

# Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 04.03.1977, sp. zn. 3 Cz 7/77, ECLI:CZ:NS:1977:3.CZ.7.1977.1

**Číslo:** 18/1979

**Právní věta:** Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, při níž věc připadne za náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům, je neplatná (§ 39 o. z.), jestliže dohodnutá náhrada za spoluvlastnický podíl přesahuje /1/ cenu stanovenou podle cenových předpisů.

**Soud:** Nejvyšší soud České soc. rep.

**Datum rozhodnutí:** 04.03.1977

**Spisová značka:** 3 Cz 7/77

**Číslo rozhodnutí:** 18

**Číslo sešitu:** 6

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Cena, Podílové spoluvlastnictví

**Předpisy:** 40/1964 Sb. § 39  
§ 141

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Č. 18/1979 sb. rozh.*

Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, při níž věc připadne za náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům, je neplatná ( § 39 o. z.), jestliže dohodnutá náhrada za spoluvlastnický podíl přesahuje 1) cenu stanovenou podle cenových předpisů.

(Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze 4. 3. 1977, [3 Cz 7/77](#))

Rozsudkem okresního soudu v Písku byl zamítnut návrh, kterým se navrhovatel domáhal určení neplatnosti dohody, kterou 16. 7. 1975 uzavřel s odpůrkyní o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že tato dohoda je platná, když na základě provedeného dokazování vzal za prokázáno, že dohoda má náležitosti platného právního úkonu předepsané občanským zákoníkem.

Krajský soud v Českých Budějovicích rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. V odůvodnění svého rozhodnutí uvedl, že vycházel z důkazů provedených soudem prvního stupně, které se zřetelem na námítky uplatněné v odvolání doplnil opětovným výslechem svědka V. K.

Nejvyšší soud ČSR rozhodl o stížnosti pro porušení zákona, podané generálním prokurátorem ČSR,

tak, že uvedenými rozsudky soudů obou stupňů byl porušen zákon.

Z odůvodnění:

V projednávané věci šlo o posouzení toho, zda je platná mimosoudní dohoda účastníků, uzavřená 16. 7. 1975 o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.

Podle této dohody odpůrkyně měla do výlučného vlastnictví získat rodinný domek v P., který byl dosud v podílovém spoluvlastnictví účastníků; navrhovatel pak měl převzít movité věci jmenovitě ve smlouvě uvedené, při čemž se odpůrkyně zavázala zaplatit navrhovateli na vyrovnání podílu částku 65 000 Kčs nejpozději do 30. 9. 1975. Současně se odpůrkyně zavázala k úhradě dluhů v celkové výši 105 000 Kčs.

Navrhovatel v návrhu na zahájení občanského soudního řízení uváděl, že dohoda je neplatná, poněvadž nespĺňuje předpoklady uvedené v ustanovení § 37 a § 39 o. z.

Z obsahu spisu vyplývá, že soudy obou stupňů zaměřily dokazování jen na zjišťování skutečností rozhodných z hlediska ustanovení § 37 o. z. a neuvážily, zda šlo o dohodu platně uzavřenou i se zřetelem k ustanovení § 39 o. z., podle něhož je neplatný právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází, anebo se přičií zájmům společnosti. V tomto smyslu bylo třeba zjistit v součinnosti s účastníky řízení skutečný stav věci co nejúplněji a zabývat se tedy otázkou neplatnosti dohody i z jiných než navrhovatelem uváděných hledisek.

Z výpovědi svědka V. K. bylo zjištěno, že účastníci při uzavírání dohody vycházeli z toho, že hodnota nemovitosti je 279 000 Kčs, hodnota movitých věcí 55 930 Kčs a že jsou tu dluhy společné oběma účastníkům. obsahu spisu vyplývá, že nebylo provedeno zjištění o tom, zda dohodnutá cena nemovitosti, která byla předmětem podílového spoluvlastnictví, není v rozporu s ustanoveními vyhlášky č. 43/1969 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí.

Nelze totiž pominout, že mimosoudní dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, při níž jeden z podílových spoluvlastníků se stane výlučným vlastníkem celé nemovitosti a vyplatí za to druhému podílovému spoluvlastníku náhradu, plní prakticky účel kupní smlouvy, i když jde o převod, jehož právním důvodem je ustanovení § 141 odst. 1 o. z. Jestliže podmínkou platnosti kupní smlouvy jako jiné formy úplatného převodu je to, aby dohodnutá cena nepřesáhla u věcí, pro něž platí cenový předpis, cenu stanovenou podle tohoto cenového předpisu ( § 399 ods. 2, věta první, o. z.), je nutné tentýž požadavek vztáhnout i na dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti. Cenovým předpisem je tu vyhláška č. 43/1969 Sb., /2/ která také v ustanovení § 1 písm. a) výslovně uvádí že se touto vyhláškou stanoví mimo jiné ceny staveb nabývaných od občanů z jejich osobního vlastnictví z jakéhokoliv právního důvodu jinými občany. Odporovala by proto obsahem i účelem zákonu a byla by proto z hlediska ustanovení § 39 o. z. neplatná taková dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, která by vycházela z vyššího ocenění nemovitosti, než by odpovídalo cenovému předpisu. Úkolem soudu proto bylo zjistit, jakým způsobem účastníci dospěli k částce 279 000 Kčs, což mělo být ověřeno v součinnosti se znalcem z oboru odhadů cen nemovitostí.

Jestliže by v dalším řízení po doplnění dokazování bylo zjištěno, že dohodnutá cena nemovitosti je vyšší než podle cenového předpisu vzhledem ke stavu nemovitosti v době uzavření dohody, mělo by to za následek, že by navrhovatel ve smyslu uzavřené dohody obdržel více, než by mu náleželo, což by bylo v rozporu s ustanovením § 39 o. z., a to i v souvislosti s čl. VI a VII o. z., podle nichž výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů musí být v souladu s pravidly socialistického soužití a nikdo nesmí zneužívat svých práv proti zájmům společnosti nebo

spoluobčanů a nikde se nesmí obohacovat na jejich úkor. Za tohoto předpokladu by dohoda účastníků byla neplatná v celém rozsahu, i když neplatností by byla postižena jen část právního úkonu, neboť uvedenou část by nebylo možné oddělit od ostatního obsahu právního úkonu ( § 41 o. z.).

Z toho tedy vyplývá, že soudy obou stupňů nezjistily v projednávané věci řádně skutečný stav věci, nevypořádaly se náležitě s výsledky provedených důkazů a neměly proto dostatečné podklady ani pro právní posouzení věci.

Tím porušily zákon v ustanoveních § 6, § 120 odst. 1, § 132, § 153 odst. 1 a § § 157 odst. 2 o. s. ř. v souvislosti s ustanoveními § 39, § 141 odst. 1 a § 399 odst. 2 o. z.

1) Srov. i rozhodnutí uveřejněné pod č. 22/1976 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

2) V SSR viz vyhlášku č. 47/1969 Sb.