

Přiměřená náhrada za spoluvlastnický podíl

Pohledávka z důvodu zaplacení přiměřené náhrady za spoluvlastnický podíl (§ 142 odst. 1 ObčZ) vzniká teprve právní mocí rozsudku, jímž se podílové spoluvlastnictví zrušuje a vypořádává. O vypořádání zrušovaného podílového spoluvlastnictví, prováděném soudem jako vypořádání v širším smyslu na návrh účastníka anebo na podkladě vzájemného návrhu účastníka, rozhoduje soud samostatným výrokem rozsudku, nikoli jen v rámci rozhodování o náhradě za spoluvlastnický podíl.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 1509/2007, ze dne 6.5.2008)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně M. H., zastoupené advokátem, proti žalovaným: 1) J. K. a 2) P. M., zastoupeným advokátem, o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 6 pod sp. zn. 9 C 28/95, o dovolání žalovaných proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 3. listopadu 2006, č. j. 62 Co 285/2006-287, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 3. listopadu 2006, č. j. 62 Co 285/2006-287, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 22. listopadu 2005, č. j. 9 C 28/95-267, se zrušují a věc se vrací Obvodnímu soudu pro Prahu 6 k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 6 (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 22. listopadu 2005, č. j. 9 C 28/95-267, pod bodem I. výroku zrušil podílové spoluvlastnictví účastníků k domu č. p. 345 na pozemku parc. č. 2557/82, zapsanému u Katastrálního úřadu P. pro kat. území B. Pod bodem II. označený dům přikázal do podílového spoluvlastnictví žalovaných, a to každému z nich v rozsahu jedné ideální poloviny. Pod bodem III. uložil žalovaným, aby žalobkyni zaplatili částku 2 723 549,- Kč. Dále rozhodl o nákladech řízení a soudním poplatku.

Soud prvního stupně učinil tato skutková zjištění: Účastníci jsou podílovými spoluvlastníky označeného domu, a to žalobkyně na základě darovací smlouvy registrované bývalým Státním notářstvím pro Prahu 6 z 16. 10. 1992 v rozsahu jedné ideální poloviny, žalovaní podle rozhodnutí Státního notářství pro P. z 2. 7. 1992, č. j. 6 D 666/91-35, každý v rozsahu jedné ideální čtvrtiny. Pozemek parc. č. 2557/82, na němž se dům nachází, je ve vlastnictví obce P. Dům užívají žalovaní, kteří brání žalobkyni v jeho užívání. Ze znaleckého posudku Ing. J. M. z 22. 4. 2004 soud zjistil, že dům není ze stavebně technického hlediska reálně dělitelný a nebylo by vhodné ani rozdělení domu na bytové jednotky. Obvyklá cena ke dni rozhodnutí činila 6 000 000,- Kč. S ohledem na to, že žalobkyně se stala spoluvlastnicí domu v roce 1992, soud prvního stupně se zabýval zhodnocením domu žalovanými od roku 1992 do rozhodnutí soudu. Neuvažoval proto se zhodnocením domu přístavbou garáže a obytných místností nad garáží, které proběhly v roce 1975. Znalec ocenil hodnotu provedené vestavby podkroví žalovanými ke dni rozhodnutí částkou 588 249,- Kč a rekonstrukce plotu částkou 28 202,- Kč. Další zhodnocení domu se podle názoru soudu prvního stupně žalovaným nepodařilo prokázat. Žalovaní tak zhodnotili dům o 616 451,- Kč. Ze znaleckého posudku téhož znalce ze 6. 9. 2005, jeho doplňku z 10. 10. 2005 a výpovědi znalce soud zjistil, že obvyklé měsíční nájemné předmětného domu by činilo 20 900,- Kč. Pokud žalovaní soudu předložili k důkazu listinu nazvanou „Stanovení obecné pronajimatelnosti v rodinném domě č. p. 345“ a odhad obvyklé ceny domu, vypracované Ing. I. Z., soud prvního stupně z těchto listin nevycházel, neboť z doplňku znaleckého posudku Ing. J. M. zjistil, že Ing. I. Z. se při vypracování těchto listin dopustila

chyb a nepřesností. Soud prvního stupně podílové spoluvlastnictví účastníků k předmětnému domu zrušil a ten přikázal do podílového spoluvlastnictví žalovaných, každému z nich v rozsahu jedné ideální poloviny, neboť dům nelze reálně rozdělit a žalovaní s takovým rozhodnutím souhlasili. Při stanovení přiměřené náhrady za spoluvlastnický podíl žalobkyně soud vyšel z obvyklé ceny domu stanovené znalcem ve výši 6 000 000,- Kč. Od vypořádacího podílu ve výši 3 000 000,- Kč pak odečetl částku 616 451,- Kč, o kterou žalovaní nemovitost zhodnotili. Z titulu bezdůvodného obohacení žalobkyni přiznal částku 340 000,- Kč, představující úhradu za užívání spoluvlastnického podílu žalobkyně žalovanými za dobu od ledna 2003 do rozhodnutí soudu po 10 000,- Kč měsíčně. Žalovaným tak uložil, aby žalobkyni zaplatili celkem částku $2\,723\,549,-\text{ Kč}$ ($3\,000\,000 - 616\,451 = 2\,383\,549 + 340\,000$).

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 3. listopadu 2006, č. j. 62 Co 285/2006-287, rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé ve výrocích I. až III. potvrdil a dále rozhodl o soudním poplatku a nákladech řízení. Odvolací soud se zcela ztotožnil se skutkovými zjištěními soudu prvního stupně i s jeho právním posouzením věci a pro stručnost na odůvodnění rozsudku tohoto soudu odkázal. Námitky vznesené žalovanými v odvolání neshledal důvodné.

Proti rozhodnutí odvolacího soudu podali žalovaní dovolání z důvodů, že řízení je postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Rozhodnutí odvolacího soudu je podle názoru žalovaných v rozporu s hmotným právem. Namítli, že darovací smlouvou, kterou žalobkyně nabyla spoluvlastnický podíl, žalobkyně současně zřídila dárčům právo doživotního užívání nemovitosti, „a to zjevně v takovém rozsahu, v jakém ji dárce dosud užívali. Soudy pominuly, že obsahem věcného břemene je užívání nemovitosti „v rozsahu nikoli jedné poloviny, ale jedné třetiny tehdejšího rozsahu“. Bylo prokázáno, že v době darování spoluvlastnického podílu žalobkyni nemovitost neměla dokončenou přístavbu nad garáží, ani vestavěné podkrovní a že tyto části nemovitosti byly dostavěny bez jakékoliv účasti žalobkyně. Obsah věcného břemene je odrazem dohody o způsobu užívání nemovitosti mezi právními předchůdci žalobkyně a žalovaných. K přístavbě nemovitosti nad garáží došlo za trvání spoluvlastnictví žalobkyně a právní předchůdkyně žalovaných. Žalovaní jsou toho názoru, že žalobkyně náleží „vypořádací podíl nikoli poloviny současné velikosti a hodnoty nemovitosti, nýbrž ve výši, odpovídající dnešní ceně po přepočtu podle cenových tabulek, jedné poloviny z jedné třetiny nynější hodnoty a rozsahu nemovitosti“, a pokud by jí snad měl náležet nárok na náhradu za nemožnost užívat nemovitost, „tedy opět maximálně ve výši jedné třetiny obecné hodnoty pronajimatelnosti nemovitosti“. Žalobkyně tedy bylo přisouzeno více, než odpovídá jejímu reálnému nároku, omezenému stavem nemovitosti v okamžiku nabytí a rozsahem smlouvy o užívání nemovitosti. Pokud jde o vady řízení, namítli, že odvolací soud pominul výtky žalovaných týkající se znaleckých posudků a nevypořádal se ani s vadami hodnocení důkazů soudem prvního stupně.

Žalobkyně se k dovolání nevyjádřila.

Nejvyšší soud České republiky (dále „Nejvyšší soud“) jako soud dovolací po zjištění, že dovolání proti rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnými osobami včas, nejprve zkoumal, zda jde o dovolání přípustné.

Podle § 236 odst. 1 občanského soudního řádu (dále „OSŘ“) lze dovoláním napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu 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.

Dovolací soud dospěl k závěru, že rozhodnutí odvolacího soudu má ve věci samé po právní stránce zásadní význam, neboť rozsudek odvolacího soudu, pokud jím byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně v části týkající se povinnosti zaplatit žalobkyni na vypořádání podílového spoluvlastnictví částku 2 723 549,- Kč, je v rozporu s hmotným právem a judikaturou Nejvyššího soudu. Dovolání je tak přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ.

Pohledávka z důvodu zaplacení přiměřené náhrady za spoluvlastnický podíl (§ 142 odst. 1 ObčZ) vzniká teprve právní mocí rozsudku, jímž se podílové spoluvlastnictví zrušuje a vypořádává, tudíž je třeba vycházet z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 31. března 1989, sp. zn. 3 Cz 9/89, publikovaného ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 46, ročník 1991, podle kterého „o vypořádání zrušovaného podílového spoluvlastnictví, prováděném soudem jako vypořádání v širším smyslu na návrh účastníka anebo na podkladě vzájemného návrhu účastníka, rozhoduje soud samostatným výrokem rozsudku, nikoli jen v rámci rozhodování o náhradě za spoluvlastnický podíl“. Běžná soudní praxe z právního názoru prezentovaného uvedenou právní větou vychází a dovolací soud neshledává žádný důvod ke změně judikatury. V usnesení ze dne 27. září 2005, sp. zn. 22 Cdo 2248/2004, pak Nejvyšší soud vyložil, že domáhá-li se účastník v rámci širšího vypořádání podílového spoluvlastnictví (i vzájemným návrhem) uspokojení samostatného majetkového nároku vyčíslitelného v penězích, je v takovém případě náležitostí návrhu (vzájemného návrhu) výše peněžité částky, kterou požaduje zaplatit. To znamená, že účastník musí uvést konkrétní částku, kterou uplatňuje a která je pak předmětem řízení. V případě, že by tento nedostatek návrhu nebyl ani k výzvě odstraněn, musel by být návrh odmítnut. I pro vzájemný návrh stejně jako pro žalobu také platí, že musí obsahovat skutkové vylíčení okolností, z nichž vyplývá důvodnost a výše požadovaného plnění. Pokud jde o právo spoluvlastníka na vypořádání investic do podílového spoluvlastnictví učiněných bez souhlasu druhého spoluvlastníka, nelze přehlédnout závěry přijaté v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 21. června 2001, sp. zn. 22 Cdo 599/99, publikovaném v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, C. H. Beck, pod C 583, podle nichž „povinnost vydat bezdůvodné obohacení v souvislosti s vynaložením nákladů na nutnou opravu nebo údržbu vzniká za trvání spoluvlastnického vztahu vynaložením těchto nákladů; nejde-li o náklady na nutnou opravu nebo údržbu, vzniká tato povinnost při zániku podílového spoluvlastnictví, a to ve výši zhodnocení jeho podílu“. Je tedy třeba rozlišovat mezi náklady na nutnou opravu nebo údržbu a investicemi jinými než na nezbytné opravy a údržbu nemovitost zhodnocujícími. Přitom nelze pominout, že investicemi zhodnocujícími nemovitost se zhodnocuje nejen podíl neinvestujícího účastníka.

Z uvedeného vyplývá, že soud prvního stupně nepostupoval správně, když o návrhu žalobkyně na zaplacení náhrady za neužívání nemovitostí a o vzájemném návrhu žalovaných na zaplacení investic do nemovitostí rozhodl jedním výrokem v rámci částky, kterou uložil žalovaným zaplatit žalobkyni na vypořádání podílového spoluvlastnictví. Odvolací soud pak nepostupoval správně, když tento nesprávný rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. Již to samo o sobě bylo důvodem pro zrušení jak rozsudku odvolacího soudu, tak i rozsudku soudu prvního stupně, a vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení [§ 241a odst. 2 písm. b), § 243b odst. 2 a 3 OSŘ].

K dalším námitkám žalovaných dovolací soud poznamenává:

Pokud se žalovaní domáhali, aby vypořádací podíl žalobkyně činil méně než činí polovina obecné ceny společného domu z důvodu jimi vynaložených investic či jiných okolností, nejsou tyto námitky opodstatněné. Okolnosti, týkající se užívání společné věci či investic na ni vynaložených, mohou být

zohledněny při rozhodování o tom, zda podílové spoluvlastnictví zrušit či kterému z účastníků věc po takovém zrušení přikázat za náhradu, nebo rozhodování o návrhu některého z účastníků na tzv. širší vypořádání podílového spoluvlastnictví. Tyto okolnosti by se však zásadně neměly promítat do výroku o přiměřené náhradě podle § 142 odst. 1 věty třetí ObčZ .

K námitce významu skutečnost, že žalobkyně zřídila ve prospěch třetích osob na nemovitosti věcné břemeno jejího užívání, pro rozhodnutí v dané věci dovolací soud pouze poznamenává, že nejen z dovolání, ale ani z rozsudku odvolacího soudu ani z jemu předcházejícího rozsudku soudu prvního stupně není jasné, kdy konkrétně mělo uvedené břemeno zaniknout.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Katastr nemovitostí](#)
- [Náhrada za ztrátu na výdělků \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Ochrana spotřebitele \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Pracovněprávní vztah \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Společný nájem bytu manžely \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Určení otcovství \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Jméno v obchodní firmě právnické osoby](#)
- [Dokazování](#)
- [Bolestné](#)
- [Blankosměnka](#)
- [Nájem](#)