24. 10. 2003

ID: 22169

Hospodaření se společnou věcí

Pod pojem hospodaření společnou věcí, o kterém mají spoluvlastníci podle § 139 odst. 2 ObčZ rozhodovat, lze podřadit i rozhodnutí o tom, jaká investice, tj. náklad jakého druhu a v jaké výši, má být do společné věci provedena. Pokud zákon stanoví, že rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti jejích ....

Pod pojem hospodaření společnou věcí, o kterém mají spoluvlastníci podle § 139 odst. 2 ObčZ rozhodovat, lze podřadit i rozhodnutí o tom, jaká investice, tj. náklad jakého druhu a v jaké výši, má být do společné věci provedena. Pokud zákon stanoví, že rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti jejích podílů, pak z toho vyplývá, že nerozhoduje jen většina, aniž by menšinovému spoluvlastníku byla dána jakákoliv možnost, aby se pro zamýšlenou dispozici se společnou věcí mohl rovněž rozhodnout či se k ní vyjádřit. Pokud by menšinovému spoluvlastníku vůbec nebyla dána možnost vyjádřit se k zamýšlené dispozici se společnou věcí, pak i za situace, kdy by s takovou dispozicí souhlasila většina spoluvlastníků, počítaná podle velikosti podílů, nejde o rozhodnutí většiny ve smyslu § 139 odst. 2 ObčZ. V takovém případě by šlo z hlediska hospodaření spoluvlastníků se společnou věcí o neplatný právní úkon.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 1658/2001, ze dne 5.2.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně D. K., zastoupené advokátem, proti žalované M., s. r. o., zastoupené advokátem, o zaplacení 300.000,- Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Kutné Hoře pod sp. zn. 7 C 76/2000, o dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 23. května 2001, č. j. 26 Co 170/2001-65, tak, že rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 23. května 2001, č. j. 26 Co 170/2001-65, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění

Žalobkyně se domáhala zaplacení částky 300.000,- Kč s příslušenstvím jako plnění z nájemní smlouvy, uzavřené spoluvlastníky ohledně nájmu ideální části nemovitostí, zapsaných na listu vlastnictví č. 5478 pro obec a katastrální území K. Právní předchůdkyně žalobkyně, J. K., spoluvlastnice jejich ideální třetiny a S. P., též spoluvlastnice jejich ideální třetiny, je pronajaly další spoluvlastnici, žalované, smlouvou z 6. 9. 1995 na dobu určitou (100 let) a nájemné smluvní strany sjednaly ve výši 600.000,- Kč ročně se splatností dvou stejně vysokých částek vždy k 15. 7. příslušného a k 15. 1. následujícího roku. Žalovaná společnost posléze odmítla dlužné nájemné zaplatit s tím, že smlouva z 6. 9. 1995 je neplatná, neboť nájem podílu mezi spoluvlastníky není možný.

Okresní soud v Kutné Hoře (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 7. prosince 2000, č. j. 7 C 76/2000-46, zamítl „návrh žalobkyně, aby jí byla žalovaná povinna zaplatit částku 300.000,- Kč s 12% úrokem z částky 150.000,- Kč od 16. 7. 1999 do zaplacení a s 10 % úrokem z částky 150.000,- Kč od

16. 1. 2000 do zaplacení“, a dále rozhodl o nákladech řízení. Soud prvního stupně uvedl, že nájemní smlouva je neplatná podle § 39 občanského zákoníku (dále jen „ObčZ“) pro rozpor s § 663 ObčZ, který vylučuje možnost sjednání nájmu mezi spoluvlastníky věci. Podle tohoto ustanovení nelze přenechat k užívání či braní užitku ideální část věci, ale toliko její celek, popř. část vymezenou reálně. Rozhodnutí dalších spoluvlastníků nemovitostí z 2. 1. 1999, to je dědiců po S. P., o tom, kterou část společných nemovitostí je oprávněna užívat žalobkyně a kterou část ostatní spoluvlastníci, shledal soud prvního stupně platným ve smyslu § 139 odst. 2 ObčZ a uzavřel, že jde o rozhodnutí závazné pro všechny spoluvlastníky.

Krajský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 23. května 2001, č. j. 26 Co 170/2001-65, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, „že žalovaná společnost je povinna zaplatit žalobkyni částku 300.000,- Kč, z částky 150.000,- Kč s 12 % úrokem ročně ode dne 16. července 1999 do zaplacení a z částky 150.000,- Kč s 10% úrokem ročně ode dne 16. ledna 2000 do zaplacení, vše do tří dnů od právní moci rozsudku“, a rozhodl o nákladech řízení.

Odvolací soud se s právními závěry soudu prvního stupně ztotožnil toliko v názoru, že spoluvlastníci nemohou uzavřít nájemní smlouvu týkající se společné věci, neboť taková smlouva by obcházela základní principy, na nichž je postaveno spoluvlastnictví. S odkazem na § 35 odst. 2 ObčZ ale uvedl, že soud prvního stupně měl posoudit, zda smlouva uzavřená mezi spoluvlastníky nesplňovala znaky jiné smlouvy, či zda nešlo o dohodu spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí. Smlouva z 6. 9. 1995 takovou smlouvou byla. Jejími účastníky byli všichni tehdejší spoluvlastníci nemovitostí, žalovaná při tom byla řádně zastoupena a šlo tudíž o smlouvu o hospodaření se společnou věcí, uzavřenou v souladu s § 139 odst. 2 ObčZ. Možnou změnu této smlouvy v budoucnu připouštěl její článek IX. S podrobným výkladem postupů při rozhodování spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí ve světle zákonné úpravy v dopadu na danou věc pak odvolací soud uzavřel, že rozhodnutí spoluvlastníků z 2. 1. 1999 o hospodaření s předmětnými nemovitostmi za neúčasti žalobkyně jako jednoho z nich bylo absolutně neplatné z důvodů uvedených v § 39 ObčZ a učiněné v rozporu s § 3 odst. 1 ObčZ. Dohoda z 6. 9. 1995 byla naopak platná a nebylo-li dosud rozhodnuto o jiném způsobu hospodaření, příslušela žalobkyni požadovaná náhrada ve smyslu příslušných zákonných ustanovení odvolacím soudem podrobně specifikovaným.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalovaná dovolání, ve kterém uplatňuje dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) občanského soudního řádu účinného do novely provedené zákonem č. 30/2000 Sb. (dále jen „OSŘ“). Nesouhlasí s právní argumentací odvolacího soudu k otázce postupu spoluvlastníků při rozhodování o hospodaření se společnou věcí většinou, počítanou podle podílů a odkazuje na názory vyslovené v rozhodnutích Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 374/97 (publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí pod č. 22/1999) a sp. zn. 2 Cdon 1313/97 (Právní rozhledy č. 2/2000, str. 69 a Sbírka soudních rozhodnutí č. 19/2001). Dále odkazuje na dikci § 139 odst. 2 ObčZ, který ohledně platnosti rozhodnutí o hospodaření se společnou věcí z pohledu disponování většinovým spoluvlastnickým podílem nepředepisuje žádnou zvláštní proceduru ani provedení formálního hlasovacího aktu. O hlasech je zmínka jen v druhé větě odstavce 2, a to pouze v souvislosti s rovností hlasů. Zákon tedy nepředepisuje nutnost formálního hlasování. Rozhodnutí z 2. 1. 1999 tedy dovolatelka pokládá za platné a pro spoluvlastníky závazné. K námitce odvolacího soudu, že zmíněné rozhodnutí nebylo žalobkyni oznámeno a tudíž odporuje dobrým mravům, namítá, že žalobkyně ani její právní předchůdkyně ostatní spoluvlastníky neinformovaly o tom, že došlo k převodu spoluvlastnického podílu. Proto ostatní spoluvlastníci vycházeli z toho, že další spoluvlastnicí je J. K., a té obsah svého rozhodnutí sdělili. Žalobkyně byla posléze, 23. 8. 1999, o uvedeném rozhodnutí informována. Rozhodnutí odvolacího soudu proto spočívá na nesprávném právním posouzení věci,

přičemž na takovém rozhodnutí spočívá i posouzení otázky platnosti tzv. nájemní smlouvy z 6. 9. 1995 odvolacím soudem. Ten ji označil za dohodu o hospodaření se společnou věcí podle § 139 odst. 2 ObčZ s poukazem na § 35 odst. 2 ObčZ. Toto ustanovení ale v odůvodnění svého rozsudku cituje neúplně a opomíjí, že podmínkou výkladu právního úkonu nejen podle jazykového vyjádření, ale též podle vůle jednající osoby, je, aby tato vůle nebyla v rozporu s jazykovým projevem. Jestliže je tedy smlouva z 6. 9. 1995 označena jako nájemní a celý text smlouvy se týká nájmu a nájemného, pak je v rozporu s jazykovým vyjádřením posuzovat ji jako úplně jiný právní úkon. Navrhuje, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení, a dále rozhodl o odkladu vykonatelnosti tohoto rozsudku.

Ve vyjádření k dovolání žalobkyně odkazuje na odůvodnění rozsudku odvolacího soudu, které pokládá za správné a zákonné. K dovolatelkou citovaným rozhodnutím Nejvyššího soudu namítá, že se zabývala jinou otázkou vztahů mezi menšinovými a většinovými spoluvlastníky a tato rozhodnutí nelze na projednávanou věc aplikovat. Zdůrazňuje, že byť zákon neupravuje specificky proceduru při rozhodování o společné věci, je nesporné, že kterýkoliv ze spoluvlastníků nemůže být zbaven účasti při takovém rozhodování. To dále v aplikaci na daný případ podrobně rozvádí z hlediska § 139 odst. 2 ObčZ a § 3 odst. 1 ObčZ. Za zavádějící pokládá i tvrzení žalované, že odvolací soud smlouvu z 6. 9. 1995 označil za dohodu o hospodaření se společnou věcí nesprávně. Uzavírá naopak, že tato smlouva náležitosti dohody spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí obsahově vykazuje a není překážek ji za takovou označit. Navrhuje, aby dovolací soud dovolání žalované zamítl a návrhu na odklad vykonatelnosti rozsudku odvolacího soudu nevyhověl.

Nejvyšší soud v řízení o dovolání postupoval podle procesních předpisů, platných k 31. 12. 2000 (část dvanáctá, hlava první, bod 17 zák. č. 30/2000 Sb., tedy podle občanského soudního řádu ve znění před novelou, provedenou tímto zákonem - dále jen „OSŘ“), a po zjištění, že dovolání je podáno osobou k tomu oprávněnou, je přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a) OSŘ, že je uplatněn dovolací důvod uvedený v § 241 odst. 3 písm. d) OSŘ a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (§ 240 odst. 1, § 241 odst. 1 OSŘ), dovoláním napadené rozhodnutí přezkoumal a shledal dovolání důvodným.

V dané věci odvolací soud považoval rozhodnutí spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí ze dne 2. ledna 1999 za neplatné (pro rozpor s § 139 odst. 2 ObčZ a s § 3 odst. 1 ObčZ) proto, že žalobkyně nebyla k rozhodování o hospodaření se společnými nemovitostmi přizvána a ani se tohoto rozhodování nezúčastnila. Tento právní názor odvolacího soudu je správný. K úvaze odvolacího soudu lze dodat, že stejný právní názor zaujal i Nejvyšší soud v rozhodnutí publikovaném pod č. C 583, svazku 7 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaného nakladatelstvím C. H. Beck. V tomto rozhodnutí se uvádí: „Podle § 137 odst. 1 ObčZ, jehož znění se od počátku jeho účinnosti, tj. od 1. 4. 1964 nezměnilo, podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Z tohoto ustanovení tedy vyplývá povinnost spoluvlastníka podílet se podle výše svého podílu na nákladech vynaložených na společnou věc. Taková povinnost spoluvlastníka je však vázána také na respektování práva rozhodovat o vynaložení nákladů, resp. o hospodaření se společnou věcí. Zatímco podle § 139 zákona ObčZ ve znění účinném do 31. 12. 1991, došlo-li mezi spoluvlastníky k neshodě o právech a povinnostech vyplývajících z podílového spoluvlastnictví, rozhodl na návrh některého z nich soud, pak podle § 139 odst. 2 ObčZ ve znění zákona č. 509/1991 Sb., o hospodaření 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.

Pod pojem hospodaření společnou věcí, o kterém mají spoluvlastníci podle § 139 odst. 2 ObčZ rozhodovat, lze podřadit i rozhodnutí o tom, jaká investice, tj. náklad jakého druhu a v jaké výši, má být do společné věci provedena. Pokud zákon stanoví, že rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti jejích podílů, pak z toho vyplývá, že nerozhoduje jen většina, aniž by menšinovému spoluvlastníku byla dána jakákoliv možnost, aby se pro zamýšlenou investici mohl rovněž rozhodnout či se k ní vyjádřit. To lze dovodit i z logického výkladu tohoto ustanovení: má-li vůbec v úvahu připadat dohoda spoluvlastníků nebo rovnost hlasů nebo nedosažení většiny, musí být menšinovému spoluvlastníku záměr investici provést (a to jakého druhu a v jaké výši) ostatními spoluvlastníky předestřen, aby se tak mohl vyjádřit k tomu, zda s ní souhlasí či nikoliv (a také případně uvážit možnost zrušení a vypořádání spoluvlastnického vztahu)... Pokud by menšinovému spoluvlastníku vůbec nebyla dána možnost vyjádřit se k zamýšlené investici (druhu a výši), pak i za situace, kdy by s takovou investicí souhlasila většina spoluvlastníků, počítaná podle velikosti podílů, nejde o rozhodnutí většiny ve smyslu § 139 odst. 2 ObčZ. V takovém případě by šlo z hlediska hospodaření spoluvlastníků se společnou věcí o neplatný právní úkon“. Tento názor byl vyjádřen i v odborné literatuře (Komentář k čsl. obecnému občanskému zákoníku a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Praha 1936, díl III., s. 617). Dovolatel odkazuje na R 19/2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, z jehož odůvodnění se podle něj podává spíše opačný názor, nicméně tato otázka nebyla v právní větě, pro kterou toto rozhodnutí bylo přijato k publikaci, řešena a nebyla ani předmětem dovolacího přezkumu.

Naproti tomu názor odvolacího soudu, podle kterého „nájemní smlouvu“, uzavřenou spoluvlastníky 6. 9. 1995, je třeba považovat za dohodu spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí (§ 139 odst. 2 ObčZ), je předčasný. Správný je názor, že v souladu s § 35 odst. 2 ObčZ je při výkladu této dohody třeba přihlížet k vůli účastníků; to však podle znění zákona platí, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. Věc bylo třeba posoudit i podle § 41a odst. 2 ObčZ, podle kterého má-li neplatný právní úkon náležitosti jiného právního úkonu, který je platný, lze se jej dovolat, je-li z okolností zřejmé, že vyjadřuje vůli jednající osoby (toto ustanovení poněkud nepřesně vyjadřuje to, co vystihl odvolací soud odkazem na vůli účastníků). Hospodářský cíl, k němuž směřovala vůle účastníků projevená v písemné smlouvě, byl dosažitelný jak nájemní smlouvou (pokud by ovšem byl možný nájem spoluvlastnického podílu), tak i dohodou o hospodaření se společnou věcí. Až potud lze považovat úvahy odvolacího soudu za správné. Podle názoru dovolacího soudu však skutečnost, že účastníci výslovně uzavřeli dohodu o nájmu podílu, není právně bezvýznamná. Pokud by totiž účastníci skutečně chtěli uzavřít smlouvu o nájmu podílu, pak nutně museli vycházet z toho, že jejich práva a povinnosti v tomto vztahu se budou řídit ustanoveními ObčZ o nájemní smlouvě (§ 663 a násl. ObčZ), a nikoliv ustanoveními o spoluvlastnictví (§ 137 a násl. ObčZ). Pro posouzení věci je tedy podstatné, zda účastníci chtěli uzavřít nájemní smlouvu, anebo zda jim šlo o dohodu o hospodaření se společnou věcí. K rozhodnutí proto bylo třeba učinit potřebná skutková zjištění, týkající se vůle účastníků, a to vzhledem k uplatnění zásady projednací na základě tvrzení účastníků a jejich důkazních návrhů.

V dané věci žalobkyně výslovně netvrdila, že by vůle účastníků, projevená ve smlouvě z 6. 9. 1995, směřovala k uzavření dohody o hospodaření se společnou věcí. V závěrečném návrhu, učiněném před soudem prvního stupně (č. l. 41 v.) a posléze i před soudem odvolacím (č. l. 62 v.) sice nastínila možnost posouzení smlouvy jako „dohody spoluvlastníků o užívání spoluvlastnického podílu“, v zásadě však nadále (viz její odvolání proti rozsudku soudu prvního stupně, zejména č. l. 53) tvrdila, že jde o platnou nájemní smlouvu, příp. se dovolávala bezdůvodného obohacení, které žalovaná získala. Netvrdila, že vůle účastníků směřovala právě k uzavření nájemní smlouvy (s důsledky plynoucími pro účastníky z ustanovení ObčZ o nájemní smlouvě); jádro sporu podle jejích vyjádření tak spočívalo v otázce, zda lze pronajmout spoluvlastnický podíl, resp. ideální část nemovitosti. Za této situace ovšem žalovaná neměla důvod tvrdit skutečnosti, které by pro ni – ve vztahu k posouzení

této smlouvy – měly příznivé právní následky, a nabízet k nim důkazy; konkrétně neměla důvod tvrdit, že účastníkům šlo opravdu o nájem spoluvlastnického podílu a že jejich vůle nesměřovala k rozhodnutí o hospodaření se společnou věcí s důsledky uvedenými v ustanoveních ObčZ o podílovém spoluvlastnictví. Názor, že vůle účastníků směřovala ve skutečnosti k uzavření dohody o hospodaření se společnou věcí byl vnesen do řízení až rozsudkem odvolacího soudu, byl pro účastníky neočekávaný a dovolatelé se nemohli vyjádřit k právní stránce věci a tvrdit skutečnosti, které by uplatnění normy, aplikované odvolacím soudem, v daném případě vyloučily a navrhovat důkazy k prokázání těchto skutečností. Vzhledem k tomu, že povinnost tvrzení i povinnost důkazní jsou povinnostmi procesními, bylo věcí soudu v tomto případě poučit účastníky o této povinnosti ve vztahu ke skutečnosti, o kterou soud zamýšlel opřít rozhodnutí a kterou dosud žádný z účastníků neuplatňoval (§ 5 OSŘ). Pokud tak soud neučinil, trpí řízení jinou vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci [§ 241 odst. 3 písm. b) OSŘ], k níž dovolací soud přihlíží, i když nebyla v dovolání uplatněna (§ 242 odst. 3 OSŘ). Je třeba poukázat i na právní názor Ústavního soudu, vyjádřený v nálezu z 24. 9. 1998, sp. zn. III. ÚS 139/98, podle kterého „změna právního náhledu odvolacího soudu je tudíž důvodem kasačního rozhodnutí odvolacího soudu, přičemž z hlediska ústavněprávního se tím účastníkům otevírá možnost uplatnění práva vyjádřit se k němu, případně i předložit nové důkazy, které z pohledu dosavadního nebyly relevantní“.

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit (§ 243b odst. 1 OSŘ , věta za středníkem) a věc vrátit tomuto soudu k dalšímu řízení (243b odst. 2 OSŘ).

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

Další články:

- Nesprávné poučení
- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)