



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Lukáše Páchy a soudců JUDr. Ivy Trávníčkové Ph.D., a Mgr. Jiřího Kopeckého ve věci

žalobkyně: **Ing. XXX**, narozená dne XXX  
bytem XXX, XXX  
zastoupená advokátem JUDr. Milanem Růžičkou  
sídlem Bratranců Veverkových 702, Pardubice

proti  
žalované: **XXX**, narozená dne XXX  
bytem XXX, XXX  
zastoupená advokátkou Mgr. Lucií Popďakunikovou  
sídlem Havlíčkova 1080, Pardubice

**o zaplacení částky 144.132 Kč,**

k odvolání účastnic proti rozsudku Okresního soudu v Pardubicích ze dne 16.5.2019, č. j. 5 C 15/2012-764,

**takto:**

- I. Rozsudek okresního soudu se v odvoláním napadeném výroku I., a to v části povinnosti žalované zaplatit žalobkyni částku 22.358,30 Kč spolu s úroky z prodlení ve výši 7,5 % ročně od 25.9.2012 do zaplacení, a dále v odvoláním napadeném výroku II., **potvrzuje.**
- II. Rozsudek okresního se v další části výroku I. **mění** tak, že požadavek žalobkyně na zaplacení dalších 33.692,70 Kč spolu s úroky prodlení ve výši 7,75 % ročně od 10.2.2012 do zaplacení, úroků z prodlení ve výši 7,75 % ročně z částky 22.358,30 Kč od 10.2.2012 do

24.9.2019 a úroků z prodlení ve výši 0,25 % ročně z částky 22.358,30 Kč od 25.9.2012 do zaplacení, zamítá.

- III. Žalobkyně je povinna nahradit žalované k rukám její advokátky náklady řízení před okresním soudem ve výši 76.093,92 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.
- IV. Žalovaná je povinna nahradit České republice na účet okresního soudu v Pardubicích náklady řízení ve výši 797,70 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.
- V. České republice se v rozsahu částky 4.520,30 Kč právo na náhradu nákladů řízení nepřiznává.
- VI. Žalobkyně je povinna nahradit žalované k rukám její advokátky náklady odvolacího řízení ve výši 15.125 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.

### Odůvodnění:

1. Shora uvedeným rozsudkem okresní soud uložil žalované zaplatit žalobkyni částku 56.051 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 7,75 % ročně od 10.2.2012 do zaplacení (výrok I.); zamítl žalobu co do částky 88.081 Kč spolu s úroky z prodlení (výrok II.); žalobkyni uložit nahradit žalované k rukám její zástupkyně náklady řízení ve výši 23.695 Kč (výrok III.) a České republice nepřiznal právo náhradu nákladů řízení (výrok IV.).
2. Z odůvodnění vyplývá, že okresní soud rozhodoval o požadavku žalobkyně jako spoluvlastnice na zaplacení náhrady za užívání společných nemovitostí žalovanou jako další spoluvlastnice nad rámec jejího podílu v období od 10.2.2009 do 23.10.2012. Žalobkyně tvrdila, že žalovaná nemovitosti výlučně užívala od roku 2001, bránila jí v jejich užívání a neposkytla jí žádnou kompenzaci za to, že nemovitosti užívala sama. Do roku 2009 tak žalovaná činila s jejím konkludentním souhlasem na základě dědické dohody. Následně žalovanou žádala o umožnění užívání nemovitosti, což žalovaná odmítla. Žalovanou poté písemností ze dne 4.1.2012 vyzvala ke zpřístupnění nemovitosti a vypořádání podílů. Nemovitosti tvoří jeden funkční celek, jedná se o rodinný dům se zahradou. Žalobkyně požadovala náhradu od žalované, připadající jejímu podílu v částce 3.333 Kč měsíčně v uvedeném období.
3. Žalovaná s požadavkem nesouhlasila. Namítala, že v užívání nemovitostí žalobkyni nebránila, sama žalobkyně v domě bydlela od února 2012 do června 2012. Nebylo ale možné s žalobkyní společně v nemovitosti žít. Bylo vydáno předběžné opatření, kterým soud vyhověl jejímu návrhu, neboť měl osvědčeno, že ji žalobkyně pronásledovala a v domě se chovala nestandardním způsobem. Následně došlo k vypořádání podílového spoluvlastnictví a žalovaná je již výlučnou vlastníkem nemovitostí a žalobkyně dne 7.11.2012 zaplatila vypořádací podíl.
4. Rozsudkem ze dne 15.7.2015, č.j. 5 C 15/2012-463 Okresní soud v Pardubicích požadavek žalobkyně zamítl. Tento rozsudek byl částečně potvrzen a částečně zrušen rozsudkem Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích ze dne 28.4.2016. č.j. 23 Co 500/2015-558. Oba rozsudky byly zrušeny rozsudkem Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23.8.2017, č.j. 22 Cdo 4810/2016-592 s tím, že soudy v otázce, kdy došlo k ukončení konkludentní dohody účastnic (kdy odvolací soud dovodil, že se tomu tak stalo na základě písemnosti ze dne 4.1.2012, kdy žalobkyně svůj souhlas odvolala), nepřihlédly ke všemu, co vyšlo v řízení najevo a důkazy nebyly hodnoceny v jejich vzájemné souvislosti, zejména se nevypořádaly s výpověďmi svědků XXX XXX, XXX XXX a XXX XXX.
5. Okresní soud poté vyšel ze zjištění, že žalobkyně je dcerou žalované. Žalobkyně byla v rozhodném období spoluvlastnicí 1/6 nemovitostí (pozemku st. parc. č. XXX, jehož součástí je rodinný dům č.p. XXX, a pozemku parc. č. XXX, zapsaných na LV č. XXX pro obec a k. ú. XXX XXX). Další 1/6 vlastnila XXX XXX, sestra žalobkyně, a 2/3 náležely žalované.

Od 7.2.2012 (kdy odvrátila zámek) do 27.6.2012 (kdy byla Policií České republiky vykázána) žalobkyně nemovitosti částečně užívala.

6. Usnesením Okresního soudu v Pardubicích ze dne 18.10.2012, č.j. 7 C 2/2012-391, které nabylo právní moci dne 23.10.2012, došlo k vypořádání podílového spoluvlastnictví účastnic, kdy nemovitosti připadly do výlučného vlastnictví žalované, a ta se zavázala zaplatit žalobkyni vypořádací podíl ve výši 413.333,33 Kč.
7. Dále vycházel okresní soud z toho, že obě účastnice opakovaně oznamovaly na Policii České republiky, Obvodní oddělení Přelouč, přestupkové jednání druhé účastnice. Žalobkyně podávala opakovaně stížnosti na postup a chování policie. Bylo šetřeno jednání žalobkyně, která dne 7.2.2012 dala pokyn k odvrátání cylindrické vložky zámku vchodových dveří domu č.p. XXX, kde bydlela trvale žalovaná. Pro tento skutek podalo státní zastupitelství na žalobkyni návrh na potrestání pro přečin porušování domovní svobody. Okresní soud v Pardubicích usnesením ze dne 16.3.2012, č.j. 1 T 49/2012-60, věc postoupil Městskému úřadu v Přelouči, neboť skutek by mohl být posouzen jako přestupek.
8. Usnesením Okresního soudu v Pardubicích ze dne 4.7.2012 pod č.j. 7 C 2/2012-188, bylo nařízeno předběžné opatření, kterým bylo uloženo žalobkyni v době od 7.7.2012 do 7.8.2012, nezdržovat se v předmětných nemovitostech a zdržet se setkávání, obtěžování a sledování žalované. Vydání předběžného opatření předcházelo vykázání žalobkyně dle § 44 zákona č. 273/2008 Sb., o Policii České republiky, dne 27.6.2012 ze společného obydlí v obci XXX, č.p. XXX, kdy ohroženou osobou byla žalovaná. Soud měl za osvědčené, že žalobkyně se dopustila jednání, kterým závažným způsobem ohrožovala zdraví, život a svobodu žalované. Předběžné opatření bylo usnesením téhož soudu ze dne 7.8.2012, č.j. 7 C 2/2012-290, prodlouženo do 31.12.2012. Obě rozhodnutí byla potvrzena odvolacím soudem.
9. Policie České republiky pod č.j. KRPE 19663-25/TČ-2012-170671, zahájila trestní stíhání žalobkyně pro spáchání přečinu nebezpečného pronásledování žalované dle § 354 odst. 1 písm. b) a d) trestního zákoníku. Okresní státní zastupitelství v Pardubicích podalo pod sp. zn. 1 Nt 1107/2013 návrh na uložení ochranného léčení obviněné z přečinu nebezpečného pronásledování v době od 7.2.2012 do 7.5.2012, kdy žalobkyně opakovaně vyhledávala matku, domáhala se vstupu do jí obývané části domu, nahrávala si ji na kameru a v rámci vyvolaných sporů ji urážela a nadávala jí. Dne 5.3.2012 ji napadla úderem dlaně do tváře a omezovala ji v obvyklém užívání domu. V rámci trestního řízení byly vypracovány znalecké posudky na žalobkyni. Podle revizního znaleckého posudku Psychiatrické nemocnice Bohnice, je žalobkyně osobou postiženou trvalou poruchou osobnosti (XXX) bez výhledu na podstatnou změnu a možnosti změn dosažených nařízeným léčením. Tato porucha osobnosti neměla vliv na její rozpoznávací a ovládací schopnosti.
10. Okresní soud v Pardubicích usnesením ze dne 11.2.2015, č.j. 22 T 29/2005-706, postoupil věc trestního stíhání žalobkyně Městskému úřadu v Přelouči, když žalovaný skutek by mohl být posouzen tímto orgánem jako přestupek. Městský úřad v Přelouči podle § 66 odst. 3 písm. a) zákona o přestupcích věc odložil, neboť daný přestupek žalobkyně může být projednán pouze na návrh postižené osoby – žalované, která je osobou blízkou ve vztahu k žalobkyni. Pro vedení přestupkového řízení tak bylo nezbytné, aby žalovaná podala návrh k zahájení přestupkového řízení nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy se o přestupku nebo o postoupení věci orgánem činným v trestním řízení dozvěděla. O této možnosti byla žalovaná vyrozuměna dne 16.3.2016 a návrh ve stanové lhůtě nebyl podán.
11. Okresní soud vyslechl obě účastnice a svědky XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX a XXX XXX. Mgr. XXX XXX, sestra žalobkyně a dcera žalované, potvrdila verzi žalované o tom, že žalobkyně bydlela v domě do roku 1998, poté se odstěhovala se synem do XXX. Následně navštěvovala žalovanou, nikdy se nepodílela na úhradě nákladů spojených s nemovitostmi. V březnu 2012 svědkyně darovala žalované svůj podíl na nemovitostech. Svědkyně XXX XXX,

spolužačka žalobkyně, a XXX XXX, popisovali konfliktní vztahy účastnic s tím, že od žalobkyně věděli o tom, že má zájem v nemovitosti bydlet, ale matka jí to nechce umožnit. Pokud následně žalobkyně v nemovitosti bydlela, tak svědkyně XXX XXX žalobkyni v domě navštívila a viděla, že žalobkyně užívala dětský pokoj s příslušenstvím. Svědek XXX XXX se vyjádřil tak, že pokoj žalobkyně byl v prvním patře. Svědci XXX XXX a XXX XXX vypovídali o tom, že žalobkyně měla zájem v nemovitosti bydlet, ale žalovaná s tím nesouhlasila. Svědek XXX XXX vypověděl, že byl přítomen jednání žalobkyně s žalovanou, kdy žádala umožnění bydlení v domě. Také svědek XXX XXX uvedl, že byl přítomen takovému jednání s tím, že v roce 2009 neměla žalobkyně kde bydlet, žádala matku o umožnění bydlení, která ji však odmítla.

12. K otázce výše náhrady za užívání okresní soud učinil zjištění ze znaleckého posudku Ing. Jiřího Černého, CSc., podle jehož závěrů obvyklé tržní nájemné za užívání nemovitosti by v roce 2010 činilo 119.888 Kč ročně, tj. 9.999 Kč měsíčně. V roce 2011 121.690 Kč ročně, tj. 10.141 Kč měsíčně, a v roce 2012 124.000 Kč ročně, tj. 10.333 Kč měsíčně. Znalec vycházel z podkladů Ing. Ladislava Karhánka a jeho posudku č. XXX/XXX/2012, který provedl ocenění nemovitosti za účelem zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Znalec Ing. Černý dále vycházel z nabídek a výpisů realitních kanceláří v letech 2009–2012 s tím, že v tomto období se rodinné domy nestavěly za účelem nájmu, ale téměř vždy pro vlastní bydlení. V této době byl menší počet nájmu, než je tomu v současnosti. Při stanovení obvyklého nájemného vzal v úvahu i počet obyvatel obce XXX, vzdálenost od města XXX a vybavenost obce.
13. Okresní soud dále zhlédl nahrávky předložené žalobkyní a dovodil, že neshody účastnic byly vzájemné.
14. Požadavek žalobkyně okresní soud posuzoval ve smyslu ust. § 3028 odst. 2 dle ust. § 137 odst. 1 a § 451 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb. a shledal jej částečně důvodným. Žalobkyně v rozhodném období byla podílovou spoluvlastnicí dotčené nemovitosti v rozsahu 1/6 a nemovitosti nejprve vůbec neužívala na základě konkludentní dohody účastnic uzavřené v dědickém řízení oproti tomu, že se nebude podílet na nákladech spojených s nemovitostí. Soud prvního stupně vyložil, že má za to, že v řízení bylo prokázáno, zejména výpovědi samotné žalobkyně, jejím podáním ze dne 5.6.2016, tj. obsahem dovolání, a výpovědi svědka XXX, že žalovaná bránila žalobkyni od prosince 2009 užívat uvedené nemovitosti v míře odpovídající jejímu spoluvlastnickému podílu, ač žalobkyně ji v tomto měsíci žádala umožnění bydlení, což žalovaná odmítla. Na základě toho okresní soud uzavřel, že konkludentní dohoda z dědického řízení byla ukončena v prosinci 2009.
15. Žalobkyni tak nenáleží náhrada za užívání od 10.2.2009 do prosince 2009, neboť v té době platila konkludentní dohoda účastnic, ale náleží jí náhrada od prosince 2009 nadále. Do 6.2.2012 nemovitosti neužívala vůbec, od 7.2.2012 do vykázaní užívala dům částečně, jeden pokoj s příslušenstvím a společně s žalovanou užívala chodbu. Poté dům neužívala vůbec. Přiznání nároku žalobkyně nebrání rozpor s dobrými mravy, neboť šlo o vzájemné neshody obou účastnic a k vykázaní žalobkyně nelze přihlídnout, když se tak stalo pouze na základě předběžného opatření, kde byl rozhodný stav pouze osvědčen. Trestní stíhání, týkající se chování žalobkyně, bylo odloženo, neboť žalovaná v přestupkovém řízení nepokračovala.
16. Náhrada za užívání činí za období od prosince 2009 do 6.2.2012 částku 43.666,50 Kč (za prosinec 2009 1.666,50 Kč, za rok 2010 19.998 Kč, za rok 2011 20.280 Kč a za leden 2012 1.722 Kč). Za období února a března 2012, kdy žalobkyně částečně nemovitost užívala, a to jeden pokoj s příslušenstvím, vycházel okresní soud z toho, že náleží žalobkyni plnění ve výši 1.550 Kč za každý měsíc, tedy o 10 % nižší, než byla znalcem stanovena náhrada za užívání v roce 2012. V období dubna 2012 až října 2012 užívala žalobkyně další pokoj a měla na zahradě ohradu pro kozu, užívala záhonek a společné cesty k pozemkům, náhrada tak byla snížena na částku 1.377 Kč měsíčně, tj. o 20 % nižší a v říjnu 2012, kdy došlo ke zrušení spoluvlastnictví na částku 1.022 Kč. Celkem tak náleží žalobkyni náhrada 56.050,50 Kč, a to včetně úroků

z prodlení od podání žaloby. Co do částky 88.081 Kč spolu s úroky z prodlení byl požadavek žalobkyně zamítnut.

17. Okresní soud vyložil, že nevycházel ze znaleckého posudku zpracovaného společností XP INVEST., který předložila žalobkyně. Znalecký posudek byl zpracován pouze na základě údajů žalobkyně a jí předložené fotodokumentace. Vychází ze statistiky vývoje obvyklého nájemného, avšak nikoliv za relevantní období. Pokud bylo prováděno srovnání cen s jinými objekty, bylo provedeno porovnání s novostavbami, stavbami po rekonstrukci a novějšími domy (jak vyplývá z dokumentace a fotografií), a pomíjí vzorky (např. č. XXX domu v obci XXX – XXX XXX), kde bylo nájemné nižší, v částce 10.714 Kč měsíčně. Naproti tomu znalec Ing. Jindřich Černý, CSc., svůj znalecký posudek při ústním jednání řádně obhájil, vysvětlil, jaké relevantní skutečnosti vzal v úvahu při určení výše obvyklého nájemného s tím, že vycházel z popisu nemovitostí dle závěrů znalce Ing. XXX. Znalec Ing. Černý také vyložil, že ani případné umístění dvou bytových jednotek v domě nemá vliv na výši nájemného. Přestože žalobkyně poukazovala na to, že dle stavebního povolení měly být v domě dvě bytové jednotky, okresní soud k tomuto jejímu tvrzení nepřihlížel, neboť takový stav neodpovídá popisu nemovitostí v posudku znalce Ing. XXX, který hodnotil nemovitosti před zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví. Tento znalec si nemovitost prohlédl a jeho závěry o stavu a povaze nemovitostí mají tak reálný podklad.
18. Rozsudek okresního soudu napadly odvoláním obě účastnice.
19. Žalobkyně nesouhlasila se zamítnutím svého požadavku ve zbývající části a brojila proti závěrům znaleckého posudku Ing. Jindřicha Černého, CSc. Trvala na tom, že znalec si nevěděl rady se zadáním, neměl dostatek srovnávaného materiálu, což mělo vliv na kvalitu a obsah zpracovaného posudku. Znalec jí nepřizval k šetření na místě samém, přehlédl dokumentaci stavebního úřadu. Okresní soud pominul závěry oponentního posudku společnosti XP INVEST s.r.o., které jsou správné, přestože společnost neměla k dispozici ocenění z roku 2012, neboť ani tento posudek není správný. Skutečnost, že stavební povolení na dvě bytové jednotky odpovídalo i kolaudovanému stavu, je patrné z průběhu dokazování. V přízemí domu je samostatná bytová jednota s příslušenstvím, kterou jí žalovaná opakovaně znemožňovala užívat. Žalobkyně navrhla, aby odvolací soud rozsudek okresního soudu zrušil a věc vrátil k novému řízení ke zpracování revizního znaleckého posudku k výši obvyklého nájemného.
20. Žalovaná nesouhlasila se svou platební povinností v částce 56.051 Kč s příslušenstvím. Trvala na tom, že přiznání nároku žalobkyně brání rozpor s dobrými mravy, neboť nelze dovést, že by konfliktní jednání účastnic bylo vzájemné. Žalovaná zdůraznila, že pouze odrážela útoky ze strany žalobkyně, nebyla jejich iniciátorem a předmětné spory nechtěla nadále tzv. přizívat tím, že bude stejně tak jako žalobkyně podávat další návrhy na zahájení nejrůznějších řízení, jako například návrh na zahájení trestního řízení. Pokud tak nepodala návrh na projednání přestupku žalobkyně, neměla by jí být tato skutečnost přičítána k tíži. Žalovaná poukazovala na specifickou danou případu, spočívající právě v blízkém rodinném vztahu obou účastnic a dovolávala se slušnosti a morálky v rodinných vztazích a zejména úcty dětí k rodičům. Navrhla, aby odvolací soud rozsudek okresního soudu změnil a žalobu jako celek zamítl.
21. Odvolací soud přezkoumal rozsudek okresního soudu dle § 212, § 212a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o.s.ř.“) a podle § 213 odst. 4 o.s.ř. částečně zopakoval dokazování.
22. Z usnesení Okresního soudu v Pardubicích ze dne 11.12.2015, č.j. 22 T 29/2015-706 odvolací soud zjistil, že okresní soud postoupil trestní stíhání žalobkyně Městskému úřadu v Přelouči pro skutek spočívající v tom, že v době od 7.2.2012 do 7.5.2012 v rodinném domě č.p. XXX, který se nachází v obci XXX, okres XXX, pronásledovala svoji matku, XXX XXX, se kterou v uvedeném domě bydlela, a to tím způsobem, že ji opakovaně vyhledávala, domáhala se vstupu do její obývané části domu a do jejího pokoje, nahrávala si ji na kameru a na hlasové záznamové

zařízení a v rámci z tohoto vzniklých sporů XXX XXX sprostě nadávala a dne 5.3.2012 ji bezdůvodně fyzicky napadla úderem dlaní do tváře, přičemž toto její jednání, kterým XXX XXX omezovala v pokojném užívání jí používané části domu bylo způsobilé ve XXX XXX vzbudit obavu o zdraví. Okresní soud v této trestní věci v rámci svého odůvodnění učinil hodnocení předloženého důkazního materiálu, a to audio a videozáznamů pořízených žalobkyní. Uzavřel, že ze záznamů je patrné, že opakovaně docházelo mezi žalobkyní a poškozenou, XXX XXX či sousedkou XXX XXX, k neshodám, dohadům a hádkám. XXX.

23. Poté dospěl odvolací soud k následujícím závěrům. Okresní soud správně na věc aplikoval ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění platném do 31.12.2013 (dále jen „obč. zák.“), který použil ve smyslu ust. § 3028 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o.z.“), neboť jde o nárok vzniklý ze spoluvlastnického práva žalobkyně před 1. lednem 2014. Nárok žalobkyně (spoluvlastnice ideální 1/6 nemovitosti v k.ú. XXX XXX, obec XXX, a to pozemku st. parc. č. XXX, jehož součástí je objekt bydlení č.p. XXX a pozemku p.č. XXX) je třeba posuzovat jako náhradu za užívání společné věci žalovanou – další spoluvlastníci, nad rámec jejího podílu dle § 137 odst. 1 obč. zák.

24. V dané věci nelze přehlédnout specifické okolnosti případu, spočívající v blízkém rodinném vztahu účastnic, kdy žalobkyně je dcerou žalované a žalovaná se důvodně dovolává slušností a morálky v rodinných vztazích a úcty dětí k rodičům. V této souvislosti nelze pominout okolnosti, za kterých spoluvlastnický podíl na nemovitostech nabyla žalobkyně (jako dědictví po svém otci, kdy jde o rodinný dům, který vystavěla žalovaná spolu s otcem žalobkyně, a jež žalobkyně jako dítě, spolu se svými rodiči, užívala). V rámci dědického řízení byla mezi účastnicemi uzavřena konkludentní dohoda o tom, že nemovitosti bude výlučně užívat žalovaná bez poskytnutí náhrady žalobkyně, která se naproti tomu nebude nijak podílet na nákladech spojených s nemovitostmi. Žalobkyně se také poté užívání nemovitosti nedomáhala a na nákladech se nijak nepodílela. Tato dohoda účastnic, jejímž obsahem bylo ujednání o tom, že žalovaná jako pozůstalá manželka bude nadále dům, kde byla poslední rodinná domácnost manželů, a kterou již zletilé děti opustily, užívat bez poskytnutí náhrady za užívání nemovitosti a bude sama hradit náklady s provozem domu spojené, odpovídá obvyklému uspořádání rodinných vztahů v souvislosti s dědickým řízením. Vedle výše uvedeného je třeba zohlednit i to, že bydlení žalobkyně po opuštění rodinné domácnosti bylo zajištěno žalovanou, která darovala žalobkyni dům po své matce. Tento dům žalobkyně prodala a zařídila si za utržené finanční prostředky bydlení v XXX. Otázku existence takové konkludentní dohody respektoval ve svém rozhodnutí také Nejvyšší soud České republiky ve výše uvedeném rozsudku ze dne 23.8.2017, sp. zn. 22 Cdo 4810/2016 – 592. Předmětem posouzení pak bylo, kdy tato konkludentní dohoda účastnic zanikla.

25. Okresní soud učinil závěr o tom, že se tomu tak stalo v prosinci 2009. Takový závěr ale neodpovídá tvrzením žalobkyně ani provedenému dokazování. Odvolací soud v tomto směru provedl rekapitulaci provedených tvrzení a dokazování. V žalobě ze dne 8.2.2012 žalobkyně neposkytla žádné tvrzení o tom, kdy se domáhala užívání dotčené nemovitosti. Prvé tvrzení bylo poskytnuto v podání ze dne 12.6.2013 (ve spise na č.l. 104-105), kde žalobkyně uváděla, že se domáhala užívání dotčené nemovitosti na Vánoce 2010. Toto své tvrzení také zopakovala při jednání soudu dne 20.6.2013 (jak vyplývá z obsahu protokolu o jednání ve spise na č.l. 161) a rovněž ve své účastnické výpovědi dne 11.6.2014 (dle protokolu o jednání na č.l. 329). Tomu tvrzení žalobkyně koresponduje také svědecká výpověď svědka XXX XXX ze dne 13.11.2014 (dle protokolu na č.l. 374), který vypověděl, že byl přítomen prvému jednání mezi účastnicemi, kdy se domáhala žalobkyně užívání dotčené nemovitosti, což bylo na Vánoce 2010. Teprve následně svědek XXX XXX dne 21.1.2015 (dle protokolu na č.l. 413) uvedl, že žalobkyně se domáhala užívání nemovitosti na Vánoce 2009. Po výpovědi svědka XXX upravila žalobkyně dne 9.4.2015 a dne 19.4.2016 své tvrzení (jak vyplývá z protokolů na č.l. 452 a na č.l. 498) a začala tvrdit, že se domáhala užívání dotčené nemovitosti na Vánoce 2009.

- 26.S ohledem na výše uvedené rozpory v tvrzeních žalobkyně, nelze vycházet z toho, jak učinil okresní soud, že žalobkyně se domáhala užívání dotčené nemovitosti na Vánoce 2009. Je třeba uzavřít, že to bylo na Vánoce 2010, jak vyplývá z prvotních tvrzení žalobkyně, podpořené výpovědí svědka XXX. Odvolací soud považoval za nadbytečné opakovaně vyslechnout svědka XXX XXX, neboť jeho svědecká výpověď je v rozporu s opakovaným předchozím tvrzením žalobkyně v průběhu řízení. Nebyla shledána ani potřeba opakovat výpověď svědka XXX, když ani žalovaná na opakování jeho výpovědi netrvala. Skutečnost, že se žalobkyně domáhala dříve ústně užívání, prokazuje v kontextu výše uvedených důkazů i obsah písemností ze dne 4.1.2012, neboť odpovídá obvyklému uspořádání mezilidských vztahů, že zaslání písemné výzvy předchází ústní komunikace. Odvolací soud pak neshledal v této věci, že by výpověď svědka XXX byla nevěrohodná. Pokud dospěl v jiném soudním řízení, vedeném mezi účastnicemi pod sp.zn. 23 Co 428/2019, 23 Co 429/2019 (kde svědek vypovídal k jiné otázce – doručení dopisu s číslem účtu), k tomu, že z jeho výpovědi nelze vycházet, bylo to z důvodu nesrovnalostí při jeho výslechu odvolacím soudem. V této věci výpověď svědka XXX koresponduje nejen opakovanému předchozímu tvrzení žalobkyně (o tom, že se domáhala užívání nemovitosti na Vánoce 2010), ale také výše uvedenému obsahu písemnosti ze dne 4.1.2012.
- 27.Odvolací soud uzavřel, že konkludentní dohoda účastnic byla změněna v prosinci 2010. Žalobkyni tak nenáleží náhrada za užívání dotčené nemovitosti po dobu trvání konkludentní dohody, tj. za období od 10.2.2009 do 31.12.2010. Nárok na náhradu žalobkyni tak mohl vzniknout od 1.1.2011 nadále, dále za leden 2012 a od 1.2.2012 do 6.2.2012, kdy nemovitosti vůbec neuvládala.
- 28.V otázce výše náhrady odvolací soud sdílí závěry okresního soudu o správnosti znaleckého posudku Ing. Jindřicha Černého, CSc. Znalec se přesvědčivě vypořádal s hodnotami stanoveného obvyklého nájemného v daném období. Správně vycházel ze stavu nemovitostí v rozhodném období, který byl zachycen ve znaleckém Ing. XXX XXX z roku 2012. Lze akceptovat také jeho závěry, že dotčenou nemovitost nelze hodnotit jako způsobilou k pronájmu dvou bytových jednotek, byť tak byla nemovitost kolaudována. Nelze přehlédnout, že nemovitost není uspořádána tak, aby mohla být pronajímána dvěma odlišným subjektům. Byla koncipována pro rodinné dvougenerační bydlení. Znalecký posudek předložený žalobkyní pomíjí polohu dotčené nemovitosti v obci XXX, která je malou obcí. Výše obvyklého nájemného v takové obci nemůže být srovnávána s nájemným v městech, kde byla a je poptávka po nájemném bydlení zcela jiná, a proto je i výše obvyklého nájemného vyšší.
- 29.Žalobkyni tak přísluší náhrada za užívání nemovitosti nad rámec spoluvlastnického podílu žalovanou za rok 2011 ve výši 20.280 Kč a dále za leden 2012 ve výši 1.722 Kč a za únor 2012 za 6 dnů po 59,37 Kč ve výši 356,30 Kč, tj. celkem 22.358,30 Kč.
- 30.Od 7.2.2012 (kdy žalobkyně odvrátila zámek) do 27.6.2012 (do vykazání Policií České republiky) žalobkyně dotčenou nemovitost částečně užívala, proto jí náhrada, kterou by jí měla žalovaná zaplatit za užívání nad rámec jejího spoluvlastnického podílu, nenáleží. Odvolací soud nesdílí závěr okresního soudu, že rozsah užívání ze strany žalobkyně nebyl dostatečný. Nelze pominout, že žalobkyně byla podílovou spoluvlastnicí pouze v rozsahu 1/6 a vedle toho, že část nemovitosti užívala výlučně, užívala společně s žalovanou chodby domu, příslušenství. Nelze tak dovodit, že by jí náležela náhrada, kterou by jí měla hradit žalovaná za užívání domu nad rámec svého spoluvlastnického podílu, která v rozhodné době vlastnila 5/6 nemovitosti.
- 31.Okresní soud dále dovodil, že přiznání nároku žalobkyně nebrání dobré mravy. Tento závěr odvolací soud nesdílí. Okresní soud zcela pominul závěry rozhodnutí Okresního soudu v Pardubicích ze dne 11.12.2015, č.j. 22 T 29/2015-706. Trestní soud v rámci svého odůvodnění učinil výše uvedené hodnocení předloženého důkazního materiálu, a to audio a videozáznamů pořizovaných žalobkyní. Uzavřel, že ze záznamů je zřejmé, že žalobkyně jedná XXX. Tato zjištění trestního soudu odůvodňují závěr o tom, že pokud došlo Policií České republiky dne 27.6.2012

k vykázání žalobkyně ze společného obydlí v dotčené nemovitosti a následně bylo okresním soudem nařízeno předběžné opatření, kterým bylo žalobkyni od 7.7.2012 až do 31.12.2012 uloženo nezdržovat se v předmětných nemovitostech a zdržet se setkávání, obtěžování a sledování žalované, tak tato rozhodnutí soudu v civilních řízeních měla reálný podklad v jednání žalobkyně. Žalobkyně si tak stav, kdy nemohla nemovitosti užívat od 27.6.2012 (kdy byla vykázána ze společného obydlí) nadále zavinila svým jednáním sama. Tento stav trval do zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví účastnic dne 23.10.2012. Přiznání náhrady vůči žalované za nadužívání nemovitosti nad rámec spoluvlastnického podílu by tak bylo v rozporu s dobrými mravy dle § 3 obč. zák.

32. Z výše uvedené lze uzavřít, že požadavek žalobkyně, týkající se zaplacení náhrady za užívání nemovitostí nad rámec spoluvlastnického podílu je důvodný pouze za období od 1.1.2011 do 6.2.2012 a činí ve výsledku částku 22.358,30 Kč.
33. Vedle jistiny v částce 22.358,30 Kč náleží žalobkyni také požadované úroky z prodlení, a to ve výši 7,5 % ročně od 25.9.2012 do zaplacení (dle § 517 odst. 2, vl. nař. č. 142/1994 Sb., ve znění vl. nař. č. 163/2005 Sb. a č. 33/2010 Sb.). Úroky z prodlení nebylo možné přiznat dle požadavku žalobkyně od podání žaloby, neboť nárok na náhradu za užívání, kterou žalobkyně požadovala, není plněním, u něhož by zákon stanovil splatnost. Toto plnění je splatné na výzvu (srov. § 563 obč. zák.). Prvou výzvu, kterou k plnění učinila žalobkyně, bylo podání žaloby. Ta byla doručena žalované dne 24.9.2012. Do prodlení se tak mohla dostat žalovaná až 25.9.2012.
34. Pokud žalobkyně požadovala plnění náhrady ve výši 88.081 Kč, kterou již zamítl okresní soud a další částky 33.692,70 Kč s úroky z prodlení (předcházející či převyšující přiznaný úrok z prodlení), nehledal její požadavek odvolací soud za důvodný. Proto postupoval odvolací soud tak, že podle § 219 o.s.ř. potvrdil věcně správný rozsudek okresního soudu v přisouzeném nároku v částí 22.358,30 Kč s příslušenstvím a v zamítnutém nároku ve výši 88.081 Kč s příslušenstvím, a podle § 220 odst. 1 písm. b) o.s.ř. změnil rozsudek okresního soudu tak, že zamítl požadavek žalobkyně také ohledně zaplacení 33.692,70 Kč spolu s úroky z prodlení.
35. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 224 odst. 1, 2 ve spojení s ust. § 142 odst. 2 o.s.ř. Žalobkyně byla v řízení úspěšná v rozsahu 15 % a žalovaná v rozsahu 85 %. Právo na náhradu nákladů řízení tak náleží procesně úspěšnější žalované ve výši rozdílu úspěchu účastnic, tj. ve výši 70 % jejich nákladů řízení.
36. Za řízení před okresním soudem představují náklady žalované náklady za zastoupení advokátem, tj. za dva úkony po 5.900 Kč z částky 119.998 Kč, za dva úkony po 6.380 Kč z částky 131.659 Kč, za tři úkony po 6.900 Kč z částky 144.132 Kč (§ 7 bod 5 vyhl.č. 177/1996 Sb.), dále sedmkrát 300 Kč paušální náhrada hotových výdajů (§ 13 odst. 3 vyhl.č. 177/1996 Sb.) a 9.945,60 Kč daň z přidané hodnoty dle § 137 odst. 3 o.s.ř. (když tehdejší advokát žalované byl plátcem této daně). Dále náleží odměna za sedm úkonů po 6.900 Kč, sedmkrát 300 Kč paušální náhrada hotových výdajů (§ 7 bod 5, § 13 odst. 3 vyhl.č. 177/1996 Sb.). Žalovaná také zaplatila zálohu na znalecké dokazování ve výši 1.000 Kč. Celková náhrada nákladů řízení před okresním soudem činí 108.705,60 Kč. K náhradě náleží 70 %, tj. částka 76.093,92 Kč.
37. Za odvolací řízení činí náklady žalované odměna advokátky za dva úkony právní služby po 6.900 Kč, dvakrát 300 Kč paušální náhrada hotových výdajů (§ 7 bod 5, § 13 odst. 3 vyhl.č. 177/1996 Sb.) a zaplacený soudní poplatek 7.207 Kč. Celkem činí náklady žalované 21.607 Kč. K náhradě přísluší 70 %, tj. částka 15.125 Kč. Pokud advokátka žalované požadovala odměnu za tři úkony právní služby, když požadovala dvě odměny za blanketní odvolání a jeho doplnění, nepovažoval odvolací soud oba úkony za účelně vynaložené. K náhradě přiznal pouze jeden úkon právní služby, neboť nic nebránilo advokátce žalované odvolání řádně odůvodnit již při jeho podání. Uvedené náklady je žalobkyně povinna nahradit žalované k rukám její advokátky v zákonné třídní lhůtě (§ 149 odst. 1 ve spojení s § 160 odst. 1 věta před středníkem o.s.ř.).



38. O náhradě nákladů státu bylo rozhodnuto dle § 224 odst. 1, 2 ve spojení s ust. § 148 odst. 1 o.s.ř. Státu vznikly náklady ve výši 6.318 Kč, 1.000 Kč bylo kryto zálohou, celkem tak 5.318 Kč přísluší k náhradě. Na žalovanou, u které nejsou splněny předpoklady pro osvobození od soudních poplatků, připadá k náhradě 15 % dle jejího procesního neúspěchu, tj. částka 797,70 Kč. Ve zbylé části nese náklady stát, neboť žalobkyni bylo přiznáno osvobození od soudních poplatků.
39. Protože žalovaná byla v řízení procesně úspěšná, nevzniklo státu právo na náhradu nákladů (§ 149 odst. 2 o.s.ř.), které zaplatil, či zaplatí, v souvislosti s odměnou ustanoveného advokáta žalobkyně. O odměně ustanoveného advokáta žalobkyně rozhodne okresní soud.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí není odvolání přípustné.

Proti tomuto rozhodnutí je přípustné dovolání, jestliže 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 (§ 237 o. s. ř.).

Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud. Dovolání lze podat do dvou měsíců od doručení tohoto rozhodnutí u soudu, který rozhodoval v prvním stupni, rozhodoval by o něm Nejvyšší soud České republiky v Brně.

Pardubice 31. října 2019

Mgr. Lukáš Pácha v. r.  
předseda senátu