3. 7. 2008

ID: 55033

Hospodaření se společnou věcí

Za situace, kdy je mezi účastníky veden spor o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem, zejména když má dojít k reálnému rozdělení budovy, je provedení stavebních úprav a změny účelu užívání části budovy jedním ze spoluvlastníků zásahem, který může ovlivnit pozici těchto spoluvlastníků, jako účastníků sporu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 2918/2005, ze dne 27.2.2008)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně J. G., zastoupené advokátem, proti žalovanému Mgr. T. R., zastoupenému advokátkou, o nahrazení souhlasu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 5 pod sp. zn. 9 C 569/2000, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 1. března 2005, č. j. 25 Co 437/2004-134, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Žalobkyně se domáhala, aby soud nahradil souhlas žalovaného k podání žádosti o stavební povolení ke stavebním úpravám a změně účelu užívání části budovy, která náleží každému z účastníků z ideální poloviny. V upravených prostorách hodlá manžel žalobkyně vyrábět sportovní pádla.

Žalovaný nepovažoval provedení úprav za účelné, neboť probíhá řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k budově a pozemku, na kterém se budova nachází. Žalobkyně si polovinu budovy svévolně zabrala a většina stavebních prací je již hotová. Svévole žalobkyně by neměla být zhojena rozhodnutím soudu, když jde o výrobu zdraví škodlivou.

Obvodní soud pro Prahu 5 (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 23. dubna 2004, č. j. 9 C 569/2000-103, výrokem pod bodem I. nahradil „souhlas žalovaného k žádosti o stavební povolení podané žalobkyní dne 25. 10. 2000 Městské části P. 5 – R., Úřadu Městské části, odboru výstavby, týkající se stavby objektu č. p. 7, na pozemku parc. č. 940, v kat. úz. R., obec P.“, ke stavebním úpravám: vyzdění příčky pro oddělení dílny od chodby, kanceláře a skladu v přízemí objektu, výměna vstupních dveří v přízemí v západním průčelí objektu směrem k náměstí, výměna jednoho okna nejbližšího vstupním dveřím v západním průčelí objektu, provedení odvětrání prostoru dílny v přízemí objektu vzduchotechnickým zařízením, instalace umyvadla ve skladu v přízemí objektu u západní obvodové zdi objektu včetně jeho připojení na stávající rozvod vody a na kanalizaci nacházející se na pozemku parc. č. 940, kat. úz. R., instalace 5 akumulačních kamen v dílně v přízemí objektu, provedení oprav elektrických rozvodů včetně osvětlení v dílně, chodbě, kanceláři a skladu v přízemí objektu, provedení oprav omítek a stropů v dílně, chodbě, kanceláři a skladu v přízemí objektu a zřízení parkovacího prostoru na části pozemku parc. č. 940, kat. úz. R., před částí objektu č. p. 7, kde budou stavební úpravy prováděny pro parkování tří osobních automobilů“, výrokem pod bodem II. nahradil „souhlas žalovaného v žádosti o změnu účelu užívání podané žalobkyní dne 25. 10. 2000 Městské části P. 5 – R., Úřadu Městské části, odbor výstavby, týkající se části stavby objektu č. p. 7 na pozemku parc. č. 940 v kat. úz. R., obec P., na dílnu pro výrobu sportovních potřeb - pádel z kompozitních materiálů“, a rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že účastníci (žalovaný od roku 1998) jsou podílovými spoluvlastníky shora označených nemovitostí, každý v rozsahu jedné ideální poloviny; od roku 2000

probíhá u soudu prvního stupně řízení o zrušení a vypořádání tohoto spoluvlastnictví. V objektu č. p. 7 (dále „budova“), dosud kolaudovaném jako stodola, stáj a prádelna, užívá žalobkyně severozápadní část a žalovaný část jihovýchodní. Takto se na užívání nemovitosti žalobkyně dohodla s právním předchůdcem žalovaného - jeho otcem. V prostorách užívaných žalobkyní zamýšlí její manžel Ing. J. G. zřídit výrobnu sportovních pádel z kompozitu a pryskyřice, což je podmíněno provedením stavebních prací podle projektové dokumentace zpracované stavitelskou a projektovou kanceláří H., k. s. Žalobkyně podala 25. 10. 2000 žádost o stavební povolení k přestavbě budovy a změnu účelu užívání její části. Stavební úřad - Úřad Městské části P. – R., odbor výstavby, rozhodnutím z 27. 11. 2000 vyzval žalobkyni k předložení souhlasu spoluvlastníka s navrhovanými stavebními úpravami a řízení o povolení stavby „stavební úpravy dílny, spojené se změnou užívání“ přerušil. Ohledáním na místě samém a výslechem svědka V. K. soud prvního stupně zjistil, že stavební práce podle tohoto projektu, jak jsou shora specifikovány, dosud provedeny nebyly a „ty, které manžel žalobkyně dosud realizoval, jsou provizorní“ - umístění umyvadla, vedení vody zahradnickou hadicí, přidržení odpadu z umyvadla šrouby, v prostorách domu je celkem 5 akumulačních kamen, ale 1 jsou umístěny provizorně, elektrické rozvody jsou neúplné a připraveny k dokončení do příček, omítka je dokončena tam, kde jsou místnosti užívány, vzduchotechnika je dokončena z poloviny, nebylo zbudováno ani žádné parkovací místo. Soud prvního stupně posoudil právní vztah účastníků podle § 139 odst. 2 občanského zákoníku (dále „ObčZ“) a rozhodl o neshodě spoluvlastníků při hospodaření se společnou věcí při rovnosti jejich hlasů. Nesouhlas žalovaného se stavebními úpravami a změnou účelu užívání části budovy považoval za neopodstatněný. Jestliže žalobkyně užívá severozápadní část budovy po dohodě s otcem žalovaného, nejde o svévolnou okupaci. Není namístě ponechat tuto část budovy nevyužitou za situace, kdy se manžel žalobkyně i s rodinnými příslušníky zabývá výrobou sportovních potřeb. Tato výroba není zdravotně závadná, jak vyplývá ze souhlasného vyjádření dotčených orgánů - odboru životního prostředí Magistrátu hl. m. P., Hasičského záchranného sboru a rozhodnutí Městského hygienika hlavního města P. s jím stanovenými podmínkami. Aby mohly být stavební práce provedeny, je třeba podat žádost o stavební povolení, nikoli žádost o dodatečné stavební povolení podle § 88 odst. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Sb., stavební zákon (dále „stavební zákon“). Důvodem k zamítnutí žaloby nemůže být probíhající řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků k nemovitostem. Rozhodnutí o nahrazení souhlasu žalovaného k žádosti o stavební povolení a změnu účelu stavby není ani v rozporu s dobrými mravy podle § 3 odst. 1 ObčZ. Žalovaná postupuje podle stavebního zákona, který předpokládá rozhodnutí příslušného správního orgánu ve stavebním řízení, ve kterém je žalovaný oprávněn uplatnit případné námitky. Z těchto důvodů se nejedná ani o zásah do práv žalovaného jako spoluvlastníka.

K odvolání žalovaného Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 1. března 2005, č. j. 25 Co 437/2004-134, rozsudek soudu prvního stupně ve výrocích o věci samé změnil tak, že žalobu zamítl, změnil také výrok o nákladech řízení a rozhodl o nákladech řízení odvolacího. Považoval za správné, že soud prvního stupně posuzoval uplatněný nárok podle § 139 odst. 2 ObčZ. Podle odvolacího soudu bylo v řízení prokázáno, že žalobkyně začala stavebně upravovat společnou nemovitost bez souhlasu žalovaného a bez stavebního povolení pro zřízení výroby sportovních potřeb (pádel), neboť podle vyjádření žalobkyně u odvolacího soudu je výroba pádel fakticky ve sporných nemovitostech realizována již od roku 1999. Oba účastníci potvrdili, že v probíhajícím řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví by měly být nemovitosti mezi účastníky reálně rozděleny. Za tohoto stavu odvolací soud přisvědčil žalovanému, že změna účelu užívání části budovy domu spolu s provedením stavebních úprav nezbytných k provozování výroby sportovních potřeb fakticky staví žalovaného do nevýhodnější pozice v rámci vypořádání spoluvlastnictví. Jestliže podle prohlášení samotné žalobkyně je výroba pádel fakticky provozována řadu let a stavební úpravy - byť i provizorně - byly provedeny, nemůže obstát závěr soudu prvního stupně, že provedeny nebyly. Žalobkyně se domáhá rozhodnutí podle § 139 odst. 2 ObčZ, ačkoliv je zřejmé, že již se stavebními úpravami svévolně začala, a bez ohledu na to, že nebylo rozhodnuto o změně účelu užívání stavby, tyto prostory v rozporu s kolaudovaným stavem fakticky užívá k jiným účelům. Zároveň nelze dospět

k závěru, že je zmíněná výroba v současné době zdravotně nezávadná a že druhého účastníka nijak neohrožuje ani neomezuje. Podle tvrzení žalobkyně je prováděna pouze v provizorních podmínkách, zatímco z předložených dokladů dotčených správních orgánů vyplývá, že je při jejím provozu nezbytné dodržovat jistá hygienická opatření. Takové svévolné jednání spoluvlastníka není v souladu s dobrými mravy. Žalobkyně se nemůže vůči žalovanému domáhat souhlasu s vybudováním parkovacích míst pro tři automobily na předmětném pozemku, neboť vybudování stavby takového rozsahu, která by se navíc stala výlučným vlastnictvím žalobkyně, by znamenalo trvalé omezení práv žalovaného jako spoluvlastníka pozemku - jeho vyloučení z užívání části pozemku zastavěného cizí stavbou.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 odst. l písm. a) občanského soudního řádu. Jako důvody dovolání uvádí, že řízení je postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci a že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování. Odvolací soud dospěl ohledně existence stavebních úprav ke zcela opačnému skutkovému zjištění, než soud prvního stupně, a to aniž by sám provedl dokazování, čímž porušil zásadu přímosti zakotvenou v § 122 občanského soudního řádu. Ačkoliv soud prvního stupně učinil zjištění, že žalobkyní nebyly provedeny žádné stavební úpravy budovy, které by podléhaly stavebnímu povolení, přičemž vyšel ze svědecké výpovědi V. K. a provedeného místního šetření, odvolací soud dospěl k zjištění opačnému, které ovšem vyplývá pouze z nepravdivých a účelových tvrzení žalovaného. Odvolací soud tak vycházel pouze z hypotetických a jednostranných tvrzení žalovaného. Pokud dále odvolací soud odmítl udělit souhlas ke změně účelu stavby, přičemž argumentoval zdravotní závadností výroby, došlo k překročení jeho pravomoci, neboť posouzení této otázky přísluší pouze oprávněným správním orgánům. Jejich stanoviska založená ve spisu nevzal v úvahu. Žalobkyně nesouhlasí ani s tím, že faktickou realizací výroby již od roku 1999 svévolně porušuje dobré mravy. Na užívání nemovitosti se dohodla s právním předchůdcem žalovaného - jeho otcem. Dále rozebírá význam výroby jako základního zdroje obživy pro její rodinu a nesouhlasí s tím, že by zřízení dílny předjímalo rozhodnutí v řízení o reálném rozdělení věci. Navrhuje, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaný se k dovolání nevyjádřil.

Podle čl. II bod 3 zákona č. 59/2005 Sb., který nabyl účinnosti 1. 4. 2005, Nejvyšší soud projednal a rozhodl o dovolání podle zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou tímto zákonem (dále „OSŘ“), neboť rozsudek odvolacího soudu byl vydán 1. 3. 2005. Po zjištění, že přípustné dovolání [§ 237 odst. 1 písm. a) OSŘ] bylo podáno včas řádně zastoupenou oprávněnou osobou - účastnicí řízení, přezkoumal rozsudek odvolacího soudu ve smyslu § 242 odst. 1 a 3 OSŘ a dospěl k závěru, že dovolání není důvodné.

Dovolatelka namítla, že v řízení došlo k vadě, která měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, neboť odvolací soud se odchýlil od skutkového zjištění soudu prvního stupně, aniž dokazování opakoval nebo doplnil.

Podle § 213 odst. 1 OSŘ odvolací soud není vázán skutkovým stavem, jak jej zjistil soud prvního stupně.

Podle § 213 odst. 2 OSŘ odvolací soud může opakovat dokazování nebo i doplnit, nejde-li o rozsáhlejší doplnění a lze je provést bez průtahů.

Podle žalobních tvrzení účelem žádostí žalobkyně o změnu společné stavby účastníků a změny jejího účelového určení bylo uzpůsobení stavby k výrobě pádel. Předpokladem pro výrobu pádel v domě tak bylo provedení změny stavby na základě stavebního povolení (§ 55 odst. 1 a § 66 zákona č.

50/1976 Sb., stavebního zákona, platného ke dni rozhodování odvolacího soudu) a povolení jejího užívání kolaudačním rozhodnutím, jímž by stavební úřad rozhodl i o změně účelu užívání stavby (§ 76 odst. l a § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona). Soud prvního stupně učinil zjištění, že „v části domu manžel žalobkyně hodlá zřídit výrobnu sportovních pádel z karbonového kompozitu a pryskyřice a k tomu účelu je třeba provést stavební práce dle projektové dokumentace H., k. s.“. Dále zjistil z výpovědi svědka V. K. a ohledání namístě samém, že stavební úpravy, které jsou předmětem řízení o vydání stavebního povolení, dosud provedeny nebyly, a „ty, které dosud manžel žalobkyně realizoval, jsou provizorní“. Žalobkyně však při jednání odvolacího soudu uvedla, že její manžel výrobu pádel provádí v budově již od roku 1999. Z tohoto jejího tvrzení ovšem plyne, že jsou-li pádla vyráběna, nepochybně musela začít i se stavebními úpravami budovy. Tvrzení žalobkyně nebylo žalovaným zpochybněno, a odvolací soud z něj vycházel. Jestliže se tímto postupem odvolací soud odchýlil od zjištění soudu prvního stupně, pak žalobkyně nemůže namítat, že měl k jejím tvrzením ještě ve smyslu § 213 odst. 2 OSŘ opakovat důkazy provedené soudem prvního stupně případně dokazování doplňovat.

Nejvyšší soud v rozsudku z 27. 3. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1300/2001, publikovaném pod C 1818 Souboru rozhodnutí dospěl k závěru, že „za hospodaření se společnou věcí lze považovat mimo jiné údržbu věci, její opravu, ale také její úpravu, popřípadě její změnu včetně odstranění či likvidace“. Cílem hospodaření s věcí obecně je její účelné využití. Jde-li o věc, náležející do podílového spoluvlastnictví každému ze spoluvlastníků v rozsahu ideální poloviny, kdy účelné využití věci náleží dvěma subjektům, je třeba při řešení jejich neshody o hospodaření se společnou věcí podle § 139 odst. 2 ObčZ - o stavební úpravě části společné věci potřebné ke změně jejího účelu - porovnat, jak dosud každý z účastníků společnou věc užíval a zvážit, nakolik změna jedním z nich navrhovaná je ku prospěchu společné věci a zda druhého spoluvlastníka omezí, zda ho zatíží i ekonomicky (jakmile je nahrazen souhlas spoluvlastníka se změnou stavby, je povinen podílet se stejným dílem na jejích nákladech). Významný je i dosavadní výkon práv a povinností ke společné věci, včetně toho, zda došlo k porušení práv jednoho spoluvlastníka vůči druhému a také porušení povinností při hospodaření se společnou věcí. V daném případě si žalobkyně jako spoluvlastnice při hospodaření se společnou nemovitosti počíná svémocně - bez souhlasu žalovaného jako rovnodílného spoluvlastníka provádí stavební úpravy vyžadující stavební povolení a společnou nemovitost užívá k jinému účelu, než je dosud kolaudována. Žalobkyně si je dobře vědoma, že souhlas ke stavebním úpravám nemovitosti a změně účelu jejího užívání může dát jen žalovaný jako stávající spoluvlastník nemovitosti. Za situace, kdy je mezi účastníky veden spor o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem, zejména když má dojít k reálnému rozdělení budovy, je třeba přisvědčit i závěru odvolacího soudu, že provedení žalobkyní zamýšlených stavebních úprav a změny účelu užívání části budovy by znamenalo nevýhodnější pozici žalovaného v uvedeném řízení. K námitce žalobkyně, že ve společné budově její manžel provozuje svoji živnost, nelze než znovu připomenout, že tak činí protiprávně - bez kolaudačního rozhodnutí o změně stavby a změny účelu užívání její části. S přihlédnutím k uvedeným okolnostem je správný závěr odvolacího soudu, že nahrazení souhlasu žalovaného se změnami stavby a jejím užíváním ve smyslu § 139 odst. 2 ObčZ není opodstatněné, a to i s přihlédnutím k výkonu spoluvlastnických práv žalobkyně, porušujícím dobré mravy.

Dovolací soud nezjistil, že v řízení došlo k vadám podle § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 OSŘ, jakož i k jiným vadám, které by mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, jejichž existenci zkoumá z úřední moci. Takovou vadou není ani nesprávně formulovaný žalobní petit, aby byl nahrazen souhlas žalovaného k podání žádostí o vydání stavebního povolení ke změně stavby a o změnu užívání stavby, neboť podle obsahu žaloby požaduje nahrazení souhlasu žalovaného se změnou stavby a změnou jejího užívání, jak také vyplývá z rozhodnutí stavebního úřadu, jímž bylo řízení o jejích žádostech přerušeno. Právní posouzení věci je správné a dovolání bylo zamítnuto (§ 243b odst. 2 OSŘ).

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

Další články:

- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)
- Nepoctivý záměr (exkluzivně pro předplatitele)
- Zemědělská půda
- Zastoupení
- Veřejné zakázky
- Vázanost rozhodnutím soudu
- Pracovní smlouva
- Odstoupení od smlouvy (exkluzivně pro předplatitele)
- Péče o zdraví (exkluzivně pro předplatitele)