23. 9. 2003

ID: 22037

Hospodaření se společnou věcí

Podíloví spoluvlastníci se mohou při hospodaření se společnou věcí dohodnout nejen na každé jednotlivosti, ale mohou se dohodnout i na rozsáhlé a se vším uvažující úpravě užívání celé věci, v níž může být pamatováno i na situace, které dosud nenastaly. O úpravě užívání celé věci v potřebném rozsahu může rozhodnout i soud, tj. v takové šíři, v níž mezi spoluvlastníky panuje neshoda podmiňující rozhodování soudu (rovnost hlasů spoluvlastníků, popř. nedostatek většiny jejich hlasů či dohody).

Podíloví spoluvlastníci se mohou při hospodaření se společnou věcí dohodnout nejen na každé jednotlivosti, ale mohou se dohodnout i na rozsáhlé a se vším uvažující úpravě užívání celé věci, v níž může být pamatováno i na situace, které dosud nenastaly. O úpravě užívání celé věci v potřebném rozsahu může rozhodnout i soud, tj. v takové šíři, v níž mezi spoluvlastníky panuje neshoda podmiňující rozhodování soudu (rovnost hlasů spoluvlastníků, popř. nedostatek většiny jejich hlasů či dohody).

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 1524/2001, ze dne 28.1.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce V. J., zastoupeného advokátem, proti žalovaným: 1) L. D., zastoupené advokátkou, a 2) J. S., o hospodaření společnou věcí, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 4 pod sp. zn. 32 C 280/98, o dovolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 19. dubna 2001, č. j. 55 Co 81/2001-89, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 19. dubna 2001, č. j. 55 Co 81/2001-89, pod bodem II., pokud jím byl změněn rozsudek soudu prvního stupně tak, že se žaloba zamítá, a ve výrocích o nákladech řízení pod body III. a IV., zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 4 (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 30. června 2000, č. j. 32 C 280/98-56, pod bodem I. výroku určil, „že v nemovitosti v H. ul. č.p. 998, č. 21, v P. – M., zapsané na LV č. 1403, pro obec P. a k. ú. M., u Katastrálního úřadu pro město P., je oprávněn disponovat (užívat, případně osobně pronajímat): a) byt č. 2 v I. patře domu, o vel. 1+1 a podlahové ploše 49,1 m2 výlučně žalobce, a b) byt č. 9. ve II. patře domu, o vel. 2+1 a podlahové ploše 59,4 m2 výlučně 1. žalovaná“. Pod bodem II. výroku dále určil, „že ze společných nebytových prostor v domě bude obhospodařovat (užívat): a) žalobce: část společné půdy vlevo od půdního vchodu označenou písmenem „L“, ve sklepních prostorách v suterénu domu sklepní kóje č. 1 – č. 9 o celkové ploše 29 m2, b) 1. žalovaná: část společné půdy vpravo od půdního vchodu označenou symbolem „P 1“, ve sklepních prostorách v suretému domu jednu polovinu prostoru označenou č. 10 o celkové ploše 29 m2, c) 2. žalovaný: část společné půdy vpravo od půdního vchodu označenou symbolem „P 2“, ve sklepních prostorách v suterénu domu jednu polovinu prostoru označenou č. 10 o celkové ploše 29 m2. Pod bodem III. výroku stanovil, že byty a společné nebytové prostory uvedené pod bodem I. a II. výroku jsou označeny v plánu na stavbu domu na pozemku č. k. 967/42 v M., vyhotoveném L. M., který je v rozsahu sklepy, I. patro, II. patro a krovy nedílnou součástí rozsudku. Pokud se žalobce

domáhal určení dispozice ohledně dalších bytů a nebytových prostor, žalobu zamítl (bod IV. výroku). Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že účastníci jsou podílovými spoluvlastníky předmětného domu, a to žalobce v rozsahu a žalovaní každý v rozsahu Ľ. V domě se fakticky nachází 10 bytů, z nichž 4 byty užívají žalovaní, dcera žalobce a syn žalovaného 2). Žalobce v domě nebydlí. Zbývající byty vyjma bytů č. 2 a č. 4, které jsou prázdné, užívají nájemníci. Účastníci se nemohou dohodnout na dalším využití uvolněných dvou bytů, přitom žalovaní jednají ve vzájemné shodě. Soud dovodil, že s ohledem na § 139 ObčZ jsou dány předpoklady pro úpravu hospodaření se společnou věcí.

Městský soud v Praze jako soud odvolací k odvolání žalobce i žalovaných rozsudkem ze dne 19. dubna 2001, č. j. 55 Co 81/2001-89, rozsudek soudu prvního stupně, pokud jím byla pod bodem IV. výroku žaloba zamítnuta, potvrdil a ve výrocích pod body I. a II. výroku rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že se žaloba zamítá. Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení. Všichni účastníci žádali, aby odvolací soud rozhodl o hospodaření s celou společnou věcí – o dispozičním právu ke všem bytům. Podle názoru odvolacího soudu pokud se v § 139 odst. 2 ObčZ hovoří o hospodaření se společnou věcí, je tím chápáno i užívání společné věci, kdy neshody ohledně užívání společné věci „lze řešit jen způsobem upraveným v uvedeném ustanovení, tedy při každém konkrétním rozhodnutí, kdo bude který byt užívat … . Požadavek žalobce na reálné rozdělení téměř celé plochy nájemního domu je v rozporu s § 139 odst. 2 ObčZ.“

Proti rozsudku odvolacího soudu, pokud jím byl změněn rozsudek soudu prvního stupně, podal žalobce dovolání podle jeho obsahu z důvodu nesprávného právního posouzení věci. Nesouhlasí s názorem odvolacího soudu, že neshody mezi spoluvlastníky lze řešit jen vždy v každém jednotlivém případě. Takový názor by vedl k tomu, že by jeden spor mezi účastníky skončil a další začal. Za situace, kdy nemohou přistoupit ke zrušení podílového spoluvlastnictví, zvolil řešení, které by upravovalo dispozice jednotlivých spoluvlastníků s konkrétními prostorami v domě, čímž by se předešlo dalším možným konfliktům. Poukázal na to, že menšinoví spoluvlastníci obsadili uvolněné byty v domě bez jeho vědomí. Žalobou sledoval, aby bytové i nebytové prostory byly rozděleny mezi účastníky podle výše jejich podílů, neboť za stávajícího stavu prostory obsazené žalovanými neodpovídají velikosti jejich podílů a ti jsou na jeho úkor zvýhodněni. Navrhl, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalovaná 1) navrhla, aby dovolací soud dovolání zamítl, protože žalobce poukazoval na přípustnost dovolání s odkazem na § 237 odst. 1 písm. a) OSŘ ve znění po novele provedené zákonem č. 30/2000 Sb., ačkoliv přípustnost dovolání byla založena podle § 238 odst. 1 OSŘ ve znění před uvedenou novelou nebo aby rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení s tím, že by se měl zabývat otázkou, zda je třeba žádat o rozhodnutí soudu v každém jednotlivém případě sporu spoluvlastníků o hospodaření s nemovitostí.

Žalovaný 2) se k dovolání nevyjádřil.

Nejvyšší soud jako soud dovolací podle bodu 17. hlavy první části dvanácté zákona č. 30/2000 Sb. projednal a rozhodl o dovolání podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb. (dále jen „OSŘ“).

Po zjištění, že dovolání proti rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou včas, přezkoumal napadený rozsudek podle § 242 odst. 1 a 3 OSŘ a dospěl k závěru, že dovolání je přípustné a opodstatněné.

Dovolatel opřel přípustnost dovolání o § 237 odst. 1 písm. a) OSŘ ve znění po novele provedené zákonem č. 30/2000 Sb. nikoli o příslušné ustanovení občanského soudního řádu ve znění před touto novelou [§ 238 odst. 1 písm. a) OSŘ], podle něhož přísluší dané dovolání projednat a rozhodnout o něm. Přípustnost dovolání je tedy třeba posuzovat podle občanského soudního řádu ve znění před uvedenou novelou. Omyl dovolatele v tomto směru však nemůže mít za následek nepřípustnost dovolání, je-li přípustné podle obsahově shodného jinak označeného ustanovení občanského soudního řádu. I s ohledem na § 41 odst. 2 OSŘ, podle kterého soud každý úkon posuzuje podle jeho obsahu, i když je úkon nesprávně označen, je určující obsah podání; přiřazení nesprávného ustanovení právního předpisu k uplatněné přípustnosti dovolání či k uplatněnému dovolacímu důvodu samo o sobě nemůže být důvodem pro odmítnutí zamítnutí dovolání. Dovolání v daném případě je tedy přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a) OSŘ a uplatněným dovolacím důvodem je nesprávné právní posouzení věci odvolacím soudem [§ 241 odst. 3 písm. d) OSŘ].

Dovolatel nenamítá, že v řízení došlo k vadám uvedeným v § 237 odst. 1 OSŘ nebo že řízení je postiženo jinou vadou, která by mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci [§ 241 odst. 3 písm. a) a b) OSŘ], a ani z obsahu spisu nevyplývá, že by k některé z uvedených vad došlo. Proto dovolací soud dále přezkoumal rozsudek odvolacího soudu v rozsahu dovolatelem uplatněného dovolacího důvodu.

Nesprávným právním posouzením věci je omyl soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav (skutkové zjištění). O mylnou aplikaci právních předpisů se jedná, jestliže soud použil jiný právní předpis, než který měl správně použít, nebo aplikoval sice správný právní předpis, ale nesprávně jej vyložil, popř. že ze správných skutkových zjištění vyvodil nesprávné právní závěry.

Podle § 139 odst. 2 ObčZ 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.

Odvolací soud postavil své rozhodnutí na právním názoru, že neshody mezi spoluvlastníky ve smyslu a za podmínek posledně citovaného ustanovení občanského zákoníku lze řešit jen při každém konkrétním případě.

Podle stávající judikatury pojem „hospodaření se společnou věcí“ ve smyslu § 139 odst. 2 ObčZ zahrnuje i užívání společné věci jejími spoluvlastníky. Z tohoto ustanovení vyplývá, že určujícím činitelem pro rozhodování o hospodaření se společnou věcí je toliko velikost spoluvlastnických podílů, bez ohledu na to, zda jde mezi spoluvlastníky o běžné či nikoliv běžné záležitosti. Nelze z něj dovodit, že by neshody podílových spoluvlastníků při hospodaření se společnou věcí mohly být řešeny jen v jednotlivostech, tj. při každém konkrétním případě neshody, a že by nemohly být ohledně užívání společné věci trvale vymezeny sféry či části (u nemovitosti určité prostory) takové věci, v nichž by užívání a nakládání s ní (v rámci zachovalého spoluvlastnictví) příslušelo výlučně (nebo společně s dalším spoluvlastníkem) tomu kterému ze spoluvlastníků.

Stejně jako se mohou podíloví spoluvlastníci při hospodaření se společnou věcí dohodnout na každé jednotlivosti, mohou se dohodnout i na rozsáhlé a se vším uvažující úpravě užívání celé věci, v níž by mohlo být pamatováno i na situace, které dosud nenastaly. Pokud by se podíloví spoluvlastníci shodli na takové celkové úpravě vzájemných vztahů vznikajících při hospodaření se společnou věcí, jistě by to samo o sobě nebylo důvodem neplatnosti takové dohody. Jestliže může být taková dohoda platná, může ve stejném rozsahu a za podmínek uvedených v § 139 odst. 2 ObčZ dojít k neshodě mezi podílovými spoluvlastníky. V uvedeném případě je soud povolán o takovém předmětu řízení rozhodnout. Podle přesvědčení dovolacího soudu pak nalézacímu soudu nic nebrání, aby takovou neshodu řešil a rozhodl o úpravě užívání celé věci v potřebném rozsahu, tj. v takové šíři, v níž mezi spoluvlastníky panuje neshoda podmiňující rozhodování soudu (rovnost hlasů spoluvlastníků, popř. nedostatek většiny jejich hlasů či dohody). Ostatně dohody, jimiž si podíloví spoluvlastníci rozdělí užívání celého společného domu, popř. spory, v nichž jde o takové rozdělení, nejsou v právní praxi ničím výjimečným stejně jako dohody či neshody o tom, jak budou užívány jen některé prostory ve společné nemovitosti. Není tedy žádného relevantního důvodu k rozlišování neshod spoluvlastníků při hospodaření společnou věcí podle jejich rozsahu.

Pokud odvolací soud hodnotí návrh žalobce jako „požadavek na reálné rozdělení téměř celé plochy domu“, lze jen poznamenat, že vymezení takových částí (např. v podobě jednotlivých bytů v bytovém domě) nelze považovat za vytváření reálných částí či podílů na společné věci, protože takovým formálním „rozdělením“ žádné samostatné věci nevznikají; ze společné věci tím žádná jiná (samostatná věc) nevzniká ani se neodděluje.

Z uvedeného vyplývá, že odvolací soud věc neposoudil po právní stránce správně, když ustanovení § 139 odst. 2 ObčZ nevyložil správně. Proto bylo rozhodnutí odvolacího soudu v napadené části zrušeno a věc byla odvolacímu soudu vrácena k dalšímu řízení (§ 243b odst. 1 a 2 OSŘ).

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

Další články:

- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník
- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba
- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek