

2. 11. 2004

ID: 28901

Nabytí nemovitosti členem sdružení

Sama skutečnost, že člen sdružení podle občanského zákoníku získal nemovitost sám, jako fyzická osoba, není rozhodná, rozhodné je, zda tento člen sdružení jednal, tj. projevoval vůli, jako člen sdružení. Pokud vystupoval jako člen sdružení, stali se podílovými spoluvlastníky nemovitosti i ostatní účastníci sdružení.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 32 Odo 699/2001-151, ze dne 29.7.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobců A) J. S., B) J. K., C) J. K., D) B. S., E) V. K., zastoupených JUDr. R. V., advokátem, proti žalovanému J. K., zast. JUDr. M. Š., advokátem, o určení podílového spoluvlastnictví, vedené u Okresního soudu v České Lípě pod sp. zn. 7 C 1251/96, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočky v Liberci ze dne 10. května 2001 čj. 36 Co 151/2001 - 117, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Okresní soud v České Lípě rozsudkem ze dne 19. 1. 2001 čj. 7 C 151/96-96 určil, že podílovými spoluvlastníky domu č.p. 181 a parcely č. 21, obojí v obci D., kat. území D. u M. j., zapsaných na listu vlastnictví č. 1593 u Katastrálního úřadu v Č. L., jsou J. K., s podílem 1/4, J. K., s podílem 1/4, manželé J. K. a V. K., s podílem 1/4, manželé J. S. a B. S., s podílem L.

Krajský soud v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci jako soud odvolací výše označeným rozsudkem potvrdil tento v pořadí druhý rozsudek Okresního soudu v České Lípě ve věci samé. Ve výroku o náhradě nákladů řízení rozhodnutí soudu prvního stupně změnil a zavázal žalovaného nahradit žalobcům náklady řízení před soudem prvního stupně ve výši 47.825,- Kč. Vedle toho rozhodl o povinnosti žalovaného k náhradě nákladů řízení před odvolacím soudem ve výši 12.150,- Kč k rukám advokáta žalobců.

Odvolací soud vyšel z důkazů provedených soudem prvního stupně a dospěl ke stejnému závěru, že žalobci prokázali uzavření dohody o společném vydražení provozovny, k jehož účelu, před konáním dražby, sdružili ke dni 3. 4. 1992 finanční prostředky na úhradu dražební jistoty ve výši 200.000,- Kč. S myšlenkou vydražit provozovnu pekárny přišli žalobci, vyjma žalobce C), za kterého od počátku jednal jeho otec, což sám žalovaný ve výpovědi potvrdil. K účasti na dražbě byl žalovaný vyzván týden před jejím konáním, a to otcem žalobce C). Žalobci A), C) a otec žalobce C) v té době pracovali ve vedoucích funkcích S. p. a měli zákaz podnikat v pekářenském oboru. Dražba nemovitosti se konala dne 4. 4. 1992 a dne 22. 4. 1992 byl na její zaplacení poskytnut úvěr ve výši 2.251.000,- Kč, za který ručil otec žalobce C) zástavou své nemovitosti a soud považoval za věrohodné tvrzení, že úvěr byl splácen ze zisku ze společného podnikání. Všichni žalobci, stejně jako otec žalobce C), pomáhali při zajišťování provozu pekárny, za což jim žalovaný nevyplácel žádnou odměnu. Vůle žalobců zúčastňovat se podnikatelské činnosti žalovaného, vyplývá také ze smlouvy o tichém společenství. Podíl žalobců na podnikání považuje odvolací soud za nepochybný také s ohledem na zjištění, že žalovaný nikdy předtím v pekářenském oboru nepůsobil. Podnikatelský záměr sice zpracoval vlastní rukou žalovaný, avšak podle vzoru vyhotoveného pro něj otcem žalobce C). Žalobci s ohledem na zákaz konkurence nechtěli být v projektu uvedeni. Žalovaný nepochybně znal obsah a důsledky dohody o sdružení, se záměrem vydražit předmětné nemovitosti se všemi žalobci včetně otce žalobce C), který jednal za svého syna. Otec žalobce C), pan J. K. st. prokazatelně jednal ve věci vydražení provozovny za svého syna, což také vyplývá z nedatované smlouvy o tichém společenství, ve které již jako strana vystupuje žalobce C). Svou povahou se nejednalo o jednání za jiného ve smyslu § 22 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „obč. zák.“) a nebyla proto nutná písemná plná moc.

Odvolací soud dále dovodil, že s ohledem na ust. § 143 obč. zák. upravující nabývání věcí do společného jmění manželů, dříve bezpodílového spoluvlastnictví, se ze zákona stala společně s žalobcem A) spoluvlastnicí jedné ideální čtvrtiny vydražených nemovitostí také žalobkyně D) a spolu s žalobcem B), žalobkyně E). V případě, že je vznik podílového spoluvlastnictví mezi účastníky sdružení sporný, je listinou pro jeho záznam pouze rozhodnutí soudu v

řízení o určení spoluvlastnictví k nemovitosti. Naléhavý právní zájem na tomto určení je tedy dán, protože žalobci zápisu svého vlastnického práva do příslušné evidence by se nemohli domoci jinou, než soudní cestou. Protože se účastníci dohody o sdružení nedohodli jinak, soud podle ust. § 835 obč. zák. určil, že podíly všech účastníků dohody jsou na dražené nemovitosti stejné.

Proti tomuto rozsudku podal žalovaný včas dovolání, jehož přípustnost spatřuje (nesprávně podle právní úpravy obsažené v zákoně č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád) v ust. § 237 odst. 1 písm. b/ občanského soudního řádu (dále též jen „o. s. ř.“) a důvod spatřuje v ustanovení § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř., tedy že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (správně dle ust. § 241 odst. 3 písm. d)).

Dovolatel v první řadě nesouhlasí s názorem odvolacího soudu, že kupní cena, resp. úvěr, byl splácen ze zisku ze společného podnikání. Takovéto hodnocení důkazů soudem je nepřesné, jednostranné a účelové. K důkazům žalovaného soud vůbec nepřihlížel nebo je zlehčoval. Soud se např. vůbec nezabýval otázkou existence platné a písemné smlouvy o tichém společenství a tedy otázkou, kde je dalších 50.000,- Kč vkladu. Taktéž napadá závěr o nepodstatnosti předání peněz žalovanému až po složení dražební jistoty. Dovolatel uvádí, že v průběhu řízení dokládá splacení části úvěru následně po ukončení podnikání. Závěr o placení úvěru z podnikatelského zisku považuje za vymyšlený, když dokládá, že firma byla stále ve ztrátě. Závěr o bezplatném podílení se na podnikání je taktéž nepravdivý, což žalovaný dokládá pracovními smlouvami a pokladními doklady, ze kterých byly odměny žalobců patrné. Soud také obrací důkaz o skutečnosti, že vydražitelem a vlastníkem provozovny byl i v očích žalobců po vydražení žalovaný, když v podnikatelském záměru psaném otcem žalobce C) pro žalovaného se uvádí, že provozovnu vydražil žalovaný, který je vlastníkem. Dovolatel byl od počátku přesvědčen, že je vlastníkem pekárny a pouze provozováním pekárny se budou v rámci tichého společenství účastnit žalobci. Proto také hradil veškeré platby spojené s placením úvěru, s vlastnictvím nemovitosti a několikasettisícové investice pouze ze svých výlučných prostředků, neboť žalobci nikdy ničím na tyto náklady nepřispěli a nelze říci, že by se podíleli vkladem tichého společníka. Protože žalovaný nebyl v zisku, nemohli se ani žalobci na tomto zisku podílet. V tom je zásadní logický rozpor při hodnocení důkazů soudem. Pokud by mezi účastníky vznikla smlouva o sdružení podle § 829 obč. zák., musela by snad být doplněna i o způsob realizace vlastnického práva, toto však řešeno nebylo a ani při výsleších v tom žalobci neměli jasno. Pochybný je také závěr o existenci vzniku smlouvy mezi žalobci. Pokud by záměr žalobců byl takový, že se stanou podílovými spoluvlastníky, musel by s tím souhlasit a vědět o tom i žalovaný, který de facto „nesl kůži na trh“, na rozdíl od žalobců, kteří vůbec žádná rizika nenesli. Nesprávný je také názor ohledně plné moci otce žalobce C). Není pravdou, že jednání o vydražení provozovny, složení 50.000,-Kč a uzavření smlouvy o tichém společenství, je jedním právním úkonem, ke kterému není zapotřebí písemná plná moc podle § 31 odst. 4 obč. zák., neboť v daném případě se jedná o celou řadu úkonů, a to i přímo souvisejících s vydražením pekárny. Dovolatel taktéž poukazuje na změny ve výpovědích žalobců a otce žalobce C), se kterými se odvolací soud nijak nevypořádal. Nelze připustit, aby se několik osob po více letech neúčasti dohodlo a bez jakékoli písemnosti „vyvlastnili“ reálně existující a zapsané vlastnické právo, které bylo v dobré víře řadu let vykonáváno. Je pochybné domnívat se, že by žalovaný, aniž by si nebyl vědom svého výlučného vlastnictví, investoval mnohasettisícové částky (vybudování restaurace, zeleniny mimo objekt pekárny apod.) a zda by ze svých výlučných prostředků splatil úvěr.

Vzhledem k výše uvedenému se dovolatel domnívá, že je rozhodnutí odvolacího soudu postaveno na nesprávném právním posouzení, tj. na existenci uzavření smlouvy o sdružení.

Dovolatel navrhuje, aby dovolací soud rozhodnutí zrušil a vrátil mu věc k novému rozhodnutí.

Podle bodu 17., hlavy I., části dvanácté, zákona č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů, se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů (tj. podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. lednem 2001).

Nejvyšší soud jako soud dovolací, po zjištění, že podané dovolání má náležitosti, předepsané zákonem (ust. § 240 odst. 1 a § 241 odst. 1 a 2 o. s. ř.) a že je přípustné (ust. § 238 odst. 1 písm. b/ o. s. ř.), dospěl k závěru, že dovolání není důvodné.

Dovolatelem nesprávně začleněný důvod pod ust. § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. ve znění účinném od 1. ledna 2001, tedy nesprávné právní posouzení věci ve smyslu ust. § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř., může spočívat v tom, že soud na správně zjištěný skutkový stav věci aplikoval nesprávný právní předpis, nebo že správně použitý právní předpis nesprávně vyložil, popř. nesprávně aplikoval. Nesprávné právní posouzení může být způsobitelným dovolacím důvodem jen tehdy, bylo-li rozhodující pro výrok rozhodnutí odvolacího soudu.

Odvolací soud dospěl k rozhodujícímu závěru, že se žalobci a žalovaný dohodli na společném vydražení provozovny a že v ní společně budou pokračovat v provozování pekárny. Na tom se dohodli v restauraci bývalého Svazarmu v D. asi tak týden nebo dva před dražbou. Za žalobce C) jednal jeho otec, v té době ředitel pekárny v D., který měl zákaz podnikat v pekárenském oboru. K dohodě o sdružení podle ust. § 829 obč. zák., došlo před dražbou konanou dne 4. 4. 1992. Jako vydražitel byl uveden žalovaný. Každý z účastníků se na složení dražební jistoty podílel vkladem 50.000,- Kč. Ostatní finanční prostředky na vydražení byly poskytnuty z provozního úvěru Komerční banky, a. s. pobočky v Č. L. v částce 2.251.000,- Kč. Za úvěr ručil svojí nemovitostí otec žalobce C), který sehrál klíčovou roli při přípravě na dražbu a následné činnosti pekárny, s ohledem k tomu, že žalovaný nikdy předtím v pekárenství nepodnikal. Úvěr byl splacen žalovaným, což vyplývá z potvrzení Komerční banky ze dne 18. 12. 1995. Písemná dohoda o sdružení nikdy neexistovala a sepsána byla pouze smlouva o tichém společenství, kterou za žalobce C) podepsal, po provedené dražbě, jeho otec. K těmto závěrům soud dospěl zejména po zhodnocení výsledků účastníků.

Uvedené závěry odvolacího soudu jsou nejen skutkovými zjištěními, učiněnými z provedeného dokazování, ale zakládají zároveň též právní závěr o tom, že byla mezi účastníky uzavřena smlouva o sdružení, tj. že byly pojmově naplněny znaky, uvedené v ust. § 829 odst. 1 obč. zák.

Podle § 829 odst. 1 obč. zák. několik osob se může sdružit, aby se společně přičinily o dosažení sjednaného účelu. Pro tuto smlouvu nepředepisuje občanský zákoník písemnou formu.

Již ve zrušovacím usnesení ze dne 13. 7. 2000 čj. 29 Co 245/2000-77 odvolací soud zavázal okresní soud právním názorem, že dohoda, kterou její účastníci projeví vůli společně vydražit provozovnu pekárny a k tomuto hospodářskému cíli sdružit (spojit) organizační činnost a finanční prostředky, je z hlediska obsahu dohodou o sdružení ve smyslu ustanovení § 829 obč. zák., a to sdružením, jehož cílem je vydražení nemovitosti a tudíž nabytí vlastnictví, přičemž tato dohoda ke své platnosti nevyžaduje písemnou formu ani když se týká vydražení vlastnictví k nemovitostem (ve spise č. l. 80).

S tímto právním hodnocením se dovolací soud ztotožňuje.

V dalším řízení před soudem prvního stupně i odvolacím bylo zejména z účastnických výpovědí přesvědčivě zjištěno, že žalobci 1) a 2), otec žalobce 3) a žalovaný se týden až 2 týdny před dražbou v restauraci Svazarmu v D. dohodli na společném vydražení provozovny pekárny (žalovaný je bratrem otce žalobce 3). Za tím účelem každý ze tří zúčastněných žalobců [za žalobce 3) jeho otec] poskytli 50.000,- Kč na dražební jistotu (srov. výpovědi na č. l. 89-91) a rovněž žalovaný potvrdil, že o tom, že má vydražit pekárnu se dověděl týden nebo 10 dnů předem od svědka K. [tj. otce žalobce 3)] a ten mu předal 150.000,- Kč těsně před dražbou v pátek, byl u toho také žalobce 1) (ve spise viz č. l. 90).

Žalovaný předmětnou pekárnu vydražil za cenu 2,250.000,- Kč, jak plyne z protokolu č. 18/1992/Dy ze dne 4. 4. 1992 o průběhu veřejné dražby.

Okolnost, že žalovaný vydražil nemovitost sám, jako fyzická osoba, není sama o sobě rozhodná, rozhodné je, zda vydražitel jednal, tj. projevoval vůli, jako člen sdružení. Pokud vystupoval jako člen sdružení, stali se podílovými spoluvlastníky nemovitosti i ostatní účastníci sdružení (ust. § 834 obč. zák.).

Dospěly-li soudy obou stupňů k závěru, že jednání všech zúčastněných žalobců a žalovaného směřovalo ke společnému vydražení provozovny a tudíž ke vzniku spoluvlastnictví v rámci smlouvy o sdružení podle § 829 a násl. obč. zák., nelze tomuto závěru vytknout ani skutkové, ani právní pochybení. Vyplývá z učiněných skutkových zjištění a je správným právním posouzením věci.

Pokud žalovaný poukazoval na smlouvu o tichém společenství, nedatovanou, kterou se žalobci jako společníci zavázali poskytnout žalovanému jako podnikateli finanční vklady každý 50.000,- Kč, je předmětem této smlouvy účast na podnikání na úseku výroby a prodeje pekařských a ostatních potravinářských výrobků za podíl na zisku i ztrátě. Tato smlouva se tedy týká činnosti účastníků v období po dražbě, byla ostatně už po dražbě uzavřena.

Z uvedeného vyplývá, že dovolatelem tvrzený dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci (žádný jiný dovolací důvod dovolatel ani netvrdil) není v posuzovaném případě ve smyslu § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř., naplněn.

Vytýkal-li pak dovolatel, že odvolací soud „věc hodnotil naprosto jednostranně a účelově“ a že „hodnocení důkazů soudem a zejména pak závěry ve věci jsou nepřesné“, nejedná se o důvod právního posouzení věci, nýbrž o hodnocení důkazů a skutkových zjištění, které nelze podřadit důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. Okolnosti, týkající se

spláčení úvěru ze zisku, když provozovna se údajně nacházela ve ztrátě, dalšího podílu žalobců na podnikání, popř. další skutkové okolnosti, dovolatelem namítané, jsou z hlediska právní podstaty věci irelevantní. Tyto skutečnosti a jejich hodnocení nemají zásadní vliv na základní skutkovou a právní otázku, na níž je napadené rozhodnutí založeno, tj. na uzavření smlouvy o sdružení podle § 829 an. obč. zák. k účelu společného vydražení provozovny pekárny a tedy jejího získání do podílového spoluvlastnictví účastníků.

Pokud se odvolací soud zabýval i širšími souvisejícími okolnostmi, které se i nepřímo vztahovaly k závěru o společném vydražení provozovny do podílového spoluvlastnictví, učinil tak v rámci komplexního hodnocení důkazů ve smyslu § 132 o. s. ř. Jeho postup v tomto směru plně odpovídá i hmotněprávnímu ustanovení § 266 odst. 1 až 3 obč. zák. o výkladu projevů vůle účastníků. Odvolací soud vzal náležitý zřetel nejen na to, co účastníci při jednání o uzavření smlouvy o sdružení zamýšleli, resp. jaký úmysl projevili, nýbrž i k následnému chování stran, když všichni žalobci po dražbě podnikali spolu s žalovaným za podmínek (organizačních, finančních a dalších) tak, že se chovali jako spoluvlastníci (např. zvláště v pracovních činnostech, při odměňování atd.).

Významnou, rozhodující skutečností, podporující konečný právní závěr o výše uzavřené smlouvě o sdružení je též to, že otec žalobce 3) za účelem získání úvěru na draženou nemovitost ve výši 2,200.000,- Kč uzavřel zástavní smlouvou (ve spise č. l. 34), přičemž tato smlouva byla uzavřena dne 4. 3. 1992, tedy před dražbou a dokumentuje úmysl žalobců o společném nabytí nemovitosti.

Rozhodující závěr obou soudů o uzavření smlouvy o sdružení se dovolateli zpochybnit nepodařilo ani z hlediska správnosti právního posouzení (§ 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř.) a dovolací soud proto dovolání jako nedůvodné zamítl (ust. § 243b odst. 1 věta před středníkem o. s. ř.).

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)