22. 9. 2017

ID: 106427

Vlastnictví bytů

K přeměně spoluvlastnictví na bytové spoluvlastnictví může dojít pouze při faktické existenci alespoň dvou bytů.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 5764/2016, ze dne 24.5.2017)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně Š. B., zastoupené JUDr. T.R., advokátem se sídlem v P., proti žalovanému Ing. P. D., zastoupenému JUDr. K.D., advokátem se sídlem v L., o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k nemovitostem, vedené u Okresního soudu v Kladně pod sp. zn. 18 C 41/2012, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 25. května 2016, č. j. 26 Co 170/2016-245, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

Okresní soud v Kladně (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 28. 1. 2016, č. j. 18 C 41/2012-221, zrušil spoluvlastnictví účastníků k rodinnému domu (dále jen „předmětný dům“) postavenému na pozemku parc. č. st. 19/1, pozemku parc. č. st. 19/1 o výměře 305 m2, pozemku parc. č. 11/2 o výměře 249 m2 a pozemku parc. č. 142/12 o výměře 1 090 m2 (dále jen „předmětné nemovitosti“), vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, na LV č. 90 pro obec a katastrální území S. (výrok I.). Předmětné nemovitosti přikázal do výlučného vlastnictví žalobkyně (výrok II.), které uložil povinnost zaplatit žalovanému na vypořádání podílu částku 666.667,- Kč do 15 dnů od právní moci rozsudku (výrok III.), a rozhodl o náhradě nákladů řízení (výroky IV. a V.). V odůvodnění soud prvního stupně uvedl, že účastníci jsou spoluvlastníky předmětných nemovitostí, žalobkyně v rozsahu id. 2/3 a žalovaný v rozsahu id. 1/3 vzhledem k celku. O zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se účastníci nedohodli, žalovaný nesouhlasil s přikázáním celku nemovitostí do vlastnictví žalobkyně a trval na reálném rozdělení, popřípadě rozdělení na dvě bytové jednotky. Účastníci jsou navzájem cizí lidé, oba své spoluvlastnické podíly nabyli děděním, nedohodli se ani na způsobu užívání předmětných nemovitostí, kdy je užívá a udržuje žalobkyně a žalovaný do nich nemá přístup. Přednostním způsobem vypořádání je reálné rozdělení věci. Byť znalci připustili, že svislé rozdělení stavby předmětného domu je technicky možné, ze zprávy příslušného stavebního úřadu vyplynulo, že stavbu není možné reálně rozdělit na dva samostatné objekty, jelikož nelze technicky zajistit nezávislost a samostatnost staveb. Je skutečností, že by se bez ohledu na stanovisko stavebního úřadu rovnaly náklady na reálné rozdělení předmětného domu samotné tržní ceně spoluvlastnického podílu žalovaného či by tuto hodnotu převyšovaly. Rozdělení by nepochybně bylo spojeno s podstatným snížením hodnoty předmětného domu, a proto jeho reálné rozdělení není dobře možné. Soud následně s ohledem na stanovisko stavebního úřadu posuzoval možnost rozdělení předmětného domu na bytové jednotky. V této souvislosti zdůraznil, že v předmětném domě nachází pouze jedna bytová jednotka, a pokud by mělo dojít k vymezení bytových jednotek, musela by druhá jednotka teprve vzniknout; takové řešení však současný stav neumožňuje. Vzhledem k tomu soud prvního stupně zvolil jako způsob vypořádání spoluvlastnictví přikázání předmětných nemovitostí žalobkyni za náhradu. Žalobkyně má vyšší spoluvlastnický podíl, z dokazování vyplynulo, že předmětné nemovitosti budou účelněji využity žalobkyní, která v průběhu řízení opakovaně deklarovala jejich využití k vlastnímu bydlení, zatímco žalovaný měl v oddělené části zájem umožnit bydlení svému bratrovi, a žalobkyně též po celou dobu trvání spoluvlastnického vztahu o nemovitosti pečovala, měla zájem je získat do svého výlučného vlastnictví, i v dřívější době byla s původními vlastníky

nemovitostí v kontaktu, navštěvovala je a s údržbou nemovitostí jim pomáhala. Důvodem přikázání do výlučného vlastnictví žalovaného pak není skutečnost, že žalovaný neměl v minulosti možnost předmětné nemovitosti běžně užívat a nemohl se stýkat se svým otcem, který o žalovaného dlouho nejevil zájem a dokonce se jej neúspěšně pokusil vydědit. Výše náhrady za spoluvlastnický podíl byla stanovena podle výše spoluvlastnických podílů na základě tržní ceny určené znaleckým posudkem. Za přiměřenou náhradu je nutno považovat jednu třetinu tržní ceny předmětných nemovitostí, která je hodnotovým ekvivalentem ideálního spoluvlastnického podílu, o který žalovaný přichází.

K odvolání žalovaného Krajský soud v Praze (dále jen „odvolací soud“) rozsudkem ze dne 25. 5. 2016, č. j. 26 Co 170/2016-245, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil (výrok I.) a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení (výrok II.). V odůvodnění se odvolací soud ztotožnil se skutkovým stavem zjištěným soudem prvního stupně a rovněž shledal za přiléhavé právní posouzení věci, pročež v podrobnostech odkázal na odůvodnění napadeného rozsudku. Zdůraznil, že z provedených důkazů vyplývá, že po určitých stavebních úpravách lze předmětný dům rozdělit na samostatné objekty pouze svislou rovinou, u nově vzniklé části by se muselo řešit napojení na inženýrské sítě, nový přístup do této části z veřejné komunikace, muselo by se zřídit sociální zařízení, kuchyňský kout, výlez do půdního prostoru nad touto částí, oddělit dva nově vzniklé půdní prostory štítovou protipožární zdí s tím, že stavby tvořící příslušenství nemovitosti jako garáž, kůlna, dílna a sklad nejsou reálně dělitelné. Podle sdělení stavebního úřadu, není možné reálně rozdělit stavbu na dva samostatné objekty. Byť rozdělení stavby je technicky proveditelné, není však funkčně opodstatněné, neboť by vznikla část, kterou by nebylo možno řádně užívat bez dalších úprav k samostatnému bydlení, jednalo by se pouze o oddělenou místnost. Obvyklá cena předmětného domu byla určena částkou 2 mil. Kč, přičemž celkové náklady na reálné rozdělení odhadl znalec Ing. H. ve výši 926.772,- Kč; s takto vyčíslenými náklady souhlasil i znalec Ing. K., vyjádřil se i k projektové dokumentaci Ing. F., který vyčíslil odhadované náklady na oddělení částkou 250.000,- Kč, jednalo se ale o rozdělení předmětného domu na bytové jednotky a nikoliv o reálné rozdělení. Nákladné stavební úpravy v obecné rovině vylučují závěr o dělitelnosti společné věci, přičemž v posuzované věci převyšují náklady hodnotu spoluvlastnického podílu žalovaného, z čehož vyplývá závěr o faktické nedělitelnosti předmětného domu. Obdobně správné jsou závěry o snížení hodnoty společné věci v důsledku zmenšení podlahové plochy. Odvolací soud se ztotožnil i se závěrem ohledně nemožnosti rozdělení předmětného domu na dvě jednotky. Uvedl, že § 1165 občanského zákoníku na posuzovanou věc nedopadá, neboť se týká případů, kdy jednotka fakticky existuje, splňuje náležitosti jednotky podle § 1159 občanského zákoníku a soud rozhodne pouze o jejím oddělení ze spoluvlastnictví. V dané věci o takový případ nejde, neboť předmětný dům neobsahuje dvě jednotky; pak je právně bezvýznamný závěr znalce a z něho vyplývající odvolací námitka žalovaného, že investice do vybudování bytové jednotky by mohla hodnotu předmětného domu o něco zvýšit. Nejsou splněny zákonné podmínky pro reálné rozdělení nemovitostí, když jako celek budou účelněji využity žalobkyní. Proto soud postupoval správně, pokud předmětné nemovitosti přikázal za přiměřenou náhradu žalobkyni.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, které považuje za přípustné podle § 237 občanského soudního řádu. Klade otázku, zdali lze rozhodnout o vypořádání spoluvlastnictví rozdělením předmětného domu na bytové jednotky, aniž by tyto jednotky před rozhodnutím soudu existovaly a splňovaly náležitosti jednotky podle § 1159 občanského zákoníku. Namítá, že zákon výslovně předpokládá, že ke vzniku bytové jednotky dojde rozhodnutím soudu, nevyžaduje se, aby taková jednotka již existovala, resp. byla vymezena předtím, než soud rozhodne. Při opačném výkladu by jednotky rozhodnutím soudu nevznikaly, jen by se při vypořádání přikazovaly jednotlivým spoluvlastníkům za náhradu a ustanovení § 1165 občanského zákoníku by postrádalo smysl, rovněž by byla nesmyslná právní úprava předpokládající, že na rozdělení společné věci může být nezbytné vydat určité náklady. S poukazem na judikaturu Nejvyššího soudu zdůrazňuje, že může vzniknout vlastnictví jednotky i proti vůli některého ze spoluvlastníků budovy, nadto rozdělení budovy na

bytové jednotky má přednost před jinými způsoby vypořádání. Dále klade otázkou, zdali rozhodnutí soudu o vzniku bytových jednotek je způsobem reálného rozdělení věci, když podle judikatury dovolacího soudu tak tomu má být, pročež neobstojí opačný závěr odvolacího soudu. Za třetí pokládá otázku, zdali lze rozhodnout o přikázání všech nemovitých věcí jednomu ze spoluvlastníků, aniž by se soud vypořádal s tím, zda a které jednotlivé nemovité věci jsou reálně dělitelné. Soudy obou stupňů se v podstatě zabývaly jen rozdělením předmětného domu, vůbec však neřešily otázku reálného rozdělení dalších nemovitostí ve spoluvlastnictví, zejména zahrady a rozsáhlého pozemku o výměře 1090 m2. Přinejmenším pozemek evidovaný jako orná půda netvoří s ostatními nemovitostmi funkční celek, a pokud by skutečně byl předmětný dům nedělitelný, bylo by lze reálně uvažovat o rozdělení pozemků evidovaných v katastru nemovitostí jako zahrada a orná půda, kdy na části zahrady by nepochybně bylo v budoucnu možné žádat o povolení výstavby domu. Pokud se soudy touto otázkou nezabývaly, je jejich právní posouzení neúplné, tudíž i nesprávné. Závěrem navrhuje, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalobkyně ve vyjádření uvádí, že odvolací soud se zcela správně ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně ohledně případného rozdělení předmětného domu na bytové jednotky. Odvolací soud zdůraznil, že ustanovení § 1165 občanského zákoníku na posuzovaný případ nedopadá, když bytová jednotka musí fakticky existovat, což se v posuzovaném případě nestalo; další úvaha v tomto ohledu je proto podle žalobkyně bezpředmětná. Stejně bezpředmětnými jsou další otázky žalovaného. K námitce, že pozemky lze rozdělit, žalobkyně uvádí, že již před podáním žaloby tuto možnost rozdělení žalovanému nabízela, ten však s takovým řešením nesouhlasil. Vzhledem k velikosti zahrady a ke stavebně-technickým předpisům by po případném rozdělení bylo neschůdné na zahradě stavět jakoukoliv stavbu. Žalobkyně si nedovede představit, že by se po letech trvajícím soudním řízení žalovaný stal jejím sousedem. Závěrem navrhuje, aby dovolací soud dovolání zamítl.

Nejvyšší soud jako dovolací soud projednal věc podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „o. s. ř.“), neboť řízení v projednávané věci bylo zahájeno přede dnem 1. 1. 2014 (srovnej článek II bod 2. zákona č. 293/2013 Sb.).

Podle § 3028 odst. 1, 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tímto zákonem se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti. Není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.

Jelikož o zrušení spoluvlastnictví bylo soudy rozhodováno po 1. 1. 2014, postupoval dovolací soud podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“) – [k tomu srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 6. 2015, sp. zn. 22 Cdo 1450/2015 (uveřejněný pod č. 5/2016 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozh. obč.)].

Dovolání je zčásti přípustné, není však důvodné.

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.

Dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden (§ 242 odst. 1 o. s. ř.). Rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodu vymezeného v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i když nebyly v dovolání uplatněny (§ 242 odst. 3 o. s. ř.).

Žalovaný předkládá otázku, zdali je rozhodnutí soudu o vzniku bytových jednotek způsobem vypořádání spoluvlastnictví reálným rozdělením společné věci.

Tato otázka přípustnost dovolání založit nemůže, neboť již byla rozhodovací praxí dovolacího soudu vyřešena, a odvolací soud se při řešení této otázky od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu neodchýlil.

Nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne zároveň o způsobu vypořádání spoluvlastníků (§ 1143 o. z.). Je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota. Rozdělení věci však nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, vyrovná-li se rozdíl v penězích (§ 1144 odst. 1 a 2 o. z.).

Jednotka vznikne, pokud o tom rozhodne soud při oddělení ze spoluvlastnictví, při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, při zúžení společného jmění nebo při vypořádání společného jmění (§ 1165 o. z.).

Z judikatury Nejvyššího soudu se podává, že o. z. stanoví taxativní způsoby vypořádání spoluvlastnictví rozhodnutím soudu a jejich závazné pořadí [srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 9. 2015, sp. zn. 22 Cdo 1618/2015 (uveřejněný pod č. C 15 027 v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, C. H. Beck – dále jen „Soubor“)]. Primárním způsobem vypořádání spoluvlastnictví je rozdělení společné věci (§ 1144 o. z.). Není-li rozdělení společné věci dobře možné, přichází do úvahy vypořádání spoluvlastnictví přikázáním společné věci jednomu nebo více spoluvlastníkům za náhradu (§ 1147 větě první o. z.). Nechce-li společnou věc žádný ze spoluvlastníků, nebo nemá-li žádný ze spoluvlastníků, který by měl o společnou věc zájem, finanční prostředky k zaplacení vypořádacího podílu [k tomu srovnej rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 8. 4. 2014, sp. zn. 11 Co 698/2014 (uveřejněný pod č. 4/2015 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozh. obč.), nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1942/2016 (dostupný na www.nsoud.cz)], nařídí soud prodej společné věci, a to ve veřejné dražbě, nebo v odůvodněném případě v dražbě jen mezi spoluvlastníky (§ 1147 věta druhá o. z.) [srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 8. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2208/2015 (dostupné na www.nsoud.cz)].

Již dřívější judikatura ke zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví podle § 142 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013, připouštěla s odkazem na § 5 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění účinném do 31. 12. 2013, vypořádání podílového spoluvlastnictví

rozdělením společné věci na bytové jednotky [srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 2003, sp. zn. 22 Cdo 650/2002 (uveřejněný pod č. C 2 198 v Souboru), nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 4. 2004, sp. zn. 22 Cdo 559/2004 (uveřejněný v časopise Právní rozhledy, 2004, č. 21, str. 803)]. Judikatura přitom zdůraznila, že tento způsob vypořádání nastupuje při nemožnosti reálného dělení věci, a předchází tak přikázání společné věci některému ze spoluvlastníků za náhradu [srovnej usnesení Ústavního soudu ze dne 12. 4. 2006, sp. zn. I. ÚS 174/05 (uveřejněné v časopise Soudní rozhledy, 2008, č. 4, str. 131)]. Správnost těchto závěrů potvrzovala i tehdejší právní nauka, byť zdůrazňovala, že ve své podstatě se nejedná o rozdělení na bytové jednotky, nýbrž o transformaci podílového spoluvlastnictví na vlastnictví jednotek [viz např. Dvořák, T.: Přeměna podílového spoluvlastnictví budovy na vlastnictví bytů a nebytových prostorů. Soudní rozhledy, 2013, č. 5, str. 166 a násl. Králík, M.: Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 1. vydání, Praha 2008, 425 s.].

Rovněž současná judikatura Nejvyššího soudu ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozhodnutím soudu podle § 1143 a násl. o. z. připouští s odkazem na § 1165 o. z. vypořádání spoluvlastnictví transformací společné věci (budovy) na vlastnictví jednotek. Vychází z toho, že podle § 1147 o. z. je třeba dát přednost nejprve rozdělení společné věci (a to i rozdělení domu na jednotky podle § 1165 o. z.), a teprve tehdy, není-li to dobře možné, může soud přikázat věc za náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům [srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 4000/2015 (uveřejněné v časopise Soudní rozhledy, 2016, č. 6, str. 190); proti uvedenému rozhodnutí byla podána ústavní stížnost, kterou Ústavní soud odmítl usnesením ze dne 26. 5. 2016, sp. zn. II. ÚS 799/2016 (dostupným na http://nalus.usoud.cz), nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 8. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2208/2015 (dostupné na www.nsoud.cz)].

V posuzovaném případě se soudy obou stupňů správně nejprve zabývaly otázkou, zdali lze předmětný dům rozdělit na dvě samostatné věci v právním slova smyslu. Když shodně dospěly k závěru, že takové rozdělení není dobře možné (a tento závěr v dovolání dovolatel žádným způsobem nenapadá), zabývaly se otázkou, zdali lze provést vypořádání spoluvlastnictví formou bytového spoluvlastnictví. Až poté, kdy pro tuto variantu soudy neshledaly podmínky, přistoupily k přikázání předmětných nemovitostí za náhradu do výlučného vlastnictví žalobkyně. Dovolací soud neshledal, že by v tomto ohledu jakkoliv soudy obou stupňů postupovaly v rozporu s rozhodovací praxí dovolacího soudu, a proto jejich rozhodnutí v tomto ohledu zcela obstojí.

Dovolacímu soudu ostatně není zřejmá argumentace dovolatele vztahující se k posouzení, zda vypořádání spoluvlastnictví vznikem bytového spoluvlastnictví představuje reálné rozdělení společné věci, či nikoliv. Na řešení této otázky totiž není rozhodnutí odvolacího soudu založeno. Dovolatel uvedenou námitku uplatňuje v souvislosti s poukazem na to, že se nalézací soudy zabývaly pouze rozdělením domu na dva samostatné objekty, nikoliv však již rozdělením domu na bytové jednotky, což podle názoru odvolacího soudu nemá být reálné rozdělení nemovitosti.

V této souvislosti dovolací soud především předesílá, že odvolací soud v části právního posouzení věci neučinil závěr, že by rozdělení domu na bytové jednotky nemělo představovat reálné rozdělení nemovitosti. Zabýval se možným reálným dělením ve smyslu § 1144 o. z., i možným vznikem bytového spoluvlastnictví ve smyslu § 1165 o. z. Současně dovolatel nedůvodně vytýká nalézacím soudům, že se odmítly zabývat vypořádáním spoluvlastnictví z pohledu možného vzniku bytového spoluvlastnictví v režimu § 1165 o. z., což bez jakýchkoliv pochybností vyplývá z té části dovolání, ve které naopak polemizuje s věcnými důvody, pro které soudy k tomuto způsobu vypořádání nepřistoupily, a vytýká soudům nesprávné právní posouzení věci. Z uvedeného je zřejmé, že soudy se možným postupem podle § 1165 o. z. zabývaly, dospěly však k negativnímu závěru, se kterým dovolatel nesouhlasí. Rozhodnutí nalézacích soudů je v dané věci z pohledu § 1165 o. z. založeno na stěžejním závěru, že se v domě nenacházejí dvě bytové jednotky (dva byty), ale pouze bytová

jednotka jediná (jeden byt), což postup podle § 1165 o. z. vylučuje.

V této souvislosti žalovaný dovolacímu soudu předkládá otázku, zdali lze rozhodnout o vypořádání rozdělením domu na jednotky, aniž by tyto jednotky před rozhodnutím soudu existovaly a splňovaly náležitosti jednotky podle § 1159 o. z. Polemizuje tak se stěžejním závěrem soudu, že postup podle § 1165 o. z. nepřichází do úvahy v situaci, kdy v dané věci se v rodinném domě dva byty nenacházejí.

Jelikož tato otázka nebyla v rozhodovací praxi dovolacího soudu doposud vyřešena, rozhodnutí odvolacího soudu je na řešení této otázky založeno a žalovaný závěry přijaté odvolacím soudem napadá, je dovolání přípustné a zároveň důvodné.

Podle § 1158 odst. 1 a 2 o. z. bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty. Co je stanoveno v tomto oddílu o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.

Podle § 1159 o. z. jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.

Vznik bytového spoluvlastnictví v určitém domě lze rozdělit do dvou kategorií v závislosti na tom, zdali ještě neexistují dům či prostor, v němž mají vzniknout jednotky, či zdali již taková budova a prostory, v nichž mají jednotky vzniknout, existují (srovnej důvodovou zprávu k § 1163–1165 o. z.). Do první kategorie spadá výstavba (§ 1163 o. z.) prováděná na základě smlouvy o výstavbě (§ 1170 an. o. z.), do druhé kategorie spadá prohlášení (§ 1166 an. o. z.). Rovněž vznik bytového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu (§ 1165 o. z.) lze zařadit do druhé kategorie, neboť svou povahou se jedná o přeměnu domu v režimu spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů na bytové spoluvlastnictví. Podobnost rozhodnutí soudu a prohlášení zdůrazňuje taktéž soudobá odborná literatura, podle níž rozhodnutí soudu o vypořádání spoluvlastnictví či o vypořádání společného jmění musí mít náležitosti prohlášení podle § 1166 o. z. [Kabelková, E.: § 1165 (Rozhodnutí soudu). In: Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 57n. Čáp, Z:: § 1165 (rozhodnutí soudu). In: Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník – Komentář – Svazek III (absolutní majetková práva). 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, str. 473 – 475].

Uvedený závěr spatřuje Nejvyšší soud jako logický a racionální, neboť rozhodnutí soudu má vést k likvidaci spoluvlastnictví či společného jmění, a nikoliv k budování nových prostor, v nichž by mohla vzniknout jednotka. Rovněž je možné poukázat na historický vývoj právní úpravy, kdy rozhodnutí soudu o vypořádání podílového spoluvlastnictví podle § 5 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, muselo obsahovat náležitosti pro prohlášení vlastníka budovy podle § 4 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů (srovnej § 5 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů).

Má-li tedy rozhodnutí soudu o vypořádání spoluvlastnictví vést toliko k přeměně existujícího domu na bytové vlastnictví, a nikoliv k výstavbě nových prostor (byť by tyto prostory mohly sloužit rovněž k bydlení), je zcela přiměřeným závěr, že rozhodnout o vypořádání spoluvlastnictví přeměnou na bytové vlastnictví může soud zpravidla jen za situace, kdy se v domě fakticky nachází alespoň dva byty (§ 1158 odst. 1 věta druhá o. z., § 1159, § 2236 odst. 1); v opačném případě tak vznik bytového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu o vypořádání spoluvlastnictví nepřichází do úvahy.

Byť rozhodnutí o vypořádání spoluvlastnictví nemá představovat a zakládat výstavbu, nelze vyloučit vznik bytového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu toliko s tím, že by byla dána nutnost vynaložení určitých nákladů. Dovolací soud poznamenává, že již v poměrech předchozí právní úpravy připustil,

že i při přeměně podílového spoluvlastnictví na bytové jednotky se uplatní obecná úprava u nákladů při rozdělení společné věci [srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 4. 2009, sp. zn. 22 Cdo 2474/2006 (uveřejněný pod č. C 7 177 a 7 178 v Souboru)]; uvedený závěr byl vyjádřením přístupu, podle kterého zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením budovy na jednotky brání taková výše věcně odůvodněných nákladů, která je výrazně nepřiměřeně vysoká vzhledem k reálné hodnotě budovy. Při posuzování možnosti dělení budovy na jednotky tak je nutno vždy přihlížet k výši nákladů, jejich poměru k hodnotě budovy a stanovisku účastníků a jejich ochotě se na hrazení těchto nákladů podílet. Tyto závěry lze přitom přiměřeně vztáhnout i na přeměnu spoluvlastnictví na bytové spoluvlastnictví podle § 1165 o. z.

Tyto závěry ostatně obstojí i v zahraničním srovnání. Rakouské právo, ze kterého lze s ohledem na obdobnou právní úpravu vyjít, připouští vypořádání spoluvlastnictví založením bytového spoluvlastnictví ve společné věci (srovnej § 3 odst. 1 č. 3 rakouského zákona o vlastnictví bytů – Wohnungseigentumsgesetz 2002). Právní nauka i praxe se pak shodují v tom, že tento způsob vypořádání je primárním způsobem vypořádání [Riedler, A a kol. Zivilrecht V. Sachenrecht. Wien: LexisNexis, 3. vydání, 2010, s. 70, jakož i rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora ze dne 24. 4. 2001, sp. zn. 5 Ob 17/01p (dostupné na www.ris.bka.gv.at)].

Zdůrazňuje se přitom, že založení bytového spoluvlastnictví (tj. rozdělení na jednotky) je zvláštní formou reálného dělení [např. rozhodnutí ze dne 30. 9. 1997, sp. zn. 5 Ob 2399/96x (dostupné na www.ris.bka.gv.at)]. Předpokladem však mimo jiné je to, aby existovaly v dostatečném počtu objekty způsobilé k vytvoření bytového spoluvlastnictví nebo aby je bylo možné za přiměřených nákladů vytvořit [rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora ze dne 30. 4. 1996, sp. zn. 5 Ob 2059/96x (dostupné na www.ris.bka.gv.at)]. Vychází se z toho, že reálné dělení společné věci je možné, pokud může být věc rozdělena bez podstatného snížení její hodnoty a nebrání-li tomu právní překážky. Každý spoluvlastník musí získat takovou část, která odpovídá hodnotě jeho podílu. Případné relativně malé hodnotové rozdíly pak lze vyrovnat v penězích. Reálné dělení není možné zejména tehdy, pokud by jej bylo možné provést pouze za nepřiměřených nákladů [rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora ze dne 24. 4. 2001, sp. zn. 5 Ob 17/01p (dostupné na www.ris.bka.gv.at)].

V dané věci ve vztahu k vypořádání spoluvlastnictví přeměnou na bytové spoluvlastnictví soud prvního stupně zdůraznil, že v současnosti se v předmětném domě nachází pouze jeden byt, a proto pokud by mělo dojít k vymezení jednotek, musela by druhá jednotka teprve vzniknout; takové řešení však současný stav neumožňuje. Odvolací soud se při řešení této otázky ztotožnil se soudem prvního stupně, když zdůraznil, že právní úprava § 1165 o. z. na posuzovanou věc nedopadá, neboť uvedené ustanovení se týká případů, kdy jednotka fakticky existuje, splňuje náležitosti jednotky podle § 1159 o. z. a soud rozhodne pouze o jejím „oddělení“ ze spoluvlastnictví. V dané věci o takový případ nejde, neboť předmětný dům neobsahuje dva byty. Vzhledem k tomu je právně bezvýznamný závěr znalce a z něho vyplývající odvolací námitka žalovaného, že investice do vybudování jednotky by mohla hodnotu předmětného domu o něco zvýšit.

Dovolací soud přezkoumal závěry odvolacího soudu, který se ztotožnil s názorem soudu prvního stupně ohledně nemožnosti přeměně předmětného domu na bytové spoluvlastnictví, načež dospěl k závěru, že jsou zcela v souladu s výše uvedenými závěry dovolacího soudu. Soudy obou stupňů správně poukázaly na to, že k přeměně spoluvlastnictví na bytové spoluvlastnictví může dojít toliko při faktické existenci alespoň dvou bytů, přičemž jejich existence v tomto řízení nebyla prokázána; opak netvrdil ani dovolatel. Soudy tak nepřisvědčily žalovanému, že místnost, kterou užíval jeho právní předchůdce, lze považovat za byt. Ostatně sám žalovaný poukazoval na závěry znalce, podle něhož by bylo nezbytné na vznik druhé jednotky vynaložit náklady ve výši 200.000,- Kč, čímž sám připouští, že za současného stavu adekvátní byt, který by měl zejména samostatnou koupelnu se

sociálním zařízením, v předmětném domě neexistuje. Celý předmětný dům ostatně užívá žalobkyně, přičemž jeho dispoziční řešení o velikosti 3+1 vylučuje smysluplnou úvahu o možné existenci dvou bytových jednotek.

Pro úplnost dovolací soud dodává, že již jen ze samotného obsahu spisu, v němž jsou založeny fotografie a dispozice předmětného domu, je zřejmé, že předmětný dům je typickým rodinným domkem s dispozičním řešením 3+1 s přízemím a podkrovím. U takových menších staveb přitom vypořádání na bytové spoluvlastnictví primárně přicházet do úvahy nebude.

Žalovaný v neposlední řadě předkládá dovolacímu soudu otázku, zdali lze rozhodnout o přikázání všech nemovitých věcí ve spoluvlastnictví jednomu ze spoluvlastníků, aniž by se soud vypořádal s tím, zda a které jednotlivé nemovité věci jsou reálně dělitelné. V této souvislosti namítá, že předmětem vypořádání byly i další nemovité věci, nejen tedy předmětný dům, pročež se měly soudy obou stupňů zabývat dělitelností i ostatních nemovitých věcí.

Tato otázka přípustnost dovolání založit nemůže.

V občanském soudním řízení se uplatňuje zásada projednací, která klade důraz na odpovědnost účastníka za výsledek řízení, a to i řízení odvolacího. I když v odvolacím řízení lze rozsudek soudu prvního stupně přezkoumat i z důvodů, které nebyly v odvolání uplatněny, samotná skutečnost, že odvolací soud se otázkou v odvolacím řízení neuplatněnou nezabýval, nezakládá dovolací důvod spočívající v nesprávném právním posouzení věci [srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 7. 2009, sp. zn. 22 Cdo 122/2008, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2011, sp. zn. 22 Cdo 468/2010, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2012, sp. zn. 22 Cdo 4131/2010 (vše dostupné na www.nsoud.cz)]. Pokud tedy účastník řízení svou námitku neuplatnil v odvolacím řízení, a odvolací soud se jí proto nezabýval, nemůže jeho rozhodnutí spočívat na nesprávném právním posouzení věci, jestli s touto námitkou přichází účastník až v dovolání [srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 1. 2013, sp. zn. 22 Cdo 2507/2011 (dostupné na www.nsoud.cz), nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2014, sp. zn. 22 Cdo 4409/2014 (dostupné na www.nsoud.cz)].

V dané věci soud prvního stupně rozhodl o přikázání všech předmětných nemovitostí do výlučného vlastnictví žalobkyně za náhradu žalovanému. Žalovaný tedy již v odvolacím řízení mohl a měl – v případě, že s takovým způsobem vypořádání nesouhlasil – namítat prioritu reálného rozdělení společných věcí a uvést konkrétní důvody pro takový způsob vypořádání. Žalovaný se však ve svém odvolání omezil toliko na námitky směřující proti závěru o reálné nedělitelnosti předmětného domu, popřípadě jeho nemožnosti rozdělení na jednotky. Jestliže se za dané situace odvolací soud výslovně zaměřil na tyto námitky týkající se dělitelnosti domu, nemůže jeho rozhodnutí v tomto ohledu spočívat na nesprávném právním posouzení věci.

S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu je z hlediska uplatněných dovolacích důvodů věcně správné. Nejvyšší soud proto dovolání žalovaného podle § 243d písm. a) o. s. ř. zamítl.

zdroj: www.nsoud.cz

Právní věta - redakce.

Další články:

- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)
- Nesprávné poučení
- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování