

1. 10. 2004

ID: 28362

# Hospodaření se společnou věcí

Ani za použití § 139 odst. 2 občanského zákoníku nelze nutit podílového spoluvlastníka, aby souhlasil s vytvořením další věci, jež by měla být v jejich spoluvlastnictví.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 1470/2002, ze dne 30.6.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce M. R., zastoupeného advokátem, proti žalované I. K., zastoupené advokátem, o řešení spoluvlastnických neshod, vedené u Okresního soudu v Semilech pod sp. zn. 5 C 745/97, o dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 7. února 2002, č. j. 23 Co 428/2000-82, tak, že rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 7. února 2002, č. j. 23 Co 428/2000-82, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Semilech (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 10. prosince 1999, č. j. 5 C 745/97-59, pod bodem I. výroku uložil žalované, aby strpěla „dostavbu garáže na části pozemkové parcely číslo 353/3 zapsané na listu vlastnictví číslo 489 pro obec M. p. K., katastrální území S. L., a to v souladu se stavebním povolením odboru výstavby Městského úřadu v T. č. j. Výst. 627/332.6/96“. Pod body II. a III. zastavil řízení „o určení, že žalovaná je oprávněna výlučně užívat garáž v suterénu domu čp. 65 na stavební parcele číslo 254 v obci M. p. K., katastrální území S. L.“ a „o protinávrrhu žalované ze dne 29. 8. 1999“. Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že rozhodnutím stavebního odboru MÚ v Turnově z 18. 6. 1996 bylo žalobci na základě jeho žádosti z 5. 6. 1996, kterou doložil výpisem z listu vlastnictví č. 489 katastru nemovitostí, v němž jako výlučný vlastník pozemku parc. č. 353/3 v obci M. p. K., kat. území S. L., je uveden žalobce, vydáno stavební povolení ke stavbě garáže na tomto pozemku. Podle listiny z 24. 5. 1996 se stavbou garáže žalovaná a vlastníci sousedního pozemku parc. č. 350/5 manželé V. vyslovili souhlas. Rozhodnutím z 30. 9. 1996 byl žalobce vyzván k zastavení všech stavebních prací poté, co 27. 9. 1996 žalovaná stavebnímu odboru sdělila, že je spoluvlastnicí pozemku parc. č. 353/3, což doložila novým výpisem z katastru nemovitostí, a se stavbou garáže vyslovila nesouhlas. V důsledku opakovaného nesouhlasu žalované se stavbou byl žalobce vyzván k podání žaloby u soudu. Účastníci jsou podílovými spoluvlastníky nemovitostí, zapsaných na LV č. 489. Pokud byl v katastru nemovitostí jako vlastník těchto nemovitostí zapsán jen žalobce, šlo o chybný zápis, který byl opraven. Soud prvního stupně věc posuzoval podle § 139 odst. 2 a 3 ObčZ a nesouhlas žalované se stavbou garáže neshledal důvodný.

Krajský soud v Hradci Králové jako soud odvolací k odvolání žalované rozsudkem ze dne 7. února 2002, č. j. 23 Co 428/2000-82, rozsudek soudu prvního stupně v napadených výrocích pod bodem I. a IV. potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Dále proti tomuto rozsudku připustil dovolání pro právní otázku, „zda o změně společné věci může ve smyslu § 139 odst. 3 občanského zákoníku rozhodnout soud i při rovnosti hlasů“. Odvolací soud vyslovil souhlas s právním názorem soudu prvního stupně, že postavením garáže dojde ke změně povahy pozemku ze zahrady na stavební pozemek, a protože ohledně stavby garáže nedošlo k dohodě mezi účastníky, ani nebylo dosaženo většiny, je třeba věc posoudit podle § 139 odst. 3 ObčZ s tím, že „pokud právo žádat o rozhodnutí soudu svědčí přehlasovanému účastníku, pak musí tím spíše svědčit i účastníku polovičnímu, nepřehlasovanému“, jímž je žalobce. Ztotožnil se také se závěrem, že „nepůjde o omezení takového rozsahu, které by odůvodňovalo upřednostnění stanoviska žalované“.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání z důvodu nesprávného právního posouzení věci. Podle názoru žalované v daném případě nejde o řešení neshod mezi podílovými spoluvlastníky podle § 139 odst. 2 a 3 ObčZ, ale o úkon směřující ke změně podstaty věci, kdy „nelze založit povinnost vytvořit nový předmět spoluvlastnictví rozhodnutím soudu“. Poukázala na to, že souhlas ke stavbě garáže nikdy nedala. Právě z tohoto důvodu bylo stavební povolení zrušeno. Navrhla, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalobce 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 a že je přípustné, přezkoumal napadený rozsudek podle § 242 odst. 1 a 3 OSŘ a dospěl k závěru, že dovolání je důvodné.

Vady řízení vyjmenované v § 237 odst. 1 OSŘ, které zakládají přípustnost dovolání proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, dovolatelka napadenému rozsudku nevytýkala a ani z obsahu spisu existence žádná z těchto vad neplyne. Totéž lze konstatovat ve vztahu k jiným vadám, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci [§ 241 odst. 3 písm. b) OSŘ]. Proto bylo možno přezkoumat napadený rozsudek jen z hlediska dovolacího důvodu uvedeného v § 241 odst. 3 písm. d) OSŘ při řešení právní otázky, pro kterou odvolací soud připustil dovolání.

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.

Podle § 139 odst. 3 ObčZ jde-li o důležitou změnu společné věci, mohou přehlasování spoluvlastníci žádat, aby o změně rozhodl soud.

Oba citované odstavce § 139 ObčZ se týkají hospodaření spoluvlastníků se společnou věcí. Odstavec 3 však představuje výjimku z odstavce 2 a vztahuje se jen na případy sporu menšinových podílových spoluvlastníků s většinovými podílovými spoluvlastníky o důležitou změnu společné věci. Jeho smyslem je umožnit menšinovým spoluvlastníkům zvrátit rozhodnutí většinových spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí v tak zásadní otázce hospodaření se společnou věcí, jakou je důležitá změna společné věci. V daném případě o takovou výjimku nejde, neboť se nejedná o žalobu minoritního vlastníka. V ostatních případech sporu spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí, a to i pokud se týkají změny společné věci, přísluší postupovat podle § 139 odst. 2 ObčZ. Pokud tedy odvolací soud věc posuzoval z hlediska § 139 odst. 3 ObčZ, šlo o aplikaci nesprávného právního předpisu.

Odvolací soud shodně jako soud prvního stupně postavil své rozhodnutí na právním závěru, že postavením garáže žalobcem sice dojde ke změně povahy pozemku ze zahrady na stavební pozemek, že však stavbou „nepůjde o omezení takového rozsahu, které by odůvodňovalo upřednostnění stanoviska žalované“. S tímto právním závěrem, vyjma závěru o změně povahy pozemku, nelze souhlasit. Nelze pominout, že postavením garáže jen jedním ze spoluvlastníků na pozemku, který je v jejich podílovém spoluvlastnictví, přičemž by se tato stavba stala výlučným vlastnictvím jen jednoho z nich - stavebníka, vznikla by stavba, jež by trvale a nad rámec omezení daných samotnou podstatou spoluvlastnického práva omezovala práva žalované. Žalovaná by byla zcela vyloučena z užívání části pozemku zastavěné stavbou, která by jí nepatřila. S námitkou žalované, uplatněnou v dovolání, lze také souhlasit potud, že ani za použití § 139 odst. 2 ObčZ nelze nutit podílového spoluvlastníka, aby souhlasil s vytvořením další věci, jež by měla být v jejich spoluvlastnictví

Z uvedených důvodů nelze než uzavřít, že právní posouzení věci odvolacím soudem nebylo správné. Proto byl napadený rozsudek odvolacího soudu podle § 243b odst. 1 a 2 OSŘ zrušen a věc byla vrácena tomuto soudu k dalšímu řízení.

## 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 \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)