18. 12. 2003

ID: 22505

Stanovení výše náhrady při zrušení podílového spoluvlastnictví

Přiměřenou náhradu ve smyslu § 142 odst. 1 věty třetí občanského zákoníku je nutno chápat jako hodnotový ekvivalent, vyjádřený v penězích, umožňující podle místních podmínek obstarání obdobné věci, jakou představoval podíl spoluvlastníka, přisouzený ostatním spoluvlastníkům. Přiměřená náhrada musí vyjadřovat cenu, závislou ….

Přiměřenou náhradu ve smyslu § 142 odst. 1 věty třetí občanského zákoníku je nutno chápat jako hodnotový ekvivalent, vyjádřený v penězích, umožňující podle místních podmínek obstarání obdobné věci, jakou představoval podíl spoluvlastníka, přisouzený ostatním spoluvlastníkům. Přiměřená náhrada musí vyjadřovat cenu, závislou nejen na konstrukci a vybavení, ale i na poptávce a nabídce v daném místě a čase. Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její obecná cena obvyklá v daném místě v době rozhodování. Ze stejných zásad pak je nutno vycházet v případě reálného rozdělení nemovitosti na části mající rozdílnou cenu, kdy je tento cenový rozdíl v rámci vypořádání kompenzován finanční náhradou.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 1676/2002, ze dne 25.2.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně M. K., zastoupené advokátem, proti žalované H. K., zastoupené advokátem, o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 6 pod sp. zn. 13 C 223/92, o dovolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 28. listopadu 2001, č. j. 19 Co 481/2001, 19 Co 482/2001-416, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28. listopadu 2001, č. j. 19 Co 481/2001, 19 Co 482/2001-416 a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 19. dubna 2001, č. j. 13 C 223/92-385, ve znění usnesení téhož soudu ze dne 16. července 2001, č. j. 13 C 223/92-390, se zrušují a věc se vrací Obvodnímu soudu pro Prahu 6 k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 6 (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 19. dubna 2001, č. j. 13 C 223/92-385, opraveným usnesením ze dne 16. července 2001, č. j. 13 C 223/92-390, zrušil podílové spoluvlastnictví účastnic „ke stavební parcele č. 77/1 o výměře 591 m2 s objektem bydlení rodinným domem č. p. 184 k. ú. L. a k pozemkům č. parc. 78/1 pastvina o celkové výměře 10 845 m2, č. parc. 77/2 zahrada o výměře 390 m2 a č. parc. 501/40 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 104 m2, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu P. na LV č. 156 pro k. ú. L., obec L., okr. P.“, a vypořádal je tak, že „do výlučného vlastnictví žalobkyně se přikazuje pozemek č. parc. 78/1 pastvina o výměře 10 415 m2, pozemek č. parc. 501/40 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 104 m2 a pozemek č. parc. 77/3 o výměře 195 m2“ a do výlučného vlastnictví žalované „stavební parcela č. 77/1 o výměře 591 m2 s objektem bydlení, rodinným domem č. p. 184 k. ú. L. se všemi součástmi a příslušenstvím, pozemek č. parc. 78/3 – pastvina o výměře 430 m2 a pozemek č. parc. 77/2 zahrada o celkové výměře 193 m2“. Současně konstatoval, že „nedílnou

součástí tohoto rozsudku je geometrický plán pro rozdělení p. p. č. 77/2 a 78/1 ing. K. B. ze dne 12. 3. 1999“. Soud prvního stupně dále uložil žalované, aby zaplatila žalobkyni částku 895 065,- Kč do 30 dnů od právní moci rozsudku, a rozhodl o nákladech řízení a o soudním poplatku. Vyšel z toho, že v současné době jsou shora uvedené nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví účastnic (když původní žalovaný V. V. v průběhu řízení daroval svůj spoluvlastnický podíl nynější žalované – své dceři) a každá z nich vlastní jejich jednu ideální polovinu. V průběhu trvání tohoto spoluvlastnictví docházelo k řadě neshod týkajících se způsobu a rozsahu užívání nemovitostí. Z nich jsou reálně dělitelné pouze pozemky parc. č. 78/1 – pastvina o výměře 10 845 m2 a 77/2 – zahrada o výměře 390 m2. Při úvaze o způsobu rozdělení těchto dvou pozemků vyšel soud prvního stupně z geometrického plánu Ing. K. B. z 12. 3. 1999 s odůvodněním, že tímto rozdělením bude přístup k nově vytvořeným pozemkům možný přímo z místní komunikace, která je celoročně udržovaná, slouží pro pěší i automobilový provoz, je zabezpečena veřejným osvětlením a jsou v ní uloženy veřejné sítě. Proto soud prvního stupně dal přednost tomuto způsobu reálného dělení uvedených pozemků před požadavkem žalované na rozdělení pozemků ve svislém směru, jímž by nebyl zachován samostatný přístup k objektu bydlení a přístupová cesta k pozemku nově vzniklému po rozdělení parcely č. 78/1 by vedla po parcele, která není celoročně udržována, není vybavena veřejným osvětlením a nejsou v ní vedeny žádné veřejné sítě. Při úvahách, komu má být ta která nemovitost přikázána do vlastnictví, přihlédl soud prvního stupně zejména k účelnému využití stávajících i nově vzniklých staveb a pozemků. Za základ pro stanovení „výše finančního vypořádání mezi spoluvlastníky“ vzal obecnou cenu nemovitostí, která byla zjištěna znaleckým posudkem Ing. J. K. z 16. 1. 1997 a jeho dodatkem z 23. 2. 1998 a činí 2 800 000,- Kč. Soud prvního stupně rozhodl jinak než ve svém předchozím rozsudku v této věci (rozsudek ze dne 6. prosince 1999, č. j. 13 C 223/92-312), kterým byly po zrušení podílového spoluvlastnictví nemovitosti přikázány do výlučného vlastnictví tehdy ještě V. V. Tento rozsudek byl k odvolání žalobkyně usnesením Městského soudu v Praze (dále jen „odvolací soud“) ze dne 6. září 2000, č. j. 19 C 335/2000-350, zrušen a věc vrácena soudu prvního stupně s tím, že závěr o nemožnosti reálného rozdělení parcely č. 78/1 není správný a je třeba se otázkou jeho rozdělení z hledisek nastíněných odvolacím soudem znovu zabývat.

K odvolání žalované odvolací soud rozsudkem ze dne 28. listopadu 2001, č. j. 19 Co 481/2001, 19 Co 482/2001-416, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Odvolací soud se zcela ztotožnil s argumentací soudu prvního stupně a dodal, že mezi účastníky již nebylo sporu o tom, že dům č. p. 184 se stavební parcelou č. 77/1 nelze reálně rozdělit, ani o tom, komu mají být s ohledem na jejich dosavadní využití přikázány do výlučného vlastnictví. Sporné nebylo ani to, že ostatní pozemky reálně dělitelné jsou, účastníci pouze měli odlišný názor na rozdělení pozemku č. 78/1. Kriteria, která při rozhodování použil soud prvního stupně, jsou podle odvolacího soudu správná. Příčným, případně i podélným rozdělením by totiž vznikly pozemky nevhodného tvaru, bez možnosti samostatného a bezproblémového přístupu k nim. Zcela správně pak byla při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví preferována tzv. ekonomická metoda sledující to, aby částka potřebná k vypořádání podílů byla co nejnižší. Pokud jde o cenu nemovitostí, soud prvního stupně nepochybil, když vycházel z ceny obvyklé v daném místě (tzv. ceny tržní), která byla zjištěna znaleckým posudkem Ing. K. z 23. 2. 1998. Nelze sice upřít jistou opodstatněnost argumentům žalované, že tato cena měla korespondovat s dobou rozhodování soudu, avšak v systému úplné apelace (správně neúplné apelace) jsou skutečnosti nebo důkazy, které nebyly uplatněny před soudem prvního stupně, odvolacím důvodem jen v případech vyjmenovaných v § 205a občanského soudního řádu (dále jen „OSŘ“) a o takový případ se zde nejedná, zvláště když se účastníkům dostalo řádného poučení podle § 119a OSŘ. To, že snad v budoucnu dojde ke změně charakteru pozemku na pozemek stavební (na což poukázala žalovaná), je nejisté a pro určení jeho ceny nelze tuto úvahu použít.

Proti tomuto rozsudku podala žalovaná dovolání. Vyslovila přesvědčení, že jde o rozhodnutí po právní stránce zásadního významu, a namítla, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Odvolací soud totiž dospěl k závěru, že soud prvního stupně provedl dokazování úplně a v souladu s právním názorem vysloveným předtím ve zrušovacím usnesení, ačkoli soud prvního stupně respektoval tento právní názor jen zčásti, když nerozhodl o rozdělení parcely č. 78/1, ale celou ji přikázal žalobkyni. Takovéto rozhodnutí nevyřeší neshody mezi účastnicemi, neboť zachová dlouhou hranici mezi jejich pozemky a v souvislosti se stavbou rodinného domku, kterou žalobkyně zamýšlí na svých pozemcích a s níž žalovaná nesouhlasí, vyvstanou další spory. Odvolací soud pak pochybil, když se při zjišťování obecné ceny nemovitostí řídil znaleckým posudkem Ing. K., neboť cena stanovená znalcem v roce 1998 neodpovídá ceně ke dni rozsudku soudu prvního stupně a tedy ani ceně ke dni rozsudku soudu odvolacího. S odvolacím soudem pak nelze souhlasit v tom, že se nejedná o případ, kdy je možno v odvolacím řízení použít skutečnosti či důkazy, které nebyly uplatněny před soudem prvního stupně. To, že nebylo přihlédnuto k hodnotě nemovitostí ke dni rozhodování soudu prvního stupně, považuje dovolatelka za vadu, mající za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a tak nic nebránilo tomu, aby ve smyslu § 205a OSŘ odvolací soud toto její tvrzení považoval za odvolací důvod. Kromě toho byla důvodem podaného odvolání i změna hodnoty nemovitostí po vyhlášení rozsudku soudu prvního stupně. V souvislosti se stanovením ceny nemovitostí pak je podstatné, že žalobkyně hodlá na parcele č. 78/1 postavit domek a že podle předloženého stanoviska obce na pozemku skutečně stavět lze, neboť tyto skutečnosti nesporně mají na cenu pozemku vliv. Žalovaná navrhla, aby rozhodnutí odvolacího soudu bylo zrušeno a věc vrácena tomuto soudu k novému rozhodnutí.

Žalobkyně vyslovila přesvědčení, že dovolání žalované není přípustné, neboť není ani specifikováno, v čem žalovaná spatřuje otázku, která má zásadní právní význam, a navrhla, aby toto dovolání bylo odmítnuto.

Nejvyšší soud ČR se po zjištění, že dovolání bylo podáno včas k tomu oprávněnou osobou, zabýval nejprve otázkou jeho přípustnosti. Napadeným rozsudkem byl potvrzen druhý rozsudek soudu prvního stupně vydaný v této věci, přičemž, jak bylo shora uvedeno, odvolací soud zrušil předchozí rozsudek se závazným právním názorem, že parcelu č. 78/1 lze reálně rozdělit. Tímto právním názorem se též soud prvního stupně při svém následném rozhodnutí řídil a rozhodl proto jinak, než v rozsudku předcházejícím. Tím je založena přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm b) OSŘ, a tak nebylo nutno zkoumat, zda je napadeno rozhodnutí, jež má po právní stránce zásadní význam.

Dovolací soud tedy přezkoumal napadený rozsudek podle § 242 odst. 1 a 3 OSŘ a dospěl k závěru, že dovolání je důvodné.

Žalovaná netvrdí, že řízení bylo zatíženo vadami vyjmenovanými v § 242 odst. 3 větě druhé OSŘ a ani z obsahu spisu nic takového neplyne. Proto se dovolací soud zabýval pouze uplatněným dovolacím důvodem podle § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ tak, jak byl v dovolání vylíčen.

Podle tohoto ustanovení lze dovolání podat z důvodu, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Nesprávným právním posouzením je omyl soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav (skutkové zjištění). O mylnou aplikaci se jedná, jestliže soud použil jiný právní předpis, než který měl správně použít, nebo aplikoval sice správný právní předpis, ale nesprávně jej vyložil, popř. ze skutkových zjištění vyvodil nesprávné právní závěry. Dovolatelka spatřuje nesprávnost

právního posouzení věci v nesprávném vyřešení otázky, jak má být po zrušení spoluvlastnictví provedeno rozdělení parcely č. 78/1, a v tom, že za základ pro výpočet částky, kterou je povinna žalobkyni z titulu vypořádání zaplatit, byla nesprávně vzata obvyklá cena nemovitostí stanovená v roce 1998.

Podle § 142 odst. 1 občanského zákoníku nedojde-li k dohodě (o zrušení podílového spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání), zruší spoluvlastnictví a provede vypořádání na návrh některého spoluvlastníka soud. Přihlédne přitom k velikosti podílů a k 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.

Žalovaná ve svém dovolání zpochybňuje pouze způsob, jakým bylo provedeno vypořádání spoluvlastnictví k parcele č. 78/1; proti rozdělení parcely č. 77/2 ani proti tomu, jak byly zbývající pozemky a rodinný dům přikázány do vlastnictví té které z účastnic, námitky nemá. Soudy obou stupňů postupovaly při svém rozhodnutí podle § 142 odst. 1 ObčZ, tedy podle ustanovení, které na tento případ dopadá, a tak nejde o použití nesprávného právního předpisu. Pokud jde o parcelu č. 78/1, žalované nelze přisvědčit v tom, že nedošlo – a to v rozporu s dříve vysloveným právním názorem odvolacího soudu – k jejímu reálnému rozdělení. Soud prvního stupně ovšem pečlivě zvažoval, jaký způsob rozdělení tohoto pozemku je nejvhodnější jak z hlediska jeho účelného využití, tak z hlediska toho, aby částka, kterou bude nutno na vypořádání spoluvlastnictví k celému komplexu nemovitostí zaplatit, byla co nejnižší, a pokud dospěl k závěru, že těmto kritériím odpovídá - na rozdíl od dalších navrhovaných variant - oddělení pouze malé části uvedené parcely, které zajistí samostatný přístup k nově vytvořeným pozemkům po dobře vybavené komunikaci, nejedná se o případ, kdy byl správný právní předpis nesprávně vyložen nebo kdy byly ze správných skutkových zjištění vyvozeny nesprávné právní závěry. Proto v tomto směru nelze dovolací námitku žalované pokládat za důvodnou.

K otázce výše „přiměřené náhrady“ ve smyslu § 142 odst. 1 věty třetí ObčZ zaujal dovolací soud názor již v rozsudku z 30. 1. 2001, sp. zn. 22 Cdo 356/2000, uveřejněném v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaném nakladatelstvím C. H. Beck, pod č. C 110, v němž – též s odkazem na nález Ústavního soudu ČR z 15. 12. 1994, sp. zn. III. ÚS 102/94 - uvedl, že tuto přiměřenou náhradu „je nutno chápat jako hodnotový ekvivalent, vyjádřený v penězích, umožňující podle místních podmínek obstarání obdobné věci, jakou představoval podíl spoluvlastníka, přisouzený ostatním spoluvlastníkům. Přiměřená náhrada musí vyjadřovat cenu, závislou nejen na konstrukci a vybavení, ale i na poptávce a nabídce v daném místě a čase.“ V rozsudku z 30. 1.1998, sp. zn. 2 Cdon 425/96, publikovaném v časopise Právní rozhledy č. 5/1998, pak dovolací soud uzavřel, že „základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její obecná cena obvyklá v daném místě v době rozhodování“. Ze stejných zásad pak je samozřejmě nutno vycházet v případě reálného rozdělení nemovitosti na části mající rozdílnou cenu, kdy je tento cenový rozdíl v rámci vypořádání kompenzován finanční náhradou. To, že musí jít o obvyklou cenu právě v době rozhodování, je logickým důsledkem procesního ustanovení § 154 odst. 1 OSŘ, podle něhož je pro rozsudek rozhodující stav v době jeho vyhlášení. Podílové spoluvlastnictví totiž zaniká až rozhodnutím soudu o jeho zrušení a až tímto okamžikem pozbývá spoluvlastník, jehož podíl je přikázán druhému či druhým spoluvlastníkům, svého vlastnického práva. Ustálené judikatury v tomto smyslu si byl zřejmě odvolací soud vědom, když přiznal „jistou opodstatněnost“ argumentům žalované, která se domáhala stanovení ceny nemovitostí ke dni rozhodování soudu, ovšem vyslovil názor, že ustanovení § 205a odst. 1 OSŘ mu brání v tom, aby k těmto argumentům mohl přihlédnout. S tím však nelze souhlasit. Stanovení výše přiměřené náhrady ve smyslu § 142 odst. 1 ObčZ v

závislosti na době zrušení podílového spoluvlastnictví a na způsobu jeho vypořádání je totiž součástí právního posouzení věci, a tak pokud by byla tato náhrada vyčíslena nesprávně (t. j. nikoli v závislosti na obecné ceně nemovitostí ke dni rozhodování soudu prvního stupně), spočívalo by rozhodnutí soudu prvního stupně na nesprávném právním posouzení věci. Proto poukaz žalované na tuto skutečnost není uplatněním nových skutečností podle § 205a odst. 1 OSŘ, nýbrž uplatněním způsobilého odvolacího důvodu podle § 205 odst. 2 písm. g) OSŘ, jímž se měl odvolací soud zabývat.

V posuzovaném případě vyšel odvolací soud stejně jako soud prvního stupně při úvaze o výši přiměřené náhrady z dodatku č. 2 ke znaleckému posudku Ing. K. o ceně předmětných nemovitostí vypracovaného 23. 2 1998. V něm znalec dospěl ke stanovení obvyklé ceny sporných nemovitostí kombinací metody technického ocenění a metody srovnávací, přičemž pro srovnání použil ceny objektů nabízené v dané lokalitě v období od dubna 1996 do prosince 1997. Už z toho je zjevné, že takto stanovená obvyklá cena nemůže bez dalšího vystihovat obvyklou cenu nemovitostí ke dni rozhodnutí soudu prvního stupně, tedy k 19. 4. 2001. Znalec pak oceňoval všechny pozemky, včetně těch, které byly v rámci vypořádání spoluvlastnictví reálně rozděleny, jako celek. Přitom lze předpokládat, že obvyklá cena nově vzniklých pozemků bude rozdílná, zejména s přihlédnutím k tomu, že na pozemku č. parc. 78/1 o výměře 10 415 m2, který byl přikázán do vlastnictví žalobkyně, lze podle výsledků dokazování v budoucnosti uvažovat s výstavbou rodinného domu. Je tedy zřejmé, že stanovení přiměřené náhrady nemělo základ v ceně obvyklé v daném místě a čase a navíc ani nepřihlíželo ke zvolenému způsobu vypořádání spoluvlastnictví, a tak potvrdil-li odvolací soud za této situace rozsudek soudu prvního stupně, spočívá jeho rozhodnutí na nesprávném právním posouzení věci. Z hlediska vyčíslení přiměřené náhrady je proto dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ naplněn.

Dovolacímu soudu tudíž nezbylo, než podle § 243b odst. 2 věty za středníkem OSŘ rozsudek odvolacího soudu zrušit. Důvody pro toto zrušení ovšem platí i na rozsudek soudu prvního stupně, a tak byl podle § 243b odst. 3 věty druhé OSŘ zrušen i tento rozsudek a věc vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

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

Další články:

- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)