14. 4. 2009

ID: 55784

# Nakládání se společnou věcí

Majorizaci je možno respektovat pouze v případech, v nichž není výsledek v extrémním nesouladu s principy spravedlnosti a neporušuje základní práva menšinových spoluvlastníků. Pokud je nájemné sjednáno většinovým spoluvlastníkem ve výši, která je neúměrně nízká, je tím zasažena sama podstata vlastnického práva menšinového spoluvlastníka; fakticky je menšinový spoluvlastník svého práva zbaven.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 4843/2008, ze dne 11.3.2009)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně E. V., zastoupené advokátem, proti žalované J. H., zastoupené advokátem, o zaplacení částky 284.787,- Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Táboře pod sp. zn. 7 C 13/2001, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích – pobočky v Táboře ze dne 22. října 2004, č. j. 15 Co 465/2004-276, tak, že rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích – pobočky v Táboře ze dne 22. října 2004, č. j. 15 Co 465/2004-276, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Žalobkyně (podílová spoluvlastnice domu č. p. 734 v T. dále jen „předmětný dům“, resp. „dům“ k jedné ideální třetině) se domáhala vůči žalované (podílové spoluvlastnici předmětného domu ke dvěma ideálním třetinám) zaplacení jedné třetiny obvyklého nájemného za období od 1. července 1997 do 31. prosince 2000 v částce 284.787,- Kč s 10 % úrokem z prodlení od 1. ledna 2001 do zaplacení. Uplatněný nárok opřela o tvrzení, že žalovaná jako většinová spoluvlastnice předmětného domu pronajala v uvedeném období nebytové prostory v domě za nevýhodných podmínek.

Okresní soud v Táboře (soud prvního stupně) v pořadí druhým rozsudkem ze dne 20. května 2004, č. j. 7 C 13/2001-240, uložil žalované povinnost zaplatit žalobkyni do tří dnů od právní moci rozsudku částku 100.000,- Kč s 10 % úrokem z prodlení ročně od 1. ledna 2001 do zaplacení (výrok I.), zamítl žalobu co do částky 184.120,30 Kč s 10 % úrokem z prodlení ročně od 1. ledna 2001 do zaplacení (výrok II.) a rozhodl o nákladech řízení účastnic a státu (výroky III., IV. a V.).

K odvolání obou účastnic řízení Krajský soud v Českých Budějovicích – pobočka v Táboře jako soud odvolací rozsudkem ze dne 22. října 2004, č. j. 15 Co 465/2004-276, v pořadí druhý rozsudek soudu prvního stupně změnil ve vyhovujícím výroku I. tak, že žalobu ohledně zaplacení částky 100.000,- Kč s tam uvedeným příslušenstvím zamítl (výrok I.), potvrdil ho v zamítavém výroku II. (výrok II.) a rozhodl o nákladech řízení účastnic a státu (výroky III. a IV.).

Z provedených důkazů vzal odvolací soud shodně se soudem prvního stupně především za zjištěno, že dne 4. června 1997 uzavřely žalovaná jako pronajímatelka
a obchodní společnost A. A., s.r.o., se sídlem v T., B. 734, jako nájemkyně smlouvu o nájmu celkem 191 m2 nebytových prostor v přízemí
a v prvním patře předmětného domu za roční nájemné ve výši 500,- Kč, a to na dobu, po níž bude trvat 55 % účast žalované v této firmě a dále ve V.V. T., s. f. o. se sídlem v B. (dále jen „nájemní smlouva ze dne 4. června 1997“), a že dne 20. července 1997 uzavřely dodatek k nájemní smlouvě, jímž byly pronajaté prostory omezeny na 46 m2. Dále zjistil, že ve sjednaném rozsahu 191 m2 trval nájem nebytových prostor do začátku roku 2000, že následně (v souvislosti se vznikem bytu v prvním

patře domu) byl omezen na nebytové prostory v přízemí domu o výměře 66 m2 (obchod a další provozní místnosti) a eventuelně na části tzv. společných prostor jako je přístup do provozovny a WC, že nájem těchto nebytových prostor byl ukončen dne 31. prosince 2000, že k tomuto dni skončila i účast žalované ve sdružení V. V. T. a že poté užívala nebytové prostory sama žalovaná. Vzal také za prokázáno, že průměrné obvyklé nájemné mohlo činit 1.675,- Kč za 1 m2 ročně, že při výměře 191 m2 pronajaté plochy by roční nájemné činilo 319.925,- Kč a že celkem za období od 1. července 1997 do 31. prosince 2000 by tak obvyklé nájemné bylo představováno částkou 992.453,- Kč, přičemž žalobkyni by náležela 1/3 z této částky.

Při právním posouzení věci vyšel odvolací soud – s odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. září 2002, sp. zn. 25 Cdo 2608/2000 – z právního názoru, že rozhodnou-li spoluvlastníci většinou počítanou podle velikosti jejich podílů, že nebytové prostory ve společné nemovitosti nebudou po určitou dobu pronajímány, není to samo o sobě porušením právní povinnosti ve smyslu § 420 obč. zák. (zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 107/2006 Sb. – dále opět jen „obč. zák.“). Dovodil, že nedopustí-li se porušení povinnosti většinoví spoluvlastníci, kteří nebytové prostory na určitou dobu nepronajali vůbec, pak se takového porušení povinnosti nemohla dopustit ani žalovaná v tomto sporu, byť rozhodla o užívání věci způsobem, jenž nebyl z hlediska finančního přínosu pro účastnice výhodný. V návaznosti na to dovodil, že pokud žalovaná uzavřela nájemní smlouvu na nebytové prostory v domě, učinila tak jako majoritní spoluvlastník a tudíž v souladu se zákonem. Nic na tom nemění ani fakt, že nájem sjednala za zjevně nízké nájemné, jak bylo v řízení prokázáno. Důsledek totiž dopadá podle odvolacího soudu nejen na žalobkyni, ale rovnoměrně i na žalovanou jako druhou spoluvlastnici. Žalovaná navíc nájemní smlouvu s třetí osobou uzavřela za situace, kdy sama žalobkyně nebyla v otázce využití prostor nijak aktivní. Odvolací soud dospěl proto k závěru, že nárok žalobkyně na náhradu škody podle § 420 obč. zák. není dán, jelikož není splněn předpoklad porušení právní povinnosti. Odvolací soud nesouhlasil ani s názorem, že by nárok žalobkyně mohl být dán podle § 415 obč. zák. zakotvujícího obecnou (generální) prevenci v občanskoprávních vztazích. K porušení této preventivní povinnosti podle odvolacího soudu nedošlo; postupovala-li žalovaná při pronájmu nebytových prostor v předmětném domě v souladu se zákonem, nemohla porušit žádnou povinnost danou jí zákonem a tedy ani povinnost ve smyslu § 415 obč. zák. Počínáním žalované tak nevznikla žalobkyni žádná škoda, za níž by podle citovaného ustanovení odpovídala, neboť důsledek nevýhodného pronájmu dopadl na obě účastnice rovnoměrně a o vzniku škody na straně žalobkyně nelze proto podle odvolacího soudu uvažovat.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a/, b/ a c/ zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 59/2005 Sb. (dále jen „o.s.ř.“). Uplatněné dovolací námitky podřadila pod dovolací důvody podle § 241a odst. 2 písm. a/ a b/, odst. 3 o.s.ř. V obsáhlém dovolání především uvedla, že „za vadu řízení považuje to, že rozsudek soudu II. stupně mění rozsudek soudu I. stupně, který se řídil závazným právním názorem vyjádřeným ve zrušujícím usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích - pobočka v Táboře ze dne 11. dubna 2002, sp. zn. 15 Co 147/2002-135“. Zdůraznila, že od počátku nešlo v tomto řízení jen o nárok z titulu náhrady škody, nýbrž i z titulu bezdůvodného obohacení, případně jiného majetkového práva vyplývajícího ze spoluvlastnického podílu; právní hodnocení skutkových okolností je však podle ní na soudu a byl to právě odvolací soud, který kvalifikoval její nárok ve zrušujícím usnesení jako náhradu škody a nyní na ni přenáší nesprávné právní hodnocení skutku. Měla za to, že citovaný rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. září 2002, sp. zn. 25 Cdo 2608/2000, nedopadá na danou situaci a naopak potvrzuje důvodnost žaloby. Podotkla, že – na rozdíl od nepronajmutí nebytových prostor – byly v této věci nebytové prostory pronajaty za nevídaně nízké nájemné společnosti, s níž je žalovaná (majoritní spoluvlastnice) ekonomicky a personálně spřízněna, čímž nepřímo získala prospěch prostřednictvím jí blízké osoby v rozsahu nájemného v daném místě a čase; vznikla tak na její úkor škoda nebo došlo

k bezdůvodnému obohacení, přičemž v případě nepronajmutí nebytových prostor by nezískala nic ani jedna z nich. Tento jednoduchý „trik“ by podle dovolatelky umožňoval poškozování minoritních spoluvlastníků. Odvolací soud jí podle jejího názoru klade k tíži, že „přes neinformování žalovanou při hospodaření se společnou věcí nekonala … v řízení bylo nepochybně prokázáno, že její otec zemřel dne 11. května 1996 a dědické řízní bylo skončeno až dne 5. května 1999 s tím, že teprve na základě její písemné žádosti si vymohla od živnostenského úřadu základní údaje o nájmu ze dne 4. června 1997“. Dále podrobně rozebrala, čím byl dán úmysl (byť i nepřímý) žalované se na její úkor obohatit; v této souvislosti znovu zopakovala svou argumentaci, kterou již dříve v řízení uplatnila. Zastávala názor, že žalovaná svým úmyslným jednáním porušila i další zákonné povinnosti, a to povinnost vyplývající z ustanovení § 139 odst. 2 obč. zák., dále povinnost nezneužívat svého hospodářského postavení vyplývající z ustanovení § 2 odst. 3 zák. č. 526/1990 Sb. a nakonec také povinnosti vyplývající z ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. a § 415 obč. zák. Nevyžádá-li si majoritní spoluvlastník vyjádření minoritního spoluvlastníka ke svému záměru uzavřít smlouvu o nájmu nebytových prostor za neobvykle nízké nájemné s konkrétním zájemcem, s nímž je majoritní spoluvlastník spřízněn, porušuje podle dovolatelky tímto jednáním povinnosti vyplývající z ustanovení § 415 obč. zák. Navrhla, aby dovolací soud zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k  dalšímu řízení.

Nejvyšší soud České republiky rozsudkem ze dne 24. dubna 2007, č. j. 26 Cdo 417/2005-245 (správně 26 Cdo 417/2005-297), dovolání zamítl a rozhodl o náhradě nákladů dovolacího řízení.

K ústavní stížnosti žalobkyně Ústavní soud České republiky nálezem ze dne 21. října 2008, sp. zn. IV. ÚS 1735/07, citovaný rozsudek Nejvyššího soudu zrušil.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) proto o dovolání znovu rozhodoval; přitom shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 4 o.s.ř.).

Poté se Nejvyšší soud zabýval otázkou přípustnosti dovolání, neboť toliko z podnětu dovolání, které je přípustné, může být přezkoumána správnost napadeného rozhodnutí z hlediska uplatněných (způsobilých) dovolacích důvodů.

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

Dovolatelka napadla rozsudek odvolacího soudu nejen v jeho měnícím výroku I., nýbrž i v potvrzujícím výroku II.

Proti výroku I. napadeného rozsudku je dovolání přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a/ o.s.ř., neboť zde směřuje proti rozsudku, jímž odvolací soud změnil rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé.

Dovolací soud dospěl k závěru, že v potvrzujícím výroku II. lze napadenému rozhodnutí přisoudit zásadní právní význam pro řešení otázky, zda jednáním žalované mohla vzniknout žalobkyni škoda, popřípadě zda se žalovaná na úkor žalobkyně bezdůvodně obohatila. Je-li podle závěru dovolacího soudu napadené rozhodnutí zásadně právně významné, stává se tím dovolání proti potvrzujícímu výroku II. (pro řešení zmíněné otázky) přípustným podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o.s.ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně toho, jak je dovolatel obsahově vymezil. Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o.s.ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlédnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ a §

229 odst. 3 o.s.ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.), i když nebyly v dovolání uplatněny.

V dovolání žalobkyně odvolacímu soudu vytkla, že řízení je postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.). Tuto vadu specifikovala tak, že v napadeném rozsudku odvolací soud nevycházel z právního názoru, který zaujal ve svém dřívějším (zrušujícím) usnesení ze dne 11. dubna 2002, č. j. 15 Co 147/2002-135. K tomu je zapotřebí uvést, že z procesních předpisů nevyplývá povinnost odvolacího soudu se v dalším rozhodnutí v téže věci řídit dříve vysloveným právním názorem (v předchozím zrušovacím rozhodnutí). V zájmu jednotnosti rozhodování a právní jistoty účastníků je jistě žádoucí, aby předchozí právní závěry byly v dalším rozhodování respektovány. Změní-li však odvolací soud svůj dřívější právní názor, nelze – vzhledem k uvedenému – tuto okolnost považovat za vadu řízení, natož vadu, která by měla vliv na správnost rozhodnutí posléze vydaného. Dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř. nebyl tudíž uplatněn opodstatněně.

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. lze odvolacímu soudu vytknout, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Právní posouzení věci je nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Nejvyšší soud České republiky je při rozhodování o dovolání vázán právním názorem vyjádřeným ve zrušujícím nálezu Ústavního soudu České republiky ze dne 21. října 2008, sp. zn. IV. ÚS 1735/07 (viz článek 89 odst. 2 zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů). Ústavní soud v citovaném nálezu dovodil mimo jiné následující. „Majorizaci je možno respektovat pouze v případech, v nichž není výsledek v extrémním nesouladu s principy spravedlnosti a neporušuje základní práva menšinových spoluvlastníků. Nelze proto připustit, aby hospodaření probíhalo způsobem, který vůbec nerespektuje oprávněné zájmy menšinového spoluvlastníka a který popírá samu podstatu a smysl jeho základního práva. Ochrana vlastnického práva totiž náleží oběma spoluvlastníkům. ... Pokud je nájemné sjednáno většinovým spoluvlastníkem ve výši, která je neúměrně nízká, je tím zasažena sama podstata vlastnického práva menšinového spoluvlastníka; fakticky je menšinový spoluvlastník svého práva zbaven. … Je nepřehlédnutelným faktem, že žalovaná pronajala společnou věc osobě personálně a ekonomicky propojené a tak nepřímo získala značný prospěch na úkor stěžovatelky, které bylo pronájmem znemožněno věc užívat, za což neobdržela odpovídající kompenzaci v podobě podílu na tržním nájemném. … Ochranu ústavně garantovaného subjektivního práva žalobkyně je v rovině jednoduchého práva možno zajistit skrze aplikaci § 424 obč. zák. Jednání žalované je tudíž možné vnímat jako porušení povinnosti jednat v souladu s dobrými mravy ve smyslu § 3 obč. zák. a zároveň jako porušení zásady neminem leadere (nikomu neškodit), která je akcentována v § 415 obč. zák. a která tvoří ideový základ práva na náhradu škody, neboť je s požadavkem na chování v souladu s dobrými mravy podle § 3 odst. 1 obč. zák. úzce spjata (srov. Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 695) .“

Vzhledem k uvedeným názorům není napadený rozsudek z hlediska uplatněných dovolacích námitek podřazených dovolacímu důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. ve smyslu ustanovení § 243b odst. 2 věty před středníkem o.s.ř. správný. Dovolací soud ho proto podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. zrušil a podle § 243b odst. 3 věty první o.s.ř. věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

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

## Další články:

- Náhrada škody
- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník
- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba