

# Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 14.03.1980, sp. zn. 3 Cz 29/79, ECLI:CZ:NS:1980:3.CZ.29.1979.1

**Číslo:** 37/1982

**Právní věta:** Při vypořádání zrušovaného podíl. spoluvlast. společné věci soudem, (ust. § 142, věta 3, o. z.) které se provádí jako vypořádání v širším smyslu na návrh účastníka, je třeba z hlediska povahy nároků rozlišovat mezi náklady na nutnou opravu a údržbu věci a náklady na opravu a údržbu věci, které nebyly nezbytné, mezi náklady v běžné záležitosti a v ostatních záležitostech (§ 138 odst. 1 o. z.), mezi náklady, s nimiž spoluvlastníci vyslovili souhlas; je třeba také zjišťovat, zda za trvání podíl. spoluvl. došlo mezi spoluvlastníky k dohodě o způsobu úhrady těchto nákladů. Vzhledem k tomu pak půjde zpravidla buď o majet. právo investuj. spoluvlastníka uplatňované vůči ostatním spoluvlastníkům, (ust. § 74 odst. 3, § 137 odst. 1 a § 138 odst. 2 o. z.) které se promlčí v 3-leté promlčecí době, nebo o právo na vydání neoprávněného majet. prospěchu z právního úkonu neplatného pro rozpor s ust. § 138 odst. 1, věta 2, o. z., jež uplatňuje investující spoluvlastník již za trvání spoluvlastnického vPubl..

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

**Datum rozhodnutí:** 14.03.1980

**Spisová značka:** 3 Cz 29/79

**Číslo rozhodnutí:** 37

**Číslo sešitu:** 9-10

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Neoprávněný majetkový prospěch, Podílové spoluvlastnictví, Promlčení, Rozhodnutí soudu

**Předpisy:** 40/1964 Sb. § 101

§ 107

§ 138

§ 142

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Č. 37/1982 sb. rozh.*

Při vypořádání zrušovaného podílového spoluvlastnictví společné věci (zejména nemovitosti) soudem podle ustanovení § 142, věta třetí, o. z., které se provádí jako vypořádání v širším smyslu 1) na návrh účastníka, je třeba z hlediska povahy nároků a jejich promlčení rozlišovat mezi náklady na nutnou opravu a údržbu věci a náklady na opravu a údržbu věci, které nebyly nezbytné, mezi náklady v běžné záležitosti a v ostatních záležitostech (§ 138 odst. 1 o. z.), mezi náklady, s nimiž spoluvlastníci vyslovili souhlas (třebas i konkludentně ve smyslu ustanovení § 35 odst. 1 o. z.), anebo které byly

některým spoluvlastníkem vynaloženy bez tohoto souhlasu; je třeba také zjišťovat, zda za trvání podílového spoluvlastnictví došlo mezi spoluvlastníky k dohodě o způsobu úhrady těchto nákladů.

Vzhledem k tomu pak půjde zpravidla 2) buď o majetkové právo investujícího spoluvlastníka uplatňované vůči ostatním spoluvlastníkům podle ustanovení § 74 odst. 3, § 137 odst. 1 a § 138 odst. 2 o. z., které se promlčí v tříleté promlčecí době podle § 101 o. z. (pro jejíž počátek je rozhodná doba vynaložení nákladu na opravu a údržbu), nebo o právo na vydání neoprávněného majetkového prospěchu z právního úkonu neplatného pro rozpor s ustanovením § 138 odst. 1, věta druhá, o. z., jež uplatňuje investující spoluvlastník již za trvání spoluvlastnického vztahu (které se promlčí v promlčecí době podle § 107 o. z. v souvislosti s vynaložením nákladu na opravu či údržbu), anebo o právo na vydání neoprávněného majetkového prospěchu ve výši zhodnocení podílů ostatních spoluvlastníků v souvislosti se zánikem podílového spoluvlastnictví (jež se promlčí v jednorroční promlčecí době podle § 107 o. z. od zániku tohoto spoluvlastnictví).

(Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze 14. 3. 1980, [3 Cz 29/79](#))

Navrhovatelka se jako spoluvlastnice jedné šestiny nemovitostí (domu čp. 38 postaveného na stavební parcele č. 621 v L., domu čp. 186 postaveného na stavební parcele č. 622 v L. a zahrady parc. č. 623 v L. o výměře 423 m<sup>2</sup>) domáhala vůči odpůrkyním, které jsou dalšími spoluvlastnicemi těchto nemovitostí (dvěma třetinami a jednou šestinou), zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Navrhla, aby soud přikázal uvedené nemovitosti do jejího výlučného vlastnictví s tím, že jí bude uloženo nahradit podíly ostatních spoluvlastnic částkami určenými pro ocenění nemovitostí znalcem. Navrhovatelka svůj návrh odůvodnila tím, že v domě čp. 186 v L. bydlí, provedla v něm nákladné investice, protože dům byl v dezolátním stavu, že v dezolátním stavu je i druhý dům čp. 38, přičemž odpůrkyně se o tyto domy nestarají a snaží se je prodat, s čímž navrhovatelka nesouhlasí.

Odpůrkyně se zrušením podílového spoluvlastnictví souhlasily, domáhaly se však toho, aby soud buď provedl reálné rozdělení nemovitostí tak, že by do vlastnictví navrhovatelky přikázal dům čp. 186 v L. postavený na pozemku parc. č. 622 (spolu s 3 m širokým pruhem z pozemku parc. č. 621 začínajícím na rozhraní parcel č. 1145 a 621 a přilehlým k parcele č. 616 i parcele č. 622 a končícím ve stejné šíři u stěny truhlárny směrem do dvora) a do podílového spoluvlastnictví odpůrkyně, aby přikázal zbytek parcely č. 621 s domem čp. 38 v L. a s truhlárnou, jakož i zahradu parc. č. 623, a to odpůrkyni A. P. podíl ve výši 3/4, odpůrkyni V. S. podíl ve výši 1/4, anebo aby všechny nemovitosti přikázal odpůrkyním do podílového spoluvlastnictví se stejnou výši podílů. Účastníci by pak zaplatili náhradu za přikázané podíly ostatních spoluvlastníků podle výše převzatých spoluvlastnických podílů částkou určenou po ohodnocení nemovitostí znalcem.

Obvodní soud pro Prahu 4 rozsudkem zrušil spoluvlastnictví navrhovatelky a odpůrkyně k uvedeným nemovitostem. Všechny nemovitosti byly přikázány do vlastnictví navrhovatelky a navrhovatelce bylo uloženo zaplatit na úplné vyrovnání odpůrkyni A. P. částkou 97 307,- Kčs a odpůrkyni V. S. částku 24 327,- Kčs do 3 dnů od právní moci rozsudku. Dále bylo rozhodnuto, že navrhovatelka je povinná zaplatit čs. státu na účet obvodního soudu pro Prahu 4 soudní poplatek ve výši 4864,- Kčs, že odpůrkyně A. P. je povinná nahradit čs. státu na účet obvodního soudu pro Prahu 4 náklady znalečného ve výši 438,- Kčs a odpůrkyně V. S. je povinná nahradit čs. státu na účet obvodního soudu pro Prahu 4 náklady znalečného ve výši 259,50 Kčs, vše do 3 dnů od právní moci rozsudku. Ohledně nákladů řízení bylo rozhodnuto, že žádný z účastníků nemá právo na jejich úhradu.

Soud prvního stupně odůvodnil rozsudek tím, že účastnice nemají zájem setrvat ve spoluvlastnickém vztahu, je však mezi nimi spor o vypořádání podílového spoluvlastnictví. Při úvaze o způsobu vypořádání podílového spoluvlastnictví vycházel soud z toho, že rozdělení nemovitostí mezi spoluvlastnice by znamenalo určitou ztrátu jejich hodnoty a do budoucna by mohlo vyvolat neshody.

Navrhovatelce přikázal do výlučného vlastnictví dosud společné nemovitosti, když dospěl k názoru, že budou takto i nadále sloužit tomu účelu, k jakému sloužili, zatímco odpůrkyně projevili o nemovitosti zájem pouze z toho důvodu, že by je jako vlastnice prodali socialistické organizaci. Pokud jde o náhradu za podíly odpůrkyně, vycházel soud z ceny nemovitostí, která podle znaleckého posudku činila v době rozhodování 145 960,90 Kčs. Náhrada byla stanovena podle výše podílů, tj. ve prospěch odpůrkyně A. P. ve výši 4/6 celkové hodnoty a ve prospěch odpůrkyně V. S. ve výši 1/6 celkové hodnoty. Soud prvního stupně při vypořádání nepřihlédl k investicím, které do nemovitostí vynaložila navrhovatelka, což odůvodnil tak, že podle učiněných zjištění byly vynaloženy více než před jedním rokem před podáním návrhu na zahájení tohoto řízení, čímž vznikl odpůrkyním neoprávněný majetkový prospěch, ale právo na jeho vydání je ve smyslu ustanovení § 107 odst. 1 o. z. promlčeno.

Nejvyšší soud ČSR rozhodl o stížnosti pro porušení zákona, kterou podal generální prokurátor ČSR, tak, že uvedeným rozsudkem soudu prvního stupně, který nabyl právní moci, byl porušen zákon.

Z odůvodnění:

Podle ustanovení § 142 o. z. nedojde-li k dohodě, zruší spoluvlastnictví a provede vypořádání na návrh některého spoluvlastníka soud. Jestliže je to možné, rozdělí soud věc mezi spoluvlastníky podle výše podílů. Ze znění ustanovení § 142, věta druhá a třetí, o. z., vyplývá, že zásadně teprve tehdy, není-li rozdělení věci dobře možné, může soud uvažovat o přikázání věci za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům nebo o jiném způsobu vypořádání.

Otázkou možnosti reálného rozdělení nemovitostí, které tu mohlo přicházet v úvahu spíše než v jiných případech už se zřetelem k tomu, že šlo o dva domy, se soud prvního stupně v projednávané věci dostatečným způsobem nezabýval a vyloučil tento způsob vypořádání spíše jen úvahami než řádným zjištěním skutečného stavu. Jeho závěr, že reálné rozdělení nemovitostí by znamenalo určitou ztrátu jejich hodnoty, nemá zatím oporu ve zjištěních učiněných v dosud provedeném řízení. Ani názor, že reálné rozdělení nemovitostí mezi spoluvlastnice by do budoucna mohlo vyvolat neshody, nebyl zatím blíže doložen. Bylo třeba především provést důkazy o tom, zda by reálné rozdělení nemovitostí bylo technicky možné, jakým způsobem a s jakými náklady, a zda a která ze spoluvlastnic by byla ochotna náklady reálného rozdělení nést.

Při úvaze o způsobu vypořádání spoluvlastnictví po jeho zrušení se měl soud zabývat také úmysly jednotlivých spoluvlastnic, pokud jde o naložení s nemovitostmi v případě, že budou přikázány některé z nich, a to zejména i pokud jde o dům čp. 38 v L. Nelze totiž bez dalšího pominout, že odpůrkyně A. P. se domáhala přikázání všech nemovitostí včetně domu čp. 38 s úmyslem prodat jej socialistické organizaci, která jej chtěla údajně použít ke svým provozním účelům a chtěla dát odpůrkyni A. P. byt, zatímco výpověď navrhovatelky z 25. 8. 1976 i některé její písemnosti svědčily o jejím úmyslu provést demolici domu čp. 38. Blíže ověřeno mělo být i tvrzení odpůrkyně A. P. o tom, že v případě prodeje nemovitostí socialistické organizaci by se vyřešila její bytová otázka a konfliktní situace mezi ní a manželem navrhovatelky, a při které ze dvou navrhovaných alternativ by k tomuto řešení došlo. Bylo-li by zjištěno, že reálným rozdělením nemovitostí podle návrhu odpůrkyně by bylo první odpůrkyni umožněno řešit její bytovou otázku a tím i otázku stávajícího soužití s rodinou navrhovatelky, přicházelo by tím spíše v úvahu reálné rozdělení nemovitostí jako přednostní způsob vypořádání zrušeného spoluvlastnictví.

Navrhovatelka již v návrhu na zahájení řízení a potom v průběhu řízení opakovaně tvrdila, že provedla řadu oprav a investic do nemovitostí, zvláště do domu čp. 186 v L.

Vypořádání podílového spoluvlastnictví lze provést jako tzv. vypořádání v širším slova smyslu (viz rozhodnutí uveřejněné pod č. 40/1970 Sbírky soudních rozhodnutí), a to na základě návrhu účastníka

( § 79 odst. 1 o. s. ř.) nebo vzájemného návrhu ( § 97 odst. 1 a § 98 o. s. ř.).

Bylo tedy úkolem soudu objasnit ( § 5 o. s. ř.), zda navrhovatelka na zmíněné opravy a investice poukazuje jen jako na argumenty odůvodňující příkázání nemovitostí jí samotné, nebo zda se domáhá úhrady nákladů na údajné opravy a investice, a v kladném případě (po případném odstranění nedostatků návrhu na zahájení řízení podle ustanovení § 43 odst. 1 o. s. ř.) i o této části návrhu řádně rozhodnout ve výroku, nikoliv pouze v odůvodnění rozsudku, jak to soud prvního stupně provedl.

Pokud by se navrhovatelka návrhem domáhala úhrady určitých částek vynaložených za trvání spoluvlastnického vztahu na opravy nebo investice do domu, nebylo možné bez dalšího konstatovat, že vynaložením těchto nákladů vznikl odpůrkyním neoprávněný majetkový prospěch a že právo na jeho vydání je promlčeno.

Předně bylo třeba zjistit, zda šlo o náklady na nezbytné opravy či údržbu, nebo o náklady na opravu a úpravy domu, které nebyly nezbytné. Byl-li jedním ze spoluvlastníků vynaložen náklad na nutnou opravu či údržbu domu a šlo-li o běžnou záležitost nebo o neběžnou záležitost, avšak ostatní spoluvlastníci vyslovili s nutnou opravou či údržbou souhlas (třebas i konkludentně ve smyslu ustanovení § 35 odst. 1 o. z.), může se investující spoluvlastník domáhat podle ustanovení § 74 odst. 3, § 137 odst. 1 a § 138 odst. 2 o. z. poměrné náhrady nákladů na tuto nutnou opravu či údržbu od ostatních spoluvlastníků již za trvání spoluvlastnického vztahu. V takovém případě nejde o nárok na vydání neoprávněného majetkového prospěchu, nýbrž o majetkové právo investujícího spoluvlastníka uplatňované podle uvedených ustanovení vůči ostatním spoluvlastníkům, takže pro toto právo platí obecná tříletá promlčecí doba, pro jejíž počátek je rozhodující doba vynaložení nákladů na nutnou opravu či údržbu. Jestliže byl jedním ze spoluvlastníků vynaložen náklad na nutnou opravu či údržbu a nešlo o běžnou záležitost, přičemž nebyl dán souhlas ostatních spoluvlastníků s touto nutnou opravou či údržbou, šlo by o neplatný právní úkon ( § 138 odst. 1, věta druhá, o. z.) a investující spoluvlastník by se již za trvání spoluvlastnického vztahu mohl domáhat vydání neoprávněného majetkového prospěchu od ostatních spoluvlastníků žalobou podle ustanovení § 456 o. z. Promlčecí doba by v tomto případě vyplývala z ustanovení § 107 o. z., přičemž pro počátek jejího běhu by byl rozhodující okamžik vynaložení nákladu na nutnou opravu či údržbu.

Pokud jeden ze spoluvlastníků vynaložil náklad na nikoli nezbytnou opravu či úpravu domu, jde vždy o neběžnou záležitost vyžadující souhlas ostatních spoluvlastníků. Jestliže byl tento souhlas dán, záleží ještě na obsahu dohody spoluvlastníků o způsobu úhrady nákladů. I když nebyl způsob úhrady nákladů nikoli nezbytné, ale jinak alespoň odsouhlasené opravy či úpravy dohodnout, může se investující spoluvlastník domáhat náhrady nákladů poměrně na ostatních spoluvlastnících za použití ustanovení § 74, § 137 odst. 1 a § 138 odst. 2 o. z. již za trvání spoluvlastnického vztahu, ledaže by bylo dohodnuto, že investující spoluvlastník se takové náhrady vzdává. Ani zde nejde o nárok na vydání neoprávněného majetkového prospěchu, nýbrž o majetkové právo investujícího spoluvlastníka, takže platí tříletá promlčecí doba, pro jejíž počátek je rozhodující zpravidla doba vynaložení nákladu na nikoli nezbytnou opravu či úpravu. Jestliže některý spoluvlastník vynaložil náklady na nikoli nezbytnou opravu či úpravu domu bez souhlasu nebo přes nesouhlas ostatních spoluvlastníků, nelze ze žádného zákonného ustanovení dovodit povinnost ostatních spoluvlastníků provést za trvání spoluvlastnického vztahu poměrnou úhradu těchto nákladů. Dojde-li však k zániku podílového spoluvlastnictví vzniká na straně neinvestujících podílových spoluvlastníků při vypořádání nebo při jiné realizaci spoluvlastnických podílů (např. při prodeji věci) neoprávněný majetkový prospěch, a to ve výši zhodnocení jejich podílů v souvislosti s neodsouhlasenou nikoli nezbytnou opravou či úpravou. Promlčení je v tomto případě upraveno ustanovením § 107 o. z., přičemž pro začátek běhu promlčecí doby bude rozhodující okamžik zániku podílového spoluvlastnictví.

Z toho vyplývá, že pokud by soud v této věci rozhodoval o řádném návrhu na úhradu nákladů

vynaložených na opravy a úpravy nemovitostí, bylo by třeba podrobně zjistit charakter těchto oprav či úprav, zejména zda šlo o nezbytné opravy či údržby, zda byly běžnou záležitostí či nikoli, a v záporném případě, zda odpůrkyně daly k jejich provedení souhlas a zda také došlo k dohodě o způsobu úhrady těchto nákladů.

Stížnost pro porušení zákona, jejímž rozsahem a důvody byl Nejvyšší soud ČSR vázán ( § 242 odst. 1, věta druhá, o. s. ř.), napadla rozsudek soudu prvního stupně také z toho důvodu, že soud pochybil při stanovení hodnoty nemovitostí, zejména pokud šlo o hodnotu pozemků. Protože u pozemků jde o majetkové hodnoty, na něž se vztahovala působnost bývalého Nejvyššího úřadu cenového podle vládního nařízení č. 121/1939 Sb., bylo třeba při oceňování pozemků vycházet z dosažených cenových hladin obecných cen v jejich místě ke dni 20. 6. 1939. Tato cena byla současně tzv. stopcenou ve smyslu ustanovení § 1 odst. 1 nařízení č. 175/1939 Sb. Soudní znalec ve svém posudku podaném v této věci vycházel u pozemků z ceny 15,- Kčs na 1 m<sup>2</sup>, aniž by bylo patrné, zda uvážil, že v daném případě šlo o převod nemovitostí mezi občany, u něhož nelze použít ustanovení § 14 vyhlášky č. 43/1969 Sb. /3/, o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí. Rozsudek soudu prvního stupně, který není ohledně této otázky blíže odůvodněn, se proto v tomto směru jeví jako nepřezkoumatelný. Pokud dojde k novému rozhodování ve věci, bude ovšem třeba postupovat podle oceňovacích předpisů platných v době rozhodování, jimiž jsou v současné době výměr Českého a Slovenského cenového úřadu z 5. 2. 1979 č. 12047) 79 o cenách pozemků, uveřejněný v Cenovém věstníku v částce 9/1979 (VII), jehož vydání bylo oznámeno v částce 11/1979 Sb., a výměr Českého a Slovenského cenového úřadu z 20. 3. 1978 č. 315126) 78 o cenách porostů, uveřejněný rovněž v Cenovém věstníku (ročník 1978), jehož vydání bylo oznámeno v částce 16/1978 Sb.

Protože soud prvního stupně v projednávané věci náležitě nezjistil skutečný stav věci potřebný pro posouzení otázky možnosti reálného rozdělení nemovitostí či jiného způsobu vypořádání zrušeného spoluvlastnictví a ohledně úhrady nákladů vynaložených navrhovatelkou na opravy a úpravy nemovitostí, vycházel v této otázce z nesprávného právního názoru a při stanovení hodnoty nemovitostí vycházel z hodnoty pozemků určené soudním znalcem, aniž by bylo patrné, zda výpočet hodnoty pozemků byl proveden v souladu s tehdy platnými předpisy, porušil svým rozsudkem zákon v ustanoveních § 6, § 43 odst. 1, § 120 odst. 1 a § 153 odst. 1 o. s. ř. v souvislosti s ustanoveními § 142 a § 492 odst. 1 o. z.

1) Srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 40/1970 Sbírky soudních rozhodnutí.

2) Podrobněji je pak dále vyloženo [na str. 230 a 231], v kterých případech a za jakých předpokladů zejména půjde o práva uvedená v tomto odstavci.

3) v SSR vyhlášky č. 47/1969 Sb.