

16. Nevhodná doba vypořádání spoluvlastnictví

Podle § 1140 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, nemusí žalobce tvrdit, že žádá zrušení ve vhodnou dobu a nikoli jen k újmě některého ze spoluvlastníků, ohledně této okolnosti tíží břemeno tvrzení spoluvlastníky, kteří se zrušením nesouhlasí.

I podle nové právní úpravy je nutno vycházet z povahy rozhodnutí o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví v řízení před soudem, tj. že rozhodnutí o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví má konstitutivní povahu, a zakládá tak práva a povinnosti teprve do budoucna. Právo na zaplacení přiměřené náhrady na základě rozhodnutí soudu tak vzniká spoluvlastníku až právní mocí takového rozhodnutí a teprve proti takto existujícímu nároku lze namítat započtení. Nelze se proto ani podle nové úpravy domáhat započtení pohledávek na přiměřenou náhradu, a to ani s odkazem na ustanovení § 1148 tohoto zákona.

Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 7. března 2014,
sp. zn. 8 C 292/2008, ASPI ID: JUD262004CZ

Z odůvodnění:

Žalobkyně se domáhala svou žalobou došlou soudu dne 28. 5. 2008 vypořádání podílového spoluvlastnictví svého a žalované k nemovitostem uvedeným ve výroku I. a II. rozsudku (a také zvláště ke stavbě jako nemovitosti) s tím, že podílové spoluvlastnictví by bylo zrušeno a nemovitosti přikázány do výlučného vlastnictví žalované a žalovaná by byla povinna zaplatit žalobkyni částku 1 650 000 Kč jako přiměřenou náhradu. Skutkově uvedla, že je spoluvlastnicí nemovitostí citovaných ve výroku I. a II. rozsudku, a to ze tří osmin. Žalovaná pak z pěti osmin. Obě účastnice se nedohodly, a to již před soudním řízením, na tom, jak vysoká by měla být náhrada, kterou by žalovaná byla povinna zaplatit žalobkyni za to, že veškeré nemovitosti by připadly do výlučného vlastnictví žalované. Důvodem bylo to, že žalovaná provedla rekonstrukci, kdy místnosti ve 3. nadzemním podlaží byly v zásadě již kompletně zrekonstruovány a určité rekonstrukční práce již byly provedeny i ve zbytku domu, to vše v září roku 2007. Vedle toho žalovaná poukazovala na náklady na údržbu, opravy i daně z nemovitostí, které po dobu 27 let nesla sama, případně její právní předchůdce – její otec. Tyto náklady však žalobkyni nikdy nedoložila. Žalobkyně proto pro výpočet částky 1 650 000 Kč vyšla ze znaleckého posudku, který určil obvyklou cenu nemovitostí k datu 21. 9. 2007 na částku 5 050 000 Kč, z čehož na tři osminy připadá 1 893 750 Kč, a odhadla náklady za dobu 27 let od roku 1980 do roku 2007 ve výši 650 000 Kč, z čehož na tři osminy připadá 243 750 Kč. Po odečtení této částky od 1 893 750 Kč pak dospěla k částce 1 650 000 Kč. Na této částce se však účastnice nedohodly, proto podala žalobu.

Žalovaná v reakci na žalobu doručila dne 8. 10. 2008 soudu nedatované podání, které bylo jednak vyjádřením k žalobě, jednak podáním, jehož obsah nebyl bez dalšího zjištělný. Pokud jde o vyjádření k žalobě, shodně tvrdila vlastnictví nemovitosti i jeho nabytí (tj. 3/8 žalobkyně a 5/8 žalovaná). Žalovaná souhlasila s tím, aby podílové spoluvlastnictví bylo zrušeno a aby nemovitosti byly přikázány do jejího vlastnictví, nesouhlasila s výší náhrady.

Předběžné právní posouzení k 1. 1. 2014:

Žalobkyně podala návrh za účinnosti právní úpravy, která se řídila starým občanským zákoníkem (zákon č. 40/1964 Sb. v posledním znění, tj. do 31. 12. 2013, dále jen „SOZ“), avšak soud rozhodoval v době, kdy se právní úprava řídila novým občanským zákoníkem (zákon č. 89/2012 Sb., dále jen „NOZ“, účinný od 1. 1. 2014).

Podle § 154 odst. 1 o. s. ř. je přítom pro rozsudek rozhodující stav v době jeho vyhlášení.

Soud se tedy zabýval přechodnými ustanoveními NOZ, aby zjistil, v jakém hmotně-právním režimu bude rozhodovat.

Podle § 3028 odst. 2 NOZ, není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.

Při aplikaci posledně uvedeného přechodného ustanovení bylo jasné, že v době rozhodování bylo nutné, aby se uplatnil NOZ. Mj. též proto, že rozhodnutí soudu o zrušení (nikoli o změně či vzniku) je rozhodnutím konstitutivním – viz též právní argumentace níže.

Posouzení žalobních tvrzení s ohledem na změnu hmotného práva k 1. 1. 2014 a s ohledem na dosavadní dílčí skutková zjištění soudu:

Podle § 1140 odst. 2 NOZ každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků.

Podle § 1143 NOZ, 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 § 3054 NOZ stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku též osoba.

Podle § 1144 odst. 1 NOZ (1), je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota. (2) Rozdělení věci však nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, vyrovná-li se rozdíl v penězích.