

Přídavné spoluvlastnictví

Společná věc, která má jako celek vymezený místně sloužit k určitému účelu, je předmětem přídavného spoluvlastnictví, jestliže její dělení by bylo funkčně neopodstatněné a podstatně by ztížilo užívání samostatných věcí oproti stavu před rozdělením věci společné. Převod podílu na věci v přídavném spoluvlastnictví se řídí § 1227 o. z.; předkupní právo se tu neuplatní. I zahrada přilehlá k domu s jednotkami a určená ke společnému užívání jejich vlastníky může mít povahu přídavného spoluvlastnictví.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 22 Cdo 1216/2019-217, ze dne 31.7.2019)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců a) I. P., narozeného XY, a b) A. P., narozené XY, obou bytem XY, zastoupených Mgr. D.R., advokátkou sídlem v P., proti žalovaným 1) O. K. B., narozené XY, bytem XY, zastoupené JUDr. O.V., advokátem se sídlem v P., 2) BLUMEN s.r.o., se sídlem v P., zastoupené Mgr. M.Z.L., advokátkou se sídlem v P., 3) M. L. G., narozené XY, bytem XY, zastoupené Mgr. A.F., advokátkou se sídlem v P., 4) HaRoLo trading and consult s.r.o., se sídlem v P., zastoupené Mgr. M.Z.L., advokátkou se sídlem v P., 5) KN Kapitál s.r.o., se sídlem v P., 6) Z. P., narozené XY, bytem XY, 7) L. Z., narozenému XY, bytem XY, 8) L. V., narozené XY, bytem XY, 9) J. Ž., bytem XY, o oddělení ze spoluvlastnictví, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 7 pod sp. zn. 29 C 179/2016, o dovolání žalobců proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 17. 10. 2018, č. j. 19 Co 208/2018-168, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

Obvodní soud pro Prahu 7 („soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 10. 4. 2018, č. j. 29 C 179/2016-117, zamítl žalobu o oddělení spoluvlastnictví tak, že pozemek par. č. XY v katastrálním území XY o výměře 339 m² se dle geometrického plánu č. XY rozdělí na dvě části, a to pozemek par. č. XY o výměře 280 m², který zůstane ve spoluvlastnictví žalovaných, a pozemek par. č. XY o výměře 59 m², který se stane společným jměním žalobců (výrok I.). Dále rozhodl, že žalobci jsou povinni zaplatit společně a nerozdílně náhradu nákladů řízení žalované 1) ve výši 6 534 Kč (výrok II.), žalovanému 2) ve výši 7 200 Kč (výrok III.), žalované 3) ve výši 10 890 Kč (výrok IV.), žalovanému 4) ve výši 7 200 Kč (výrok V.) a ve vztahu mezi žalobci a žalovanými 5), 6), 7), 8) a 9) rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů tohoto řízení (výrok VI.).

Městský soud v Praze k odvolání žalobců a žalovaných 1), 2), 3) a 4) rozsudkem ze dne 17. 10. 2018, č. j. 19 Co 208/2018-168, rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I. ve věci samé, a ve výroku IV. a VI. o nákladech řízení potvrdil (výrok I.). Dále rozsudek ve výrocích II., III. a V. o nákladech řízení změnil tak, že jejich výše činí ve výroku II. mezi žalobci a žalovanou 1) částku 8 712 Kč, ve výroku III. mezi žalobci a žalovaným 2) částku 6 750 Kč, ve výroku V. mezi žalobci žalovaným 4) částku 6 750 Kč, jinak se potvrzují (výrok II.). Rozhodl také o náhradě nákladů odvolacího řízení odvolacího řízení (výrok II. a IV.).

Žalobci se domáhali oddělení ze spoluvlastnictví (§ 1140 odst. 2 o. z.) zahrady výše uvedené, která je ve spoluvlastnictví účastníků, kteří jsou současně vlastníky jednotek v domě přiléhajícím k zahradě. Soudy žalobu zamítly; s tímto odůvodněním: Jednotky ve vlastnictví účastníků se nacházejí v bytovém domě, ke kterému přiléhá zahrada sloužící jako zeleň - klidová a odpočinková zóna; pro tento účel slouží zahrada jako celek a takto je i vlastníky jednotek užívána. Pozemek má výměru 399

m2. Plocha požadovaná žalobci je „uživatelsky preferovanou částí zahrady“, tj. rovinatou, slunečnou a bez vegetace. Pokud by požadovaná část byla oddělena, utrpěli by zbylí spoluvlastníci újmu, neboť zbývající část zahrady by již neměla stejnou kvalitu; při reálném rozdělení zahrady mezi spoluvlastníky podle podílů by nové pozemky nebyly rovnocenné, neboť každá část zahrady je jiná, pokud jde o oslunění, terén, vegetaci a přístup. Také původní vlastník domu i zahrady, společnost Dobrovského 9, s. r. o., potvrdil úmysl užívat zahradu společně s domem, a proto byl každému vlastníku jednotky prodán také spoluvlastnický podíl na pozemku tvořícím zahradu. Zamítnutí žaloby opřely o § 1140 odst. 1 občanského zákoníku č. [89/2012](#) Sb. (dále také „o. z.“) s tím, že zahrada je společnou věcí, která má jako celek sloužit k určitému účelu – odpočinku a rekreaci vlastníků jednotek v domě.

Proti rozsudku odvolacího soudu podávají žalobci („dovolatelé“) dovolání, jehož přípustnost opírají o ustanovení § 237 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů („o. s. ř.“). Tvrdí, že otázka výkladu ustanovení § 1440 a 1142 odst. 1 o. z. nebyla dosud v rozhodovací praxi odvolacího soudu řešena. Jako dovolací důvod uplatňují nesprávné právní posouzení věci podle § 241a odst. 1 o. s. ř.

Tvrdí-li odvolací soud, že by navrhovaným oddělením spoluvlastnictví došlo k újmě ostatních spoluvlastníků ve smyslu § 1140 odst. 2 o. z., namítají dovolatelé, že je třeba vykládat toto ustanovení restriktivně. Upozorňují na rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 18. 9. 1923, sp. zn. Rv I 965/23, podle něhož o škodě ostatních spoluvlastníků lze mluvit pouze tehdy, kdyby prospěch, jenž by jinak patřil všem, připadl pouze některému z nich. Navíc z dikce ustanovení vyplývá, že oddělení ze spoluvlastnictví nemůže být jen k újmě některého ze spoluvlastníků, tedy že záměrem žadatelů o oddělení nemůže být pouze újma ostatních spoluvlastníků; o to se však v této věci nejedná a odvolací soud to ani netvrdil. Ostatně případnou „škodu“ způsobenou oddělením pozemku jsou dovolatelé připraveni ostatním spoluvlastníkům nahradit; touto námitkou se přitom odvolací soud vůbec nezabýval.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 o. s. ř., že je uplatněn dovolací důvod, uvedený v § 241a odst. 1 o. s. ř. a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 o. s. ř.), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání není důvodné. Napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného práva – možnosti aplikace § 1140 odst. 2 o. z. na zahradu přilehlou v domě s jednotkami –, která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena.

Každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků (§ 1140 odst. 2 o. z.).

Jedná-li se o společnou věc, která má jako celek sloužit k určitému účelu, není její rozdělení možné (§ 1142 odst. 1 o. z.).

Účel může vyplývat z povahy věci (např. porcelánový servis), ale podle literatury může být dán i rozhodnutím spoluvlastníků o způsobu využití společné věci (Králík, M. in Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 562; Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 1160). „Pozemek je obecně dělitelný, ale kdyby se rozdělit v tomto případě, tak už nemůže sloužit účelu, kterému jako celek sloužil. Obdobně by bylo zřejmě možné nahlížet na případy, kdy se jedná pozemek, který slouží jako sportovní hřiště, zoologická nebo botanická zahrada apod.“ (viz M. Králík v citovaném komentáři, s. 562).

Při řešení věci lze přiměřeně přihlídnout i k judikatuře k občanskému zákoníku č. [40/1964](#) Sb. (obč.

zák.) „Je skutečností, že pozemek je v zásadě vždy dělitelný; to ovšem neznamená, že musí být rozdělen ve všech případech (viz též zákonný obrat „dobře možné“ v § 142 odst. 1 obč. zák.). Zejména pozemky přiléhající k obytným domům vytvářejí zpravidla s domem jediný funkční celek, slouží k lepšímu využití domu a také blízkost obytného domu, ve kterém vlastník zahrady bydlí, zlepšuje využití zahrady. Proto není v rozporu se zákonem postup, při kterém soud, jenž rozhoduje o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, přikáže pozemek – zahradu přilehlou k domu tomu, komu připadá dům, aniž by provedl jeho dělení“ (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2009, sp. zn. 22 Cdo 1181/2008, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 3993/2011). „Dovolací soud zastává ve své rozhodovací praxi názor, že pozemky přiléhající k obytným domům vytvářejí zpravidla s domem jediný funkční celek, slouží k lepšímu využití domu, a proto není v rozporu se zákonem postup, při kterém soud, jenž rozhoduje o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, přikáže pozemek – zahradu přilehlou k domu – tomu, komu připadá dům, aniž by provedl jeho dělení (usnesení Nejvyššího soudu dne 24. 11. 2015, sp. zn. 22 Cdo 1438/2014, stejně i řada dalších rozhodnutí).

Z uvedeného se i pro stav podle platného občanského zákoníku podává závěr, že pozemky přiléhající k obytným domům a určené ke společnému užívání vytváří zpravidla s domem jediný funkční celek, slouží k lepšímu využití domu (jednotek v něm umístěných) a blízkost obytného domu zlepšuje využití zahrady, resp. plochy pro rekreaci; v poměrech domu rozděleného na jednotky pak platí, že zahrada přilehlá k domu a určená ke společnému užívání vlastníky jednotek zpravidla, s přihlédnutím k okolnostem konkrétní věci, tvoří s domem funkční celek, který má sloužit k určitému účelu ve smyslu § 1142 odst. 1 o. z. Nelze ovšem vyloučit, že vzhledem k výjimečným okolnostem věci tomu může být jinak.

Ustanovení § 1142 odst. 1 o. z. je normou s relativně neurčitou hypotézou; kdy jde o „věc která má jako celek sloužit k určitému účelu“ je tak ponecháno na úvaze soudu, který musí podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezit sám hypotézu právní normy ze širokého okruhu okolností; dovolací soud může jeho úvahu zpochybnit jen, pokud by byla zjevně nepřiměřená. Tak tomu v dané věci není.

V této věci soudy vyšly z následujících skutkových zjištění: Jednotky ve vlastnictví účastníků se nacházejí v bytovém domě, ke kterému přiléhá zahrada sloužící jako zeleň – klidová a odpočinková zóna; pro tento účel slouží zahrada jako celek a takto je i vlastníky jednotek užívána. Pozemek má výměru 399 m². Plocha požadovaná žalobci je „uživatelsky preferovanou částí zahrady“, tj. rovinatou, slunečnou a bez vegetace“. Pokud by požadovaná část byla oddělena, utrpěli by zbylí spoluvlastníci újmu, neboť zbývající část zahrady by již neměla stejnou kvalitu; při reálném rozdělení zahrady mezi spoluvlastníky podle podílů by nové pozemky nebyly rovnocenné, neboť každá část zahrady je jiná, pokud jde o oslunění, terén, vegetaci a přístup. Také původní vlastník domu i zahrady, společnost Dobrovského 9, s. r. o., potvrdil úmysl užívat zahradu společně s domem, a proto byl každému vlastníku jednotky prodán také spoluvlastnický podíl na pozemku tvořícím zahradu. Za této situace, i s přihlédnutím k rozloze zahrady a počtu vlastníků jednotek (tedy k tomu, jak velké celky by vznikly po rozdělení zahrady mezi spoluvlastníky) není úvaha soudů v nalézacím řízení o tom, že zahrada je společnou věcí, která má jako celek sloužit k určitému účelu, a proto není její rozdělení možné, zjevně nepřiměřená; uplatněný dovolací důvod, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.), tak není dán.

K odkazu na rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 18. 9. 1923, sp. zn. Rv I 965/23, se uvádí, že obecný zákoník občanský z roku 1811, ze kterého toto rozhodnutí vycházelo, neměl ustanovení obdobné § 1142 odst. 1 o. z., o které se napadené rozhodnutí opírá. Námitka, že žalobci jsou připraveni nahradit ostatním spoluvlastníkům případnou škodu, je irelevantní; není-li věc dělitelná ve smyslu § 1142 odst. 1 o. z., nemůže tento závěr zvrátit ani nabízená kompenzace újmy.

Dovolatelé upozorňují na to, že budou-li chtít jednotku spolu se spoluvlastnickým podílem k pozemku (zahradě) prodat, budou muset nabídnout ostatním spoluvlastníkům z titulu předkupního práva podíl ke koupi; pokud pak bude předkupní právo uplatněno, znehodnotí se hodnota jejich jednotky (nabyvatel by neměl právo užívat zahradu). Proto by chtěli mít část zahrady ve výlučném vlastnictví. K tomu dovolací soud jen na okraj (tato otázka totiž není pro posouzení úvahy pro aplikaci § 1142 odst. 1 o. z. významná), uvádí: Vztah § 1142 odst. 1 o. z. k § 1223 o. z., vymezujícímú přídatné spoluvlastnictví, je vztahem normy obecné k normě zvláštní; věci v přídatném spoluvlastnictví je taková společná věc, která má jako celek sloužit k určitému účelu (§ 1142 odst. 1 o. z.), ovšem za splnění dalších podmínek uvedených v § 1223 o. z. K podmínce klasifikace věci jako předmětu přídatného spoluvlastnictví, že bez této společné věci není užívání samostatných věcí (zde jednotek) dobře možné, se poznamenává: Užívání věci bez předmětu přídatného spoluvlastnictví není „dobře možné“ nejen v případě, že není možné vůbec, ale i tehdy, je-li podstatně omezeno či ztíženo. Tak např. zahradu lze užívat i bez zdroje vody – společné studny, ovšem jde o užívání natolik nekomfortní, že splňuje kritérium § 1223 odst. 1 o. z., že není „dobře možné“. Společná věc, která má jako celek vymezený místně sloužit k určitému účelu, je tak předmětem přídatného spoluvlastnictví, jestliže její dělení by bylo funkčně neopodstatněné a podstatně by ztížilo užívání samostatných věcí oproti stavu před rozdělením věci společné. Vzhledem ke skutkovým okolnostem není vyloučeno ani posouzení věci podle § 1223 odst. 2 o. z. Převod podílu na věci v přídatném spoluvlastnictví se řídí § 1227 o. z.; předkupní právo se tu neuplatní. Dovolací soud, aniž by chtěl jakkoliv předjímat výsledek případného řízení o povaze této konkrétní zahrady (touto otázkou se, vázán obsahem přezkoumávaného rozhodnutí i dovolání, nemohl zabývat), tak konstatuje, že i zahrada přilehlá k domu s jednotkami a určená ke společnému užívání jejich vlastníky může mít povahu přídatného spoluvlastnictví.

Z uvedeného je zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu je věcně správné. Proto nezbylo, než dovolání zamítnout [§ 243d písm. a) o. s. ř.].

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

Další články:

- [Nezbytná cesta](#)
- [Nepominutelný dědic](#)
- [Náhrada škody zaměstnancem](#)
- [Likvidace dědictví](#)
- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)