



- III. Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.
- IV. Žalobce **je povinen** zaplatit České republice - Okresnímu soudu v Písku na nákladech zálohovaných státem částku ve výši **645,50 Kč**, a to do tří dnů ode dne právní moci tohoto rozsudku.
- V. Žalovaná **je povinna** zaplatit České republice - Okresnímu soudu v Písku na nákladech zálohovaných státem částku ve výši **645,50 Kč**, a to do tří dnů ode dne právní moci tohoto rozsudku.

#### Odůvodnění:

1. Žalobce se na žalované domáhal zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem, a to k budově čp. ■■■ postavené na pozemku st. parc. č. ■■■, stavbě na pozemku st. parc. č. ■■■, pozemku st. parc. č. ■■■, pozemku st. parc. č. ■■■ a pozemku st. parc. č. ■■■, vše v k. ú. ■■■ pro obec ■■■, zapsaných u Katastrálního úřadu v ■■■, Katastrální pracoviště ■■■, a to na LV č. ■■■ (dále jen „předmětné nemovitosti“). Podstatná část předmětných nemovitostí byla pronajímána společnosti ■■■, IČ: ■■■, jejímž jediným jednatelem je žalovaná, přičemž tento nájem zanikl dle žalobce ke dni 1. 12. 2011. Předmětné nemovitosti jsou využívány jako ■■■ a účastníci mají odlišné představy o hospodaření se společnou věcí, z čehož pramení spory mezi nimi, přičemž neplacení nájemného, vodného a stočného bylo důvodem, proč skončil nájem společnosti ■■■, když žalovaná uhradila dlužnou částku 176 500 Kč až dne 17. 12. 2011. Žalovaná ústně v roce 2010, kdy žila ve společné domácnosti se žalobcem, a kdy došlo k převodu 1/2 předmětných nemovitostí na žalovanou darem, přislíbila žalobci převedení 1/2 obchodního podílu společnosti ■■■, k čemuž nedošlo, naopak žalovaná ukončila vztah se žalobcem. Účastníci se nedohodli na odkoupení ideální 1/2 předmětných nemovitostí, proto se žalobce domáhá zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudní cestou a navrhuje, aby předmětné nemovitosti byly přikázány žalobci, když je nelze reálně rozdělit, a aby žalobci byla uložena povinnost vyplatit žalované vypořádací podíl 6 840 000 Kč s odůvodněním, že žalobce disponuje částkou 7 500 000 Kč, na rozdíl od žalované, a má dlouholeté zkušenosti s provozem restaurace a hotelu, včetně 7 let provozu sportovního klubu s restaurací v ■■■, a je držitelem koncese na provozování hotelových služeb a je jednatelem společnosti ■■■. Žalobce dne 11. 5. 2012 doplnil tvrzení tak, že od 13. 10. 2005 do února 2011 splácel úvěr sám, když od roku 2005 vedl provoz ■■■ spolu se žalovanou, a že o konkrétní výši potřebných investic do předmětných nemovitostí nebyl dosud informován. Žalobce dále doplnil, že má zájem o předmětnou nemovitost, a že je solventním, neboť má pohledávku za ■■■ ve výši 2 225 000 Kč s příslušenstvím, exekučně vymáhanou ve výši celkem 3 627 090 Kč, dosud neuplatněnou pohledávku za žalovanou ze smlouvy o úvěru ve výši 1 821 848,71 Kč, pohledávku za žalovanou ve výši 652 795,25 Kč, přiznanou ve věci sp. zn. 10 C 150/2015, pohledávku za ■■■ ve výši 150 000 Kč s příslušenstvím, exekučně vymáhanou ve výši 259 646 Kč, pohledávku za ■■■ ve výši 9 099,53 Kč s příslušenstvím, exekučně vymáhanou ve výši 54 429 Kč, pohledávku za ■■■ ve výši 515 000 Kč s příslušenstvím, exekučně vymáhanou ve výši 614 837 Kč. Žalobce má dále zajištěno ručení na částky 6 840 000 Kč a 8 750 000 Kč od ■■■ a 4 000 000 Kč od ■■■. Celkem tak dokládá žalobce částku ve výši 12 750 000 Kč zaručenou třetími osobami a částku 7 030 645,96 Kč eviduje jako pohledávky, přičemž výše pohledávek za žalobcem činí částku 6 101 733,96 Kč. Žalobce nabyl v roce 2005 ■■■ do svého výlučného vlastnictví a vzal si úvěr č. ■■■ u ■■■ na 12 420 000 Kč, k němuž přistoupila žalovaná dne 13. 5. 2008 a uhrazeno bylo žalobcem

8 271 565,18 Kč a žalovanou 1 917 393, 25 Kč za dobu od 13. 5. 2008 do 28. 6. 2016, jak vyplývá i ze spisu sp. zn. 10 C 150/2015, dále bylo od 29. 6. 2016 do října 2016 žalobcem doplaceno 4 583 466,49 Kč. Od roku 2005 je [redacted] pronajímán [redacted]. Žalovaná odmítá hradit cokoliv na zaplacený úvěr žalobci, s výjimkou částky 1 917 393,25 Kč. Žalovaná nepřevedla na žalobce obchodní podíl ve společnosti [redacted]. Od roku 2011 bránila žalovaná žalobci v přístupu do předmětných nemovitostí. [redacted] neplatí řádně nájemné a bylo proti ní zahájeno insolvenční řízení Městským soudem v Praze sp. zn. [redacted]. Žalobce se aktivně podílel od roku 2005 do 2011 na provozu [redacted] a má příslib spolupráce od společnosti [redacted] v [redacted], Restaurantu [redacted] v [redacted], [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] v [redacted], [redacted] [redacted] [redacted] v [redacted] a [redacted] [redacted] a [redacted]. Pokud jde o provozování hotelu, žalobce při jednání dne 13. 9. 2018 uvedl, že se podílel na provozu hotelu v období od roku 2005 do roku 2011, a poté co došlo k rozchodu mezi ním a žalovanou, tak už hotel fakticky nikdy neprovozoval.

2. Žalovaná se vyjádřila tak, že není důvod pro zrušení podílového spoluvlastnictví účastníků k předmětným nemovitostem, ale pokud by k němu došlo, navrhuje, aby předmětné nemovitosti byly přikázány do výlučného vlastnictví žalované, když je nelze reálně dělit s výjimkou pozemku st. parc. č. [redacted], s tím, že tato uhradí na vypořádacím podílu žalobci 7 500 000 Kč. Žalovaná v provozu [redacted] působí už 17 let, vede jej prostřednictvím společnosti [redacted] už 13 let a jde o renomovaný hotel, jehož dobré jméno přesahuje regionální úroveň, když hotel organizuje kulturní, charitativní a společenské akce tj. plesy, svatební hostiny, firemní školení aj. Žalovaná se podílela na uhrazení kupní ceny hotelu, investovala do jeho vybavení, včetně zajištění nutných oprav a údržby, a vede fakticky předmětný hotel sama nepřetržitě i po skončení vztahu se žalobcem pro jeho fyzickou a psychickou agresi, navíc bydlí na rozdíl od žalobce, jež bydlí v [redacted], v [redacted] a je tak zárukou účelného využití předmětných nemovitostí. Ve vztahu k předmětným nemovitostem existuje úvěr ve výši 12 420 000 Kč, získaný na základě úvěrové smlouvy ze dne 13. 10. 2005 č. [redacted] žalobcem za účelem financování části ceny dosažené vydražením předmětných nemovitostí, který dosud není zcela splacen, k němuž přistoupila dne 13. 5. 2008 žalovaná, když k zajištění tohoto úvěru bylo zřízeno zástavní právo k budově čp. [redacted] postavené na pozemku st. parc. č. [redacted] v k. ú. [redacted] a pozemek st. parc. č. [redacted] v k. ú. [redacted]. Úvěr byl dosud splácen pouze žalovanou, když zbývá uhradit 8 458 016 Kč a na úrocích cca 2 miliony korun. Nájemní vztah společnosti [redacted] stále trvá a přikázáním předmětných nemovitostí žalované by se vyřešil i spor ohledně trvání nájemní smlouvy se žalobcem. Žalovaná navrhuje, aby soud žalobu zamítl, popř. aby po zrušení podílového spoluvlastnictví přikázal předmětné nemovitosti žalované. Žalovaná následně doplnila, že má zájem o předmětné nemovitosti, a že je dostatečně solventní, když jedná o poskytnutí úvěru s bankami a má příslibený úvěr od [redacted]. Naopak žalobce je dlužníkem společnosti [redacted], která má za ním pohledávky ve výši nákladů trestního řízení ve výši 39 543,60 Kč, nákladů civilního řízení ve výši 8 626,50 Kč a ve výši 8 739,80 Kč, škody způsobené neoprávněným užíváním hotelu od 9. 2. 2015 do 31. 12. 2017 a od 1. 1. 2018 do 31. 3. 2018 ve výši 5 079 688,43 Kč a ve výši 448 458,33 Kč, což potvrzují znalecké posudky [redacted], škody způsobené zničením zařízení hotelu ve výši 544 378 Kč, jak dokládá znalecký posudek [redacted], [redacted], budoucí pohledávky za zhodnocení hotelu ve výši 3 689 301,50 Kč, jak je zřejmé ze znaleckého posudku [redacted], tzn. pohledávky v celkové výši 9 818 736,16 Kč. Naopak společnost [redacted] dluží žalobci částku 2 225 000 Kč z titulu půjčky dle rozhodčího nálezů. Žalovaná argumentovala neschopností žalobce provozovat hotel a naopak schopností žalované provozovat jej, což je patrné od dubna 2018, kdy je [redacted] v rukou žalované a je plný hostů a udržovaný, navíc spolupracuje s hotelem [redacted].

který provozuje společnost [REDAKCE] dcery žalované. Dále žalovaná poukazovala na násilnou trestnou činnost žalobce vůči žalované a hospodářskou trestnou činnost žalobce vůči společnosti [REDAKCE]. Žalobce navíc hodlá prodat hotel, což je obcházení pravidel občanského zákoníku pro zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.

3. Z provedeného dokazování soud učinil následující skutková zjištění.
4. Z výpisu z katastru nemovitostí soud zjistil, že účastníci jsou rovnodílnými spoluvlastníky předmětných nemovitostí tj. budovy čp. [REDAKCE] postavené na pozemku st. parc. č. [REDAKCE], stavby na pozemku st. parc. č. [REDAKCE], pozemku st. parc. č. [REDAKCE], pozemku st. parc. č. [REDAKCE] a pozemku st. parc. č. [REDAKCE], vše v k. ú. [REDAKCE] pro obec [REDAKCE], zapsaných u Katastrálního úřadu v [REDAKCE], Katastrální pracoviště [REDAKCE], a to na LV č. [REDAKCE]. Nabývacími tituly žalobce je usnesení o příklepu ze dne 20. 7. 2005, kupní smlouva ze dne 15. 8. 2007 a kupní smlouva ze dne 22. 5. 2009 a nabývacím titulem žalované je darovací smlouva ze dne 19. 3. 2010.
5. Z darovací smlouvy ze dne 19. 3. 2010 je zjištěno, že žalobce žalované daroval 1/2 předmětných nemovitostí, na kterých vážne pouze zástavní právo zřízené ke dni 13. 10. 2005, když toto bylo vloženo dne 30. 3. 2010.
6. Ze smlouvy o postoupení pohledávky ze dne 4. 4. 2004 je patrné, že [REDAKCE] žalobci postoupil pohledávku za [REDAKCE], vzniklou ze smlouvy o úvěru reg. č. [REDAKCE] u [REDAKCE], kterou postupitel získal postoupením od společnosti [REDAKCE], když tato pohledávka byla zajištěna zástavním právem k části předmětných nemovitostí tj. k budově č. p. [REDAKCE] postavené na pozemku st. parc. č. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE] a pozemku st. parc. č. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE], a o této pohledávce rozhodl pravomocným rozsudkem Krajský soud v Českých Budějovicích ve věci sp. zn. 12 Cm 588/95-149 ze dne 30. 10. 1997. Ohledně dotčených nemovitostí bylo vedeno řízení o výkonu rozhodnutí ve věci sp. zn. [REDAKCE] prodejem nemovitostí, když výše úplaty činila 5 000 000 Kč.
7. Z nabídky žalované na odkoupení pohledávky adresované [REDAKCE] je patrné, že nabídka činila za pohledávku za [REDAKCE] vzniklou ze smlouvy o úvěru reg. č. [REDAKCE] u [REDAKCE] částku ve výši 3 200 000 Kč.
8. Z dopisu [REDAKCE] ze dne 25. 4. 2005 je zřejmé, že žalovaná byla vyzvána k doložení plné moci žalobce a výpisu z katastru nemovitostí za účelem přihlášení pohledávky, která je již dva roky přihlášená na [REDAKCE].
9. Podle výpisu z obchodního rejstříku společnosti [REDAKCE], IČ: [REDAKCE], sídlem [REDAKCE], [REDAKCE], zapsané ke dni 5. 1. 1999, je jediným jednatelem této společnosti žalovaná [REDAKCE], nar. [REDAKCE]. Ke společnosti soud zjistil z úřední povinnosti, že ve věci sp. zn. [REDAKCE] byl zamítnut návrh žalobce na zjištění úpadku a prohlášení konkurzu na společnost [REDAKCE], přičemž toto rozhodnutí odvolací soud zrušil a věc vrátil k nařízení jednání a zjišťování aktivní legitimace žalobce.
10. Z nájemní smlouvy ze dne 27. 3. 1994 sepsané mezi žalovanou a [REDAKCE] soud zjistil, že žalovaná má právo bydlení na adrese: [REDAKCE] v bytě č. [REDAKCE] ve 3. poschodí o velikosti 2+0.
11. Z nájemní smlouvy ze dne 8. 2. 1999, sepsané mezi [REDAKCE] a společností [REDAKCE], bylo zjištěno, že společnost [REDAKCE] se stala nájemcem části předmětných nemovitostí, a to budovy č.p. [REDAKCE], postavené na pozemku

st. parc. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED] a pozemku st. parc. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED], při sjednaném ročním nájmu 300 000 Kč.

12. Z nájemní smlouvy ze dne 1. 8. 2005 sepsané mezi žalobcem a společností [REDACTED] je patrné, že žalobce se společností [REDACTED] sjednal nájem části předmětných nemovitostí, a to budovy č.p. [REDACTED] postavené na pozemku st. parc. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED] a pozemku st. parc. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED], při sjednaném ročním nájmu 35 000 Kč měsíčně a mj. i s možností ukončení nájmu dle čl. IV odst. 6 pro případ, kdy do 30 dnů ode dne doručení písemného upozornění žalobce neuhradí nájemce nájemné a úhrady za služby, a to k prvému dni měsíce následujícího po doručení upozornění nájemci. Žalobce doložil vyhotovení nájemní smlouvy mezi žalobcem a [REDACTED] ohledně předmětných nemovitostí ze dne 1. 1. 2006, která je však podepsána jen žalobcem, proto se jí soud více nezabýval a vycházel ze skutkových zjištění z nájemní smlouvy ze dne 1. 8. 2005.
13. Z upomínky ze dne 3. 10. 2011 společnosti [REDACTED] je zřejmé, že společností [REDACTED] nebylo zapláceno na vodném a stočném 15 620 Kč.
14. Z výzvy žalobce ze dne 12. 12. 2011 k vyklizení předmětných nemovitostí bylo zjištěno, že nájem společnosti [REDACTED] zanikl dle čl. IV. odst. 6 nájemní smlouvy ze dne 1. 1. 2006, když do 30 dnů ode dne doručení písemného upozornění žalobce dne 8. 11. 2011 neuhradila tato společnost nájemné za rok 2010 ani za rok 2011.
15. Z dopisu ze dne 27. 12. 2011 jednatelky společnosti [REDACTED], adresované žalobci, soud zjistil, že žádný dluh neexistuje, přesto došlo k zaplacení částky 176 500 Kč žalobci, a naopak žalobce dluží za užívání telefonu částku 35 278 Kč za rok 2010 a částku 25 516 Kč za rok 2011.
16. Z výpisu z účtu žalobce je patrné, že dne 27. 12. 2011 byla uhrazena částka 176 500 Kč společností [REDACTED] za nájem.
17. Z dopisu žalobce společnosti [REDACTED] je patrné, že žalobce požaduje řádné placení nájemného v části předmětných nemovitostí a převod 50% podílu ve společnosti [REDACTED] dle ústní dohody účastníků.
18. Dne 5. 3. 2012 vyslovila žalovaná nesouhlas s vyklizením společnosti [REDACTED] z předmětných nemovitostí prostřednictvím svého právního zástupce.
19. Z exekutorského zápisu o předání hotelu je patrné, že byl [REDACTED] předán dne 18. 1. 2018 společnosti [REDACTED].
20. Z výkazů zisků a ztrát společnosti [REDACTED] soud zjistil, že tato společnost vykazovala služby ve výši 1 038 000 Kč za rok 2015, ve výši 724 000 Kč za rok 2016 a ve výši 1 037 000 Kč za rok 2017. Z úřední činnosti z obchodního rejstříku soud k uvedenému výkazu zisků a ztrát zjistil, že společnost [REDACTED], IČ: [REDACTED], vznikla dne 1. 9. 2011 a jejím jediným společníkem je [REDACTED], nar. 13. 6. 1963, když do 6. 3. 2015 byl jediným společníkem a jednatelem žalobce.
21. Ze smlouvy o úvěru ze dne 13. 10. 2005 č. [REDACTED] je zřejmé, že tato byla uzavřena mezi žalobcem a [REDACTED] a jejím předmětem bylo poskytnutí úvěru ve výši 12 420 000 Kč za účelem financování části ceny dosažené vydražením předmětných nemovitostí a k zajištění tohoto úvěru bylo zřízeno zástavní právo k budově č. p. [REDACTED] postavené na pozemku st. parc. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED] a k pozemku st. parc. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED], když způsob splácení ve čtvrtletních splátkách je popsán v čl. IV. této smlouvy.

22. Z dodatku smlouvy o úvěru ze dne 13. 10. 2005 č. [REDACTED] ze dne 13. 5. 2008 je patrné, že žalovaná k této smlouvě o úvěru přistoupila jako spoludlužník.
23. Z výpisů z účtu žalované vedeného pod č. [REDACTED] u [REDACTED] bylo zjištěno, že bylo za období od dubna 2011 do února 2012 na účet č. [REDACTED] uhrazeno 139 000 Kč dne 12. 4. 2011, 120 000 Kč dne 9. 5. 2011, 173 880 Kč dne 28. 6. 2011, 128 000 Kč dne 1. 8. 2011, 173 880 Kč dne 30. 9. 2011, 128 000 Kč dne 31. 10. 2011, 173 880 Kč dne 29. 12. 2011 a 116 000 Kč dne 31. 1. 2012.
24. Podle pokladních dokladů o vkladech vložil žalobce na účet č. [REDACTED] částky ve výši 168 000 Kč dne 30. 6. 2010, 185 000 Kč dne 2. 8. 2010, 170 000 Kč dne 5. 10. 2010, 180 000 Kč dne 4. 11. 2010, 170 000 Kč dne 31. 3. 2010, 200 000 Kč dne 29. 4. 2010, 169 000 Kč dne 4. 1. 2010, 190 000 Kč dne 1. 2. 2010, 156 000 Kč dne 2. 10. 2009, 94 000 dne 26. 10. 2009, 200 000 Kč dne 30. 1. 2009, 210 000 Kč dne 4. 5. 2009, 155 500 Kč dne 30. 6. 2009, 200 000 Kč dne 31. 7. 2009, 400 000 Kč dne 23. 12. 2008, 150 000 Kč dne 30. 9. 2008, 205 000 Kč dne 3. 11. 2008, 150 000 Kč dne 26. 6. 2008 a 208 000 Kč dne 24. 7. 2008.
25. Z emailového sdělení banky o stavu úvěru, poskytnutého na základě smlouvy o úvěru ze dne 13. 10. 2005 č. [REDACTED], je zřejmé, že jistina činí 8 458 016 Kč a úroky.
26. Z výpisů z úvěrového účtu za rok 2011 vedeného na žalobce je patrné, jak bylo spláceno na úvěr tj. na účet č. [REDACTED] v roce 2011 tj. od ledna 2011 do prosince 2011, a to žalobcem, přičemž dne 31. 5. 2012 byla provedena platba 112 185,41 Kč žalovanou.
27. Z dopisů žalované žalobci s výzvou hrazení 1/2 splátek úvěru, a to v e-mailové podobě, je patrné, že proběhla konverzace mezi právními zástupci účastníků dne 30. 3. 2012 a dne 27. 4. 2012. Komunikace o placení splátek úvěru, k nimž jsou zavázáni účastníci společně a nerozdílně, je patrná i z e-mailové korespondence účastníků s pracovníci [REDACTED], [REDACTED] v období od 10. dubna 2012 do 18. 4. 2012.
28. Z výzvy [REDACTED] ze dne 8. 4. 2012 k úhradě nedoplatku úvěru ve výši 93 541 Kč je patrné, že tato byla adresována žalované.
29. Z potvrzení [REDACTED] ze dne 28. 6. 2016 je patrné, že bylo uhrazeno 8 271 565,19 Kč žalobcem a částka 1 917 393,25 Kč žalovanou a z potvrzení ze dne 17. 8. 2016 je patrné, že žalovaný uhradil mimořádnou splátku ve výši 4 583 466,49 Kč.
30. Z potvrzení [REDACTED] ze dne 24. 10. 2016 je patrné, že zástavní právo k předmětným nemovitostem resp. k jejich části zaniklo.
31. Z rozsudku Okresního soudu v Písku č. j. 10 C 150/2015-190 ze dne 15. 7. 2016 ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 2. 2. 2017 č. j. 19 Co 2446/2016-214 soud zjistil, že žalovaná je povinna zaplatit žalobci částku 418 002,27 Kč s příslušenstvím a náklady řízení včetně řízení odvolacího, a to ze smlouvy o úvěru č. [REDACTED] s [REDACTED] ze dne 13. 10. 2005 ve spojení s dodatkem ze dne 13. 5. 2008, přičemž celkem bylo uhrazeno na úvěr 10 188 958,44 Kč, jedna polovina činí 5 094 479,22 Kč, žalovaná zaplatila 1 917 393,25 Kč a dle provedených důkazů dalších 1 250 790 Kč.
32. Ze znaleckého posudku [REDACTED], znalce v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, č. [REDACTED] ze dne 7. 6. 2013 je zjištěno, že předmětné nemovitosti nejsou reálně dělitelné, že věcná cena předmětných nemovitostí je 25 až 26 milionů a cena obvyklá 17 milionů v současném stavu, že pronájem [REDACTED] nemá na tuto cenu žádný vliv a investice od roku 2005 do 2011 jsou též bez vlivu na cenu. Z doplňku znaleckého posudku

ze dne 7. 5. 2018 je patrné především, že úvěr je splacen, a že cena předmětných nemovitostí je 17,5 miliónu Kč.

33. Ze znaleckého posudku č. [REDAKCE] ze dne 19. 9. 2011 [REDAKCE], zadaného žalobcem, soud zjistil výši ceny předmětných nemovitostí 13 680 000 Kč ke dni 19. 9. 2011.
34. Ze znaleckého posudku č. [REDAKCE] [REDAKCE] ze dne 22. 7. 2013, objednaného žalovanou, vyplývá ocenění předmětných nemovitostí na částku 7 200 000 Kč.
35. Podle znaleckého posudku č. [REDAKCE] z 9. 8. 2005 [REDAKCE] [REDAKCE] cena předmětných nemovitých věcí zjišťovaná za účelem zajištění hypotečního úvěru na koupi těchto nemovitostí provozovaných jako hotel činí 34 923 550,25 Kč.
36. Ze znaleckého posudku [REDAKCE] je zjištěno, že částka 7 378 603 Kč činí rozdíl mezi původní cenou předmětných nemovitostí a jejich hodnotou po investicích, polovina této částky tak činí 3 689 301,50 Kč.
37. Z dopisu právního zástupce žalované ze dne 23. 1. 2012 určeného právnímu zástupci žalobce je patrné stanovisko žalované k návrhu na odkoupení spoluvlastnického podílu, že souhlasí s koupí spoluvlastnického podílu od žalobce za 7 500 000 Kč.
38. Spolupráci dokládá žalobce Smlouvou o budoucím nájmu a spolupráci s [REDAKCE], IČ: [REDAKCE], ze dne 14. 8. 2018, Potvrzením o spolupráci [REDAKCE], IČ: [REDAKCE], ze dne 13. 8. 2018, Potvrzením o spolupráci s [REDAKCE] ze dne 13. 8. 2018, Potvrzením [REDAKCE], IČ: [REDAKCE]. Žalobce doložil v němčině psaný dopis [REDAKCE] adresovaný žalobci.
39. Podle oznámení ze dne 21. 8. 2018 společnosti [REDAKCE] tato nebude spolupracovat s [REDAKCE], pokud za ni bude jednat žalovaná, a to s ohledem na předchozí negativní zkušenosti.
40. Z výpisu z obchodního rejstříku je patrné, že jediným jednatelem společnosti [REDAKCE], IČ: [REDAKCE], sídlem [REDAKCE], zapsané ke dni 1. 9. 2011 je žalobce [REDAKCE], nar. [REDAKCE].
41. Soud měl k dispozici reference hostů [REDAKCE], články v tisku o realizovaných akcích v hotelu [REDAKCE], přehled plánovaných výstav pro rok 2011 až 2012 a fotografie z veletrhu, dále reference týkající se činnosti hotelu v obchodní, kulturní, osvětové, charitativní a propagační oblasti města [REDAKCE] i [REDAKCE], a to v podobě 8 ks tiskovin, potvrzení o výhře v soutěži [REDAKCE], kdy žalovaná byla vyzvána k převzetí ceny za [REDAKCE] 2012.
42. Ze závěti vyhotovené žalobcem dne 8. 12. 2005 je zjištěno, že žalobce ustanovil dědičkou budovy č. p. [REDAKCE], postavené na pozemku st. parc. č. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE], a pozemku st. parc. č. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE] žalovanou a dědičkou ostatního jeho majetku dceru žalované [REDAKCE], nar. [REDAKCE].
43. Ze závěti vyhotovené žalobcem dne 2. 2. 2009 sepsanou formou notářského zápisu notáře [REDAKCE] je patrné, že dědičkou veškerého majetku žalobce je žalovaná a pro případ její smrti v době smrti žalobce pak její matka [REDAKCE], nar. [REDAKCE].
44. Ze závazného úvěrového příslibu [REDAKCE] reg. č. [REDAKCE] z 12. 6. 2012 vyplývá, že banka je připravena poskytnout žalované a [REDAKCE] úvěr 7 000 000 Kč na úhradu kupní ceny 1/2 předmětných nemovitostí.

45. Ze zprávy daňové účetní a daňové poradkyně [REDAKCE] k finanční situaci [REDAKCE] ze dne 26. 6. 2012 vyplývá, že finanční situace této společnosti umožňuje úhradu závazku ve výši 500 000 Kč.
46. Soud měl k dispozici nabídku [REDAKCE] k možnosti přefinancování úvěru u [REDAKCE] ze dne 10. 6. 2012.
47. Z dohody o ručení ze dne 29. 5. 2012 je patrné, že [REDAKCE], nar. [REDAKCE], poskytl záruku žalobci a zavázal se tak uhradit vypořádací podíl žalované za žalobce podle rozhodnutí Okresního soudu v Písku ve věci sp. zn. 12 C 13/2012 ve výši 6 840 000 Kč. Z dohody o ručení [REDAKCE], nar. [REDAKCE], ze dne 29. 5. 2018 je zřejmé, že žalobci je tento schopen a ochoten ručit do výše dalších 8 750 000 Kč.
48. Z dohody o ručení ze dne 13. 8. 2018 je patrné, že [REDAKCE] je ochotna ručit žalobci na vyplacení vypořádacího podílu v celkové výši 8 750 000 Kč částkou 4 000 000 Kč.
49. Z čestného prohlášení [REDAKCE] nazvaného „úvěrový příslib“ ze dne 16. 8. 2018 je patrné, že tento přislíbil půjčit žalované částku 15 000 000 Kč na vyplacení vypořádacího podílu žalované žalobci a na rekonstrukci předmětných nemovitostí.
50. Podle rozsudku Okresního soudu v Písku č. j. 9 C 46/2013 – 376 ze dne 25. 11. 2013 ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Českých Budějovicích č. j. 7 Co 746/2014-661 ze dne 18. 9. 2015 byla pravomocně zamítnuta žaloba na určení vlastnického práva žalobce k polovině předmětných nemovitostí. Dovolání žalobce bylo odmítnuto dne 30. 6. 2016 č. j. 30 Cdo 1581/2016-724. V mezidobí bylo rozhodnuto Krajským soudem v Českých Budějovicích o vyhovění žalobě rozsudkem č. j. 7 Co 746/2014 – 506 ze dne 5. 9. 2014 tj. výlučným vlastníkem předmětných nemovitostí byl žalobce, než došlo ke zrušení tohoto rozhodnutí rozsudkem Nejvyššího soudu ČR č. j. 33 Cdo 5182/2014-581 ze dne 28. 5. 2015. Současně v důsledku těchto rozhodnutí bylo rozhodnuto o zastavení řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví usnesením č. j. 12 C 13/2012-287 ze dne 6. 3. 2015 zrušeného rozhodnutím odvolacího soudu č. j. 8 Co 981/2015-302 ze dne 26. 5. 2015.
51. Ve věci sp. zn. 12 C 209/2016 bylo řízení pravomocně zastaveno usnesením Krajského soudu v Českých Budějovicích č. j. 8 Co 1159/2017-82 ze dne 24. 8. 2017, kterým bylo zrušeno usnesení Okresního soudu v Písku č. j. 12 C 209/2016- 68 ze dne 23. 6. 2017.
52. Z usnesení Městského soudu v Praze č. j. 30 Co 190/2018-693 ze dne 26. 6. 2018 vyplývá, že proti žalobci byla zastavena exekuce vedená u Obvodního soudu pro Prahu 1 ve věci sp. zn. [REDAKCE].
53. Z usnesení Exekutorského úřadu v Benešově, soudní exekutorky [REDAKCE], č. j. [REDAKCE] ze dne 22. 7. 2016 v exekuční věci vedené u Obvodního soudu pro Prahu 5 pod sp. zn. [REDAKCE] je zjištěno, že výše pohledávky žalobce za [REDAKCE], nar. [REDAKCE], činí 68 175,13 Kč celkem, přičemž v rozsahu 54 429 Kč jde o pohledávku žalobce.
54. Z usnesení Exekutorského úřadu v Litoměřicích, soudního exekutora [REDAKCE], č. j. [REDAKCE] ze dne 26. 8. 2015 v exekuční věci vedené u Obvodního soudu pro Prahu 10 pod sp. zn. [REDAKCE] je zjištěno, že výše pohledávky žalobce za [REDAKCE], nar. [REDAKCE], činí 825 442,42 Kč celkem, přičemž v rozsahu 614 837 Kč jde o pohledávku žalobce.
55. Z usnesení Exekutorského úřadu v Benešově, soudní exekutorky [REDAKCE], č. j. [REDAKCE] ze dne 8. 1. 2018 v exekuční věci vedené u Obvodního soudu pro

- Prahu 10 pod sp. zn. [REDACTED] je zjištěno, že výše pohledávky žalobce za [REDACTED], nar. [REDACTED], činí 312 433,02 Kč celkem, přičemž v rozsahu 259 646 Kč jde o pohledávku žalobce.
56. Z usnesení Exekutorského úřadu v Benešově, soudní exekutorky [REDACTED], č. j. [REDACTED] ze dne 28. 6. 2018 v exekuční věci vedené u Obvodního soudu pro Prahu 4 pod sp. zn. [REDACTED] je zjištěno, že výše pohledávky žalobce za [REDACTED] činí 4 249 114,83 Kč celkem, přičemž v rozsahu 3 627 090 Kč jde o pohledávku žalobce.
57. Z pravomocného usnesení Okresního soudu v Písku č. j. 5 T 144/2016-530 ze dne 26. 6. 2018 soud zjistil, že žalobce je povinen zaplatit žalované a společnosti [REDACTED] náklady trestního řízení ve výši 39 543,60 Kč každému.
58. Z pravomocného rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích, pobočka Tábor, č. j. 14 To 203/2017-471 je patrné, že žalobce byl odsouzen pro přečin neoprávněného zásahu do práva domu, bytu nebo nebytového prostoru podle § 208 odst. 2 tr. zák. ve vztahu k předmětným nemovitostem a pro přečin ublížení na zdraví podle § 146 odst. 1 tr. zák. a byl mu uložen úhrnný trest odnětí svobody v trvání 6 měsíců s podmíněným odkladem jeho výkonu se zkušební dobou 1 roku.
59. Z usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích č. j. 19 Co 1069/2015-209 ze dne 28. 7. 2015 je zřejmé, že žalovanému byla uložena povinnost zaplatit náklady řízení společnost [REDACTED] ve výši 8 626,50 Kč a ve výši 8 739,80 Kč, a to v rámci řízení o ochranu rušené držby vedené u Okresního soudu v Písku pod sp. zn. 6 C 33/2015, v rámci níž bylo vyhověno návrhovateli proti žalobci, a to ve vztahu k předmětným nemovitostem.
60. Z usnesení Městského soudu v Praze č. j. 30 Co 441/2017-628 ze dne 9. 1. 2017 je zjištěno, že bylo potvrzeno rozhodnutí Obvodního soudu pro Prahu 1 č. j. [REDACTED] ze dne 6. 10. 2016, jímž byl zamítnut návrh na zastavení exekuce ve vztahu k předmětným nemovitostem, v níž je povinným žalobce.
61. Ze znaleckého posudku [REDACTED] bylo zjištěno, že částka odpovídající nájmu obvyklému předmětných nemovitostí za dobu od 9. 2. 2015 do 31. 12. 2017 činí 5 079 688,43 Kč. Ze znaleckého posudku [REDACTED] je zřejmé, že částka odpovídající obvyklému nájmu předmětných nemovitostí za dobu od 1. 1. 2018 do 30. 3. 2018 činí 495 954,18 Kč.
62. Ze znaleckého posudku [REDACTED] je patrné, že v důsledku poškození teras, domovního plynovodu, kotelny, odstraněných plynových ohřivačů vody a odstraněných elektroměrů a nutnosti opravy střechy došlo ke škodě, kterou lze vyčíslit na 544 378 Kč. Posudek doplňuje i fotodokumentace, zprávy o revizi plynového zařízení a nabídky na opravu střechy ve výši 147 620 Kč, faktury za elektroinstalaci ve výši 12 172 Kč, zprovoznění plynového kotle ve výši 4 064 Kč, instalaci plynových ohřivačů vody ve výši 99 830 Kč a 46 000 Kč, opravu teras ve výši 7 502 Kč a čištění kanalizace ve výši 3 450 Kč.
63. Ve věci vedené u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 39 C 128/2013 žalované proti žalobci rozhodl Nejvyšší soud ČR o dovolání proti rozsudku sp. zn. 30 Co 52/2015 tak, že věc se vrací odvolacímu soudu, když rozhodnuto bylo o vyhovění žaloby co do částky 585 809,12 Kč a zamítnuta ohledně 536 500 Kč.
64. Z ocenění [REDACTED] reg. č. [REDACTED] o potřebě a o nutnosti oprav, vypracovaného ke dni 4. 6. 2012 je zřejmé, že hodnota těchto nutných oprav a investic činí 745 900 Kč.

65. Soud měl k dispozici „přehled“ dokladů účtovaných v letech 2005 až 2011 na opravy a investice nájemce tj. [REDACTED], které nebyly nijak doloženy ani nejsou blíže specifikovány.
66. Z rozhodčího nálezu vydaného Rozhodčím soudem při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR ze dne 31. 8. 2014 sp. zn. [REDACTED] je patrné, že společnost [REDACTED] je povinna zaplatit žalobci částku 2 225 000 Kč se zákonným úrokem z prodlení od 1. 1. 2011 do zaplacení.
67. Podle nepravomocného rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ve věci vedené pod sp. zn. 65 C 201/2014 byla zamítnuta žaloba společnosti [REDACTED] proti žalobci o zrušení rozhodčího nálezu vydaného Rozhodčím soudem při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR ze dne 31. 8. 2014 sp. zn. [REDACTED].
68. Podle dopisu ze dne 21. 9. 2015 došlo k započtení pohledávky ve výši 8 626,50 Kč a ve výši 8 739,80 Kč společnosti [REDACTED] za žalobcem podle usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích č. j. 19 Co 1069/2015-209 z 28. 7. 2015 proti pohledávce žalobce za společností [REDACTED] ve výši 2 225 000 Kč s příslušenstvím podle rozhodčího nálezu ze dne 31. 8. 2014 sp. zn. [REDACTED].
69. Podle dopisu ze dne 12. 7. 2018 došlo k započtení pohledávky ve výši 39 543,60 Kč společnosti [REDACTED] za žalobcem podle usnesení Okresního soudu v Písku č. j. 5 T 144/2016-530 z 26. 6. 2018 proti pohledávce žalobce za společností [REDACTED] ve výši 2 225 000 Kč s příslušenstvím podle rozhodčího nálezu ze dne 31. 8. 2014 sp. zn. [REDACTED].
70. Soud pro nadbytečnost zamítl dosud neprovedené důkazy účastníků, zejména důkazy navrhované oběma stranami při jednání dne 13. 6. 2012, a dále výslech [REDACTED], výpisu z katastru nemovitostí [REDACTED], účastnický výslech žalobce, svědecké výslechy [REDACTED], daňová přiznání žalobce za posledních 5 let, neboť tyto měly prokazovat solventnost žalobce případně žalované, která však již byla oběma účastníky prokázána již provedenými důkazy. Další důkazy označené jako potvrzení o bezdlužnosti společnosti [REDACTED] k 12. 6. 2012, že žalovaná nedluží žádnou částku na vodném a stočném, dohoda o uznání dluhu na elektrické energii, ze které vyplývá, že ke dni 9. 5. 2012 byla tato dohoda sepsána a žalovaná řádně splácí dle tohoto uznání dluhu částku na elektrické energii, výpisy z účtu potvrzující uhrazení nájemného v prosinci 2011 a nedůvodnost výpovědi z nájmu, vyjádření bankovního ústavu k solventnosti žalované, korespondence mezi právními zástupci k poměrům mezi účastníky, a dopis z 1. 2. 2012, ve kterém projevil žalobce svou ochotu podílet se na rekonstrukčních pracích na předmětných nemovitostech, neshledal soud podstatnými vzhledem k předmětu řízení, kterým je zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví v užším smyslu, a vzhledem k podrobnému dokazování provedenému soudem a popsáném shora v odstavcích 4. až 69., a proto jejich provedení zamítl popř. z nich nedovodil podstatné skutečnosti.
71. Účastníci nesporně tvrdili, že se domáhají vypořádání podílového spoluvlastnictví v užším smyslu, tzn., že všechna tvrzení a důkazní návrhy směřovala k doložení solventnosti či nesolventnosti žalobce, případně solventnosti či nesolventnosti žalované. Soud proto rozhodl o zastavení řízení v rozsahu rozšíření žaloby žalobcem usnesením podepsaného soudu ze dne 21. 6. 2018 ve spojení s usnesením podepsaného soudu ze dne 3. 7. 2018 ohledně povinnosti žalované zaplatit žalobci částku 536 500 Kč, neboť v tomto rozsahu vzal žalobce žalobu zpět.
72. Nesporně účastníci uvedli, že v současnosti provozuje [REDACTED] společnost [REDACTED], a to poté, co byly touto společností předmětné nemovitosti převzaty v

lednu 2018 nejprve exekutorem a za přítomnosti exekutora společností [REDAKCE], přičemž od 1. 4. 2018 je tento hotel opět plně v provozu.

73. Na základě provedeného dokazování soud zjistil následující skutkový stav. Žalobce i žalovaná jsou rovnodílnými spoluvlastníky předmětných nemovitostí, jak vyplývá z výpisu z katastru nemovitostí, přičemž žalobce se stal výlučným vlastníkem těchto nemovitostí na základě usnesení o příklepu ze dne 20. 7. 2005 ve věci sp. zn. [REDAKCE], kupní smlouvy ze dne 15. 8. 2007 a kupní smlouvy ze dne 22. 5. 2009 a žalovaná se následně darovací smlouvou ze dne 19. 3. 2010 stala vlastnící 1/2 předmětných nemovitostí. Podle smlouvy o postoupení pohledávky ze dne 4. 4. 2004 [REDAKCE] žalobci postoupil pohledávku za [REDAKCE], vzniklou ze smlouvy o úvěru reg. č. [REDAKCE] u [REDAKCE], kterou postupitel získal postoupením od společnosti [REDAKCE], když tato pohledávka byla zajištěna zástavním právem k části předmětných nemovitostí. Žalobce obdržel od [REDAKCE] úvěr ve výši 12 420 000 Kč na koupi předmětných nemovitostí na základě smlouvy o úvěru ze dne 13. 10. 2005 č. [REDAKCE], ke které dne 13. 5. 2008 přistoupila jako spoludlužník žalovaná, která v této době byla partnerkou žalobce. Osobní rovina vztahu účastníků rovněž vyplývá ze závětí žalobce popsanych v odstavci č. 42 a 43, sepsaných ve prospěch žalované a její dcery popř. matky žalované. Žalovaná navíc podle nájemní smlouvy ze dne 27. 3. 1994 v předmětných nemovitostech měla právo bydlení (odstavec č. 10). Z pravomocného rozhodnutí ve věci vedené u Okresního soudu v Písku pod sp. zn. 10 C 150/2015 mj. vyplynulo, že celkem bylo uhrazeno na úvěr 10 188 958,44 Kč, jedna polovina činí 5 094 479,22 Kč, žalovaná zaplatila 1 917 393,25 Kč a dle provedených důkazů dalších 1 250 790 Kč, což je zřejmé i z výpisů z účtu žalované vedeného pod č. [REDAKCE] u [REDAKCE] za období od dubna 2011 do února 2012 (viz odstavec č. 23 odůvodnění shora), a též podle pokladních dokladů o vkladech vložil žalobce v období od 7/2008 do 6/2010 na účet č. [REDAKCE] částky ve výši popsane v odstavci č. 24 odůvodnění shora. Úvěr byl tak zcela uhrazen, což je patrné z potvrzení [REDAKCE] ze dne 24. 10. 2016, podle něhož bylo uhrazeno 8 271 565,19 Kč žalobcem a částka 1 917 393,25 Kč žalovanou, z potvrzení ze dne 17. 8. 2016 je patrné, že žalovaný uhradil mimořádnou splátku ve výši 4 583 466,49 Kč, a z potvrzení ze dne 24. 10. 2016 je patrný zánik zástavního práva k předmětným nemovitostem. Předmětné nemovitosti byly pronajaty původním vlastníkem [REDAKCE] nájemní smlouvou ze dne 8. 2. 1999 společnosti [REDAKCE], IČ: [REDAKCE], jejíž jednatelkou je dle výpisu z obchodního rejstříku žalovaná, a nájem předmětných nemovitostí touto společností trval i dále na základě nájemní smlouvy se žalobcem ze dne 1. 8. 2005. V současné době provozuje [REDAKCE] společnost [REDAKCE], již byly předmětné nemovitosti předány prostřednictvím soudního exekutora dne 18. 1. 2018 poté, co je vyklidila v důsledku výpovědi z nájmu žalobce (viz zjištění v odstavcích č. 14, 15, 16), a to dle žalobce pro neplacení nájemného za rok 2010 a 2011. V mezidobí byly předmětné nemovitosti pronajímány společností [REDAKCE], IČ: [REDAKCE], vzniklé ke dni 1. 9. 2011, jejímž jediným společníkem do 6. 3. 2015 byl žalobce, a nyní je jejím jediným společníkem a jednatelem [REDAKCE], nar. [REDAKCE], přičemž výsledky hospodaření této společnosti od roku 2015 až 2017 vyplývají z odstavce č. 20 odůvodnění shora. Z důkazů popsanych v odstavcích č. 50 a 51 odůvodnění shora je patrné, že žalobce se opakovaně neúspěšně domáhal určení vlastnického práva k části předmětných nemovitostí ve věci vedené pod sp. zn. 12 C 209/2016 a pod sp. zn. 9 C 46/2013. Účastníci se shodně vyjádřili, že souhlasí s přikázáním předmětných nemovitostí do jejich výlučného vlastnictví, proto soud zjišťoval možnost reálné dělitelnosti předmětných nemovitostí a na základě znaleckého posudku znalce [REDAKCE] ve znění jeho dodatku (viz odstavec č. 32), tyto nemovitosti reálně dělitelné nejsou. Pokud jde o cenu předmětných nemovitostí, tyto byly oceňovány za účelem prodeje nemovitosti, poskytnutí hypotéčního úvěru a podle zadání žalobce i žalované v letech 2003, 2005 a 2011 (odstavce č. 33 až 36). Podle ocenění aktuálního stavu

předmětných nemovitostí provedeného znalecem v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady [REDAKCE], podle jehož znaleckého posudku č. [REDAKCE] ze dne 7. 6. 2013 činila obvyklá cena předmětných nemovitostí 17 milionů při věcné ceně předmětných nemovitostí 25 až 26 milionů, když pronájem [REDAKCE] a investice od roku 2005 do 2011 byly bez vlivu na tuto cenu, a podle doplňku znaleckého posudku ze dne 7. 5. 2018, když úvěr byl splacen, cena předmětných nemovitostí činí 17,5 miliónu Kč.

74. Žalobce dokládal své schopnosti provozovat hotel výpisem z obchodního rejstříku společnosti [REDAKCE], IČ: [REDAKCE], vzniklé 1. 9. 2011, a dohodami se společnostmi [REDAKCE], [REDAKCE] v [REDAKCE], [REDAKCE] ([REDAKCE]) v [REDAKCE], [REDAKCE] v [REDAKCE] a [REDAKCE] a [REDAKCE] (viz odstavce č. 38 až 40) a žalovaná argumentovala referencemi popsány v odstavci č. 41 odůvodnění shora, podle nichž [REDAKCE] v letech 2011 a 2012 tj. v době jeho provozování společností [REDAKCE] fungoval úspěšně.
75. Účastníci dokládali svou solventnost tak, že žalobce doložil dohodu ze dne 29. 5. 2012 o ručení [REDAKCE], nar. [REDAKCE], žalobci na vypořádací podíl do výše částky 6 840 000 Kč a další dohodu ze dne 29. 5. 2018 o ručení [REDAKCE], nar. [REDAKCE], žalobci do výše dalších 8 750 000 Kč, a dále dohodu o ručení ze dne 13. 8. 2018 [REDAKCE] do výše částky 4 000 000 Kč, a žalovaná doložila úvěrový příslib [REDAKCE] na částku 7 000 000 Kč ze dne 12. 6. 2012, možnost společnosti [REDAKCE] uhradit na závazku 500 000 Kč ke dni 26. 6. 2012 a především čestné prohlášení [REDAKCE] o příslibení půjčky žalované ve výši 15 000 000 Kč na vyplacení vypořádacího podílu žalované žalobci a na rekonstrukci hotelu ze dne 16. 8. 2018.
76. Oba účastníci současně vzájemně dokládali svá tvrzení o nesolventnosti druhé strany pro nezaplacené dluhy a naopak solventnosti obou účastníků v důsledku objemu neuhrazených pohledávek, jež jsou podrobně popsány v odstavcích č. 52. až 69. Z důkazů popsáných v odstavci č. 53, 54, 55 je patrné, že proti [REDAKCE] jsou vedena exekuční řízení, ohledně částky 2 225 000 Kč podle rozhodčího nálezu vydaného Rozhodčím soudem při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR ze dne 31. 8. 2014 sp. zn. [REDAKCE] dle odstavce č. 66 a 67 odůvodnění shora je vedeno dosud nepravomocné řízení u Obvodního soudu pro Prahu 1 ve věci vedené pod sp. zn. 65 C 201/2014 proti společnosti [REDAKCE], žalobci bylo uloženo uhradit této společnosti na nákladech řízení částku ve výši 8 626,50 Kč a ve výši 8 739,80 Kč (odstavec č. 57) byla věc vedená u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 39 C 128/2013 žalované proti žalobci rozhodl Nejvyšší soud ČR o dovolání proti rozsudku sp. zn. 30 Co 52/2015 tak, že věc se vrací odvolacímu soudu, když rozhodnuto bylo o vyhovění žaloby co do částky 585 809,12 Kč a zamítnuta ohledně 536 500 Kč (odstavec č. 63) a podle pravomocného usnesení Okresního soudu v Písku č. j. 5 T 144/2016-530 ze dne 26. 6. 2018 žalobce je povinen zaplatit žalované a společnosti [REDAKCE] náklady trestního řízení ve výši 39 543,60 Kč každému (odstavec č. 58). Současně společnost [REDAKCE] započítla dle odstavců č. 68 a 69 pohledávky za žalobcem proti jeho pohledávce ve výši 2 225 000 Kč. Společnost [REDAKCE] má za žalobcem dále dle žalované pohledávky z titulu bezdůvodného obohacení (odstavec č. 61) a z titulu náhrady škody (odstavec č. 62 a 64). Naopak je ve věci vedené u Obvodního soudu pro Prahu 4 pod sp. zn. [REDAKCE] vedeno exekuční řízení pro pohledávku žalobce za [REDAKCE]

██████████ ve výši 4 249 114,83 Kč, přičemž v rozsahu 3 627 090 Kč jde o pohledávku žalobce (odstavec č. 56).

77. Ze zjištění v odstavci č. 76 lze dovodit, že žalobce má pohledávku za ██████████ ve výši 2 225 000 Kč s příslušenstvím, exekučně vymáhanou ve výši celkem 3 627 090 Kč, dosud neuplatněnou pohledávku za žalovanou ze smlouvy o úvěru ve výši 1 821 848,71 Kč, pohledávku za žalovanou ve výši 652 795,25 Kč, přiznanou ve věci sp. zn. 10 C 150/2015, pohledávku za ██████████ ve výši 150 000 Kč s příslušenstvím, exekučně vymáhanou ve výši 259 646 Kč, pohledávka za ██████████ ve výši 9 099,53 Kč s příslušenstvím, exekučně vymáhanou ve výši 54 429 Kč a pohledávku za ██████████ ve výši 515 000 Kč s příslušenstvím, exekučně vymáhanou ve výši 614 837 Kč. Celkem tak žalobce eviduje pohledávky v celkové výši 7 030 645,96 Kč, přičemž výše pohledávek za žalobcem činí částku 6 101 733,96 Kč. Podle žalované je žalobce dlužníkem společnosti ██████████, která má za ním pohledávky ve výši nákladů trestního řízení ve výši 39 543,60 Kč, nákladů civilního řízení ve výši 8 626,50 Kč a ve výši 8 739,80 Kč, škody způsobené neoprávněným užíváním hotelu od 9. 2. 2015 do 31. 12. 2017 a od 1. 1. 2018 do 31. 3. 2018 ve výši 5 079 688,43 Kč a ve výši 448 458,33 Kč, což potvrzují znalecké posudky ██████████, škody způsobené zničením zařízení hotelu ve výši 544 378 Kč, jak dokládá znalecký posudek ██████████, budoucí pohledávky za zhodnocení hotelu ve výši 3 689 301,50 Kč, jak je zřejmé ze znaleckého posudku ██████████. Žalovaná tak eviduje pohledávky společnosti ██████████ za žalobcem v celkové výši 9 818 736,16 Kč, které je třeba započíst proti pohledávce žalobce za žalovanou ve výši 2 225 000 Kč z titulu půjčky dle rozhodčího nálezu, což znamená výši pohledávek žalované ve výši 7 593 736,16 Kč.
78. Z uvedených skutkových zjištění je zřejmé, že účastníci se jako rovnodílní spoluvlastníci předmětných nemovitostí domáhají zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví podle § 1140 o. z. a oba mají zájem stát se výlučnými vlastníky těchto nemovitostí tj. oba účastníci souhlasí s příkázáním předmětných nemovitostí do svého výlučného vlastnictví, přičemž žalobce i žalovaná dokládají svoji solventnost ručením třetích osob v případě žalobce a úvěrovým příslibem resp. půjčky třetí osoby u žalované, a to ve výši přesahující jednu polovinu obvyklé ceny předmětných nemovitostí ve výši 8 750 000 Kč, když předmětné nemovitosti nejsou dle znalce ██████████ reálně dělitelné ve smyslu § 1144 o. z. Oba účastníci poukázali na vzájemné pohledávky a závazky mezi žalobcem a ██████████ popř. žalobcem a třetími osobami, avšak skutečnosti zjištěné o těchto pohledávkách a závazcích popsane shora v odstavcích č. 76 a 77 nemají žádný zásadní vliv na solventnost účastníků, neboť i v případě odhlédnutí od odlišnosti povahy těchto pohledávek, jejich splatnosti a tudíž rozdílné vymahatelnosti a disponování těmito prostředky účastníky ke dni rozhodování soudu, jde o částky vyčíslené účastníky v obdobné výši (7 030 645,96 Kč u žalobce a 7 593 736,16 Kč u žalované). Soud tak učinil závěr, že oba účastníci prokázali svou solventnost pro případ uložení povinnosti zaplatit vypořádací podíl resp. přiměřenou náhradu pro případ příkázání předmětných nemovitostí do výlučného vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků, a to konkrétně ve výši 15 000 000 Kč u žalované a 12 750 000 Kč u žalobce (viz odstavec č. 75 shora).
79. Soud vyhodnotil, že odklad ani zamítnutí zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nepřipadá v úvahu, neboť v dané věci nejsou splněny podmínky pro takové rozhodnutí dle § 1140 o. z., jež zohledňuje nevhodnost doby popř. újmu jen jednoho ze spoluvlastníků ani § 1155 o. z., který z vážných důvodů na straně účastníků a jejich zájmů umožňuje odložit zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, když navíc ani jeden z účastníků se takového odkladu ani zamítnutí nedomáhal. Proto se soud po shledání splnění subjektivních předpokladů pro příkázání předmětných nemovitostí do výlučného vlastnictví jednoho ze

spoluvlastníků ve smyslu § 1147 o. z., spočívajících v souhlasu účastníků s příkázáním předmětných nemovitostí a v jejich solventnosti k vyplacení vypořádacího podílu resp. přiměřené náhrady, oběma účastníky, dále zabýval objektivními předpoklady. Oba účastníci byli po nějakou dobu životními partnery a podle darovací smlouvy a podle smlouvy o úvěru se oba stali spoluvlastníky [redacted] a společně jej provozovali prostřednictvím společnosti [redacted], přičemž v důsledku toho vznikla mezi nimi pohledávka ze zaplaceného úvěru, jež je zčásti vyžalovaná a zčásti jej žalobce jako vzájemný návrh ve výši 536 500 Kč vzal zpět. Mezi účastníky vznikla řada dalších neshod popř. vzájemných pohledávek, přičemž jejich vznik či způsob řešení zásadně ovlivňoval a dosud ovlivňuje ukončení partnerského vztahu účastníků. Tato skutečnost však nemá zásadní dopad na způsob vypořádání podílového spoluvlastnictví, neboť podíl obou účastníků na vzniku a průběhu vzájemných sporů je obdobný (viz odstavce č. 76 a 77). Protože [redacted] byl vždy pronajímán společností [redacted], v němž figurovala jako jediná jednatelka žalovaná, a přechodně i společností [redacted], kde figuroval žalobce pouze do roku 2015, a v současné době dle nesporného tvrzení účastníků provoz hotelu v předmětných nemovitostech zajišťuje společnost [redacted], pak dle názoru soudu svědčí účelné využití věci straně žalované. Tento závěr podporují i zjištění, že společnost [redacted] provozovala do roku 2012 [redacted] úspěšně, jak je zřejmé z referencí, a to již předtím, než se stal vlastníkem a následně spoluvlastníkem předmětných nemovitostí žalobce tj. před rokem 2005, jak je zřejmé z nájemní smlouvy ze dne 8. 2. 1999. Navíc žalovaná doložila i nájemní smlouvu ze dne 27. 3. 1994, uzavřenou za účelem bydlení žalované v bytě umístěném ve 3. poschodí předmětných nemovitostí. Naopak nebylo prokázáno, že by u společnosti [redacted] byl zjištěn úpadek a prohlášen konkurz (viz odstavec č. 9), a nebylo ani prokázáno, že by důvodně zanikl nájem předmětných nemovitostí společností [redacted] pro neplacení nájemného. Ze znaleckého posudku [redacted] je patrné, že žalovaná předpokládá zhodnocení hotelu investicemi ve výši 3 689 301,50 Kč, což podporuje její tvrzení, že nemá v úmyslu [redacted] [redacted] prodat, ale naopak provozovat, a to dle žalované i ve spolupráci se společností [redacted], která však nebyla prokázána. V této souvislosti je třeba konstatovat, že soud neshledal opodstatněným tj. prokázaným tvrzení žalované o tom, že žalobce chce prodat [redacted]. Na straně žalobce bylo prokázáno, že má předběžný příslib spolupráce se subjekty popsány v odstavci 38. shora, tj. pro budoucí využití předmětných nemovitostí plánuje žalobce pronajmout části těchto nemovitostí třetím subjektům, a z obchodního rejstříku byla zjištěna existence společnosti [redacted], IČ [redacted], která vznikla 1. 9. 2011, jejímž jediným jednatelem je žalobce. Z uvedených zjištění dle názoru soudu však nelze dovodit vážnější zájem žalobce o provozování hotelu v předmětných nemovitostech, než je zájem žalované, když navíc sám žalobce uvedl, že nikdy neprovozoval [redacted], pouze s jeho provozem pomáhal žalované jako své bývalé partnerce prostřednictvím společnosti [redacted]. Pokud jde o argumentaci žalobce, že žalovaná nepřevedla na žalobce polovinu obchodního podílu ve společnosti [redacted] dle dohody v souvislosti s darováním poloviny předmětných nemovitostí žalobcem žalované, pak existence takové dohody z provedených důkazů nevyplývá, a její existence není ani skutečností podstatnou pro posouzení kritérií pro příkázání předmětných nemovitostí do výlučného vlastnictví účastníků. Bez významu je podle názoru soudu rovněž zjištění z výkazů zisků a ztrát společnosti [redacted] za rok 2015 až 2017, proto se jimi soud více nezabýval, když v této době žalobce v uvedené společnosti nefiguroval, navíc sám uvedl, že nikdy předmětné nemovitosti neprovozoval. S ohledem na všechny shora uvedené závěry soud rozhodl o zrušení podílového vlastnictví k předmětným nemovitostem a o vypořádání zrušeného podílového spoluvlastnictví těchto nemovitostí příkázáním předmětných nemovitostí žalované ve smyslu ustanovení § 1143, § 1147 a § 3028 odst. 1, 2 o. z. Ohledně přiměřené náhrady soud vycházel při stanovení její

výše pouze ze znaleckého posudku znalce [REDAKCE], který ocenil předmětné nemovitosti na částku 17 500 000 Kč, když tento znalec zohlednil i to, že předmětné nemovitosti nejsou zatíženy, úvěr byl splacen a zástavní právo tudíž zaniklo, že pronájem těchto nemovitostí nemá vliv na jejich cenu, stejně tak jako dosud realizované investice. Ani jedna ze stran nepožadovala širší vypořádání zrušeného podílového spoluvlastnictví ve smyslu § 1148 o. z., navíc spory týkající se pronájmu předmětných nemovitostí a jeho okolností a pohledávek jsou zčásti vzájemné a zčásti se týkají třetích osob, a některé z nich řeší účastníci v samostatných řízeních. Soud tak uložil žalované zaplatit žalobci na přiměřené náhradě částku 8 750 000 Kč, a to do tří dnů dle § 160 o. s. ř., když polovinu ceny obvyklé považuje za přiměřenou i s ohledem na to, že žalobce neměl na rozdíl od žalované v předmětných nemovitostech právo bydlení, ani v ní neprovozuje podnikání, na rozdíl od žalované, která [REDAKCE] provozuje prostřednictvím společnosti [REDAKCE], a proto nelze u žalobce dovést vznik újmy, jež by mohla mít vliv na výši přiměřené náhrady (viz výrok I. a II. rozsudku shora).

80. O nákladech řízení soud rozhodl s ohledem na povahu řízení, kterou je zrušení podílového spoluvlastnictví, jež je ze zákona spojeno s řízením o vypořádání podílového spoluvlastnictví. Soud vyhověl návrhu žalobce na zrušení podílového spoluvlastnictví, v tomto rozsahu tak byl žalobce úspěšným, avšak současně rozhodl soud o způsobu vypořádání podílového spoluvlastnictví podle návrhu žalované, když jí přikázal předmětné nemovitosti do výlučného vlastnictví a uložil jí povinnost zaplatit žalobci přiměřenou náhradu, což značí neúspěch žalobce ohledně způsobu vypořádání podílového spoluvlastnictví. Poměr úspěchu a neúspěchu ve věci je tak dle názoru soudu stejný resp. obdobný, a proto bylo na místě rozhodnout o nákladech řízení ve smyslu § 142 odst. 2 o. s. ř. tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení, když nelze ani u jednoho z nich shledat převážný úspěch ve věci, navíc účastníci jsou rovnodílnými spoluvlastníky předmětných nemovitostí a v průběhu řízení žalobce i žalovaná prokazovali svou solventnost a rovněž způsob využití věci, neboť navrhovali obdobný způsob vypořádání podílového spoluvlastnictví (viz výrok III. rozsudku shora).

81. O nákladech zálohovaných státem spočívajících v zálohovaném znalečném soud rozhodl podle § 148 odst. 1 o. s. ř. tak, že žalobce i žalovaná jsou povinni je zaplatit ve stejné výši. Znalci [REDAKCE] bylo přiznáno znalečné ve výši 20 595 Kč usnesením č.j. 12 C 13/2012-232 ze dne 19. 7. 2013 a ve výši 10 696 Kč usnesením č.j. 12 C 13/2012-443 ze dne 15. 5. 2018. Protože oba účastníci složili zálohu na znalečné ve výši 10 000 Kč a 5 000 Kč každý, tak tyto zálohy pokryly částku znalečného ve výši 30 000 Kč, a proto bylo uloženo zaplatit žalobci i žalované částku ve výši rozdílu výše záloh a výše znalečného tj. 1 291 Kč celkem tzn. 645,50 Kč každému z účastníků (viz výroky IV. a V. rozsudku shora).

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím soudu podepsaného.

Nebudou-li povinnosti uložené vykonatelným rozsudkem splněny řádně a včas, může se oprávněný domáhat jejich splnění návrhem na soudní výkon rozhodnutí.

Písek dne 13. 9. 2018

Mgr. Daniela Špeldová v. r.  
samosoudkyně