

16

**ČESKÁ REPUBLIKA - OKRESNÍ SOUD PRAHA-VÝCHOD**

Na Poříčí 20/1044, 112 97 Praha 1

tel. 221 729 311 fax.: 257 005 060

e-mail: [podatelna@osoud.phav.justice.cz](mailto:podatelna@osoud.phav.justice.cz), ID datové schránky: zyaabwu

---

**NAŠE ZNAČKA:** 43 Si 70/2023

**VAŠE ZNAČKA:** ///

**VYŘIZUJE:** XXXXXXXXX

**DNE:** 29. března 2023

XXXXXXXXXXXX

Vážená paní magistro,

ve věci Vaší žádosti dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů ze dne 16. 3. 2023 zasílám Vámi požadované rozhodnutí ve věci sp. zn. 5C 197/2014. Ve věci žádosti o zaslání rozhodnutí Krajského soudu v Praze čj. 27Co 247/2016-567 ze dne 18. 1. 2018 si Vás dovoluji odkázat na příslušný soud, který rozhodnutí vydal, tj. Krajský soud v Praze.

S pozdravem

Mgr. Jana Stejskalová  
předsedkyně Okresního soudu Praha-východ



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**  
(anonymizovaný opis)

Okresní soud Praha – východ rozhodl samosoudkyně JUDr. Marií Mrhálkovou ve věci žalobce: [jméno] [příjmení], [datum narození], bytem [adresa], [obec], právně zastoupené: JUDr. Hana Žižková, advokátkou se sídlem Nerudova 35, 118 00, Praha 1 proti žalovanému: [jméno] [příjmení], [datum narození], bytem [adresa], [obec], právně zastoupeného: JUDr. Iva Čvandová, advokátkou se sídlem Bubenská 328/25, 170 00, Praha 7

**- o vypořádání podílového spoluvlastnictví**

**takto:**

- I. Podílové spoluvlastnictví účastníků k pozemku parcelní [číslo] pozemku parcelní číslo st. [anonymizováno] a na něm postavenému rodinnému domu [číslo] ve [obec] vše zapsáno [katastrální území], [územní celek], na LV [číslo] u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ, se zrušuje.
- II. Nemovitosti označené ve výroku I. přebírá do svého výlučného vlastnictví žalovaný [jméno] [příjmení], [rodné číslo].
- III. Na úplné vypořádání nároků ze zrušeného podílového spoluvlastnictví zaplatí žalovaný žalobkyni částku 3.450.000 - Kč, a to do tří dnů od právní moci rozhodnutí.
- IV. V rámci širšího vypořádání zaplatí žalobkyně žalovanému 1. 932. 522 - Kč, a to do tří dnů od právní moci rozhodnutí.
- V. Pokud se žalovaný v rámci širšího vypořádání domáhá zaplacení další částky 2. 928. 373,98 Kč, žaloba se zamítá.
- VI. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- VII. Každý z účastníků zaplatí České republice – Okresnímu soudu Praha-východ, na znalečném částku 820 - Kč, a to do tří dnů od právní moci rozhodnutí.

### Odůvodnění:

Žalobou došlou soudu 12.05.2014 se žalobkyně domáhala zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví pozemku [číslo] parcele č. st. 136 a na něm postaveném rodinném domku [číslo] ve [obec]. Zároveň navrhla aby soud nařídil prodej těchto nemovitostí. Žalobu zdůvodnila tím, že nemovitosti si pořídila spolu se žalovaným proto, že spolu mají nezletilého syna a chtěli spolu žít. V prosinci 2013 však spolu přestali vést společnou domácnost. Od té doby nemovitost využívá pouze žalovaný. Účastníci se nedohodli na vypořádání podílového spoluvlastnictví proto žalobkyně navrhuje, aby nemovitosti byly prodány s tím, že se doplatí hypoteční závazky a výtěžek prodeje se rozdělí rovným dílem.

Žalovaný navrhl, aby podílové spoluvlastnictví k předmětným nemovitostem bylo zrušeno, aby nemovitosti byly přikázány do jeho výlučného vlastnictví s tím, že převezme zůstatek hypoték a při stanovení vypořádacího podílu dle znaleckého posudku budou započteny a zohledněny veškeré investice provedené žalovaným, jím zaplacené splátky na hypotéky včetně ohodnocení svépomocné stavby nemovitostí.

Mezi účastníky není sporu o tom, že jako druh a družka žili ve společné domácnosti, že v r. 2008 a 2009 si brali hypoteční úvěry na zakoupení pozemku a výstavbu domu, že z jejich vztahu se narodil nezletilý syn, v prosinci 2013 odešla žalobkyně ze společné domácnosti. Mezi účastníky rovněž není sporu o tom, že v průběhu společného soužití si vzala žalobkyně úvěr na zakoupení pozemku, který je v katastru zapsán jako pozemek v podílovém spoluvlastnictví účastníků

Účastníci učinili nesporným, že nemovitosti označené ve výroku ad I. tohoto rozhodnutí jsou v jejich podílovém spoluvlastnictví, a to každého v rozsahu jedné poloviny, totéž bylo prokázáno výpisem z katastru nemovitostí a informací o pozemku.

Ze znaleckého posudku znalce ing. Šafaříka (č.l. 25) soud zjistil, že cena nemovitostí označených ve výroku ad I. tohoto rozhodnutí činí částku 6. 900. 000 - Kč.

Ze zprávy Hypoteční banky (č.l. 61) soud zjistil, že [jméno] [příjmení] čerpala hypoteční úvěr č. 5500/197657 ve výši 1.570 000-- Kč - smlouva ze dne 29. 2. 2008.

[příjmení] [jméno] [příjmení] a [jméno] [příjmení] čerpali hypoteční úvěr č. 5500/234704 ze dne 11. 2. 2009 ve výši 2. 690.000 - Kč.

Ze zprávy ČSOB (č.l. 163) soud zjistil, že žalovaný splatil úvěr číslo 234704/1 (5500/234704-01/09/01/00/) ve výši 2.443.343,40 Kč, a to dne 02.02.2015.

Ze zprávy ČSOB (č.l. 173) soud zjistil, že 17. 2. 2015 došlo ke splnění veškerých dluhů ze Smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru č. 5500/197657-01/08/01.

Mezi účastníky není sporu o tom, že žalovaný doplatil na úvěr poskytnutý žalobkyni částku 1. 416. 732 - Kč (č.l. 179 p.v., č.l. 200).

Podle ustanovení § 1143 občanského zákoníku nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne zároveň o způsobu vypořádání spoluvlastníků.

Podle ustanovení § 1148 občanského zákona (1) Při zrušení spoluvlastnictví si spoluvlastníci vzájemně vypořádají pohledávky a dluhy, které souvisejí se spoluvlastnictvím nebo se společnou věcí.

(2) Každý ze spoluvlastníků může žádat úhradu splatné pohledávky, jakož i pohledávky, jejíž splatnost nastane do jednoho roku po účinnosti dohody o zrušení spoluvlastnictví nebo po zahájení řízení o zrušení spoluvlastnictví.

Z podaného návrhu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je zřejmé, že mezi účastníky nedošlo k dohodě o vypořádání.

V řízení bylo výpisem z katastru nemovitostí a nespornými tvrzeními účastníků prokázáno, že nemovitosti označené ve výroku ad I. jsou v podílovém spoluvlastnictví účastníků, a to každého v rozsahu jedné poloviny z celku. Znaleckým posudkem znalce ing. Šafaříka pak bylo prokázáno, že cena nemovitostí činí 6. 900. 000 - Kč.

Soud k návrhu obou účastníků přikázal nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví účastníků do výlučného vlastnictví žalovaného, který v současné době v nemovitosti bydlí, žalobkyně odešla za jiným partnerem.

Zároveň s ohledem na cenu stanovenou znaleckým posudkem rozhodl o povinnosti žalovaného zaplatit žalobkyni 1/2 ceny nemovitostí, tj. částku 3. 450. 00

Žalovaný zaslal soudu protinávrh na vypořádání jeho investic. Podáním ze dne 14.11.2014 (č.l. 62) doplnila zástupkyně žalovaného protinávrh žalovaného tak, že žádala vypořádání:

na stavební materiál částku 672.167,98 Kč s tím, že tato částka představuje částku 460.709 - Kč což bylo placeno hotově, a to z odstupného za byt z půjčky poskytnuté bratrem, dále pak 60.774 - Kč rovněž placeno hotově, a to z odstupného za byt a z půjčky poskytnuté bratrem, 103.496,68 Kč placeno převodem z účtu, z půjčky poskytnuté otcem na účet a částka 47.187,50 Kč placeno hotově z odstupného za byt a z půjčky poskytnuté bratrem.

Platby firmě Tabulka 1.087.540 - Kč, splátky na úhradu hypotéky 1.160.122 - Kč, a to 524.800 - Kč placeno z odstupného za byt a půjčky poskytnuté bratrem, 121.793 - Kč převodem na účet, a to 160.000 - Kč z dosud nevyrovnaného kontokorentu, 60.000 - Kč půjčky od paní [příjmení] splacené žalovaným z účtu 06.09.2011 a 513.529 - Kč převodem na účet – z půjčky poskytnuté na účet.

- ostatní platby z nemovitostí související 8.544 - Kč.

Zástupkyně žalovaného uplatnila řádně nároky na vypořádání v širším slova smyslu, (77) a to:

- zaplacení obou úvěrů žalovaným ve výši 2. 448. 312 - Kč, a 1. 416. 732,36 Kč
- na zakoupení stavebního materiálu celkem 672.167,98 Kč
- úhrada za práce firmě Tabulka ve výši 1.087.540 - Kč
- výlučné splátky žalovaného na úhradu hypoték ve výši 1.160.122 - Kč
- provedení ostatních plateb z nemovitostí souvisejících 8.544 - Kč
- půjčka od [jméno] [příjmení], bratra žalovaného, ve výši 400.000 - Kč - 6/ 2008
- přijaté odstupné v souvislosti s ukončením nájmu od [jméno] [příjmení] 400.000 - Kč - 08.01.2009
- na začátek výlučně žalovanému poskytnutá dotace 50.000 - Kč z koupě tepelného čerpadla, zakoupeného z výlučných prostředků žalovaného- 13.ledna 2011
- půjčka od [jméno] [příjmení] ve výši 300.000 - Kč, a to 18.05.2011
- půjčka od [jméno] [příjmení] otce žalovaného ve výši 1.837.080 - Kč – 23.05.2011
- půjčka od [jméno] [příjmení] 150.000 - Kč – 05.06.2011
- půjčka od paní [příjmení] 115.200 - Kč – 06.09.2011

Žalobkyně neuznala nároky žalovaného na širší vypořádání a vznesla námitku promlčení (č.l. 91).

Ve svém podání ze dne 03.09.2014 (č.l. 103) žalobkyně rovněž navrhla, aby v rámci širšího vypořádání byl podíl vypořádán její nárok na vydání bezdůvodného obohacení vzniklého tím, že žalovaný výlučně sám užívá společnou nemovitosti. Nárok blíže nespecifikovala, tento svůj nárok

žalobkyně uplatnila pouze in eventum, tedy pro případ, že by soud že by soud v rámci širšího vypořádání stanovil povinnost žalované uhradit žalovanému jakoukoliv uplatněnou částku. Vyslovila souhlas s vypořádáním

Odkázala na rozhodnutí nejvyššího soudu ve věci 20Cdo 4527/2010 ze kterého investice představující pořizovací náklady se promítají do obvyklé ceny a jsou vypořádávány v souvislosti se zrušením a vypořádáním spoluvlastnictví, pokud se účastníci podíleli na financování pořizovacích nákladů nerovnoměrně, měla se tato skutečnost odrazit ve velikosti jejich spoluvlastnických podílů.

V řízení bylo zprávou ČSOB prokázáno, že žalovaný sám doplatil zbytek úvěru účastníků číslo 234704/1 ve výši 2.443.343,40 Kč, a to dne 02.02.2015. Mezi účastníky není sporu o tom, že žalovaný sám doplatil úvěr poskytnutý žalobkyni, a to ve výši 1. 416. 732,36.

Pokud jde o finanční prostředky zaplacené žalovaným na úhradu společného úvěru, a to ve výši 2. 448. 312 - Kč, a úhradu částky 1. 416. 732,36 Kč na úvěr, který si vzala žalobkyně, rozhodl soud o povinnosti žalobkyně v rámci širšího vypořádání zaplatit žalovanému jednu polovinu takto vynaložených nákladů, tedy částku 1. 932. 522 - Kč, když ze společného úvěru byli zavázáni oba společně a nerozdílně, a když druhý úvěr byl sice poskytnut pouze žalobkyni, ovšem na pozemek, který je součástí podílového spoluvlastnictví.

Pokud při vyhlášení rozsudku byla uvedena částka 1. 517. 478 - Kč, tuto částku soud opravuje ve smyslu ustanovení § 164 o.s.ř. jako zřejmou matematickou nesprávnost na částku 1. 932. 522 - Kč.

Soud po provedeném řízení dospěl k závěru, že další nároky žalovaného v rámci širšího vypořádání – kromě úhrady půjček – nelze akceptovat, neboť dle názoru soudu tyto finanční prostředky byly vynaloženy na stavbu nemovitosti, jak dokladuje podání samotného žalovaného (č.l. 62) a jsou tedy investicemi představujícími pořizovací náklady na nemovitost. Je tedy zcela nepochybné, že tyto náklady je možno promítnout pouze do výše spoluvlastnických podílů účastníků. Nejde o investice, které by byly vynakládány na opravy a údržbu nemovitosti, které by byly vynakládány se souhlasem či bez souhlasu druhého spoluvlastníka, a to jako investice běžné či investice nutné. Při svém rozhodování soud vychází z rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 4527/2010, v němž Nejvyšší soud sdílí názor odvolacího soudu o investicích představujících pořizovací náklady na nemovitost.

Pokud se žalovaný dožadoval vypořádání částky 1. 160. 122 - Kč jako částek, které sám splácel na úvěr, který si vzala žalobkyně na pozemek, který je součástí podílového spoluvlastnictví, tuto část nároku považuje soud za nárok v rozporu s dobrými mravy, a to již z toho důvodu, že smlouvu sice uzavřela pouze žalobkyně, ale pozemek, který byl z úvěru pořízen, byl zapsán jako podílové spoluvlastnictví. Pokud žalovaný tvrdil, že tento úvěr splácel on, bylo prokázáno, že poslední splátku zaplatil v květnu 2013. Společnou domácnost však účastníci zrušili v prosinci 2013. Pokud tedy platil část úvěru za trvání společného soužití, neprokázal, že úvěr platil ze svých výlučných finančních prostředků.

Z tohoto důvodu soud zamítl návrh žalovaného na přiznání nároku na takovéto investice.

Z důvodů shora uvedených soud proto zamítl nárok žalovaného na širší vypořádání, pokud se domáhal částky 2. 928. 373,98 Kč.

Výrok o nákladech řízení je odůvodněn ustanovením § 150 o.s.ř. Soud dospěl k závěru, že s ohledem na charakter sporu a vzájemné nároky účastníků je třeba využít tohoto zákonného ustanovení, z důvodů zvláštního zřetele hodných, když nemovitosti se vypořádávají dle spoluvlastnických podílů a je třeba přihlídnout k tomu, že žalovaný ze svých výlučných prostředků zaplatil v mimořádném termínu splatnosti obě hypotéky a tak zabránil dalším nákladům na jejich splácení.

-13-

Pokud jde o znalečné, soud ve smyslu ustanovení § 148/1 o.s.ř. rozhodl o povinnosti každého z účastníků zaplatit ČR – okr. soudu Praha-východ částku 820 - když znalci ing. Šafaříkovi bylo vyplaceno znalečné ve výši 7. 639 - Kč, v rozsahu 6.000 - Kč ze záloh zaplacených každým účastníkem ve výši 3.000 - Kč, a ze státního rozpočtu pak bylo vyplaceno 1. 639 - Kč. Polovina pak představuje částku 819,50 Kč, po zaokrouhlení tedy 820 Kč.

**Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání prostřednictvím zdejšího soudu, ke Krajskému soudu v Praze, do 15 dnů ode dne doručení.

Nesplní-li povinný dobrovolně povinnost stanovenou tímto rozhodnutím, lze se jejího výkonu domáhat podáním návrhu u soudu (§ 251 o.s.ř.) nebo za podmínek daných zvláštním zákonem (zákon č. 120/201 Sb.) u soudního exekutora.

Praha 26. října 2015

JUDr. Marie Mrhálková  
samosoudkyně