27. 5. 2008

ID: 54665

Ocenění nemovitosti pro účely vypořádání SJM

Oprávněné užívání domu, oceňovaného pro účely vypořádání SJM (bezpodílového spoluvlastnictví), třetí osobou na dobu neurčitou či s právem na bytovou náhradu pro případ vyklizení je významným cenovým faktorem, snižujícím poptávku po takovém domě.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 3285/2007, ze dne 14.2.2008)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně J. Ř., zastoupené advokátem, proti žalovanému S. B., zastoupenému advokátkou, o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví, vedené u Okresního soudu ve Frýdku-Místku pod sp. zn. 12 C 324/92, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 21. prosince 2006, č. j. 57 Co 84/2006-1060, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 21. prosince 2006, č. j. 57 Co 84/2006-1060, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud ve Frýdku-Místku (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 13. října 2005, č. j. 12 C 324/92-987, vypořádal bezpodílové spoluvlastnictví účastníků tak, že pod bodem I. výroku přikázal do výlučného vlastnictví toho kterého z účastníků blíže označené věci movité, žalobkyni v ceně 6 500,- Kč, žalovanému v ceně 9 600,- Kč. Pod bodem II. zastavil řízení o vypořádání brusky, svářečky, vrtačky a dvou prošívaných péřových dek. Pod bodem III. uložil žalobkyni, aby zaplatila žalovanému na vyrovnání jeho podílu částku 243 946,50 Kč. Pod body IV. až VII. rozhodl o nákladech řízení a soudním poplatku.

Soud prvního stupně mimo jiné zjistil, že manželství účastníků uzavřené 30. 12. 1964 zaniklo rozvodem 7. 8. 1990. Kromě věcí movitých účastníci za trvání manželství nabyli odstupní smlouvou z 29. 5. 1969 objekt bydlení č. p. 191 a pozemky parcelních čísel 235 – zastavěná plocha, 498/4 – orná půda a 498/5 – zahrada v kat. území S. ve S. V průběhu řízení poté, co nabyl právní moci rozsudek Krajského soudu v Ostravě z 2. 7. 1999, č. j. 9 Co 53/99-406, žalobkyně označené nemovitosti, které byly přikázány do jejího vlastnictví, darovala synovi D. B. darovací smlouvou z 8. 5. 2000 s účinky vkladu 15. 5. 2000. Na základě uvedeného rozsudku žalobkyně zaplatila žalovanému na vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví celkem částku 354 503,50 Kč. Při vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví účastníků soud prvního stupně přihlédl k tomu, že vlastnické právo D. B. nemůže být novým rozhodnutím dotčeno [§ 243d odst. 2 občanského soudního řádu (dále „OSŘ“)] a uvažoval jen s obecnou cenou nemovitostí ve výši 1 200 000,- Kč, jak byla stanovena znaleckým posudkem znaleckého ústavu K., P. & P., spol. s r. o., z 22. 9. 2004 včetně jeho dodatku z 23. 12. 2004. Pokud jde o závazek účastníků z odstupní smlouvy z 29. 5. 1969 poskytovat odstupitelům F. a L. B. v označených nemovitostech doživotní a bezplatné právo užívání bytu včetně ošetřování, přípravy stravy, úklidu atd., soud prvního stupně dovodil, že nejde o věcné břemeno, a k tomuto závazku při stanovení obecné ceny nemovitostí nepřihlížel.

Krajský soud v Ostravě jako soud odvolací k odvolání obou účastníků rozsudkem ze dne 21. prosince

2006, č. j. 57 Co 84/2006-1060, pod bodem I. výroku potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I., pod bodem II. rozsudek soudu prvního stupně ve zbývající části, týkající se nákladů řízení a soudního poplatku, změnil. Pod bodem III. rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Podle názoru odvolacího soudu soud prvního stupně pochybil, při stanovení obecné ceny nemovitostí. Nepřihlédl totiž k významné skutečnosti, mající vliv na prodejnost nemovitostí, jak je zřejmé i ze znaleckého posudku znaleckého ústavu z 22. 9. 2004, kterou je existence výrazného omezení vlastnického práva účastníků řízení, vyplývajícího z odstupní smlouvy z 29. 5. 1969 a existujícího ke dni zániku jejich bezpodílového spoluvlastnictví. Ztotožnil se s názorem soudu prvního stupně, že závazek z odstupní smlouvy není věcným břemenem, ale že jde o závazek, který neodporuje § 495 odst. 1 ObčZ ve znění platném v době uzavření smlouvy. Podle odvolacího soudu s ohledem na obsah závazku je třeba do obecné ceny promítnout „cenu bytové náhrady pro odstupitele z předmětné odstupní smlouvy za situace, že by se v uvedeném stavu, tj. ke dni zániku manželství účastníků, sporné nemovitosti prodávaly, přitom je třeba uvažovat o bytové náhradě určitých vlastností, tj. vlastností obdobných jako měl užívaný byt“. Odvolací soud vyšel „z tržní ceny standardně vybaveného bytu velikosti 2 + 1, což by nepochybně byla odpovídající bytová náhrada, kterou by bylo nutno pro oprávněné manžele F. a L. B. zajistit, a to z jeho tržní ceny k datu rozhodování soudu“. Tržní cena takového bytu podle zprávy realitní kanceláře M., a. s., se v nejbližší lokalitě – obci B. pohybuje okolo částky 600 000,- Kč. Z této částky pak odvolací soud vycházel při rozhodování. Obecnou cenu nemovitostí určil částkou 600 000,- Kč, když od jejich obecné ceny zjištěné znaleckým posudkem ve výši 1 200 000,- Kč odečetl částku 600 000,- Kč, představující obvyklou cenu bytu ve výši 600 000,- Kč. Při takto stanovené ceně nemovitostí by žalobkyně měla žalovanému doplatit na vypořádání částku 298 450,- Kč. Protože žalobkyně žalovanému na vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví zaplatila na podkladě dřívějšího rozsudku odvolacího soudu z 2. 7. 1999 částku 354 503,50 Kč, kterou žalovaný přijal jako plnění na vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví a žalobkyni nevrátil, odvolací soud tuto částku započetl s tím, že žalobkyně žalovanému na vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví nemusí již nic doplácet.

Proti rozhodnutí odvolacího soudu podal žalovaný dovolání z důvodů, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování, a že spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Namítl, že právní závěr odvolacího soudu, že závazek z odstupní smlouvy z 29. 5. 1969 je třeba promítnout do obvyklé ceny nemovitostí, by považoval za správný, pokud by závazek z této smlouvy k nemovitostem trval ke dni vyhlášení rozhodnutí, nikoli za situace, kdy jeden z účastníků získává do svého vlastnictví nemovitosti bez závazků, neboť závazek v důsledku úmrtí oprávněných osob již neexistuje. Závazky z odstupní smlouvy ve vztahu k účastníkům a nemovitostem neexistovaly již v době rozhodnutí odvolacího soudu 2. 7. 1999 a kdy žalobkyně nemovitosti převedla na syna D. B. Odvolací soud také nesprávně postupoval při stanovení obvyklé ceny bytu, představujícího bytovou náhradu pro F. a L. B. Ničím nezdůvodnil, proč by bytová náhrada měla spočívat ve standardním bytě o velikosti 2 + 1, když rodičům svědčilo právo užívání bytu IV. kategorie. Obvyklou cenu nemovitostí snížil na polovinu, aniž vzal v úvahu, že v přízemí domu se nachází byt 4 + 1, který účastníci vybudovali po uzavření odstupní smlouvy, jehož cena je nepochybně vyšší, než cena bytu 2 + 1, a dále cenu hospodářské budovy a garáže, k jejichž užívání odstupitelům žádné právo užívání nevzniklo, a cenu pozemků. Navrhl, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalobkyně navrhla zamítnutí dovolání s tím, že odvolací soud zcela správně do tržní ceny nemovitostí promítl cenu bytové náhrady pro F. a L. B., kteří spoluužívali nemovitost včetně zahrady a hospodářské budovy. S ohledem na závazky vyplývající z odstupní smlouvy byly nemovitosti neprodejné. Správná je také úvaha odvolacího soudu o bytové náhradě o velikosti bytu 2 + 1.

Nejvyšší soud ČR (dále jen „Nejvyšší soud“) jako soud dovolací po zjištění, že dovolání proti rozsudku

odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou včas, se především zabýval dovoláním z hlediska jejich přípustnosti.

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

Podle § 237 odst. 1 písm. a) OSŘ dovolání je přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé.

Podle § 242 odst. 1 OSŘ dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu 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 vztahu mezi účastníky.

Nejvyšší soud v usnesení ze dne 31. ledna 2001, sp. zn. 20 Cdo 1190/99, publikovaném v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, C. H. Beck, (dále „Soubor rozhodnutí“), pod C 132 uvedl, že „pro posouzení toho, zda je rozsudek odvolacího soudu rozsudkem měnícím ve smyslu ustanovení § 238 odst. 1 písm. a) OSŘ ve znění před novelou č. 30/2000 Sb., není rozhodující, jak odvolací soud formuloval výrok ve věci samé, ale jak ve vztahu k rozhodnutí soudu prvního stupně vymezil obsah posuzovaného právního vztahu účastníků, případně zda práva a povinnosti účastníků stanovil oproti rozhodnutí soudu prvního stupně odlišně. Odlišností je potom myšlen jen takový závěr, který rozdílně konstituuje nebo deklaruje práva a povinnosti v právních vztazích účastníků řízení“. Stejný právní názor zaujal v usneseních ze dne 1. února 2001, sp. zn. 30 Cdo 2733/99, a ze dne 5. února 2001, sp. zn. 22 Cdo 1989/99, publikovaných tamtéž pod C 149 a C 159 a dále v usnesení ze dne 5. února 2001, sp. zn. 22 Cdo 2669/2000, pod C 12, v němž dále dovodil, že „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 ve znění před novelou č. 30/2000 Sb. jde o spor, v němž určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky vyplývá z právního předpisu“. K obdobnému právnímu názoru dospěl v rozsudku ze dne 25. června 1998, sp. zn. 3 Cdon 117/96, uveřejněném již dříve ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 27, sešit 5, ročník 1999, podle kterého „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 rozhodnutí 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“. Uvedené právní závěry jsou zcela použitelné i pro posouzení přípustnosti dovolání z hlediska § 237 odst. 1 písm. a) OSŘ. Z citované judikatury Nejvyššího soudu pro daný případ vyplývá oddělené posuzování přípustnosti dovolání ve vztahu k jednotlivým výrokům rozsudku odvolacího soudu.

Přestože to není ve výroku rozsudku odvolacího soudu vyjádřeno, je rozsudek odvolacího soudu rozsudkem měnícím nejen ve vztahu k rozhodnutí soudu prvního stupně pod body IV až VII o náhradě nákladů řízení a soudním poplatku (vůči nimž je dovolání nepřípustné – srov. např. usnesení Nejvyššího soudu z 13. 2. 2004, sp. zn. 21 Cdo 2265/2003, publikované v Souboru rozhodnutí pod C 2458), ale i ve vztahu k rozhodnutí pod bodem III o povinnosti žalobkyně doplatit žalovanému na vyrovnání jeho podílu částku 243 946,50 Kč, kdy odvolací soud na rozdíl od soudu prvního stupně dospěl k závěru, že žalobkyně žalovanému na vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví již ničeho nemusí doplácet. Právě ve vztahu k této změně podává dovolání žalovaný – jeho dovolací námitky vyjadřují nesouhlas s oceněním předmětné nemovitosti, jejíž hodnota je předmětem vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví účastníků a promítla se jen do výroku soudu prvního stupně o

finančním vyrovnání podílů, zatímco odvolací soud dospěl k závěru, že žádného vyrovnání netřeba. Dovolání je proto přípustné.

Dovolací soud přezkoumal rozsudek odvolacího soudu podle § 242 odst. 1 a 3 OSŘ a dospěl k závěru, že dovolání je opodstatněné.

Podle § 242 odst. 3 věta druhá OSŘ je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i když nebyly v dovolání uplatněny.

Podle § 152 odst. 2 věta prvá OSŘ rozsudkem má být rozhodnuto o celé projednávané věci.

Podle § 155 odst. 1 věta prvá OSŘ obsah rozhodnutí ve věci samé vysloví soud ve výroku rozsudku.

Podle názoru dovolacího soudu uvedeného již v jeho rozsudku z 31. 10. 2007, sp. zn. 1725/2006, publikovaného v Soudních rozhledech č. 12, ročník 2007, str. 478, platí „jestliže soud žalobu na vypořádání společného jmění manželů nezamítá, vždy samostatným výrokem rozhodne, jakou částku má jeden z účastníků vyplatit druhému na vyrovnání podílů, popřípadě, že si nemají na vyrovnání nic platit“. Pokud odvolací soud v dané věci nerozhodl samostatným výrokem, že účastníci si nemají na vyrovnání nic platit, a takový závěr učinil jen v odůvodnění svého rozsudku, zatížil řízení vadou, která měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci [§ 241a odst. 2 písm. a) OSŘ].

Dovolání je důvodné i ve vztahu ke správnosti právního posouzení věci odvolacím soudem, pokud jde o cenu nemovitosti rozhodnou pro vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví účastníků.

Pro oceňování vypořádávaného bezpodílového spoluvlastnictví manželů obecně platí zásada vyjádřená již ve stanovisku občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČSR k výkladu ustanovení občanského zákoníku o bezpodílovém spoluvlastnictví manželů, publikovaném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 42, ročník 1972, a později stvrzovaná judikaturou Nejvyššího soudu (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze 7. 12. 1999, sp. zn. 2 Cdon 2060/97, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 11, ročník 2001, či rozsudek Nejvyššího soudu ze 17. 5. 2001, sp. zn. 22 Cdo 629/2000, publikovaný v Souboru rozhodnutí pod C 496), že při oceňování věcí, které náležejí do vypořádávaného bezpodílového spoluvlastnictví, se vychází ze stavu věci ke dni zániku bezpodílového spoluvlastnictví, ale z její ceny v době, kdy se provádí vypořádání. Toto judikatorní, avšak zákonem nevyjádřené pravidlo, nelze ovšem absolutizovat. Soudní praxe zná výjimky. Např. „je-li předmětem vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví rozestavěný rodinný dům, jehož hodnota od zániku bezpodílového spoluvlastnictví manželů do jeho vypořádání vlivem klimatických podmínek a jeho neudržováním a neužíváním oběma účastníky podstatně poklesla, musí tento pokles hodnota postihnout oba účastníky, ledaže by tento stav výlučně zavinil jeden z nich“. K tomu srov. rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích z 27. 5. 1988, sp. zn. 5 Co 391/88, uveřejněný v Bulletinu Nejvyššího soudu ČR pod č. 23, ročník 1989. Dovolací soud pak souhlasí s názorem, který je vyjádřen v monografii Společné jmění manželů v teorii a judikatuře, 2. vydání, Praha : ASPI, a. s., 2007, str. 217, podle kterého výše uvedené pravidlo „platí v případě, že jde o věc, kterou užíval na základě dohody ten účastník, kterému je přikazována, nebo ji užívali oba a nedošlo k jejímu nadměrnému, mimořádnému opotřebení či poškození“. S tímto názorem však v daném případě nelze vystačit.

Právo osoby užívat byt v objektu určenému k bydlení na základě platného právního titulu má zpravidla vliv na obvyklou cenu takového objektu, projevující se významným poklesem ceny v porovnání s jeho cenou, pokud by v něm nikdo nebydlel. Oprávněné užívání domu oceňovaného pro účely vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví třetí osobou na dobu neurčitou či s právem na bytovou náhradu pro případ vyklizení je tak významným cenovým faktorem, snižujícím poptávku po

takovém domě. Podle názoru dovolacího soudu je pak významné, zda takovéto „zatížení“ nemovitosti v době rozhodování soudu o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů trvá nebo již pominulo. Požadavku spravedlivého řešení sporné otázky odpovídá, aby se při oceňování objektu bydlení z hlediska jeho užívání třetími osobami vycházelo ze stavu, který tu je v době rozhodování soudu (vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů), nikoli tedy ze stavu z doby zániku bezpodílového spoluvlastnictví manželů. Přitom ovšem nutno přihlédnout k eventuálním výdajům (majetkové újmě) některého z účastníků účelně vynaložených v uvedeném mezidobí na to, aby užívání nemovitosti třetí osobou (obvykle na opatření bytové náhrady nebo vyplacení tzv. odstupného) bylo ukončeno. Jestliže užívání domu jinou k tomu oprávněnou osobou skončilo po zániku bezpodílového spoluvlastnictví manželů, avšak před jeho vypořádáním, je na místě (s přihlédnutím k výše uvedenému) při stanovení obvyklé ceny domu vycházet z materiálního (fyzického) stavu domu v době zániku bezpodílového spoluvlastnictví manželů, avšak jako domu již nezatíženého právem osob jej dříve užívajících. Samozřejmě podle cenových poměrů (nabídky a poptávky po nemovitosti daných vlastností) v době vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů. Pokud by se tak nestalo, byl by ten z účastníků, jemuž byl obytný dům přikázán do výlučného vlastnictví, zvýhodněn, neboť v důsledku samotného zániku užívání nemovitosti třetími osobami by se bez jeho přičinění zvýšila hodnota jeho (dříve společného) domu, aniž by se o tento cenový přírůstek podělil s dosavadním bezpodílovým spoluvlastníkem. Jestliže tedy odvolací soud při vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví účastníků od obvyklé ceny předmětné nemovitostí ve výši 1 200 000,- Kč odečetl částku 600 000,- Kč, představující obvyklou cenu bytu, který by bylo třeba zajistit pro manžele F. a L. B., nepostupoval správně.

S ohledem na uvedenou vadu řízení, která měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a na nesprávné právní posouzení věci samé, dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 a 3 OSŘ).

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

Další články:

- 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
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)