

10. 5. 2001

ID: 7063

## **Prodej spoluvlastnického podílu povinného k nemovitosti**

Prodej spoluvlastnického podílu povinného k nemovitosti, ve které podniká, sám o sobě nevylučuje, že by povinný nemohl nadále provozovat své podnikání v této nemovitosti.

Prodej spoluvlastnického podílu povinného k nemovitosti, ve které podniká, sám o sobě nevylučuje, že by povinný nemohl nadále provozovat své podnikání v této nemovitosti.

(Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19.9.2000, sp.zn.21 Cdo 698/2000)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci výkonu rozhodnutí oprávněného Úřadu práce v Ú., proti povinnému M. F., pro 169.000,- Kč s příslušenstvím prodejem spoluvlastnického podílu povinného na nemovitostech, za účasti manželky povinného L. F., vedené u Okresního soudu v Ústí nad Orlicí pod sp. zn. 5 E 166/98, o dovolání povinného proti usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 16. prosince 1999 č.j. 19 Co 626/99-103, tak, že dovolání povinného zamítl.

Z odůvodnění :

Na návrh oprávněného Okresní soud v Ústí nad Orlicí usnesením ze dne 26.3.1998 č.j. 5 E 166/98-8 nařídil podle vykonatelného rozsudku Okresního soudu v Ústí nad Orlicí ze dne 14.5.1996 č.j. 11 C 72/96-13 k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 169.000,- Kč se 17% úrokem od 24.2.1995 do zaplacení výkon rozhodnutí prodejem spoluvlastnického podílu povinného, který má v bezpodílovém spoluvlastnictví s manželkou L. F. ve výši jedné ideální poloviny na nemovitostech, a to "domu čp. 143 na stavební parcele číslo 173/1, stavební parcely číslo 173/1 a stavební parcely číslo 173/2 zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 2684 pro obec a kat. území C. u Kat. úřadu Ú."; současně povinnému zakázal, aby tyto nemovitosti převedl na jinou osobou nebo je jinak zatížil, uložil mu, aby soudu do patnácti dnů od doručení usnesení oznámil, zda na nemovitostech vážne předkupní právo a kdo je držitelem tohoto předkupního práva, a rozhodl, že povinný je povinen zaplatit "státu - České republice na účet Okresního soudu v Ústí nad Orlicí soudní poplatek ve výši 3.380,- Kč a že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Povinný poté navrhl, aby nařízený výkon rozhodnutí byl zastaven. Svůj návrh zdůvodnil tím, že výkonem rozhodnutí postižené nemovitosti jsou podle § 322 o.s.ř. "nezbytně nutné k zajištění podnikatelské činnosti, ubytování a tím pádem nezbytně nutné k uspokojení hmotných potřeb rodiny a pracovních úkolů".

Okresní soud v Ústí nad Orlicí usnesením ze dne 21.10.1999 č.j. 5 E 166/98-53 návrh na zastavení výkonu rozhodnutí zamítl a rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení. Dovodil, že povinný nepotřebuje předmětné nemovitosti nezbytně nutně ani pro potřeby své rodiny,

ani ke svému podnikání. Výkonem rozhodnutí není postihována "celá nemovitost", ale jen spoluvlastnický podíl ve výši jedné poloviny, a povinný proto nemůže s nemovitostmi libovolně nakládat. Své podnikání může povinný "bez problému" přenést jinam a "stejně" může řešit i bydlení své rodiny, popřípadě se může s vydražitelem dohodnout na uzavření nájemní smlouvy. Protože podle názoru soudu prvního stupně "nelze připustit stav, aby jakýkoliv podnikatel mohl zabránit výkonu rozhodnutí prodejem spoluvlastnického podílu k nemovitostem či nemovitostí tím, že by tvrdil, že nemovitosti potřebuje k podnikání", není důvodu, aby předmětné nemovitosti byly podle ustanovení § 322 o.s.ř. vyloučeny z výkonu rozhodnutí.

K odvolání povinného Krajský soud v Hradci Králové usnesením ze dne 16.12.1999 č.j. 19 Co 626/99-103 usnesení soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení a že proti jeho usnesení je dovolání přípustné. Odvolací soud dovodil, že ustanovení § 322 o.s.ř. dopadá také na nemovitosti a že v něm vyslovené hledisko "nezbytné potřeby" je významné jen ve vztahu k předmětu podnikatelské činnosti povinného. Skutečnost, že povinný užívá výkonem rozhodnutí postižené nemovitosti ke své podnikatelské činnosti (k provozu restaurace "F."), není podle ustanovení § 322 o.s.ř. důvodem k vyloučení jeho spoluvlastnického podílu z výkonu rozhodnutí. Prodejem nemovitostí dochází jen ke změně jejich vlastníka, otázka dalšího podnikání se tím neřeší a další podnikání povinného tím není vyloučeno. Povinnému navíc nic nebrání, aby si vytvořil podmínky pro pokračování své podnikatelské činnosti na jiném místě, například pronájem jiných nebytových prostor; i když se tím výkon jeho podnikatelské činnosti podstatně ztíží, objektivně to neznamená její likvidaci. Důvodem k vyloučení z výkonu rozhodnutí podle ustanovení § 322 o.s.ř. není ani to, že povinný užívá předmětné nemovitosti pro vlastní bydlení a pro bydlení své rodiny, neboť zajištění dalšího bydlení povinného a jeho rodiny "nemá v exekuci prodejem nemovitosti vůbec místo". Rozhodnutí o připuštění dovolání proti svému usnesení zdůvodnil odvolací soud tím, že výklad ustanovení § 322 o.s.ř. o tom, zda povinný potřebuje nemovitosti (spoluvlastnický podíl na nich) nezbytně nutně ke svému podnikání, má zásadní význam.

V dovolání proti usnesení odvolacího soudu povinný namítá, že jím provozovaná restaurace je vybavena atypickým zařízením a inventářem, jehož přemístění do jiných prostor je technicky neproveditelné (nemožné) bez zániku podniku a že jen demontáží tohoto zařízení mu vznikne škoda ve výši 61.250,- až 76.300,- Kč. Opětovné zahájení podnikatelské činnosti v jiných prostorách není reálné vzhledem k nemožnosti použití stávajícího zařízení, k povinnosti vyrovnat pracovní právní nároky zaměstnanců, ke ztrátě stálých zákazníků a k nákladům spojeným s vybavením nových prostor a zahájením provozu. Vzhledem ke specifickým podmínkám výkonu podnikatelské činnosti povinného měl být spoluvlastnický podíl povinného na nemovitostech podle § 322 o.s.ř. vyloučen z výkonu rozhodnutí. Povinný dále vytýká soudům obou stupňů, že se při svém rozhodování nezabývaly "rozsahem navrhované exekuce". Vzhledem k tomu, že obvyklá cena jeho spoluvlastnického podílu činí minimálně 2,5 mil. Kč, je vůči ní výše vymáhané pohledávky ve zřejmém nepoměru. Povinný navrhl, aby dovolací soud zrušil usnesení soudů obou stupňů a aby věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) po zjištění, že dovolání proti pravomocnému usnesení odvolacího soudu bylo podáno ve lhůtě uvedené v ustanovení § 240 odst. 1 o.s.ř. a že jde o usnesení, proti kterému je dovolání přípustné podle ustanovení § 239 odst.1 o.s.ř., přezkoumal bez jednání (§ 243a odst.1, věta první o.s.ř.) napadené usnesení ve smyslu ustanovení § 242 o.s.ř. a dospěl k závěru, že dovolání není opodstatněné.

Ustanovení § 239 odst. 1 o.s.ř. svěřuje odvolacímu soudu oprávnění založit proti svému potvrzujícímu usnesení ve věci samé, u něhož nejsou splněny podmínky přípustnosti dovolání podle § 238a o.s.ř., přípustnost dovolání tehdy, jde-li v něm o řešení právních otázek, které mají zásadní význam; jiné než právní otázky, zejména posouzení správnosti nebo úplnosti skutkových zjištění, prohlášení přípustnosti dovolání neumožňují. Vysloví-li odvolací soud ve výroku svého potvrzujícího usnesení podle ustanovení § 239 odst.1 o.s.ř. přípustnost dovolání, znamená to mimo jiné, že dovolatel je oprávněn napadnout usnesení odvolacího soudu ve věci samé jen z důvodu uvedeného v § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř.; správnost skutkových zjištění odvolacího soudu [tj. zda skutková zjištění mají v podstatné části oporu v provedeném dokazování - srov. § 241 odst.3 písm.c) o.s.ř.] nemůže odvolací soud v takovémto případě přezkoumávat.

Podle ustanovení § 268 odst.1 písm.d) o.s.ř. výkon rozhodnutí bude zastaven, jestliže výkon rozhodnutí postihuje věci, které jsou z něho podle § 321 a § 322 vyloučeny.

Podle ustanovení § 322 odst.1 o.s.ř. z věcí, které jsou ve vlastnictví povinného, se nemůže týkat výkon rozhodnutí těch, které povinný nezbytně potřebuje k uspokojování hmotných potřeb svých a své rodiny nebo k plnění svých pracovních úkolů, nebo ke svému podnikání, jakož i jiných věcí, jejichž prodej by byl v rozporu s morálními pravidly.

Ustanovení § 322 o.s.ř., v němž jsou spolu s ustanovením § 321 o.s.ř. uvedeny věci nepodléhající výkonu rozhodnutí podle části šesté, hlavy čtvrté občanského soudního řádu, platí jak při výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí, tak při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti.

Ustanovení § 322 odst.1 o.s.ř. se užije - jak vyplývá z ustanovení § 338 odst.1 o.s.ř. - také u výkonu rozhodnutí prodejem spoluvlastnického podílu k movité věci nebo nemovitosti.

V posuzovaném případě byl nařízen výkon rozhodnutí prodejem spoluvlastnického podílu, který má povinný v bezpodílovém spoluvlastnictví (nyní ve společném jmění) se svou manželkou L. F. ve výši ideální poloviny k domu čp. 143 v C. postaveném na st.p.č. 173/1, ke st.p.č. 173/1 a ke st.p.č. 173/2 v kat. území C., zapsaným u Katastrálního úřadu v Ú. na listu vlastnictví č. 2648 pro obec C.

Z výkonu rozhodnutí jsou ve smyslu ustanovení § 322 odst.1 o.s.ř. vyloučeny jen věci, popřípadě spoluvlastnický podíl k věcem, které povinný nezbytně potřebuje ke svému podnikání, vymezenému předmětem podnikání (činnosti). Ke svému podnikání povinný nezbytně potřebuje jen takové věci, popřípadě spoluvlastnický podíl k nim, které mu umožní alespoň v minimálním rozsahu provozovat podnikání v souladu s předmětem jeho podnikatelské činnosti.

Z hlediska skutkového stavu bylo v řízení před soudy zjištěno, že povinný je podnikatelem a že předmětem jeho podnikání je "hostinská činnost (bez ubytovacích zařízení)". Ve druhém nadzemním podlaží domu čp. 143 v C. povinný provozuje na základě dohody spoluvlastníků nemovitosti restauraci "F.", v níž je kromě obvyklého vybavení též zařízení přizpůsobené atypickému prostoru (obkladové pásy, dřevěné obklady stěn, podélný pult aj.), které se po jeho vyklizení stane prakticky nepoužitelným; přemístěním restaurace do jiných prostor by z tohoto důvodu vznikla povinnému podle odhadu znalce V. K. škoda vyjádřená v časové ceně ve výši 61.250,- až 76.300,- Kč.

Za tohoto skutkového stavu, jehož správnost - jak uvedeno výše - nemohl dovolací soud přezkoumávat, Nejvyšší soud ČR souhlasí s právním závěrem odvolacího soudu, že povinný nezbytně nepotřebuje svůj spoluvlastnický podíl k nemovitostem ke svému podnikání.

Povinný v první řadě přehlíží, že nařízeným výkonem rozhodnutí nejsou postihovány věci, které ke své podnikatelské činnosti bezprostředně využívá (tj. zařízení restaurace). Výkon rozhodnutí byl nařízen prodejem jeho spoluvlastnického podílu k nemovitosti, v níž má umístěn svůj podnik (restauraci "F."). Prodej spoluvlastnického podílu povinného - jak správně uvádí odvolací soud - sám o sobě nevylučuje, že by povinný nemohl nadále provozovat své podnikání v domě čp. 143 v C. Ze samotné skutečnosti, že spoluvlastnický podíl k nemovitosti získá do vlastnictví vydražitel, popřípadě ve smyslu ustanovení § 338 odst.2 spoluvlastník nemovitostí, povinnému nevzniká povinnost ukončit své podnikání v domě čp. 143 v C., a proto v současnosti není možné s jistotou uzavřít, že prodej spoluvlastnického podílu povinného k nemovitosti musí mít za následek také skončení jeho podnikatelské činnosti v dosavadních prostorách.

Podnikání povinného, jehož předmětem je "hostinská činnost (bez ubytovacích zařízení)", není podle své povahy vázáno na určité místo ani na vlastnictví nebo spoluvlastnictví nemovitosti. Povinný proto může provozovat svou podnikatelskou činnost nejen v domě čp. 143 v C., ale i na jiném místě (v jiných k tomu vhodných prostorách), a nejen v nemovitosti, jejímž je vlastníkem nebo spoluvlastníkem, ale i v objektu někoho jiného. Z hlediska ustanovení § 322 o.s.ř. není významné, zda je pro povinného "reálné" pokračování v podnikatelské činnosti v jiném objektu a na jiném místě. Podstatné je, že i po prodeji spoluvlastnického podílu k nemovitosti má takové movité věci, které potřebuje k výkonu hostinské činnosti (bez ubytovacích zařízení), a že tedy postižení jeho spoluvlastnického podílu na nemovitosti výkonem rozhodnutí mu samo o sobě nebrání nadále vykonávat předmět jeho podnikání, tedy provozovat "hostinskou činnost (bez ubytovacích zařízení)". I kdyby mohl do jiných prostor přemístit jen část vybavení tvořícího zařízení restaurace "F.", i kdyby v souvislosti s ukončením provozu restaurace "F." v domě čp. 143 v C. mu vznikla škoda a i kdyby v jiných prostorách nemohl podnikání provozovat v takovém rozsahu, popřípadě v takové kvalitě jako dosud, může i nadále s věcmi, které má k dispozici, nepochybně zajistit alespoň v minimálním rozsahu výkon svého podnikání.

Z uvedených důvodů Nejvyšší soud ČR dospěl k závěru, že odvolací soud v posuzovaném případě správně vyložil ustanovení § 322 odst.1 o.s.ř. a že návrh na zastavení výkonu rozhodnutí vycházející z ustanovení § 268 odst.1 písm.d) o.s.ř. byl v souladu se zákonem zamítnut.

Námítka dovolatele, že se soudy nezabývaly "rozsahem navrhované exekuce" z hlediska zjevného nepoměru mezi obvyklou cenou spoluvlastnického podílu a vyšší vymáhané pohledávky, rovněž není důvodná.

Otázkou, zda oprávněný se domáhá výkonu rozhodnutí ukládajícího zaplacení peněžité částky způsobem, který je zřejmě nevhodný, zejména vzhledem k nepoměru výše pohledávky oprávněného a ceny předmětu, z něhož má být uspokojení pohledávky dosaženo, se soud (srov. § 264 odst.1 o.s.ř.) zabývá při rozhodování o nařízení výkonu rozhodnutí. Má-li povinný za to, že tuto otázku soud nevyřešil správně, mohl a měl se v tomto směru bránit odvoláním proti usnesení soudu prvního stupně ze dne 26.3.1998 č.j. 5 E 166/98-8. V řízení o zastavení výkonu rozhodnutí z důvodu vyloučení věci (spoluvlastnického podílu k věci) podle ustanovení § 322 o.s.ř. tuto otázku soudy řešit nemohou;

oprávněný proto nemůže soudům obou stupňů důvodně vytýkat, že se jí v řízení o zastavení výkonu rozhodnutí nezabývaly.

Stane-li výkon rozhodnutí zřejmě nevhodným prostředkem k uspokojení pohledávky oprávněného až po jeho nařízení, může být na návrh povinného nebo i bez návrhu zastaven podle ustanovení § 268 odst.1 písm.h) o.s.ř. Zastavení výkonu rozhodnutí je však v takovém případě opodstatněno jen tehdy, jestliže cena prodávané věci (spoluvlastnického podílu) je ve zřejmém nepoměru nejen k pohledávce oprávněného, ale i dalších (zástavních nebo jiných) věřitelů, kteří se domáhají uspokojení ve stejném vykonávacím řízení, a mohou-li být tyto pohledávky řádně uspokojeny jiným způsobem (tj. z jiného majetku povinného, než který byl postižen nařízeným výkonem rozhodnutí). Návrh na zastavení výkonu rozhodnutí podle ustanovení § 268 odst.1 písm.h) o.s.ř. v tomto řízení dosud nebyl podán a ani z obsahu spisu nevyplývá, že by byly splněny předpoklady zastavení výkonu rozhodnutí z tohoto důvodu.

Z uvedeného vyplývá, že usnesení odvolacího soudu je z hlediska uplatněných důvodů správné. Protože nebylo zjištěno a ani dovolatelem tvrzeno, že by bylo postiženo některou z vad uvedených v ustanovení § 237 odst. 1 o.s.ř. nebo jinou vadou, která by měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, Nejvyšší soud České republiky dovolání povinného zamítl (§ 243b odst. 1 část věty před středníkem o.s.ř.).

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Ušlý zisk](#)
- [Škoda vzniklá provozní činností](#)
- [Styk dítěte s osobou společensky blízkou](#)
- [Spotřebitel](#)
- [Náležité odůvodnění jako procesní záruka \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odměna advokáta \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)