Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 30.06.1988, sp. zn. 3 Cz 18/88, ECLI:CZ:NS:1988:3.CZ.18.1988.1

Číslo: 45/1991

Právní věta: Než soud rozhodne o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ke stavbě jejím reálným rozdělením, je povinen se zabývat tím, zda jsou dosavadní spoluvlastníci nebo některý z nich (někteří z nich) ochotni hradit náklady na rozdělení věci.Jestliže by žádný ze spoluvlastníků nebyl ochoten nic vynaložit na provedení nezbytných stavebních úprav, musela by být stavba z tohoto hlediska považována za nedělitelnou.

Soud: Nejvyšší soud České soc. rep.

Datum rozhodnutí: 30.06.1988

Spisová značka: 3 Cz 18/88

Číslo rozhodnutí: 45

Číslo sešitu: 9-10

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Podílové spoluvlastnictví, Řízení před soudem

Předpisy: 40/1964 Sb. § 142

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Č. 45

Než soud rozhodne o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ke stavbě jejím reálným rozdělením, je povinen se zabývat tím, zda jsou dosavadní spoluvlastníci nebo některý z nich (někteří z nich) ochotni hradit náklady na rozdělení věci.

Jestliže by žádný ze spoluvlastníků nebyl ochoten nic vynaložit na provedení nezbytných stavebních úprav, musela by být stavba z tohoto hlediska považována za nedělitelnou.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky z 30. 6. 1988, 3 Cz 18/88)

Navrhovatelka se domáhala zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků k domu čp. 42 v M. a k pozemkům parc. č. 1089, 1090 a 1091. Navrhovala, aby do jejího výlučného vlastnictví byla přikázána levá část obytné budovy s přilehlými hospodářskými objekty a pozemky podle vypracovaného a střediskem geodézie potvrzeného geometrického plánu a odpůrci aby byla přikázána pravá část uvedených nemovitostí. Dále navrhovala, aby účastníkům bylo uloženo společným nákladem vybudovat podle geometrického plánu dělící stěnu v obytné části budovy, zděný

dělící plot mezi nemovitostmi a provést demolici stodoly. V průběhu odvolacího řízení změnila tento návrh potud, že požadovala, aby do jejího výlučného vlastnictví byla přikázána část nemovitosti, kterou užívá.

Městský soud v Brně rozsudkem návrh zamítl a navrhovatelce uložil, aby na náhradě nákladů řízení zaplatila odpůrci 4620,- Kčs a soudu 416,- Kčs.

Usnesením krajského soudu v Brně byl tento rozsudek zrušen a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení a k novému rozhodnutí.

Městský soud v Brně potom dalším rozsudkem zrušil podílové spoluvlastnictví účastníků k uvedeným nemovitostem a tyto nemovitosti přikázal do výlučného vlastnictví odpůrce, jemuž uložil, aby navrhovatelce zaplatil náhradu za její podíl ve výši 162 070,- Kčs do dvou měsíců od právní moci rozsudku. Návrh na reálné rozdělení nemovitosti zamítl. Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení mezi účastníky navzájem a ve vztahu ke státu, jemuž v řízení vznikly náklady v souvislosti se zálohováním znalečného. Při rozhodování vycházel ze zjištění, že reálné rozdělení nemovitosti není dobře možné pro vysoké náklady, které by si tento způsob vypořádání vyžádal; dále přihlédl k tomu, že pro vzájemné vztahy účastníků nelze předpokládat jejich shodnou vůli ani ve stavebním řízení, takže by nedosáhli vydání potřebného stavebního povolení k rozdělení nemovitosti. Nemovitosti přikázal do výlučného vlastnictví odpůrce, který v domě bydlí a má o něj zájem, zatímco navrhovatelka by dům prodala.

Krajský soud v Brně svým rozsudkem změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že podílové spoluvlastnictví k uvedeným nemovitostem zrušil jejich reálným rozdělením. Do výlučného vlastnictví navrhovatelky přikázala některé pozemky a jejich součásti, dále pak samostatnou stavbu – stodolu, pravou část domu čp. 42 v B., vzniklou rozdělením na základě znaleckého posudku z 15. 11. 1986, a další stavby, vše na základě geometrického plánu potvrzeného střediskem geodézie v B. Do výlučného vlastnictví odpůrce přikázal zbylé pozemky a levou část domu č. 42 vzniklou rozdělením původního domu podle téhož znaleckého posudku; dále mu přikázal vedlejší stavby, venkovní úpravy a oplocení. Odpůrci uložil, aby navrhovatelce na vyrovnání podílů zaplatil 46 846,- Kčs do jednoho měsíce od právní moci rozsudku, a rozhodl o náhradě nákladů ve vztahu mezi účastníky navzájem za řízení před soudem prvního stupně i před odvolacím soudem a o povinnosti účastníků zaplatit náklady, které v řízení vznikly státu.

Při právním posouzení dospěl odvolací soud na rozdíl od soudu prvního stupně k závěru, že reálné rozdělení nemovitostí je proveditelné a že tomuto způsobu vypořádání neodporují ani vyjádření stavebního úřadu, městské inspekce požární ochrany a hygienika. Za vhodný způsob reálného rozdělení považoval ten způsob, který vyplýval ze znaleckého posudku znalce Ing. J. N., podle něhož vzniknou celky vyjadřující přibližně výši podílů účastníků na nemovitosti. Protože tímto způsobem vypořádání získává odpůrce hodnotu na nemovitosti. Protože tímto způsobem vypořádání získává odpůrce hodnotu vyšší jeho podílu, uložil mu podíl navrhovatelky finančně vyrovnat.

Nejvyšší soud České republiky rozhodl o stížnosti pro porušení zákona, kterou podal generální prokurátor ČR, tak, že posledně uvedeným rozsudkem odvolacího soudu byl porušen zákon.

Z odůvodnění:

Ustanovení § 142 odst. 1 o. z. uvádí nejen jednotlivé způsoby zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, ale závazně určuje také pořadí, v němž tyto způsoby mohou být použity. Protože rozdělení věci mezi spoluvlastníky podle výše podílů je jako způsob likvidace spoluvlastnických vztahů uvedeno na prvém místě, musí se soud vždy především zabývat posouzením otázky, zda je reálné rozdělení dobře možné. Je tomu tak proto, že návrhem na způsob vypořádání není soud vázán

a může proto věc svým rozhodnutím rozdělit přesto, že se navrhovatel domáhal např. zrušení podílového spoluvlastnictví přikázáním věci do svého výlučného vlastnictví (srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 4/1966 Sbírky rozhodnutí a dělení soudů).

Úvaha o tom, zda věc je či není reálně dělitelná, není však pouze věcí odborného posouzení, prováděného obvykle za součinnosti znalce. Nedělitelnou totiž stavba není jen tehdy, jestliže z hlediska stavebně technického je rozdělení nemožné, tedy nemohly-li by vůbec stavebními úpravami, provedenými podle stavebních předpisů, vzniknout nové samostatné budovy. Vždy je třeba odpovědně posoudit, zda je rozdělení dobře možné, tedy vypořádat se rovněž s domněnku nedělitelnosti, která nastupuje zpravidla tehdy, je-li rozsah a finanční náročnost prací s rozdělením spojených ve zřejmém nepoměru k ceně původní stavby. Proto z tohoto hlediska bývá za nedělitelný zpravidla považován rodinný domek s jedním bytem, jedním vchodem a jedním komínem; stavbu je nutno považovat za nedělitelnou rovněž tehdy, nebylo-li by rozdělení možné bez nákladných stavebních úprav.

Před případným reálným rozdělením je však nutno vyloučit domněnku nedělitelnosti ještě z dalšího hlediska; je zapotřebí zjistit, zda dosavadní spoluvlastníci či některý (někteří) z nich jsou ochotni náklady na rozdělení uhradit. Jestliže by totiž žádný z účastníků nebyl ochoten v souvislosti s provedením nezbytných stavebních úprav ničeho vynaložit, přičemž by současně bylo možné důvodně vyloučit případnou účelovost takového tvrzení, musela by i z tohoto hlediska být stavba považována na nedělitelnou. Tento závěr není v rozporu s okolností, že soud není ohledně požadovaného způsobu vypořádání vázán návrhem, a nemění nic na tom, že přikázání věci za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům přichází v úvahu teprve poté, jestliže je možnost jejího reálného rozdělení vyloučena. Navíc se opírá rovněž o skutečnost, že soud musí respektovat dispoziční zásadu a nemůže tudíž svým rozhodnutím proti vůli účastníků založit stav, za něhož by účastníci na zrušení spoluvlastnictví vůbec neměli zájem.

Jestliže by byl ochoten práce s rozdělením dosud společné věci spojené provést jen jeden ze spoluvlastníků, mohl by mu proti druhému (ostatním) vzniknout pouze nárok z neoprávněného majetkového prospěchu, ovšem pouze za situace, že by se příslušnými úpravami zvýšila cena nově vzniklé věci neinvestujícího spoluvlastníka oproti ceně spoluvlastnického podílu před rozdělením.

Jestliže má soud důsledně respektovat rovněž dispoziční zásadu v zájmu realizace rozhodnutí o zrušení podílového spoluvlastnictví rozdělením stavby podle výše podílů, musí především jednoznačně zjistit, zda alespoň některý z účastníků je ochoten náklad na rozdělení věci vynaložit. Zásadě hospodárnosti řízení bude odpovídat, bude-li znalecký posudek k odbornému posouzení proveditelnosti a nákladnosti příslušných stavebních úprav nařízen teprve poté, co bude náležitě zjištěno, zda a jakou částku jsou účastníci nebo některý z nich na rozdělení ochotni vynaložit.

Bylo proto nutné, aby soud zejména z doplňujících výslechů účastníků zjistil jejich finanční poměry, ale i to, zda a jakou částku jsou ochotni vynaložit na náklady nezbytné k uskutečnění reálného rozdělení. Z obsahu spisu sice vyplynulo, že navrhovatelka byla ochotna spolu s odpůrcem vynaložit na tento účel 30 000,- Kčs, tento návrh však činila za situace, kdy do výlučného vlastnictví požadovala levou část rodinného domku; při jednání den 4. 6. 1985 však již uváděla, že finanční prostředky nemá a že náklady by nesl její syn. Naproti tomu odpůrce při jednání dne 11. 11. 1983 uvedl, že právě s ohledem na výši nákladů, které by bylo třeba vynaložit, s reálným rozdělením nemovitostí nesouhlasí; při jednání dne 4. 6. 1985 sice projevil ochotu odkoupit spoluvlastnický podíl navrhovatelky, ovšem nebylo zjišťováno, zda je ochoten podílet se rovněž na nákladech spojených s reálným rozdělením nemovitostí.

Naproti tomu nelze souhlasit s výtkou obsaženou ve stížnosti pro porušení zákona, v níž se dovozuje, že ve výroku rozhodnutí o zrušení podílového spoluvlastnictví reálným rozdělením stavby je

zapotřebí uvést přesný popis stavebních úprav směřujících k rozdělení. Stížnost pro porušení zákona současně dovozovala, že bez jednoznačné specifikace nutných úprav a bez jejich uložení účastníkům řízení by rozhodnutí o zrušení spoluvlastnictví rozdělením stavby nebylo způsobilým podkladem případného výkonu rozhodnutí.

Se zřetelem k ustanovení § 154 odst. 1 o. s. ř., podle něhož je pro rozsudek rozhodující stav v době jeho vyhlášení, je povinností soudu zkoumat, zda lze po účastnících požadovat vynaložení nákladů spojených s rozdělením. Jestliže by tyto náklady byly ve zřejmém nepoměru k ceně nově vzniklých nemovitostí, bylo by nutno stavbu považovat za nedělitelnou, ač jinak z hlediska stavebně technického by bylo rozdělení možné (srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 61/1968 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů).

Stížnosti pro porušení zákona je však nutno přisvědčit v tom, že v soudním rozhodnutí je zapotřebí stanovit podíly, v nichž se budou účastníci na nákladech spojených s rozdělením dříve společné nemovitosti podílet. Nelze však žádnému z účastníků ukládat povinnost konkrétní stavební úpravy provést; naproti tomu je však možné uložit povinnost strpět provádění těchto úprav.

Odvolací soud tedy napadeným rozsudkem porušil zákon v ustanoveních § 6, § 120 odst. 1 a § 153 odst. 1 o. s. ř. ve vztahu k ustanovení § 142 odst. 1 o. z.