3. 2. 2021

ID: 112530

Spoluvlastnictví

Jde-li v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví o nemovitost, probíhá její nezbytné ocenění (sloužící jako základ pro úvahu o přiměřené náhradě, je-li věc přikázána do výlučného vlastnictví některého z dosavadních spoluvlastníků) téměř vždy formou znaleckého dokazování, jehož úkolem je zjistit obvyklou cenu vypořádávané věci. Je-li taková věc katastrálně evidována na jiné osoby, než které se účastní řízení a rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, a rozhodnutí nepovede ke změně stavu zápisu v katastru nemovitostí, jde nepochybně o významnou okolnost, která se promítá do určení obvyklé ceny právě pro nejistotu o vlastnickém právu. K tomu pak přistupuje i další skutečnost, že taková věc často bývá ve faktické držbě katastrálního vlastníka, což nejenom opětovně může mít roli pro určení obvyklé ceny, ale také to může v poměrech konkrétního případu ztížit ocenění takové věci z hlediska jejího zpřístupnění a zjištění faktického stavu věci. Je–li smyslem soudního sporu komplexní vyřešení sporu mezi účastníky, je-li zřejmé, k jakému cíli účastníci podanou žalobou směřují, považuje se za obecně žádoucí, aby na souvislosti a faktické dopady soud v řízení účastníky výslovně upozornil a jejich obsah jim vysvětlil s tím, že předcházet těmto praktickým důsledkům lze podáním žaloby, jejímž výsledkem bude vyřešení vlastnických poměrů mezi osobou, které svědčí stav zápisu v katastru nemovitostí, a osobami, které svůj vlastnický, případně spoluvlastnický, vztah tvrdí. Rozhodnou-li se účastníci k podání takové žaloby, je na místě řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví přerušit podle § 109 odst. 2 písm. c) o. s. ř. do pravomocného skončení takového řízení. Soud by k takovému postupu měl přistoupit vždy, ukáže-li se, že účastníky řízení jsou osoby, jimž nesvědčí stav zápisu, a naopak účastníkem řízení není osoba, jíž stav zápisu svědčí, neboť platí vyvratitelná domněnka správnosti zapsaného práva ve smyslu § 980 odst. 2 o. z. Ostatně již i samotná žaloba by měla obsahovat tvrzení, z jakého důvodu má být skutečný právní stav odlišný oproti stavu katastrálnímu. Nehraje pak roli, jestli se má vztahovat nesprávný zápis k celé věci nebo jenom k některému spoluvlastnickému podílu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 22 Cdo 507/2019-588 ze dne 21.10.2020)

Nejvyšší soud rozhodl ve věci žalobců a) M. Z., narozeného XY, a b) J. Z., narozené XY, obou bytem v XY, zastoupených Mgr. K.K., advokátem se sídlem v O., proti žalovanému J. Z., narozenému XY, bytem ve XY, zastoupenému JUDr. J.R., advokátem se sídlem v K., o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, vedené u Okresního soudu v Novém Jičíně pod sp. zn. 12 C 437/2011, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 31. 7. 2018, č. j. 57 Co 484/2017-530, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 31. 7. 2018, č. j. 57 Co 484/2017-530, a rozsudek Okresního soudu v Novém Jičíně ze dne 9. 6. 2017, č. j. 12 C 437/2011-459, se ruší a věc se vrací Okresnímu soudu v Novém Jičíně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:
Okresní soud v Novém Jičíně rozsudkem ze dne 9. 6. 2017, č. j. 12 C 437/2011-459, zrušil „spoluvlastnictví žalobců a žalovaného k pozemku zapsanému v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště XY, na LV č. XY pro katastrální území XY, obec XY, okres XY, parc. č. XY, jehož součástí je studna a jehož součástí je stavba – rodinný dům, č. p. XY, v části obce XY, jejíž součástí je stavba – rodinný dům, č. p. XY, v části obce XY, postavená na pozemku parc. č. XY zapsaném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště XY, na LV č. XY pro katastrální území XY, obec XY, okres XY, s tím, že středová zeď mezi oběma domy je od jejích základů až po střešní dělící atiku pro oba domy

společná“. Rozhodl, že se žalovaný stává „výlučným vlastníkem pozemku parc. č. XY, jehož součástí je stavba – rodinný dům č. p. XY, v části obce XY, a jehož součástí je studna“. Žalobci se stávají „vlastníky stavby – rodinný dům, č. p. XY, v části obce XY, postavené na pozemku parc. č. XY … v režimu společného jmění manželů“. Žalovanému uložil zaplatit žalobcům „na vypořádání podílového spoluvlastnictví“ 167 000 Kč. Zřídil služebnost inženýrské sítě ve prospěch panující nemovitosti – rodinného domu č. p. XY postaveného na pozemku parc. č. XY k tíži služebného pozemku parc. č. XY, která spočívá ve „vedení přípojky elektrické energie ze sloupu elektrického vedení tzv. závěsem na průčelí domu č. p. XY v úrovni 2. NP a dále směrem dolů do svorkové (pojistkové) skříně a odtud po obvodové stěně domu č. p. XY do pojistkové skříně pro dům nad vchodem do domu č. p. XY, a to v rozsahu, který je stanoven geometrickým plánem č. 2630-38/2017 úředně oprávněného zeměměřičského inženýra I. M. ze dne 22. 5. 2017, č. 58/2017, odsouhlaseného Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště XY dne 24. 5. 2017 pod č. PGP-822/2017-XY“. Služebnost zřídil na dobu neurčitou za jednorázovou náhradu 10 000 Kč. Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení mezi účastníky navzájem a o nákladech státu.

K odvolání žalobců Krajský soud v Ostravě jako soud odvolací rozsudkem ze dne 31. 7. 2018, č. j. 57 Co 484/2017-530, rozsudek soudu prvního stupně změnil pouze tak, že žalovanému uložil povinnost zaplatit žalobcům na vypořádání spoluvlastnictví 162 000 Kč, jinak jej potvrdil. Znovu rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně, o nákladech státu, a o náhradě nákladů odvolacího řízení.

Ve věci oba nalézací soudy rozhodovaly o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Spornou mezi účastníky byla především otázka předmětu spoluvlastnictví; konkrétně, zda v minulosti provedená přístavba domu č. p. XY tvoří její součást nebo zda jde o samostatný dům (označený č. p. XY), dnes ve výlučném vlastnictví třetích osob.

Proti rozsudku odvolacího soudu podávají žalobci dovolání, jehož přípustnost spatřují v § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, neboť se domnívají, že odvolací soud se odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, konkrétně od rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 11. 6. 2014, sp. zn. 22 Cdo 3732/2013. Jako důvod uvádí nesprávné právní posouzení věci. Nesouhlasí se závěrem odvolacího soudu, že přístavba označená jako „stavba – rodinný dům č. p. XY“ není samostatnou věcí, ale je součástí původního domu č. p. XY. Poukazují na důkazy podporující jejich odlišný názor, že realizovanou přístavbou vznikly dva samostatné domy v právním slova smyslu. Rovněž se domnívají, že odvolací soud nesprávně vyřešil právní otázku účastenství v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Řízení se totiž neúčastnili současní vlastníci nemovitosti č. p. XY, manželé R. Z. a K. Z., přitom je soudy „zbavily jejich vlastnického práva, neboť v rámci řešení prejudiciální otázky rozhodly o neplatnosti kupní smlouvy, kterou tito opomenutí účastníci uzavřeli ohledně nemovitostí zapsaných na LV č. XY se žalobci“. Navrhují, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu i soudu prvního stupně a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení, a dále aby z důvodu závažných vad přikázal věc k dalšímu řízení jinému soudu prvního stupně.

Žalovaný ve vyjádření k dovolání vyvrací jednotlivé námitky žalobců a ztotožňuje se se závěry odvolacího soudu. Navrhuje, aby bylo dovolání žalobců zamítnuto.

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 – 3 o. s. ř. dovolání lze podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu

spočívá na nesprávném právním posouzení věci. V dovolání musí být vedle obecných náležitostí (§ 42 odst. 4) uvedeno, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá, vymezení důvodu dovolání, v čem dovolatel spatřuje splnění předpokladů přípustnosti dovolání (§ 237 až 238a) a čeho se dovolatel domáhá (dovolací návrh). Důvod dovolání se vymezí tak, že dovolatel uvede právní posouzení věci, které pokládá za nesprávné, a že vyloží, v čem spočívá nesprávnost tohoto právního posouzení.

Žalobci spatřují přípustnost dovolání především v tom, že se odvolací soud odchýlil od rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 11. 6. 2014, sp. zn. 22 Cdo 3732/2013, ve kterém zaujal stanovisko, že „nově zřízená stavba je součástí původní stavby jen jestliže splňuje kritéria § 120 odst. 1 obč. zák., tedy jde-li o část, která k původní stavbě podle její povahy náleží a nemůže být oddělena, aniž by se tím původní stavba znehodnotila. Může-li jak část původní stavby, která nebyla odstraněna, tak i nová část plnit samostatně svou funkci a také samostatně existovat, jde o dvě samostatné stavby jako věci v právním smyslu.“ Domnívají se, že podmínka určující, kdy se nová stavba stane součástí původní stavby, ke které je přistavěna, v daném případě splněna nebyla, a poukazují na důkazy, které měly podpořit jejich závěr o tom, že se jedná o dva samostatné domy, a nikoliv o jeden dům společný. Za tyto důkazy považují: 1) souhlasné prohlášení žalobců a žalovaného z 21. 2. 2007, ve kterém strany postavily najisto, že výlučným vlastníkem domu č. p. XY jsou žalobci, 2) kolaudační rozhodnutí domu č. p. XY ze dne 9. 12. 1985, ve kterém je žalovaný označen pouze jako stavebník ve vztahu k rekonstrukci ½ dvojdomku č. p. XY, zatímco žalobci byli označeni jako stavebníci přístavby (později dům č. p. XY), 3) sdělení Městského úřadu XY, odboru územního plánování ze dne 16. 2. 2007, ze kterého vyplývá, že při místním šetření dne 15. 2. 2007 bylo zjištěno, že domy č. p. XY a č. p. XY jsou samostatnými stavbami, 4) smlouva o půjčce ze dne 31. 8. 1978, podle níž si pouze žalobci zapůjčili částku 180 000 Kč od České státní spořitelny za účelem rekonstrukce rodinného domu, jejímž výsledkem byla přístavba domu č. p. XY, na které se žalovaný finančně nijak nepodílel, a dále 5) shora zmíněný a citovaný rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 6. 2014, sp. zn. 22 Cdo 3732/2013, ze kterého vyplývá výlučné vlastnictví žalobců k domu č. p. XY.

Tato otázka nezakládá přípustnost dovolání, neboť se odvolací soud neodchýlil od ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu.

V posuzované věci spočívá jádro problému v tomto:

Původní dům č. p. XY ve spoluvlastnictví účastníků řízení, který měl dříve sedlovou střechu, byl v roce 1985 rekonstruován tak, že došlo k odstranění střechy, nově bylo vystavěno druhé nadzemní podlaží a současně byla za použití jedné obvodové stěny domu realizována přístavba. Kolaudačním rozhodnutím z 9. 12. 1985 bylo povoleno užívání stavby označené jako „rekonstrukce poloviny dvojdomku se získáním nových podkrovních místností – Z. J.: přístavba – Z. M. a J., bytová jednotka o dvou kuchyních a 4 pokojích, včetně sociálního zařízení a garáže“. Po kolaudaci bylo nově vybudované přístavbě přiděleno samostatné č. p. XY. Následně došlo mezi účastníky řízení smlouvou uzavřenou dne 7. 5. 2008 k vypořádání spoluvlastnictví k pozemkům parc. č. XY, XY a XY v k. ú. XY. Pozemek parc. č. XY připadl do výlučného vlastnictví žalovaného a pozemky parc. č. XY a XY, na němž se nachází přístavba označená č. p. XY, připadly do společného jmění žalobců. Předmětem vypořádání pozemků se nestal pouze pozemek parc. č. XY, na němž se nachází dům č. p. XY, který zůstal i nadále ve spoluvlastnictví účastníků řízení. Na základě souhlasného prohlášení žalobců a žalovaného z 21. 2. 2007 byla přístavba označená jako „dům č. p. XY“ společně s pozemky parc. č. XY a XY zapsána v katastru nemovitostí jako společné jmění manželů J. a M. Z. Nyní podanou žalobou se žalobci domáhali zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví pouze k domu č. p. XY postavenému na pozemku parc. č. XY, žalovaný naopak požadoval, aby soud do vypořádání podílového spoluvlastnictví zahrnul rovněž rekonstrukcí provedenou přístavbu, dnes označenou jako dům č. p. XY, o níž se domnívá, že je součástí domu č. p. XY. V průběhu řízení pak došlo k tomu, že žalobci pozemky parc. č. XY a parc. č. XY převedli na základě kupní smlouvy ze dne 6. 3. 2013 na R.

Z. a K. Z. s tím, že součástí pozemku parc. č. XY je dům č. p. XY.

Nalézací soudy se proto nejprve musely zabývat otázkou, co tvoří předmět vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků. Předmětem sporu se tak stalo zejména zjištění, zda přístavba nemovitosti č. p. XY tvoří její součást nebo zda jde o samostatný dům (označený č. p. XY). Ohledně konstrukčního provázání domu a přístavby vycházely ze znaleckého posudku Ing. Janka, ze kterého vyplynulo, že výsledek stavební činnosti účastníků, tedy realizovaná přístavba domu č. p. XY, je provázán se stávající stavbou natolik, že stavebně technicky, dispozičně a funkčně navazuje na původní (hlavní) stavbu, která tím „doznává změny z pohledu kvantitativního i kvalitativního“. Rozšířením došlo k novému dispozičnímu řešení, „což vede k úvaze, že takto posuzovaný výsledek stavební činnosti z pohledu občanskoprávní úpravy představuje součást nemovité věci hlavní podle § 120 obč. zák.“. Odvolací soud navíc k závěrům znaleckého dokazování zdůraznil nutnost akcentovat zjištění, že prováděná rekonstrukce a přístavba původního domu č. p. XY směřovala v souladu se shodnou vůlí účastníků řízení k vybudování tří bytových jednotek v domě č. p. XY a že sounáležitost věci hlavní s přístavbou vyplývá i ze shodné vůle účastníků řízení v době před započetím stavebních prací (odkázal na žádost o povolení adaptace a přístavby domu č. p. XY, stavební povolení, jehož předmětem byla rekonstrukce domu č. p. XY, projektovou dokumentaci, či technickou zprávu). S ohledem na výše uvedené považovaly nalézací soudy přístavbu od samého počátku za součást původní nemovitosti č. p. XY s tím, že jako taková musí sledovat právní osud věci hlavní, a zůstává proto i nadále v režimu spoluvlastnictví účastníků řízení se shodným poměrem spoluvlastnických podílů.

Posouzením toho, zda jde o samostatnou věc či o její součást, se Nejvyšší soud zabýval již v řadě svých rozhodnutí (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2250/99, uveřejněný v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, C. H. Beck, č. C 574, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 1999, sp. zn. 25 Cdo 770/98, publikovaný v Právních rozhledech č. 10/2000, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 1998, sp. zn. 33 Cdo 111/98, uveřejněný v časopise Soudní rozhledy č. 12/1998 na str. 318, později např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4367/2016). Dovolací soud vychází z ustálené judikatury potud, že úvahu soudů, učiněnou v nalézacím řízení, zda jde o samostatnou věc či součást věci jiné, může zpochybnit jen z toho hlediska, zda zohlednila zákonná kritéria a zda nejde o úvahu zjevně nepřiměřenou (k tomu srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2250/99, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 10. 2009, sp. zn. 22 Cdo 5113/2007, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2011, sp. zn. 22 Cdo 3087/2009).

V projednávané věci nelze shledat úvahu odvolacího soudu zjevně nepřiměřenou, jestliže s ohledem na skutková zjištění a především závěry znaleckého dokazování uzavřel, že přístavbou nevznikla samostatná nemovitost, a v situaci, kdy mezi účastníky nebylo při rekonstrukci a přístavbě dohodnuto něco jiného, pak to, co přirostlo k původní stavbě (domu č. p. XY), náleží vlastníkovi původní stavby, a je tedy v podílovém spoluvlastnictví žalobců a žalovaného a sdílí právní osud věci hlavní.

Lze tedy uzavřít, že právní otázku, zda přístavbou vznikla samostatná věc či součást věci jiné, posoudil odvolací soud v souladu s rozhodovací praxí dovolacího soudu a jeho závěry zjevně nejsou v rozporu s rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 11. 6. 2014, sp. zn. 22 Cdo 3732/2013.

Nadále se dovolací soud zabýval otázkou účastenství v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví za situace, kdy se řízení neúčastní zapsaní katastrální vlastníci vypořádávané věci.

I v poměrech úpravy zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, je uplatnitelný závěr dovolacího soudu plynoucí z jeho rozsudku ze dne 23. 8. 2012, sp. zn. 22 Cdo 3152/2011, že v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví musí být předběžně vyřešena otázka, které osoby jsou spoluvlastníky.

Zrušit a vypořádat lze totiž spoluvlastnictví jen tehdy, účastní-li se řízení všichni spoluvlastníci, neboť právě o jejich právním vztahu má být rozhodnuto. Při samotném určení okruhu spoluvlastníků ovšem není bez dalšího rozhodný stav zápisů v katastru nemovitostí, protože ten nemusí být v souladu se skutečností.

Jelikož odvolací soud uzavřel, že přístavbou k vzniku nové samostatné budovy nedošlo, musel následně vyřešit jako předběžnou otázku, zda vůbec manželé R. a K. Z. mohli nabýt vlastnické právo ke stavbě, jejíž vznik v řízení nebyl prokázán. Nejvyšší soud přitom již v rozsudku ze dne 29. 4. 1998, sp. zn. 22 Cdo 189/98, uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 53/1999, nebo v rozsudku ze dne 3. 4. 2002, sp. zn. 21 Cdo 679/2001, uveřejněném v časopisu Soudní judikatura pod označením SJ 77/2002, vyjádřil názor, že prejudiciální posouzení platnosti smlouvy, kterou se nakládá se spoluvlastnickým podílem, může být učiněno i přesto, že smlouvu uzavřela osoba neúčastnící se řízení. Jinými slovy, v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví není pro určení okruhu věcně legitimovaných osob rozhodující, které osoby jsou jako spoluvlastníci zapsáni v katastru nemovitostí, nýbrž to, které osoby spoluvlastníky skutečně jsou; otázka okruhu skutečných spoluvlastníků se přitom posoudí jako předběžná.

Tak tomu bylo i v tomto případě, kdy soud posuzoval jako předběžnou otázku platnost kupní smlouvy uzavřené mezi žalobci a manželi R. Z. a K. Z. k pozemku parc. č. XY a pozemku parc. č. XY, jehož součástí je stavba č. p. XY, v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.

Z uvedeného je tedy zřejmé, že ohledně samotného posouzení otázky okruhu skutečných spoluvlastníků v řízení o vypořádání podílového spoluvlastnictví postupoval odvolací soud v souladu s judikaturou dovolacího soudu.

Dovolací soud ovšem vedle toho podotýká, že nelze přehlédnout faktické a věcné souvislosti spojené s tím, že se řízení neúčastní osoby, kterým svědčí vlastnické právo podle katastru nemovitostí. Ve sporech tohoto typu (shodně jako ve sporech o vypořádání společného jmění manželů) jde účastníkům jednak o vyřešení vzájemných vztahů k věci, která je předmětem řízení, současně jim však jde také o promítnutí výsledku sporu do veřejného seznamu – zde katastru nemovitostí. Je však nutné si uvědomit, že dospěje-li soud při posouzení předběžné otázky k závěru, že účastníci řízení jsou skutečnými podílovými spoluvlastníky, a ve výroku svého rozhodnutí jejich spoluvlastnictví zruší a vypořádá, není takové rozhodnutí soudu podkladem pro změnu stavu zápisu v katastru nemovitostí potud, že by na jejím základě katastr nemovitostí vymazal dosavadního zapsaného vlastníka či vlastníky, kteří nebyli účastníky soudního řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, a místo něj jako vlastníka zapsal osobu (osoby), v jejichž prospěch bylo spoluvlastnictví vypořádáno. Pro katastrálního vlastníka, který se soudního řízení neúčastnil, navíc není rozhodnutí v něm vydané právně závazné.

Označená otázka procesního práva nebyla dosud v rozhodování dovolacího soudu komplexně vyřešena, dovolání je proto v této části přípustné (§ 237 o. s. ř.) a je i důvodné, neboť odvolací soud otázku nesprávně posoudil (§ 241a odst. 1 o. s. ř.).

Podle dovolacího soudu lze shora naznačeným faktickým důsledkům čelit obecným požadavkem na to, aby již před zahájením řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví byl uveden do souladu stav skutečný se stavem katastrálním, buď na základě souhlasného prohlášení osob, kterých se zápis týká, nebo na základě soudního rozhodnutí o určení, kdo je spoluvlastníkem věci, vydaného v řízení, jehož se účastní i osoba, jíž svědčí stav zápisu v katastru nemovitostí.

Taková žaloba může být podána před zahájením řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, což lze považovat za obecně žádoucí postup; může být ovšem podána také až v průběhu řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví (i v návaznosti na jeho dílčí průběh). Procesně pak podání takové

žaloby odpovídá postup, jímž soud řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví přeruší podle § 109 odst. 2 písm. c) o. s. ř. do doby pravomocného skončení tohoto řízení. Byť se jedná o fakultativní možnost přerušení řízení, vzhledem k výše uvedeným důsledkům, a také ještě dále uvedeným faktickým souvislostem, je namístě, aby soud tímto způsobem postupoval.

Vedle uvedeného důsledku, že rozhodnutí vydané v řízení, jehož se neúčastní osoba, jíž svědčí stav zápisu v katastru nemovitostí, není způsobilé ke změně stavu zápisu v katastru nemovitostí, připomíná dovolací soud také další faktické souvislosti, které podporují postup, aby před rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví byl uveden stav faktický do souladu se stavem katastrálním. Nelze totiž také přehlédnout, že pokud je v katastru nemovitostí jako vlastník zapsána osoba, které ve skutečnosti vlastnický vztah nesvědčí, hrozí skutečným vlastníkům riziko uplatnění dobrověrného nabyvatelství při nabytí věci za podmínek § 984 o. z. I těmto důsledkům lze čelit podáním žaloby o určení (spoluvlastnického práva), neboť na základě takové žaloby lze požadovat zápis poznámky spornosti ve smyslu § 985, resp. § 986 o. z.

Jde-li v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví o nemovitost, probíhá její nezbytné ocenění (sloužící jako základ pro úvahu o přiměřené náhradě, je-li věc přikázána do výlučného vlastnictví některého z dosavadních spoluvlastníků) téměř vždy formou znaleckého dokazování, jehož úkolem je zjistit obvyklou cenu vypořádávané věci. Je-li taková věc katastrálně evidována na jiné osoby, než které se účastní řízení a rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, a rozhodnutí nepovede ke změně stavu zápisu v katastru nemovitostí, jde nepochybně o významnou okolnost, která se promítá do určení obvyklé ceny právě pro nejistotu o vlastnickém právu. K tomu pak přistupuje i další skutečnost, že taková věc často bývá ve faktické držbě katastrálního vlastníka, což nejenom opětovně může mít roli pro určení obvyklé ceny, ale také to může v poměrech konkrétního případu ztížit ocenění takové věci z hlediska jejího zpřístupnění a zjištění faktického stavu věci.

Vychází-li dovolací soud z toho, že smyslem soudního řízení je komplexní vyřešení sporu mezi účastníky, je-li zřejmé, k jakému cíli účastníci podanou žalobou směřují, považuje za obecně žádoucí, aby na výše uvedené souvislosti a faktické dopady soud v řízení účastníky výslovně upozornil a jejich obsah jim vysvětlil s tím, že předcházet těmto praktickým důsledkům lze podáním žaloby, jejímž výsledkem bude vyřešení vlastnických poměrů mezi osobou, které svědčí stav zápisu v katastru nemovitostí, a osobami, které svůj vlastnický, případně spoluvlastnický, vztah tvrdí. Rozhodnou-li se účastníci k podání takové žaloby, je na místě řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví přerušit podle § 109 odst. 2 písm. c) o. s. ř. do pravomocného skončení takového řízení.

Soud by k takovému postupu měl přistoupit vždy, ukáže-li se, že účastníky řízení jsou osoby, jimž nesvědčí stav zápisu, a naopak účastníkem řízení není osoba, jíž stav zápisu svědčí, neboť platí vyvratitelná domněnka správnosti zapsaného práva ve smyslu § 980 odst. 2 o. z. Ostatně již i samotná žaloba by měla obsahovat tvrzení, z jakého důvodu má být skutečný právní stav odlišný oproti stavu katastrálnímu. Nehraje pak roli, jestli se má vztahovat nesprávný zápis k celé věci nebo jenom k některému spoluvlastnickému podílu.

Takový postup není v žádném případě nepřípustným poučením, které by se vymykalo poučovací povinnosti vymezené § 5 o. s. ř., ale jde naopak o postup velmi žádoucí, neboť jím jsou všichni účastníci upozorněni na možná rizika, která nehrozí pouze jednomu z účastníků, ale účastníkům oběma (případně všem). Jestliže totiž soud v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozhodne o přikázání věci jednomu z dosavadních spoluvlastníků, kterému uloží povinnost k zaplacení přiměřené náhrady, a následně se ukáže, že tato věc spoluvlastníkům vlastnicky nenáležela, jde nejenom o vypořádání věci, která náležela třetí osobě, ale je zde i vyplacená přiměřená náhrada na základě rozhodnutí, které zůstává v právní moci a je pro účastníky i pro soud závazné.

Jestliže se i po takovém informačním sdělení ze strany soudu účastníci rozhodnou v řízení o zrušení a

vypořádání nadále pokračovat, je takový postup možný, byť obecně není žádoucí. Dojde-li však k němu, jeví se dovolacímu soudu potřebné ještě přičinit poznámku, že v takovém řízení lze alespoň uvažovat o vedlejším účastenství osoby, jíž stav zápisu v katastru nemovitostí svědčí. Rozhodnutí vydané proti vedlejšímu účastníkovi sice ani v takovém případě nebude pro něho právně závazné, ale alespoň jeho účastenstvím v řízení bude zjištěno stanovisko k tvrzenému vlastnickému právu osob, kterým stav zápisu nesvědčí, případně budou zjištěny skutečnosti, jimiž tato osoba hodlá své vlastnické právo hájit. To je významné proto, že i když by soud v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví věc posoudil (se zohledněním předběžné otázky) jako věc ve spoluvlastnictví, nemusí to znamenat, že stejný závěr by soud zaujal i v následném sporu, který by vedla osoba, jež by se stala podle rozhodnutí o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví výlučným vlastníkem, proti osobě, jíž stav zápisu svědčí, právě ve snaze o změnu stavu zápisu v katastru nemovitostí. Je tomu tak již jen z toho důvodu, že účastníci řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví zpravidla nemají důvod zpochybňovat existenci spoluvlastnického vztahu k věci (např. chtějí-li ji přikázat do vlastnictví oba dva nebo pouze jeden z účastníků, ale druhý se domáhá přiměřené náhrady), resp. vůbec nemusí disponovat informacemi, na kterých by založila procesní obranu osoba, jíž stav zápisu svědčí, pokud by bylo řízeno vedeno proti ní.

Jestliže tedy účastníci řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví vedou spor v situaci, kdy vlastnické právo podle stavu zápisu svědčí jiné osobě, je takový postup rizikový především pro ně a výše naznačená informační povinnost soudu je má na to upozornit a umožnit jim zvolit postup, který rizika eliminuje. Budou-li však na projednání věci bez dalšího trvat, je takový postup možný, nicméně účastníci řízení musí zvážit rizika, která dovolací soud výše naznačil, a nemohou následně odpovědnost za ně přenášet na jiné osoby, jestliže jim nesvědčí ani tak zásadní a samozřejmý požadavek, aby stav zápisu v katastru nemovitostí odpovídal stavu skutečnému. Faktické důsledky pak už musejí přičítat pouze sami sobě.

Vše výše uvedené platí i pro situace, kdy je účastník řízení zastoupen advokátem; je to z toho důvodu, že v daném případě nejde o poučovací povinnost, ale o informační postup ze strany soudu. Ten je ostatně plně v souladu s § 1 o. s. ř., v němž je primárně zdůrazněn ve vztahu k postupu soudu požadavek na zajištění spravedlivé ochrany soukromých práv a oprávněných zájmů účastníků řízení.

V projednávané věci odvolací soud (ani soud prvního stupně) označeným způsobem nepostupoval. Poté, co jako předběžnou otázku posoudil platnost kupní smlouvy uzavřené mezi žalobci a manželi R. Z. a K. Z. (zapsanými katastrálními vlastníky) k pozemku parc. č. XY a pozemku parc. č. XY, jehož součástí je stavba č. p. XY, neinformoval již účastníky o souvislostech a faktických dopadech takového svého závěru. Nepoučil je především o možnosti předejít rozporu mezi výsledkem řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví a zápisem vlastnického práva k předmětu spoluvlastnictví podáním žaloby, jejímž výsledkem bude vyřešení vlastnických poměrů mezi osobami, kterým svědčí stav zápisu v katastru nemovitostí, a osobami, které svůj vlastnický, případně spoluvlastnický, vztah tvrdí. Jeho posouzení označené právní otázky je proto nesprávné.

Z výše uvedeného se podává, že dovolání je důvodné. Protože Nejvyšší soud neshledal podmínky pro změnu rozhodnutí odvolacího soudu ve smyslu § 243d písm. b) o. s. ř., zrušil rozhodnutí odvolacího soudu (§ 243e odst. 1 o. s. ř.). Jelikož důvody, pro které Nejvyšší soud zrušil rozhodnutí odvolacího soudu, platí také pro rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 o. s. ř.).

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

Další články:

- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba
- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)