15. 3. 2004

ID: 24203

Hospodaření se společnou věcí

Za hospodaření se společnou věcí lze považovat mimo jiné údržbu věci, její opravu, ale také její úpravu, resp. její změnu včetně odstranění či likvidace.

Za hospodaření se společnou věcí lze považovat mimo jiné údržbu věci, její opravu, ale také její úpravu, resp. její změnu včetně odstranění či likvidace.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 1300/2001, ze dne 27.3.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců: A) Z. B., a B) B. B., zastoupených advokátem, proti žalovaným: 1) J. B., a 2) M. B., zastoupeným advokátem, o uložení povinnosti strpět odbourání části opěrné zídky, vedené u Okresního soudu v Pelhřimově pod sp. zn. 5 C 619/97, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích - pobočka v Táboře ze dne 15. 3. 2001, č. j. 15 Co 130/2001-149, tak, že rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích – pobočka v Táboře ze dne 15. března 2001, č. j. 15 Co 130/2001-149, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Okresní soud v Pelhřimově rozsudkem z 13. 12. 2000, č.j. 5 C 619/97-129, uložil žalovaným jako podílovým spoluvlastníkům stavební parcely č. 192/1, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v P. na LV č. 145 pro obec V., k. ú. S. u Č., strpět odbourání opěrné zídky stojící na pozemku st. p. č. 192/1 a to v délce 240 cm od hranice pozemku parc. č. 320/4 v Sedlišti, a vybudování zpevněné šikmé plochy v šíři 160 cm, a to podle zpracované dokumentace s názvem "terénní úprava pro zpřístupnění pozemků parc. č. 320/2 a č. 320/3" zpracované pro účely stavebního řízení autorizovaným technikem pro pozemní stavby J. K. v dubnu a prosinci 2000", a rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že účastníci jsou podílovými spoluvlastníky stavební parcely č. 192/1 a domu čp. 27 na tomto pozemku v kat. území S. u Č., a to žalobce A) a žalovaný 1) každý v rozsahu 1/6 a žalobci stejně jako žalovaní mají ve společném jmění manželů spoluvlastnický podíl v rozsahu 2/6. Ve prospěch vlastníků těchto nemovitostí vázne na pozemku parc. č. 320/3, jehož výlučným vlastníkem je žalobce, a pozemcích parc. č. 320/6 a č. 320/5, jejichž výlučným vlastníkem byl žalovaný (nyní ve vlastnictví jeho syna P. B.), právo odpovídající věcnému břemeni, zřízené smlouvou uzavřenou účastníky v roce 1995, spočívající v právu chůze a jízdy všemi dopravními prostředky po cestě vymezené geometrickým plánem. Na tuto cestu navazuje na společném pozemku parc. č. 192/1 přístup ke garáži, nacházející se v domě účastníků čp. 27, kterou užívají žalovaní. Nad příjezdem ke garáži je opěrná zídka, která vede od domu čp. 27 ještě do pozemku parc. č. 340 ve vlastnictví syna žalovaných P. B. Žalobci jsou ještě spoluvlastníky pozemku parc. č. 119/2, nacházejícího se v sousedství pozemku parc. č. 191/2. Podle znaleckých posudků není opěrná zídka významná pro statiku domu čp. 27 ani pro zachycení vod v případě povodně. Žalovaní nesouhlasí s

tím, aby žalobci opěrnou zídku zbořili a upravili terén na pozemku parc. č. 192/1 tak, aby po něm mohli kolem domu v místě původní zídky procházet a projíždět stavebním kolečkem k cestě, vytyčené věcným břemenem, tj. až na pozemek parc. č. 320/3, který je ve vlastnictví žalobce.

Na základě uvedených zjištění dospěl soud prvního stupně k závěru, že mezi účastníky došlo jako mezi spoluvlastníky domu čp. 27, jehož je opěrná zídka součástí, k neshodě o hospodaření se společnou věcí ve smyslu § 139 odst. 2 ObčZ. Žalobě vyhověl s odůvodněním, že odstranění zídky by vedlo k podstatně ekonomičtějšímu přístupu žalobců z pozemku parc. č. 119/2 přes společný pozemek parc. č. 192/1 dále cestou vymezenou věcným břemenem až na pozemek žalobce parc. č. 230/3, přičemž odstranění zídky nebude žalované jako spoluvlastníky v jejich spoluvlastnických právech nijak omezovat. Totéž platí ohledně navrhované úpravy pozemku parc. č. 192/1 po odstranění zídky, když "se jedná pouze o vyřešení neshod mezi účastníky ve vztahu ke stavebnímu řízení, které probíhá u obecního úřadu ve V.".

Krajský soud v Českých Budějovicích - pobočka v Táboře jako soud odvolací rozsudkem z 15. 3. 2001, č. j. 15 Co 130/2001-149, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl. Převzal skutková zjištění soudu prvního stupně, avšak dospěl k závěru, že v daném případě nejde o řešení neshody mezi rovnodílnými spoluvlastníky věci ve smyslu § 139 odst. 2 ObčZ. Podle odvolacího soudu je jádrem sporu snaha žalobců dostat se proti vůli žalovaných přes společný pozemek k nemovitosti v jejich vlastnictví (pozemek je ve vlastnictví žalobce). Hospodaření se společnou věci ve smyslu § 139 odst. 2 ObčZ má na zřeteli neshody vyplývající z výkonu práv a povinností ke společné věci, především ze způsobu jejich užívání, udržování a oprav. Tato situace ovšem v dané věci nenastala. K zajištění přístupu žalobců na pozemek parc. č. 320/3 slouží jiné právní instituty, které měli žalobci využít, jako je směna pozemků, zřízení věcného břemene. Jestliže v souvislosti s uzavřením smlouvy o zřízení věcného břemene v roce 1995 žalobci přístup k jejich pozemku opomněli vyřešit, nelze přistoupit na konstrukci žalobců, že jde nyní o záležitost podle § 139 odst. 2 ObčZ.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci dovolání. Považují za nesprávný závěr odvolacího soudu, že neshodu mezi účastníky jako spoluvlastníky domu a pozemku o odstranění zídky a stavební úpravy, nelze považovat za neshodu o hospodaření se společnou věcí ve smyslu § 139 odst. 2 ObčZ. Žalobci mají zajištěn přístup na pozemek parc. č. 320/3 jednak po veřejné komunikaci, jednak po cestě, vymezené věcným břemenem. Tu však nemohou používat právě proto, že jim v tom brání předmětná zídka. Zatímco žalovaní jako spoluvlastníci pozemku parc. č. 191/2 vykonávají právo odpovídající věcnému břemeni, když po cestě zřízené věcným břemenem jezdí ke garáži ve společném domě, žalobcům ve výkonu tohoto práva zídka brání, neboť se nedostanou na společný pozemek před garáží, když také žalovaní mají nad zídkou zahrádku, k jejíž zřízení nedali žalobci nikdy souhlas. Kromě toho je odstranění zídky, jak už uváděli u odvolacího soudu, nutné i k zajištění údržby obvodové zdi společného domu čp. 27 a také za účelem přístupu k obvodové zdi jejich domu na parc. č. 192/2. Žalobci navrhli, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen a věc byla tomuto soudu vrácena k dalšímu řízení

Žalovaní navrhli, aby dovolání bylo zamítnuto. Nesouhlasí s výkladem § 139 odst. 2 ObčZ žalobci. Poukazují na to, že hospodaření se společnou věci je třeba chápat jako realizaci její užitné hodnoty, a to způsobem, který tuto hodnotu zvyšuje. V případě věci ve spoluvlastnictví by výsledkem takového hospodaření měla být alespoň situace, že zvýšením užitku jednoho z těchto subjektů neklesá užitek subjektů ostatních. U zamýšleného odstranění zídky a stavební úpravy pozemku však o takovou situaci nejde. Užitek žalobců by se sice zvýšil zlepšením jejich přístupu k parc. č. 320/3 a č. 192/2,

ale užitek žalovaných by klesl. V prostoru nad zídkou mají totiž žalovaní zřízenu terasu a na ni navazující užitkovou zahradu, přičemž jejich využití by tak bylo, ne-li znemožněno, tak značně ztíženo. Ve vztazích účastníků se vytvořil pokojný stav, který by neměl být rušen. Žalovaní také upozorňují, že průjezd žalobců motorovými vozidly kolem jejich terasy po odstranění zídky, by je nadměrně obtěžoval hlukem a vibracemi. Konečně poukazují na to, že už v době, kdy bylo zřízeno věcné břemeno cesty, zajišťující příjezd ke garáži společného domu, zídka existovala a tak jediným jeho důvodem zřízení bylo právě zajištění tohoto příjezdu, nikoliv příjezdu, resp. přístupu ještě do horní části společného pozemku nad zídkou.

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

Nejvyšší soud po zjištění, že přípustné dovolání bylo podáno včas řádně zastoupenými účastníky řízení, přezkoumal rozsudek odvolacího soudu ve smyslu § 242 odst. l a 3 OSŘ.

Vady řízení vyjmenované v § 237 odst. 1 OSŘ nebyly dovolacím soudem zjištěny, a ani k jiným vadám, které by měly za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, v řízení nedošlo.

Podle § 139 odst. 2 ObčZ o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou počítanou podle velikostí podílů. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud.

Za hospodaření se společnou věcí lze považovat mimo jiné údržbu věci, její opravu, ale také její úpravu, resp. její změnu včetně odstranění či likvidace.

Ze znění § 139 odst. 2 ObčZ tedy vyplývá, že soud je povinen rozhodnout o neshodě spoluvlastníků o změně společné věci nedosáhne-li se většiny počítané podle jejich podílů, nebo při rovnosti jejich hlasů nebo nedošlo-li mezi nimi k dohodě. Jiné předpoklady zákon nestanoví. To znamená, že k tomu, aby soud o neshodě o změně společné věci rozhodl, zákon nevyžaduje, aby šlo o změnu věci zvlášť kvalifikovanou nebo vymezenou určitým účelem. Pro závěr, zda jde o neshodu spoluvlastníků ve smyslu § 139 odst. 2 ObčZ není proto podstatný účel zamýšlené úpravy společné věci, neboť ten bude soud posuzovat až při vlastním rozhodování o této neshodě.

V dané věci jsou účastníci spoluvlastníky nemovitostí – domu a pozemku, na němž se dům nachází. Ať již je opěrná zídka součástí domu (jak uvažoval soud prvního stupně) nebo součástí pozemku či jeho příslušenstvím, v každém případě ohledně další existence této zídky došlo mezi účastníky k neshodě – žalobci s její další existencí nesouhlasí, žalovaní naopak trvají na tom, aby zídka zůstala zachována. Tato neshoda je neshodou o hospodaření se společnou věcí ve smyslu § 139 odst. 2 ObčZ.

Z uvedených důvodů není správný právní závěr odvolacího soudu, že mezi účastníky jako spoluvlastníky domu, u něhož se na společném pozemku nachází opěrná zídka, nejde o neshodu o hospodaření se společnou věcí a také že účelu sledovaného zamýšlenými změnami mohli žalovaní

dosáhnout jinými právními instituty jako je směna pozemků nebo zřízením věcného břemene. Uvedené instituty totiž předpokládají smlouvu a jsou tedy nevynutitelné.

Rozsudek odvolacího soudu byl proto jako nesprávný zrušen a věc byla tomuto soudu vrácena k dalšímu řízení (§ 243b odst. l a 2 OSŘ).

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

Další články:

- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Předběžné opatření
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Pracovní doba
- Exekuce
- Důkazní břemeno
- Dokazování, neúčinnost právního jednání
- Katastr nemovitostí
- Náhrada za ztrátu na výdělku (exkluzivně pro předplatitele)