13. 8. 2002

ID: 18038

Rozhodování spoluvlastníků při hospodaření se společnou věcí

Rozhodování o tom, komu bude pronajata část společné nemovitosti, jejíž účelové určení zůstalo nezměněno, nelze považovat za důležitou změnu společné věci ve smyslu § 139 odst.

Rozhodování o tom, komu bude pronajata část společné nemovitosti, jejíž účelové určení zůstalo nezměněno, nelze považovat za důležitou změnu společné věci ve smyslu § 139 odst.

(Usnesení Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 205/2002, ze dne 30.5.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně J. Z., nar. 18. 3. 1923, zemřelé 10. 4. 2000, proti žalovaným: 1) Z. V., nar. 3. 9. 1949, a 2) I. K., nar. 28. 9. 1952, zastoupeným advokátkou, za účasti vedlejších účastníků na straně žalobkyně: 1) J. B. a 2) A. B., o nahrazení souhlasu spoluvlastníků s uzavřením nájemní smlouvy a určení platnosti nájemní smlouvy, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 3 pod sp. zn. 7 C 173/99, o dovolání žalovaných proti usnesení Městského soudu v Praze ze dne 3. října 2001, č. j. 15 Co 358/2001-72, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Žalobkyně J. Z. byla spoluvlastnicí domu č. p. 309, nacházejícího se na parc. č. 700 v kat. území Ž., zapsané u Katastrálního úřadu P., v rozsahu jedné poloviny. Vůči žalovaným, kterým každé náleží spoluvlastnický podíl k tomuto domu v rozsahu jedné čtvrtiny, se žalobou domáhala, aby soud svým rozhodnutím nahradil souhlas žalovaných jako podílových spoluvlastnic se smlouvou o nájmu bytu č. 6 v uvedeném domě, kterou uzavřela s manžely J. B. a A. B. (vedlejšími účastníky) 1. 8. 1996 na dobu určitou do 1. 8. 2006, a aby soud určil, že „tato nájemní smlouva bude po právní moci rozsudku, jímž bude nahrazen souhlas žalovaných spoluvlastnic s uzavřením nájemní smlouvy, platná“.

Žalobkyně J. Z. 10. 4. 2000 zemřela a dědictvím po ní nabyla spoluvlastnický podíl k předmětnému domu její dcera R. W., jak vyplývá z usnesení Obvodního soudu pro Prahu 3 z 22. 12. 2000, č. j. 13 D 487/2000-18, kterým bylo dědictví potvrzeno.

Obvodní soud pro Prahu 3 (dále jen „soud prvního stupně“) usnesením z 26. 6. 2001, č. j. 7 C 173/99-62, rozhodl podle § 107 odst. 1, 2 zákona č. 99/1963 Sb. (dále jen „OSŘ“), že v řízení bude pokračováno s R. W. jako procesní nástupkyní žalobkyně.

Městský soud v Praze usnesením z 3. 10. 2001, č. j. 15 Co 358/2001-72, potvrdil usnesení soudu prvního stupně. Shodně se soudem prvního stupně dospěl k závěru, že povaha řízení umožňuje, aby v něm bylo pokračováno. Žalobkyně J. Z. uplatnila nárok, který odvozovala ze spoluvlastnického práva

k nemovitosti, jde proto o věc majetkovou a v řízení lze po její smrti pokračovat s dědičkou spoluvlastnického podílu jako procesní nástupkyní. Odvolací soud také dovodil, že projednání věci nebrání překážka věci rozsouzené. Žalované totiž namítaly, že v řízení nelze pokračovat, neboť rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 3 z 2. 9. 1999, sp. zn. 12 C 65/99, který byl potvrzen rozsudkem Městského soudu v Praze z 12. 9. 2000 sp. zn. 15 Co 218/2000, bylo k jejich žalobě uloženo manželům J. a A. B., aby předmětný byt vyklidili a byl již také nařízen výkon tohoto rozhodnutí v řízení vedeném u Obvodního soudu pro Prahu 3 pod sp. zn. 22 E 101/2001. Dále byl usnesením tohoto soudu pro Prahu 3 sp. zn. 7 Nc 3/95 zamítnut návrh J. Z., aby žalované byly povinny zdržet se užívání předmětného bytu, a rozsudkem Městského soudu v Praze z 21. 1. 1999, sp. zn. 21 Co 594/98, byl změněn rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 3 z 21. 1. 1999, sp. zn. 12 C 139/96, tak, že byla zamítnuta žaloba podaná nynějšími žalovanými, aby J. Z. trpěla užívání předmětného bytu P. K. V uvedeném řízení soud vyslovil názor, že „při rovnosti hlasů spoluvlastníků nevyplývá povinnost trpět užívání bytu ve společném domě třetí osobou“. Odvolací soud uvedl, že v těchto předchozích řízeních se nejednalo o tentýž nárok jako v tomto řízení, ani okruh účastníků nebyl totožný a nejde proto o překážku věci rozsouzené.

Proti usnesení odvolacího soudu podaly žalované dovolání. Namítají, že řízení mělo být zastaveno podle § 107 odst. 5 OSŘ, neboť povaha věci neumožňuje v řízení pokračovat. Nesouhlasí se závěrem odvolacího soudu, že žalobkyně uplatnila hmotněprávní nárok, který přešel na její dědičku, ale „nahrazení souhlasu spoluvlastníků je osobní nárok fyzické osoby“. Žalované dále namítají, že žaloba byla podána jen proto, aby byla zhojena neplatná nájemní smlouva, uzavřená mezi žalobkyní J. Z. a vedlejšími účastníky. O jejich vyklizení bylo již soudem rozhodnuto a lze předpokládat, že v brzké době bude také dokončen výkon tohoto soudního rozhodnutí. Žalované navrhly, aby dovolací soud zrušil usnesení soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně s tím, aby řízení zastavil.

Nejvyšší soud jako soud dovolací po zjištění, že přípustné dovolání bylo podáno včas řádně zastoupenými účastnicemi řízení, přezkoumal usnesení soudu prvního stupně ve smyslu § 242 odst. 1 a 3 OSŘ.

K vadám řízení, které způsobují zmatečnost řízení ve smyslu § 229 odst. l a odst. 2 písm. a) a b) OSŘ nebo jiným vadám, které by měly za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, nedošlo. Dovolací soud považuje za správný závěr odvolacího soudu, že projednání této věci nebrání překážka věci rozsouzené podle § 159 odst. 2 OSŘ, který stanoví, že jakmile bylo ve věci pravomocně rozhodnuto, nemůže být tatáž věc v rozsahu závaznosti výroku rozsudku projednána znovu. Totožnost věcí je dána totožností předmětu a účastníků řízení. Ve věci sp. zn. 12 C 139/96 soudu prvního stupně nešlo o totožný předmět - bylo rozhodováno o trpění užívání bytu ve společném domě P. K. a ve věci sp. zn. 12 C 65/99 téhož soudu nebyla J. Z. účastnicí řízení.

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

Podle § 139 odst. 2 ObčZ o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikostí podílů. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud.

Podle § 139 odst. 3 ObčZ jde-li o důležitou změnu společné věci, mohou přehlasovaní spoluvlastníci žádat, aby rozhodl soud.

Platná úprava rozlišuje rozhodování spoluvlastníků při hospodaření se společnou věcí a rozhodování o důležitých změnách společné věci. Co je hospodaření společnou věcí a důležité změny zákon blíže neupravuje. Podle dosavadní judikatury rozhodování o tom, komu bude pronajata část společné nemovitosti, jejíž účelové určení zůstalo nezměněno, nelze považovat za důležitou změnu společné věci ve smyslu § 139 odst. 3 ObčZ (k tomu srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. ledna 2000, sp. zn. 22 Cdo 400/98, uveřejněný v časopise Soudní rozhledy č. 3/2000). Z tohoto rozhodnutí tedy vyplývá, že určení (nového) nájemce části nemovitosti, která již byla pronajata k témuž účelu, je hospodařením se společnou věci ve smyslu § 139 odst. 2 ObčZ. Použitelná je i judikatura, která se týkala aplikace § 833 OZO z roku 1881. Toto ustanovení upravovalo rovněž rozhodování spoluvlastníků, a to tak, že „držba a správa společné věci náleží všem podílníkům vespolek. Ve věcech týkajících se řádné správy a užívání základní podstaty rozhoduje většina hlasů, které se nepočítají podle osob, nýbrž podle poměru podílníků“. Podle rozhodnutí uveřejněného pod Gl. U. N. F. 66517 „k řádné správě věci náležejí věci, které se stále opakují a podle hospodářských zásad jsou spojeny s rozumným užíváním společné věci. Sem náleží v zásadě také další propachtování hospodářského statku, arciť jen na dobu v místě obvyklou. Dále podle Gl. U. 123, 749, 1243, 4547 „uzavříti a vypověděti nájemní smlouvy o bytech ve společném domě jest oprávněna jen většina podílníků“. Podle Gl. U. 5558 „pronajetí uprázdněného bytu ve společném domě náleží řádnému hospodaření a užívání domu. Je-li rozpor mezi spoluvlastníky a poměr hlasů počítaných podle podílů je rovný, pak rozhoduje soud, zda a komu má být pronajat“ (str. 617, díl III Komentáře k čsl. Obecnému zákoníku občanskému vydaného nakladatelstvím Linhart v Praze 1935).

Lze tedy dovodit, že hospodařením se společnou věcí ve smyslu § 139 odst. 2 ObčZ je také určení (nového) nájemce bytu ve společném domě.

Takové rozhodování je výkonem práva spoluvlastníka a obrátí-li se v případě neshody o hospodaření společnou věcí při rovnosti hlasů kterýkoliv ze spoluvlastníků na soud, znamená to, že se domáhá (předepsaným způsobem) rozhodnutí soudu o svém, ale i společném právu se společnou věcí hospodařit – o tom, kdo bude nájemcem. Z toho vyplývá, že soud rozhoduje o majetkovém právu spoluvlastníků a není důvodu, proč by v případě smrti spoluvlastníka nemohl do řízení vstoupit jeho dědic jako procesní nástupce. Jiná by však byla situace v případě, že by zemřel žalobce, který by se při rovnosti hlasů domáhal úpravy užívání společného domu mezi spoluvlastníky, neboť v takovém případě je předmět řízení spojen s osobou tohoto žalobce.

Byť v dané věci má být žalobou „nahrazen souhlas spoluvlastníků s nájemní smlouvou, kterou již uzavřela další spoluvlastnice“, a „určena platnost této nájemní smlouvy“, je pro posouzení věci určující, zda takové rozhodnutí lze podle § 139 odst. 2 ObčZ vydat a jen podle tohoto ustanovení lze také posuzovat otázku platnosti právního úkonu – nájemní smlouvy, která byla uzavřena jen jedním ze spoluvlastníků, který nebyl spoluvlastníkem většinovým.

Žalobkyně J. Z. se tedy i takovou žalobou domáhala ochrany svého spoluvlastnického práva ke společné věci, a po její smrti lze tedy v řízení pokračovat s dědičkou jejího spoluvlastnického podílu ve smyslu § 107 odst. 1 a 2 OSŘ.

Usnesení odvolacího soudu je tedy z pohledu dovolacích námitek správné a dovolání bylo proto zamítnuto (§ 243b odst. 2 OSŘ).

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

Další články:

- Doručování
- Zastoupení
- Zánik závazku
- 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