

27. 2. 2007

ID: 46512

## Hospodaření se společnou věcí

Vzhledem k tomu, že platná právní úprava je založena v případě rovnosti hlasů (rovnosti podílů) nebo nedosažení dohody o hospodaření se společnou věcí na ingerenci soudu, pak právní úkon učiněný jedním z rovnodílných podílových spoluvlastníků bez předchozího rozhodnutí soudu ve smyslu § 139 odst. 2 věty druhé obč. zák. je absolutně neplatný (§ 39 obč. zák.).

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 33 Odo 1694/2005, ze dne 15.12.2006)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce M. M., zastoupeného JUDr. R. P., advokátem, proti žalovanému M. M., zastoupenému JUDr. I. V., advokátkou, o 210.000,- Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Benešově pod sp. zn. 12 C 910/2003, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 1. června 2005, č. j. 21 Co 114/2005-81, tak, že rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 1. června 2005, č. j. 21 Co 114/2005-81, a rozsudek Okresního soudu v Benešově ze dne 22. září 2004, č. j. 12 C 910/2003-47, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Benešově k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobce se domáhal po žalovaném zaplacení částky 210.000,- Kč s 10 % úrokem z prodlení od 1. 1. 2002 do zaplacení s odůvodněním, že jako jediný a výlučný vlastník nemovitostí zapsaných na L. č. 280 pro k. ú. S. pronajal jejich část žalovanému smlouvou na dobu určitou od 1. 1. 1999 do 31. 12. 1999 za dohodnuté nájemné. Po uplynutí sjednané doby nájmu žalovaný nemovitosti nadále užíval, na základě mimosoudní dohody uhradil částku 420.000,- Kč, rovnající se ročnímu nájemnému za rok 2000, avšak za rok 2001 již žalobci nezaplatil ničeho. V řízení vedeném před Obvodním soudem pro Prahu 9 pod sp. zn. 4 C 80/2002 samostatnou žalobou uplatnil nárok na zaplacení 210.000,- Kč s příslušenstvím, přičemž druhých 210.000,- Kč požaduje v tomto řízení. Pokud je jako spoluvlastník nemovitostí vedených na L. č. 280 pro k. ú. S. zapsán P. K., stalo se tak na základě neplatného právního úkonu (kupní smlouvy), neboť nabývací titul nebyl smluvními stranami podepsán.

Okresní soud v Benešově (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 22. září 2004, č. j. 12 C 910/2003-47, s odkazem na § 136 a násl. občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“) žalobu zamítl a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Vzal za prokázané, že žalobce a P. K. jsou každý z 1/2; podílovými spoluvlastníky nemovitostí zapsaných u Katastrálního úřadu Praha - východ na L. č. 280 pro k. ú. S., přičemž stavbu bývalého velkokapacitního kravína v období od ledna do prosince 2001 užíval žalovaný na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 28. 12. 2000 uzavřené s P. K. Tomu uhradil za roční užívání nemovitosti částku 420.000,- Kč. Žalobci se nepodařilo prokázat, že je výlučným vlastníkem nemovitostí v k. ú. S., neboť jeho tvrzení vyvrací výpis z katastru nemovitostí zapsaných na L. č. 280 a rozsudky Okresního soudu pro Prahu - východ ze dne 26. 2. 2003, č. j. 11 C 120/2000-156, a Krajského soudu v Praze ze dne 4. 11. 2003, č. j. 31 Co 277/2003-236; výrok rozhodnutí krajského soudu považoval soud prvního stupně za závazný, neboť v něm byla řešena předběžná otázka vlastnictví, kterou by jinak musel řešit sám. K důkazům prokazujícím tvrzení o neexistenci kupní smlouvy (text kupní smlouvy ze dne 8. 5. 1999 a znalecký posudek ze dne 8. 3. 2001) nepřihlédl, protože byly hodnoceny v řízení o určení vlastnictví. Žalobu na zaplacení částky 210.000,- Kč s příslušenstvím neshledal důvodnou, protože žalovaný si část nemovitosti pronajal na základě platné smlouvy uzavřené s druhým podílovým spoluvlastníkem P. K. To, že smlouvu uzavřel jen jeden ze dvou podílových spoluvlastníků, nepovažoval za okolnost zakládající její neplatnost. Rovnodílný podílový spoluvlastník není totiž omezen v nakládání se společnou věcí a k platnosti právních úkonů týkajících se společné věci nepotřebuje souhlas druhého spoluvlastníka. Nesouhlasí-li proto druhý podílový spoluvlastník s pronájmem společné věci konkrétnímu nájemci, jde o neshodu mezi spoluvlastníky, kterou si musí vyřešit mezi sebou; na platnost nájemního vztahu tato neshoda vliv nemá. Jelikož žalobce a P. K. jako podíloví spoluvlastníci jsou zavázáni a oprávněni vůči třetím osobám solidárně, mohl žalovaný splnit závazek vyplývající z nájemní smlouvy (zaplacením nájemného) k rukám jen jednoho z podílových spoluvlastníků. Žalobci proto nic nedluží. Vzájemně se proto musí vypořádat P. K. se žalobcem.

Krajský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 1. června 2005, č. j. 21 Co 114/2005-81, potvrdil rozsudek

soudu prvního stupně a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Zcela se ztotožnil se skutkovými i právními závěry soudu prvního stupně, na které v podrobnostech odkázal. Převzal zejména závěr o existenci podílového spoluvlastnictví žalobce a P. K. Rozhodl-li soud v řízení o určení vlastnictví tak, že žalobu zamítl, je soud v jiném řízení tímto rozhodnutím podle § 135 odst. 2 o. s. ř. vázán; údaje v katastru nemovitostí tak zůstaly beze změny a jsou závazné, dokud nebude prokázán opak. Soud prvního stupně správně považoval nájemní smlouvu ze dne 28. 12. 2000 za platnou v situaci, kdy ji uzavřel jen jeden ze dvou podílových spoluvlastníků. Podle odvolacího soudu k rozhodnutí o tom, že společná věc (její část) má být pronajata, stačí podle § 139 odst. 2 obč. zák. většina počítaná podle velikosti spoluvlastnických podílů. Jde-li o spoluvlastnictví více než dvou osob, nemusí nájemní smlouvu uzavírat jako pronajímatelé všichni podíloví spoluvlastníci; stačí, když ji uzavřou ti, kteří disponují většinou. V případě rovnodílného spoluvlastnictví může každý z podílových spoluvlastníků uzavřít nájemní smlouvu sám, aniž by k tomu potřeboval souhlas druhého. Podílový spoluvlastník, který s takovým právním úkonem nesouhlasí, může se obrátit na soud, jenž v otázce nakládání se společnou věcí rozhodne podle § 139 odst. 2 obč. zák. Takovou žalobu dosud žalobce nepodal. Jestliže žalovaný byl v dobré víře v zápis v katastru nemovitostí, uzavřel nájemní smlouvu s osobou, které podle katastru nemovitostí svědčilo spoluvlastnické právo, a této osobě podle smlouvy plnil, není tím, kdo by se na úkor žalobce podle § 451 obč. zák. bezdůvodně obohacoval. S odkazem na stanovisko bývalého Nejvyššího soudu SSR ze dne 8. 3. 1973, Cpj 8/72, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek jako R 54/73, odvolací soud uzavřel, že má-li žalobce za to, že mu nebyla vyplacena částečně nebo zcela úhrada za užívání části nemovitosti z titulu spoluvlastnictví (nebo protože tu spoluvlastnický vztah není), musí se vydání této částky domáhat po P. K., tedy na tom, komu bylo nájemcem plněno.

Proti potvrzujícímu výroku rozsudku odvolacího soudu podal žalobce (dále jen „dovatel“), dovolání, jehož přípustnost dovozuje z § 237 odst. 1 písm c) občanského soudního řádu (dále jen o. s. ř.) s tím, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Důvodnost dovolání opírá o § 241a odst. 2 písm b) o. s. ř., jelikož rozhodnutí odvolacího soudu spočívá podle jeho názoru na nesprávném právním posouzení věci. Zásadní právní význam přisuzuje řešení právní otázky, zda jeden ze dvou podílových spoluvlastníků může bez dohody s druhým spoluvlastníkem platně uzavřít nájemní smlouvu, jejímž předmětem bude společná věc; odvolací soudy tuto otázku v různých věcech řeší odlišně, přičemž v dovoláním napadeném rozhodnutí přijal odvolací soud podle dovolatele nesprávný závěr, že takový úkon jen jednoho spoluvlastníka nezakládá absolutní neplatnost nájemní smlouvy. V doplňku k dovolání ze dne 29. 9. 2005 dovatel poukázal na v mezidobí vydaný rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. června 2005, č. j. 30 Cdo 1203/2004-261, kterým byly zrušeny rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 4. listopadu 2003, č. j. 31 Co 277/2003-236, a rozsudek Okresního soudu Praha - východ ze dne 26. února 2003, č. j. 11 C 122/2000-156, a věc vrácena Okresnímu soudu Praha - východ k dalšímu řízení. V důsledku zrušení rozsudků nižších soudů ve věci určení vlastnictví žalobce je potřeba přehodnotit řešení prejudiciální otázky vlastnictví. Z těchto důvodů navrhl rozsudek odvolacího soudu zrušit a věc mu vrátit k dalšímu řízení.

Žalovaný navrhl, aby dovolací soud dovolání podle § 243c odst. 1 a § 43 odst. 2 o. s. ř. odmítl, resp. podle § 243b odst. 2 o. s. ř. zamítl. Z dovolání nevyplývá, čeho se žalobce domáhá, přičemž odstranění této vady není již pro uplynutí lhůty podle § 241a odst. 3 o. s. ř. možné a dovolání mělo být podle § 243c odst. 1 a § 43 odst. 2 o. s. ř. odmítnuto. Pokud dovolací soud nezvolí tento procesní postup, navrhuje dovolání zamítnout, neboť soudy obou stupňů věc správně právně posoudily a příslušným způsobem aplikovaly § 139 odst. 2 obč. zák. Se zřetelem na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 4. listopadu 2003, č. j. 31 Co 277/2003-236, se správně vypořádaly i s námitkou výlučného vlastnictví žalobce k předmětu nájmu.

Podle článku II bodu 3. zákona č. [59/2005](#) Sb., obsahujícího přechodná ustanovení k novele občanského soudního řádu provedené tímto zákonem, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. před 1. dubnem 2005) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. S ohledem na to, že odvolací soud v řízení o dovolání proti rozsudku soudu prvního stupně postupoval podle procesních předpisů účinných před 1. 4. 2005 (článek II bod 2. zákona č. [59/2005](#) Sb.), bylo i v řízení o dovolání postupováno podle občanského soudního řádu ve znění před novelou provedenou uvedeným zákonem (dále opět jen „o. s. ř.“).

Podle § 236 odst. 1 o. s. ř. lze dovoláním napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Přípustnost dovolání proti potvrzujícím rozhodnutím odvolacího soudu ve věci samé je upravena v § 237 odst. 1 písm. b) a c) o. s. ř. Podle písm. b) tohoto ustanovení je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, kterým soud prvního stupně rozhodl ve věci samé jinak než v dřívějším rozsudku (usnesení) proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil. Tímto ustanovením nemůže být přípustnost dovolání žalobce založena, jelikož

napadeným rozsudkem byl potvrzen v pořadí prvý rozsudek, který soud prvního stupně v této věci vydal.

Zbývá tedy přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., podle kterého je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Podle § 237 odst. 3 o. s. ř. má rozhodnutí odvolacího soudu po právní stránce zásadní význam zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

O rozhodnutí zásadního významu po právní stránce jde tehdy, jestliže odvolací soud posuzoval právní otázku, která v projednávané věci měla pro rozhodnutí ve věci zásadní význam, tedy byla pro rozhodnutí věci určující. Rozhodnutí odvolacího soudu má z tohoto pohledu zásadní význam zpravidla tehdy, jestliže řeší takovou právní otázku, která judikaturou vyšších soudů (tj. odvolacích soudů a soudu dovolacího) nebyla vyřešena nebo jejíž výklad se v judikatuře těchto soudů dosud neustálil. To je dáno zejména tehdy, když vyšší soudy při svém rozhodování řeší takovou otázku rozdílně, takže nelze hovořit o ustálené judikatuře, nebo jestliže odvolací soud posoudil určitou právní otázku jinak, než je řešena v konstantní judikatuře vyšších soudů, takže rozhodnutí odvolacího soudu představuje v tomto směru odlišné, "nové", řešení této právní otázky; zásadní právní význam rozhodnutí odvolacího soudu může být dán též tím, že toto rozhodnutí řeší právní otázku v rozporu s hmotným právem. Přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. není založena již tím, že dovolatel tvrdí, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Nastává tehdy, jestliže dovolací soud za použití hledisek, příkladmo uvedených v § 237 odst. 3 o. s. ř., dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu ve věci samé po právní stránce zásadní význam skutečně má. Protože v případě přípustnosti dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. je zcela vyloučeno uplatnění dovolacího důvodu zpochybňujícího skutková zjištění, z nichž odvolací soud při svém rozhodování vycházel (srov. § 241a odst. 3 o. s. ř.), musí dovolací soud převzít skutkový stav zjištěný odvolacím soudem.

Podle § 241a odst. 4 o. s. ř. v dovolání nelze uplatnit nové skutečnosti nebo důkazy ve věci samé.

Z citovaného ustanovení vyplývá, že při zjišťování skutkového stavu věci může soud vycházet toliko z důkazů, které byly označeny nejpozději v odvolacím řízení. V dovolacím řízení, jehož účelem je přezkoumání správnosti rozhodnutí odvolacího soudu, se dokazování ve věci neprovádí. Proto v něm nelze ani úspěšně uplatňovat nové skutečnosti nebo nové důkazy, tj. takové skutečnosti či důkazy, které nebyly uvedeny v řízení před soudem prvního stupně ani soudem odvolacím (k tomu srovnej usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15. 8. 1995, sp. zn. 6 Cdo 114/94, publikované v časopisu Právní rozhledy 6/1996).

Z tohoto důvodu se proto nemohl dovolací soud samostatně zabývat důsledky rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 30. června 2005, č. j. 30 Cdo 1203/2004-261. Jde totiž o uplatňování nepřípustné novoty v dovolacím řízení.

V projednávané věci odvolací soud mimo jiné řešil právní otázku platnosti nájemní smlouvy ohledně věci v podílovém spoluvlastnictví v situaci, kdy ji uzavře jeden ze dvou rovnodílných spoluvlastníků bez dohody s druhým spoluvlastníkem.

Vzhledem k tomu, že posouzení této otázky bylo pro rozhodnutí věci významné (určující) a, jak bude uvedeno dále, odvolací soud ji vyřešil v rozporu s hmotným právem, představuje napadený rozsudek odvolacího soudu rozhodnutí, které má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Dovolací soud proto dospěl k závěru, že dovolání proti rozsudku odvolacího soudu je přípustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř.

Podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. lze namítat, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Nesprávným právním posouzením je omyl soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav. O mylnou aplikaci právních předpisů se jedná, jestliže soud použil jiný právní předpis, než který měl správně použít, nebo sice aplikoval správný právní předpis, ale nesprávně jej vyložil, popřípadě ze skutkových zjištění vyvodil nesprávné právní závěry. Protože žalobce nenamítá, že by řízení bylo postiženo některou z vad uvedených v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř. nebo jinou vadou řízení, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, k nimž dovolací soud přihlédně, i kdyby nebyly v dovolání uplatněny, a nic takového neplyne ani z obsahu spisu, zabýval se dovolací soud pouze výslovně uplatněným dovolacím důvodem, jak jej žalobce vymezil (§ 242 odst. 3 o. s. ř.).

Podle § 137 odst. 1 obč. zák. podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci.

Podle § 139 odst. 1 obč. zák. z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně.

Podle § 139 odst. 2 obč. zák. 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 § 39 obč. zák. neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přičí dobrým mravům.

Z těchto ustanovení vyplývá, že náleží-li věc více subjektům, mají jako spoluvlastníci právo podílet se na hospodaření se společnou věcí podle výše svých podílů. Pod pojem hospodaření se společnou věcí, o kterém mají spoluvlastníci podle § 139 odst. 2 obč. zák. rozhodovat, lze podřadit i rozhodnutí o tom, jak bude společná věc hospodářsky využita, např. tím komu a za jakých podmínek bude pronajata; rozhodnutí spoluvlastníků podle § 139 odst. 2 obč. zák. je přitom právním úkonem (k tomu srovnej rozsudek Nejvyššího soudu z 21. 5. 1998, sp. zn. 2 Cdo 374/97).

Je nutno připomenout, že v rozhodnutí ze dne 21. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 599/99, publikovaném pod č. C 583, svazku 7, Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaného nakladatelstvím C. H. Beck, dovolací soud uvedl, že pod pojem hospodaření se společnou věcí, o kterém mají spoluvlastníci podle § 139 odst. 2 obč. zák. 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 jejich podílů, pak z toho vyplývá, že nerozhoduje jen většina, aniž by menšinovému spoluvlastníku byla dána možnost se pro zamýšlenou investici rovněž rozhodnout či se k ní vyjádřit. Pokud by menšinovému spoluvlastníku vůbec nebyla dána možnost vyjádřit se 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 obč. zák. V takovém případě by šlo z hlediska hospodaření spoluvlastníků se společnou věcí o neplatný úkon (srovnej též rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 5. 2. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1658/2001, a ze dne 4. 8. 2005, sp. zn. 22 Cdo 277/2005).

Nastávají-li účinky neplatnosti právního úkonu v případě shora popsaného opominutí menšinových spoluvlastníků, musí podle zásady *a minori ad maius* být neplatností právního úkonu postiženo rovněž jednání rovnodílného spoluvlastníka, jenž nedal druhému spoluvlastníku možnost vyjádřit se k zamýšlenému uzavření nájemní smlouvy společné věci, případně takovou smlouvu uzavřel přes jeho výslovný nesouhlas.

Protože platná právní úprava je založena v případě rovnosti hlasů (rovnosti podílů) nebo nedosažení dohody o hospodaření se společnou věcí na ingerenci soudu, pak právní úkon učiněný za této situace jedním z rovnodílných podílových spoluvlastníků bez předchozího rozhodnutí soudu ve smyslu § 139 odst. 2 věty druhé obč. zák. je absolutně neplatný (§ 39 obč. zák.). Rozhodnutí odvolacího soudu tak spočívá na nesprávném právním posouzení věci, čímž je naplněn dovolatelem uplatněný dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř.

Nejvyššímu soudu tudíž nezbylo, než napadený rozsudek podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o. s. ř. zrušit. Jelikož důvody zrušení platí i pro rozsudek soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i tento rozsudek a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 věta druhá o. s. ř.).

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Ušlý zisk](#)
- [Škoda vzniklá provozní činností](#)
- [Styk dítěte s osobou společensky blízkou](#)

- [Spotřebitel](#)
- [Náležité odůvodnění jako procesní záruka \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odměna advokáta \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Poučení účastníka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)