11. 11. 2005

ID: 36899

Užívání společné věci

Užívání společné věci spoluvlastníky upravené před 1. 1. 1992 dohodou spoluvlastníků nebo rozhodnutím soudu může pozbýt účinnosti jen rozhodnutím většinového spoluvlastníka, resp. více spoluvlastníků, jejichž podíly tvoří většinu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 429/2003, ze dne 28.1.2004)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců: A) M. M., a B) V. H., obou zastoupených advokátem, proti žalované D. K., zastoupené advokátem, o vyklizení bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 5 pod sp. zn. 5 C 626/2000, o dovolání žalobců proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 29. srpna 2002, č. j. 64 Co 152/2002-69, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 29. srpna 2002, č. j. 64 Co 152/2002-69, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soudu pro Prahu 5 (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem z 29. 10. 2001, č. j. 5 C 626/2000-53, zamítl žalobu, kterou se žalobci domáhali, aby „žalované byla uložena povinnost vyklidit a vyklizený žalobcům předat byt o kuchyni a dvou pokojích s příslušenstvím v l. poschodí domu č. p. 201, který je postaven na parc. č. 187/2, a je zapsán v katastru nemovitostí pro H. m. P. a kat. území R. na listu vlastnictví č. 230, do 15 dnů od právní moci rozsudku.“

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že účastníci jsou spoluvlastníky shora označeného domu, přičemž žalobkyni náleží spoluvlastnický podíl id. 13/24, žalobci id. 6/24, žalované id. 1/24 a spoluvlastnicí id. 4/24 je E. H. Užívání domu spoluvlastníky bylo upraveno rozsudkem soudu prvního stupně ze 17. 10. 1979, sp. zn. 4 C 53/79, ve spojení s rozsudkem odvolacího soudu z 12. 8. 1980 tak, že žalobce bude užívat spolu s tehdy nezletilou žalovanou, která je jeho dcerou, byt v l. poschodí. Dalším rozsudkem soudu prvního stupně z 20. 11. 1980, sp. zn. 4 C 239/80, bylo uloženo rozvedené manželce žalobce E. H. a tehdy nezletilé žalované, aby předmětný byt v l. poschodí vyklidily s odůvodněním, že po rozvodu nemá E. H. právní důvod k užívání bytu a nezletilá žalovaná je povinna byt vyklidit s ní, neboť jí byla svěřena pro dobu po rozvodu do výchovy. Žalovaná se spolu s matkou z tohoto bytu odstěhovala v roce 1984 a znovu začala v bytě bydlet v srpnu 1995, když se žalobce přestěhoval do domova důchodců. Žalovaná uzavřela 4. 4. 1995 se žalobcem dohodu o převodu práva podle § 51 ObčZ. Podle této dohody převedl na ni žalobce užívací práva vyplývající z vlastnictví id. 6/24 domu s tím, že žalovaná se stává výlučnou uživatelkou předmětného bytu v rozsahu odpovídajícím spoluvlastnickým podílům účastníků této dohody k domu, v němž se byt nachází, tj. id. 7/24. Mezi žalobcem a žalovanou došlo posléze k neshodám, žalobce nadále nesouhlasil s tím, aby žalovaná byt užívala a podal vůči ní žalobu na vyklizení tohoto bytu. Ta byla zamítnuta rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 5 z 24. 5. 1999, č. j. 7 C 49/97-83, ve spojení s rozsudkem Městského soudu v Praze z 11. 1. 2000, č. j. 16 Co 469/99-108. V tomto rozsudku Městský soud v Praze uvedl, že mezi účastníky nejde o spor podle § 139 odst. 2 ObčZ, ale jde o vztah mezi dvěma menšinovými spoluvlastníky domu, kteří svoje práva upravili platnou dohodou a od níž ani žalobce neodstoupil. Uvedl také, že žalovaná neužívá byt bez právního důvodu, ale z titulu svého spoluvlastnického práva. V zápise ze setkání spolumajitelů předmětného domu ze 14. 12. 1999 bylo uvedeno, že setkání se účastnili žalobci a bez omluvy se nedostavily žalovaná a E. H., a dále konstatováno, že přítomní považují užívání bytu v l. poschodí žalovanou za neoprávněné s tím, že za neoprávněné užívání bude nadále platit 7.972 Kč měsíčně ostatním spolumajitelům domu. Žalovaná sdělila žalobcům dopisem z 22. 12. 1999, že termín schůzky byl naplánován pozdě bez ohledu na její pracovní dobu a odmítla platit nájemné s poukazem na dohodu uzavřenou se žalobcem 4. 4. 1995. Na uvedený dopis reagovala žalobkyně tak, že schůzka byla svolána týden předem a vyzvala žalovanou nechť zaplatí nájemné i zpětně. Na základě těchto zjištění dospěl soud prvního stupně k závěru, že o užívacím právu žalované k předmětnému bytu nebylo ve smyslu § 139 odst. 2 ObčZ jednáno. O hospodaření se společnou věcí rozhodují sice spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů, ale menšinovému spoluvlastníkovi musí být dána možnost vyjádřit se. V daném případě byl termín schůzky zvolen zřejmě tak, že části spoluvlastníků nebylo umožněno se ho zúčastnit, a kromě toho o způsobu užívání domu ve vztahu k užívacímu právu žalované rozhodováno nebylo. Jinak soud prvního stupně poukázal na to, že podle rozsudku odvolacího soudu ve věci sp. zn. 7 C 49/97 je dohoda žalobce a žalované ze 4. 4. 1995 platným úkonem a že žalovaná užívá byt z titulu svého spoluvlastnického práva k domu, v

němž se byt nachází.

K odvolání žalobců Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem z 29. 8. 2002, č. j. 64 Co 152/2002-69, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. Odvolací soud dospěl shodně se soudem prvního stupně k závěru, že žalovaná neužívá předmětný byt bez právního důvodu. Užívání domu bylo upraveno soudním rozhodnutím v roce 1980 a žalobce a žalovaná dohodou ze 4. 4. 1995 upravili užívání bytu způsobem, který nevybočoval z mezí uvedené soudní úpravy. Bylo nadbytečné, aby se k této dohodě vyjadřovali další spoluvlastníci, jak bylo poznamenáno v dodatku k uvedené dohodě z 27. 1. 1997, neboť ke změně užívání stanoveného uvedeným rozhodnutím nedošlo. Právně nevýznamná je skutečnost, že žalované bylo uloženo vyklidit byt rozsudkem z 10. 11. 1980, sp. zn. 4 C 239/80-8, neboť jenom následovala svoji matku, které byla svěřena do výchovy. Tato skutečnost však neměla za následek zánik oprávnění žalované sporný byt spolu s otcem užívat, což ostatně žalobce při uzavření dohody 4. 4. 1995 ani nezpochybňoval. Odvolací soud byl zajedno se soudem prvního stupně také v tom, že na schůzce 14. 12. 1999 nebylo přijato žádné rozhodnutí o změně užívání celé nemovitosti, případně sporného bytu, ale spoluvlastníci vyjádřili jen svůj názor, že žalovaná užívá byt bez právního důvodu, což však správné není.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci dovolání. Považují dovolání za přípustné podle § 237 odst. l písm. c) OSŘ s tím, že rozsudek odvolacího soudu je v rozporu se zákonem a rozhodnutí má po právní stránce zásadní význam. Nesouhlasí se závěrem odvolacího soudu, že úprava užívání společného domu spoluvlastníky, podle které žalované spolu se žalobcem přísluší užívání předmětného bytu, provedená soudním rozhodnutím v roce 1980, je stále účinná. Podle žalobců pozbyla pro žalovanou účinnosti dalším rozsudkem z roku 1980, kterým jí bylo uloženo, aby spolu s matkou byt vyklidila. Ke změně tohoto rozsudku nedošlo a pokud žalovaná měla v úmyslu byt znovu užívat, musela užívací právo znovu získat. Toho si byla žalovaná dobře vědoma a proto uzavřela 4. 4. 1995 se žalobcem dohodu o převedení práva užívání bytu. Tato dohoda však její právo užívat byt založit nemohla, neboť se tak mohlo stát jen rozhodnutím podle § 139 odst. 2 ObčZ. Žalovaná tak užívá předmětný byt bez právního důvodu, byť měla a má v držení byt jiný. Kromě toho oprávnění majoritní spoluvlastníci na schůzce 14. 12. 1999, kam se žalovaná bez omluvy nedostavila, i když byla pozvána, rozhodli, že žalovaná byt užívá byt bez právního důvodu a požadují její vyklizení. Podle žalobců je rozsudek v rozporu s § 139 odst. 2 ObčZ a § 159 odst. 2 OSŘ. Žalobci navrhli, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen a věc byla tomuto soudu vrácena k dalšímu řízení.

Žalovaná se k dovolání nevyjádřila.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání bylo podáno včas řádně zastoupenými účastníky řízení, dále zkoumal, zda jde dovolání přípustné.

Rozsudkem odvolacího soudu byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně a proti tomuto potvrzujícímu rozsudku by mohlo být dovolání přípustné jen podle § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ, neboť předpoklady pro přípustnost podle § 237 odst. l písm. b) OSŘ naplněny nebyly (potvrzen byl prvý rozsudek soudu prvního stupně).

Podle § 237 odst. l písm. c) OSŘ je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu, jímž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle § 237 odst. l písm. b) OSŘ a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

Podle § 237 odst. 3 OSŘ má rozhodnutí po právní stránce zásadní význam, řeší-li otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena, nebo která je odvolacími soudy rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Dovolací soud považuje rozsudek za rozhodnutí po právní stránce zásadního významu pro řešení otázky, za jakých okolností mohlo pozbývalo účinnosti rozhodnutí soudu, kterým bylo upraveno užívání společného domu spoluvlastníky podle § 139 ObčZ ve znění před novelou provedenou zákonem č. 509/1991 Sb. a jaký vliv na tuto problematiku měla účinnost této novely od 1. 1. 1992.

Podle § 139 ObčZ ve znění před novelou provedenou zákonem č. 509/1991 Sb. dojde-li mezi spoluvlastníky k neshodě o právech a povinnostech vyplývajících z podílového spoluvlastnictví, rozhodne na návrh některého z nich soud.

Tato úprava předpokládala, že o právech a povinnostech vyplývajících z podílového spoluvlastnictví k věci, tedy i o jejím užívání, se spoluvlastníci dohodnou. Pokud se spoluvlastníci o užívání věci nedohodli, rozhodl o něm k návrhu kteréhokoliv z nich soud. Dohodu o užívání věci mohli spoluvlastníci kdykoliv nahradit dohodou novou. Když došlo ke změně poměrů, za nichž bylo dohodou užívání upraveno, a k nové dohodě nedošlo, mohl rovněž k návrhu

kteréhokoliv ze spoluvlastníků rozhodnout o užívání soud. Také změny soudního rozhodnutí o užívání věci mohl spoluvlastník dosáhnout, jen pokud došlo ke změně poměrů. Soudní rozhodnutí o užívání věci mohlo však pozbýt účinnosti i posléze uzavřenou dohodou spoluvlastníků.

Od 1. 1. 1992 bylo novelou ObčZ provedenou zákonem č. 509/1991 Sb. nově upraveno hospodaření spoluvlastníků se společnou věcí v § 139 odst. l ObčZ tak, že o hospodaření rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velkosti podílů. Hospodaření se společnou věcí rozumí judikatura také užívání společné věci (srovnej R 31/2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Z toho lze dovodit, že užívání společné věci spoluvlastníky upravené před 1. 1. 1992 dohodou spoluvlastníků nebo rozhodnutím soudu může pozbýt účinnosti jen rozhodnutím většinového spoluvlastníka, resp. více spoluvlastníků, jejichž podíly tvoří většinu.

V daném případě bylo užívání společného domu spoluvlastníky upraveno rozhodnutím soudu vydaným podle § 139 ObčZ v roce 1980. Ke změně tohoto rozhodnutí dohodou spoluvlastníků ani rozhodnutím soudu do 1. 1. 1992 nedošlo. Pokud bylo žalované v roce 1980 uloženo, aby byt, který užívala na základě soudního rozhodnutí o užívání společné věci, vyklidila, pak nelze přehlédnout, že nešlo o rozhodnutí, vydané v řízení vedeném podle § 139 ObčZ, a nemohlo tedy nahradit již existující rozhodnutí podle tohoto ustanovení vydané.

Zůstává tedy otázka, zda je správný závěr odvolacího soudu, že po 1. 1. 1992 nepozbylo uvedené rozhodnutí účinnosti ani rozhodnutím většinového spoluvlastníka podle § 139 odst. 2 ObčZ.

Odvolací soud dospěl k závěru, že na schůzce spoluvlastníků 14. 12. 1999 k rozhodnutí podle § 139 odst. 2 ObčZ nedošlo, neboť v zápise z této schůzky se pouze konstatuje, že užívání bytu žalovanou je neoprávněné.

Rozhodnutí spoluvlastníků podle § 139 odst. 2 ObčZ je právním úkonem (k tomu srovnej rozsudek Nejvyššího soudu z 21. 5. 1998, sp. zn. 2 Cdon 37497), pro jehož výklad platí § 35 odst. 2 ObčZ. Ten stanoví, že právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. Jestliže tedy 14. 12. 1999 označili žalobci, z nichž i jen samotná žalobkyně je většinovou spoluvlastnicí, užívání předmětného bytu žalovanou ve společném domě jako neoprávněné, pak z toho projevu jejich vůle nelze výkladem dovodit nic jiného, než že nesouhlasí s tím, aby žalovaná nadále byt ve společném domě užívala. Jde tedy o projev vůle spoluvlastníků, kterým rozhodli jako většina, počítaná podle velikosti spoluvlastnických podílů, že žalovaná, která je menšinovou spoluvlastnicí, nemá nadále předmětný byt užívat. Výklad právního úkonu žalobců byl tedy odvolacím soudem proveden v rozporu s § 35 odst. 2 ObčZ, jeho rozhodnutí je tak v rozporu s hmotným právem (§ 237 odst. 3 OSŘ) a spočívá tedy na nesprávném právním posouzení věci /§ 241a odst. 2 písm. b) OSŘ/.

Rozsudek odvolacího soudu byl proto zrušen a věc byla odvolacímu soudu vrácena k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 a 3 OSŘ).

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

Další články:

- Zastavení exekuce
- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody

- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník