4. 3. 2004

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Menšinový spoluvlastník ve světle judikatury Nejvyššího soudu ČR - část. I.

Cílem tohoto článku není rozhodně zpracovat komplexní pohled na právně poměrně složitou oblast právních vztahů souvisejících s podílovým spoluvlastnictvím. Při dalším výkladu tak bude pozornost zaměřena zejména na komentáře k rozhodnutím Nejvyššího soudu České republiky, které řeší problematiku rozhodování spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí a o důležitých změnách na věci se zaměřením na ochranu menšinového spoluvlastníka.

Cílem tohoto článku není rozhodně zpracovat komplexní pohled na právně poměrně složitou oblast právních vztahů souvisejících s podílovým spoluvlastnictvím. Při dalším výkladu tak bude pozornost zaměřena zejména na komentáře k rozhodnutím Nejvyššího soudu České republiky, které řeší problematiku rozhodování spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí a o důležitých změnách na věci se zaměřením na ochranu menšinového spoluvlastníka. Jako autorovi tohoto článku je mi zřejmé, že ani takto vymezenou oblast nelze v rozsahu tohoto článku pojmout zcela vyčerpávajícím způsobem, nicméně je mojí snahou vystihnout nejfrekventovanější případy střetů prosazování zájmů jednotlivých spoluvlastníků, přičemž řešení jejich práv a povinností si vyžádalo ingerenci Nejvyššího soudu České republiky. Komentovaná rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky poukazují na sjednocující tendenci judikatury Nejvyššího soudu České republiky, která však při řízeních u soudů prvních stupňů a odvolacích stále nenalézá plné realizace a stejně tak není pravděpodobně plně známa všeobecné právnické veřejnosti.

I. Základní právní úprava

Dle ustanovení § 139 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku v platném znění platí, že z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně.

Druhý odstavec téhož ustanovení pojednává o tzv. hospodaření se společnou věcí a platí tak tedy, že o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud.

Nakonec poslední (třetí) odstavec § 139 občanského zákoníku pojednává o zvláštním typu rozhodování o společné věci a platí tak tedy, že jde-li o tak zvanou důležitou změnu společné věci, mohou přehlasovaní spoluvlastníci žádat, aby o změně rozhodl soud.

Zákonná úprava vztahů mezi podílovými spoluvlastníky navzájem je tedy velmi stručná a prostá. O to složitější je pak řešení jednotlivých případů a zákonná úprava tak musí být hojně doplňována právě výkladovou judikaturou.

Ve vzájemném vztahu mezi spoluvlastníky je rozhodující velikost podílu jednotlivých spoluvlastníků, která určuje, do jaké míry se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví. Při užívání a nakládání s věcí se ve vzájemném vztahu mezi spoluvlastníky uplatní především jejich dohoda. Je však dostatečně zřejmé, že okruh občanskoprávních vztahů týkajících se podílového spoluvlastnictví je natolik různorodý a složitý, že ne vždy bude možné se na úpravě práv a

povinností týkajících se spoluvlastnictví dohodnout a zájem jedné strany (spoluvlastníka) bude rozdílný od zájmů jiných stran (spoluvlastníků). Z těchto důvodů občanský zákoník nevyžaduje dosažení dohody ve všech případech a respektuje princip majorizace. Tento princip je možné vysledovat z ustanovení odst. 2 citovaného ust. § 139 občanského zákoníku. To znamená, že při hospodaření se společnou věcí již nemusí všichni spoluvlastníci dosáhnout dohody, ale je rozhodná většina počítaná podle výše podílů. Z toho také vyplývá, že není relevantní počet spoluvlastníků a většina spoluvlastníků, ale většina podílů. Pro přehlasované spoluvlastníky platí, že se musí podrobit většinovému rozhodnutí.

V zájmu zachování jakési minimální spravedlivosti pro minoritní (přehlasované) spoluvlastníky zajišťuje přímo občanský zákoník jejich ochranu, a to tak, že pokud půjde o důležitou změnu společné věci, mohou se přehlasovaní spoluvlastníci obrátit s návrhem na soud, aby o této změně rozhodl (§ 139 odst. 3 občanského zákoníku).

Obč. zákoník také řeší situace, v nichž nebude možnost dosáhnout většiny, např. proto, že někteří ze spoluvlastníků se odmítnou podílet na rozhodování (zdržením se hlasování, absencí), nebo se dosáhne jen rovnosti hlasů. Také tehdy o hospodaření se společnou věcí rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud (§ 139 odst. 2 občanského zákoníku).

II. Hospodaření se společnou věcí vs. Důležitá změna společné věci

Již z výše uvedeného je tak potřebným náležitě vymezit jaký je rozdíl mezi rozhodováním spoluvlastníků o „běžném“ hospodaření se společnou věcí a rozhodováním o důležité změně na věci. Právo na soudní ochranu minoritního spoluvlastníka je totiž v obou případech zcela rozdílné. Došlo-li k tomu, že majoritní spoluvlastník při hlasování o hospodaření se společnou věcí minoritního spoluvlastníka přehlasoval, musí se takto přehlasovaný spoluvlastník přijatému rozhodnutí podrobit a možnost uplatnění soudní ochrany je pro něj v podstatě vyloučena.
Případnou žalobu menšinového spoluvlastníka, kterou by se v takovém případě domáhal soudní ochrany, by soud zamítl s poukazem na princip majorizace zakotvený v ust. § 139 odst.2 občanského zákoníku, to však za předpokladu, že se hlasování skutečně uskutečnilo (viz. bod III. článku).

Slovo „hospodaření“ užité v ustanovení § 139 odst. 2 občanského zákoníku lexikálně znamená „využívání hmotných prostředků k uspokojování hmotných potřeb". Tyto hmotné potřeby mohou být uspokojovány buď přímo, užíváním věci podílovým spoluvlastníkem (spoluvlastníky), anebo nepřímo dáním věci do nájmu a získáním peněžního či jiného přínosu, můžese však jednat také o bezplatný pronájem v podobě výpůjčky apod..

Naopak za důležitou změnu věci lze například považovat zásadní rekonstrukci či jiné změny nemovitosti (přístavby, nástavby, terénní úpravy), změnu účelu využití (např. změna bytového prostoru na nebytový apod.).

V tomto směru lze poukázat například na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR z 21.5.1998, č.j. 2 Cdon 374/98 – publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí pod Rc 22/99.

Hospodařením se společnou věcí ve smyslu ustanovení § 139 odst. 2 obč. zák. se rozumí též užívání nemovitosti. Většinou, počítanou podle velikosti podílů, rozhodují spoluvlastníci i o užívání bytu ve společném domě jedním z nich, podle platně přijatého rozhodnutí se lze domáhat vyklizení spoluvlastníka domu z bytu.
Spoluvlastník, jehož právo užívat byt ve společném domě zaniklo rozhodnutím ve smyslu ustanovení § 139 odst. 2 obč. zák., má právo na zajištění bytové náhrady (§ 712 obč. zák.)

Z odůvodnění citovaného rozhodnutí lze zjistit, že žalobkyně se po žalovaných domáhala vyklizení a odevzdání bytu domě jehož byli účastnicí řízení podílovými spoluvlastníky, přičemž spoluvlastnický podíl žalobkyně činil 7/8. Žalovaní měli zájem užívat byt, avšak žalobkyně se rozhodla byt jim nepřenechat, neboť jej hodlala užívat sama. Žalobkyně souhlasila pouze s rekonstrukcí bytu, kterou financovala a jejíž provedení zajišťovali žalovaní. Po provedení rekonstrukce se žalovaní do bytu nastěhovali.

Nejvyšší soud ČR v daném případě poukázal i na dřívější právní úpravu spoluvlastnictví.

Podle ustanovení § 139 občanského zákoníku ve znění účinném do 31. 12. 1991 tak platilo, že došlo-li mezi spoluvlastníky k neshodě o právech a povinnostech vyplývajících z podílového spoluvlastnictví, rozhodl na návrh některého z nich soud. Uvedené ustanovení tedy předpokládalo dohodu spoluvlastníků o výkonu spoluvlastnických práv, mezi něž patřilo i právo užívat společnou věc; nedošlo-li k dohodě, rozhodl na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Podle uvedeného ustanovení rozhodoval soud i v případech, kdy se spoluvlastníci rodinného domku nedohodli na výkonu práva nastěhovat se do uvolněného bytu v rodinném domku, neboť toto právo mohl uplatnit každý ze spoluvlastníků.

Podle ustanovení § 139 odst. 2 občanského zákoníku ve znění účinném od 1.1.1992, rozhodují spoluvlastníci o hospodaření se společnou věcí většinou, počítanou podle velikosti podílů. Protože pojem hospodaření se společnou věcí v sobě obsahuje též užívání nemovitosti, rozhodují většinoví spoluvlastníci i o jejím užívání.

Nejvyšší soud ČR tak při svém rozhodování konstatoval, že i když užívání společné nemovitosti některým z jejich spoluvlastníků je součástí obsahu jeho vlastnického práva (v míře dané velikostí jeho spoluvlastnického podílu), z uvedených ustanovení vyplývá, že realizace tohoto práva vyžaduje splnění dalšího zákonného předpokladu - podle právní úpravy účinné do 31.12.1991 dohodu spoluvlastníků, případně rozhodnutí soudu, a podle právní úpravy účinné od 1.1.1992 rozhodnutí většiny spoluvlastníků, případně za stanovených podmínek rozhodnutí soudu. Jedině za splnění uvedeného zákonného předpokladu lze uvažovat, a to podle obou právních úprav, o oprávněném užívání bytu ve společném domě některým ze spoluvlastníků.
Jestliže o hospodaření se společnou věcí rozhodli většinoví spoluvlastníci, musí se tomuto rozhodnutí ostatní – menšinoví spoluvlastníci podřídit. Protože většinoví spoluvlastníci rozhodují i o užívání bytu ve společném domě, mohou se - na základě svého rozhodnutí - domáhat i vyklizení menšinového spoluvlastníka z bytu nacházejícího se ve společné nemovitosti.

Uvedené rozhodnutí je často užíváno pro odůvodnění dalších obdobných případů a nastolilo tak již poměrně pevnou judikaturu Nejvyššího soudu ČR užívající vlastních odkazů.
V tomto směru lze poukázat například na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR z 18.1.2000, č.j. 22 Cdo 400/98.

Rozhodnutí tzv. většinového spoluvlastníka o tom, komu bude pronajata část nemovitosti o podílovém spoluvlastnictví, jejíž účelové určení zůstalo nezměněno, nelze považovat za důležitou změnu společné věci ve smyslu § 139 odst. 3 ObčZ.

Z odůvodnění citovaného rozhodnutí lze zjistit, že žalobkyně se domáhaly vydání rozsudku, jímž by bylo upraveno užívání domu jeho podílovými spoluvlastníky. Žalobkyně vlastnily po 1/6 a žalovaná 4/6 této nemovitosti, přičemž žalovaná jim bránila v užívání domu. V dovolání žalobkyně namítaly, že pokud chtějí svoji nemovitosti užívat, pak je to právní úkon, který směřuje ke vzniku a realizaci jejich vlastnického práva a jestliže je jim toto právo odepřeno, pak podle judikatury mají právo na jeho ochranu. Podle tvrzení žalobkyň má každý ze spoluvlastníků právo na realizaci svého

spoluvlastnického práva; zákonodárce zajisté neměl na mysli, aby si ten, kdo má majoritní podíl, mohl dělat absolutně co chce, činit jakékoliv právní úkony se společnou věcí, omezovat druhého spoluvlastníka, jak on chce, a přitom by neexistovala žádná ochrana druhého spoluvlastníka s výjimkou důležité změny společné věci, jak má na mysli § 139 odst. 3 občanského zákoníku. Žalobkyně tak tvrdily, že přehlasovány mohou být pouze tam, kde se jedná o hospodaření se společnou věcí, tj. o užitcích z ní, avšak s kým by mělo dojít k uzavření právních úkonů, tak tyto záležitosti by již měly být společné a pokud dojde k neshodě, měl by o této věci rozhodnout na návrh některého ze spoluvlastníků soud.

Dovolací soudu shledal dovolání neopodstatněným a při svém rozhodování se zabýval řešením právní otázky, je-li užívání věci hospodařením se společnou věcí ve smyslu § 139 odst. 2 občanského zákoníku a zda většinový spoluvlastník může z užívání společné věci zcela vyloučit menšinové spoluvlastníky.

Při řešení těchto otázek Nejvyšší soud ČR odkázal právě na své rozhodnutí z 21.5.1998, 2 Cdon 374/97. Dovolací soud pak neshledal žádný z důvodů, jehož existence by mohla mít za následek neplatnost rozhodnutí žalované o tom, jak bude společná nemovitost užívána. Nejvyšší soud ČR také poznamenal, že určení (nového) nájemce části nemovitosti, jejíž účelové určení (např. jako nebytového prostoru v rámci obytného domu) zůstalo nezměněno není rozhodováním o důležité změně věci ve smyslu § 139 odst. 3 občanského zákoníku. Určením osoby, která bude společnou věc (její část) užívat, se totiž společná věc nijak nemění.

Výrazný projev nemožnosti menšinového spoluvlastníka vzepřít se většinovému rozhodnutí ohledně hospodaření se společnou věcí je možné vysledovat z rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 11.10.2000 č.j. 22 Cdo 1990/99. Nejvyšší soud ČR tak posuzoval případ žalobce, který se po žalovaných domáhal zaplacení částky 684.597,84 Kč s příslušenstvím, přičemž účastníci byli podílovými spoluvlastníky nemovitostí, a to domu a zastavěné plochy. Žalobce byl spoluvlastníkem v rozsahu 1/4, žalované každá v rozsahu 3/8. Na uvedeném pozemku se nacházel objekt s garážemi. Žalobce nabídl žalovaným spolupráci při hospodaření s nemovitostmi a využití těchto nemovitostí včetně smluv na pronájem garáží (40 stání) na delší dobu za 2.000,-Kč pro jedno garážové stání měsíčně s tím, že pokud žalobkyně tuto nabídku nevyužijí nebo nenabídnou jiné stejně výhodné využití nemovitostí, bude požadovat ztrátu vzniklou placením 17% úroku z poskytnutého úvěru na zaplacení kupní ceny ve výši 3.600.000,- Kč, jakož i náklady spojené s uzavřením kupní smlouvy. Žalované však uzavřeli nájemní smlouvu, kterou pronajaly mimo jiné dvě patra garáží o celkem 35 garážových stáních, a to za roční nájemné ve výši 600.000,- Kč s tím, že při placení bude přihlédnuto k investicím nájemce do nemovitostí. Dále vyslovily souhlas s tím, aby nájemce provedl rekonstrukční práce za účelem zprovoznění nebytových prostor pro účel, ke kterému mají sloužit. Tato nájemní smlouva byla uzavřena na dobu 50 let ode dne jejího podpisu. Správou domu pověřily žalované na základě mandátní smlouvy právě nájemce garáží za měsíční odměnu 11.000,-Kč.

Dovolání podal žalobce, který byl se svojí žalobou neúspěšný u soudů obou stupňů. Žalobce tak uvedl, že nezpochybňuje právo žalovaných podle § 139 odst. 2 občanského zákoníku rozhodovat o hospodaření se společnou věcí. Vytýká však soudům obou stupňů, že výklad § 139 odst. 2 občanského zákoníku provedly v užším slova smyslu, když dovodily, že menšinový spoluvlastník nemá ani právo vyjadřovat se ke způsobu hospodaření se společnou věcí. Přitom však může nastat situace, kdy hospodaření se společnou věcí většinovými spoluvlastníky je v rozporu s obvyklými zvyklostmi a podmínkami v místě, kde se nemovitost nachází, tedy i s dobrými mravy.

Žalobce tak například tvrdil, že nabídka pronájmu, kterou získal on byla objektivně lepší než nabídka, pro kterou se rozhodly žalované. Nepřijetím této nabídky žalovanými došlo ke snížení příjmů spoluvlastníků o částku, která je předmětem žaloby. Žalobce byl dále toho názoru, že smlouva

uzavřená žalovanými je z hlediska jejího obsahu již důležitou změnou společné věci, neboť uzavření nájemní smlouvy za dobu 50 let může za tak nevýhodných podmínek také znamenat, že se jedná o zastřený právní úkon, smlouvu, která se blíží smlouvě kupní, zejména když tomu nasvědčují i další ujednání nájemní smlouvy.

Odvolací soud postavil své rozhodnutí na závěru, že nárok žalobce je nárokem z titulu náhrady škody nikoli nárokem vyplývajícím z ustanovení § 139 občanského zákoníku, že smlouva o pronájmu předmětných nemovitostí uzavřená žalovanými nepředstavovala důležitou změnu společné věci ve smyslu § 139 odst. 3 občanského zákoníku, a že výkon spoluvlastnických práv žalovanými jako většinovými spoluvlastnicemi ve vztahu k předmětným nemovitostem nebyl ani v rozporu s dobrými mravy podle § 3 občanského zákoníku, takže nebyl naplněn základní předpoklad nároku na náhradu škody podle § 420 občanského zákoníku, a to porušení právní povinnosti žalovanými. Odvolací soud také vycházel z principu, že při rozhodování o hospodaření se společnou věcí je určujícím činitelem velikost spoluvlastnických podílů (tzv. majoritní princip).
Pro řešení právní otázky, zda rozhodnutí tzv. většinového spoluvlastníka o pronájmu věci v podílovém spoluvlastnictví, jejíž účelové určení zůstalo nezměněno, lze považovat za důležitou změnu společné věci, odkázal Nejvyšší soud ČR na svůj rozsudek ze dne 18. ledna 2000, sp. zn. 22 Cdo 400/98, který byl uveden shora. Podle něho tak rozhodnutí tzv. většinového spoluvlastníka o tom, komu bude pronajata část nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví, jejíž účelové určení zůstalo nezměněno, nelze považovat za důležitou změnu společné věci ve smyslu § 139 odst. 3 občanského zákoníku. Uvedené rozhodnutí se sice vztahuje na pronájem části nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví, je však aplikovatelné ve vztahu k pronájmu celé nemovitosti.

Ohledně aplikace ust. § 3 občanského zákoníku se Nejvyšší soud ČR vyjádřil, tak že jde o ustanovení obecné a navíc svojí povahou výjimečné, jehož aplikace by v daném případě nebyla důvodná. Z těchto důvodů tak Nejvyšší soud dovolání odmítl.
Dle názoru Nejvyššího soudu ČR tak i značně dlouhodobá nájemní smlouva sjednaná za méně výhodných podmínek než jaké bylo možné sjednat je smlouvou, kterou je nucen přehlasovaný spoluvlastník respektovat.

Mgr. Adam Bezděk, advokát

Článek byl publikován v časopise Jurisprudence.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.

- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku