

## Spoluvlastnictví

[§ 1148 o. z.](#)

**Pokud některý z účastníků řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví ([§ 1143 a násl. o. z.](#)) řádně uplatní nárok na tzv. širší vypořádání ([§ 1148 odst. 1 o. z.](#)), nelze o vzájemných platebních povinnostech účastníků rozhodnout jediným výrokem a provést započtení budoucího nároku na zaplacení vyrovnávacího podílu.**

(Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2354/2016,

ECLI:CZ:NS:2016:22.CDO.2354.2016.1)

*Nejvyšší soud zamítl dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 8. 12. 2015, sp. zn. 22 Co 416/2015.*

I. Dosavadní průběh řízení

1. Okresní soud v Mělníku rozsudkem ze dne 2. 6. 2015, č. j. 12 C 320/2013-224, zrušil podílové spoluvlastnictví žalobkyně a žalovaného k rodinnému domu (dále také „předmětná nemovitá věc“), postavenému na pozemku st. p. č. 317 v obci a katastrálním území Ž., okres Ž., zapsanému na listu vlastnictví č. 799 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště M., a dům přikázal do výlučného vlastnictví žalovaného (výrok I.). Žalovanému uložil povinnost zaplatit žalobkyni na vypořádání spoluvlastnického podílu částku 928 945 Kč (výrok II.) a vydat žalobkyni bezdůvodné obohacení za výlučné užívání domu v obci Ž., a to za období září 2012 až březen 2015 ve výši 186 000 Kč, spolu s úrokem z prodlení z částky 6 000 Kč od počátku každého jednotlivého měsíce za toto období (říjen 2012 až duben 2015) do zaplacení (výrok III.). Dále žalovanému uložil povinnost zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení 162 240 Kč (výrok IV.) a povinnost zaplatit státu na náhradě nákladů řízení 4 085 Kč (výrok V.).

2. K odvolání žalovaného Krajský soud v Praze rozsudkem ze dne 8. 12. 2015, č. j. 22 Co 416/2015-260, napadený rozsudek změnil tak, že ve výroku III. zrušil část týkající se úroků z prodlení a řízení v tomto rozsahu zastavil (výrok I.). Ve zbylé části výroku III. a ve výrocih I. a II. rozsudek potvrdil (výrok II.) a rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů a o náhradě nákladů státu (výroky III. až V.).

3. Soud prvního stupně zjistil, že účastníci žili od září roku 2004 do října 2010 jako druh a družka. Během tohoto období (od října roku 2004) žili nejprve v domě žalobkyně; v této době ještě trvalo manželství žalovaného s jinou ženou. Dům nabyla žalobkyně do výlučného vlastnictví na základě darovací smlouvy dne 9. 12. 2004. Dům účastníci rekonstruovali za finančního i materiálního příspěvu žalovaného, nicméně nebylo prokázáno, zda investice žalovaný vynaložil v době, kdy již byla nemovitost ve vlastnictví žalobkyně, či v době, kdy byl ještě vlastníkem její právní předchůdce. Po rozvodu manželství žalovaného žalobkyně dům prodala kupní smlouvou ze dne 3. 4. 2009 za kupní cenu 3 150 000 Kč. Většinu získaných finančních prostředků (2 520 000 Kč) následně investovala do výstavby nového rodinného domu (předmětný dům), který účastníci zamýšleli zbudovat společně a společně užívat v rámci partnerského soužití. V období od dubna 2009 do března 2010, kdy výstavba nového domu probíhala, bydleli účastníci společně se syny žalobkyně v domě bratra žalovaného. Po dostavění předmětného domu (duben 2010) se účastníci společně nastěhovali. Již od října 2010 však v domě pobývala převážně žalobkyně, neboť jak bylo zjištěno ze spisu Okresního soudu v Mělníku sp. zn. 5 C 211/2007 (řízení o rozvod manželství účastníků), žalovaný navázal vztah s jinou ženou, u níž od té doby pobýval. Dne 15. 8. 2012 vyzval žalovaný žalobkyni k vyklizení předmětného domu; žalobkyně výzvě vyhověla a od září 2012 dům neužívala. Žalobkyně vyzvala žalovaného k vypořádání spoluvlastnictví a vydání bezdůvodného obohacení, spočívajícího ve výlučném užívání společné věci od září 2012, žalovaný nicméně existenci spoluvlastnictví popřel. Hodnota domu 1 857 890 Kč byla zjištěna znaleckým posudkem a pro případ, že by soud dospěl k závěru, že dům je ve spoluvlastnictví účastníků, panovala mezi účastníky shoda o způsobu vypořádání a nemožnosti reálného rozdělení nemovitosti.

4. Protože stavbu zajišťovali finančně i prací oba účastníci řízení a zároveň mezi nimi nebyla uzavřena dohoda o budoucím vlastnickém režimu stavby, dospěl soud prvního stupně k závěru, že předmětnou nemovitou věc nabyli do spoluvlastnictví s rovnými podíly. Příspěvek žalobkyně nelze v žádném případě hodnotit jako pouhou výpomoc, stavebníky domu byli ve smyslu občanského práva oba účastníci, přičemž není právně významné, že stavebníkem ve smyslu předpisů veřejného práva byl pouze žalovaný. Nárok žalovaného (uplatněný jako kompenzační námitka) na náhradu jeho předchozích investic do domu žalobkyně soud neuznal; považoval jej za neprokázaný.

5. Odvolací soud vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně a dospěl rovněž ke shodnému právnímu posouzení věci. Zopakoval, že nebylo možné dovodit, že by měla předmětná stavba připadnout do výlučného vlastnictví jednoho z účastníků. Uvedl, že podle ustálené judikatury není možné provést započtení tvrzené pohledávky žalovaného z investic do domu žalobkyně oproti pohledávce žalobkyně, neboť pohledávka žalobkyně na zaplacení vypořádacího podílu dosud nevznikla. Odvolací soud zrušil napadený rozsudek ve výroku III. v části týkající se příslušenství peněžitě pohledávky a řízení v této části zastavil, neboť žalobkyně vzala před zahájením odvolacího jednání v tomto rozsahu žalobu zpět.

II. Dovolání a vyjádření k němu

6. Proti rozsudku krajského soudu podává žalovaný (dále také „dovolatel“) dovolání, jehož přípustnost opírá o [§ 237 zákona č. 99/1963 Sb.](#), občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „[o. s. ř.](#)“). Tvrdí, že napadené rozhodnutí závisí na otázce hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu.

7. Důvodem podání dovolání je tvrzené nesprávné právní posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.), konkrétně nesprávné posouzení otázky spoluvlastnického režimu předmětné nemovitě věci a nesprávné posouzení otázky započtení.

8. Právní hodnocení věci zcela pomíjí skutečnost, že žalovaný investoval značné prostředky do domu žalobkyně (dům v obci Ž.), který tím zhodnotil téměř o dva miliony korun. Investovala-li následně žalobkyně určité prostředky do domu žalobce (předmětná nemovitost), jednalo se pouze o vrácení investic žalovaného. V době před započtením stavby předmětné nemovitosti byli oba účastníci srozuměni, že se žalovaný stane výlučným vlastníkem nově vzniklé stavby, o čemž svědčí i to, že ani jeden z účastníků se nedomáhal vydání toho, co poskytl do majetku druhého.

9. Dovolatel tvrdí, že odvolací soud pochybil také v tom, že nepřipustil započtení jeho pohledávky z titulu investic do domu žalobkyně a z titulu bezdůvodného obohacení oproti pohledávce, která vznikla žalobkyni rozhodnutím o povinnosti nahradit vypořádací podíl. Žalovaný investoval od roku 2004 do roku 2007 do domu žalobkyně částku 2 114 030 Kč, jejíž vyrovnání měla představovat právě investice žalobkyně do domu žalobce. K započtení navrhuje rovněž pohledávku 180 000 Kč z titulu bezdůvodného obohacení, neboť uvedenou částku převedl na účet žalobkyně dne 27. 9. 2011 bez právního důvodu a doposud mu nebyla vrácena. Tím, že soud neprovedl započtení, je dovolatel poškozen, neboť proti soudem přiznané a vykonatelné pohledávce žalobkyně stojí jeho „dosud neřešená a nevykonatelná“ pohledávka.

10. Dovolatel navrhuje, aby dovolací soud zrušil rozsudky soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

### III. Přípustnost dovolání

11. Nejvyšší soud projednal dovolání v souladu s § 3028 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také „o. z.“), podle tohoto zákona. Po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 o. s. ř., že je uplatněn dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 1 o. s. ř. a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 o. s. ř.), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání není důvodné.

12. Dovolání není přípustné, pokud polemizuje se závěrem o vzniku spoluvlastnictví k nemovitosti. Přestože dovolatel uvádí jako důvod dovolání nesprávné právní posouzení věci, z obsahu je patrné, že podstatou námítky je zpochybnění skutkových zjištění. Závěr, že předmětná nemovitá věc byla vybudována z prostředků obou účastníků bez konkrétního ujednání o budoucím vlastnickém režimu věci, stejně jako závěr o tom, že investice žalobkyně nebyly poskytnuty na vyrovnání dluhu žalovaného a nedají se považovat ani za pouhou výpomoc, jsou závěry o skutkovém stavu, nikoliv o právním hodnocení věci. Skutková zjištění však není dovolací soud oprávněn přezkoumávat, neboť napadené rozhodnutí lze přezkoumat jen z důvodu vymezeného v dovolání (§ 242 odst. 3 o. s. ř.), kterým je výhradně nesprávné právní posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.). Právní úprava dovolacího řízení účinná od 1. 1. 2013 nepřipouští, aby dovolacím důvodem byla nesprávná skutková zjištění odvolacího soudu, respektive skutečnost, že rozhodnutí odvolacího soudu vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování (viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2013, sp. zn. 29 Cdo 2394/2013, uveřejněné pod č. 4/2014 Sb. rozh. obč., nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2014, sp. zn. 28 Cdo 1803/2014).

13. Přípustnost dovolání nicméně zakládá otázka, zda je možné v řízení o vypořádání podílového spoluvlastnictví započíst pohledávku jednoho spoluvlastníka, vyplývající z tzv. širšího vypořádání spoluvlastnictví, proti vypořádacímu podílu druhého ze spoluvlastníků, neboť v poměrech zákona č. 89/2012 Sb. se jedná o otázku v rozhodovací praxi dovolacího soudu doposud neřešenou.

### IV. Důvodnost dovolání

14. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. širší vypořádání spoluvlastnického vztahu neupravoval; judikatura však dovodila: „Vypořádání podílového spoluvlastnictví lze provést jako vypořádání v širším slova smyslu, a to na základě návrhu účastníka (§ 79 odst. 1 o. s. ř.) nebo vzájemného návrhu (§ 97 odst. 1, § 98 o. s. ř.). O návrhu (vzájemném návrhu) požadujícím zaplacení určité částky z důvodu širšího vypořádání je však vždy třeba rozhodnout samostatným výrokem rozsudku, nikoli jen v rámci náhrady za spoluvlastnický podíl; je tomu tak proto, že pohledávka z důvodu zaplacení náhrady za spoluvlastnický podíl právní mocí rozsudku teprve vzniká“ (rozsudek Nejvyššího soudu z dne 31. 3. 1989, sp. zn. 3 Cz 9/1989, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 46/1991 – dále jen „R 46/1991“). Tento právní názor byl zdůvodněn takto: „Rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví má totiž konstitutivní povahu, a zakládá tak práva a povinnosti teprve do budoucna. Právo na zaplacení náhrady tak vzniká spoluvlastníkovi až právní mocí tohoto rozhodnutí a teprve proti takto existujícímu nároku lze namítat započtení“ (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 7. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1927/2004).

15. Po nabytí účinnosti občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. je uvedená judikatura i nadále použitelná.

16. Vypořádání podílového spoluvlastnictví v širším slova smyslu je nyní výslovně upraveno v § 1148 o. z., podle něhož platí:

17. Při zrušení spoluvlastnictví si spoluvlastníci vzájemně vypořádají pohledávky a dluhy, které souvisejí se spoluvlastnictvím nebo se společnou věcí (odst. 1).

18. Každý ze spoluvlastníků může žádat úhradu splatné pohledávky, jakož i pohledávky, jejíž splatnost nastane do jednoho roku po účinnosti dohody o zrušení spoluvlastnictví nebo po zahájení řízení o zrušení spoluvlastnictví (odst. 2).

19. Z § 1148 odst. 1 o. z. vyplývá pokyn zákonodárce, aby při zrušení spoluvlastnictví bylo provedeno jeho širší vypořádání. I když jde o normu dispozitivní (a účastníky nelze nutit, aby tak učinili), je v zájmu předcházení dalším sporům provést co nejuplněnější a nejrychlejší vypořádání vzájemných vztahů účastníků. To, že zákon sleduje tento cíl, se podává i z § 1148 odst. 3, který žádá, aby pohledávky, které jsou jinak předmětem tzv. širšího vypořádání, byly v případě prodeje společné věci uspokojeny ještě před rozdělením výtěžku; § 1148 odst. 2 pak umožňuje vypořádat pohledávky ještě nesplacené. Koncepce zákona tak směřuje k tomu, aby všechny pohledávky a dluhy související se spoluvlastnictvím byly vypořádány pokud možno v době jeho zrušení, a aby tak nedocházelo zbytečně k dalším následným sporům.

20. Právní úprava širšího vypořádání spoluvlastnictví je tedy nyní částečně jiná než v době, kdy uvedená judikatura vznikala. Stále však platí, že rozsudek o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je rozhodnutím konstitutivním, který práva a povinnosti teprve zakládá, a proto před nabytím právní moci rozsudku není proti nároku z něj plynoucímu započtení možné; účinky započtení totiž nastanou až v okamžiku, kdy se pohledávky setkají, tedy kdy se stanou způsobilými k započtení (§ 1982 odst. 2 o. z.), tedy nejdříve k okamžiku právní moci rozsudku o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, zatímco soud musí vycházet z právního stavu v době vyhlášení rozhodnutí (§ 154 odst. 1 o. s. ř.), kdy ještě pohledávka na zaplacení vypořádacího podílu neexistuje.

21. Širším vypořádáním podílového spoluvlastnictví (§ 1148 odst. 1 o. z.) se rozumí jen vypořádání pohledávek a dluhů, které přímo souvisejí se spoluvlastnictvím nebo se společnou věcí; jde zejména o náklady na společnou věc nebo dluhy a pohledávky vzniklé při jejím užívání. Nejde tedy o náklady vynaložené jedním spoluvlastníkem na věc ve vylučném vlastnictví druhého, byť i výtěžek z prodeje této věci byl později vynaložen na věc, která je nyní předmětem vypořádání. Účastníkům však nic nebrání, aby v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví uplatnili i vzájemné nároky vyplývající ze širšího vypořádání; také jim nic nebrání, aby u soudu uplatnili jiné vzájemné nároky. Z procesního hlediska půjde o objektivní kumulaci návrhu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví a návrhu na širší vypořádání; práva takto uplatněná mají samostatný skutkový základ (§ 206 odst. 2 o. s. ř.). Rozhodnutí o těchto různých nárocích v obsahově jednom výroku by též komplikovalo procesní situaci v případě, že opravný prostředek by byl podán jen ohledně jednoho z nich. Nejvyšší soud uvedl v rozsudku ze dne 15. 9. 2010, sp. zn. 22 Cdo 766/2010, že výrok rozsudku, jímž soud v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhoduje o investicích, není z hlediska právní moci závislý na výroch o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a naopak

22. To, že soud nemůže provést započtení nároků z tzv. širšího vypořádání spoluvlastnictví oproti nárokům z užšího vypořádání (tedy oproti nároku na zaplacení náhrady za spoluvlastnický podíl, přikazovaný účastníkovi), tedy nijak nezkracuje práva toho, kdo má proti spoluvlastníkovi, jemuž je třeba částku zaplatit, vzájemné nároky. Je totiž věcí jeho omezitelnosti (*vigilantibus iura scripta sunt*), aby je u soudu včas uplatnil, a i když o nich bude rozhodnuto samostatnými výroky, pak bude možno vznést kompenzační námitky po právní moci rozhodnutí o zrušení o vypořádání spoluvlastnictví (k tomu viz zejména rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 1990, sp. zn. 4 Cz 3/90, publikované pod č. 29/1991 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, eventuálně viz odůvodnění usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 2004, sp. zn. 20 Cdo 1570/2003, publikované pod č. 58/20051 Sb. rozh. obč.).

23. Dovolací soud uzavírá, že pokud některý z účastníků řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví (§ 1143 a násl. o. z.) řádně uplatní nárok na tzv. širší vypořádání (§ 1148 odst. 1 o. z.), nelze o vzájemných platebních povinnostech účastníků rozhodnout jediným výrokem a provést započtení proti budoucímu nároku na zaplacení vyrovnávacího podílu. Již z tohoto důvodu je rozhodnutí odvolacího soudu správné a dovolání není důvodné.

24. K tomu se dále – již jen „na okraj“ – dodává: V projednávané věci je třeba vzít do úvahy, čeho se kompenzační námitka týkala. Jak vyplývá z napadeného rozhodnutí (viz str. 10 rozsudku), měla se týkat a) investic do nemovitostí žalobkyně do roku 2007 a b) částky 180 000 Kč, kterou jí žalovaný převedl na účet bez právního důvodu; žalovaný však v dovolání neuvedl, zda mělo jít o tzv. širší vypořádání ve smyslu § 1148 odst. 1 o. z., a o částce 180 000 Kč se již výslovně nezmiňuje, a tak se jí ani dovolací soud, vázán obsahem podaného dovolání, ani nemohl zabývat.

25. Soud prvního stupně nevyhověl kompenzační námitce proto, že – v souladu s judikaturou k občanskému zákoníku č. 40/1964 Sb. – považoval takovou námitku za nepřijatelnou, zejména proto, že tyto investice považoval (být i nikoliv *expressis verbis*) za neprokázané (viz str. 9 rozsudku). Odvolací soud potvrdil v této části rozsudek soudu prvního stupně jen proto, že považoval za nutné vyjít z dosavadní judikatury s tím, že proti právu na zaplacení přiměřené náhrady lze namítat započtení až po právní moci rozsudku o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Dovolatel zpochybňuje postup odvolacího soudu jen potud, že neprovedl zápočet jeho investic do domu žalobkyně; to však odvolací soud správně neučinil, a to i proto, že uplatněný zápočet se netýká širšího vypořádání podílového spoluvlastnictví, ale jde o investice do jiné věci ve vylučném vlastnictví žalobkyně. Dovolání již proto není v této části důvodné.

26. Nelze souhlasit s žalovaným, ani pokud se dovolává zásad poctivého právního styku a cítí se být poškozen jednáním žalobkyně, která snad odkládala podání žaloby. V právu se uplatňuje zásada *vigilantibus iura scripta sunt* (viz výše). Žalovanému, který vědomě investoval do cizí nemovitosti, aniž by své právní postavení nějak zajistil, nic nebránilo, aby nároky, které učinil předmětem kompenzační námitky, a eventuálně nejsou předmětem širšího vypořádání, uplatnil samostatným návrhem nebo vzájemnou žalobou. To ostatně vyplývá z již citovaného R 46/1991, které je stále použitelné.

27. Z uvedeného je zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu je v správné; dovolací důvod upravený v § 241a odst. 1 o. s. ř. v posuzované věci není dán. Proto nezbylo než dovolání zamítnout [§ 243d písm. a) o. s. ř.].