

# Rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 08.04.2014, sp. zn. 11 Co 698/2014, ECLI:CZ:KSOS:2014:11.CO.698.2014.1

**Číslo:** 4/2015

**Právní věta:** Podmínka pro vypořádání spoluvlastnictví prodejem věci ve veřejné dražbě podle § 1147, věty druhé, o. z. je splněna i tehdy, má-li podílový spoluvlastník sice zájem získat věc do svého výlučného vlastnictví, ale nemá finanční prostředky k zaplacení vypořádacího podílu.

**Soud:** Krajský soud v Ostravě

**Datum rozhodnutí:** 08.04.2014

**Spisová značka:** 11 Co 698/2014

**Číslo rozhodnutí:** 4

**Číslo sešitu:** 1

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Podílové spoluvlastnictví

**Předpisy:** § 1147 o. z.

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Rozsudkem ze dne 2. 10. 2013 zrušil O k r e s n í s o u d v Karviné – pobočka Havířově podílové spoluvlastnictví účastníků k nemovitostem, a to k rodinnému domu č. p. 276 stojícímu na pozemku parc. č. 3454/1, k pozemku parc. č. 3454/1 – zastavěná plocha a nádvoří a k pozemku parc. č. 3454/2 – trvalý travní porost, všech zapsaných na LV č. 281, pro katastrální území P. u O., obec O., včetně všech součástí a příslušenství a nařídil prodej těchto nemovitostí s tím, že jeho výtěžek bude rozdělen mezi účastníky tak, že každému připadne jedna polovina z tohoto výtěžku (odstavec I.), a dále rozhodl, že se žalobkyni právo na náhradu nákladů řízení nepřiznává (odstavec II.).*

*Tento rozsudek napadl včasným odvoláním žalovaný a domáhal se jeho zrušení a vrácení věci okresnímu soudu k dalšímu řízení, příp. jeho změny v tom smyslu, že se žaloba zamítá. Odvolatel vytknul okresnímu soudu nesprávné právní posouzení věci a namítl, že žaloba měla být pro rozpor s dobrými mravy zamítnuta. Odvolatel znovu zopakoval, že celou dobu žil v přesvědčení, že předmětné nemovitosti si již účastníci vypořádali tak, že žalobkyně svůj spoluvlastnický podíl darovala synovi účastníků M. T. a z toho důvodu jí také poskytl na vyrovnání podílu 380 000 Kč. Žalobkyně se však zachovala v rozporu s dobrými mravy, když převod svého podílu nerealizovala, finanční částku od žalovaného přijala a nyní se domáhá nového vypořádání a dalšího finančního vyrovnání. Odvolatel předmětné nemovitosti užívá, nemá jinou možnost bydlení a nemá ani finanční prostředky na vyplacení vlastnického podílu žalobkyně. Ke všem těmto skutečnostem měl okresní soud přihlídnout a žalobu zamítnout.*

*Žalobkyně v písemném vyjádření navrhovala potvrzení napadeného rozsudku jako věcně správného.*

*Popřela dohodu o vypořádání předmětných nemovitostí, včetně způsobu vypořádání převodem svého spoluvlastnického podílu na syna, a rovněž popřela příjem částky 380 000 Kč.*

*K r a j s k ý s o u d v Ostravě změnil rozhodnutí soudu prvního stupně tak, že zrušil podílové spoluvlastnictví účastníků k nemovitostem a nařídil prodej těchto nemovitostí ve veřejné dražbě.*

### **Z o d ů v o d n ě n í :**

Z podnětu včasného odvolání žalovaného přezkoumal odvolací soud napadený rozsudek, včetně řízení, které předcházelo jeho vydání, podle ustanovení § 206 odst. 1 a § 212, věty první, o. s. ř. ve znění účinném do 31. 12. 2013, se závěrem, že odvolání žalovaného není důvodné, nicméně s ohledem na novou zákonnou úpravu účinnou od 1. 1. 2014 (zákon č. 89/2014 Sb.) jsou dány podmínky pro změnu tohoto rozsudku.

Skutková zjištění okresního soudu převzal odvolací soud i pro odvolací řízení jako věcně správná a v podrobnostech na ně odkazuje.

V řízení bylo prokázáno, že předmětné nemovitosti nabyli účastníci za trvání svého manželství a po zániku manželství rozvodem, tj. po 7. 11. 2005, nedošlo k vypořádání tohoto majetku ani rozhodnutím soudu ani dohodou. V katastru nemovitostí jsou účastníci stále vedeni jako podíloví spoluvlastníci každý v rozsahu jedné poloviny k celku.

Zjištěné skutečnosti okresní soud přílehavě právně posoudil ve svých závěrech tak, že předmětné nemovitosti nabyli účastníci do společného jmění, které zaniklo rozvodem. Vzhledem k tomu, že si účastníci tento majetek nevypořádali žádným zákonem předpokládaným způsobem, stal se po třech letech od rozvodu jejich rovnodílným podílovým spoluvlastnictvím v souladu s ustanovením § 150 odst. 4 obč. zák. ve znění platném do 31. 12. 2013.

K námitce odvolatele upozorňuje odvolací soud na ustanovení § 149a obč. zák. ve znění platném do 31. 12. 2013, podle něhož pokud se dohody mezi manžely podle ustanovení § 143 a 149 týkají nemovitostí, musí mít písemnou formu a nabývají účinnosti vkladem do katastru.

Žalovaný nebyl účastníkem žádné písemné dohody o vypořádání SJM (návrh na vypořádání SJM u soudu nepodal žádný z účastníků) a neověřil si na katastru nemovitostí ani účinky tvrzené darovací smlouvy mezi žalobkyní a synem M. Žalovaný tedy nemohl žít v přesvědčení, že k dohodě o vypořádání došlo, resp. že by dohoda o darování byla účinná.

Domáhá-li se nyní žalobkyně zrušení a vypořádání tohoto podílového spoluvlastnictví, nelze žalobu z důvodů namítaných odvolatelem zamítnout.

Okresní soud správně rozhodl o zrušení tohoto podílového spoluvlastnictví a správně rozhodl i o způsobu jeho vypořádání. Na důvody, které vedly okresní soud k nařízení prodeje předmětných nemovitostí, odvolací soud zcela odkazuje, neboť jsou právně relevantní i v podmínkách nového občanského zákoníku účinného od 1. 1. 2014. Vzhledem k tomu, že rozsudek o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je rozhodnutím konstitutivním, bylo nutno věc posoudit nově podle občanského zákoníku účinného od 1. 1. 2014 (dále jen „o. z.“).

Podle ustanovení § 1143 o. z., nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne zároveň o způsobu vypořádání spoluvlastníků.

Podle ustanovení § 1144 odst. 1 o. z., je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota.

Podle ustanovení § 1144 odst. 2 o. z. rozdělení věci však nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, vyrovná-li se rozdíl v penězích.

Podle ustanovení § 1147 o. z. není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodej věci ve veřejné dražbě; v odůvodněném případě může soud rozhodnout, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky.

Jak již bylo výše uvedeno, zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví tvoří jeden celek a rozsudek o tom je konstitutivním rozhodnutím. Pro řešení dané problematiky je použitelná dosavadní judikatura.

Výše uvedené skutečnosti svědčí jednoznačně pro závěr, že předmětné nemovitosti jsou v rovnodílném podílovém spoluvlastnictví účastníků a že se účastníci o zrušení tohoto spoluvlastnictví nedohodli. Z těchto důvodů odvolací soud v souladu s ustanovením § 1143 o. z. zrušil toto spoluvlastnictví a zároveň rozhodl o způsobu jeho vypořádání.

S odkazem na závěry okresního soudu dospěl i odvolací soud k závěru, že reálné rozdělení předmětné nemovitosti není dobře možné. Reálnému rozdělení věci brání v tomto případě vysoká nákladovost na rozdělení (dle znaleckého posudku 390 000 Kč jen ve vztahu k rodinnému domku, což představuje téměř jednu třetinu obvyklé ceny všech nemovitostí), nesolventnost obou účastníků hradit náklady rozdělení a nesolventnost žalovaného doplatit žalobkyni i po rozdělení vypořádací podíl 30 000 Kč, neboť hodnota rozděleného rodinného domku by nebyla stejná.

Reálné rozdělení věci by tedy nebylo uskutečnitelné bez nákladných stavebních úprav, což odůvodňuje závěr přijatý již dříve judikaturou Nejvyššího soudu, že jde o věc reálně nedělitelnou (např. sp. zn. [22 Cdo 92/2005](#) nebo [22 Cdo 892/2006](#)).

V úvahu nepřichází ani v pořadí druhý zákonný způsob vypořádání, a to přikázáním věci jednomu z účastníků za náhradu podle § 1147, věty první, o. z. Pro přikázání věci žalobkyni nejsou splněny tzv. subjektivní předpoklady, jmenovitě její souhlas s přikázáním věci do jejího výlučného vlastnictví a její solventnost. Žalobkyně dala jasně najevo, že o nemovitosti nemá zájem a pokud by jí byly přiděleny, prodala by je a nemá ani peníze na vyplacení žalovaného. Žalovaný sice projevil zájem nemovitosti získat do svého výlučného vlastnictví, zároveň však potvrdil, že nemá žádné finanční prostředky, ani možnost si je opatřit k uhrazení vypořádacího podílu. Ani u žalovaného odvolací soud neshledal naplnění předpokladu solventnosti.

Tím je objektivně splněna podmínka pro vypořádání spoluvlastnictví prodejem věci ve veřejné dražbě podle § 1147, věty druhé, o. z. Pojem „nechce-li“ obsažený v této větě je nutno vyložit nejen tak, že žádný z účastníků nemá o věc zájem, ale v širším pojetí tak, že i když účastník zájem má a nemá finanční prostředky k zaplacení vypořádacího podílu, má se za to, že věc nechce. Z toho pohledu je nutno dovodit, že ani žalovaný nechce věc do svého výlučného vlastnictví.

Soudu tedy nezbylo, než nařídít prodej předmětných nemovitostí ve veřejné dražbě s tím, že výtěžek dražby bude rozdělen mezi účastníky rovným dílem.

Ve zbývajícím rozsahu odkazuje odvolací soud na odůvodnění okresního soudu obsahující mimo jiné i argumentaci k námitkám odvolatele ohledně výplaty částky 380 000 Kč. Nelze přisvědčit odvolateli ani v tom, že postup žalobkyně je v rozporu s dobrými mravy. Za situace, kdy žalovaný sám žádnou dohodu ve formě předepsané ustanovením § 149a obč. zák. ve znění platném do 31. 12. 2013

neuzavřel, ač (pokud nyní dohodu tvrdí) tak učinit měl, nemůže se v tomto řízení účinně dovolávat ochrany svého práva poukazem na rozpor s dobrými mravy na straně žalobkyně. Po uplynutí 3 let od rozvodu manželství již žádná dohoda o vypořádání spoluvlastnictví tvrzena nebyla.

Ze všech těchto důvodů vyhodnotil odvolací soud odvolání žalovaného jako nedůvodné a přisvědčil závěrům okresního soudu. Vzhledem ke změně právní úpravy platné od 1. 1. 2014 (zákon č. 89/2012 Sb.) však odvolací soud změnil rozsudek okresního soudu podle § 220 odst. 1 písm. a) o. s. ř., předmětné podílové spoluvlastnictví účastníků zrušil a nařídil jeho prodej ve veřejné dražbě s tím, že výtěžek dražby bude rozdělen mezi účastníky rovným dílem.