v půdním prostoru domu byt o výměře do 100 m².

Dále okresní soud dospěl k závěru, že způsob vypořádání rozdělením nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, jak se toho domáhali žalovaní, není v daném případě možný. V první řadě okresní soud uzavřel, že žalobkyně dala zcela jednoznačně najevo, že ve spoluvlastnickém vztahu nadále nechce setrvávat. Proto by rozhodnutí soudu, vydané v souladu s návrhem žalovaných, odporovalo ustanovení § 1140 odst. 1 o. z., dle kterého nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Současně okresní soud dovodil, že žalovanými navržený způsob vypořádání by připadal v úvahu jen v tom případě, že by v předmětném domě v době rozhodování soudu již reálně existoval prostor, který má zákonné znaky bytové jednotky ve smyslu ustanovení § 1158, § 2236 o. z. Z provedeného dokazování je však zřejmé, že v půdním prostoru žádný soubor místností, které tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení, nenachází. Z tohoto důvodu nemůže soud v tomto řízení rozhodnout o rozdělení spoluvlastnického práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, jestliže zde není žádná bytová jednotka, která by v rámci takového vypořádání náležela žalobkyni. Okresní soud rovněž uzavřel, že v případě, kdy je předmětem sporu bytový dům se samostatnými byty, nacházejícími se v různých podlažích, nelze provést vypořádání postupem podle § 1144 o. z., protože v případě reálného rozdělení stavby je možné stavbu dělit pouze vertikálně.

Na základě shora uvedených závěrů okresní soud uzavřel, že v úvahu připadá pouze způsob vypořádání, který navrhla žalobkyně, tedy přikázání věci za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům podle ustanovení § 1147 o. z. – v daném případě přikázání dosavadního spoluvlastnického podílu žalobkyně všem žalovaným. Těm byl dosavadní podíl žalobkyně ve výši ideálních 135/1000 celku přikázán v rozsahu odpovídajícím výši jednotlivých podílů žalovaných. Před zrušením podílového spoluvlastnictví příslušely žalovaným podíly v celkové výši 865/1000 celku. Z tohoto podílu představoval podíl žalované 1) 22,7 %, žalovaných 2), 3) 31,9 %, žalovaných 4), 5) 22,1 % a žalovaných 6), 7) 23,3 %. Podíl žalobkyně tak byl přikázán žalované 1) v rozsahu 31/1000 celku, žalovaným 2), 3) do SJM v rozsahu 43/1000 celku, žalovaným 4), 5) v rozsahu 30/1000 celku a žalovaným 6), 7) do SJM v rozsahu 31/1000 celku. Okresní soud přihlédl k tomu, že žalovaní 4), 5) již nejsou manželé, tedy jejich SJM již neexistuje. Proto byla každému z nich přikázána polovina podílu ve výši ideálních 221/1000 celku, který by jim v případě trvání manželství připadl do SJM.

V návaznosti na rozhodnutí o přikázání podílu žalobkyně do spoluvlastnictví žalovaných se okresní soud dále zabýval výší vypořádacího podílu žalobkyně. Uzavřel, že spoluvlastnický podíl je podílem ideálním, tj. podílem na nemovitých věcech jako celku. Nejde o podíl reálný, tj. vlastnictví podílu samo o sobě neopravňuje žalobkyni k užívání určité konkrétně vymezené části předmětu spoluvlastnictví. Současně však okresní soud uvedl, že v daném případě byla platně uzavřena dohoda spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí, a touto dohodou je žalobkyně vázána. Z toho okresní soud dovodil, že podíl žalobkyně není reálně převoditelný za cenu vycházející z obvyklé ceny nemovitých věcí, tj. za cenu 793.800 Kč, a proto při výpočtu vypořádacího podílu okresní soud z této ceny nevycházel. Uvedl, že opačný postup by byl ve vztahu k žalovaným zjevně nespravedlivý. Okresní soud dospěl k závěru, že ani stávající judikatura mu neukládá, aby při stanovení výše náhrady

za spoluvlastnický podíl striktně vycházel ze závěrů o obvyklé ceně předmětu spoluvlastnictví, ale naopak mu umožňuje, aby rozhodoval s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem věci, a aby případně použil i vlastní úvahu s odkazem na ustanovení § 136 o. s. ř. K tomu okresní soud odkázal na nálezy Ústavního soudu ze dne 5. srpna 2010 sp. zn. II. ÚS 3168/09.

Okresní soud odvodil své další úvahy o výši vypořádacího podílu z toho, že žalobkyně nabyla svůj spoluvlastnický podíl kupní smlouvou ze dne 7. 11. 2007 za cenu 400.000 Kč, v roce 2014 byl převeden jiný ideální podíl na stejných nemovitých věcech (a to podíl ve výši 276/1000 celku) za cenu 1.350.000 Kč, s tímto podílem však je spojeno právo užívat již existující byt o výměře 123,25 m², a že žalovaní v rámci jednání o mimosoudní dohodě žalobkyni nabízeli za její podíl právě částku 400.000 Kč. Okresní soud vyslovil pochybnost, že by kdokoliv zaplatil za spoluvlastnický podíl žalobkyně částku 793.800 Kč s vědomím, že bude dále nucen v přesně neurčené době vynaložit prostředky na vybudování bytu. Na základě těchto úvah dospěl okresní soud k závěru, že přiměřenou náhradou za spoluvlastnický podíl žalobkyně je částka 400.000 Kč.

V návaznosti na závěr o výši přiměřené náhrady uložil okresní soud každému z žalovaných zaplatit žalobkyni poměrnou část ze 400.000 Kč. Poměr určil okresní soud ve shodném rozsahu, v jakém přikázal podíl žalobkyně jednotlivým žalovaným, tedy žalované 1) 22,7 %, žalovaným 2), 3) společně a nerozdílně 31,9 %, žalovaným 6), 7) společně a nerozdílně 23,3 % a žalovaným 4), 5) každému jednou polovinou z 22,1 %. S ohledem na výši jednotlivých vypořádacích podílů stanovil okresní soud přiměřeně delší lhůtu k plnění.

O nákladech řízení rozhodl okresní soud s odkazem na ustanovení § 142 odst. 3 o. s. ř. a § 148 odst. 1 o. s. ř. Uzavřel, že žalobkyně byla se svým návrhem na konkrétní způsob vypořádání zrušeného spoluvlastnictví úspěšná, přičemž výše vypořádacího podílu byla určena na základě znaleckého posudku a úvahy soudu, a proto má žalobkyně vůči žalovaným právo na náhradu nákladů řízení a žalovaní jsou současně povinni též nahradit státu jeho náklady řízení.

Proti rozsudku okresního soudu podala odvolání žalobkyně a rovněž všichni žalovaní s výjimkou žalované 5).

Žalobkyně svým odvoláním napadla pouze výrok III rozsudku. Okresnímu soudu vytýkala, že nevyčíslil vypořádací podíl jako částku odpovídající výši jejího spoluvlastnického podílu z obvyklé ceny nemovitostí, jak byla tato cena stanovena posudkem znalce Ing. Pažouta. Polemizovala se závěrem okresního soudu, že soudní judikatura umožňuje modifikaci vypořádacího podílu, jak to provedl soud. Proto navrhla, aby odvolací soud rozsudek okresního soudu ve výroku III změnil tak, aby žalovaným byla uložena povinnost, vyplatit jí na vypořádacím podílu celkem 793.800 Kč.

Žalovaní své odvolání směřovali proti výrokům II, V a VI, protože ale svým odvoláním sporovali závěr okresního soudu o způsobu vypořádání spoluvlastnictví, tak z podstaty jejich odvolání vyplývá, že odvolání směřují i proti výrokům I, III. Žalovaní předně zpochybňovali závěr okresního soudu, že nemovitosti nejsou reálně dělitelné. Tvrdili, že je možné nemovitosti rozdělit vyčleněním bytových jednotek, a že žalobkyně má možnost si bytovou jednotku sama vybudovat v prostorech, které jí byly dohodou spoluvlastníků přiděleny k užívání. Naproti tomu žalovaní souhlasili se závěry okresního soudu, že cena vypořádacího podílu žalobkyně činí 400.000 Kč, a to s odůvodněním, že je nutno vycházet z ceny, za kterou je spoluvlastnický podíl žalobkyně převoditelný. K tomu se navíc dovolávali aplikace ustanovení § 2 odst. 3 o. z., kterým odůvodňovali snížení vypořádacího podílu, jak jej provedl okresní soud. Současně žalovaní zpochybňovali závěry posudku znalce Ing. Pažouta o obvyklé ceně předmětných nemovitostí. Namítali, že znalec neurčil cenu porovnávací metodou, protože nesrovnával cenu obdobných bytových domů, ale pouze sčítal tržní ceny jednotlivých bytů. Požadovali revizi tohoto znaleckého posudku. Z těchto důvodů žalovaní navrhovali, aby odvolací soud rozsudek okresního soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Odvolací soud, poté co zjistil, že odvolání podaly oprávněné osoby a včas, a že odvolání bylo přípustné a obsahovalo všechny zákonem předepsané náležitosti (§ 42 odst. 4, § 201, § 204, § 205 odst. 1 o. s. ř.), přezkoumal rozsudek okresního soudu, jakož i řízení předcházející, a shledal důvodným pouze odvolání žalobkyně.

Odvolací soud se plně ztotožňuje se závěry okresního soudu, že v daném případě nepřichází do úvahy vypořádání spoluvlastnictví reálným rozdělením věci. A to proto, že soudní praxe vychází z toho, že je možné pouze vertikální dělení stavby. To však v projednávané věci není technicky proveditelné. Ani vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci na vlastnické právo k jednotkám zde není možné. Zde soud odkazuje na velice pečlivé a přesvědčivé odůvodnění rozsudku okresního soudu. K odvolacím námitkám žalovaných pouze odvolací soud znovu zdůrazňuje, že z dokazování vyplývá, že spoluvlastnickému podílu žalobkyně neodpovídá právo užívat samostatnou bytovou jednotku. Za tohoto skutkového stavu nelze přistoupit k vypořádání prohlášením bytových jednotek, protože v takovém případě by žalobkyně fakticky byla vyloučena z takového vypořádání, což by založilo zjevnou nerovnost mezi žalobkyní na straně jedné a ostatními dosavadními spoluvlastníky (vlastníky již fakticky existujících bytových jednotek) na straně druhé. Nelze přitom zapomínat, že v případě prohlášení o vzniku bytových jednotek získávají dosavadní spoluvlastníci nejen vlastnické právo k samostatné bytové jednotce, ale i tomu odpovídající spoluvlastnické právo ke společným prostorům bytového domu. Ty jsou ale nyní tvořeny i prostory, kde zčásti měla být původně dle dohody spoluvlastníků vybudována další (nová) samostatná bytová jednotka, ke které by užívací právo měla mít žalobkyně. Prohlášením bytových jednotek a vytvořením spoluvlastnických podílů ke společným prostorům domu by tak fakticky došlo i k rozdělení společných prostorů, určených původně k užívání žalobkyně, mezi ostatní spoluvlastníky (rozuměj pouze mezi žalované).

S ohledem na zákonem stanovené pořadí, v němž musí soud postupovat při úvaze o možných způsobech vypořádání spoluvlastnictví, tak jako první možný způsob vypořádání přichází do úvahy pouze rozdělení dosavadního spoluvlastnického podílu žalobkyně a jeho přikázání do spoluvlastnictví žalovaných za přiměřenou náhradu. A to i z toho důvodu, že žalobkyně ve spoluvlastnictví nehodlá dále setrvávat a současně všichni žalovaní mají zájem si svůj spoluvlastnický podíl ponechat.

Odvolací soud se rovněž shoduje se závěry okresního soudu o tom, že obvyklá cena předmětných nemovitostí činí 5.880.000 Kč, jak ji stanovil znalec Ing. Pažout. Jeho znalecký posudek obsahuje všechny podstatné náležitosti, znalec podrobně popsal, jak k ceně dospěl, a své závěry obhájil i při výpovědi před soudem. Odvolací soud se neztotožnil s námitkou žalovaných, že znalec při určení obvyklé ceny nepoužil porovnávací metodu, a že z tohoto důvodu je nutné jeho posudek podrobit reviznímu znaleckému zkoumání. Znalec totiž objasnil, proč nebylo možno cenu předmětných nemovitostí porovnat přímo s cenou jiné obdobné nemovitosti (protože v dané lokalitě nejsou běžně obchodovány typově podobné bytové domy), a proto cenu stanovil metodou nepřímého porovnání, vycházející z cen bytů podobných parametrů, jako jsou byty v předmětném domě. Znalec navíc výslovně uvedl, že si byl při stanovení ceny obvyklé vědom toho, že neoceňuje jednotlivé byty, ale dům jako celek. Jeho závěry se přitom v zásadě shodují i se závěry ohledně obvyklé ceny předmětných nemovitostí, jak ji stanovil znalec Ing. Řezníček, jehož posudek předložili soudu žalovaní (tedy že obvyklá cena předmětných nemovitostí se pohybuje na úrovni šesti milionů Kč). O něco vyšší cena, jak ji určil znalec Ing. Řezníček, se odvíjí od toho, že tento znalec vycházel z vyšší ceny za jeden m² podlahové plochy bytové jednotky v dané lokalitě. Tento znalec však ve svém posudku tuto cenu odůvodnil s odkazem na vlastní databázi, avšak nijak blíže nespecifikoval, jaké konkrétní srovnatelné bytové jednotky použil pro porovnání jejich ceny s cenou bytových jednotek v předmětném bytovém domě. Naproti tomu znalec Ing. Pažout přesně specifikoval, které bytové jednotky, jež v době podání posudku byly nabízeny k prodeji, použil pro porovnání cen, i to, které bytové jednotky s ohledem na to, že nejsou typově srovnatelné s byty v předmětném bytovém domě, naopak ze svého porovnání vyřadil. Přitom znalec Ing. Pažout zařadil do porovnání i cenu jednoho z bytů v předmětném bytovém domě, který byl prodán v průběhu tohoto soudního řízení. Zjevně si tedy tento znalec obstaral odpovídající podklady pro stanovení ceny porovnávací metodou. Při hodnocení posudku znalce Ing. Řezníčka navíc nelze přehlédnout, že tento posudek byl zpracován již v roce 2013. Z posudku znalce Ing. Řezníčka ale současně vyplývá, že při zpracování posudku provedl tento znalec ocenění předmětných nemovitostí též výnosovou hodnotou a věcnou hodnotou. I tak ale znalec Ing. Řezníček obvyklou cenu nemovitostí stanovil na úrovni šesti milionů Kč. Ze všech těchto důvodů odvolací soud uzavírá, že cena obvyklá, jak ji stanovil znalec Ing. Pažout, reálně odpovídá ceně, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v dané lokalitě ke dni ocenění, a že znalec přitom dostatečně zvažil všechny okolnosti, které mají na tuto cenu vliv (viz § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku). Svůj posudek tedy znalec Ing. Pažout zpracoval při splnění všech podmínek, které stanoví zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, a z těchto důvodů odvolací soud návrh žalovaných na revizi posudku tohoto znalce vyhodnotil jako nadbytečný.

Odvolací soud vyhodnotil jako nedůvodný též poukaz žalovaných na ustanovení § 2 odst. 3 o. z., které upravuje otázku dobrých mravů. Odvolací soud zde neshledal žádné natolik vážné okolnosti projednávaného případu, které by měly vést soud k závěru, že vyplacení vypořádacího podílu žalobkyně ve výši odpovídající jejímu spoluvlastnickému podílu odvozenému z obvyklé ceny předmětných nemovitostí, by bylo v rozporu s dobrými mravy. To, že žalobkyně svůj spoluvlastnický podíl získala za částku nižší (řádově poloviční), než jaká je výše jejího současného vypořádacího podílu, samo o sobě není důvodem pro aplikaci § 2 odst. 3 o. z. Ostatně i žalovaní (či jejich právní předchůdci) odkoupili své spoluvlastnické podíly od města [REDAKCE] také za výrazně nižší ceny, než za jaké by mohli realizovat prodej svých podílů v současné době. To je mimo jiné patrné též z kupní ceny 1.350.000 Kč, za kterou získali svůj spoluvlastnický podíl současní žalovaní 2), 3). To, že žalobkyně dle dohody spoluvlastníků nyní může fakticky užívat jen jednu místnost a část neobyvatelných půdních prostor, také není důvodem pro závěr, že by výplata jejího vypořádacího podílu byla v rozporu s dobrými mravy a není to ani důvodem pro jakoukoli modifikaci jejího vypořádacího podílu, jak ji provedl okresní soud (což podrobněji odvolací soud rozebírá níže). Zde je třeba připomenout, že žalobkyně je jediným ze spoluvlastníků, který reálně nemůže využívat svých spoluvlastnických práv – zejména pak práva užívat předmět jejího spoluvlastnictví. Přitom z obsahu spisu se podává, že žalobkyně přesto plní své povinnosti spoluvlastníka (podílí se na nákladech spojených se společnou věcí). Že bytová jednotka, kterou by žalobkyně mohla užívat, dosud nebyla vybudována, rovněž nelze klást pouze k tíži žalobkyně, jestliže až do nedávné doby ostatní spoluvlastníci neprojevovali žádnou ochotu podílet se na vyztužení společných prvků stavby, nezbytných k tomu, aby v podkroví vůbec mohla být bytová jednotka vybudována.

Ač jinak odvolací soud plně odkazuje na úplné a správné odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně, tak ale nesdílí závěry, které okresní soud vedly ke snížení výše vypořádacího podílu, jež byl vypočten z obvyklé ceny předmětných nemovitostí. Odvolací soud je toho názoru, že odkazem okresního soudu na nálezy Ústavního soudu ze dne 5. srpna 2010 sp. zn. II. ÚS 3168/09 nelze odůvodnit takovéto snížení vypořádacího podílu. Citované rozhodnutí Ústavního soudu se zabývalo problematikou změny soudní judikatury v otázce promlčitelnosti nároku na náhradu nemajetkové újmy za neoprávněný zásah do osobnostních práv a s tím souvisejícího možného znevýhodnění určité skupiny poškozených. Ústavní soud proto svoji argumentaci v citovaném nálezu směřoval na typově zcela odlišný případ.

Navíc okresní soud ve svých úvahách o výši vypořádacího podílu nejprve zcela správně určil obvyklou cenu předmětných nemovitostí a jako správné vyhodnotil vývody, které znalec Ing. Pažouta vedly ke stanovení ceny obvyklé 5.880.000 Kč. Aby však vzápětí sám okresní soud vedl úvahy o tom, že takto stanovená cena není pro výši vypořádacího podílu určující. Tyto závěry odvolací soud nesdílí. Je třeba říci, že výše náhrady za spoluvlastnický podíl na věci (a tedy i výše vypořádacího podílu za tento spoluvlastnický podíl) vždy odpovídá části obvyklé ceny ve stejném poměru, jaká je výše spoluvlastnického podílu (k tomu viz například rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22Cdo 885/2001 ze dne 27. května 2002). To, že zde je určitý spoluvlastnický podíl na nemovitosti, pak rovněž nemá žádný vliv na určení obvyklé ceny této nemovitosti, a tudíž nemůže mít ani žádný vliv na výši vypořádacího podílu

některého ze spoluvlastníků (srovnej například s rozhodnutím Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22Cdo 2903/2010 ze dne 30. srpna 2011). Je třeba vycházet z toho, že soud zde řeší vypořádání spoluvlastnictví, nikoli otázku hypotetického prodeje spoluvlastnického podílu některého ze spoluvlastníků. Není tedy možné, aby soud zkoumal, za jakou cenu by bylo možno prodat některý ze spoluvlastnických podílů, a z této ceny pak vycházel při určení výše vypořádacího podílu. Přirozeně lze totiž očekávat, že prodej jen určitého spoluvlastnického podílu (typicky pak podílu menšinového) bude hůře realizovatelný. Což se v konečném důsledku promítne do obvyklé ceny, za kterou by bylo možno podíl prodat, jejím snížením. Takto ale otázka nestojí. Soud totiž vždy vypořádává celé spoluvlastnictví, bez ohledu na to, jakým způsobem vypořádání provede. Proto i cena vypořádacího podílu každého ze spoluvlastníků musí odrážet výši jeho spoluvlastnického podílu (tak jako se tato výše spoluvlastnického podílu odráží ve všech právech a povinnostech, které každému ze spoluvlastníků plynou z jeho spoluvlastnictví). Soud by totiž mohl (při splnění zákonem stanovených předpokladů) provést vypořádání též nařízením prodeje věci a rozdělením výtěžku z tohoto prodeje. A i v takovém případě by samozřejmě musel soud rozdělit výtěžek prodeje mezi jednotlivé spoluvlastníky striktně podle výše jejich spoluvlastnických podílů, bez ohledu na to, jakou část společné věci dle dohody spoluvlastníků fakticky každý z nich užívá či může užívat.

Odvolací soud proto uzavírá, že při stanovení výše vypořádacího podílu je třeba držet se obvyklé ceny věci a vypořádací podíl pak vypočíst jako poměrnou část z ceny obvyklé, odpovídající výši spoluvlastnického podílu. A protože obvyklá cena předmětných nemovitostí byla v řízení zjištěna ve výši 5.880.000 Kč a spoluvlastnický podíl žalobkyně je 135/1000 celku, činí vypořádací podíl žalobkyně 793.800 Kč.

Na základě shora uvedených důvodů proto odvolací soud přistoupil ke změně rozsudku okresního soudu (§ 220 o. s. ř.). Protože výroky I, II, III, kterými bylo provedeno zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, jsou navzájem závislé, přistoupil odvolací soud ke změně všech těchto výroků, byť fakticky ohledně výroků I, II rozhodl obsahově shodně, jako okresní soud, se kterým se v této části rozhodnutí (i v odůvodnění) zcela shodl. Jednotlivým žalovaným pak odvolací soud uložil vyplatit žalobkyni poměrnou část jejího vypořádacího podílu, odpovídající výši spoluvlastnických podílů jednotlivých žalovaných. I zde se odvolací soud ztotožňuje s poměrem, kterým byla tato povinnost stanovena, jak ji určil okresní soud. Proto i zde odvolací soud odkazuje na rozhodnutí okresního soudu. Poměr byl určen ve shodném rozsahu, v jakém byl podíl žalobkyně přikázán jednotlivým žalovaným. Žalované 1) tak bylo uloženo zaplatit 22,7 %, žalovaným 2), 3) společně a nerozdílně 31,9 %, žalovaným 6), 7) společně a nerozdílně 23,3 % a žalovaným 4), 5) každému polovinou z 22,1 %. Odvolací soud ve shodě se soudem okresním stanovil žalovaným přiměřeně delší lhůtu k plnění, než jak je obecně zákonem stanovena lhůta třídní.

Protože byl rozsudek okresního soudu změněn, musel odvolací soud znovu rozhodnout i o náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně, jakož i o náhradě nákladů řízení, které vznikly státu. I zde odvolací soud sdílí argumentaci okresního soudu, že jsou to žalovaní, jakožto v řízení neúspěšní účastníci, kdo je povinen nahradit v řízení úspěšné žalobkyni její

účelně vynaložené náklady řízení (§ 142 odst. 1 o. s. ř.), a že ze stejného důvodu jsou žalovaní povinni nahradit státu jeho náklady řízení (§ 148 odst. 1 o. s. ř.). Rovněž celkovou výši těchto nákladů okresní soud vyčíslil správně, a proto ji odvolací soud jen pro úplnost rekapituluje.

Náklady řízení žalobkyně před okresním soudem se skládají z následujících položek. Soudní poplatek za podání žaloby 7.000 Kč. Dále jsou to náklady právního zastoupení podle vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu. Výši tarifní hodnoty pro výpočet odměny za jednotlivé úkony právní služby přitom soud určil dle § 8 odst. 5 vyhlášky. Dle tohoto ustanovení směřuje-li návrh na přikázání věci ostatním spoluvlastníkům, vychází se z ceny celé věci po odečtení ceny podílu ostatních spoluvlastníků. Cena celé věci činí 5.880.000 Kč, cena podílů žalovaných činí 5.086.200 Kč. Tarifní hodnota tak činí 793.800 Kč, proto odměna za jeden úkon právní služby náleží dle § 7 bod 6. vyhlášky ve výši 11.500 Kč. Odměnu soud přiznal za celkem 9 úkonů právní služby (převzetí a příprava zastoupení, sepis žaloby, vyjádření ve věci samé ze dne 19. 9. 2013, 11. 12. 2013, 20. 2. 2014, 15. 1. 2016, účast při jednáních soudu ve dnech 7. 2. 2014, 16. 10. 2015 a 4. 3. 2016), odměna ve výši jedné poloviny (po 5.750 Kč) přísluší za 2 úkony právní služby (předžalobní upomínka, návrh na procesní nástupnictví). Dále jsou to náklady advokáta. Konkrétně paušální náhrada hotových výdajů advokáta 3.300 Kč dle § 13 odst. 1, 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb. za 11 shora uvedených úkonů právní služby po 300 Kč a náhrada jízdného za cesty advokáta k výše uvedeným jednáním soudu a zpět 2.519 Kč dle § 13 odst. 1, 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb. Náklady advokáta tvoří též 21 % DPH z jeho odměny a náhrady nákladů. Základem daně je tedy 120.819 Kč, daň proto činí 25.371 Kč. Celkem tak žalobkyně má právo na náhradu nákladů řízení ve výši 153.190 Kč. Z této částky bylo uloženo zaplatit každému ze žalovaných poměrnou část, odpovídající výši jejich spoluvlastnických podílů.

Náklady státu spočívají ve znalečném zaplaceném Ing. Pažoutovi v celkové výši 18.144 Kč. Rovněž z této částky bylo uloženo zaplatit každému ze žalovaných poměrnou část, odpovídající výši jejich spoluvlastnických podílů.

Výrok o náhradě nákladů odvolacího řízení vychází z ustanovení § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. Ani v odvolacím řízení žalovaní neuspěli a jsou tudíž povinni nahradit v tomto řízení zcela úspěšné žalobkyni její náklady této fáze řízení. Jde o odměnu advokáta ve výši 34.500 Kč za celkem 3 úkony právní služby (sepis odvolání, sepis vyjádření k odvolání žalovaných, účast při jednáních odvolacího soudu) po 11.500 Kč za jeden úkon, tři paušální náhrady hotových výdajů po 300,- Kč za tyto tři úkony právní služby (§ 13 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb.), náhrada jízdného za cestu advokáta k jednání odvolacího soudu a zpět 869 Kč dle § 13 odst. 1, 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb. a náhrada za daň z přidané hodnoty v sazbě 21 % ve výši 7.616 Kč (§ 2 odst. 1 písm. b/, § 47 odst. 1 písm. a/ zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, § 137 o. s. ř. a § 23a zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii, ve znění pozdějších předpisů). Náhradu nákladů za ztrátu času advokát žalobkyně nežádal. Žalobkyně rovněž byla povinna zaplatit soudní poplatek za odvolání ve výši 7.000 Kč. Celková výše odvolacích nákladů řízení žalobkyně tak činí 50.885 Kč. I zde odvolací soud uložil žalovaným povinnost nahradit žalobkyni náklady řízení podle výše jejich spoluvlastnických podílů.

P o u č e n í : Proti tomuto rozhodnutí je dovolání přípustné, dospěje-li dovolací soud k závěru, že 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 nebyla řešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak. Takové dovolání se podává do dvou měsíců ode dne doručení rozhodnutí odvolacího soudu u soudu, který ve věci rozhodoval v prvním stupni s tím, že bude adresováno Nejvyššímu soudu České republiky v Brně. Dovolání lze podat pouze z důvodu nesprávného právního posouzení věci (§ 237 a § 241a o. s. ř.).

Nebudou-li povinnosti, stanovené vykonatelným rozhodnutím, plněny dobrovolně, lze se u soudu domáhat výkonu tohoto rozhodnutí.

V Hradci Králové dne 13. září 2016

JUDr. Dana Mazáková v. r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:

