31. 1. 2005

ID: 30508

Obvyklá cena při vypořádání podílového spoluvlastnictví

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. Proto při stanovení obvyklé ceny v takovémto případě je nutno na dům hledět, jako by nebyl obsazen.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 650/2002, ze dne 29.7.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce P. B., zastoupeného advokátem, proti žalované A. M., zastoupené advokátem, o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, vedené u Okresního soudu v Klatovech pod sp. zn. 6 C 284/99, o dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 9. srpna 2001, č. j. 13 Co 375/2001-160, tak, že rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 9. srpna 2001, č. j. 13 Co 375/2001-161, a rozsudek Okresního soudu v Klatovech ze dne 22. února 2001, č. j. 6 C 284/99-135, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Klatovech k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Klatovech (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 22. února 2001, č. j. 6 C 284/99-135, zrušil podílové spoluvlastnictví účastníků „k domu čp. 171/IV se stavební parcelou č. 1143 a k pozemkové parcele č. parc. 898/15 – zahrada, zapsané v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu v K. na LV 1421 pro obec K., k. ú. K.“, tyto nemovitosti přikázal do výlučného vlastnictví žalobce, uložil mu, aby žalované zaplatil na vypořádání podílu částku 500.000,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku, a rozhodl o nákladech řízení. Vyšel z toho, že účastníci jsou podílovými spoluvlastníky uvedených nemovitostí, žalobce v rozsahu 2/3 a žalovaná v rozsahu 1/3, a že mezi nimi nedošlo k dohodě o zrušení a vypořádání tohoto podílového spoluvlastnictví. Nemovitosti nelze reálně rozdělit a jelikož se žalované nepodařilo prokázat, že jsou zde důvody hodné zvláštního zřetele pro to, aby soud podílové spoluvlastnictví nezrušil a nevypořádal (§ 142 odst. 2 občanského zákoníku – dále jen „ObčZ“), je namístě zrušení spoluvlastnictví soudem a jeho vypořádání přikázáním za náhradu. Žalobce se svojí rodinou, t. j. s manželkou a dvěma zletilými dětmi, užívá v domě byt 2+1, půdní prostor, sklep a garáže. Žalovaná bydlí trvale v Praze, v domku má k dispozici byt 2+1, kam však přijíždí jen výjimečně. S ohledem na to a též na většinový spoluvlastnický podíl žalobce byly nemovitosti přikázány do jeho výlučného vlastnictví a bylo mu uloženo, aby zaplatil žalované vypořádací částku vycházející ze znaleckého posudku o ceně nemovitostí. Pokud žalovaná tvrdila, že sporný dům lze charakterizovat jako budovu ve smyslu § 2 písm. a) zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů – dále jen „ZVB“), a že by z tohoto důvodu bylo možno přistoupit k jeho rozdělení na jednotky podle uvedeného zákona, soud prvního stupně uvedl, že „se takto zákonem dané podmínky, týkající se vlastnictví bytů, zásadně nevztahují na tento případ vlastnictví nemovitosti účastníků“ a že se proto podnětem žalované v tomto smyslu ani nezabýval.

K odvolání žalované Krajský soud v Plzni jako soud odvolací rozsudkem ze dne 9. srpna 2001, č. j. 13

Co 375/2001-160, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Ztotožnil se se skutkovými i právními závěry soudu prvního stupně a v otázce navrhovaného rozdělení domu postupem podle § 5 odst. 2 a 3 ZVB zaujal názor, že takovéto vypořádání „přichází v úvahu jen tehdy, pokud mezi spoluvlastníky je uzavřena dohoda o vymezení bytových jednotek podle tohoto zákona o vlastnictví bytů. Takovou dohodu nechají spoluvlastníci společně zapsat do katastru nemovitostí v souladu s příslušnými ustanoveními zák. č. 72/94 Sb. stanovícími splnění předpokladů nezbytných k následnému určení vlastnictví k bytovým jednotkám“. Odvolací soud dále uvedl, že „je to pouze vlastník, který je oprávněn vymezit bytové jednotky a jeho nesouhlas či nedostatek vůle nelze nahradit rozhodnutím soudu v řízení o zrušení a vypořádání podílu“. Vzhledem k tomu, že v přezkoumávaném případě je dohoda spoluvlastníků o vymezení bytových jednotek pro odmítavý postoj žalobce zcela vyloučena, nelze zrušené podílové spoluvlastnictví nemovitosti (obytného domu) postupem podle ZVB vypořádat. Odvolací soud neshledal opodstatněnou ani námitku žalované, že nebyla správně stanovena vypořádací částka, s odůvodněním, že znalec při výpočtu obvyklé ceny právem uvažoval s plnou obsazeností nemovitosti. Ocenění se totiž provádí podle stavu nemovitosti v době, kdy je oceňována, a v daném případě měla žalovaná v této době druhý byt prokazatelně obsazen. Kromě toho dala svým postojem v řízení dostatečně najevo, že chce byt v domku užívat a že tedy tato bytová jednotka není volná.

Proti tomuto rozsudku podala žalovaná dovolání, jehož přípustnost dovozovala z toho, že toto rozhodnutí má ve věci samé zásadní právní význam. Ten podle jejího názoru spočívá v řešení otázky vypořádání podílového spoluvlastnictví za použití zákona o vlastnictví bytů, jíž se dovolací soud při své rozhodovací činnosti dosud nezabýval. V dovolání pak namítla, že rozhodnutí soudů obou stupňů spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Dovolatelka nesouhlasila s názorem odvolacího soudu, že možnost zrušení a vypořádání spoluvlastnictví budovy je dána pouze za předpokladu, že se spoluvlastníci dohodnou o vymezení bytových jednotek, a poukázala na to, že tento výklad je v rozporu s § 5 odst. 2 ZVB, který přímo zakotvuje možnost vzniku jednotky na základě rozhodnutí soudu. Takovéto rozhodnutí pak je speciálním případem, kdy dochází k reálnému rozdělení věci. V daném případě splňuje dům č. p. 171 v K. podmínky definice „budovy“ ve smyslu § 2 písm. a) ZVB a pak bylo povinností soudů v souladu s § 142 odst. 1 větou třetí ObčZ tento způsob vypořádání spoluvlastnictví přednostně použít. Žalobkyně nesouhlasila ani s cenou nemovitostí stanovenou znaleckým posudkem, když poukázala na to, že za stávající situace na trhu s byty není možné získat v daném místě ani bytovou náhradu o menší podlahové ploše, než je byt dosud jí užívaný. Ze všech uvedených důvodů navrhla, aby byl rozsudek odvolacího soudu, případně i rozsudek soudu prvního stupně zrušen a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalobce navrhl zamítnutí dovolání s tím, že zákon o vlastnictví bytů sice říká, že je možné řešení spočívající v rozdělení budovy na jednotky a následné zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, avšak nezavazuje soud k tomu, aby bezpodmínečně všechny budovy, v nichž mohou teoreticky vzniknout jednotky podle zákona o vlastnictví bytů, vypořádal po zrušení spoluvlastnictví tímto způsobem. Pokud by totiž k takovému vypořádání došlo, zpravidla by to neodstranilo neshody, které mezi spoluvlastníky vznikají, a tak by ve většině případů tento postup byl v rozporu s požadavkem na účelnost vypořádání.

Podle § 236 odst. 1 občanského soudního řádu (dále jen „OSŘ“) lze dovoláním napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští. Proto se Nejvyšší soud ČR po zjištění, že dovolání bylo podáno včas řádně zastoupenou účastnicí řízení, zabýval především otázkou jeho přípustnosti.

Napadeným rozsudkem byl potvrzen prvý rozsudek, který soud prvního stupně v této věci vydal, a tak dovolání žalované nemůže být přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) ani b) OSŘ. V § 238, § 238a a § 239 OSŘ je upravena přípustnost dovolání proti pravomocným usnesením odvolacího soudu, a tak

na daný případ nedopadá ani žádné z těchto ustanovení. Zbývá tedy přípustnost podle § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ, jehož se též žalovaná dovolává.

Podle zmíněného ustanovení 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. Podle § 237 odst. 3 OSŘ má rozhodnutí odvolacího soudu po právní stránce zásadní význam zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodovací činnosti dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem. Za otázku, která zakládá zásadní právní význam napadeného rozsudku, považuje žalovaná otázku výkladu § 5 odst. 2 a 3 ZVB ve vztahu k § 142 odst. 1 ObčZ. Touto otázkou se dovolací soud ve své rozhodovací činnosti dosud nezabýval, a tak z tohoto hlediska je rozsudek odvolacího soudu skutečně rozhodnutím, které má ve věci samé zásadní právní význam. Rozhodnutí soudů obou stupňů o výši přiměřené náhrady za přikázané nemovitosti ve smyslu § 142 odst. 1 ObčZ je pak z důvodů, jež budou vysvětleny níže, v rozporu s judikaturou dovolacího soudu a tedy i s hmotným právem. Proto je dovolání žalované přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ k řešení obou jí nastolených právních otázek.

Žalovaná netvrdí, že by řízení bylo postiženo některou z vad uvedených v § 242 odst. 3 větě druhé OSŘ a ani z obsahu spisu nic takového neplyne. Dovolací soud tedy podle odst. 1 uvedeného ustanovení přezkoumal napadený rozsudek pouze z hlediska uplatněného dovolacího důvodu, t. j. z hlediska vytýkaného nesprávného právního posouzení věci tak, jak je žalovaná vymezila [§ 241a odst. 2 písm. b) OSŘ], a dospěl k závěru, že dovolání je důvodné.

Nesprávným právním posouzením je omyl soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav a může k němu dojít buď tím, že soud použil jiný právní předpis, než který měl správně použít, nebo sice aplikoval správný právní předpis, ale nesprávně jej vyložil, popř. ze skutkových zjištění vyvodil nesprávné právní závěry. Soud prvního stupně posoudil věc výlučně podle § 142 odst. 1 ObčZ s tím, že § 5 odst. 2 ZVB na daný případ nedopadá, a to je vzhledem k tomu, co bude uvedeno dále, třeba považovat za použití nesprávného právního předpisu. Odvolací soud sice při právním posouzení věci použil správně předpisy dopadající na daný případ (§ 142 ObčZ i § 5 ZVB), ale vzájemný vztah těchto dvou ustanovení vyložil nesprávně.

Odvolací soud postavil své rozhodnutí o způsobu vypořádání zrušeného podílového spoluvlastnictví na názoru, že podle § 5 odst. 2 ZVB může vlastnictví jednotky vzniknout na základě rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy pouze v případě, že spoluvlastníci předtím dohodou (či spíše společným prohlášením ve smyslu § 4 ZVB) určí v budově prostorově vymezené části, které se za splnění zákonných podmínek stanou jednotkami ve smyslu § 2 písm. h) ZVB. S ohledem na to, že v daném případě k takovémuto společnému prohlášení nedošlo, se pak možností tohoto způsobu vypořádání blíže nezabýval. Zákon o vlastnictví bytů ovšem hovoří o vzniku vlastnictví jednotky jednak v souvislosti s vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí nebo s výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě (§ 5 odst. 1), jednak v souvislosti s dohodou spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nebo s dohodou či rozhodnutím soudu o vypořádání společného jmění manželů (§ 5 odst. 2). Výklad těchto ustanovení, jak jej podal odvolací soud, je tedy v rozporu s jejich zněním, neboť v podstatě omezuje možnost vzniku vlastnictví jednotky na vůli spoluvlastníků učinit shodné prohlášení ve smyslu § 4 ZVB. Zákon nepochybně předpokládá, že vlastnictví jednotky může vzniknout i proti vůli některého ze spoluvlastníků budovy, neboť v opačném případě by nemělo žádný význam, že byla soudu dána možnost rozhodnout (v řízení podle § 142 ObčZ) o vzniku takovéhoto vlastnictví. Navíc pokud by výklad odvolacího soudu byl správný, tedy pokud by rozhodnutí soudu připadalo v úvahu až poté, co by byla vložena do katastru nemovitostí „dohoda spoluvlastníků o vymezení jednotek“, pozbývalo by smyslu i ustanovení § 5 odst.

3 ZVB, podle něhož musí dohoda spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutí soudu obsahovat náležitosti stanovené pro prohlášení uvedené v § 4 odst. 2 ZVB. Dovolací soud má ve shodě se žalovanou zato, že současné znění § 5 ZVB, jak vyplývá z novely tohoto zákona provedené zákonem č. 103/2000 Sb., má za cíl posílení ochrany vlastnického práva a omezení počtu případů, kdy je jeden ze spoluvlastníků zbaven svého vlastnického práva. Je logickým vyústěním vývoje právní úpravy a z tohoto pohledu je třeba přistupovat k jeho výkladu. Odvolací soud tedy nesprávně vyložil právní předpis, který na daný případ dopadá, a v důsledku toho se nezabýval otázkou, zda je vypořádání podle § 5 odst. 2 a 3 ZVB rozdělením věci ve smyslu § 142 odst. 1 ObčZ, které je – jak tvrdí žalovaná – z hlediska tohoto ustanovení přednostním způsobem vypořádání, nebo samostatným způsobem odlišným od těch, které předpokládá občanský zákoník, u něhož je třeba zkoumat nejen to, zda jde o řešení možné, ale – jak naznačuje žalobce – i jeho účelnost z hlediska budoucích vztahů mezi spoluvlastníky.

Rovněž námitku dovolatelky ohledně způsobu stanovení obvyklé ceny sporných nemovitostí a tedy i výše přiměřené náhrady za přikázané nemovitosti je nutno považovat za důvodnou. Otázkou, nakolik skutečnost, že z podílového spoluvlastnictví vyloučený spoluvlastník pozbývající právní důvod užívání nemovitosti zůstává v této nemovitosti bydlet, ovlivňuje její obvyklou cenu, se dovolací soud zabýval už v rozsudku ze dne 30. ledna 2001, sp. zn. 22 Cdo 356/2000, uveřejněném ve svazku 2 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaného nakladatelstvím C. H. Beck, pod č. C 110, v němž vyslovil názor, že „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“. Proto při stanovení obvyklé ceny v takovémto případě je nutno na dům hledět, jako by nebyl obsazen. V podrobnostech lze odkázat na uvedené rozhodnutí. Pro daný případ to pak znamená, že znalec při stanovení obvyklé ceny domu pochybil, když vycházel z předpokladu, že oba byty v domě jsou obsazené, což – jak plyne z jeho výpovědi při jednání soudu prvního stupně 7. 12. 2000 – mělo na určení ceny zásadní vliv, a že z tohoto důvodu je nesprávně stanovena i výše vypořádací částky, která vychází plně ze závěrů znaleckého posudku.

Je tedy zřejmé, že z obou shora uvedených důvodů spočívá jak rozhodnutí soudu prvního stupně, tak rozhodnutí odvolacího soudu na nesprávném právním posouzení věci, a tím je naplněn dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ. Proto dovolací soud podle § 243b odst. 2 věty za středníkem a odst. 3 OSŘ zrušil rozsudky soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

© 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)