ČESKÁ REPUBLIKA

R O Z S U D E K
J M É N E M R E P U B L I K Y

Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci, jako soud odvolací, v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Karly Musilové a soudců Mgr. Jany Tillové a Mgr. Jaromíra Synka v právní věci žalobců **a) Aleše G.**, nar. xxx, bytem xxx, a **b) Simony K.**, nar. xxx, bytem xxx, zastoupených Mgr. Martinou Vévodovou, advokátkou se sídlem Slovenská 539/12, Olomouc, proti žalovaným **1) Jiřímu Z.**, nar. xxx, bytem xxx, a **2) Aleně B.**, nar. xxx, bytem xxx, zastoupené Mgr. Antonínem Novákem, advokátem se sídlem Kosmonautů 989/8, Olomouc, o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem, rozhodl o odvolání žalovaných 1) a 2) proti rozsudku Okresního soudu v Olomouci ze dne 4. 11. 2015, č. j. 12C 391/2010-238 ve znění opravného usnesení ze dne 1. 12. 2015, č. j. 12C 391/2010-242,

t a k t o :

I. Rozsudek okresního soudu **se** ve výroku I., II., III., IV. a VI. **potvrzuje**.

II. Ve výroku V. **se** rozsudek okresního soudu **mění** takto:

„Žalovaný 1) **je povinen** zaplatit žalobcům a), b) k jejich ruce společné a nerozdílné na náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně částku 157.470 Kč ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. Martiny Vévodové, advokátky.

Žalovaná 2) **je povinna** zaplatit žalobcům a), b) k jejich ruce společné a nerozdílné na náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně částku 94.482 Kč ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. Martiny Vévodové, advokátky.“

III. Žalovaný 1) **je povinen** zaplatit žalobcům a), b) k jejich ruce společné a nerozdílné na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 76.548 Kč ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. Martiny Vévodové, advokátky.

Žalovaná 2) **je povinna** zaplatit žalobcům a), b) k jejich ruce společné a nerozdílné na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 45.928 Kč ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. Martiny Vévodové, advokátky.

O d ů v o d n ě n í :

Okresní soud zrušil podílové spoluvlastnictví žalobce a), žalobkyně b), žalovaného 1) a žalované 2) k pozemku parc. č. st. xxx v k. ú. xxx, jehož součástí je budova č. p. xxx příslušná k části obce xxx a obci xxx, a k pozemku parc. č. xxx v k. ú. xxx, jak je zapsáno na LV č. xxx u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc (výrok I.). Pozemek parc. č. st. xxx, jehož součástí je budova č. p. xxx příslušná k části obce xxx a obci xxx, a pozemek parc. č. xxx v k. ú. xxx přikázal do podílového spoluvlastnictví žalobce a) Aleše G. co do podílu o velikosti ¾ id. a žalobkyně b) Simony K. co do velikosti podílu ¼ id. (výrok II.). Žalobci a) uložil povinnost zaplatit žalovanému 1) na vypořádání podílového spoluvlastnictví částku 1.968.750 Kč ve lhůtě 60 dnů od právní moci rozsudku (výrok III.). Žalobci a) uložil povinnost uhradit žalované 2) na vypořádání podílového spoluvlastnictví částku 1.181.250 Kč ve lhůtě do 60 dnů od právní moci rozsudku (výrok IV.). Žalovaným 1) a 2) uložil povinnost společně a nerozdílně zaplatit žalobcům a), b) k jejich ruce společné a nerozdílné na náhradě nákladů řízení částku ve výši 212.579 Kč do 60 dnů od právní moci rozsudku (výrok V.). Žalovaným 1) a 2) uložil povinnost společně a nerozdílně zaplatit na nákladech řízení státu částku ve výši 6.304 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku na účet Okresního soudu v Olomouci (výrok VI.).

Proti tomuto rozsudku podal odvolání žalovaný 1). Uvedl, že žalobce a) neprokázal svou solventnost, tedy schopnost uhradit náhradu za podíly předmětné nemovitosti. Soudu předložené potvrzení banky z 18. 9. 2015 v žádném případě není dokladem o zajištění hypotečního úvěru. Jde o zcela nezávazný příslib, který banka bez nějakých dalších podmínek vystavuje klientům, kteří u ní mají zřízen běžný účet a na něm nějaké pravidelnější příchozí platby. Jde o fázi, kdy banka ani nezjišťuje, zda klient má nemovitost, kterou bude za úvěr ručit. Toto banka zjišťuje až v dalším řízení o poskytnutí hypotečního úvěru. Žalobci žádný nemovitý majetek dostatečné hodnoty, kterým by mohli za úvěr ručit, nemají. Že žalobci a), b) prostředky na vypořádání spoluvlastnictví nemají, a ani nejsou schopni je zajistit, by se jednoznačně prokázalo, pokud by prvoinstanční soud neignoroval návrhy důkazů žalované strany. Před podáním žaloby se původní žalobkyně Anežka G. opakovaně telefonicky dožadovala toho, aby žalovaní odprodali svůj podíl na domě, protože „oni“ ho potřebují celý (aby se tam mohla nastěhovat dcera Simona K.) vzhledem k tomu, že manžel původní žalobkyně Anežky G. Zdeněk G. má „alzheimera“ a ona péči o něj nezvládá. Žalovaný 1) s tím v zásadě souhlasil, ale žádal průkaz o tom, že žalobkyně Anežka G. má na vypořádání potřebný finanční obnos. Ta však solventnost nijak nedoložila a podala žalobu. Ani v průběhu řízení nedoložila, že potřebný finanční obnos má. Původní žalobkyně nabyla spoluvlastnický podíl označených nemovitostí od svého manžela Zdeňka G. darováním, takže nejde ani o předmět společného jmění manželů. Ve smlouvě manžel původní žalobkyně nemá nějak zajištěno užívání nemovitosti. Vyjádřil názor, že všichni žalobci své podíly nabyli nezákonným způsobem, takže jejich podaná žaloba není legitimní. Uvedl, že rozsudkem soudu prvního stupně byla porušena ústavně garantovaná majetková práva žalovaných, neboť jejich majetek byl vystaven mimořádnému a neodůvodnitelnému riziku. Zatímco pro žalobce z rozsudku vyplývá jistota, že podíly na společných nemovitostech získají, žalovaná strana nemá žádnou jistotu, že příslušné náhrady vůbec někdy obdrží. To signalizuje nerovný přístup soudu ke stranám a porušení práva na nestranný a spravedlivý proces. Za nepřijatelnou označil šedesátidenní lhůtu na vyplacení náhrady za spoluvlastnické podíly. Soud tuto lhůtu nijak neodůvodnil. Pokud žalobci finanční prostředky mají, nechť je uhradí v přijatelné lhůtě, např. do tří dnů od nabytí právní moci rozsudku. Byly ignorovány věcné připomínky ke znaleckému posudku a argumentace soudní znalkyně byla v některých případech nevěrohodná. Výrok o náhradě nákladů označil za neodůvodněný, chybný. V průběhu odvolacího řízení žalovaný 1) navrhl, aby soud předvolal svědky Moniku V., zaměstnankyni pobočky Raiffeisenbank v Olomouci, která měla vypovídat k mechanismu schvalování hypotečních úvěrů, a dále původní žalobkyni Anežku G. k prokázání, že žalobu podala, aniž měla finanční prostředky na úhradu spoluvlastnických podílů žalovaných. V doplnění odvolání, vyjma toho, co bylo již uvedeno, žalovaný upozornil, že znalecký posudek k předmětné nemovitosti, ze kterého soud zřejmě míní vycházet, je více než rok starý, neaktuální, neboť ceny nemovitostí „raketově“ rostou, protože poptávka výrazně převyšuje nabídku. Odhadnutá cena domu dle znaleckého posudku je nízká vzhledem k dnešní realitě na trhu. Poukázal, v jak atraktivní lokalitě se dům ve spoluvlastnictví účastníků nachází, že je blízko města s dobrou dopravní obsluhou a v klidné čtvrti. V domě jsou dva byty, garáže s dalšími prostory využitelnými jako dílna, sklad sezónních potřeb. Dům umožňuje přístavbu. Domáhal se, aby krajský soud rozsudek okresního soudu zrušil a v plném rozsahu věc vrátil k novému řízení.

Proti tomuto rozsudku podala odvolání i žalovaná 2). V řízení před soudem prvého stupně dle jeho mínění došlo k zásahu do ústavně zaručeného práva žalované 2) na spravedlivý proces a v důsledku toho také k porušení ústavních garancí ochrany vlastnického práva. Okresní

soud nezkoumal otázku, zda žalobce a) je schopen vyplatit soudem určenou náhradu. Žalobkyně b) evidentně není schopna předmětnou náhradu vyplatit. Soud vydáním napadeného rozsudku vytvořil situaci, která se intenzitou zásahu do ústavně zaručených práv odvolatelky rovná vyvlastnění bez náhrady. Okresní soud evidentně přehlédl, že potvrzení banky předložené žalobcem a) v žádném případě nedokládá, že by měl přislíben hypoteční úvěr; předložený dokument představuje pouze předschválený limit úvěru, a to v případě, že by do data uvedeného na potvrzení byla podána žádost o hypoteční úvěr. Z formulace potvrzení banky plyne, že žádost o úvěr ze strany žalobce a) podána nebyla, natož že by snad žalobci a) byl úvěr na úhradu podílu žalované 2) vyřízen, popřípadě závazně přislíben. Platnost tohoto potvrzení skončila dne 30. 9. 2015 a žalobce a) nepodal do té doby žádost o předschválenou hypotéku a v době vyhlášení rozsudku dne 4. 11. 2015 potvrzení nebylo již delší dobu platné a žádný jiný doklad o tom, že žalobce a) má vyřízen hypoteční úvěr na úhradu podílu žalované 2), do dne vyhlášení rozsudku soudu žalobce a) nepředložil. V soudním řízení bylo prokázáno, že i původní žalobkyně (matka žalobců) na úhradu ceny spoluvlastnických podílů žalovaných neměla finanční prostředky. Zcela obdobně se choval i žalobce a). Soud opomenul vyřešit otázku, zda v dané situaci nejsou dány důvody pro zamítnutí žaloby, které navrhoval žalovaný 1). Z jednání předchozí žalobkyně a nynějších žalobců jsou dány důvodné pochybnosti o solventnosti a tyto okolnosti samy o sobě jsou způsobilé založit důvod pro zamítnutí žaloby. Žalobce a), ač požaduje přikázání spoluvlastnických podílů žalovaných, nemá zajištěny finanční prostředky na vypořádání podílů žalovaných, a o jiný způsob vypořádání (prostřednictvím uzavření mimosoudní dohody) žalobci zjevně neměli zájem. Jestliže žalobce a) až v průběhu odvolacího řízení předložil úvěrovou smlouvu, stalo se tak po lhůtě, kdy řízení bylo již koncentrováno. Není jasné, proč takovou listinu nepředložil dřív. Nemovitost a její součást, o kterou v řízení jde, nelze rozdělit, žalobu je ale třeba zamítnout z toho důvodu, že není vhodná doba s ohledem na podmínky na realitním trhu k újmě žalovaných. Domáhala se změny napadeného rozsudku tak, aby žaloba byla zamítnuta a pokud tak soud neučiní, navrhla změnu rozsudku, aby byl nařízen prodej ve veřejné dražbě, což je pro žalované výhodnější. Náhradu nákladů by měli hradit žalobci žalovaným, neboť nebyli schopni prokázat solventnost k zaplacení.

Žalobci se k odvolání žalovaných písemně vyjádřili, navrhli potvrzení věcně správného rozsudku. Nesouhlasili s tím, že výsledek řízení před soudem prvního stupně nevyhovuje kritériím spravedlivého procesu, neboť z výsledků provedeného dokazování vyplývá, že žalobce a) byl schopen poskytnout náhradu ostatním spoluvlastníkům při přikázání věci. Tato skutečnost plyne ze žalobcem a) předloženého důkazu potvrzení banky, že má předschválený limit hypotečního úvěru ve výši 2.817.000 Kč a na jeho bankovním účtu se k 21. 9. 2015 nachází peněžní prostředky ve výši 369.881,69 Kč. Soud nezhodnotil některý z důkazů v rozporu se zásadou volného hodnocení důkazů, a nelze mít za to, že proběhnuvší proces nevyhovuje zákonnému postupu v řízení. Judikatura soudů Nejvyššího i Ústavního v posledním období zdůrazňuje hledisko solventnosti účastníka k vyplacení spoluvlastnického podílu, které se v judikatuře profiluje ve dvojí podobě, jednak jako samotná podmínka pro přikázání věci některému ze spoluvlastníků a jednak jako jedna z okolností, k nimž je nutno při vypořádání přihlížet při posouzení toho, komu má být věc přikázána (např. při rovnocenných zákonných kritériích může být rozhodujícím pro přikázání věci objektivní schopnost náhradu poskytnout z hlediska dispozice volnými finančními prostředky nebo jejich bezprostředním obstaráním a použitím dříve ve srovnání se spoluvlastníkem druhým, ačkoliv i ten by podmínku solventnosti k poskytnutí náhrady obecně splňoval - rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22Cdo 1604/2005). Z potvrzení banky o předschváleném limitu je zřejmé, že žalobce a) získá hypoteční úvěr v

minimální výši 2.817.000 Kč a tato částka je pro vypořádání podílového spoluvlastnictví dostačující. K žádosti o předschválení hypotečního úvěru jsou předkládány všechny potřebné dokumenty, na jejichž základě se hypoteční úvěr poskytuje. V průběhu odvolacího řízení poukázala zástupkyně žalobců, že žalobci nechtějí setrvávat ve spoluvlastnictví a současně prokázali solventnost vyplacení spoluvlastnických podílů žalovaných úvěrovou smlouvou. Rovněž bylo prokázáno, že oba žalobci souhlasí s uzavřením zástavní smlouvy.

Odvolání žalovaných 1) a 2) je přípustné, bylo podáno osobami k tomuto úkonu oprávněnými, včas, obsahuje i způsobilé odvolací důvody dané námitkami o nedostatečně a nesprávně zjištěném skutkovém stavu a nesprávném právním posouzení věci (ustanovení § 205 odst. 2 písm. d/, e/ a g/ o. s. ř.), proto krajský soud přezkoumal napadený rozsudek okresního soudu, jakož i řízení jemu předcházející s důrazem na uplatněné odvolací důvody včetně toho, jak byly obsahově vylíčeny, a po provedení odvolacího řízení v režimu neúplné apelace, po doplnění dokazování o důkazy přípustné z pohledu ustanovení § 205a o. s. ř., neboť byly uplatněny již před soudem prvého stupně, rozhodl, že odvolání žalovaných důvodné není.

Přestože spoluvlastnictví účastníků k věcem vzniklo před účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2014, a přestože i řízení o zrušení a vypořádání jejich spoluvlastnictví bylo zahájeno přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, řídí se právní poměry účastníků v tomto případě, jak vyplývá z ustanovení § 3028 odst. 2 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., od 1. 1. 2014 příslušnými ustanoveními tohoto občanského zákoníku. Otázku zrušení a vypořádání spoluvlastnictví účastníků je nutno posuzovat podle § 1140 a násl. občanského zákoníku, jak správně okresní soud učinil.

Podle § 1140 odst. 1 o. z. nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat.

Podle § 1140 odst. 2 o. z. každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků.

Toto ustanovení zakotvuje a vyjadřuje zásadu, která sice nebyla v předchozí právní úpravě, obsažené v zákoně č. 40/1964 Sb., explicitně vyjádřena, nicméně kterou odborná literatura (k tomu srovnej např. Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání Praha: C. H. Beck, 2011, str. 273) i judikatura [k tomu srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. června 2011, sp. zn. 22Cdo 1372/2011 (dostupné na www.nsoud.cz) či usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 29. dubna 1984, sp. zn. 11Co 183/85 (uveřejněné pod č. 41/1988 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek)] již dříve bez jakýchkoliv pochybností uznávaly. Z této zásady vyplývá, že setrvání ve spoluvlastnictví není povinností, a tak kterýkoliv ze spoluvlastníků může žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví nebo o zrušení spoluvlastnictví jako celku (§ 1140 odst. 2 věta první o. z.). Průlom do zásady zakotvené v § 1140 odst. 1 v odstavci 2. tohoto ustanovení občanského zákoníku je opodstatněn principem nejnutnější ochrany spoluvlastníků. Již z toho je zřejmý důraz kladený na výjimečnost případů, kdy se spoluvlastníku odnímá právo domáhat se zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Prvním případem, kdy žaloba může být zamítnuta, je „nevhodnost doby“ takového návrhu, přičemž právě tento argument žalovaná 2) uplatnila tvrzením s odvoláním se „na podmínky na realitním trhu k újmě žalovaných“. Podle důvodové zprávy k § 1140 o. z. se „nevhodnost“ posuzuje se zřetelem na společnou věc, na její účelové určení, na způsob jejího

využití apod. Jaké jsou podmínky obchodování s obdobnou účastníkům společnou věcí na realitním trhu se při daném způsobu vypořádání, přikázáním společné věci více spoluvlastníkům, projeví v částce odpovídající výši vypořádacího podílu náležející spoluvlastníkům, kteří jsou ze spoluvlastnictví vyloučeni. Uvedená námitka nemůže být objektivním důvodem zamítnutí žaloby dle § 1140 odst. 2 věta druhá o. z. a neobstojí ani jako subjektivní důvod k újmě některého spoluvlastníků (žalovaných).

Žalobci a), b) jsou oprávněni žádat zrušení podílového spoluvlastnictví, jejich aktivní legitimace je prokázána, spoluvlastnický podíl o velikosti každý ¼ vzhledem k celku nemovitostí a jejích součásti nabyli v průběhu tohoto řízení od původní žalobkyně Anežky G., matky – darovací smlouvou ze dne 12. 12. 2013 s právními účinky vkladu práva do katastru 16. 12. 2013.

Občanský zákoník stanoví výčet možných způsobů vypořádání spoluvlastnictví a za prioritu považuje rozdělení věci, což v daném případě i podle stanoviska žalovaných možné není vzhledem k tomu, že dům, který je součástí pozemku p. č. st. 215, nelze vzhledem k jeho uspořádání rozdělit vertikálně (dle znaleckého posudku jde o rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami situovanými v přízemí a patře domu). Průběh řízení a stanoviska především žalovaných ukázala, že v úvahu nepřichází vypořádání spoluvlastnictví rozdělením na jednotky (bytové spoluvlastnictví), neboť v takovém případě by zůstalo částečně zachováno podílové spoluvlastnictví na společných částech nemovité věci, sloužícím vlastníkům jednotek společně (§ 1158 a násl. o. z.), a pozemku, což z podstaty věci předpokládá dohodu spoluvlastníků o správě domu, jeho společných částí a pozemku. Povaha vztahu účastníků ve spoluvlastnictví jasně dokazuje, že tímto způsobem vypořádání (§ 1165 o. z.) by k odstranění existujících animozit mezi nimi nedošlo. Zbývá k této problematice dodat, že rozdělení společné věci způsobem dle § 1144 či § 1165 o. z. nikdo z účastníků nežádal.

Z toho vyplývá, že rozdělení společné věci dobře možné není, společné nemovitosti a jejich součást (rodinný dům) žádali přikázat do spoluvlastnictví žalobce a) v podílu ¾ a žalobkyně b) v podílu ¼. Podstatou sporu byla otázka schopnosti žalobců, resp. žalobce a), zaplatit žalovaným 1) a 2) přiměřenou náhradu. Lze přisvědčit žalovaným, že předchůdkyně žalobců Anežka G. řízení zahájila a po celou dobu, kdy v něm vystupovala s návrhem na přikázání věci do jejího vlastnictví, nijak nedožila, že by reálně byla schopna žalovaným zaplatit přiměřenou náhradu za jejich spoluvlastnické podíly, což konečně bylo i zřejmým důvodem darování spoluvlastnického podílu na nemovitostech a jejich součásti na žalobce a), b). Žalobce a), který žádá, aby spoluvlastnické podíly žalovaných byly přikázány výlučně jemu, prokazoval svou solventnost potvrzením Raiffeisenbank, že má předschválený limit hypotečního úvěru ve výši 2.817.000 Kč a tato nabídka banky byla platná za předpokladu, že podá žádost o předschválenou hypotéku a následně ji podepíše do 15. 10. 2015. Okresní soud rozhodl napadeným rozsudkem 4. 11. 2015 a třebaže po uplynutí doby platnosti nabídky banky dovodil z potvrzení banky spolu s potvrzením zůstatku na účtu žalobce a/ (369.881,69 Kč), že zdroj finančních prostředků k úhradě za spoluvlastnické podíly žalovaných žalobce a) doložil. Z tvrzení žalobce a), jakožto osoby jedině povinné při navrhovaném způsobu vypořádání zaplatit přiměřenou náhradu žalovaným 1), 2), bylo zřejmé, že podstatnou část vypořádacího podílu připadajícího na každého z žalovaných hodlá zaplatit z úvěru zajištěného hypotékou, přičemž odevzdány do zástavy měly být právě touto žalobou řešené společné nemovitosti a jejich součást. Oba žalovaní, jakožto spoluvlastnici, vyjádřili nesouhlasné

stanovisko k podpisu zástavní smlouvy. Za těchto okolností odvolací soud poučil žalobce podle § 118a odst. 3 o. s. ř. o povinnosti prokázat schopnost k zaplacení přiměřené náhrady za spoluvlastnické podíly žalovaného 1) a žalované 2). Účinky koncentrace řízení dle § 118b o. s. ř. dle poučení, jehož se účastníkům dostalo při jednání konaném dne 16. 12. 2014, tomuto postupu nebránily, neboť žalobce a) ke svým tvrzením označil důkazy již v řízení u soudu prvního stupně, které pouze v průběhu řízení po poučení s ohledem na to, co vyšlo najevo, doplnil. Žalobce a) doložil v písemné formě úvěrovou smlouvu č. 551/05473/16/1/01, kterou uzavřeli dne 30. 5. 2016 Raiffeisenbank a. s. (dále jen banka) a žalobce a/ (dále jen klient), obsahem které je závazek banky po splnění podmínek stanovených úvěrovou smlouvou poskytnout klientovi prostředky jako hypoteční úvěr (dále jen úvěr) do výše celkového limitu úvěru 3.150.000 Kč. Podle podmínek této smlouvy (3.1., 3.2.) úvěr může být čerpán pouze za účelem financování nemovité věci – pozemek se stavbou parc. č. st. xxx v katastrálním území xxx na LV č. xxx uvedeném u katastrálního pracoviště Olomouc, způsob využití rodinný dům č. p. xxx (dále jen financovaná nemovitost) - vypořádání majetkových poměrů. Podle bodu 7.1. úvěr může být čerpán jen v období do 31. 5. 2017 nebo do dne, ve kterém došlo k vyčerpání celkového limitu úvěru, anebo do dne, kdy bylo bance doručeno písemné oznámení klienta o tom, že nebude úvěr do celkového limitu čerpat, a to podle toho, která z uvedených událostí nastane nejdříve. Banka se zavázala mít k dispozici volné prostředky tak, aby byla schopna poskytnout klientovi úvěr v období čerpání. Podle bodu 7.7. a 7.8. smlouvy je povinností klienta za účelem čerpaní úvěru do 3.150.000 Kč předložit bance originál zástavní smlouvy s úředně ověřenými podpisy zástavce, na základě které je sjednáno ve prospěch banky zástavní právo k zástavě, věcné právo zákazu zcizit zástavu bez souhlasu banky, závazek nezajistit způsobem popsaným v § 1380 občanského zákoníku starým zástavním právem váznoucím na zástavě jiný dluh a závazek neumožnit způsobem popsaným v § 1385 občanského zákoníku zápis jiného zástavního práva v pořadí starého zástavního práva váznoucího na zástavě, předložit kopii řádně vyplněného návrhu na vklad zástavního práva a věcného práva zákazu zcizit zástavu bez souhlasu banky, dále originál listu vlastnictví, který bude vyhotoven nejdříve ke dni podání návrhu na vklad zástavního práva k zástavě, ze kterého bude zřejmé, že na zástavě neváznou žádná jiná než případně výše uvedená věcná práva a omezení, vyjma případů akceptovaných bankou. Účelovost čerpání úvěru je dotvrzena obsahem smlouvy viz. bod 7.8. c), kdy jednou z povinností klienta pro čerpání úvěru je předložit bance rozhodnutí soudu s vyznačenou doložkou o nabytí právní moci, přičemž rozhodnutí soudu musí být co do obsahu shodné s dokumentem přiloženým k žádosti o úvěr, a to zejména co do určení stran žalobců a žalovaných a financované nemovité věci. Dle bodu 7.8. f) smlouvy je dále klient povinen předložit bance originál listu vlastnictví k financované nemovité věci, na které bude klient zapsán jako spoluvlastník ¾ financované nemovité věci. Úvěrová smlouva je v souladu se zprávou úvěrující banky, že banka přidělí hypoteční úvěr klientovi k vyplacení spoluvlastnických podílů spoluvlastníků za situace, kdy podle pravomocného rozsudku soudu je nemovitost přikázána do podílového spoluvlastnictví klienta s povinností k výplatě spoluvlastnických podílů a druhý spoluvlastník ve spoluvlastnictví s klientem zástavní smlouvu podepíše. Žalobkyně b), jejíž spoluvlastnický podíl způsobem vypořádání zůstal nezměněn, vyjádřila do protokolu soudu souhlas s podpisem zástavní smlouvy, což dále doložila svým písemným souhlasem ze dne 16. 5. 2016 s úředně ověřeným podpisem, že uzavře smlouvu o zřízení zástavního práva na její spoluvlastnický podíl nemovitostí a jejich součásti za účelem zajištění hypotečního úvěru žalobce a), jehož účelem je úhrada vypořádacího podílu z titulu zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví žalovaným 1) a 2). Způsobilost žalobce a) zaplatit žalovaným vypořádací podíl ve výši určené rozsudkem okresního soudu je nade vší

pochybnost prokázána úvěrovou smlouvou uzavřenou právě za účelem vypořádání majetkových poměrů, k financování nemovitosti, ohledně nichž je veden spor a limit úvěru přesně odpovídající částce, kterou je žalobce a) povinen zaplatit žalovanému 1) a žalované 2). Provedené důkazy najisto postavily pravdivost tvrzení žalobce a) o jeho solventnosti a značí pro žalované jistotu, že žalobce a) disponuje finančními prostředky k zaplacení náhrady za spoluvlastnické podíly. Odvolací námitky žalobců, že soud nesprávně hodnotil důkazy o způsobilosti žalobce a) k výplatě spoluvlastnických podílů žalovaných, jsou vyvráceny. Okresní soud správně neprovedl důkazy výslechem Anežky G., jakož ani pracovníků úvěrující banky, a neučinil tak ani odvolací soud, neboť tyto důkazy nejsou způsobilé cokoliv na zjištěném skutkovém stavu změnit, jsou zcela bez významu ve vztahu k projednávané věci a zjištěnému skutkovému stavu.

Okresní soud správně stanovil výši přiměřené náhrady žalovaného 1) a žalované 2) z obvyklé ceny zjištěné znaleckým posudkem Ing. Radky Dostálové, znalkyně ustanovené soudem, která celkovou, obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí a jejich součásti stanovila na částku 6.300.000 Kč (posudek je ze dne 20. 5. 2015), přičemž vzala v úvahu parametry rozhodující o ceně na trhu realit (na straně jedné klady, že lokalita umístění je bezprostředně v sousedství historického centra města v klidné vilové čtvrti s dostatkem zeleně, bez dopravního zatížení, dostatečná velikost zahrady; na straně druhé, že se nachází v zátopové oblasti, je nutná postupná rekonstrukce a modernizace a vzala v úvahu i komerční potenciál ve sklepních prostorách a možnost rozšíření podkroví). Posudek znalkyně je přesvědčivý, závěry posudku jsou náležitě odůvodněny a podloženy obsahem nálezu. Znalkyně uvedla přesvědčivé věcné argumenty k námitkám žalovaných o tom, že cena, kterou jako obvyklou stanovila, neodpovídá ve srovnání s jinými obdobnými nemovitostmi na trhu, kdy při výslechu konaném dne 22. 9. 2015 setrvala na ceně 6.300.000 Kč, která je reálná, stanovená v intervalu průměru, který se pohybuje v rozmezí plus – mínus 5 %. Tato cena stanovená posudkem znalkyně je cenou reálně vyjadřující, jaká přiměřená náhrada žalovaným za jejich spoluvlastnické podíly náleží i pro rozhodování odvolacího soudu. Od doby, kdy naposledy znalkyně potvrdila, že částka 6.300.000 Kč odpovídá obvyklé ceně na trhu, neuplynula doba ani jednoho roku (naposledy ji znalkyně stvrdila 22. 9. 2015). Žalovanými zmiňovaný „raketový“ nárůst cen nemovitosti se ocitl pouze v obecném tvrzení bez uvedení relevantních skutečností. Zde jednoznačně převážil věcný, na profesionálních argumentech postavený znalecký posudek.

Lhůta k zaplacení spoluvlastnických podílů vyloučených spoluvlastníků je delší než zákonná, správně soudem prvního stupně určená, odpovídající skutečnosti, že zaplacení se děje prostřednictvím hypotečního úvěru, kdy podle podmínek úvěrové smlouvy je třeba před samotným čerpáním úvěru smluvně zajištěného uzavřít zástavní smlouvu, dát návrh na vklad této smlouvy do katastru nemovitostí a splnit i ostatní podmínky úvěrové smlouvy, což není reálné učinit ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku.

Krajský soud rozsudek okresní soudu ve výroku o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a náhradě nákladů řízení státu jako věcně správný podle § 219 o. s. ř. potvrdil.

Krajský soud změnil rozsudek okresního soudu ve výroku o nákladech řízení podle ust. § 220 o. s. ř. Odvolací soud přisvědčuje soudu prvního stupně, že správně rozhodl o základu povinnosti žalovaných nahradit žalobcům jako straně sporu zcela úspěšné, tedy podle výsledku řízení náklady, které v průběhu řízení účelně vynaložili (§ 142 odst. 1 o. s. ř.). Odvolací soud

však nesouhlasí s rozhodnutím soudu prvního stupně o účelnosti některých úkonů právní služby, stanovení výše odměny za úkon právní služby a konečně i s tím, že okresní soud neúspěšným žalovaným uložil povinnost k náhradě nákladů společně a nerozdílně. Správně stanovil soud odměnu podle toho, co je stanoveno v § 7 odst. 5 věta prvá vyhl. č. 177/1996 Sb. advokátního tarifu – dále jen tarifu (z ceny věci, po odečtení podílů klientů – žalobců) z tarifní hodnoty částky 3.150.000 Kč, kdy odměna činí skutečně 20.900 Kč. Avšak pominul, že právní zástupkyně zastupovala dva žalobce. Podle § 12 odst. 4 vyhl. č. 177/1996 Sb. platí, že jde-li o společné úkony při zastupování nebo obhajobě dvou nebo více osob, náleží advokátovi za každou takto zastupovanou nebo obhajovanou osobu mimosmluvní odměna snížená o 20 %, tj. částka 16.720 Kč za každého z žalobců. Úkony, které zástupkyně žalobce za tyto v řízení vykonala, jsou všechny účelné – jedná se o pět úkonů právní služby (převzetí zastoupení a účast u celkem čtyř jednání okresního soudu). Odvolací soud za náklady nikoliv účelné, které činila zástupkyně na straně žaloby, považuje ty, které, vyjma žalobního návrhu, učinila za předchůdkyni žalobců Anežku G. Zde přisvědčuje argumentaci žalovaných, že právní předchůdkyně žalobců žalobu podala a žádala přikázání věci do svého vlastnictví, aniž měla vůbec vyřešenou otázkou zaplacení spoluvlastnických podílů žalovaných jako osob ze spoluvlastnictví vyloučených. Odvolací soud přiznává žalobcům k náhradě odměnu za šest úkonů právní služby (pět za žalobce + žalobní návrh, bez kterého by řízení nemohlo být zahájeno), což v součtu činí částku 200.640 Kč (16.720 x 2 = 33.440 x 6 = 200.640 Kč). K odměně náleží za šest úkonů právní služby režijní paušál 300 Kč ke každému úkonu dle § 13 odst. 3 tarifu, částka 1.800 Kč a k částce 202.440 Kč náleží dále 21% DPH (§ 14a odst. 1 tarifu) částka 42.512 Kč. Celkem za právní zastoupení je k náhradě částka 244.952 Kč, ke které se dále připočítává zaplacený soudní poplatek 4.000 Kč a záloha na znalečné 3.000 Kč celkem 251.952 Kč. Vzhledem k velikosti spoluvlastnického podílu každého z žalovaných (5/8 žalovaný 1/ a 3/8 žalovaná 2/) je žalovaný 1) povinen žalobcům k jejich ruce společné a nerozdílné zaplatit částku 157.470 Kč a žalovaná 2) částku 94.482 Kč. Tuto částku je každý z žalovaných povinen zaplatit ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právní zástupkyně žalobců Mgr. Martiny Vévodové, advokátky (§ 160 odst. 1, § 149 odst. 1 o. s. ř.).

Za odvolací řízení, v němž žalovaní rovněž neuspěli s odvoláním, a jsou proto povinni úspěšným žalobcům nahradit účelné náklady i této fáze soudního řízení (§ 142 odst. 1 ve spojení s § 224 odst. 1 o. s. ř.), činí náklady za právní zastoupení za tři úkony právní služby (vyjádření k odvolání a účast u dvou jednání) celkem 100.320 Kč (33.440 x 3), k tomu 900 Kč za tři režijní paušály a DPH 21 % částka 21.256 Kč, celkem 122.476 Kč. Vzhledem k velikosti spoluvlastnického podílu každého z žalovaných je žalovaný 1) na náhradě nákladů odvolacího řízení povinen zaplatit částku 76.548 Kč a žalovaná 2) částku 45.928 Kč. Tuto částku je každý z žalovaných povinen zaplatit žalobcům k jejich ruce společné a nerozdílné ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právní zástupkyně Mgr. Martiny Vévodové, advokátky (§ 160 odst. 1, § 149 odst. 1 ve spojení s § 211 o. s. ř.).

P o u č e n í : Proti tomuto rozhodnutí **je** dovolání přípustné, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak. Dovolání se podává ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí u Okresního soudu v Olomouci

k Nejvyššímu soudu ČR v Brně. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud (§ 237 a § 239 o. s. ř.).

Olomouc 2. června 2016

Za správnost vyhotovení:
Martina Malá

JUDr. Karla Musilová v. r.
předsedkyně senátu