9. 2. 2009

ID: 55515

Přiměřená náhrada bývalým podílovým spoluvlastníkům

Při stanovení výše přiměřené náhrady, jíž má zaplatit podílový spoluvlastník, jemuž byla přikázána dosud společná nemovitost do výlučného vlastnictví, ostatním spoluvlastníkům, v případě, kdy ke zrušení spoluvlastnictví došlo (v důsledku nesprávného rozhodnutí soudu) již dříve, se vychází ze stavu této nemovitosti k době zrušení spoluvlastnictví a z její ceny v době vypořádání.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 3811/2008, ze dne 30.10.2008)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce Č. z. s., zastoupeného advokátem, proti žalované Z. O., zastoupené advokátkou, o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 20 C 48/98, o dovolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 22. dubna 2008, č. j. 14 Co 70/2008-378, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 22. dubna 2008, č. j. 14 Co 70/2008-378, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 29. října 2007, č. j. 20 C 48/98-342, ve znění doplňujícího usnesení ze dne 23. ledna 2008, č. j. 20 C 48/98-369, se zrušují a věc se vrací Obvodnímu soudu pro Prahu 1 k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 1 (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem (označeným jako mezitímní) ze dne 15. června 2004, č. j. 20 C 48/98-173, zrušil podílové spoluvlastnictví účastníků k „domu číslo popisné 453 na stavební parcele 393 a k parcele 393, v obci P., katastrální území S. M., zapsaným na listu vlastnictví číslo 162 u Katastrálního úřadu pro hl. m. P.,“ a nemovitosti přikázal do výlučného vlastnictví žalované. Dále rozhodl, že „o výši vypořádacího podílu a o náhradě nákladů řízení bude rozhodnuto v konečném rozsudku“.

Odvolání žalobce proti tomuto rozsudku bylo usnesením téhož soudu ze dne 7. října 2004, č. j. 20 C 48/98-196, jako opožděné odmítnuto. Městský soud v Praze jako soud odvolací usnesením ze dne 13. prosince 2004, č. j. 20 Co 500/2004-209, usnesení soudu prvního stupně potvrdil a dovolání žalobce proti rozhodnutí odvolacího soudu bylo usnesením Nejvyššího soudu ze dne 28. dubna 2005, č. j. 22 Cdo 643/2005-233, odmítnuto.

Rozsudek soudu prvního stupně ze dne 15. června 2004, č. j. 20 C 48/98-173, nabyl právní moci 4. 8. 2004.

Následujícím rozsudkem ze dne 29. října 2007, č. j. 20 C 48/98-342, doplněným usnesením ze dne 23. ledna 2008, č. j. 20 C 48/98-369, soud prvního stupně žalované uložil, aby do tří dnů od právní moci rozsudku zaplatila žalobci 17 500 000,- Kč jako přiměřenou náhradu za jeho spoluvlastnický podíl. Rozhodl také o nákladech řízení. Při určení přiměřené náhrady vyšel z obvyklé ceny nemovitostí ke dni zániku podílového spoluvlastnictví účastníků 4. 8. 2004, zjištěné ve výši 35 000 000,- Kč ze znaleckého posudku Ing. J. S. z 6. 6. 2007 a jeho doplnění z 8. 10. 2007. Odůvodnil také, proč nevycházel z obvyklé ceny nemovitostí 18 000 000,- Kč, stanovené znaleckým posudkem Ing. V. B. z 18. 9. 2002 a z předložených znaleckých posudků Ing. V. P. z roku 1996 a Ing. L. K. z roku 2003, kteří stanovili cenu nemovitosti podle cenového předpisu. Jestliže žalovaná požadovala započtení částky 8 333 333,- Kč z titulu dlužného nájemného žalobce, konstatoval, že nárok na přiměřenou

náhradu vznikne žalobci až právní mocí rozsudku, a započtení tak nelze provést.

K odvolání účastníků Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 22. dubna 2008, č. j. 14 Co 70/2008-378, rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé potvrdil, změnil jej ve výrocích o nákladech řízení a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Ve věci samé se ztotožnil se skutkovým zjištěním soudu prvního stupě i s jeho právními závěry.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 odst. 1 písm. c) občanského soudního řádu (dále „OSŘ“) s tím, že řízení je postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci a že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování. Žalovaná považuje za nesprávný závěr odvolacího soudu, že při stanovení přiměřené náhrady vycházel v daném případě, kdy bylo podílové spoluvlastnictví účastníků k nemovitostem již dříve pravomocně zrušeno a nemovitosti přikázány do jejího vlastnictví, z obvyklé ceny nemovitostí ke dni právní moci rozsudku, jímž bylo spoluvlastnictví zrušeno (4. 8. 2004), a nikoli ke dni rozhodování soudu (29. 10. 2007). Podle žalované bylo třeba postupovat stejně jako při vypořádání společného jmění manželů k nemovitostem, kdy společné jmění zaniká dříve než se vypořádává, přičemž cena nemovitosti může být rozdílná v době zániku a v době jeho vypořádání. Dále žalovaná rozvádí své námitky ke zjištění obvyklé ceny nemovitostí 35 000 000,- Kč ze znaleckého posudku Ing. J. S., který použil výnosovou a porovnávací metodu, ačkoliv podle vyhl. č. 279/1997 Sb. a § 22 odst. 6 vyhl. č. 3/2008 Sb. se stavby, které jsou kulturní památkou oceňují kombinací nákladového a výnosového způsobu. Nesprávně také znalec porovnával cenu administrativní budovy s bytovými domy. V řízení došlo rovněž k vadě řízení, spočívající v tom, že nejprve znalec Ing. V. B. určil obvyklou cenu nemovitostí v roce 2002 částkou 18 000 000,- Kč. Přesto soud prvního stupně nevyzval tohoto znalce k aktualizaci znaleckého posudku, ale ustanovil nového znalce Ing. J. S., kterému ani neuložil, aby se vyjádřil k posudku předchozímu. Odvolací soud nesprávně označil jeho posudek jako revizní a dokonce návrh žalované na vypracování dalšího skutečně revizního posudku zamítl. Právní otázku, že jde o posudek revizní tak řešil v rozporu s hmotným právem, tj. zákonem o znalcích a tlumočnících a prováděcí vyhláškou. Tím bylo porušeno právo žalované na spravedlivý proces. Znalec Ing. J. S. nepostupoval podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ale nesprávně podle § 2 odst. 3 písm. b) a c) zákona. Podle žalované je nutno při stanovení ceny nemovitostí vycházet z nákladového způsobu, když takový způsob není ani v rozporu s nálezem Ústavního soudu z 15. 12. 1994, sp. zn. III. ÚS 102/94. Rozhodnutí odvolacího soudu je tak významné pro řešení otázky, zda může být rozdílně (jiným způsobem) stanovena náhrada za vyvlastnění a jinak při vypořádání podílového spoluvlastnictví. Také zjištění výnosové ceny znalcem Ing. J. S. není správné, neboť nepřihlížel ke stavu domu a vycházel z pronájmu nebytových prostor ve výši 95 %, ačkoliv tomu tak minimálně poslední deset let nebylo. Za nesprávné považuje žalovaná také rozhodnutí soudů obou stupňů o nákladech řízení, které podle § 150 OSŘ jejich náhradu žádnému z účastníků nepřiznaly. Argumentaci, že je od roku 2004 výlučnou vlastnicí nemovitostí a že žalobce dosud nedostal přiměřenou náhradu, považuje za nepřiléhavou, neboť žalobce jí dosud ideální polovinu nemovitostí nepředal a ponechal si i vybrané nájemné. Žalovaná dále namítá, že v odvolacím řízení byl porušen princip zákonného soudce, vyplývající z čl. 38 Listiny základních práv a svobod. Jestliže senát 20 Co odvolacího soudu rozhodl usnesením z 13. 12. 2004, č. j. 20 Co 500/2004-209, o odmítnutí odvolání, měl také rozhodovat o odvolání proti rozsudku soudu prvního stupně z 29. 10. 2007, č. j. 20 C 48/98-342. Podle rozvrhu práce pro rok 2007 a 2008, zveřejněném na stránkách odvolacího soudu, se věci, v nichž bylo již dříve rozhodnuto procesním rozhodnutím, vrácením věci bez věcného vyřízení nebo procesním rozhodnutím, přidělují senátu, který ve věci rozhodoval poslední, s výjimkou věcí UL. Žalovaná s přihlédnutím k tomu, za jakých okolností žalobce v roce 1960 podle vl. nařízení č. 15/1959 Sb. nabyl vlastnictví k nemovitostem, má zato, že povinnost, aby zaplatila žalobci 17 000 000,- Kč, jí byla uložena v rozporu s § 3 občanského zákoníku (dále „ObčZ“). Navrhuje, aby dovolací soud rozsudek

odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalobce ve vyjádření k dovolání uvádí, že žalovaná napadá metodiku zpracování znaleckého posudku a že stanovení náhrady za vypořádací podílu ke dni rozhodnutí o zrušení spoluvlastnictví je správné. Navrhuje, aby bylo odmítnuto.

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

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

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

Přípustnost dovolání tak nemůže založit námitka nesprávného posouzení obvyklé ceny nemovitostí. Otázka stanovení obvyklé ceny pro účely vypořádacího podílu v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví byla judikaturou již řešena. Nejvyšší soud uvedl v usnesení ze dne 11. 12. 2007, sp. zn. 22 Cdo 3240/2006, publikovaném v časopise Soudní rozhledy č. 5/2008, že „stanovení obvyklé ceny tvořící základ vypořádacího podílu v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví představuje otázku skutkovou, nikoliv právní. Dovolací námitka, že soud při stanovení obvyklé ceny akceptoval chybné závěry znalce představuje tvrzené pochybení při zjišťování skutkového stavu věci.“

K výkladu pojmu přiměřené náhrady podle § 142 odst. 1 ObčZ Nejvyšší soud uvedl v rozsudku z 27. 5. 2002, sp. zn. 22 Cdo 885/2001, publikovaném pod C 1225 Souboru civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu, že „ve sporu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soud při stanovení přiměřené náhrady přihlíží především k cenám, za něž byly v daném místě a čase v souladu s nabídkou poptávkou prodány nemovitosti obdobných kvalit“. Poukázal rovněž na rozsudek z 30. 1. 2001, sp. zn. 22 Cdo 356/2000, publikovaný pod C 110 Souboru civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu, podle kterého „přiměřená náhrada je hodnotový ekvivalent vyjádřený v penězích, umožňující podle místních podmínek obstarání obdobné věci, jakou přestavoval podíl spoluvlastníka, přisouzený ostatním spoluvlastníkům,“ a dodal, že „obstarání obdobné věci nemusí vždy znamenat její vybudování, ale také koupení. Nemusí tedy jít o cenu reprodukční, zvláště když kvality nové stavby jsou jiné než stavby s již sníženou životností.“ Tato rozhodnutí vycházejí z nálezu Ústavního soudu z 15. 12. 1994, sp. zn. III. ÚS 102/94, publikovaného pod č. 61 Sbírky nálezů a usnesení tohoto soudu, který ještě zdůraznil, že „za takový ekvivalent nelze považovat cenu zjištěnou podle předpisů o oceňování nemovitostí.“ Dovolací soud připomíná, že zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, upravuje podle § 1 oceňování majetku pro účely stanovené zvláštními předpisy, kterým není § 142 odst. 1 ObčZ.

Přípustnost dovolání nemůže být založena ani pro otázku, zda přisouzení náhrady za spoluvlastnický podíl je v rozporu s dobrými mravy podle § 3 odst. 1 ObčZ. Nejvyšší soud uvedl již v rozsudku z 3. 5. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1640/2006, publikovaném na internetových stránkách www.nsoud.cz, že

„přikázání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům, aniž by jim byla přikázána přiměřená náhrada, by ve své podstatě znamenalo vyvlastnění bez náhrady, což je v příkrém rozporu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.“ Shodný závěr vyslovil Ústavní soud v již zmíněním nálezu z 15. 12. 1994, sp. zn. III. ÚS 102/94. Nejvyšší soud dále uvedl, že „rozhodnutí a o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví má konstitutivní povahu a na vydání konstitutivního rozhodnutí nelze aplikovat § 3 odst. 1 ObčZ. Aplikace tohoto ustanovení je možná jen na výkon jednotlivých práv a povinností účastníků vyplývající z občanskoprávních vztahů.“ Odkázal v tomto směru i na rozsudek Nejvyššího soudu z 5. 9. 2002, sp. zn. 26 Cdo 2858/2000, publikovaný pod C 1415 Sbírky civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu a rozsudek téhož soudu z 28. 7. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1927/2004, publikovaný rovněž na internetových stránkách Nejvyššího soudu.

Rozhodnutí odvolacího soudu však má po právní stránce zásadní význam a dovolání proti němu je přípustné, neboť v posouzení otázky, která doba je určující pro stanovení přiměřené náhrady, bylo-li již dříve rozhodnuto o zrušení spoluvlastnictví a přikázání nemovitostí spoluvlastníkovi, je v rozporu s judikaturou dovolacího soudu.

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

Rozsudkem ze dne 10. února 2005, sp. zn. 22 Cdo 9/2005, publikovaném pod C 3258 v Souboru civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu, rozhodoval Nejvyšší soud o přiměřené náhradě za spoluvlastnické podíly k pozemkům, ačkoliv již dříve bylo v řízení pravomocným rozsudkem podílové spoluvlastnictví účastníků k pozemkům zrušeno a pozemky byly přikázány jednomu z nich. Nejvyšší soud především zdůraznil, že původní a zásadní pochybení, které vzniklo oddělením jednotlivých výroků nemovitostem rozsudku soudu prvního stupně, nelze odčinit s ohledem na to, že nebylo žádným opravným prostředkem odstraněno. Dále uvedl, že „při stanovení výše přiměřené náhrady, jíž má zaplatit podílový spoluvlastník, jemuž byla přikázána dosud společná nemovitost do výlučného vlastnictví, ostatním spoluvlastníkům, v případě, kdy ke zrušení spoluvlastnictví došlo (v důsledku nesprávného rozhodnutí soudu) již dříve, se vychází ze stavu této nemovitosti k době zrušení spoluvlastnictví a z její ceny v době vypořádání“. Jestliže v daném případě odvolací soud dospěl k závěru o přiměřené náhradě za spoluvlastnický podíl žalobce z obvyklé ceny nemovitostí ke dni právní moci rozsudku, jímž bylo spoluvlastnictví účastníků k nemovitostem zrušeno a nemovitosti přikázány žalované, tj. 4. 8. 2004, spočívá jeho rozhodnutí na nesprávném právním posouzení věci.

V důsledku právního názoru vysloveného dovolacím soudem pro určení přiměřené náhrady bude třeba obvyklou cenu nemovitostí znovu zjišťovat a jeví se tak bezpředmětným přezkum žalovanou namítané vady, že ke zjištění obvyklé ceny nebyl vypracován řádný revizní posudek. Dovolací soud se nezabýval ani namítanou zmatečnostní vadou, že odvolací soud byl nesprávně obsazen, neboť podle rozvrhu práce měl rozhodovat jiný senát. Řešení této námitky s ohledem na výsledek dovolacího řízení ztratilo smysl, neboť není jisté, zda a v jakém složení bude odvolací soud znovu rozhodovat.

Dovolací soud nezjistil ani, že v řízení došlo k dalším zmatečnostem nebo jiným vadám, které by měly za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Takový následek však mělo shora uvedené nesprávné právní posouzení věci odvolacím soudem. Proto byl jeho rozsudek zrušen; vzhledem k tomu, že se uvedený důvod vztahuje i na rozhodnutí soudu prvního stupně, byl zrušen i jeho rozsudek, ve znění doplňujícího usnesení, a věc byla soudu prvního stupně vrácena k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 a 3 OSŘ).

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

Další články:

- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)
- Nepoctivý záměr (exkluzivně pro předplatitele)
- Zemědělská půda
- Zastoupení
- Veřejné zakázky
- Vázanost rozhodnutím soudu
- Pracovní smlouva
- Odstoupení od smlouvy (exkluzivně pro předplatitele)
- Péče o zdraví (exkluzivně pro předplatitele)
- Pohledávka (exkluzivně pro předplatitele)