8. 7. 2020

ID: 111439

Poctivost a podílové spoluvlastnictví

Samotné porušení zásady poctivosti při nabývání spoluvlastnictví nemůže vést k vypořádání spoluvlastnictví přikázáním věci spoluvlastníkovi, je-li rozdělení věci dobře možné.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 22 Cdo 4490/2018-667, ze dne 23.3.32020)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce F. K., narozeného XY, bytem XY, proti žalované M. E., narozené XY, bytem XY, zastoupené JUDr. M.S., advokátem se sídlem v O., o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, vedené u Okresního soudu v Bruntále pod sp. zn. 14 C 246/2011, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 30. 5. 2018, č. j. 8 Co 30/2017-625, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 30. 5. 2018, č. j. 8 Co 30/2017-625, se ruší a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Okresní soud v Bruntále (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 6. 10. 2016, č. j. 14 C 246/2011-507, ve znění opravného usnesení ze dne 8. 11. 2016, č. j. 14 C 246/2011-514, zrušil podílové spoluvlastnictví účastníků k pozemkům parcelní číslo XY, o výměře 766 m², ostatní ploše, a parcelní číslo XY, o výměře 379 m², zahradě, zapsaným na listu vlastnictví číslo XY v katastrálním území XY, vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště XY (výrok I), a podle označeného geometrického plánu ze dne 27. 7. 2016 pro rozdělení pozemků, tvořícího přílohu rozsudku, do výlučného vlastnictví žalobce přikázal nově vzniklé parcely č. XY, o výměře 383 m², a č. XY, o výměře 189 m², a do výlučného vlastnictví žalované nově vzniklé parcely č. XY, o výměře 383 m², a č. XY, o výměře 190 m² (výrok II). K pozemku parcelní číslo XY zřídil v rozsahu vyznačeném šrafováním v témže geometrickém plánu věcné břemeno spočívající ve služebnosti cesty, v místě obvyklé a přiměřené míře, ve prospěch vlastníka pozemku parcelní číslo XY, který je oprávněným pozemkem ke služebnému pozemku parcelní číslo XY (výrok III). Žalované uložil povinnost zaplatit žalobci za věcné břemeno částku 1 228 Kč do tří dnů od po právní moci rozsudku (výrok VI). Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení státu (výroky IV a V) a účastníků (výrok VII) a zastavil řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k parcele číslo st. 52 v téže obci a katastrálním území (výrok VIII).

Soud prvního stupně vzal za prokázané, že původní žalobkyně B. S. a žalovaná spoluvlastnily pozemky parcelní číslo (dále jen „p. č.“) st. XY, XY a XY, od 14. 1. 2015 spoluvlastní pozemky p. č. XY a XY na základě kupní smlouvy z 13. 1. 2015 žalobce F. K. (jenž dále vlastní pozemek p. č. st. XY, jehož součástí je dům) a žalovaná (která dále vlastní pozemek p. č. st. XY, jehož součástí je dům, pozemky p. č. XY a XY a kůlnu na nářadí a nástroje na pozemku p. č. st. XY). Na vyřešení vztahů k pozemku p. č. st. XY se účastníci dohodli mimosoudně. Žalobce užívá své nemovitosti aktivně k rekreaci, užívání nemovitostí žalovanou je sporadické. Účastníci chtějí spoluvlastnictví zrušit, neshodli se však na způsobu vypořádání. Pozemky p. č. XY i XY bylo možno rozdělit, při zachování charakteru jejich využití i přístupu, na pozemky p. č. XY a XY, oba o výměře 383 m², a na pozemky p. č. XY a XY o výměře 190 m² a 189m², kdy oddělené pozemky p. č. XY a XY tvoří navazující celek o rozloze 572 m² (pozemek p. č. XY je přístupný z pozemní komunikace přes stávající můstek a parcelu č. XY) a pozemky p. č. XY a XY o rozloze 573 m² (pozemek p. č. XY je přístupný jednak z pozemní komunikace přes parcelu č. XY a přes služebný pozemek p. č. XY, jednak z pozemku p. č. XY ze

silnice přes veřejnou komunikaci ve vlastnictví obce). Soud neshledal důvod pro zřízení věcného břemene po celé ploše pozemku p. č. XY a neposkytl tak právní ochranu žalované v souladu s § 6 a 8 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, účinný od 1. 1. 2014, dále jen „o. z.“, za účelem vjetí a vyjetí vozidla do a z garáže svévolně zřízené stavebníky (žalovanou a manžely E.) namísto na jejich pozemku p. č. st. XY na pozemku nyní p. č. st. XY, jenž byl původně součástí pozemku p. č. XY. Pro vstup na pozemek p. č. XY a ke stavbě kůlny zřídil za náhradu věcné břemeno služebnosti cesty. Současně rozhodl o finančním vypořádání.

Krajský soud v Ostravě (dále jen „odvolací soud“) rozsudkem ze dne 30. 5. 2018, č. j. 8 Co 30/2017-625, rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I potvrdil (výrok I), ve výrocích II, III a VI změnil a pozemky p. č. XY a p. č. XY přikázal do výlučného vlastnictví žalované (výrok II). Žalované uložil povinnost zaplatit žalobci na přiměřené náhradě částku 17 570 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok III). Žalobci uložil povinnost zaplatit žalované k rukám advokáta JUDr. Martina Skyby na náhradě nákladů řízení částku 50 812 Kč a na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 19 447 Kč, vše do tří dnů od právní moci rozsudku.

Odvolací soud po doplnění dokazování dospěl (s odkazem na § 6 odst. 1 a 2 o. z.) k závěru, že výjimečné okolnosti věci (jednání směřující k tomu, aby nebylo naplněno předkupní právo, nejprve simulováním darování spoluvlastnického podílu na předmětných pozemcích žalobci smlouvou, jejíž relativní neplatnosti pro porušení předkupního práva se předchůdci žalované dovolali, poté lživé deklarování nabídky spoluvlastnického podílu předchůdkyní žalobce žalované a posléze prodej spoluvlastnického podílu žalobci ihned po uplynutí prolongační doby trvání předkupního práva podle § 3062 o. z.) odůvodňují nerespektování zákonem stanoveného pořadí vypořádání spoluvlastnictví, přeskočení rozdělení společných věcí a jejich přikázání žalované, která o ně má zájem a je solventní. Je sice logická snaha manželů S. (při prodeji jejich nemovitých věcí) maximalizovat kupní cenu při zachování příjezdu, avšak toto jednání bylo limitováno skutečností, že příjezd byl realizován přes pozemek v podílovém spoluvlastnictví s omezením převodu spoluvlastnického podílu zákonným předkupním právem spoluvlastníků. Právní předchůdci žalobce i žalobce jednali tak, aby předkupní právo obešli. Nepoctivost jednání žalobce je podmíněna nepoctivostí jednání jeho předchůdkyně, nemůže se dostat do lepšího postavení, od počátku o obcházení předkupního práva věděl. Legitimní očekávání vypořádání spoluvlastnictví reálným rozdělením věci se od nepoctivého jednání odvíjet nemůže. Žalovaná o nabytí spoluvlastnického podílu žalobce projevovala zájem, proto za spravedlivé považoval soud jeho přikázání žalované v řízení o vypořádání spoluvlastnictví za náhradu. Princip poctivosti zakotvený v § 6 o. z. nelze ztotožňovat s dobrými mravy podle § 3 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, účinný do 31. 12. 2013, dále jen „obč. zák.“ (který podle žalobce nelze použít u rozhodnutí končících vydáním konstitutivního rozhodnutí), jde o požadavek přísnější. Zřídit služebnost za účelem příjezdu k nemovitosti žalobce není možno, není-li spoluvlastnictví vypořádáno rozdělením věci. Za nevyvážené považoval odvolací soud srovnávat omezení výkonu spoluvlastnického práva výstavbou (žalovanou) plotu u hranice s pozemkem vlastněným žalovanou a garáže na společném pozemku s vyloučením nabytí spoluvlastnického podílu žalovanou ze strany žalobce (jeho předchůdců).

Proti rozsudku dovolacího soudu podal žalobce (dále jen „dovolatel“) dovolání, jímž napadl výroky II až V a navrhl jejich změnu a potvrzení rozsudku soudu prvního stupně. Napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci, a to vyřešení otázky hmotného práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu. Názor odvolacího soudu, že výjimečné okolnosti věci (§ 6 odst. 1 a 2 o. z.) ospravedlňují vypořádání spoluvlastníků nerozdělením společné věci, nýbrž přikázáním žalované za náhradu, je v rozporu s dikcí zákona (§ 1142 a § 1144 o. z.) i s judikaturou (rozhodnutími Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1292/2004 a sp. zn. 22 Cdo 2595/2008, dle nichž může soud provést vypořádání podílového spoluvlastnictví přikázáním věci nebo nařízením prodeje,

jen není-li rozdělení věci dobře možné, sp. zn. 22 Cdo 2335/2006, dle nějž na rozhodnutí konstitutivního charakteru o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nelze aplikovat § 3 odst. 1 obč. zák., sp. zn. 22 Cdo 576/2009 vylučujícím možnost zamítnutí žaloby o zřízení tzv. práva nezbytné cesty s poukazem na výkon práva vlastníka stavby v rozporu s dobrými mravy, což uvádí i odborná literatura), „nebo nebylo o takové věci doposud rozhodováno“. Žalovaná si bez svolení spoluvlastníků postavila na pozemku p. č. XY garáž (dle zápisu v katastru nemovitostí jinou stavbu) i dřevěnou kůlnu za účelem svého výhradního užívání, pozemek bez souhlasu vlastníků využívala a jeho část oplotila. B. S. s manželem žalobci prodali objekt bydlení, k němuž je jediný přístup z veřejné komunikace přes pozemek p. č. XY, kde je postaven mostek, a uzavřeli darovací smlouvu na spoluvlastnický podíl k předmětným pozemkům, která byla podle rozhodnutí soudu neplatná pro obcházení zákona. Následně podala žalobu na rozdělení společné věci za účelem splnění slibu žalobci o zajištění přístupu k prodané nemovitosti a předpokládala, že dojde k reálnému rozdělení pozemků a bude moci žalobci následně prodat samostatný pozemek zajišťující mu přístup k chatě. Poté, co jí nová právní úprava umožnila převod spoluvlastnického podílu bez existence předkupního práva, žalobci spoluvlastnický podíl prodala. Žalobce tak vstoupil do řízení na její místo. Nebyly provedeny žádné důkazy prokazující nepoctivé jednání žalobce, vyjma uzavření neplatné smlouvy v roce 2001. Žalovaná předmětné pozemky nevyužívá a více než 16 let se soudí s žalobcem pro absenci přístupu k nelegálně vybudované garáži. Rozhodnutím odvolacího soudu byl žalobci znemožněn přístup k jeho pozemku a budově, zatímco žalovaná má nyní přístup ze dvou stran. Podle odvolacího soudu tak právní úkony uskutečněné na základě zákona platného v roce 2015 jsou sice platné, ale nepoctivé, s čímž dovolatel nesouhlasí, neboť nepoctivost a rozpor s dobrými mravy nelze spařovat v porušení předkupního práva, které v době převodu neexistovalo. Žalobkyně přitom mohla i s ohledem na judikaturu rozumně předpokládat, že dojde k reálnému rozdělení pozemků. Při rozhodování o nákladech řízení měl soud minimálně zvážit užití § 150 o. s. ř., neboť výsledek řízení s ohledem na četnou judikaturu byl těžko předvídatelný.

Žalovaná se k dovolání nevyjádřila.

Dovolací soud postupoval při posuzování dovolání vzhledem k datu vydání napadeného rozhodnutí podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném od 30. 9. 2017, dále jen „o. s. ř.“ (viz čl. II bod 2 části první zákona č. 296/2017 Sb. a contrario).

Podle § 237 o. s. ř. není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Podle § 241a odst. 1 až 3 o. s. ř. dovolání lze podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci, a současně se musí jednat o právní otázku, na jejímž vyřešení je napadené rozhodnutí založeno. Od 1. 1. 2013 (účinnost zákona č. 404/2012 Sb. novelizujícího o. s. ř., čl. II bod 7 jeho přechodných ustanovení a contrario) nelze v dovolání úspěšně zpochybnit skutková zjištění odvolacího soudu; dovolací soud tak musí vycházet ze skutkových zjištění učiněných v nalézacím řízení (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 10. 2013, sp. zn. 28 Cdo 1539/2013, ze dne 25. 9. 2013, sp. zn. 29 Cdo 2394/2013, nebo ze dne 7. 8. 2018, sp. zn. 22 Cdo 807/2018, všechna dostupná na www.nsoud.cz, stejně jako další uváděná rozhodnutí Nejvyššího soudu).

Z obsahu dovolání je zřejmé, že dovolatel nesouhlasí s vyřešením právní otázky, zda výjimečné okolnosti věci spočívající v porušení zásady poctivosti při nabývání spoluvlastnictví (§ 6 odst. 1 a 2 o. z.) mohou ospravedlnit nevypořádání spoluvlastnictví rozdělením společné věci, nýbrž jejím

přikázáním spoluvlastníkovi za náhradu (tedy „přeskočení“ prvního zákonného způsobu vypořádání podílového spoluvlastnictví). Přípustnost dovolání spojil s tím, že odvolací soud tuto otázku vyřešil v rozporu s označenými rozhodnutími, „nebo nebylo dosud o takové otázce rozhodováno“ (patrně myšleno v podmínkách současné právní úpravy). Ačkoli v obecné rovině se oba uvedené předpoklady přípustnosti dovolání navzájem vylučují, za situace, kdy je odkazováno na judikaturu dovolacího soudu přijatou za účinnosti obč. zák., lze v podmínkách projednávané věci posuzované podle o. z. (viz níže), pokládat požadavek na vymezení předpokladů přípustnosti způsobem výše uvedeným za splněný.

Jelikož vymezená otázka nebyla v rozhodovací praxi dovolacího soudu ve výše uvedených souvislostech v podmínkách nové právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 výslovně řešena, rozhodnutí odvolacího soudu je na jejím řešení založeno a dovolatel závěry odvolacího soudu rozporuje, je dovolání přípustné. Přípustnost dovolání tak není založena na rozporu napadeného rozhodnutí s dosavadní judikaturou dovolacího soudu (viz níže uvedené).

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání žalobce je přípustné podle § 237 o. s. ř., že je uplatněn dovolací důvod, uvedený v § 241a odst. 1 o. s. ř., a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména v § 240 odst. 1, § 241 o. s. ř., když dovolání bylo sepsáno advokátem), napadené rozhodnutí v celém rozsahu [tedy i v nenapadeném výroku I (§ 242 odst. 2 písm. c) o. s. ř.)] přezkoumal a dospěl k závěru, že dovolání je důvodné. Dovolací soud přitom přezkoumal napadené rozhodnutí jen z důvodů v dovolání uvedených (§ 242 odst. 3 věta první o. s. ř.), s přihlédnutím k vadám uvedeným v § 242 odst. 3 větě druhé o. s. ř.

Dovolací soud v poměrech projednávané věci posuzoval otázky spojené se zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví podle § 1140 a násl. o. z. [viz § 3028 odst. 2 část věty před středníkem o. z. (srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3105/2014, ze dne 17. 6. 2015, sp. zn. 22 Cdo 1450/2015)], při posuzování okolností jeho vzniku zohlednil podle § 3028 odst. 2 části věty za středníkem o. z. i ustanovení obč. zák. Posouzení věci vychází z následující právní úpravy:

Podle § 140 obč. zák. převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké (§ 116, 117). Podle § 3062 o. z. zákonné předkupní právo spoluvlastníků podle § 140 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zanikne uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

Podle § 1124 o. z., ve znění účinném do 31. 12. 2017, bylo-li spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé (odst. 1 věta první). Předkupní právo mají spoluvlastníci i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu. To platí i v jiných případech zákonného předkupního práva (odst. 2 o. z.).

Podle § 1124 o. z., ve znění účinném od 1. 1. 2018 (ve znění novely provedené zákonem č. 460/2016 Sb.) převádí-li se spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké (odst. 1 věta první). Odstavec 1 se použije i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu (odst. 2).

Podle § 1140 o. z. nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat (odst. 1). Každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví

rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků (odst. 2).

Podle § 1141 o. z. se spoluvlastnictví zrušuje dohodou všech spoluvlastníků; dohoda musí obsahovat ujednání o způsobu vypořádání. Jedná-li se o spoluvlastnictví nemovité věci nebo závodu, vyžaduje dohoda písemnou formu (odst. 1). Spoluvlastníci se vypořádají rozdělením společné věci, jejím prodejem z volné ruky nebo ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku, anebo převedením vlastnického práva jednomu nebo více spoluvlastníkům s vyplacením ostatních (odst. 2).

Podle § 1142 odst. 1 o. z. jedná-li se o společnou věc, která má jako celek sloužit k určitému účelu, není její rozdělení možné.

Podle § 1143 o. z. nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne zároveň o způsobu vypořádání spoluvlastníků. Podle § 1144 o. z. je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota (odst. 1). Rozdělení věci však nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, vyrovná-li se rozdíl v penězích (odst. 2). Podle § 1145 o. z. při zrušení spoluvlastnictví rozdělením společné věci může soud zřídit služebnost nebo jiné věcné právo, vyžaduje-li to řádné užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem. Podle § 1147 o. z. není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodej věci ve veřejné dražbě; v odůvodněném případě může soud rozhodnout, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky.

Podle § 2 o. z. lze každé ustanovení soukromého práva vykládat jenom ve shodě s Listinou základních práv a svobod a ústavním pořádkem vůbec, se zásadami, na nichž spočívá tento zákon, jakož i s trvalým zřetelem k hodnotám, které se tím chrání (odst. 1 věta první). Výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské cítění (odst. 3).

Podle § 6 o. z. každý má povinnost jednat v právním styku poctivě (odst. 1). Nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu (odst. 2 věta první). Podle § 7 o. z. se má za to, že ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře. Podle § 8 o. z. zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany.

Podle § 547 o. z. právní jednání musí obsahem a účelem odpovídat dobrým mravům i zákonu. Podle § 580 odst. 1 o. z. je neplatné právní jednání, které se příčí dobrým mravům, jakož i právní jednání, které odporuje zákonu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje. Podle § 588 věty první o. z. soud přihlédne i bez návrhu k neplatnosti právního jednání, které se zjevně příčí dobrým mravům, anebo které odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek.

Ze zákonné úpravy je tedy zřejmé, že do 1. 1. 2015 měli spoluvlastníci předkupní právo založené § 140 obč. zák. ve spojení s § 3062 o. z. Judikatura Nejvyššího soudu přitom dovodila, že předkupní právo se uplatní pouze u převodů úplatných, nikoli u darování (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2008, sp. zn. 22 Cdo 2408/2007, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4. 5. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1127/2011). K obnovení předkupního práva došlo (vyjma případů uvedených v § 1124 o. z., ve znění účinném do 31. 12. 2017) až ode dne 1. 1. 2018, a to i pro případy převodů bezúplatných.

Nikoho nelze nutit ve spoluvlastnictví setrvávat (§ 1140 odst. 1 o. z.), vyjma případů uvedených v § 1140 odst. 2 o. z. Zatímco dohodou mohou spoluvlastníci spoluvlastnictví zrušit a vypořádat kterýmkoli ze způsobů uvedených v § 1141 o. z., ustanovení § 1143 až 1147 o. z. ukládají soudu

primárně vypořádat zrušené spoluvlastnictví reálným rozdělením věci. Pouze „není-li to dobře možné“, lze přikázat věc za přiměřenou náhradu spoluvlastníkovi, a jen nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, lze nařídit její prodej ve veřejné dražbě a rozdělit výtěžek mezi spoluvlastníky.

Výčet způsobů vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem je v občanském zákoníku taxativní. Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích opakovaně dovodil ve věcech rozhodovaných podle obč. zák. (§ 142 odst. 1) závaznost pořadí tam uvedených způsobů při vypořádání prováděném soudem, které vyplývá jasně ze znění zákona (srov. např. stanovisko bývalého Nejvyššího soudu ČSR, sp. zn. Cpj 37/88, publikované pod č. 1/1989 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 10. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1292/2004). Soud může provést způsob vypořádání podílového spoluvlastnictví, spočívající v přikázání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům za přiměřenou náhradu nebo v nařízení prodeje a rozdělení výtěžku, jen pokud není rozdělení věci dobře možné. Je-li takto věc možné rozdělit, nemůže soud zkoumat účelné využití věci, neboť se toto kritérium uplatňuje jen při rozhodování o přikázání věci jednomu ze spoluvlastníků za náhradu (srov. R 16/1967 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2568/2003, a ze dne 15. 10. 2007, sp. zn. 22 Cdo 3533/2007, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 2. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3685/2008). Podle zákonem uvedené posloupnosti způsobů vypořádání je tedy soud povinen postupovat a nemůže jednotlivé způsoby libovolně upřednostňovat. Tento závěr vyplývající z dosavadní judikatury se uplatní i v poměrech nové právní úpravy podle o. z. [§§ 1143, 1144, 1145 a 1147 (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 22. 9. 2015, sp. zn. 22 Cdo 1618/2015, ze dne 28. 2. 2018, sp. zn. 22 Cdo 1/2018).

K závaznosti zákonného pořadí vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem v podmínkách právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 se přiklání i odborná literatura: „Přikázání věci jako další způsob vypořádání zrušeného spoluvlastnictví přichází do úvahy až tehdy, není-li rozdělení věci dobře možné. Jestliže by byly dány podmínky pro rozdělení věci, není možno postupovat přikázáním věci do vlastnictví některého ze spoluvlastníků, a to ani tehdy, pokud by pro takový postup obecně byly splněny předpoklady (zájem spoluvlastníka o věc a schopnost vyplacení přiměřené náhrady) a přikázání věci by se jevilo snad i jako vhodnější způsob vypořádání spoluvlastnictví, nebo tehdy, jestliže by s reálným rozdělením nesouhlasil žádný ze spoluvlastníků (zde by se ovšem soud nevyhnul podle okolností konkrétního případu zkoumání, zda s ohledem na nezájem spoluvlastníků o konkrétní formu rozdělení věci je rozdělení dobře možné. V tomto směru ovšem nelze činit žádné zobecňující závěry a šlo by o posouzení individuálních okolností konkrétního případu)” [srov. Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 607 - 623].

Kromě toho, že zákon výslovně stanoví překážky, kdy reálné rozdělení věci není možné (viz § 1142 a 1146 o. z.), se otázkou překážek reálné dělitelnosti věci zabýval Nejvyšší soud. Reálné rozdělení nemovitostí není dobře možné v případech, kdy by ani po adaptaci nemohly vzniknout rozdělením samostatné věci, a v případech, kde by části vzniklé rozdělením nemohly sloužit vlastníkovi způsobem odpovídajícím jejich povaze. U pozemků závisí toto posouzení na jejich rozloze, celkové ploše i tvaru. Lze-li pozemek rozdělit vzhledem k jeho poloze, velikosti a tvaru, určujícím pro možné rozdělení pozemku na dva nebo více pozemků jako samostatných věcí je zjištění, zda u nově vzniklých pozemků je zajištěn přístup ke komunikaci, a to buď přímo na komunikaci, nebo cestou po cizím pozemku, např. z titulu věcného břemene. O prvotním způsobu vypořádání spoluvlastnictví, tj. o reálném rozdělení společné věci, je třeba uvažovat zejména v případech, kdy se jedná o předmět spoluvlastnictví fakticky i funkčně dělitelný, což je dáno u nezastavěných pozemků (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 28. 8. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2163/2006, ze dne 28. 11. 2013, sp. zn. 22 Cdo 2437/2012, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. 12. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3736/2016). Samotná skutečnost, že určitý způsob dělení nemovitosti při vypořádání spoluvlastnictví není optimální, ještě neznamená, že by šlo o dělení nemožné. Reálné rozdělení by nebylo dobře možné zejména v případě,

že by nově vzniklé nemovitosti nebylo možno řádně užívat anebo pokud by náklady na rozdělení věci byly nepřiměřeně vysoké. To, že nově vzniklé nemovitosti bude možno užívat s určitým omezením oproti předchozímu stavu, není významné. Reálné dělení věci je způsobem rozdělení spoluvlastnictví, při kterém jsou zpravidla nejvíc šetřena práva spoluvlastníků, takže má v zásadě přednost před ostatními způsoby vypořádání, na druhé straně je však též třeba respektovat oprávněný zájem toho, kdo nechce vynakládat na dělení věci nepřiměřeně vysoké náklady. Jestliže však náklady na rozdělení věci budou přiměřené její hodnotě, pak povinnost je vynaložit stíhá obě strany (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 3. 2. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3685/2008, ze dne 28. 1. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3105/2014). Jestliže část podílových spoluvlastníků požaduje reálné rozdělení věci, a proto je ochotna hradit převážnou část nákladů na rozdělení věci, není možné učinit závěr, že po účastnících nelze požadovat vynaložení nákladů spojených s rozdělením věci; v takovém případě je věc dělitelná, i když náklady jsou, posuzováno podle obvyklých měřítek, v nepoměru s cenou nově vzniklých nemovitostí. V rozporu se zákonem by byl naopak postup, kdyby soud odmítl přihlédnout k ochotě jedné ze stran nést vyšší náklady na rozdělení věci než druhá strana a nemovitost přikázal druhé straně (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2595/2008, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2977/2010).

U pozemků se vychází z posouzení mimo jiné hledisek územního plánování, přístupu ke komunikacím a účelného technického způsobu navrhovaného řešení (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 11. 1970, sp. zn. 2 Cz 47/70). Důsledkem reálného rozdělení věci nemůže být zánik (destrukce) vypořádávané věci nebo zánik její hospodářské využitelnosti (užitné hodnoty), přičemž rozdělením vytvořené pozemky by měly nadále sloužit (či sloužit mohou) jejich vlastníkům takovým způsobem, jak odpovídá jejich dosavadní povaze, byť s určitým (nikoli nevýznamným) omezením (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 11. 2010, sp. zn. 22 Cdo 1825/2008). Při úvaze, zda je vypořádání zrušeného podílového spoluvlastnictví k pozemku, na němž je postavena stavba nebo který přiléhá k zastavěnému pozemku, jeho reálným rozdělením dobře možné, soud vždy přihlíží k tomu, aby rozdělením pozemku nebyl vlastníku stavby umístěné na něm nebo na pozemku sousedícím znemožněn přístup k této stavbě.

Vyžaduje-li zachování přístupu takové stavební úpravy, k nimž je třeba kladného stanoviska stavebního úřadu, soud si opatří vyjádření stavebního úřadu k možnosti těchto úprav z hlediska stavebních předpisů (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1259/2003). Judikatura dovolacího soudu ustáleně vychází také z požadavku, aby cílem zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nebyl stav, kdy některý z dosavadních spoluvlastníků ztratí přístup k jiné jeho nemovitosti (ve výlučném vlastnictví nebo spoluvlastnictví), který měl dosud právě přes pozemek, k němuž je podílové spoluvlastnictví rušeno a vypořádáno (srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 28. 4. 2009, sp. zn. 22 Cdo 1476/2008, ze dne 10. 7. 2012, sp. zn. 22 Cdo 1431/2012). Vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením věci nebrání samotná existence špatných vztahů podílových spoluvlastníků (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2595/2008). Účel, k němuž má společná věc jako celek sloužit, bránící jejímu rozdělení (§ 1142 odst. 1 o. z.), může vyplývat z povahy věci (např. porcelánový servis), ale může být dán i rozhodnutím spoluvlastníků o způsobu využití společné věci. Pozemek je obecně dělitelný, ale kdyby se rozdělil v takovém případě, nemohl by sloužit účelu, kterému jako celek sloužil. Takto by bylo možné nahlížet na případy, kdy se jedná pozemek, který slouží např. jako sportovní hřiště, zoologická nebo botanická zahrada apod. Rovněž pozemky přiléhající k obytným domům vytvářejí zpravidla s domem jediný funkční celek, slouží k lepšímu využití domu, a také blízkost obytného domu, ve kterém vlastník zahrady bydlí, zlepšuje využití zahrady. Proto není v rozporu se zákonem postup, při kterém soud, jenž rozhoduje o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, přikáže pozemek – zahradu přilehlou k domu tomu, komu připadá dům, aniž by provedl jeho dělení (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2009, sp. zn. 22 Cdo 1181/2008, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 3993/2011, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2019,

sp. zn. 22 Cdo 1216/2019).

Také v usnesení ze dne 1. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2595/2008, na něž odkazuje dovolatel, Nejvyšší soud dovodil závaznost zákonného pořadí způsobů vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem (s odkazem na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 10. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1292/2004). Uvedený závěr koresponduje s výše uvedenou judikaturou Nejvyššího soudu přijatou v podmínkách právní úpravy obč. zák. i o. z. Této judikatury i závaznosti zákonného pořadí způsobů vypořádání spoluvlastnictví si podle odůvodnění rozhodnutí byl i odvolací soud vědom, když nerespektování zákonného pořadí v konkrétní věci s ohledem na její okolnosti považoval za opatření zcela výjimečné, založené na aplikaci obecných ustanovení o. z.

Dřívější judikatura týkající se úpravy v obč. zák. vycházela z úvahy, že na konstitutivní rozhodnutí nelze aplikovat § 3 odst. 1, resp. § 39 obč. zák. (srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 28. 7. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1927/2004, ze dne 3. 5. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1640/2006, ze dne 25. 5. 2009, sp. zn. 22 Cdo 2375/2008, nebo dovolatelem označená usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 7. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2335/2006, a ze dne 19. 1. 2011, sp. zn. 22 Cdo 576/2009). V rozsudku ze dne 28. 2. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5124/2016, však Nejvyšší soud dovodil, že od 1. 1. 2014 zákon výslovně uznává zásadu dobrých mravů jako obecný princip, ovládající výklad i aplikaci občanskoprávních norem, ke kterému je třeba přihlížet při „použití právního předpisu“, tedy i při vydání konstitutivního rozhodnutí.

Judikatura, která vylučovala možnost zohlednění dobrých mravů při vydání konstitutivních rozhodnutí v podmínkách obč. zák., je tedy v podmínkách o. z. nadále nepoužitelná (viz výše označené rozhodnutí Nejvyššího soudu). Napadené rozhodnutí odvolacího soudu vycházející z úpravy o. z., účinného od 1. 1. 2014, nemůže být proto v rozporu s dovolatelem označenými rozhodnutími vycházejícími z právní úpravy dřívější.

Podle důvodové zprávy k § 6 o. z. standardní občanské zákoníky spojují výkon subjektivních práv a plnění právních povinností s kritériem čestnosti a absence zlé vůle i podvodného úmyslu. Nikdo nemůže získat právní výhodu, jednal-li nezákonně nebo obmyslně. Stejné právní pravidlo se musí uplatnit i ve vazbě na protiprávní stav se zřetelem k osobě, která jej vyvolala nebo která má nad tímto stavem kontrolu. Ochranu je třeba poskytnout naopak tomu, kdo jednal v dobré víře. Podle důvodové zprávy k § 8 o. z. se nezakazuje výkon práva, jímž se právo zneužívá, neboť zneužití není výkonem práva, nýbrž jde o protiprávní (nedovolený) čin, a proto mu nelze přiznat ochranu. Zvláštním případem zneužití práva je šikana jako chování, jímž se právo zneužívá za tím určujícím účelem, aby druhé straně byla způsobena škoda. Na šikanu pamatují zvláštní ustanovení při úpravě věcných práv a práv obligačních.

Podle komentářové literatury ustanovení § 6 odst. 1 o. z. „zakotvuje povinnost jednat poctivě či, chceme-li, v dobré víře. To značí šetřit práva a legitimní zájmy druhého a jednat tak, jak je to podle stavu vědomí jednajícího slušné a čestné….. Jednání v dobré víře vylučuje jednání klamavé a směřující k poškození druhé strany. Nebrání ale uzavírání transakcí v rozumné míře výhodných pro jednajícího“ [viz Občanský zákoník. Komentář. Svazek I (§ 1-645, obecná část), Praha: Wolters Kluwer (ČR), 2014, Právní stav v ASPI k: 01. 01. 2014, Autoři: Jiří ŠVESTKA, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA aj., komentář k § 6 o. z.].

Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 18. 3. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1984/2018, s odkazem na komentářovou literaturu (např. Lavický, P. In Lavický, P. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Obecná část. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 72 - 81, anebo Melzer, F., Tégl, P. in Melzer, F., Tégl, P. a kol. Občanský zákoník - velký komentář. Svazek I. § 6. Praha: Leges, 2013, s. 102 - 120, a literaturu tam citovanou), uvedl, že poctivost představuje standard jednání v právním styku, spočívající zejména v povinnosti zohlednit oprávněné zájmy ostatních zúčastněných osob s tím, že čestné jednání předpokládá

zachovávání povinností, jejich porušování či zanedbávání je naopak nečestné. Odchýlení se od příkazu „jednat v právním styku poctivě“ by představovalo rozpor se zákonem, který může v některých případech představovat současně i rozpor s dobrými mravy. Ve vztahu k dobrým mravům lze poctivost chápat jako výjimečné pravidlo, které se aplikuje nad jejich rámec s tím, že jde o přísnější požadavek. Poctivost však není kritériem platnosti právního jednání (oproti dobrým mravům – srov. § 580 odst. 1 a § 588 o. z.) a z toho důvodu nezpůsobuje neplatnost právního jednání.

Rozpor s dobrými mravy při právním jednání způsobuje absolutní neplatnost dle § 588 o. z.

Právní jednání (úkon) se příčí dobrým mravům, jestliže se jeho obsah ocitne v rozporu s obecně uznávaným míněním, které ve vzájemných vztazích mezi lidmi určuje, jaký má být obsah jejich jednání, aby bylo v souladu se základními zásadami mravního řádu demokratické společnosti. Dobré mravy netvoří společenský normativní systém, nýbrž jsou spíše měřítkem etického hodnocení konkrétních situací odpovídajícím obecně uznávaným pravidlům slušnosti, poctivého jednání apod. (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu, ze dne 25. 10. 2004, sp. zn. 33 Odo 538/2003, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2005, sp. zn. 33 Odo 29/2005, ze dne 27. 11. 2018, sp. zn. 33 Cdo 2227/2018).

Problematikou dobrých mravů v podmínkách o. z. se Nejvyšší soud zabýval např. v rozsudku ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014, v usneseních ze dne 30. 9. 2015, sp. zn. 22 Cdo 1483/2015, ze dne 5. 9. 2017, sp. zn. 26 Cdo 2539/2017, nebo ze dne 29. 10. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1722/2018. S odkazem na odbornou literaturu dovodil, že problematika dobrých mravů byla dříve upravena v § 3 odst. 1 obč. zák., s účinností od 1. 1. 2014 je obsažena v § 2 odst. 3 o. z. a v § 8 o. z. vylučujících právní ochranu při zjevném zneužití práva; judikaturu přijatou k výkladu rozporu s dobrými mravy podle § 3 odst. 1 obč. zák. lze přiměřeně aplikovat i na výklad podle o. z. Za zneužití práva lze považovat výkon práva v rozporu s jeho účelem, kdy je právo vykonáno, ačkoliv nositel tohoto práva nemá žádný skutečný nebo jen nepatrný zájem na jeho výkonu, resp. se projevující jako rozpor mezi užitkem oprávněného, k němuž výkon práva skutečně směřuje, a užitkem oprávněného, pro nějž je právo poskytnuto, který v krajní podobě může nabýt povahu tzv. šikany, která je výkonem práva za účelem poškození druhé strany (uvedený závěr převzal Nejvyšší soud z odborné literatury také v rozsudku ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014, uveřejněném pod č. 101/2016 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozh. obč.).

Otázkou aplikace obecných ustanovení, zakazujících zneužití práva a zdůrazňujících potřebu poctivosti při jednání, se zabýval Nejvyšší soud podrobně v rozsudku ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014, a to ve vazbě na možnost zamítnutí návrhu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. V souladu s odbornou literaturou tam uvedenou dovodil, že setrvání ve spoluvlastnictví není povinností, a tak kterýkoliv ze spoluvlastníků může žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví nebo o zrušení spoluvlastnictví jako celku (§ 1140 odst. 2 věta první o. z.). Právo na zrušení spoluvlastnictví však není právem neomezitelným, nýbrž může být zákonem omezeno, přičemž veškerá omezení musí být přiměřená sledovanému cíli, čemuž koresponduje i úprava obsažená v § 1140 odst. 2 o. z., podle níž každý ze spoluvlastníků může kdykoliv žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků. Ačkoliv judikatura Nejvyššího soudu vztahující se k § 142 odst. 2 obč. zák. není na § 1140 odst. 2 o. z. bez dalšího uplatnitelná, protože právní úpravy vycházejí z odlišných východisek, pokud jde o možnost zamítnutí žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, je možné z ní částečně vyjít. Ustanovení § 1140 odst. 2 o. z. představuje obdobně jako ustanovení § 142 odst. 2 obč. zák. právní normu s relativně neurčitou hypotézou, tj. právní normu, jejíž hypotéza není stanovena přímo právním předpisem, ale která přenechává soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností. Obecná aplikovatelnost úpravy obsažené v § 8 o. z. nevylučuje její použití v řízeních o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

jen pro existenci speciálních důvodů pro zamítnutí žaloby v režimu § 1140 odst. 2 o. z., neboť ustanovení § 8 o. z. je ustanovením obecným pro právní poměry podléhající občanskému zákoníku. To platí tím spíše, že zákaz zneužití práva dopadá v prvé řadě na práva majetková, kam právo domáhat se zrušení a vypořádání spoluvlastnictví bez jakýchkoliv pochybností patří. Jeho uplatnění se v obecné rovině může prosadit například tam, kde by se jednalo o důvody, které by neopodstatňovaly zamítnutí žaloby o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví z důvodů uvedených v § 1140 odst. 2 o. z., ale šlo by ze strany spoluvlastníka domáhajícího se zrušení spoluvlastnictví o zjevné zneužití práva. Zákaz zneužití práva je institutem ztělesňujícím korigující funkci principu poctivosti. Slouží k tomu, aby pomocí něj byla odepřena právní ochrana takovému výkonu práva, který sice formálně odpovídá zákonu či obsahu existujícího právního vztahu, avšak jenž je vzhledem k okolnostem případu nepřijatelný. Otázku možného zneužití práva při uplatnění požadavku na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je nutno vždy nahlížet primárně také z hlediska zákonem výslovně zdůrazněné maximy, že nikdo nemůže být nucen setrvat ve spoluvlastnictví (§ 1140 odst. 1 o. z.), se zákonem stanovenými výjimkami reflektujícími toliko dočasné okolnosti (§ 1140 odst. 2 o. z.), z čehož vyplývá, že zjevné zneužití práva domáhat se likvidace spoluvlastnického poměru bude v praxi záležitostí zcela výjimečnou. Pro rozpor s dobrými mravy (v kontextu o. z. pro zjevné zneužití práva) tak lze žalobu zamítnout i v případě, kdyby to zákon výslovně neumožňoval. Obecné soukromoprávní zásady totiž platí bez ohledu na to, zda byly pojaty do textu zákona či nikoliv. K výše uvedeným závěrům se Nejvyšší soud přiklonil i v rozsudku ze dne 15. 6. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2135/2016, důvod pro zamítnutí žaloby však neshledal ani v situaci, kdy nabytí podílu na nemovitostech ze strany žalobce nebylo primárně motivováno realizací práva spoluvlastníka nemovitosti užívat, ale bylo založeno ekonomickou úvahou směřující k odkupu podílu druhého spoluvlastníka nebo naopak k nabídce prodeje nabytého spoluvlastnického podílu.

V rozsudku ze dne 16. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3619/2015, Nejvyšší soud učinil závěr, že po 1. 1. 2014 nelze vyloučit, aby výjimečně byly podle skutkových okolností vypořádací podíly účastníků s ohledem na dobré mravy modifikovány (viz také usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 12. 2014, sp. zn. 22 Cdo 2371/2014), případně lze náhradu pro rozpor s dobrými mravy také nepřiznat (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5124/2016), neboť § 2 odst. 3 o. z. zakotvuje zásadu dobrých mravů jako obecný princip, ovládající výklad i aplikaci občanskoprávních norem, tedy jdoucí nad rámec § 3 odst. 1 obč. zák. 1964.

V usnesení ze dne 23. 8. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4741/2015, Nejvyšší soud vyložil, že pro použití korektivu „dobré mravy“ zákon nestanoví, z jakých hledisek má soud vycházet; vymezení hypotézy právní normy tedy závisí v každém konkrétním případě na úvaze soudu. Není vyloučeno, že i výkon práva, který odpovídá zákonu, může být shledán v rozporu s dobrými mravy, a že mu proto bude soudem odepřena právní ochrana. Na druhé straně však fungování systému psaného práva je založeno zejména na důsledném dodržování pravidel vyplývajících z právních předpisů a korektiv dobrých mravů nesmí být na újmu principu právní jistoty a nesmí nepřiměřeně oslabovat subjektivní práva účastníků vyplývající z právních norem. Také v rozsudku ze dne 16. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3619/2015, Nejvyšší soud zdůraznil, že ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. (nyní § 2 odst. 3 o. z.) patří k právním normám s relativně neurčitou (abstraktní) hypotézou, které tak přenechávají soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností (srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 8. 2003, sp. zn. 21 Cdo 633/2002). Dovolací soud by mohl takovou úvahu zpochybnit jen v případě, že by byla zjevně nepřiměřená (viz např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 13. 6. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2808/2005, ze dne 10. 12. 2018, sp. zn. 22 Cdo 5626/2016, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2160/2007).

Z výše uvedeného je zřejmé, že dovolací soud ve své judikatuře opakovaně aplikaci obecných ustanovení při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví v podmínkách o. z. připustil.

Vzhledem k tomu, že se jedná o korektiv, který je obecně aplikovatelný, dovodil možnost zamítnutí žaloby pro zjevné zneužití práva ze strany žalobce (§ 8 o. z.). V každém případě však jde o výjimečný postup, který musí být podložen mimořádně závažnými okolnostmi konkrétního případu, které by svou intenzitou převážily nad právem spoluvlastníka požadovat zrušení spoluvlastnického vztahu. Dle Nejvyššího soudu nelze hodnotit jednání žalobce jako šikanózní či zneužívající právo, jestliže podal žalobu na zrušení spoluvlastnictví a využil tak svého práva, jež je mu zákonem zaručeno, pokud nic nevypovídá o tom, že by měl žalobce nepatrný, nebo dokonce žádný skutečný zájem na výkonu jeho práva, a pokud by smyslem jednání žalobce bylo záměrné poškození žalovaného. Spoluvlastnickému vztahu je imanentní i to, že každý ze spoluvlastníků musí – a to zvláště v případě neshod – počítat s tím, že jiný ze spoluvlastníků využije svého práva a podá žalobu na zrušení spoluvlastnictví u soudu, jenž primárně přistoupí k vypořádání reálným rozdělením společné věci.

Na položenou otázku je proto třeba odpovědět, že porušení poctivosti (§ 6 odst. 1 o. z.) při nabývání spoluvlastnického podílu může v podmínkách o. z. založit (v závislosti na okolnostech konkrétní věci) rozpor takového jednání s dobrými mravy, a absolutní neplatnost (nabývacího) právního jednání podle § 588 o. z. Nepoctivost při nabytí podílu nemůže založit přednost vypořádání přikázáním věci před jejím rozdělením. Jinak řečeno, samotné porušení zásady poctivosti při nabývání spoluvlastnictví nemůže vést k vypořádání spoluvlastnictví přikázáním věci spoluvlastníkovi, je-li rozdělení věci dobře možné. Dovolací soud tedy neshledává ani ve výše uvedených souvislostech důvod pro prolomení dosavadní standardní judikaturou zastávané závaznosti zákonného pořadí způsobů vypořádání podílového spoluvlastnictví, která platí i v podmínkách o. z.

Rozhodnutí odvolacího soudu tudíž spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Za této situace bylo nadbytečné zkoumat, zda závěry odvolacího soudu o nepoctivosti jednání dovolatele a jeho předchůdkyně jsou zjevně nepřiměřené či nikoli. Dovolateli nelze přisvědčit v názoru, že odvolací soud za nepoctivé jednání považoval uzavření kupní smlouvy v době, kdy zákon předkupní právo neupravoval, samo o sobě, neboť nepoctivost jednání dovodil z celkových okolností věci a jednání účastníků, které uzavření kupní smlouvy jen završilo.

Přesto lze uvést, že samotné uzavření transakce výhodné pro jednajícího není nepoctivým jednáním. Z rozhodnutí nalézacích soudů je zřejmé, že dovolatel o nabytí spoluvlastnického podílu na společných pozemcích usiloval od samotného počátku v souvislosti s nabytím vlastnictví k nemovitým věcem ve výlučném vlastnictví jeho předchůdců, a to především za účelem realizace jeho přístupu k nabývaným nemovitým věcem v rozsahu, v jakém k nim měli přístup jeho předchůdci. Nelze tedy konstatovat, že by o nabytí a výkon spoluvlastnického práva neměl žádný, nebo jen nepatrný zájem, naopak je zřejmé, že chtěl realizovat spoluvlastnické právo za stejným účelem, za nímž ho nabyli a realizovali jeho předchůdci s předchůdci žalované (tedy mimo jiné k přístupu k nemovitostem ve výlučném vlastnictví). Rovněž jeho předchůdci převodem spoluvlastnického podílu zjevně nesledovali záměr poškodit další spoluvlastnici, nýbrž zajistit nabyvateli předmětu jejich výlučného vlastnictví plnohodnotný výkon nabývaného práva zajištěním přístupu k prodávaným nemovitostem, což nepochybně ovlivňovalo nejen kupní cenu převáděných věcí v jejich výlučném vlastnictví (jak uvádí odvolací soud), nýbrž (v obecné rovině) i prodejnost jejich nemovitostí jako takovou. Jejich jednání tedy směřovalo především k uzavření transakce v rozumné míře výhodné pro ně i nabyvatele předmětu jejich vlastnictví a nikoli k poškození ostatních spoluvlastníků. Jednání, jímž ostatní spoluvlastníky vyloučili ze zákonného předkupního práva (darovací smlouva), nedoznalo právní ochrany, neboť jím (v důsledku účinků pravomocného soudního rozhodnutí o určení vlastnictví předchůdců) nedošlo k převodu spoluvlastnického podílu. Strohý příslib předchůdkyně dovolatele žalované přednostně jí nabídnout svůj podíl na předmětných pozemcích ke koupi (bez toho, že by došlo k zahájení předsmluvních jednání s žalovanou) byl uskutečněn v době, kdy zákon předkupní právo spoluvlastníků upravoval, a byl by významný, pokud by předchůdkyně žalobce v té době zamýšlela svůj spoluvlastnický podíl prodat. Existence zákonného předkupního práva spoluvlastníků

nevylučovala možnost domáhat se zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dohodou nebo při její absenci rozhodnutím soudu. Zákon předkupní právo spoluvlastníků před zrušením a vypořádáním spoluvlastnictví neupřednostňoval a bylo tudíž jen na spoluvlastníkovi, zda zvolí prodej spoluvlastnického podílu (s respektováním předkupního práva spoluvlastníků) nebo zrušení a vypořádání spoluvlastnictví s možností dalšího neomezeného nakládání s reálně oddělenou částí (nově vzniklými pozemky). Převod spoluvlastnického podílu na dovolatele v době, kdy současný občanský zákoník již předkupní právo spoluvlastníků neupravoval (aniž by bylo možno od subjektů práva vyžadovat očekávání následné zákonné změny) tak logicky završil původně sledovaný záměr umožnit mu užívání převedených nemovitostí v rozsahu a způsobem, jak činili jeho předchůdci. U předchůdkyně dovolatele se tak (i podle její výpovědi) střetla právní odpovědnost vůči druhé spoluvlastnici s morální odpovědností vůči dovolateli jako dřívějšímu nabyvateli jejího výlučného vlastnictví a z tohoto pohledu je třeba na poctivost jejího jednání vůči žalované nahlížet. Nelze přehlédnout ani skutečnost, že § 7 o. z. poctivost jednání presumuje. Při posuzování slibu předchůdkyně dovolatele na přednostní prodej jejího podílu na pozemcích žalované je přitom třeba zvažovat i smluvní volnost subjektů soukromého práva (§ 1728 odst. 1 o. z.) a odpovědnost jednající osoby za škodu způsobenou v předsmluvních vztazích zakotvenou v § 1729 odst. 2 o. z., aniž by bylo možno odpovědnou osobou za takový slib činit třetí osobu (dovolatele) pouze na základě vědomosti o něm. Slib jeho předchůdkyně adresovaný žalované tak není okolností dovolateli negativně přičitatelnou.

S ohledem na shora uvedené dovolací soud rozhodnutí odvolacího soudu v celém rozsahu (§ 242 odst. 2 písm. c) o. s. ř.) podle § 243e odst. 1 o. s. ř. zrušil a vrátil věc tomuto soudu k dalšímu řízení. Odvolací soud se totiž pro svůj odlišný právní názor závěry soudu prvního stupně o reálné dělitelnosti vypořádávaných pozemků (podle výše uvedených hledisek) a potřebou zřízení služebnosti nezabýval. S ohledem na uvedené bylo nadbytečné zabývat se dovolací námitkou týkající se rozhodnutí o náhradě nákladů řízení.

Vázán názorem dovolacího soudu (§ 243g odst. 1 věta první, část věty za středníkem, ve spojení s § 226 o. s. ř.), se odvolací soud v dalším průběhu řízení vypořádá s otázkou možnosti reálného rozdělení společných pozemků, a to podle výše vyložených zásad, s přihlédnutím k požadavku na zajištění přístupu účastníků k nově vzniklým pozemkům a s vyloučením nežádoucího stavu znemožňujícího jejich přístup k pozemkům (a stavbám na nich) v jejich výlučném vlastnictví. V této souvislosti a v rámci úvah o potřebě zřízení služebnosti se vypořádá i s názorem soudu prvního stupně o odepření ochrany nepoctivému jednání žalované postavením garáže na původně společném pozemku bez souhlasu spoluvlastníků, a dospěje-li přes výše uvedené k závěru o nepoctivosti jednání žalobce projevujícím se ve zneužití jeho práva, pak i tím, zda a jak lze tuto skutečnost promítnout do způsobu reálného rozdělení či obsahu a rozsahu případně zřizované služebnosti. Dovolací soud jen na okraj uvádí, že ve vztahu k ustanovením o podílovém spoluvlastnictví (zejm. § 1142 o. z.), jsou ustanoveními zvláštními § 1223 a násl. o. z. o přídatném spoluvlastnictví (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1216/2019), a aniž by chtěl jakkoliv předjímat výsledek řízení o povaze předmětných pozemků (touto otázkou se, vázán obsahem přezkoumávaného rozhodnutí i dovolání, dovolací soud ani zabývat nemohl), není v dalším průběhu řízení ani zcela vyloučena úvaha o tom, zda s ohledem na zjištěné skutečnosti se případně nenabízí možnost posouzení některého z předmětných pozemků podle ustanovení o přídatném spoluvlastnictví (budou-li k tomu splněny zákonné předpoklady).

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

Další články:

- Odpovědnost za újmu
- Odměna advokáta
- Obydlí
- Územní plán
- Základní vzdělávání (exkluzivně pro předplatitele)
- Žalobní argumentace (exkluzivně pro předplatitele)
- Zastavení exekuce
- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)