

10. 8. 2005

ID: 35108

Zrušení podílového spoluvlastnictví

Obstarání obdobné věci znamená také její koupení. Proto při stanovení přiměřené náhrady za spoluvlastnický podíl je třeba vycházet nejen z obvyklé ceny zjištěné ze základní ceny nemovitostí podle cenového předpisu, ale přihlížet i k cenám, za něž byly prodány obdobné nemovitosti v téže lokalitě. Přiměřená náhrada tudíž musí odrazet poptávku a nabídku v daném místě a čase.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 2281/2003, ze dne 9.12.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců: A) M. B. a B) I. B., zastoupených advokátem, proti žalované Š. K., zastoupené advokátem, o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 9 pod sp. zn. 14 C 391/98, o dovolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 15. ledna 2003, č. j. 62 Co 333, 460/02-179, tak, že rozsudek Městského soudu ze dne 15. ledna 2003, č. j. 62 Co 333, 460/02-179, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 9 (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 20. listopadu 2001, č. j. 14 C 391/98-116, ve znění usnesení téhož soudu ze dne 16. září 2002, č. j. 14 C 391/98-162, pod bodem I. výroku zrušil podílové spoluvlastnictví žalobců a žalované k nemovitostem zapsaným u Katastrálního úřadu P. na LV č. 405 pro kat. území H., a to k rodinnému domu č. p. 288 postavenému na pozemku parc. č. 378 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 201 m² a pozemkům parc. č. 379 - zahrada o výměře 50 m² a parc. č. 380 - zahrada o výměře 270 m². Podíl dosavadní spoluvlastnice žalované přikázal do vlastnictví žalobcům. Pod bodem II. uložil žalobcům, aby žalované zaplatili každý z nich částku 672 153,65 Kč. Pod body III. až VI. rozhodl o náhradě nákladů řízení a soudním poplatku.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že účastníci jsou podílovými spoluvlastníky předmětných nemovitostí. Žalobci se stali jejich spoluvlastníky na základě kupní smlouvy z 30. 11. 1976, sepsané formou notářského zápisu a uzavřené s J. H. Tímto notářským zápisem žalovaná žalobcům udělila souhlas se zamýšlenými stavebními úpravami žalobců v předmětné nemovitosti včetně vybudování garáže. Asi od roku 1990 začala žalovaná spolu s manželem bydlet celoročně v jejich rekreační chalupě v Krkonoších, zpočátku předmětné nemovitosti navštěvovali asi jednou do měsíce, od roku 1993 tak dvakrát až třikrát za rok. Od září 2001 opět bydlí trvale v předmětné nemovitosti. V době, kdy bydleli v K., po určitou dobu bydlela v předmětné nemovitosti V. N., s jejímiž rodiči žalovaná uzavřela darovací smlouvu ohledně svého spoluvlastnického podílu na sporných nemovitostech. Usnesením Obvodního soudu pro Prahu 9 z 2. 11. 1998, sp. zn. 25 Nc 94/98, ve spojení s usnesením Městského soudu v Praze z 30. 7. 1999, sp. zn. 14 Co 341, 342/99, bylo mj. Katastrálnímu úřadu P. zakázáno provést vklad vlastnického práva ke sporným nemovitostem ve prospěch V. a J. N. Mezi účastníky dochází k opakujícím se neshodám, týkajícím se předmětných nemovitostí. Podle znaleckého posudku Ing. S. sporné nemovitosti nelze reálně rozdělit a jejich tržní cena činila k 15. 9. 2001 částku 3 011 020,- Kč. Znalec snížil tržní cenu nemovitostí s ohledem na spoluvlastnictví nemovitostí. Soud prvního stupně neshledal důvody zvláštního zřetele hodné pro zachování podílového spoluvlastnictví účastníků. S ohledem na to, že nemovitosti nelze reálně rozdělit, žalovaná o přikázání nemovitostí do svého vlastnictví neprojevila zájem, protože nemá na vyplacení žalobců finanční prostředky, přikázal spoluvlastnický podíl žalované v souladu s návrhem žalobců do vlastnictví žalobců, kteří mají zájem nemovitosti nadále užívat se svými dětmi a vnoučaty. Finanční náhradu, kterou jsou žalobci povinni zaplatit žalované za její spoluvlastnický podíl, stanovil na podkladě znaleckého posudku Ing. S., který spoluvlastnické podíly účastníků vyčíslil v poměru 1 : 2 vzhledem ke stavebním úpravám, které mají charakter trvalého zhodnocení, o které se více zasloužili žalobci. Podíl žalobců znalec ocenil částkou 1 666 712,32 Kč a podíl žalované částkou 1 344 307,33 Kč. Podle soudu prvního stupně žalovaná neprokázala, že by cena nemovitostí byla vyšší.

Městský soud v Praze jako soud odvolací k odvolání žalované rozsudkem ze dne 15. ledna 2003, č. j. 62 Co 333, 460/02-179, pod bodem I. výroku potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé, pokud jím bylo zrušeno podílové spoluvlastnictví účastníků k předmětným nemovitostem a tyto byly přikázány do vlastnictví žalobců. Pod

bodem II. změnil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o platební povinnosti žalobců vůči žalované jen tak, že částky, které jsou žalobci povinni zaplatit žalované, činí u každého z nich 691 871,- Kč, jinak rozsudek soudu prvního stupně v tomto výroku potvrdil. Pod body III. až V. rozhodl o náhradě nákladů řízení a soudním poplatku. Podle odvolacího soudu soud prvního stupně úplně a spolehlivě zjistil skutečný stav věci a vyvodil z něho správné právní závěry. Soud prvního stupně nepochybil, pokud dospěl k závěru, že jsou dány podmínky pro zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků, ani pokud po jeho zrušení přikázal spoluvlastnický podíl žalované za náhradu žalobcům. S ohledem na změnu předpisu o oceňování nemovitostí po rozsudku soudu prvního stupně odvolací soud doplnil dokazování dodatkem č. 2 znaleckého posudku Ing. J. S. z 26. 8. 2002, z něhož zjistil, že tržní cena předmětných nemovitostí činí 3 079 420,- Kč. Znalec potvrdil původní výši zhodnocení nemovitostí ve výši 935 808,- Kč v poměru 2 : 1 ve prospěch žalobců. Ze zhodnocení tak na žalovanou připadá částka 311 936,- Kč a spolu s polovinou rozdílu mezi tržní cenou a zhodnocením činí náhrada za spoluvlastnický podíl žalované 1 383 742,- Kč. Tuto částku uložil odvolací soud k zaplacení žalobcům, a to každému z nich v rozsahu jedné poloviny.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, v němž namítá, že soud prvního stupně zrušil a vypořádal podílové spoluvlastnictví účastníků v podstatě na základě tvrzení žalobců, že jsou to oni, kdo nemovitosti udržují, nikoli žalovaná. Žalobci však svá tvrzení neprokázali. Ze znaleckého posudku Ing. S. vyplývá, že znalec zvýšil opotřebení z důvodu neudržování nemovitostí. Neodkladné opravy prováděl pouze manžel žalované. Závěry o konfliktech mezi spoluvlastníky nemají oporu v provedeném dokazování. S ohledem na pobyt žalované mimo Prahu je lze prakticky vyloučit. Uzavření darovací smlouvy žalovaná vysvětlila ve své účastnické výpovědi. Otázku zásadního právního významu spatřuje v tom, že při stanovení vypořádacího podílu byla výrazným způsobem poškozena, neboť znalec snížil tržní cenu o 25% z důvodu spoluvlastnictví a toto snížení použil i při výpočtu i při ocenění zhodnocení nemovitostí. Toto snížení je podle žalované nepřípustné a nemá oporu v zákoně. Žalobci tak byli neoprávněně zvýhodněni, neboť mají možnost nemovitosti kdykoliv prodat za skutečnou tržní cenu. Žalovaná se rovněž domnívá, že bylo porušeno její právo na spravedlivý proces ve smyslu čl. 38 odst. 2 Listiny základních práv a svobod a čl. 6 odst. 1 Evropské úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod ve znění dodatkových protokolů. Dovojuje to z toho, že na předvoláních k jednáním před odvolacím soudem 6. 11. 2002, 14. 11. 2002 a 17. 12. 2002 byla jako předsedkyně senátu uváděna JUDr. I. H., předsedkyní senátu nakonec byla Mgr. J. J. Nesouhlas vyslovila rovněž s rozhodnutím odvolacího soudu ohledně náhrady nákladů řízení. Navrhla, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu i soudu prvního stupně a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalobci poukázali na to, že žalovaná více jak deset let nemovitosti neužívala, neměla o ně zájem a nebyla schopna se o ni starat. To ostatně žalovaná sama potvrdila před soudem prvního stupně. Tvrzení, že opravy nemovitostí prováděl jen manžel žalované, jsou v rozporu s předloženými důkazy. Snížení ceny nemovitostí z důvodu spoluvlastnictví je podle žalobců logické, „protože ideální polovina nemovitosti nikdy nemůže mít hodnotu celé nemovitosti. Padesátiprocentní vlastník není schopen samostatně rozhodnout o nemovitosti a v případě sporu nemůže dosáhnout nadpoloviční většiny pro hlasování a způsob rozhodování je zablokovaný“. Vypořádací podíl se jeví žalované nízký, žalovaná ale přitom svůj spoluvlastnický podíl darovala a tedy nechtěla za něj žádné finanční prostředky. Podle žalobců je dovolání neoprávněné.

Nejvyšší soud jako soud dovolací po zjištění, že dovolání proti rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou včas, nejprve zkoumal, zda jde o dovolání přípustné.

Podle § 236 odst. 1 OSŘ lze dovoláním napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Podle § 242 odst. 1 OSŘ dovolací soud přezkoumá rozsudek soudu prvního stupně v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden.

Podle § 242 odst. 2 písm. d) OSŘ dovolací soud není vázán rozsahem dovolacích návrhů, jestliže z právních předpisů vyplývá určitý způsob vypořádání.

Dovolací soud není oprávněn přezkoumávat věcnou správnost výroku rozsudku odvolacího soudu, proti němuž není dovolání přípustné, i když z pohledu ustanovení § 242 odst. 2 písm. d) OSŘ jde o spor, v němž určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky vyplývá z právního předpisu. Propojení výroku odvolacího soudu, proti němuž dovolání přípustné je, s výrokem, který není přípustno zkoumat, se při rozhodování o dovolání projevuje v tom, že shledá-li soud důvody pro zrušení přezkoumávaného výroku, zruší současně i výrok, jehož sepětí se zkoumaným výrokem vymezuje ustanovení § 242 odst. 2 OSŘ [srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu uveřejněná pod č. 37 Sbírky rozhodnutí a stanovisek z roku 1999 a C 12 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaného nakladatelstvím C. H. Beck, Svazek 1 (dále jen „Soubor“)]. Z uvedené judikatury Nejvyššího soudu pro daný případ vyplývá oddělené

posuzování přípustnosti dovolání ve vztahu k jednotlivým výrokům rozsudku odvolacího soudu.

Odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně jen ve výroku o částce, kterou jsou žalobci povinni zaplatit žalované na náhradě za její spoluvlastnický podíl přikázaný do vlastnictví žalobců. Jinak rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé potvrdil.

Přípustnost dovolání proti měnícímu rozsudku odvolacího soudu podle § 237 odst. 1 písm. a) OSŘ je založena na nesouladnosti rozsudku odvolacího soudu s rozsudkem soudu prvního stupně. O nesouladný rozsudek jde tehdy, jestliže okolnosti významné pro rozhodnutí věci byly posouzeny oběma soudy rozdílně, takže práva a povinnosti stanovená účastníkům jsou podle závěrů těchto rozsudků odlišná. Pro posouzení přípustnosti dovolání je tedy podstatné porovnání obsahu obou rozhodnutí.

Z tohoto pohledu je rozsudek odvolacího soudu rozsudkem měnícím ve výroku o náhradě za spoluvlastnický podíl žalované, a to jen ohledně částky 39 434,70 Kč, představující rozdíl mezi náhradou přiznanou žalované rozsudkem soudu prvního stupně a náhradou přiznanou rozsudkem odvolacího soudu. V tomto rozsahu však rozhodnutím odvolacího soudu žalované žádná újma nevznikla a proto k podání dovolání do tohoto měnícího rozsudku žalovaná nebyla subjektivně oprávněna. Ve zbývajících částech je výrok o náhradě za spoluvlastnický podíl žalované výrokem potvrzujícím.

Dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu je přípustné za splnění předpokladů stanovených v ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) a c), odst. 3 OSŘ. Protože předpoklad stanovený v § 237 odst. 1 písm. b) OSŘ nebyl naplněn, přicházela v úvahu přípustnost dovolání jen podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c), odst. 3 OSŘ, podle nichž je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a odvolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má po právní stránce zásadní význam. Rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla řešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Protože rozhodnutí odvolacího soudu řeší vypořádání podílového spoluvlastnictví odlišně od judikatury odvolacího soudu, dospěl odvolací soud k závěru, že dovoláním napadené rozhodnutí ve výroku ohledně této náhrady má po právní stránce zásadní význam, a dovolání je tak v tomto rozsahu přípustné [§ 237 odst. 1 písm. c), odst. 3 OSŘ].

Dovolací soud přezkoumal rozsudek odvolacího soudu podle § 242 odst. 1 a 3 OSŘ v rozsahu, v jakém shledal dovolání přípustným, s přihlédnutím k dovolatelkou uplatněným dovolacím námitkám a dospěl k závěru, že dovolání je důvodné.

Podle § 142 odst. 1 ObčZ nedojde-li k dohodě, zruší spoluvlastnictví a provede vypořádání na návrh některého spoluvlastníka soud. Přihlédne přitom k velikosti podílů a 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. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud její prodej a výtěžek rozdělí podle podílů.

„Předmětem zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem ve smyslu § 142 ObčZ je jen celá věc, která je v podílovém spoluvlastnictví všech spoluvlastníků. Prikazuje-li soud věc za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům, vyjádří ve výroku rozsudku, že se celá věc prikazuje buď jednomu spoluvlastníkovi do výlučného vlastnictví, anebo více spoluvlastníkům do podílového spoluvlastnictví, a v jakém poměru, a ne tedy, že se podíl některého spoluvlastníka prikazuje jednomu nebo více spoluvlastníkům.“ (rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 1, ročník 1970). S ohledem na uvedené odvolací soud pochybil, pokud potvrdil rozsudek soudu prvního stupně, jímž soud prvního stupně po zrušení podílového spoluvlastnictví účastníkům k předmětným nemovitostem přikázal do vlastnictví žalobců toliko podíl žalované, místo toho, aby jim přikázal celé nemovitosti do jejich podílového spoluvlastnictví a společného jmění manželů.

Nejvyšší soud v rozsudku z 30. 1. 2001, sp. zn. 22 Cdo 356/2000, publikovaném v Souboru pod C 110, Svazek 2, zaujal právní názor, že „přiměřenou náhradu ve smyslu § 142 odst. 1 ObčZ je nutno chápat jako hodnotový ekvivalent, vyjádřený v penězích, umožňující podle místních podmínek obstarání obdobné věci, jakou představoval podíl spoluvlastníka, prisouzený ostatním spoluvlastníkům. Přiměřená náhrada musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, ale i na poptávce a nabídce v daném místě a čase. Za takovou nelze považovat náhradu, vycházející jen z ceny zjištěné podle předpisu o oceňování nemovitostí. Obvyklou cenu nemovitosti neovlivňuje

skutečnost, že z podílového spoluvlastnictví vyloučený spoluvlastník pozbývající právní důvod užívání nemovitosti v ní zůstává bydlet“. Již dříve Ústavní soud v nález z 15. 12. 1994, sp. zn. III. ÚS 102/94, mimo jiné dovedl, že aby náhrada byla přiměřená, „musí jít tedy o náhradu, která by představovala cenu, za niž by bylo možno věc prodat“.

Odvolací soud při rozhodování o výši přiměřené náhrady za spoluvlastnický podíl žalované vyšel z dodatku znaleckého posudku Ing. J. S. z 26. 8. 2002 č. 2, navazujícího na znalecký posudek ze 4. 12. 2000, kdy v dodatku č. 2 se promítla změna předpisu o cenách nemovitostí, k níž došlo po vypracování původního znaleckého posudku. Z obsahu znaleckého posudku ze 4. 12. 2000 se podává, že znalec obvyklou cenu stanovil tak, že od ceny zjištěné podle vyhlášky č. 173/2000 Sb. po připočtení ceny za studnu a venkovní úpravy odečetl snížení ceny v důsledku spoluvlastnictví ve výši 25 %, aniž toto snížení ceny stanovené cenovým předpisem opřel o příslušná zákonná ustanovení. Takto stanovená obvyklá cena nemůže bez dalšího vyjadřovat přiměřenou náhradu za spoluvlastnický podíl žalované. Snížení ceny stanovené podle cenového předpisu o 25 % z důvodu spoluvlastnictví předmětných nemovitostí v daném případě nemá opodstatnění. Nelze pominout, že se jedná o vypořádání spoluvlastníků po zániku spoluvlastnictví, kdy nadále vlastníkem nemovitostí bude jen jedna z účastnických stran. Ta, které budou nemovitosti přikázány do výlučného vlastnictví, by odpočtem snížení z důvodu spoluvlastnictví byla nepřiměřeně finančně zvýhodněna na úkor toho spoluvlastníka, který o svůj spoluvlastnický podíl přichází, protože by získala nemovitosti v ceně vyšší o dané snížení. Snížení ceny z důvodu spoluvlastnictví by snad mohlo mít vliv na obvyklou cenu nemovitosti a její prodejnost za situace trvajícího spoluvlastnictví, např. při prodeji spoluvlastnického podílu.

Obstarání obdobné věci znamená také její koupení. Proto při stanovení přiměřené náhrady za spoluvlastnický podíl žalované je třeba vycházet nejen z obvyklé ceny zjištěné ze základní ceny nemovitostí podle cenového předpisu, ale, i když znalec na str. 5 posudku k tomu uvádí výhrady, přihlížet i k cenám, za něž byly prodány obdobné nemovitosti v téže lokalitě. Přiměřená náhrada tudíž musí odrážet poptávku a nabídku v daném místě a čase.

Z uvedeného vyplývá, že právní posouzení věci pokud jde o vypořádání podílového spoluvlastnictví odvolacím soudem bylo nesprávné. Dovolací soud proto podle § 243b odst. 2 a 3 OSŘ rozsudek tohoto soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Námitkou nesprávného obsazení soudu nebylo třeba se zabývat, neboť její případná důvodnost by stejně mohla vést jen k témuž rozhodnutí dovolacího soudu.

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

Další články:

- [Dražba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Insolvenční řízení a náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Společenství vlastníků jednotek](#)
- [Společný nájem bytu manžely \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Zemědělská půda \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Smlouva o zápůjčce, insolvence](#)
- [Promlčení a ochrana spotřebitele](#)
- [Pozůstalost](#)
- [Pozůstalost](#)
- [Nezbytná cesta](#)