

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.01.1998, sp. zn. 2 Cdon 425/96, ECLI:CZ:NS:1998:2.CDON.425.1996.1

**Číslo:** 15/1999

**Právní věta:** Přiměřenou náhradu podle ustanovení § 142 odst. 1, věty druhé, obč. zák. soud určí odpovídajícím podílem z ceny celé věci, nikoliv cenou, za kterou by bylo možné prodat spoluvlastnický podíl.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 30.01.1998

**Spisová značka:** 2 Cdon 425/96

**Číslo rozhodnutí:** 15

**Číslo sešitu:** 3

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Podílové spoluvlastnictví

**Předpisy:** 40/1964 Sb. § 142 odst. 1 věta druhá

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

## **Sbírkový text rozhodnutí:**

*Žalobce se žalobou domáhal vůči žalované zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků k domu čp. 240, stavebnímu pozemku parc. č. 659 (o rozloze 296 m<sup>2</sup>) a zahradě parc. č. 660 (o rozloze 337 m<sup>2</sup>) v P. - H. Obvodní soud pro Prahu 6 rozsudkem ze dne 20. dubna 1994 zrušil podílové spoluvlastnictví účastníků k označeným nemovitostem, nemovitosti přikázal do výlučného vlastnictví žalobce a uložil mu zaplatit žalované na vyrovnání jejího podílu částku 397 465 Kč do 15 dnů od právní moci rozsudku. Současně žalované uložil nahradit žalobci a státu náklady řízení, a to žalobci ve výši 22 920 Kč a státu ve výši 1608 Kč.*

*Soud prvního stupně zjistil, že účastníci jsou spoluvlastníky uvedených nemovitostí, a to žalobce ze 13/16 a žalovaná z 3/16. Žalovaná souhlasila se zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví ve prospěch žalobce, avšak za tržní cenu. Proto soud prvního stupně zrušil podílové spoluvlastnictví účastníků a nemovitosti přikázal do výlučného vlastnictví žalobce. Při stanovení náhrady za podíl žalované vyšel soud ze znaleckého posudku znalce Ing. I. G., který postupoval v souladu s vyhláškou č. 393/1991 Sb. (ve znění vyhlášek č. 611/1992 Sb. a č. 110/1993 Sb.). Soud nepřistoupil na návrh žalované stanovit znaleckým posudkem tržní cenu nemovitostí, neboť vyšel z toho, že tržní cena je cenou smluvní, na kterou musejí přistoupit obě zúčastněné strany. Žalobce však s tržní cenou nesouhlasil.*

*K odvolání žalované Městský soud v Praze jako soud odvolací shora označeným rozsudkem potvrdil rozsudek soudu prvního stupně, žalované uložil zaplatit žalobci na nákladech odvolacího řízení*

částku 5060 Kč a proti svému rozsudku připustil dovolání. Odvolací soud vyšel ze skutkových zjištění učiněných soudem prvního stupně a konstatoval, že soud prvního stupně učinil i správné právní závěry. Při svém rozhodování zaujal odvolací soud shodně se soudem prvního stupně názor, že při ručení výše náhrady ve smyslu ustanovení § 142 odst. 1 obč. zák. je třeba vycházet z platného cenového předpisu. Na tržní ceně se mohou dohodnout jen spoluvlastníci v rámci smluvní volnosti. Kromě toho je možno podle platného cenového předpisu použít při stanovení ceny metodiky běžné v zahraničí, a to postupem podle ustanovení § 24 odst. 1 vyhlášky č. 393/1991 Sb., ale jen v případě převodu nemovitostí na českou právnickou osobu se zahraniční účastí nebo zahraniční právnickou osobu. O takový případ ovšem v této věci nešlo. Posouzení hledisek vztahujících se k tzv. tržní ceně při stanovení přiměřené náhrady tomu ze spoluvlastníků, kterému věc nebyla přikázána do vlastnictví, považoval odvolací soud za otázku zásadního právního významu, pro niž připustil dovolání.

Proti tomuto rozsudku podala žalovaná dovolání, kterým napadla výrok o povinnosti žalobce zaplatit žalované na vyrovnání podílu částku 397 465 Kč a výrok o nákladech řízení. Odůvodnila je tím, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.), týkajícím se výkladu pojmu "přiměřená náhrada", uvedeného v ustanovení § 142 odst. 1 obč. zák. Dovolatelka je s ohledem na základní právní principy ochrany vlastnictví toho názoru, že spoluvlastník, který je zbavován vlastnictví, by měl mít právo na takovou náhradu, která by pozbyvané vlastnictví v plném rozsahu nahradila. V případě uvedených nemovitostí je totiž zcela diametrální rozdíl mezi jejich cenou, vypočtenou podle vyhlášky o cenách nemovitostí, a cenou, kterou by bylo možné dosáhnout jejich prodejem. Navrhla, aby rozsudky soudů obou stupňů byly zrušeny a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalobce ve vyjádření k dovolání uvedl, že neexistuje žádný předpis, podle kterého by bylo možné objektivně stanovit nějakou "tržní cenu". Dosavadní judikatura vycházela a vychází z toho, že přiměřenou náhradou v těchto případech je cena zjištěná podle znaleckého posudku. Vyhláška č. 393/1991 Sb., ve znění vyhlášky č. 611/1992 Sb. (tedy cenový předpis platný v době rozhodování soudů), znala pouze jedinou výjimku, když v ustanovení § 24 stanovila způsob ocenění nemovitostí pro případ převodu na českou právnickou osobu se zahraniční majetkovou účastí. Proto oba soudy správně vycházely z ceny stanovené znaleckým posudkem, v němž byly sporné nemovitosti oceněny podle uvedené vyhlášky, pochopitelně bez použití citovaného ustanovení § 24. Pokud žalovaná ve svém dovolání poukazuje na to, že jako přiměřená náhrada by měla být stanovena cena věci v čase a místě obvyklá, zřejmě zcela záměrně poukazuje na to, jaké ceny by se mohlo docílit, kdyby se prodávaly nemovitosti celé. Žalovaná je však spoluvlastníkem pouze 3/16 sporných nemovitostí, a kdyby měla být uvažována "tržní cena", mohla by být uvažována, pokud by to vůbec bylo možné, pouze ve vztahu k podílu 3/16 těchto nemovitostí, které by žalovaná mohla prodat. Tento podíl je přitom prakticky neprodejný. Žalobce navrhl aby dovolání bylo zamítnuto.

Nejvyšší soud svým rozsudkem zrušil rozsudek odvolacího soudu i rozsudek soudu prvního stupně a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

### **Z odůvodnění:**

Podle ustanovení § 142 odst. 1 obč. zák., nedojde-li k dohodě, zruší spoluvlastnictví a provede vypořádání na návrh některého spoluvlastníka soud. 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 (§ 142 odst. 1, věta třetí, obč. zák.).

Základem pro stanovení přiměřené náhrady je obecná cena nemovitostí obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není namístě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu, tj. v daném případě podle vyhlášky č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků,

trvalých porostů, úhrad za zřízení práva užívání a náhradách za dočasné užívání pozemků (ve znění vyhlášky č. 110/1992 Sb. a vyhlášky č. 611/1992 Sb.). Naznačený postup by sice odpovídal praxi soudů v době, kdy se ani účastníci smluv nemohli odchýlit od ceny nemovitostí vypočtené podle cenového předpisu, ale nerespektoval by stávající právní stav, kdy lze při smluvních převodech sjednat i cenu odlišnou od ceny podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. Názor odvolacího soudu, že se nelze odchýlit od odhadní ceny vzhledem k tomu, že v souzené věci nejde o smluvní převod, není na místě, protože v ustanovení § 142 odst. 1 obč. zák. se uvádí přiměřená náhrada a nikoli náhrada určená podle cenového předpisu. Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení (příloha k vyhlášce č. 393/1991 Sb.), velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. i na poptávce a nabídce v daném místě a čase. Musí jít tedy o náhradu, která by představovala příslušný podíl ceny, za niž by bylo reálně možné celou věc prodat. Nelze přitom přisvědčit námitce žalobce, že přiměřená náhrada by měla odpovídat obecné ceně, za niž by bylo možné v daném místě v době rozhodování prodat příslušný spoluvlastnický podíl. Podle ustanovení § 137 odst. 1 obč. zák. podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Podíl tedy vyjadřuje vztah k celé věci. Rozhodnutím soudu podle ustanovení § 142 odst. 1 obč. zák. nedochází k prodeji spoluvlastnického podílu jednoho či více spoluvlastníků dalšímu či dalším spoluvlastníkům. Dochází ke zrušení spoluvlastnictví a vzniku nového vlastnického práva. Při vypořádání soud může (kromě dalších možností) přikázat věc za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Jde však stále o vypořádání spoluvlastnictví k celé věci. Při vypořádání je tedy nutno vycházet z hodnoty celé věci a z velikosti podílů jednotlivých spoluvlastníků. Obdobně se konečně postupuje i tehdy, nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků. V takovém případě soud podle ustanovení § 142 odst. 1, poslední věty, občanského zákoníku nařídí prodej věci a výtěžek rozdělí podle podílů. Tímto postupem přitom soud dospěje k obecné ceně celé nemovitosti a výtěžek rozdělí podle spoluvlastnických podílů. Neexistuje přitom žádný důvod, proč by se při vypořádání spoluvlastnictví v jednom případě mělo vycházet z obecné ceny celé věci a ve druhém případě z obecné ceny spoluvlastnického podílu.

Z uvedeného vyplývá, že dovolání je z hlediska uplatněného dovolacího důvodu opodstatněné. Dovolací soud proto rozhodnutí odvolacího soudu zrušil. Protože rozhodnutí soudu prvního stupně trpí stejnou vadou, pro kterou bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, zrušil dovolací soud i rozsudek soudu prvního stupně a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení ( § 243b odst. 2, věta druhá, o. s. ř.).