27. 5. 2005

ID: 33632

Náhrada ve smyslu § 142 ObčZ

Přiměřenou náhradu ve smyslu § 142 odst. 1 ObčZ je nutno chápat jako hodnotový ekvivalent, vyjádřený v penězích, umožňující podle místních podmínek obstarání obdobné věci, jakou představoval podíl spoluvlastníka, přisouzený ostatním spoluvlastníkům. Přiměřená náhrada musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, ale i na poptávce a nabídce v daném místě a čase. Za takovou nelze považovat náhradu, vycházející jen z ceny zjištěné podle předpisu o oceňování nemovitostí. Obvyklou cenu nemovitosti neovlivňuje skutečnost, že z podílového spoluvlastnictví vyloučený spoluvlastník pozbývající právní důvod užívání nemovitosti v ní zůstává bydlet.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 539/2003, ze dne 23.10.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce P. G., zastoupeného JUDr. I. I., proti žalované M. G., zastoupené advokátem, o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 9 pod sp. zn. 10 C 211/99, o dovolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 28. června 2002, č. j. 62 Co 141/02-149, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28. června 2002, č. j. 141/02-149, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 9 (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 12. července 2001, č. j. 10 C 211/99-91, zrušil podílové spoluvlastnictví účastníků k budově č. p. 240, zastavěné ploše parc. č. 302 a pozemku parc. č. 303 v kat. území D. P., zapsaným u Katastrálního úřadu pro P. na LV č. 268, a označené nemovitosti přikázal do výlučného vlastnictví žalobce, kterému uložil, aby žalované zaplatil částku 1 813 900,- Kč. Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení a soudním poplatku.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že účastníci jsou podílovými spoluvlastníky předmětných nemovitostí každý v rozsahu jedné ideální poloviny. Žalovaná v domě od 50. let nebydlí a ani ze zdravotních důvodů nehodlá bydlet. K domu má pouze citovou vazbu. V domě bydlí matka žalobce, který má zájem v domě také bydlet. S pomocí finančních prostředků svého otce provedl v domě rozsáhlou rekonstrukci bytu a společných prostor. Z důvodu nedostatku finančních prostředků žalovaná od roku 1997 do nemovitosti neinvestovala žádnou finanční částku. V roce 1974 žalovaná nabízela svůj spoluvlastnický podíl ke koupi Anně E. a A. M. s tím, že pokud se na koupi nedohodnou, má možnost jej nabídnout MNV v D. P. Mezi účastníky dochází delší dobu k neshodám o údržbu nemovitostí, v důsledku nichž nemovitost chátrala. Podle znalce Ing. J. S. reálné rozdělení domu z hlediska stavebního není možné. Je možné jeho rozdělení na bytové jednotky a nebytové prostory podle zákona č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., které by nevyžádalo žádné náklady. Obvyklou cenu nemovitostí znalec stanovil částkou 3 627 800,- Kč. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že jsou dány podmínky pro zrušení podílového spoluvlastnictví účastníků, a neshledal důvody pro zamítnutí žaloby podle § 3 ObčZ, protože silný citový vztah žalované k nemovitostem nemůže odůvodnit použití tohoto ustanovení. Za stavu, kdy dům nelze reálně rozdělit, přikázal nemovitosti do vlastnictví žalobce, jímž společně s rodinou bude nemovitost účelně využita. Přihlédl k tomu, že žalobce dům zhodnotil, aniž požadoval náhradu vložených částek do nemovitosti, a je u něho záruka, že s pomocí otce se o nemovitosti bude starat i nadále. Oba účastníci vlastní další

nemovitosti, přikázání sporné nemovitosti do vlastnictví toho kterého z účastníků řešil soud „z pohledu jejího dalšího režimu“. Při stanovení částky, kterou je žalobce povinen zaplatit žalované na vyrovnání podílu, vycházel z obvyklé ceny stanovené znalcem Ing. S.

Městský soud v Praze jako soud odvolací k odvolání žalované rozsudkem ze dne 28. června 2002, č. j. 62 Co 141/02-149, pod bodem II. výroku rozsudek soudu prvního stupně, pokud jím bylo zrušeno podílové spoluvlastnictví účastníků k předmětným nemovitostem a tyto přikázány do výlučného vlastnictví žalobce, potvrdil. Pod bodem III. rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o platební povinnosti žalobce vůči žalované změnil tak, že částka činí 1 878 380,- Kč, jinak rozsudek soudu prvního stupně v tomto výroku potvrdil. Pod body I., IV., V., VI. a VII. rozhodl o náhradě nákladů řízení a soudním poplatku. Odvolací soud se ztotožnil se skutkovými zjištěními a právním posouzením věci, pokud jde o zrušení podílového spoluvlastnictví a přikázání nemovitostí do vlastnictví žalobce. Podle odvolacího soudu „skutečnost, že druhý vnuk žalované, syn její dcery, má zájem v nemovitosti bydlet a že tato dcera má dostatek finančních prostředků, které chce do nemovitosti investovat, není právně relevantní. Argumentaci žalované, že by reálným řešením sporu bylo rozdělení domu na jednotky, jak to navrhl znalec, je nutné odmítnout“. Částku stanovenou na vypořádání podílu žalované změnil s ohledem na změnu cenových předpisů o cenách nemovitostí po rozsudku soudu prvního stupně a dodatek znaleckého posudku Ing. S., podle kterého obvyklá cena nemovitostí činí 3 756 760,- Kč.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání z důvodu nesprávného právního posouzení věci. Dovolání považuje za přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ. V dovolání namítá, že v § 142 ObčZ je závazně stanoveno pořadí způsobu vypořádání podílového spoluvlastnictví. Přednostním způsobem vypořádání je reálné rozdělení věci podle výše spoluvlastnických podílů. Žalovaná však sama však na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemá zájem, souhlasila by s vlastnictvím celých nemovitostí. Popírá, že by do nemovitostí neinvestovala žádné finanční prostředky. Po celou dobu spoluvlastnictví ponechávala svůj podíl na nájemném na opravy a až dosud platí pojištění celé nemovitosti, zatímco rodina žalobce si ponechávala nájemné v době hospitalizace A. M., jejího bratra a tehdejšího druhého spoluvlastníka, a od 30. 8. 1995 zabrala celé přízemí nemovitosti, suterén a půdu. Žalobce, který bydlí ve vile svého otce, neprokázal, že by měl zájem v domě bydlet. Žalovaná má stálé bydliště v domě v P. Tento dům rodina žalobce získala v restituci po jejím manželovi, ale prodala jej. V důsledku toho posledních několik let žije po ubytovnách, podnájmech a Domě sociálních služeb. Spolu s ní ve společné domácnosti žije dcera se synem. Dům postavili její rodiče pro ni a její sourozence, kteří ale již nežijí, proto by chtěla, aby „byla zachována kontinuita“. Její dcera má zájem o nemovitost a prokázala také svoji solventnost k opravám. Žalobce investoval pouze do nadstandardního vybavení zabraného přízemního bytu, přitom zavěšením rozvodů kanalizace a vody jen pro tento byt po stropem v suterénu suterén znehodnotil. Soud také nevzal v úvahu její námitky týkající se ocenění nemovitostí. Tržní cena uvedená ve znaleckém posudku není objektivní, protože znalec se nezabýval šetřením o skutečných prodejních cenách podobných nemovitostí v okolí. Kromě toho neodůvodnitelně snížil cenu nemovitostí o 25 % z důvodu spoluvlastnictví. Navrhla, aby Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalobce se k dovolání nevyjádřil.

Nejvyšší soud jako soud dovolací po zjištění, že dovolání proti rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou včas, nejprve zkoumal, zda jde o dovolání přípustné.

Podle § 236 odst. 1 OSŘ lze dovoláním napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Podle § 242 odst. l OSŘ dovolací soud přezkoumá rozsudek soudu prvního stupně v rozsahu, ve

kterém byl jeho výrok napaden.

Podle § 242 odst. 2 písm. d) OSŘ dovolací soud není vázán rozsahem dovolacích návrhů, jestliže z právních předpisů vyplývá určitý způsob vypořádání.

Dovolací soud není oprávněn přezkoumávat věcnou správnost výroku rozsudku odvolacího soudu, proti němuž není dovolání přípustné, i když z pohledu ustanovení § 242 odst. 2 písm. d) OSŘ jde o spor, v němž určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky vyplývá z právního předpisu. Propojení výroku odvolacího soudu, proti němuž dovolání přípustné je, s výrokem, který není přípustno zkoumat, se při rozhodování o dovolání projevuje v tom, že shledá-li soud důvody pro zrušení přezkoumávaného výroku, zruší současně i výrok, jehož sepětí se zkoumaným výrokem vymezuje ustanovení § 242 odst. 2 OSŘ [srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu uveřejněná pod č. 37 Sbírky rozhodnutí a stanovisek z roku 1999 a C 12 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaného nakladatelstvím C. H. Beck, Svazek 1 (dále jen „Soubor“)]. Z uvedené judikatury Nejvyššího soudu pro daný případ vyplývá oddělené posuzování přípustnosti dovolání ve vztahu k jednotlivým výrokům rozsudku odvolacího soudu.

Odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně jen ve výroku o částce, kterou je žalobce povinen zaplatit žalované na náhradě za její spoluvlastnický podíl přikázaný do vlastnictví žalobce. Jinak rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé potvrdil.

Přípustnost dovolání proti měnícímu rozsudku odvolacího soudu podle § 237 odst. 1 písm. a) OSŘ je založena na nesouladnosti rozsudku odvolacího soudu s rozsudkem soudu prvního stupně. O nesouladný rozsudek jde tehdy, jestliže okolnosti významné pro rozhodnutí věci byly posouzeny oběma soudy rozdílně, takže práva a povinnosti stanovené účastníkům jsou podle závěrů těchto rozsudků odlišná. Pro posouzení přípustnosti dovolání je tedy podstatné porovnání obsahu obou rozhodnutí.

Z tohoto pohledu je rozsudek odvolacího soudu rozsudkem měnícím ve výroku o náhradě za spoluvlastnický podíl žalované, a to jen ohledně částky 64 400,- Kč, představující rozdíl mezi náhradou přiznanou žalované rozsudkem soudu prvního stupně a náhradou přiznanou rozsudkem odvolacího soudu. V tomto rozsahu však rozhodnutím odvolacího soudu žalované žádná újma nevznikla a proto k podání dovolání do tohoto měnícího rozsudku žalovaná nebyla subjektivně oprávněna. Ve zbývající části je výrok o náhradě za spoluvlastnický podíl žalované výrokem potvrzujícím.

Dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu je přípustné za splnění předpokladů stanovených v ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) a c), odst. 3 OSŘ. Protože předpoklad stanovený v § 237 odst. 1 písm. b) OSŘ nebyl naplněn, přicházela v úvahu přípustnost dovolání jen podle § 237 odst. 1 písm. c), odst. 3 OSŘ, podle nichž je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla řešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Protože rozhodnutí odvolacího soudu řeší výši náhrady za spoluvlastnický podíl žalované, kterou je žalobce povinen zaplatit žalované, odlišně od judikatury dovolacího soudu, dospěl dovolací soud k závěru, že dovoláním napadené rozhodnutí ve výroku ohledně této náhrady má po právní stránce zásadní význam, a dovolání je tak v tomto rozsahu přípustné [§ 237 odst. 1 písm. c), odst. 3 OSŘ].

Dovolací soud přezkoumal rozsudek odvolacího soudu podle § 242 odst. 1 a 3 OSŘ jen v rozsahu, v jakém shledal dovolání přípustným, s přihlédnutím k rozsahu dovolatelkou uplatněných dovolacích námitek a dospěl k závěru, že dovolání je důvodné.

Podle § 142 odst. 1 ObčZ nedojde-li k dohodě, zruší spoluvlastnictví a provede vypořádání na návrh některého spoluvlastníka soud. Přihlédne přitom k velikosti podílů a účelnému využití věci. Není-li rozdělení věci dobře možné, přikáže soud věc za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům; přihlédne přitom k tomu, aby věc mohla být účelně využita. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků. nařídí soud její prodej a výtěžek rozdělí podle podílů.

Nejvyšší soud v rozsudku z 30. 1. 2001, sp. zn. 22 Cdo 356/2000, publikovaném v Souboru pod C 110, Svazek 2, zaujal právní názor, že „přiměřenou náhradu ve smyslu § 142 odst. 1 ObčZ je nutno chápat jako hodnotový ekvivalent, vyjádřený v penězích, umožňující podle místních podmínek obstarání obdobné věci, jakou představoval podíl spoluvlastníka, přisouzený ostatním spoluvlastníkům. Přiměřená náhrada musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, ale i na poptávce a nabídce v daném místě a čase. Za takovou nelze považovat náhradu, vycházející jen z ceny zjištěné podle předpisu o oceňování nemovitostí. Obvyklou cenu nemovitosti neovlivňuje skutečnost, že z podílového spoluvlastnictví vyloučený spoluvlastník pozbývající právní důvod užívání nemovitosti v ní zůstává bydlet“. Ústavní soud již dříve v nálezu z 15. 12. 1994, sp. zn. III. ÚS 102/94, mimo jiné dovodil, že aby náhrada byla přiměřená, „musí jít tedy o náhradu, která by představovala cenu, za niž by bylo možno věc prodat“. Dovolací soud nadále z této judikatury vychází.

Odvolací soud při rozhodování o výši přiměřené náhrady za spoluvlastnický podíl žalované vyšel ze znaleckého posudku Ing. J. S. z 18. 4. 2002. Z obsahu znaleckého posudku se podává, že znalec obvyklou cenu stanovil nákladovým způsobem tak, že od ceny zjištěné podle vyhlášky č. 279/1997 ve znění vyhlášky č. 173/2000 Sb. odečetl snížení ceny v důsledku spoluvlastnictví ve výši 25 %, cenu náhradního bytu pro nájemníka a zhodnocení domu nájemníkem, aniž tato snížení ceny stanovené cenovým předpisem opřel o příslušná zákonná ustanovení. Takto stanovená obvyklá cena nemůže bez dalšího vyjadřovat přiměřenou náhradu za spoluvlastnický podíl žalované; snížení ceny stanovené podle cenového předpisu o 25 % z důvodu spoluvlastnictví předmětných nemovitostí v daném případě nemá, jak již také výše zmíněno, opodstatnění. Nelze pominout, že se jedná o vypořádání spoluvlastníků po zániku spoluvlastnictví, kdy nadále vlastníkem nemovitostí bude jen jeden z nich. Ten, jemuž budou nemovitosti přikázány do výlučného vlastnictví, by odpočtem snížení z důvodu spoluvlastnictví byl nepřiměřeně finančně zvýhodněn na úkor toho spoluvlastníka, který o svůj spoluvlastnický podíl přichází, protože by získal nemovitosti v ceně vyšší o dané snížení. Snížení ceny z důvodu spoluvlastnictví by snad mohlo mít vliv na obvyklou cenu nemovitosti a její prodejnost jen za situace trvajícího spoluvlastnictví, např. při prodeji spoluvlastnického podílu.

Obstarání obdobné věci znamená také její koupení. Proto při stanovení přiměřené náhrady za spoluvlastnický podíl žalované je třeba vycházet nejen z obvyklé ceny zjištěné nákladovým způsobem, ale, i když znalec na str. 5 posudku k tomu uvádí výhrady, přihlížet i k cenám, za něž byly prodány obdobné nemovitosti v téže lokalitě. Přiměřená náhrada tudíž musí odrážet poptávku a nabídku v daném místě a čase.

Z uvedeného vyplývá, že právní posouzení věci pokud jde o výši přiměřené náhrady za spoluvlastnický podíl žalované odvolacím soudem bylo nesprávné. Dovolací soud proto podle § 243b odst. 2 a 3 OSŘ rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Závěrem se sluší jen poznamenat, že správností ocenění předmětných nemovitostí znalcem se dovolací soud zabýval jen v rozsahu konkretizovaných dovolacích námitek.

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

Další články:

- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)