19. 2. 2001

ID: 1332

Právo na bytovou náhradu

Právo na bytovou náhradu nelze ze spoluvlastnictví vylučovanému spoluvlastníkovi založit ani za použití ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., podle kterého výkon práv a povinností vyplývající z občanskoprávních vztahů nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Podle citovaného ustanovení lze odepřít výkon práva, nelze však aktem jeho aplikace konstituovat dosud neexistující povinnosti vlastníka.

Právo na bytovou náhradu nelze ze spoluvlastnictví vylučovanému spoluvlastníkovi založit ani za použití ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., podle kterého výkon práv a povinností vyplývající z občanskoprávních vztahů nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Podle citovaného ustanovení lze odepřít výkon práva, nelze však aktem jeho aplikace konstituovat dosud neexistující povinnosti vlastníka.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, ze dne 30.1.2001, sp.zn. 22 Cdo 346/2000)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 10 pod sp. zn. 21 C 145/95, o dovolání žalovaného proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 21. května 1997, čj. 19 Co 543/96-154, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 21. května 1997, čj. 19 Co 543/96-154, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 10 rozsudkem ze dne 20. června 1996, čj. 21 C 145/95-90, zrušil podílové spoluvlastnictví účastníků k rodinnému domu čp. 1935 se stavební parcelou č. 1616 a zahradami parcelních čísel 1617/1 a 1617/2, zapsaným u Katastrálního úřadu P. na LV č. 567 pro obec P., kat. úz. Z. Označené nemovitosti přikázal do spoluvlastnictví žalobců, a to každému rovným dílem. Žalobcům uložil, aby žalovanému zaplatili společně a nerozdílně na úplné vyrovnání jeho nároku z titulu spoluvlastnictví částku 458.334,- Kč. Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení. Soud prvního stupně vycházel z toho, že účastníci jsou podílovými spoluvlastníky označených nemovitostí, a to žalobci každý v rozsahu 5/18, žalovaný v rozsahu 1/6, a že mezi nimi dochází k zásadním neshodám o spoluužívání těchto nemovitostí a hospodaření s nimi. Ze znaleckého posudku Ing. Z. K. dále zjistil, že reálné rozdělení nemovitostí není technicky možné, respektive je nepřiměřeně nákladné, a že tržní cena nemovitostí činí 2.750.000,- Kč s tolerancí 250.000,- Kč. Přitom zvážil velikost podílů žalobců, jakož i skutečnost, že žalobci doposud neměli možnost nemovitosti fakticky užívat a že nemovitosti koupili s úmyslem, aby v nich rodiče žalobkyně C) strávili klidné stáří. Při vypořádání vyšel z tržní ceny nemovitostí ve výši 2.750.000,- Kč.

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 21. května 1997, čj. 19 Co 543/96-154, k odvolání žalobců a žalovaného potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o zrušení podílového spoluvlastnictví a ve výroku o přikázání nemovitostí žalobcům. Ve výroku o přiměřené náhradě za spoluvlastnický podíl žalovaného změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobcům uložil, aby zaplatili žalovanému společně a nerozdílně částku 342.717,- Kč. Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení. Odvolací soud po doplňujícím znaleckém posudku Ing. Z. K. a výslechu tohoto znalce dospěl k závěru, že soud prvního stupně nepochybil, jestliže podle § 142 odst. 1 obč. zák. zrušil stávající podílové spoluvlastnictví účastníků a nemovitosti přikázal rovným dílem do podílového spoluvlastnictví žalobců jako většinových spoluvlastníků. Pokud jde o náhradu vyšel odvolací soud ze stanoviska vyjádřeného v usnesení Ústavního soudu III ÚS 102/1994, podle kterého přiměřenou náhradu nutno chápat jako hodnotový ekvivalent vyjádřený v penězích, ekvivalent umožňující podle místních podmínek obstarání obdobné věci, jaká byla představována podílem spoluvlastníka, jenž byl přisouzen ostatním spoluvlastníkům. Tomuto stanovisku podle doplňujícího znaleckého posudku Ing. Z. K. odpovídá cena, za kterou v daném místě a čase by se měla stejná nebo srovnatelná nemovitost pořídit, tedy cena, která musí být vynaložena na vybudování takové nemovitosti. Taková cena, která v daném případě respektuje vedle skutečné ceny stavebních prací i danou lokalitu a stav objektu, představuje částku 2.056.306,- Kč, z níž 1/6, představující dosavadní spoluvlastnický podíl žalovaného, činí 342.717,- Kč. Vzhledem k přesvědčivosti doplňujícího znaleckého posudku neměl odvolací soud důvod se od něho odchýlit.

Proti rozsudku odvolacího soudu, a to do výroku, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobcům bylo uloženo, aby zaplatili žalovanému společně a nerozdílně částku 342.717,- Kč, podal žalovaný dovolání. Namítá, že odvolací soud vycházel z ceny nemovitostí, stanovené znalcem Ing. Z. K., který tržní cenu určil z nepřesvědčivých a nedostatečných podkladů. Tato cena podle názoru žalovaného neodpovídá obvyklým cenám v P. Při odvolacím jednání předložil znalecký posudek znalce F. M., podle kterého obecná (tržní) cena činí 3.665.038,- Kč. Tato cena podle názoru žalovaného plně vystihuje cenu obvyklou. Odvolací soud se nesnažil odstranit tento závažný rozpor ve stanovení ceny ani výslechem znalce F. M., neustanovil znalce nového a tímto postupem žalovaného znevýhodnil. Poukázal na výše citované stanovisko Ústavního soudu s tím, že je právem žalovaného „za spoluvlastnický podíl obdržet ekvivalent, umožňující obstarání obdobné věci, tedy minimálně bytu, který obýval v předmětné nemovitosti„. Navrhl, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalobci se k dovolání nevyjádřili.

Podle bodu 17. Hlavy první části dvanácté (Přechodná a závěrečná ustanovení) 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 (tj. před 1. 1. 2001) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 21. května 1997, dovolací soud dovolání projednal a rozhodl o něm podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb. (dále jen „o. s. ř.„).

Nejvyšší soud jako soud dovolací po zjištění, že dovolání proti rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou včas a že je přípustné, přezkoumal napadený rozsudek podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. a dospěl k závěru, že dovolání je opodstatněné.

Dovolatel nenamítá, že v řízení došlo k vadám uvedeným v § 237 odst. 1 o. s. ř., a ani z obsahu spisu nevyplývá, že by k některé z uvedených vad došlo. V odvolacím řízení však došlo k jiné vadě v § 237 odst. 1 o. s. ř. neuvedené (jež odpovídá ustanovení § 241 odst. 3 písm. b/ o. s. ř.), která měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

Podle § 157 odst. 2 o. s. ř. v odůvodnění rozsudku uvede soud podstatný obsah přednesů, stručně a jasně vyloží, které skutečnosti má za prokázané a které nikoliv, o které důkazy opřel svá skutková zjištění a jakými úvahami se při hodnocení důkazů řídil, proč neprovedl i další důkazy, a posoudí zjištěný skutkový stav podle příslušných ustanovení, jichž použil.

Žalovaný v odvolacím řízení k námitkám vzneseným v odvolání předložil soudu znalecký posudek znalce F. M. ze dne 15. května 1997, podle kterého obecná cena označených nemovitostí činí 3.665.038,- Kč, tedy částku podstatně vyšší, než kterou vyčíslil znalec Ing. Z. K. v doplňujícím znaleckém posudku. Odvolací soud sice provedl důkaz znaleckým posudkem F. M., ale v odůvodnění rozsudku se s ním nevypořádal (ani se o něm nezmínil), ač právě cena nemovitostí je jádrem sporu. Tím porušil ustanovení § 157 odst. 2 o. s. ř. a zatížil řízení jinou vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. b/ o. s. ř.).

Podle § 142 odst. 1 obč. zák. nedojde-li k dohodě, zruší spoluvlastnictví a provede vypořádání na návrh některého spoluvlastníka soud. Přihlédne přitom k velikosti podílů a k 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.

Otázka přiměřené náhrady při odejmutí vlastnického práva byla řešena nálezem Ústavního soudu ČR ze dne 15. prosince 1994, sp. zn. III. ÚS 102/94, podle něhož přiměřenou náhradu nutno chápat jako hodnotový ekvivalent, vyjádřený v penězích, ekvivalent, umožňující podle místních podmínek obstarání obdobné věci, jaká byla představována podílem spoluvlastníka, jenž byl přisouzen ostatním spoluvlastníkům. Za takovou nelze tedy považovat náhradu, vycházející jen z ceny zjištěné podle předpisu o oceňování nemovitostí. Ústavní soud mimo jiné dovodil, že aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu, závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří stavby, ale i na zájmu o ni, tj. i na poptávce a nabídce v daném místě a čase. „Musí jít tedy o náhradu, která by představovala cenu, za niž by bylo možno věc prodat.„

Odvolací soud při rozhodování o výši přiměřené náhrady za spoluvlastnický podíl žalovaného vyšel z doplňku znaleckého posudku Ing. Z. K. ze dne 15. dubna 1997, a to z ceny reprodukční, k níž znalec dospěl, jak vyplývá z uvedeného doplňku znaleckého posudku a z doplňku znaleckého posudku ze dne 20. března 1996, tak, že cenu staveb po odpočtu opotřebení, zjištěnou podle vyhlášky č. 178/1994 Sb. (viz 4.0 znaleckého posudku ze dne 13. prosince 1995), vzhledem k cenovému vývoji (inflaci) povýšil indexem růstu cen stavebních prací a dodávek podle zjištění Ústavu racionalizace stavebnictví v P., když vyhláška č.178/1994 Sb. vychází z cenové hladiny roku 1992. Jde tedy o cenu zjištěnou podle vyhlášky č. 178/1994 Sb. toliko zvýšenou o inflaci od roku 1992 do roku 1996. Znalec Ing. Z. K. považuje za reprodukční cenu takovou cenu, za kterou je možno v daném místě a čase hodnocenou nemovitost nově pořídit při zohlednění cenového vývoje od roku 1992, to znamená bez ohledu na amortizaci. Přitom ovšem ve svém znaleckém posudku a jeho doplňcích nejdříve stanoví cenu nemovitostí podle vyhlášky č. 178/1994 Sb. včetně amortizace a teprve následně přihlíží k vývoji cen od roku 1992. Tento rozdílný postup při výpočtu reprodukční ceny by mohl mít vliv na

výslednou cenu, neboť amortizace by byla odečítána z jiného základu.

Obstarání obdobné věci nemusí znamenat jen její vybudování, ale také její koupení. Proto při stanovení přiměřené náhrady za spoluvlastnický podíl žalovaného je třeba vycházet nejen z reprodukční ceny, ale, byť jsou k tomu oprávněné výhrady, jak se podává z doplňku znaleckého posudku Ing. Z. K. ze dne 15. dubna 1997, 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.

Znalec Ing. Z. K. při stanovení ceny dané nabídkou a poptávkou přihlížel k tzv. obsazenosti bytu v nemovitosti. Otázkou vlivu tzv. obsazenosti bytu na tržní cenu vypořádávané nemovitosti se Nejvyšší soud ČR zabýval v rozsudku ze dne 2. listopadu 2000 ve věci sp. zn. 22 Cdo 1217/99, týkající se vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví. Tento rozsudek byl publikován v časopise Právní rozhledy č. l/200l, str. 42. Závěry v něm uvedené jsou však použitelné i pro vypořádání podílového spoluvlastnictví.

Obsazení bytu v bytovém domě je skutečností, jež má vliv na prodejnost domu a tudíž ovlivňuje jeho cenu. Z tohoto hlediska je třeba rozlišovat mezi případy, kdy je prodáván rodinný či bytový dům prázdný či uvolněný, popřípadě kdy je mezi stranami jeho vyklizení v určitém (zpravidla krátkém) termínu bez zajištění bytové náhrady dohodnuto, a případy prodeje domu, který je obýván osobami majícími právní titul k užívání bytu v něm se nacházejícího, (např. nájemci na dobu neurčitou nebo osoby užívající je z titulu věcného břemene) anebo osobami, které mají právo byty v něm užívat do doby, než jim bude zajištěna bytová náhrada ve smyslu § 712 obč. zák. Pro prvou skupinu uvedených případů je pravidlem, že se vychází z obvyklé ceny nesnížené pro obsazenost, zatímco pro druhou skupinu platí, že její obvyklá cena je pro jejich obsazenost a tedy pro omezenou možnost užívání nabyvatelem významně nižší. V daném případě nelze uvažovat o jiné ceně domu, než která odpovídá případům zmiňovaným v první skupině.

Podle názoru dovolacího soudu ani skutečnost, že z podílového spoluvlastnictví k domu vyloučený účastník v něm zůstává bydlet, neovlivňuje obvyklou cenu nemovitosti, kterou je třeba stanovit pro účely vypořádání spoluvlastnictví; nejde totiž o skutečnost, která by v době rozhodování soudu o tomto vypořádání představovala obsazenost bytu v domě snižující tak jeho cenu jako je tomu v případech výše uvedené druhé typové skupiny. Ze spoluvlastnictví vyloučený účastník pozbývá právní důvod užívání domu a žádné ustanovení zákona výlučnému vlastníku domu neukládá, aby mu trpěl jeho užívání nebo aby mu zajistil bytovou náhradu či snášel jiné omezení vlastnického práva, které může být stanoveno jedině zákonem (čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod).

Právo na bytovou náhradu nelze ze spoluvlastnictví vylučovanému spoluvlastníkovi založit ani za použití ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., podle kterého výkon práv a povinností vyplývající z občanskoprávních vztahů nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Podle citovaného ustanovení lze odepřít výkon práva, nelze však aktem jeho aplikace konstituovat dosud neexistující povinnosti vlastníka (srov. Nález Ústavního soudu publikovaný pod pořadovým č. 87 ve svazku 4 Sbírky nálezů a usnesení). Nutno ovšem také poznamenat, že by bylo značným zvýhodněním ze spoluvlastnictví vylučovaného účastníka, kdyby mu vedle nesnížené finanční náhrady měli druzí účastníci zajistit ještě náhradu naturální - náhradní byt či náhradní bydlení. Ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. by naopak mohlo odůvodňovat zamítnutí žaloby na vyklizení nemovitosti ze spoluvlastnictví vyloučeným

účastníkem (pro tentokráte), pokud by mu nebyla do té doby vyplacena částka stanovená soudem na vypořádání podílu, protože především ta by měla žalovanému umožnit získat bytovou náhradu (např. nájem bytu). Žalovaný se však mýlí, pokud tvrdí, že je jeho právem za spoluvlastnický podíl obdržet ekvivalent umožňující obstarání minimálně bytu, jež obýval v předmětném domě, jestliže užíval nemovitosti ve větším rozsahu, než jaký by odpovídal jeho spoluvlastnickému podílu.

Požadavku spravedlnosti odpovídá, aby soud vycházel z obvyklé nesnížené ceny, neboť jen tak se žalovanému v rámci jeho podílu dostane ekvivalentní náhrady toho, co žalobci přikázáním nemovitostí do jejich vlastnictví získávají.

Z uvedených důvodů vyplývá, že i právní posouzení věci odvolacím soudem bylo nesprávné. Dovolací soud proto podle § 243b odst. 1 a 2 o. s. ř. rozsudek tohoto soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

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

Další články:

- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)
- Nesprávné poučení
- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování