20. 4. 2007

ID: 47605

Rozhodnutí spoluvlastníků

Rozhodnutí původních spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí, která nebyla realizována ke dni zániku původního spoluvlastnického vztahu nahrazeného vlastnictvím jednotek podle zákona o vlastnictví bytů, ztrácejí k tomuto dni účinnost (nedohodnou-li se účastníci jinak); chtějí-li vlastníci jednotek dosáhnout cíle sledovaného těmito rozhodnutími, musí postupem stanoveným uvedeným zákonem přijmout rozhodnutí nová.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 201/2006, ze dne 28.2.2007)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve žalobkyně C. Š., zastoupené advokátem, proti žalovaným: 1) Ing. I. P. a 2) MUDr. V. P., zastoupeným advokátkou, o uložení povinnosti zdržet se stavby, vedené u Okresního soudu v Karlových Varech pod sp. zn. 12 C 182/2003, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 26. září 2005, č. j. 18 Co 196/2005-159, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Karlových Varech (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 3. února 2005, č. j. 12 C 182/2003-131, uložil žalovaným, aby se zdrželi „stavby označené jako „Rozšíření garáže K. V., “ na pozemku st. p. č. 2910 v katastrálním území K. V., o jejíž povolení požádali žalovaní M. města K. V. – stavební úřad podáním ze dne 17. 3. 2003“. Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení.

Soud prvního stupně učinil tato skutková zjištění: V domě č. p. 1350 se stav. parc. č. 2910 v kat. území K. V. se nacházejí 4 bytové jednotky a jedna nebytová jednotka – garáž č. 1350/1, která tvoří s domem č. p. 1350 jeden celek. Účastníci tohoto řízení a dále manžele R. a S. K. jako právní nástupkyně manželů L. jsou vlastníky jednotlivých bytových jednotek a dále podílovými spoluvlastníky na společných částech označeného domu a pozemku. Garáž mají ve společném jmění žalovaní. Na základě podání žalovaných ze 17. 3. 2003 M. města K. V. – stavební úřad zahájil stavební řízení o povolení stavby označené jako „Rozšíření garáže K. V.,“. S ohledem na námitky žalobkyně a manželů L. bylo stavební řízení rozhodnutím téhož úřadu z 13. 5. 2003, čj. SÚ/1628/03/Sk-330, přerušeno. Nesouhlas s uvažovanou stavbou vyslovili 9. 2. 2004 rovněž manželé R. Nebylo zjištěno, že by S. K. ke stavbě zaujala jiný postoj, než její právní předchůdci. Zamýšlená stavba má být realizována na pozemku, který je v podílovém spoluvlastnictví účastníků, manželů R. a S. K. Soud prvního stupně přisvědčil žalobkyni, že přístavbou stávající garáže by došlo ke změně vzhledu domu, který tvoří s garáží ve stávající stavu jeden celek. S ohledem na § 154 odst. 1 občanského soudního řádu (dále „OSŘ“), podle kterého pro rozsudek je rozhodující stav v době jeho vyhlášení, soud při rozhodování vyšel ze skutečnosti, že se zamýšlenou stavbou vyslovili všichni ostatní spoluvlastníci společných prostor označeného domu a předmětného pozemku nesouhlas. Proto za právně bezvýznamnou považoval námitku žalovaných, že již 17. 8. 1999 tehdejší podíloví spoluvlastníci nemovitostí se stavbou žalovaných souhlasili, s tím, že ze žádného zákonného ustanovení nevyplývá, že by spoluvlastníci nemohli své stanovisko změnit. Soud prvního stupně své rozhodnutí opřel o § 139 odst. 2 občanského zákoníku (dále „ObčZ“) a § 13 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále též jen „zákon o vlastnictví bytů“), s tím, že žalovaní jsou povinni podrobit se rozhodnutí ostatních spoluvlastníků tvořících většinu, a že zde chybí i souhlas ostatních vlastníků bytových jednotek, potřebný s ohledem na změnu vzhledu domu uvažovanou stavbou žalovaných.

Proti rozsudku soudu prvního stupně žalovaní podali odvolání, v němž namítali, že ve vztahu mezi vlastníky bytových jednotek a jedné nebytové jednotky v domě č. p. 1350 v K. V. vzniklo v roce 2003 ze zákona společenství vlastníků jednotek. Podle § 11 odst. 5 zákona č. 72/1994 Sb. k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Po vzniku společenství musel být nesouhlas s přístavbou platně projeven předepsanou formou. Protože podle zákona č. 72/1994 Sb. nelze platně přijímat rozhodnutí mimo řádné shromáždění, nesouhlasy projevené mimo konání shromáždění nemohou být považovány za platné hlasování. S ohledem na to, že předepsaný nesouhlas nebyl projeven, zůstaly zachovány účinky právních úkonů dříve učiněných. Právním důvodem k provedení přístavby garáže,

který nikdy později neodpadnul, je jednomyslné rozhodnutí podílových spoluvlastníků ze 17. 8. 1999 o provedení přístavby garáže.

Krajský soud v Plzni jako soud odvolací k odvolání žalovaných rozsudkem ze dne 26. září 2005, č. j. 18 Co 196/2005-159, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Odvolací soud se ztotožnil se skutkovými zjištěními soudu prvního stupně. Otázka, zda tu je rozhodnutí většinových spoluvlastníků o sporné stavbě je bezpředmětná, neboť na daný je třeba případ aplikovat ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., konkrétně § 13 odst. 3. Protože realizací přístavby garáže by došlo k důležité změně společné věci, s níž by museli souhlasit všichni vlastníci jednotek (ke vzhledu domu), a protože žalobkyně s ní nesouhlasila, soud prvního stupně nepochybil, pokud žalobě vyhověl.

Proti rozhodnutí odvolacího soudu podali žalovaní dovolání z důvodů, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci a že vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování. Namítají, že odvolací soud se nevypořádal s jejich námitkou, že souhlas ostatních spoluvlastníků se stavbou získali 17. 8. 1999 v době, kdy předmětný dům byl ještě v podílovém spoluvlastnictví, a přede dnem 9. 4. 2003, kdy vzniklo společenství vlastníků jednotek. Souhlasy ostatních podílových spoluvlastníků představovaly dohodu podílových spoluvlastníků podle § 139 ObčZ. Po vzniku společenství vlastníků jednotek mohli bývalí podíloví spoluvlastníci, nyní vlastníci jednotek, projevit nynější nesouhlas se stavbou jen na řádně svolaném a konaném shromáždění (§ 11 zákona o vlastnictví bytů), což se nestalo. „Nesouhlasy“ vyslovené mimo takové shromáždění podle jejich názoru nelze považovat za platné hlasování. Protože nesouhlas se stavbou nebyl ostatními spoluvlastníky učiněn předepsaným způsobem, zůstávají zachovány účinky jejich původního souhlasu ze 17. 8. 1999. Odvolací soud se také nezabýval otázkou, zda ze strany žalobkyně nejde o výkon práva, který je v rozporu s dobrými mravy a nepožívá tedy právní ochrany. Poukazují na to, že žalobkyně ani ostatní spoluvlastníci jim nebránili v krocích, které činili v souvislosti s realizací stavby a společně uzavřeli kupní smlouvu s městem K. V., od kterého za účelem této stavby koupili část pozemku parc. č. 2909 o výměře 3 m2 v kat. území K. V. K tomu, že přístavbou garáže dojde ke změně vzhledu domu, žádný důkaz proveden nebyl. Garáž tvoří s domem celek pouze půdorysem. Zákres půdorysu v katastrální mapě ještě nevypovídá o tom, zda se jedná o součást domu či nikoli. Navrhli, aby dovolací soud zrušil rozsudky soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalobkyně navrhla, aby dovolání žalovaných bylo jako zjevně bezdůvodné odmítnuto, s tím, že odvolací soud se s námitkami žalovaných vznesenými v dovolání vypořádal. Správně vyložil příslušná ustanovení zákona o vlastnictví bytů a dovodil, že souhlas vlastníků jednotek s přístavbou garáže žalovanými může být udělen či odvolán i mimo shromáždění společenství vlastníků. Skutková zjištění soudů mají podle obsahu spisu oporu v provedeném dokazování. Bylo prokázáno, že garáž jako nebytová jednotka č. 1350/1 je součástí domu č. p. 1350, stojícího na stav. parc. č. 2910, a podléhá tak režimu zákona č. 72/1994 Sb. Zda lze technicky reálně oddělit garáž od zbytku budovy, předmětem řízení nebylo. Podle žalobkyně není třeba posuzovat projektovou dokumentací ke stavbě, zda přístavbou garáže dojde o změně vzhledu domu, neboť tuto skutečnost soud zjistil z žádosti žalovaných o vydání stavebního povolení, podle níž stávající garáž má být rozšířena o 1 m směrem k ulici.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ, že je uplatněn dovolací důvod upravený v § 241a odst. 2 písm. c) OSŘ a v § 241a odst. 3 OSŘ a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 odst. 1 OSŘ), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání není důvodné.

Dovolací soud dospěl k závěru, že rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam, neboť je v něm řešena právní otázka, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena. Konkrétně jde o řešení právní otázky souhlasu či nesouhlasu ostatních vlastníků jednotek ve smyslu ustanovení § 13 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb. „k důležité změně společné věci“, jestliže v době, kdy společný dům byl v podílovém spoluvlastnictví, dali k takové změně všichni tehdejší podíloví spoluvlastníci souhlas, změna však nebyla v té době realizována.

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 (§ 139 odst. 2 ObčZ). Za hospodaření se společnou věcí lze považovat mimo jiné údržbu věci, její opravu, ale také její úpravu, popřípadě její změnu včetně odstranění či likvidace (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. března 2003, sp. zn. 22 Cdo 1300/2001, publikovaný v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu pod č. C 1818).

Jednotkou ve smyslu zákona o vlastnictví bytů se rozumí byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona [§ 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů].

Vlastnictví jednotky může vzniknout rovněž na základě dohody spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví (§ 141 ObčZ) budovy nebo na základě dohody nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů. Je-li předmětem vypořádání podílové spoluvlastnictví budovy, může vlastnictví jednotek vzniknout jen po předchozím vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy tak, že velikost spoluvlastnických podílů budovy se rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu stanovených podle § 8 odst. 2. To platí obdobně, je-li předmětem vypořádání společného jmění manželů budova (§ 5 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů).

Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. Ustanovení § 11 odst. 5 věty druhé platí obdobně (§ 13 odst. 3 věta první a druhá zákona o vlastnictví bytů). K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Ustanovení zvláštních právních předpisů tím nejsou dotčena (§ 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů).

V dané věci šlo o posouzení, zda žalovaní mají právo provést rozšíření jednotky – garáže, která je v jejich vlastnictví a je součástí domu. Závěr o tom, že jde o součást domu, odvolací soud řádně odůvodnil a pokud dovolatelé tvrdí, že skutková zjištění, ze kterých tento názor vychází, nemají oporu v provedeném dokazování, jde o dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 3 OSŘ, který v tomto řízení nelze uplatnit; to platí i pro skutkové zjištění, že realizací úprav by se změnil vzhled domu. Lze poukázat i na skutečnost, že uvedenou garáž vymezili jako jednotku, tedy součást domu, v dohodě ze dne 26. 3. 2003, i dovolatelé, kteří neplatnost této dohody nenamítají. Podstatou sporu tedy nadále je, zda souhlas podílových spoluvlastníků s provedením úprav části domu (přesně řečeno rozhodnutí spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí), které však nebyly realizovány do doby, kdy došlo ke zrušení podílového spoluvlastnictví, k rozdělení domu na jednotky a k převodu jednotek do vlastnictví, zavazuje i vlastníky jednotek a umožňuje provedení zamýšlených úprav po zániku podílového spoluvlastnictví k domu.

Nelze souhlasit s tvrzením dovolatelů, že odvolací soud se nezabýval otázkou závaznosti předchozích rozhodnutí spoluvlastníků pro pozdější vlastníky jednotek. Z odůvodnění jeho rozhodnutí (třetí strana rozsudku, pátý odstavec) se totiž jasně podává, že otázka, zda existuje či neexistuje předchozí rozhodnutí většinových spoluvlastníků, není podstatná, neboť významné je jen to, zda byl dodržen postup (vlastníků jednotek) upravený v zákoně o vlastnictví bytů; z toho jasně vyplývá, že podle názoru odvolacího soudu předchozí nerealizovaná rozhodnutí spoluvlastníků vlastníky jednotek nezavazují.

Vlastnictví jednotek v budově, která byla předmětem podílového spoluvlastnictví, vzniklo v dané věci po předchozím uzavření dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k budově podle § 5 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů. Z povahy věci vyplývá, že nabytím účinnosti takové dohody zanikají dosud nerealizovaná práva a povinnosti plynoucí ze spoluvlastnického vztahu, která jsou nahrazena právy nově vzniklými; vznikne-li namísto původního spoluvlastnického vztahu společenství vlastníků jednotek, jsou původní spoluvlastnické právní vztahy nahrazeny právními vztahy mezi vlastníky jednotek. Proto ta rozhodnutí původních spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí, která nebyla realizována ke dni zániku původního spoluvlastnického vztahu nahrazeného vlastnictvím jednotek podle zákona o vlastnictví bytů, ztrácejí k tomuto dni účinnost (nedohodnou-li se účastníci jinak); chtějí-li vlastníci jednotek dosáhnout cíle sledovaného těmito rozhodnutími, musí postupem stanoveným uvedeným zákonem přijmout rozhodnutí nová.

Z uvedeného je zřejmé, že nerealizované rozhodnutí o hospodaření se společnou věcí (souhlas spoluvlastníků s přestavbou, resp. rozšířením garáže) pozbylo účinnosti okamžikem účinnosti dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, kterou spoluvlastníci uzavřeli dne 26. března 2003; ostatně v článku IV. této dohody účastníci včetně dovolatelů prohlašují, že nemají vůči ostatním účastníkům dohody z titulu zaniklého spoluvlastnictví žádné nároky. Proto je správný právní názor odvolacího soudu, který považoval za rozhodující pro posouzení věci skutečnost, že souhlas vlastníků jednotek s úpravou domu ve smyslu § 13 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů nebyl dán.

Z uvedeného je zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu je z hlediska uplatněného dovolacího důvodu správné. Vady řízení uvedené v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 OSŘ, jakož i jiné vady řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, k nimž dovolací soud přihlíží i bez návrhu, nebyly tvrzeny ani dovolacím soudem zjištěny. Proto nezbylo, než dovolání zamítnout (§ 243b odst. 2 OSŘ).

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

Další články:

- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)
- Nesprávné poučení
- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování