

- II.** Dále se rozsudek soudu prvního stupně **ve výroku V. mění** tak, že žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému na širší vypořádání podílového spoluvlastnictví další částku 1 469 035,17 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III.** Jinak se rozsudek soudu prvního stupně **ve výrocích I., II., IV., zbylém rozsahu výroku III. a ve zbylém rozsahu výroku V. potvrzuje.**
- IV.** Žádný z účastníků **nemá právo** na náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně a odvolacího řízení.
- V.** Žalobkyně a žalovaný **jsou povinni** na náhradě státem placených nákladů řízení zaplatit České republice – Okresnímu soudu Praha – východ každý z nich částku 819,50 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- VI.** Žalobkyně a žalovaný **jsou povinni** na náhradě státem placených nákladů řízení zaplatit České republice – Krajskému soudu v Praze každý z nich částku 3 562,50 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Okresní soud Praha - východ rozsudkem č.j. 5 C 197/2014 - 214 ze dne 26. 10. 2015 (dále též jen „rozsudek soudu prvního stupně“) zrušil (výrok I.) podílové spoluvlastnictví žalobkyně a žalovaného k pozemku parcele číslo [REDAKCE], pozemku stavební parcele číslo [REDAKCE] a na něm postavenému rodinnému domu č.p. [REDAKCE] ve S [REDAKCE], to vše v katastrálním území S [REDAKCE] a obci S [REDAKCE] (dále též jen „předmětné nemovitosti“). Rozhodl, že předmětné nemovitosti se přikazují do výlučného vlastnictví žalovaného (výrok II.) a žalovanému uložil povinnost zaplatit žalobkyni na vyrovnání jejího podílu částku 3 450 000 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok III.). Dále rozhodl, že „v rámci širšího vypořádání zaplatí žalobkyně žalovanému 1 932 522 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok IV.) a že „pokud se žalovaný v rámci širšího vypořádání domáhá zaplacení další částky 2 928 373,98 Kč, žaloba se zamítá“ (výrok V.). Dále rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok VI.) a že každý z účastníků je povinen zaplatit České republice - Okresnímu soudu Praha - východ na znalečném částku 820 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok VII.). Soud prvního stupně vyšel z toho, že žalobkyně a žalovaný jsou podílovými spoluvlastníky předmětných nemovitostí, každý z nich se spoluvlastnickým podílem o velikosti ideální jedné poloviny. Žádný z nich nechce setrvat v podílovém spoluvlastnictví. Účastníci žili jako druh a družka ve společné domácnosti, pořizovali si 2 hypoteční úvěry, z nichž zakoupili pozemek a na výstavbu rodinného domu, z jejich vztahu se narodil nezletilý syn. Vedení společné domácnosti ukončili v prosinci 2013, kdy se žalobkyně odstěhovala. Hypoteční úvěr na zakoupení pozemku čerpala žalobkyně na základě smlouvy ze dne 29. 2. 2008 ve výši 1 570 000 Kč, oba účastníci společně čerpali hypoteční úvěr na výstavbu rodinného domu na základě smlouvy z 11. 2. 2009 ve výši 2 690 000 Kč. Obvyklou cenu předmětných nemovitostí soud prvního stupně určil – v souladu s opatřeným znalečným posudkem znalce Ing. Pavla Šafaříka - na částku 6 900 000 Kč. Uzavřel, že předmětné nemovitosti nejsou reálně dělitelné. Součástí předmětných nemovitostí je rodinný dům určený a užívaný žalovaným k bydlení. Žalobkyně z předmětných nemovitostí odešla za jiným partnerem. Soud prvního stupně dovodil, že v souladu s ustanovením § 1143 občanského zákoníku číslo 89/2012 Sb., je namístě, za situace, kdy oba účastníci mají zájem na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, podílové spoluvlastnictví účastníků k předmětným nemovitostem

Shodu s prvopisem potvrzuje Irena Jirků

zrušit. Jestliže předmětné nemovitosti nejsou reálně dělitelné a o jejich přikázání má zájem žalovaný, který rovněž doplatil v průběhu řízení hypoteční úvěry váznoucí na nemovitostech, a žalobkyně zájem o jejich přikázání nemá, je namístež předmětné nemovitosti přikázat do výlučného vlastnictví žalovaného. Uzavřel, že žalovaný je schopen uhradit vypořádací podíl (přiměřenou náhradu). Jestliže obvyklá cena předmětných nemovitostí činí, v souladu se znaleckým posudkem znalce Ing. Pavla Šafaříka, 6 900 000 Kč, vypořádací podíl - přiměřená náhrada představuje polovinu této obvyklé ceny, tedy částku 3 450 000 Kč. Její zaplacení žalobkyní uložil žalovanému se stanovenou lhůtou k plnění 3 dny od právní moci rozsudku. Dále se soud prvního stupně zabýval tzv. vypořádáním podílového spoluvlastnictví v širším slova smyslu, kdy ze strany žalovaného byly „řádne uplatněny nároky na vypořádání v širším slova smyslu, a to zaplacení obou hypotečních úvěrů váznoucích na předmětných nemovitostech (výlučného hypotečního úvěru žalobkyně a společného úvěru účastníků pořízených na pořízení předmětných nemovitostí - zakoupení pozemku a výstavby rodinného domu) ve výši 2 448 312 Kč a ve výši 1 416 732,36 Kč, náklady žalovaného na zakoupení stavebního materiálu v souvislosti s výstavbou rodinného domu 672 167,98 Kč, úhradu za práce „firmě Tabulka“ za výstavbu rodinného domu 1 087 540 Kč, výlučné splátky žalovaného na úhradu hypoték do doby jejich doplacení ve výši 1 160 122 Kč, další platby s nemovitostmi související 8 544 Kč, do pořízení nemovitostí investovaná půjčka od bratra žalovaného P. P. 400 000 Kč z června 2008, přijaté odstupné v souvislosti s ukončením nájmu od R. G. a 400 000 Kč ze dne 8. 1. 2009, výlučně žalovanému poskytnuta dotace 50 000 Kč na koupi tepelného čerpadla zakoupeného z výlučných prostředků žalovaného v lednu 2011, půjčka od otce žalovaného J. P. z 18. 5. 2011 ve výši 300 000 Kč a ze dne 23. 5. 2011 ve výši 1 837 080 Kč, půjčka od M. F. ze dne 5. 6. 2011 ve výši 150 000 Kč a od paní Š. ze dne 6. 9. 2011 ve výši 115 200 Kč. Ze strany žalobkyně bylo navrženo zohlednění „vypořádání jejího nároku na vydání bezdůvodného obohacení vzniklého tím, že žalovaný výlučně sám užívá společnou nemovitost“. Tento nárok ze strany žalobkyně však nebyl blíže specifikován a byl uplatněn pouze in eventum pro případ, že by soud v rámci širšího vypořádání stanovil povinnost žalobkyni uhradit žalovanému jakoukoliv uplatněnou částku. Soud prvního stupně zde uzavřel, že je namístež vypořádat finanční prostředky zaplacené žalovaným na úhradu společného úvěru ve výši 2 448 312 Kč a na úhradu výlučného úvěru žalobkyně 1 416 732,36 Kč, a to tak, že žalobkyně v rámci širšího vypořádání je povinna zaplatit žalovanému jednu polovinu obou úvěrů, 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“. Další nároky žalovaného v rámci širšího vypořádání soud prvního stupně nezohlednil, neboť „byly vynaloženy na stavbu nemovitosti“ a jsou investicemi představujícími pořizovací náklady na nemovitost. Takové náklady je dle soudu prvního stupně „možno promítnout pouze do výše spoluvlastnických podílů účastníků“. Nejde o investice, které by byly nakládány na opravy a údržbu nemovitostí. Zde soud prvního stupně vycházel z rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 4527/2010 ze dne 26.2.2013. Ohledně vypořádání částky 1 160 122 Kč jako splátek hypotečních úvěrů, které žalovaný výlučně splácel na hypoteční úvěry do doby jejich jednorázového doplacení soud prvního stupně uzavřel, že takový nárok považuje za 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“. Prokázáno pak bylo, že „poslední splátka ze strany žalovaného takového úvěru byla zaplacená v květnu 2013, společnou domácnost však účastníci zrušili až v prosinci 2013“. Žalovaný tak „neprokázal, že úvěr platil ze svých výlučných finančních prostředků“. Proto byl uplatněný nárok žalovaného na širší vypořádání co do částky 2 928 373,98 Kč zamítnut. Ve vztahu ke svému rozhodnutí o náhradě nákladů řízení soud prvního stupně aplikoval, s ohledem na charakter sporu a vzájemné nároky účastníků, ustanovení § 150 o.s.ř., neboť „nemovitosti se vypořádají dle spoluvlastnických podílů a je třeba přihlídnout, že žalovaný ze svých výlučných prostředků zaplatil v mimořádném termínu splatnosti obě hypotéky, a zabránil tak dalším nákladům na jejich splácení“. Ohledně státem placených nákladů řízení představovaných znalečným soud prvního stupně podle § 148 odst. 1

Shodu s prvopisem potvrzuje Irena Jirků

o.s.ř. rozhodl o povinnosti každého z účastníků zaplatit České republice - Okresnímu soudu Praha - východ částku 820 Kč coby jednu polovinu takto státem placených nákladů řízení.

2. Proti rozsudku soudu prvního stupně podali včasné odvolání žalobkyně i žalovaný. Jejich odvoláními je rozsudek soudu prvního stupně napaden v celém rozsahu.
3. Žalobkyně ve svém odvolání namítá, že je namístě provázat způsob vypořádání zrušeného podílového spoluvlastnictví účastníků k předmětným nemovitostem jejich příkázáním do výlučného vlastnictví žalovaného s výplatou vypořádacího podílu - přiměřené náhrady žalovaným žalobkyni, když žalovaný nesplnil řádně povinnost doložit svou solventnost. Nelze vycházet z toho, že takovým dostatečným doložením je složená částka cca 1 500 000 Kč v advokátní úschově u zástupce žalovaného, když ta byla opatřena ze zdrojů různých třetích osob, formou půjček a podobně. Také výše této částky je nedostatečná. Nejedná se o prostředky žalovaného, žalobkyně není účastnicí smlouvy o advokátní úschově, nemá z ní tak garantována žádná práva. Výplata peněz je sjednána dle dispozic složitele. Je proto nutno provázat výroky ohledně příkázání nemovitostí do vlastnictví žalovaného s jeho povinností bezprostředně s tím zaplatit žalobkyni náhradu za její spoluvlastnický podíl, a to mimo jiné konkrétně z finančních prostředků složených v advokátní úschově. Jen tím bude zabráněno případné nutnosti žalobkyně domáhat se svého nároku v exekučním řízení. Finanční situace žalovaného je dlouhodobě špatná, prostředky v úschově nepatří žalovanému. Je namístě „ohledně příkázání vlastnictví nemovitosti a zaplacení náhrady na spoluvlastnický podíl vydat jediný výrok, ve kterém bude žalovaný zavázán k úhradě ve stejné lhůtě, v jaké nabude své vlastnictví k celé nemovitosti a finančními prostředky z advokátní úschovy, kterou za tímto účelem zřídil“. Soud prvního stupně správně zamítl návrh žalovaného na širší vypořádání, když „tvrzení, která k tomuto tématu žalovaný soudu předložil, ničím neprokázal“, a „žalovaný navíc ve své podstatě žádný řádný návrh na toto vypořádání nepodal“. Návrh žalovaného na širší vypořádání měl být odmítnut, když „z podání žalovaného vyplývá jen to, že sám žalovaný pořádně neví, co požaduje a návrh na vypořádání v širším směru nebyl schopen zformulovat tak, aby byl soudem projednatelný ani po poučení, kterého se mu od soudu dostávalo v průběhu řízení několikrát“. Žalobkyně zrekapitulovala žalovaným uplatněné dílčí nároky na širší vypořádání (viz číslo listu 256 spisu), neurčitost spatřuje v tom, že žalovaný „nevedl, jakým způsobem k tomuto vypořádání má dojít“. Dovozuje, že „petit žalovaného, zejména ve své části ohledně širšího vypořádání, je naprosto nevykonatelný“. Dle žalobkyně je namístě, aby jí žalovaný uhradil přiměřenou náhradu za polovinu obvyklé ceny předmětných nemovitostí a žalobkyně žalovanému nahradila polovinu vyrovnání zůstatku hypoték v celkové výši 1 932 523 Kč. Hypotéka na pořízení pozemku byla vzata výlučně žalobkyní z toho důvodu, že žalovaný nebyl pro banku důvěryhodná a bonitní osoba, které by banka poskytla úvěr. Oba účastníci „věřili, že tuto hypotéku budou rovněž splácet společně stejně tak, jako druhou společnou, která byla později poskytnuta na výstavbu domu jim oběma společně, neboť oba účastníci spolu žili ve společné domácnosti, hospodařili spolu, ze vztahu se jim narodil i jejich společný syn“. Skutečnost, že žalobkyně byla pro banku solventnější klient, než žalovaný, a že tím pomohla žalovanému pořídit i jeho polovinu pozemku, tak nemůže být dávana žalobkyni k tíži. Soud prvního stupně správně uzavřel, že není namístě „ponechání závazků z první hypotéky na pozemek pouze na žalobkyni“. Jestliže by žalovaný přistoupil na vyrovnání s žalobkyní dobrovolně již v době, kdy jí znemožnil užívání jejich společné nemovitosti a kdy se žalobkyně musela odstěhovat, pak by mu tyto náklady nevznikaly, respektive hradil by si je jako své vlastní. Žalobkyně původně žalovanému navrhovala prodej domu s tím, že k nejbližšímu možnému termínu by se doplatily zůstatky hypotečních úvěrů a zbytek výtěžku z prodeje by se mezi účastníky rozdělil podle jejich spoluvlastnických podílů. Řízení se protahovalo vinou žalovaného, který nebyl schopen doložit svou solventnost. Není proto možné žalobkyni přičítat k tíži jakékoliv platby či náklady s domem v současnosti spojené a navyšování zůstatků hypotečních úvěrů. Žalovaný pak žalobkyni již od konce roku 2013 znemožnil nemovitost jakkoliv využívat, zatímco sám v ní podniká, k nemovitosti si i bez souhlasu žalobkyně přistavěl dílnu a bydlí zde se svou novou přítelkyní. Žalobkyně vůči prokázaným nárokům žalovaného, a to až do jejich

Shodu s prvopisem potvrzuje Irena Jirků

eventuálně prokázané výše, uplatnila svou kompenzační námitku. Žalobkyně ve vztahu k této své kompenzační námitce navrhovala, aby výši bezdůvodného obohacení žalovaného z titulu jeho užívání nemovitostí nad rámec svého spoluvlastnického podílu určil znalec posudkem. Touto její kompenzační námitkou je namístě se zabývat. Nedojde-li k odmítnutí návrhu žalovaného na širší vypořádání a soud mu přizná jakýkoliv nárok, žalobkyně „trvá na tom, že se hodnota nemovitosti zvýšila a to podstatným způsobem“. Žalobkyně, s ohledem na to, že žalovaný není dostatečně solventní, kdy částka 1 500 000 Kč složená v advokátní úschově závěr o solventnosti neumožňuje, dovozuje, že za této situace je namístě nařídít prodej předmětných nemovitostí (viz její procesní stanovisko při jednání před odvolacím soudem dne 10. 11. 2016). Protože účastníci spolu žili jako druh a družka a vedli společnou domácnost a mají společné dítě už od roku 2009, měli určitým způsobem sdružené prostředky. Nelze proto dovodit, že jakékoliv platby posílané žalovaným na účet žalobkyně byly platby z výlučných prostředků žalovaného. To nelze dovodovat ani z toho, že žalovaný některé platby nosil v hotovosti do hypoteční banky. Ani to neprokazuje, že by se jednalo o prostředky žalovaného. Obě hypotéky je namístě považovat za pořizovací náklady na pořízení předmětných nemovitostí. V případě, že by mělo být uvažováno, že žalobkyně bude povinna na splátkách hypoték nahradit všechny splátky ze strany žalovaného na hypotéku, která byla vedena na její jméno a polovinu splátek žalovanému na hypotéku, která byla vedena na oba účastníky, by to žalobkyně považovala za zjevnou nespravedlnost. Namítla rozpor tohoto postupu s dobrými mravy. Současně jsou-li zohledněny původní výše hypoték a okolnost, že doplaceno mělo být 30.1.2015 na obě hypotéky asi 2 640 000 Kč, vychází z toho závěr, že ze strany žalovaného mohlo být na předmětné hypotéky zaplacen maximálně 400 000 Kč. Žalobkyně nepovažuje za významnou otázku nějakých případných penalizací a nárůstu hypoték o nějaké sankce. Hypotéky představovaly pořizovací náklady. Lze rovněž uvažovat, že žalobkyně má také pohledávky, a to pohledávku na náhradu za celou první hypotéku, která zní na její osobu, cca ve výši 1 570 000 Kč a za polovinu společné hypotéky cca ve výši 1 345 000 Kč. Celková výše její pohledávky by představovala asi 2 915 000 Kč. I tyto pohledávky by bylo nutno zohlednit. Dle žalobkyně je proto namístě primárně návrh žalovaného na provedení širšího vypořádání spoluvlastnictví odmítnout pro neurčitost a neprojednatelnost. Případně je nutno zohlednit i její případné pohledávky ve vztahu k předmětným hypotečním úvěrům. Původně zde šlo o vztah žalobkyně - hypoteční banka, nyní jde o vztah žalobkyně - žalovaný. Žalobkyně se za situace, že budou zohledněny také její pohledávky založené oběma hypotečními úvěry, nezříká odpovědnosti za závazek spočívající v povinnosti nahradit celou svou výlučnou hypotéku a polovinu společné hypotéky. Soud prvního stupně pochybil, jestliže nepřiznal žalobkyni náhradu nákladů řízení. Žalovaný je v případě, kdy projevil zájem o vlastnictví celé nemovitosti, z hlediska vynaložených financí „ve stejném postavení jako kterákoliv třetí osoba – zájemce o nemovitost v případě jejího prodeje“. Proto není významná okolnost, že žalovaný ze svých výlučných prostředků zaplatil v mimořádném termínu splatnosti obě hypotéky váznoucí na nemovitostech a zabránil dalším nákladům na jejich splácení. Přitom „na nutnost platit obě hypotéky v mimořádném termínu od počátku upozorňovala právě pouze žalobkyně“. I z tohoto důvodu žalobkyně „původně navrhovala prodej nemovitostí, z něhož by bylo možno včas mimořádné splacení obou hypoték zajistit“. To, že „žalovaný nakonec pod tlakem této hrozby, že by soud mohl vypořádat spoluvlastnictví prodejem nemovitosti, si na poslední chvíli zajistil refinancování obou hypoték, z jejichž prostředků se nemovitost pořizovala, mu tak rozhodně nelze přičítat jako zásluhu“. Refinancování proběhlo pomocí hypotečního úvěru poskytnutého bankou rodičům žalovaného. Žalobkyně neměla možnost se k aplikaci § 150 o.s.ř. soudem prvního stupně předem vyjádřit. V uvedeném směru žalobkyně navrhla změnu rozsudku soudu prvního stupně.

4. Žalovaný ve svém odvolání namítá, že písemné znění rozsudku soudu prvního stupně neodpovídá znění vyhlášenému soudem prvního stupně při jednání dne 26. 10. 2015. Soud prvního stupně nezdůvodnil, proč nevyslechl navrhovaného svědka J. P. - otce žalovaného. Poukázal na nesprávný závěr soudu prvního stupně, že poslední splátku na

hypoteční úvěry měl žalovaný zaplatit v květnu 2013. Žalovaný oproti tomu splácel úvěry po celou dobu trvání úvěrového vztahu až do ledna 2015. Následně uhradil prostřednictvím svého otce celý dluh žalobkyně za úvěr na pozemek a úvěr obou účastníků řízení na dostavbu domu. Hypoteční úvěr na pořízení pozemku si vzala žalobkyně sama dobrovolně v plném rozsahu, proto splátky žalovaným na něj poukázané je povinna nahradit zcela. Tento požadavek není v rozporu s dobrými mravy z důvodu, že předmětný pozemek je v podílovém spoluvlastnictví účastníků. Žalobkyně si „měla zajistit výlučné vlastnictví pozemku, když si sama vzala úvěr na pozemek“. Stejně soud prvního stupně přistupoval k uplatnění požadavku žalovaného na zohlednění jeho investic do stavby domu. Soud prvního stupně nesprávně nezohledňoval splátky žalovaného na oba hypoteční úvěry po dobu soužití účastníků. Účastníci sice spolu žili v jednom domě, ale neměli společné peníze ani rozpočet na domácnost, měli každý svůj účet. Žalovaný mnohokrát vyzýval žalobkyni, aby uhradila své závazky, ale tu to nezajímalo. Žalobkyně nehradila své závazky z titulu úvěru ani v době, kdy se odstěhovala ke svému příteli, a to přesto, že je dosud vlastníkem poloviny předmětných nemovitostí. I v této době za ní splácet dluhy žalovaný. Žalovaný úvěr svým rodičům, který použil na doplacení hypotečních úvěrů, splácí, a to včetně jeho úroků. Žalobkyně si vzala svůj hypoteční úvěr na pořízení pozemku dobrovolně výlučně sama, protože účastníci byli domluveni, že žalovaný investuje do stavby domu peníze od rodičů v hodnotě asi 2 000 000 Kč. Tvrzení, že žalovaný znemožnil žalobkyni užívání nemovitosti, jsou nepravdivá, protože žalobkyně se sama dobrovolně odstěhovala ke svému milenci. Žalobkyně rovněž vrátila žalovanému klíče od domu s tím, že se tam již nikdy nevrátí. Smlouva o advokátní úschově byla žalobkyni nabízena coby trojstranný vztah, žalobkyně však nesouhlasila s dvěma verzemi této smlouvy, další návrhy na změnu připravované smlouvy nezazněly. Žalovaný nadále má zájem o přikázání předmětných nemovitostí do svého výlučného vlastnictví. Žalovaný celkem do doby doplacení úvěrů uhradil ze svých prostředků na oba dva hypoteční úvěry částku 1 160 122 Kč, a to tím způsobem, že poukazoval platby na tento účel na účet žalobkyně, z něhož si hypoteční banka prováděla přímé inkaso. Žalovaný posílal peníze na účet žalobkyně - jí sdělenou sumu peněz - vždy, když mu sdělila, že banka urguje splátky v určité výši. Žalobkyně proto věděla, že se jedná o peníze určené na splátky hypoték, nikoliv na domácnost. Žalovaný nemůže sdělit, jak byly rozděleny poslané peníze na splátky mezi obě hypotéky. Žalovaný má na účtu advokátní úschovy složeny finanční prostředky ve výši 1 520 000 Kč, je dostatečně solventní k výplatě vypořádacího podílu. Žalovaný v odvolacím řízení dále namítl, že v rodinném domě vznikl po jeho výstavbě opláštěním původního přístřešku další prostor, který přispěl k jeho zhodnocení. Uplatnil jako svou investici zhodnocení vzniklé opláštěním přístřešku. Mezi žalovaným a jeho rodiči byla dohoda, že zůstatky obou hypotečních úvěrů - jak společného účastníků, tak výlučného žalobkyně - za žalovaného zaplatí. K tomu došlo. Od té doby žalovaný na hypotéku, kterou si coby zdroj financování takového doplacení vzal jeho otec, splácí. V podstatě šlo o půjčku mezi rodiči žalovaného a žalovaným. V řízení vedeném mezi rodiči žalovaného a žalobkyní o vydání bezdůvodného obohacení z titulu refinancování obou hypoték byla pravomocně zamítnuta žaloba vůči žalované rozsudkem Okresního soudu v Kolíně č.j. 7 C 276/2016-109 ze dne 4.10.2017; s odůvodněním, že žalobkyně nebyla účastníkem uvedené dohody mezi žalovaným a jeho rodiči, a není proto pasivně legitimována. Rodiče žalovaného postoupili žalovanému pohledávku vůči žalobkyni na vydání tohoto bezdůvodného obohacení smlouvou o postoupení pohledávky ze dne 14. 1. 2018. Platbu rodičů žalovaného na nedoplatky zůstatků obou hypoték nelze považovat za investici do nemovitostí; je zde stále dluh, který je nutno nahradit. Při vypořádání podílového spoluvlastnictví v širším slova smyslu nutno zohlednit okolnost, že zde byly dvě hypotéky vážnoucí na nemovitostech a že byly doplacený rodiči žalovaného. Tím byla žalobkyně vyvázána ze svých dluhů bez jakéhokoliv svého přičinění a vzrostla tím hodnota nemovitostí. Současně žalobkyně sice je nadále spoluvlastníkem předmětných nemovitostí, avšak o tyto se nestará, neplní se ani o povinnosti, které jsou s nimi svázány, například platby pojištění a podobně. Žalovaný prokázal, že skládal finanční prostředky, které představovaly splátky obou hypoték, na účet žalobkyně, k němuž jinak přístup neměl. Z uvedeného účtu žalobkyně platby na hypotéky odcházely. Sankční záležitosti spojené s oběma

hypotékami začaly naskakovat již v době společného soužití účastníků, přitom žalobkyně byla tou, která měla účet, z něhož platby na hypotéky odcházely, výlučně pod kontrolou. Proto jí tyto věci lze klást k tíži. Žalovaný má vůči žalobkyni nárok z titulu širšího vypořádání ohledně hypoték, co do jejich doplacení a do té doby prováděných splátek; tyto částky nutno zohlednit. V uvedeném směru žalovaný navrhl změnu rozsudku soudu prvního stupně.

5. Krajský soud v Praze jako soud odvolací přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně, jakož i řízení, které mu předcházelo, podle § 212 a § 212a odst. 1, 5 občanského soudního řádu (dále též jen „o.s.ř.“) a shledal odvolání účastníků opodstatněnými.
6. Odvolatelé - žalobkyně a žalovaný obsahově uplatnili odvolací důvody dle § 205 odst. 2 písm. c, e, g) o.s.ř. - řízení je postiženo jinou vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci; co do okolnosti, že písemné vyhotovení rozsudku soudu prvního stupně neodpovídá jeho vyhlášenému znění a co do okolnosti, že bylo rozhodováno o návrhu žalovaného na širší vypořádání podílového spoluvlastnictví, který dle žalobkyně nebyl projednatelný; - soud prvního stupně dospěl na základě provedených důkazů k nesprávným skutkovým zjištěním, co do závěru o solventnosti žalovaného k výplatě vypořádacího podílu z předmětných nemovitostí a závěru, že byly prokázány platby žalovaného na předmětné hypoteční úvěry váznoucí na předmětných nemovitostech účastníků; a - rozhodnutí soudu prvního stupně spočívá na nesprávném právním posouzení věci, co do závěru, že je namístě zohledňovat platby na hypoteční úvěry ze strany žalovaného, že není namístě zohledňovat investice žalovaného na pořízení rodinného domu, že není namístě zohlednit kompenzační námitku žalobkyně ohledně bezdůvodného obohacení za užívání předmětných nemovitostí výlučně žalovaným a že nároky uplatněné žalovaným na širší vypořádání podílového spoluvlastnictví nejsou v plném rozsahu v rozporu s dobrými mravy a nepředstavují všechny pořizovací náklady na pořízení předmětných nemovitostí.
7. K odvolací námitce ohledně nesouladu mezi písemným vyhotovením rozsudku soudu prvního stupně a jeho vyhlášeným zněním obsaženým v protokolu soudu prvního stupně ze dne 26. 10. 2015 odvolací soud uvádí, že - podle obsahu odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně - byl výrok IV. rozsudku soudu prvního stupně opraven v písemném vyhotovení postupem dle § 164 o.s.ř., s ohledem na zjevnou matematickou chybu v počtech; výrok V. rozsudku soudu prvního stupně pak představuje obsahově doplňující rozhodnutí soudu prvního stupně v této části dle § 166 o.s.ř.
8. Žalovaným v řízení uplatněné jednotlivé dílčí nároky na tzv. širší vypořádání podílového spoluvlastnictví představované provedenými splátkami dvou hypotečních úvěrů účastníků váznoucích na předmětných nemovitostech, až do okamžiku jejich celkového doplacení na přelomu ledna a února 2015, v celkové výši 1 160 122 Kč jsou uplatněny dostatečně určitým způsobem, takže jsou projednatelné. Skutkový základ těchto nároků a jejich výše je v řízení tvrzen (rovněž) konkrétním odkazem na písemný přehled takových plateb, který je připojen k přílohám žalovaného založeným do spisu (týkajících se jednotlivých splátek hypotečních úvěrů zasílaných na účet žalobkyně ze dvou účtů žalovaného u České spořitelny a.s. a Raiffeisenbank a.s. a v hotovosti do pokladny hypoteční banky); v těchto přílohách je vždy ke každé formě takového placení tvrzeného žalovaným připojen jeho písemný přehled takto provedených plateb s uvedením dat a výší takových plateb s připojením příslušných listin toto prokazujících. Žalovaný odkázal ve svých podáních v řízení před soudem prvního stupně právě na takto doložené přehledy, včetně připojených listin. V tomto směru jsou také uvedené písemné přehledy plateb žalovaného obsahově součástí jeho podání v řízení. Obdobný závěr lze učinit i ohledně ostatních dílčích nároků na tzv. širší vypořádání podílového spoluvlastnictví uplatněných žalovaným v řízení (obdobným způsobem z hlediska „techniky uplatnění“).
9. Odvolací soud (poté, co v části zopakoval dokazování dle § 213 odst. 1, 2, 3 o.s.ř.) uzavřel, že soud prvního stupně z provedených důkazů učinil správná skutková zjištění a na základě nich dospěl ke správným závěrům o skutkovém stavu. Správně zjistil, že účastníci jsou zapsáni v katastru nemovitostí jako podíloví spoluvlastníci předmětných nemovitostí, a to pozemku

Shodu s prvopisem potvrzuje Irena Jirků

parcely číslo [REDAKCE] o výměře 571 m² a pozemku stavební parcely číslo [REDAKCE] o výměře 133 m², jehož součástí je stavba - rodinný dům č.p. [REDAKCE]; to vše v katastrálním území S [REDAKCE] a obci S [REDAKCE], okres P [REDAKCE], na základě kupní smlouvy ze dne 5. 3. 2008 a ohlášení stavebníka - vlastníka stavby ze dne 26. 11. 2008, se spoluvlastnickým podílem každého z nich o velikosti ideální jedné poloviny. Předmětné nemovitosti nejsou reálně dělitelné (rovněž shodná tvrzení účastníků - § 120 odst. 3 o.s.ř.), slouží k bydlení (tvoří je funkčně související pozemky, kdy součástí jednoho z nich je rodinný dům). Pozemky nabyli účastníci zakoupením, když na jejich pořízení použili hypoteční úvěr u Hypoteční banky a.s. ze dne 29.2.2008 ve výši 1 570 000 Kč, jehož dlužníkem vůči hypoteční bance je výlučně žalobkyně. Stavba - rodinný dům č.p. [REDAKCE] byla jimi vystavěna, mimo jiné i z hypotečního úvěru u Hypoteční banky a.s. ze dne 11.2.2009 ve výši 2 690 000 Kč, jehož dlužníky jsou vůči hypoteční bance oba účastníci (viz sdělení Hypoteční banky ze dne 17. 10. 2014). K zajištění pohledávek banky z uvedených hypotečních úvěrů bylo zřízeno k předmětným nemovitostem zástavní právo. Správně zjistil, že účastníci žili ve vztahu druh a družka, mají spolu nezletilého syna J [REDAKCE] P [REDAKCE], narozeného [REDAKCE], který je svěřen do střídavé péče obou rodičů, se střídáním v intervalu jednoho týdne (viz shodná tvrzení účastníků - § 120 odst. 3 o.s.ř.). Společné soužití účastníků trvalo do prosince 2013, kdy se žalobkyně odstěhovala a začala bydlet u svého přítele. Žalovaný v předmětných nemovitostech nadále bydlí, provádí jejich údržbu, obhospodařování, hradí platby s nimi spojené (včetně daně z nemovitosti, pojištění). Žalobkyně se o ně od svého odstěhování nezajímá.

10. Správně soud prvního stupně zjistil (ze znaleckého posudku znalce Ing. Pavla Šafaříka opatřeného v řízení před soudem prvního stupně), že k datu místního šetření 1.9.2014 byla obvyklá cena předmětných nemovitostí, které již obsahovaly i přístřešek u stavby, 6 900 000 Kč.

S ohledem na uplynutí doby od podání uvedeného znaleckého posudku ke dni rozhodování odvolacího soudu a nesouhlas žalobkyně, že obvyklá cena předmětných nemovitostí nadále činí částku 6 900 000 Kč, provedl odvolací soud aktualizaci tohoto znaleckého posudku. Z jeho písemného doplnku a výslechu znalce Ing. Pavla Šafaříka zjistil, že k datu místního šetření 10. 1. 2017 a rovněž v současné době činí obvyklá cena předmětných nemovitostí 7 200 000 Kč. Znalecký posudek vychází z porovnávací metody, logickým, pečlivým, srozumitelným a seznatelným způsobem vyjadřuje, jakým způsobem znalec ke stanovení obvyklé ceny předmětných nemovitostí na základě zvolené porovnávací metody dospěl.

11. Z tvrzení samotného žalovaného (až) v odvolacím řízení se podává, že zhodnocení předmětných nemovitostí o opláštění přístřešku a další stavební práce s tím související, jež znalec ohodnotil částkou 185 000 Kč, bylo provedeno v době do léta 2015 (tedy před vyhlášením rozsudku soudu prvního stupně). Coby dílčí nárok na vypořádání této investice žalovaného do předmětných nemovitostí však byl tento nárok uplatněn až v průběhu odvolacího řízení, v rozporu s ustanovením § 216 odst. 2 o.s.ř., nepřipustně; proto tento nový dílčí nárok na provedení tzv. širšího vypořádání podílového spoluvlastnictví zohlednit nelze.
12. Soud prvního stupně rovněž správně zjistil, že žalovaný má k dispozici peněžní prostředky k vyplacení stanovené přiměřené náhrady za předmětné nemovitosti v rozsahu částky převyšující 1 500 000 Kč, složené do advokátní úschovy své zástupkyně již v průběhu řízení před soudem prvního stupně. Aktuální výše činí 1 522 337,85 Kč (viz výpis z účtu advokátní úschovy zástupkyně žalovaného ke dni 31. 12. 2017, jímž odvolací soud doplnil dokazování).
13. Žalovaný na splátky obou hypotečních úvěrů uhradil v hotovosti do pokladny hypoteční banky na výlučný hypoteční úvěr žalobkyně v období od 25. 1. 2013 do 10. 9. 2014 celkem částku 221 700 Kč a na společný hypoteční úvěr účastníků v období od 25. 1. 2013 do 10.9.2014 celkem částku 303 100 Kč (viz vkladové pokladní doklady - přílohy žalovaného označené jako 1.6). Dále žalovaný hradil na účet žalobkyně vedený u ČSOB a.s. číslo účtu [REDAKCE] platby ze svého účtu u České spořitelny a.s. číslo účtu [REDAKCE] ve výši 513 529 Kč a ze svého účtu u Raiffeisen bank a.s. číslo účtu [REDAKCE] ve výši 121 793 Kč (viz přílohy 1.7 a 1.8 žalovaného). Ohledně těchto plateb na účet žalobkyně z účtu žalovaného u České spořitelny a.s.

Shodu s prvopisem potvrzuje Irena Jirků

je v poznámkách u uvedených plateb vždy uvedeno „dorovnání dluhů a splátka“ nebo „hypotéka“ či „Hypo“. U plateb z účtu žalovaného u Raiffeisen bank a.s. jsou tyto platby prováděny s poznámkami „MN“, bez bližšího označení, že jsou určeny na hypoteční úvěry. Současně z výpisu z uvedeného účtu žalobkyně za období červen 2008 a září 2008 se podává, že jde o běžný účet, z něhož byly placeny i běžné platby provozu domácnosti - transakce prováděné platební kartou v obchodech, výběry hotovosti v bankomatech. Tento běžný účet žalobkyně tedy nesloužil pouze jako „technický účet“ k inkasu plateb Hypoteční bankou a.s. na hypoteční úvěry; byly z něj hrazeny i jiné náklady, a to (rovněž) v době, kdy spolu účastníci žili ve společné domácnosti.

14. Žalovaný přitom se domáhá zohlednění plateb ze svého účtu u Raiffeisenbank a.s. posílaných na běžný účet žalobkyně coby plateb na hypoteční úvěry jen za období od 1.11.2009 do 31.7.2010 (viz příslušné výpisy z účtu – přílohy 1.7 žalovaného), tedy za období společného soužití účastníků.
15. Ze shodných tvrzení účastníků odvolací soud zjistil, že ohledně splátky žalobkyně z jejích prostředků na hypoteční úvěry ve výši 8 000 Kč byla tato určena v rozsahu částky 4 000 Kč na společnou hypotéku účastníků a v rozsahu částky 4 000 Kč na výlučnou hypotéku žalobkyně (viz shodná tvrzení účastníků při jednání odvolacího soudu dne 15. 9. 2016, § 120 odst. 3 o.s.ř.).
16. Ze shodných tvrzení účastníků (§ 120 odst. 3 o.s.ř.) odvolací soud rovněž zjistil, že dne 25. 1. 2009 byla uhrazena částka 5 355 Kč za odhad ceny předmětných nemovitostí, který byl nezbytný, aby banka poskytující společný hypoteční úvěr účastníkům pokračovala v uvolňování peněžních prostředků na výstavbu domu. Z obsahu dokladu o této platbě odvolací soud zjistil, že tuto platbu hradil žalovaný. Žalovaný dále hradil ze svého účtu finančnímu úřadu jako daň z nemovitosti ohledně předmětných nemovitostí dne 14. 3. 2014 částku 600 Kč, dne 7. 6. 2012 částku 587 Kč, dále dne 27. 7. 2010 pojištění předmětných nemovitostí v částce 1 001 Kč a dne 28. 5. 2010 pojištění domu 1 001 Kč (viz výpisy z účtu žalovaného). Celkem jde o částku 8 544 Kč.
17. Soud prvního stupně správně zjistil, že žalovaný, po dohodě se svými rodiči, doplatil zůstatky obou hypotečních úvěrů z prostředků, které na základě svého úvěru u Equa bank a.s. mu opatřil jeho otec J ■ P ■. Takto bylo z uvedeného úvěru poukázáno (čerpáno) dne 30. 1. 2015 na výlučný úvěr žalobkyně částka 1 416 732,36 Kč a dne 30. 1. 2015 na společný úvěr účastníků částka 2 448 332,12 Kč. Tyto částky byly připsány na účty uvedených hypotečních úvěrů počátkem února 2015 (viz potvrzení Equa bank ze dne 31. 1. 2015 a doklady ČSOB a.s. ohledně doplacení uvedených úvěrů).
18. Žalobkyně potvrdila provedení plateb na hypoteční úvěry tvrzené žalovaným s tím, že je po 1. 1. 2014 nečinila ona sama, ale není schopna se vyjádřit k tomu, zda to byly prostředky žalovaného či jiné třetí osoby.
19. Z výpovědi svědkyně I ■ S ■, matky žalobkyně, odvolací soud zjistil, že účastníci v minulosti vedli normální společnou domácnost, žili spolu, jako by byli manželé. Hořpodařili s penězi jako normální domácnost, platili si živobytí, kupovali si některé věci do bytu. Žalobkyně svůj běžný účet u banky využívala pro hrazení potřeb a nákladů domácnosti. Z účtu vybírala hotovost a platila z něj hlavně jídlo. Žalobkyně jí sdělovala, že z účtu platí běžné potraviny a podobně. Účastníci si měli dvě hypotéky, jednu na pozemek, jednu na stavbu domu. Žalobkyně měla jednu z nich výlučně na sebe. Žalobkyně jí sdělovala, že hypotéky splácí ze svého běžného účtu. Žalobkyně z domu odešla, protože tam již nemohla vydržet. Svědkyně neví, že by se žalobkyně po svém odchodu od žalovaného následně opětovně domáhala bydlení v nemovitostech.
20. Účastníci v odvolacím řízení shodně potvrdili, že předmětné nemovitosti od prosince 2013 užívá výlučně toliko žalovaný. Žalovaný má nadále zájem o přikázání předmětných nemovitostí do svého výlučného vlastnictví, žalobkyně nikoliv. Žalobkyně potvrdila, že od ukončení vedení společné domácnosti ani na jeden ze dvou hypotečních úvěrů účastníků vážnoucích na

Shodu s prvopisem potvrzuje Irena Jirků

nemovitostech nehradila své prostředky. Od ukončení vedení společné domácnosti a soužití v prosinci 2013 žalobkyně neprojevovala zájem o předmětné nemovitosti, snažila se pouze se žalovaným dohodnout na vypořádání vzájemných vztahů týkajících se nemovitostí. Žalobkyně potvrdila, že se nedomáhala umožnění bydlení v předmětných nemovitostech po žalovaném, neboť „bydlet s ním tam by nebylo možné“. Žalobu o úpravu spoluožívání předmětných nemovitostí nepodala.

21. Z výpisu z katastru nemovitostí ohledně předmětných nemovitostí ke dni 17. 1. 2018 (číslo listu ■ spisu) odvolací soud zjistil, že u předmětných nemovitostí není zapsána žádná právní závada (včetně zástavního práva či exekutorského příkazu).
22. Shora uvedená skutková zjištění jsou dostatečná pro právní posouzení věci.
23. Soud prvního stupně věc správně posuzoval podle ustanovení § 1143 a následujících občanského zákoníku číslo 89/2012 Sb. (dále též jen „občanský zákoník“), za použití § 3028 odst. 1 občanského zákoníku. Pravomocné rozhodnutí soudu ve věci zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví má konstitutivní povahu, představuje právní skutečnost, jež zakládá, mění či ruší právní vztahy (právní poměry) do budoucna; proto je namístě vycházet z právní úpravy občanského zákoníku číslo 89/2012 Sb. (v souladu s jeho ustanovením § 3028 odst. 1).
24. Odvolací soud se ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, že je namístě, aby o zrušení podílového spoluvlastnictví k předmětným nemovitostem a jeho vypořádání rozhodl dle § 1143 občanského zákoníku soud, když účastníci se o uvedených otázkách nedohodli a nejde o případ, kdyby byly dány důvody odeprít zrušení spoluvlastnictví „pro tentokrát“ z důvodů vymezených ustanovením § 1140 odst. 2 věta druhá občanského zákoníku. Účastníci se o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k předmětným nemovitostem nedohodli, přestože žádný z nich ve spoluvlastnickém vztahu setrvat nechce. Proto nezbývá, než jejich podílové spoluvlastnictví k předmětným nemovitostem zrušit soudním rozhodnutím, v souladu se zásadou, že spoluvlastníka nelze nutit k setrvání ve spoluvlastnickém vztahu (§ 1140 odst. 1 občanského zákoníku). Žádné okolnosti, které by (pro tentokrát) měly zabránit zrušení podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu v dané věci ze strany žalovaného tvrzeny nebyly, ani z obsahu spisu se nepodávají; dány nemohou být již jen z toho důvodu, že žalovaný se sám (rovněž) zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví domáhá.
25. Za situace, kdy mezi účastníky není dána shoda o způsobu vypořádání podílového spoluvlastnictví, je namístě se zabývat jednotlivými subsidiárními způsoby vypořádání podílového spoluvlastnictví, stanovenými v ustanovení § 1144 a § 1147 občanského zákoníku.
26. Při vypořádání podílového spoluvlastnictví autoritativním konstitutivním soudním rozhodnutím je na prvním místě úvaha o reálném rozdělení věci - předmětných nemovitostí. Není-li rozdělení věci dobře možné, je namístě věc přikázat za přiměřenou náhradu jednomu či více spoluvlastníkům, a teprve tehdy, nechce-li věc žádný z nich, lze nařídít prodej věci rozdělení výtěžku. Jako další z možných způsobů vypořádání podílového spoluvlastnictví přichází obecně v úvahu i postup podle § 1165 občanského zákoníku - zřízení jednotek a jejich přikázání do vlastnictví spoluvlastníkům - tento postup má v subsidiárním pořadí jednotlivých způsobů vypořádání místo hned za reálným rozdělením věci.
27. Je správný závěr soudu prvního stupně, že předmětné nemovitosti nejsou reálně dělitelné ve smyslu ustanovení § 1144 občanského zákoníku. Nutno přihlédnout i ke způsobu funkčního využití předmětných nemovitostí, jež slouží k uspokojování potřeb bydlení, tvoří funkčně propojené pozemky, a k plánovanému způsobu užívání těchto nemovitostí ze strany žalovaného. Rovněž oba účastníci v řízení vycházeli z procesního postoje, že reálné rozdělení předmětných nemovitostí z hlediska stavebnětechnického možné není. Proto soud prvního stupně správně uzavřel, že reálné dělení předmětných nemovitostí není ve smyslu § 1144 odst. 1 občanského zákoníku, § 1147 věta první občanského zákoníku dělením „dobře možným“.

Shodu s prvopisem potvrzuje Irena Jirků

28. Závěr o reálném rozdělení předmětné nemovitosti je závěrem právním. Jeho podmínkou je závěr, že reálné rozdělení je „dobře možné“ (srovnej § 1144 odst. 1 občanského zákoníku, § 1147 věta první občanského zákoníku). Uvedená hypotéza právní normy je takzvaně relativně neurčitou hypotézou (abstraktní), kdy hypotéza předmětné právní normy není stanovena přímo právním předpisem, a kdy je tak přenecháno soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností. V občanském zákoníku není pojem „dobře možné“ definován, přičemž na jeho vymezení závisí závěr o reálné dělitelnosti věci - předmětu podílového spoluvlastnictví. Vymezení hypotézy této právní normy závisí v každém konkrétním případě na úvaze soudu. Při závěru, že je ve smyslu § 1144 odst. 1 občanského zákoníku, § 1147 věta první občanského zákoníku reálné rozdělení věci „dobře možné“, jsou přitom významná nikoliv jen kritéria stavebně technické způsobilosti k reálnému rozdělení, ale i hlediska funkční souvislosti věcí, zajištění, aby oddělené části nadále byly způsobilé, byť s určitým omezením, plnit řádně své funkce a podobně.
29. V dané věci je významné, že předmětné nemovitosti tvoří určitý funkční celek. Nutno zohlednit existenci stavby - rodinného domu na jednom z předmětných pozemků, včetně garáže a přístřešku (jde o jednu bytovou jednotku o velikosti 4+kk s garáží - viz znalecký posudek), a vzájemné funkční vztahy předmětných nemovitostí. V tomto směru mají své místo hlediska architektonická, estetická, pohledová, zohlednění účelu, k němuž nemovitosti slouží či mají sloužit a podobně. Závěr, že reálné rozdělení věci je dobře možné, tedy se neodvíjí od samotného závěru o stavebně technické proveditelnosti takového reálného rozdělení a nese v sobě pozitivní závěry o řadě dalších právních, nikoliv jen stavebně technických, hledisek, příkladmo vytčených shora.
30. Přitom platí, že - jak se podává z ustanovení § 1144 odst. 2 občanského zákoníku - rozdělení věci nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníkům, vyrovná-li se rozdíl v penězích. Jinými slovy, reálné dělitelnosti nebrání nemožnost rozdělení společné věci na díly o hodnotě odpovídající velikosti spoluvlastnických podílů nebo také na stejný počet dílů, jako je počet spoluvlastníků. Reálné rozdělení společné věci je proto možné i při rozdělení společné věci na menší počet dílů, než-li je počet spoluvlastníků, při vyplacení těm, jimž nebude přikázán žádný nově vzniklý díl, jejich vypořádacího podílu v penězích.
31. Nicméně odvolací soud shodně uzavřel, že reálné rozdělení předmětných nemovitostí ve shora uvedeném směru není dobře možné. Pozemek parcelní číslo [REDAKCE] má výměru 571 m², pozemek parcelní číslo stavební [REDAKCE] výměru 133 m², tvoří (jak shora uvedeno) funkčně spjaté celky s budovou č.p. [REDAKCE] nacházející se na pozemku stavební parcele číslo [REDAKCE], k jejímuž řádnému, lepšímu užívání (spolu s dalšími stavbami na pozemcích) mají sloužit. To vše při zohlednění charakteru uvedené budovy a celku nemovitostí, jež mají sloužit k účelu bydlení.
32. Se zohledněním shora uvedených dalších hledisek, které vymezil coby hypotézu právní normy, zda reálné rozdělení předmětných nemovitostí je či není „dobře možné“ ve smyslu § 1144 odst. 1, § 1147 věta první občanského zákoníku, odvolací soud, shodně se soudem prvního stupně a v souladu se shodnými tvrzeními obou účastníků, uzavřel, že vypořádání zrušeného podílového spoluvlastnictví reálným rozdělením předmětných nemovitostí není dobře možné.
33. Ve vztahu k závěru, zde reálné rozdělení věci je či není dobře možné, srovnej rovněž usnesení Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 959/2014 ze dne 27. 5. 2014, podle něhož „není v rozporu se zákonem, pokud soud, jenž rozhoduje o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, přikáže zahradu přilehlou k domu tomu, komu přikazuje dům, aniž by provedl dělení zahrady“.
34. Odvolací soud se následně ztotožnil se soudem prvního stupně, že v dané věci jsou splněny podmínky dle § 1147 věta první občanského zákoníku pro přikázání předmětných nemovitostí do výlučného vlastnictví žalovaného. Žalovaný o takový způsob vypořádání podílového spoluvlastnictví projevil zájem, žalobkyně zájem o přikázání předmětných nemovitostí nemá. Její procesní postoj byl, že se domáhala nařízení jejich prodeje. Přikázání předmětných nemovitostí za

přiměřenou náhradu některému ze spoluvlastníků je přitom dalším subsidiárním způsobem vypořádání podílového spoluvlastnictví. Žalovaný je dostatečně solventní k vyplacení vypořádacího podílu žalobkyni, s ohledem na peněžní prostředky dlouhodobě k tomuto účelu složené v advokátní úschově ve výši 1 520 000 Kč (při zohlednění rozhodnutí soudu o žalovaným uplatněných nárocích na vypořádání podílového spoluvlastnictví v širším slova smyslu, jež mu zakládají pohledávku vůči žalobkyni – viz níže). Žalovaný je se žalobkyní rovnodílným podílovým spoluvlastníkem. Žalovaný v předmětných nemovitostech od ukončení společného soužití účastníky, ke kterému došlo v prosinci 2013, nadále bydlí, o nemovitosti se stará, užívá je. Žalobkyně o ně zájem nemá, v řízení požadovala nařízení jejich prodeje, neparticipuje na nákladech spojených s nemovitostmi. Proto také hledisko účelného využití a zajištění obhospodařování předmětných nemovitostí svědčí pro jejich přikázání žalovanému (který tak také, oproti žalobkyni, dosud činil).

35. Na základě shora uvedených závěrů je proto namíste předmětné nemovitosti přikázat do výlučného vlastnictví žalovanému a uložit mu povinnost vyplatit vypořádací podíl - přiměřenou náhradu žalobkyni. Ta – odvozena od obvyklé ceny předmětných nemovitostí zjištěné v odvolacím řízení v aktualizované výši 7 200 000 Kč - činí 3 600 000 Kč. Přiměřená náhrada, jak správně uzavřel soud prvního stupně, se stanoví z obvyklé ceny celku vypořádávaných nemovitostí. Rušeno a vypořádáváno je totiž podílové spoluvlastnictví k celku předmětných nemovitostí, jež jsou také jako celek přikazovány jednomu ze spoluvlastníků. Ten je tak povinen vyplatit - počítáno z obvyklé ceny (hodnoty) celku - ostatnímu spoluvlastníku přiměřenou náhradu dle rozsahu jeho spoluvlastnického podílu. Přiměřená náhrada, odvozená od velikosti spoluvlastnického podílu žalobkyně na předmětných nemovitostech (ideální jedna polovina) z jejich obvyklé ceny, tak představuje částku 3 600 000 Kč. Lhůtu k plnění je namíste stanovit dle § 160 odst. 1 o.s.ř. na tři dny od právní moci rozsudku.
36. Na základě shora uvedených závěrů proto odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný podle § 219 o.s.ř. potvrdil ve výrocích I., II. Ve výroku III. jej změnil podle § 220 odst. 1 písm. b) o.s.ř. tak, že částka, kterou je žalovaný povinen zaplatit žalobkyni, činí 3 600 000 Kč; jinak i ve zbylém rozsahu výroku III. tento výrok jako věcně správný podle § 219 o.s.ř. potvrdil.
37. Ohledně tzv. širšího vypořádání podílového spoluvlastnictví odvolací soud vyšel z ustanovení § 1148 občanského zákoníku. Do uvedeného vypořádání spadají například vzájemné nároky spoluvlastníků týkající se nákladů vynaložených na společnou věc (investice, nároky spojené s užíváním věci nad rámec spoluvlastnického podílu, nároky na náhradu nákladů vynaložených na záchranu věci a podobně), společné závazky vůči třetím osobám mající přímý vztah ke společné věci (závazky ze smlouvy o úvěru uzavřené spoluvlastníky s věřitelem, přičemž takto opatřené finanční prostředky byly použity na zakoupení či užívání věci - opravy, údržba a podobně) nebo nároky mající přímý vztah k výkonu spoluvlastnických práv (rozdělení plodů a užitků, vypořádání zisku generovaného společnou věcí, náhrada nákladů správce společné věci spojená s výkonem správy a podobně). Na rozdíl od společného jmění manželů, kam mohou za určitých okolností spadat i závazky převzaté jen jedním z manželů, v rámci § 1148 občanského zákoníku půjde zejména o společné dluhy spoluvlastníků nebo nároky mezi nimi vážící se přímo ke společné věci.
38. Obecně je zohlednitelný jen takový nárok na širší vypořádání, který byl uplatněn již v řízení před soudem prvního stupně, a není proto (nepřípustným) novým nárokem uplatněným až v odvolacím řízení (srovnej § 216 odst. 2 o.s.ř.).
39. Ze strany žalovaného takto byly v řízení před soudem prvního stupně uplatněny hypoteční úvěry, které si účastníci pořídili na pořízení pozemku a výstavbu rodinného domu se zástavním právem váznoucím na předmětných nemovitostech, náklady žalovaným hrazené (včetně půjček coby zdroje peněžních prostředků od jeho rodinných příslušníků) na stavební materiál a úhradu prací v souvislosti s výstavbou rodinného domu. Zde však jde o náklady na pořízení dané věci – předmětných nemovitostí, ohledně kterých se – právě v souvislosti s pořízením nemovitostí

Shodu s prvopisem potvrzuje Irena Jirků

(zakoupením pozemku, výstavbou rodinného domu) - účastníci dohodli, že je vynaloží právě tím způsobem (případně ohledně hypotečních úvěrů se zaváží právě tím způsobem), jak také ve skutečnosti učinili. Na základě takové své dohody účastníci nabyli předmětné nemovitosti do spoluvlastnictví s jimi předem dohodnutými spoluvlastnickými podíly o velikosti ideální jedné poloviny každého z nich. Platí přitom, že vypořádání vynaložených investic přichází do úvahy pouze v případě, že věc v podílovém spoluvlastnictví již existuje a jeden ze spoluvlastníků do ní investoval nad rámec svého spoluvlastnického podílu. V daném případě však věc z hlediska uvedených tvrzených „investic“ – ve skutečnosti pořizovacích nákladů v podílovém spoluvlastnictví účastníků dosud neexistovala; šlo o pořizovací náklady na zakoupení pozemku a výstavbu rodinného domu, jež se „odrazily“ v obvyklé ceně nemovitostí a byly vypořádány v souvislosti se zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví. Jestliže se spoluvlastníci podílejí na financování pořizovacích nákladů nerovnoměrně, má se tato skutečnost případně – chtějí-li ji zohlednit - odrazit ve velikosti jejich spoluvlastnických podílů k pořízené věci. Účastníci v daném případě se však dohodli právě na takovém způsobu financování, jak popsáno shora – zdrojem na pořízení pozemku bude výlučný hypoteční úvěr žalobkyně a zdrojem na výstavbu rodinného domu společný hypoteční úvěr a další náklady vynaložené žalovaným. A právě při takovém způsobu vynaložení pořizovacích nákladů na pořízení předmětných nemovitostí si stanovili velikost svých spoluvlastnických podílů (rovnodílně). Takto vynaložené pořizovací náklady proto nelze vypořádat v rámci tzv. širšího vypořádání podílového spoluvlastnictví. To se týká nároků uplatněných žalovaným v podobě nákladů na stavební materiál 672 167,98 Kč, platby „firmě Tabulka“ 1 087 540 Kč. Proto byly nevýznamné důkazy označené žalovaným k prokazování takových nákladů.

40. Ohledně hypotečních úvěrů, jež vážly na předmětných nemovitostech a byly vynaloženy na jejich pořízení, nutno vyjít (viz rovněž shora) z dohody účastníků, že budou (a byly) použity na pořízení předmětných nemovitostí (výlučný hypoteční úvěr žalobkyně na pořízení pozemku a společný hypoteční úvěr na výstavbu rodinného domu), včetně dohody, jakým způsobem ve vztahu ke každému z hypotečních úvěrů bude ten který z účastníků zavázán (navenek), a dohody o výši svých spoluvlastnických podílů k takto pořizovaným předmětným nemovitostem. Pak ale platí, že jestliže žalovaný hradil na oba hypoteční úvěry nad rámec toho, co podle takové dohody, jakým způsobem budou tyto pořizovací náklady ze strany každého ze spoluvlastníků hrazeny, hradit měl sám, je žalobkyně povinna mu takovou platbu nahradit. Jde přitom o úvěry vážnoucí na předmětných nemovitostech, užitých na jejich pořízení, tedy nárok v režimu ustanovení § 1148 občanského zákoníku. Jinými slovy, jestliže náklad na pořízení pozemku v podobě výlučného hypotečního úvěru měla hradit celý žalobkyně, je povinna žalovanému nahradit všechny jeho platby na tento hypoteční úvěr. Jestliže náklad na pořízení rodinného domu v podobě společného hypotečního úvěru měl každý z účastníků hradit jednou polovinou, je žalobkyně povinna žalovanému nahradit jeho platby na tento hypoteční úvěr v rozsahu, v němž tak byla hrazena na ni připadající polovina tohoto hypotečního úvěru.
41. Ohledně jednotlivých plateb žalovaného na hypoteční úvěry třeba zohlednit okolnost, že v případě bezhotovostního placení účet, na který žalovaný takové platby měl zasílat, byl běžným účtem žalobkyně u banky, z něhož byly hrazeny i jiné platby spojené s běžným hospodařením žalobkyně. Účastníci pak v době takových plateb na účet žalobkyně žili ve vztahu druh a družka, mají společné dítě.
42. Z uvedeného vyplývá, že platby poskytované žalovaným na běžný účet žalobkyně u banky, jež nejsou určitým způsobem označeny jako určené na úhradu hypotečních úvěrů, nelze za takové platby (bez dalšího) považovat. Za situace, kdy neodpovídá u neoznačené platby výše zaslané platby na běžný účet žalobkyně a výše hypoteční bankou inkasované úhrady, nepostačuje ani případná časová souvislost s následným přímým inkasem banky. Proto odvolací soud uzavřel, že za splátky hypotečních úvěrů (do okamžiku jejich jednorázového doplacení), zasílané žalovaným na běžný účet žalobkyně, lze považovat pouze platby z účtu žalovaného u České spořitelny a.s. (neboť ty jsou takto co do svého účelu označeny), tedy celkem platby ve výši 513 529 Kč.

Shodu s prvopisem potvrzuje Irena Jirků

Ohledně rozdělení těchto plateb odvolací soud vyšel z toho, že na každý z hypotečních úvěrů byla plněna jedna polovina těchto bezhotovostních plateb, tedy částka 256 764,50 Kč. Tento závěr učinil za situace, kdy nebyla prokázána jiná dohoda ohledně způsobu rozdělení takto poukázaných plateb na jednotlivé hypoteční úvěry. Ostatně žalovaný sám tvrdil, že běžný účet měla pod kontrolou žalobkyně, ta mu sdělila, kolik peněz má na tento účet poukazovat, že neměl pod kontrolou případný stav hypotečních úvěrů. Takový závěr odpovídá i shodným tvrzením účastníků ohledně rozložení platby 8 000 Kč, kterou učinila na hypoteční úvěry žalobkyně, kde rovněž účastníci shodně potvrdili, že na každý z hypotečních úvěrů tím byla vynaložena částka 4 000 Kč.

43. U hotovostních plateb na hypoteční úvěry hrazených žalovanými do pokladny hypoteční banky takových pochyb není; lze rovněž identifikovat (dle vkladových dokladů), na který z hypotečních úvěrů bylo takto kolik uhrazeno. Takto bylo uhrazeno žalovaným na výlučný hypoteční úvěr žalobkyně 221 700 Kč, na společný hypoteční úvěr 303 100 Kč.
44. Ze shora uvedeného se podává, že žalobkyně je na tzv. širší vypořádání podílového spoluvlastnictví povinna ohledně průběžných splátek hypotečních úvěrů žalobci nahradit částku 256 764,50 Kč představující žalovaným hrazené částky (z celkové výše 513 529 Kč) na její výlučný hypoteční úvěr a dále polovinu z částky 256 764,50 Kč představující žalovaným hrazené částky (z celkové výše 513 529 Kč) na společný hypoteční úvěr, tedy částku 128 382,25 Kč. Dále z vkladů v hotovosti prováděných žalovaným na jednotlivé hypoteční úvěry částku 221 700 Kč představující splátky vynaložené žalovaným na výlučný hypoteční úvěr žalobkyně a částku 151 550 Kč coby polovinu z částky 303.100 Kč představující splátky vynaložené žalovaným na společný hypoteční úvěr účastníků. Celkem částku 758 396,75 Kč.
45. Oproti tomu je žalovaný povinen nahradit žalobkyni částku 2 000 Kč jako polovinu z částky 4 000 Kč, kterou žalobkyně platila na společný hypoteční úvěr (vedle další částky 4 000 Kč placené na svůj výlučný hypoteční úvěr – viz shodně účastníky potvrzená platba žalobkyně na oba hypoteční úvěry ve výši 8 000 Kč).
46. Dále je žalobkyně povinna žalovanému nahradit doplatek svého výlučného hypotečního úvěru a polovinu doplatku společného hypotečního úvěru, k nimž došlo na přelomu ledna a února 2015, provedených žalovaným (ze zdrojů opatřených pro něj jeho rodiči z úvěru - nutno zohlednit i závěry v řízení vedeném Okresním soudem v Kolíně pod sp.zn. 7 C 276/2016, kdy žaloba rodičů žalovaného vůči žalobkyni o zaplacení částek vynaložených z tohoto titulu byla pravomocně zamítnuta rozsudkem Okresního soudu v Kolíně č.j. 7 C 276/2016-109 ze dne 4. 10. 2017, jakož i obsah smlouvy o postoupení pohledávky uzavřené mezi rodiči žalovaného a žalovaným ze dne 14. 1. 2018, která je novou skutečností nastalou v odvolacím řízení, již lze zohlednit – srov. § 205a písm. f) o.s.ř.). Žalobkyně je tak povinna nahradit žalovanému jím provedený doplatek svého výlučného hypotečního úvěru ve výši 1 416 732,36 Kč zcela a polovinu jím provedeného doplatku společného hypotečního úvěru; tato polovina činí 1 224 156,06 Kč.
47. Uvedený nárok na náhradu splátek hypotečních úvěrů hrazených v rozporu s mezi účastníky dohodnutým způsobem vynaložení prostředků z úvěrů coby pořizovacích nákladů není v rozporu s dobrými mravy. Jde zde o respekt k dohodě účastníků, jakým způsobem opatří kdo z nich pořizovací náklady na pořízení věci do svého spoluvlastnictví, s předem dohodnutou velikostí spoluvlastnických podílů.
48. Dále je žalobkyně povinna žalovanému nahradit polovinu částky 8 544 Kč vynaložené žalovaným na znalecký posudek spojeným s dalším čerpáním úvěru a na náklady spojené s předmětnými nemovitostmi v podobě pojištění a daně z nemovitosti), tedy částku 4.272 Kč.
49. Celkem je proto žalobkyně na širším vypořádání podílového spoluvlastnictví mezi účastníky povinna žalovanému nahradit částku 3 401 557,17 Kč.

50. Jestliže žalobkyně tvrdila, že měla sama hradit některé další platby na hypoteční úvěry byla v průběhu řízení poučena dle § 118a odst. 1,3 o.s.ř., aby v tomto směru uvedla rozhodná tvrzení a označila důkazy; reagovala však tak, že nechce tvrdit, že by šlo o její finanční prostředky, žalobkyně tak žádné své jiné platby přes uvedené poučení netvrdila, ani se z obsahu spisu nepodávají.

Žalovaným až v odvolacím řízení uplatněný nárok na náhradu za investici na zhodnocení předmětného domu v podobě vybudování přístřešku (jeho dostavby) je pak nárokem uplatněným nepřipustně; jde o nový nárok, který zde navíc existoval (i z hlediska svého skutkového základu) již před vyhlášením rozsudku soudu prvního stupně. Jako nový nárok jej v odvolacím řízení přípustně uplatnit nelze (§ 216 odst. 2 o.s.ř.). Připomenout zde nutno, že jednotlivé dílčí nároky na tzv. širší vypořádání jsou samostatnými nároky; rozhodnutí o nich nabývá samostatně právní moci (srovnej například rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 4527/2010 ze dne 26. 2. 2017).

51. Ohledně kompenzační námitky uplatněné žalobkyní v řízení před soudem prvního stupně v podobě pohledávky na vydání bezdůvodného obohacení za užívání předmětných nemovitostí žalovaným nad rozsah jeho spoluvlastnického podílu, odvolací soud uzavřel, že byla uplatněna neurčitě (není zřejmé, za které období, v jaké výši) a pouze in eventum (pro případ, podmíněně); v tomto směru je ve smyslu § 41a odst. 2 o.s.ř. podmíněným procesním úkonem, k němuž se nepřihlíží. Jestliže bylo opětovně poukazováno na tuto kompenzační námitku žalobkyní rovněž v odvolacím řízení, je stále založena na (neurčitým způsobem vymezených co do období, výše) skutkových okolnostech, které zde byly již v řízení před soudem prvního stupně, tedy skutečnostech, jež nelze zohlednit dle § 205a o.s.ř. I hlediska věcného posouzení takové námitky je vhodné připomenout, že žalobkyně až v průběhu odvolacího řízení začala vyzývat žalovaného k zpřístupnění nemovitostí, přitom sama uváděla, že z nich odešla, protože tam žít nemohla, následně začala bydlet se svým přítelem. Žalobkyně se nedomáhala toho, co jí náleží primárně, a to je spoluužívání předmětu spoluvlastnictví v rozsahu svého spoluvlastnického podílu. Nárok na peněžitou náhradu za neumožnění takového spoluužívání vzniká až za situace, kdy spoluvlastník, přes vážně míněný zájem o spoluužívání, takové spoluužívání umožňováno není.

52. Žalobkyně je proto, jak shora uvedeno, povinna žalovanému celkem zaplatit na tzv. širším vypořádání podílového spoluvlastnictví částku 3 401 557,17 Kč. Odvolací soud zohlednil, že výrokem IV. rozsudku soudu prvního stupně bylo již žalobkyni uloženo takto zaplatit žalovanému částku 1 932 522 Kč. Zbytek do stanovené částky 3 401 557,17 Kč představuje částku 1 469 035,17 Kč, kterou je namístě uložit žalobkyni coby další povinnost zaplacení žalovanému. Proto odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně podle § 220 odst. 1 písm. b) o.s.ř. změnil ve výroku V. tak, že žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému na širší vypořádání podílového spoluvlastnictví další částku 1 469 035,17 Kč. Lhůta k plnění byla stanovena na tři dny od právní moci rozsudku dle § 160 odst. 1 o.s.ř. Ve zbylém rozsahu zamítavého výroku V. a ve výroku IV. (již přiznaná částka 1 932 522 Kč) odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný podle § 219 o.s.ř. potvrdil.

53. S ohledem na výši vypořádacího podílu z nemovitostí uloženého k zaplacení žalovanému žalobkyni výrokem III. rozsudku soudu prvního stupně a výši povinnosti zaplacení uložené žalobkyni žalovanému v rámci tzv. širšího vypořádání nutno uzavřít, že žalovaný je dostatečně solventní, jestliže má v advokátní úschově složenou částku 1 520 000 Kč. Současně není namístě jakkoliv „provazovat“ výroky rozsudku o vypořádání nemovitostí a vypořádání ostatních dílčích nárok v rámci tzv. širšího vypořádání. Jde o samostatné nároky, o nichž je také třeba rozhodovat samostatně, které samostatně nabývají právní moci (viz shora).

54. S ohledem na změnu rozsudku soudu prvního stupně rozhodoval odvolací soud znovu o náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně ve vztahu účastníků a o náhradě státem placených nákladů řízení podle § 224 odst. 2 o.s.ř., § 142 odst. 2 o.s.ř., § 148 odst. 1 o.s.ř. a § 151 odst. 1 o.s.ř. Odvolací soud uzavřel, že nelze hovořit o převážném procesním úspěchu některého z

účastníků, a to vzhledem k jejich procesním postojům k vypořádání spoluvlastnictví k nemovitostem a k širšímu vypořádání a konečnému výsledku řízení. Žalobkyně navrhovala nařízení prodeje nemovitostí, zohlednit třeba, jakým způsobem účastníci byli úspěšní ve vztahu k dílčím vznášeným nárokům a procesní obraně. Za takové situace je nerozhodná korespondence účastníků před zahájením řízení. Proto odvolací soud rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně.

55. Ze shodných důvodů rozhodl odvolací soud i o náhradě nákladů odvolacího řízení ve vztahu účastníků dle § 224 odst. 1 o.s.ř., § 142 odst. 2 o.s.ř. a § 151 odst. 1 o.s.ř. tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.
56. Ohledně náhrady státem placených nákladů řízení je každý z účastníků povinen nahradit státu dle § 148 odst. 1 o.s.ř. polovinu takto státem placených nákladů řízení. V řízení před soudem prvního stupně bylo státem hrazeno znalečné v rozsahu částky 1 639 Kč; proto byla žalobkyni a žalovanému, každému z nich, uložena povinnost zaplatit na náhradě státem placených nákladů řízení České republiky - Okresnímu soudu Praha – východ částku 819,50 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku dle § 160 odst. 1 o.s.ř. Státem placené náklady odvolacího řízení představují znalečné ve výši 7 125 Kč. Proto byla žalobkyni a žalovanému, každému z nich, uložena povinnost zaplatit na náhradě státem placených nákladů řízení České republiky -Krajskému soudu v Praze částku 3 562,50 Kč. Lhůta k plnění byla i zde byla stanovena na tři dny od právní moci rozsudku dle § 160 odst. 1 o.s.ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je dovolání přípustné, jestliže 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 vyřešena právní otázka posouzena jinak. Dovolání je možno podat ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení tohoto rozsudku k Nejvyššímu soudu České republiky, prostřednictvím Okresního soudu Praha - východ.

Praha 18. ledna 2018

JUDr. Roman ŠEBEK v.r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Irena Jirků