

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.05.1998, sp. zn. 2 Cdon 374/97, ECLI:CZ:NS:1998:2.CDON.374.1997.1

Číslo: 22/1999

Právní věta: Hospodařením se společnou věcí ve smyslu ustanovení § 139 odst. 2 obč. zák. se rozumí též užívání nemovitosti. Většinou, počítanou podle velikosti podílů, rozhodují spoluvlastníci i o užívání bytu ve společném domě jedním z nich; podle platně přijatého rozhodnutí se lze domáhat vyklizení spoluvlastníka domu z bytu. Spoluvlastník, jehož právo užívat byt ve společném domě zaniklo rozhodnutím ve smyslu ustanovení § 139 odst. 2 obč. zák., má právo na zajištění bytové náhrady (§ 712 obč. zák.).

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 21.05.1998

Spisová značka: 2 Cdon 374/97

Číslo rozhodnutí: 22

Číslo sešitu: 4

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Podílové spoluvlastnictví

Předpisy: 40/1961 Sb. § 139 odst. 2

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Č. 22

Hospodařením se společnou věcí ve smyslu ustanovení § 139 odst. 2 obč. zák. se rozumí též užívání nemovitosti. Většinou, počítanou podle velikosti podílů, rozhodují spoluvlastníci i o užívání bytu ve společném domě jedním z nich; podle platně přijatého rozhodnutí se lze domáhat vyklizení spoluvlastníka domu z bytu.

Spoluvlastník, jehož právo užívat byt ve společném domě zaniklo rozhodnutím ve smyslu ustanovení § 139 odst. 2 obč. zák., má právo na zajištění bytové náhrady (§ 712 obč. zák.).

(Rozsudek Nejvyššího soudu z 21. 5. 1998, [2 Cdon 374/97](#))

Okresní soud v Mělníku rozsudkem z 8. 9. 1995 uložil žalovaným vyklidit a vyklizený odevzdat žalobkyni byt o dvou pokojích a kuchyni s příslušenstvím v přízemí domu č.p. 571 v M., do tří dnů od právní moci rozsudku; současně rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně vycházel ze zjištění, že účastníci jsou podílovými spoluvlastníky domu, v němž

byt je, přičemž spoluvlastnický podíl žalobkyně činí 7/8. Žalovaní získali za trvání manželství 1/8 uvedených nemovitostí od žalobkyně kupní smlouvou ze dne 1. 2. 1980, a po té spolu se svým synem užívali byt v prvním poschodí domu; byt v přízemí domu užívali manželé S. Z podnětu prvního žalovaného, který projevil zájem o užívání bytu, podali účastníci žalobu o vyklizení proti manželům S., přičemž v řízení argumentovali tím, že byt potřebují pro prvního žalovaného, aby se mohl po rozvodu manželství žalovaných podílet na výchově svého syna. Rozsudkem Okresního soudu v Mělníku z 18. 6. 1990 bylo žalobě vyhověno, a poté, co byl byt v roce 1990 vyklizen, jednal první žalovaný se žalobkyní o užívání tohoto bytu. Na jaře roku 1991 sdělila žalobkyně prvnímu žalovanému, že mu byt nepřenechá, neboť jej hodlá užívat sama, a svoje stanovisko nezměnila ani poté, co ji první žalovaný o to písemně žádal. Souhlasila pouze s rekonstrukcí bytu, kterou financovala a jejíž provedení zajišťovali žalovaní. Po provedení rekonstrukce - v roce 1993 - se první žalovaný do bytu nastěhoval a užívá jej spolu se synem žalovaných, pro něhož zde druhá žalovaná zařídila svým nábytkem jeden pokoj. Žalovaní odmítají byt vyklidit a znemožňují žalobkyni vstup do bytu. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že mezi účastníky nedošlo k dohodě o tom, zda žalovaní mohou byt užívat. Žalobu o vyklizení shledal důvodnou, neboť žalobkyně, která vlastní 7/8 domu, v němž byt je, rozhoduje podle ustanovení § 139 obč. zák. většinou hlasů o hospodaření se společnou věcí, včetně užívání bytů v domě, a žalovaní jsou povinni její rozhodnutí respektovat. Povinnost žalovaných k vyklizení bytu nevázá na zajištění bytové náhrady, neboť druhá žalovaná má zajištěno bydlení v bytě v prvním poschodí domu a první žalovaný měl svůj byt o kuchyni a 3 pokojích v L., který vyměnil za byt v T., do něhož se nikdy nenastěhoval, přičemž tuto výměnu uskutečnil v době (březen 1991), kdy neexistovala dohoda se žalobkyní o užívání bytu a kdy zřejmě věděl, že žalobkyně chce byt pro sebe a nesouhlasí s tím, aby jej užíval.

K odvolání žalovaných Krajský soud v Praze rozsudkem ze dne 10. 9. 1996 rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že první žalovaný je povinen byt vyklidit a vyklizený žalobkyni předat do 15 dnů po zajištění přiměřeného náhradního bytu; jinak rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé potvrdil a rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud vycházel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně; poté, co doplnil dokazování zprávou Městského úřadu v T., dospěl na rozdíl od soudu prvního stupně k závěru, že účastníci jako podíloví spoluvlastníci uzavřeli "dohodu o reálném užívání společné nemovitosti, tj. o nastěhování se a bydlení žalovaného v předmětném bytě." Podle názoru odvolacího soudu pro existenci této dohody svědčí zejména okolnost, že při rekonstrukci byly oba byty v domě vybaveny jednou kotelnou na vytápění, jedním vodoměrem, plynoměrem a elektroměrem, dále aktivní účast žalovaných na zajišťování prací s rekonstrukcí spojených, jakož i skutečnost, že zástupce žalobkyně JUDr. K. S. v řízení o vyklizení manželů S. z bytu uvedl, že žalobkyně souhlasí s užíváním tohoto bytu prvním žalovaným. Odvolací soud dovodil, že podle občanského zákoníku, ve znění účinném v době uzavření této dohody i v současně platném znění, je právním důvodem užívání bytu žalovanými jejich spoluvlastnické právo, a že první žalovaný užíval byt se souhlasem ostatních spoluvlastníků. Protože však žalobkyně jako většinová spoluvlastnice svůj souhlas s bydlením žalovaných v bytě později odvolala, jsou žalovaní jako menšinoví spoluvlastníci povinni podle ustanovení § 139 odst. 2 obč. zák. její rozhodnutí respektovat a byt vyklidit. Vzhledem k tomu, že druhá žalovaná užívá byt v prvním patře domu, neshledal odvolací soud důvod pro to, aby její povinnost k vyklizení byla vázána na zajištění bytové náhrady. Povinnost prvního žalovaného k vyklizení podmínil odvolací soud s poukazem na analogickou aplikaci ustanovení § 712 odst. 1 a 2 obč. zák. zajištěním přiměřeného náhradního bytu, neboť užívání bytu prvním žalovaným se opíralo o jeho vlastnické právo k domu a dohodu spoluvlastníků. Dovodil dále, že vyklizení prvního žalovaného bez zajištění přiměřeného náhradního bytu by bylo v rozporu s ustanovením § 3 odst. 1 obč. zák., neboť výměnu bytu žalovaného v L. za byt v T. a posléze vrácení tohoto směněného bytu odůvodňuje dvojí změna místa jeho ordinace. Vzhledem k tomu, že první žalovaný má právo v bytě bydlet až do zajištění přiměřeného náhradního bytu, neshledal odvolací soud oprávněným požadavek žalobkyně na vydání klíčů a umožnění vstupu do bytu.

Proti tomuto rozsudku - v části, kterou byl změněn rozsudek soudu prvního stupně vůči prvnímu žalovanému - podala žalobkyně dovolání z důvodů uvedených v ustanovení § 241 odst. 3 písm. c) a d) o. s. ř. Namítala, že závěr odvolacího soudu, že mezi účastníky došlo k dohodě o užívání bytu prvním žalovaným, nemá oporu v provedeném dokazování, a poukazovala na to, že i když v určité době uvažovala o tom, že prvnímu žalovanému umožní bydlení v bytě, nikdy s ním žádnou dohodu o užívání bytu neuzavřela. Do bytu v přízemí se první žalovaný nastěhoval v roce 1993 poté, kdy - jak vyplynulo z výpovědi svědka dr. S. - již věděl, že žalobkyně s jeho bydlením v bytě nesouhlasí. Dovolatelka má za to, že uvedené jednání prvního žalovaného je protiprávní a že proto nelze při rozhodování o bytové náhradě analogicky použít ustanovení § 712 obč. zák. Odvolací soud pochybil i při aplikaci ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., neboť s poukazem na dobré mravy poskytl ochranu tomu, kdo porušil právo, a nevzal v úvahu skutečnost, že první žalovaný disponoval s třípokojovým bytem 1. kategorie, kterého se vzdal. Navrhla, aby rozsudek byl ohledně prvního žalovaného zrušen a aby věc byla v tomto rozsahu vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou (§ 240 odst. 1, věta první, o. s. ř.), řádně zastoupenou (§ 241 odst. 1, věta první, o. s. ř.) a že směřuje proti těm částem rozhodnutí, proti kterým je podle ustanovení § 238 odst. 1 písm. a) o. s. ř. dovolání přípustné, přezkoumal ve smyslu ustanovení § 242 o. s. ř. dovoláním napadené výroky rozhodnutí a dospěl k závěru, že dovolání je důvodné. Zrušil proto v odpovídajícím rozsahu rozhodnutí odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Podle ustanovení § 127 obč. zák. (ve znění účinném od 1. 1. 1992) je vlastník oprávněn v mezích zákona předmět svého vlastnictví užívat. Podle ustanovení § 137 odst. 1 obč. zák. podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Ze stejných zásad vycházela i právní úprava obsažená v ustanoveních § 130 odst. 1 a § 137 odst. 1 obč. zák. ve znění účinném do 31. 12. 1991.

Podle ustanovení § 139 obč. zák. ve znění účinném do 31. 12. 1991, došlo-li mezi spoluvlastníky k neshodě o právech a povinnostech vyplývajících z podílového spoluvlastnictví, rozhodl na návrh některého z nich soud. Uvedené ustanovení tedy předpokládalo dohodu spoluvlastníků o výkonu spoluvlastnických práv, mezi něž patřilo i právo užívat společnou věc; nedošlo-li k dohodě, rozhodl na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Podle uvedeného ustanovení rozhodoval soud i v případech, kdy se spoluvlastníci rodinného domku nedohodli na výkonu práva nastěhovat se do uvolněného bytu v rodinném domku, neboť toto právo mohl uplatnit každý ze spoluvlastníků (srov. též § 23 odst. 3 tehdy platného zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty).

Podle ustanovení § 139 odst. 2 obč. zák., ve znění účinném od 1. 1. 1992, rozhodují spoluvlastníci o hospodaření se společnou věcí většinou, počítanou podle velikosti podílů. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud. Protože pojem hospodaření se společnou věcí v sobě obsahuje též užívání nemovitosti, rozhodují většinoví spoluvlastníci i o jejím užívání.

I když užívání společné nemovitosti některým z jejich spoluvlastníků je součástí obsahu jeho vlastnického práva (v míře dané velikostí jeho spoluvlastnického podílu), z uvedených ustanovení vyplývá, že realizace tohoto práva vyžaduje splnění dalšího zákonného předpokladu - podle právní úpravy účinné do 31. 12. 1991 dohodu spoluvlastníků, případně rozhodnutí soudu, a podle právní úpravy účinné od 1. 1. 1992 rozhodnutí většiny spoluvlastníků, případně za stanovených podmínek rozhodnutí soudu. Jedině za splnění uvedeného zákonného předpokladu lze uvažovat - a to podle obou právních úprav - o oprávněném užívání bytu ve společném domě některým ze spoluvlastníků.

Jestliže o hospodaření se společnou věcí rozhodli většinoví spoluvlastníci, musí se tomuto rozhodnutí ostatní – menšinoví spoluvlastníci podřídit. Protože většinoví spoluvlastníci rozhodují i o užívání bytu ve společném domě, mohou se – na základě svého rozhodnutí – domáhat i vyklizení menšinového spoluvlastníka z bytu nacházejícího se ve společné nemovitosti.

Občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.) neřeší výslovně otázku, zda menšinovému spoluvlastníku, který právem užíval byt z titulu svého spoluvlastnického práva a jemuž v důsledku platného rozhodnutí většinových spoluvlastníků podle ustanovení § 139 odst. 2 obč. zák. tento právní důvod zanikl, přísluší poté, kdy mu vznikne povinnost byt vyklidit, bytová náhrada. Z koncepce zákonné úpravy nároku na bytovou náhradu, obsažené v rámci institutu nájmu bytu podle ustanovení § 685 a násl. obč. zák. (zejména v ustanovení § 712 obč. zák.), vyplývá, že nárok na bytovou náhradu vzniká zásadně za předpokladu zániku práva nájmu bytu. To však neznamená, že by náhrada za byt, pokud byl užíván na základě jiného neodvozeného právního důvodu – tedy i z důvodu spoluvlastnického práva – nepřislušela. Při nedostatku výslovné úpravy je třeba použít ustanovení občanského zákoníku, které upravuje právní vztahy svým obsahem a účelem nejbližší (§ 853 obč. zák.), tedy ustanovení § 712 obč. zák. upravující nárok na bytovou náhradu při zániku práva nájmu bytu. I v těchto případech je však třeba zabývat se tím, zda není dán důvod k odepření náhrady za byt z hlediska ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. Tak tomu bývá zpravidla v případech, kdy bytová potřeba povinného je uspokojena jinak (srov. též rozhodnutí uveřejněné pod č. 35/1994 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Je ovšem třeba zdůraznit, že analogická ustanovení § 712 obč. zák. přichází v těchto případech v úvahu pouze za předpokladu, že podílový spoluvlastník užíval byt ve společném domě oprávněně a že toto jeho právo zaniklo.

Důkazní břemeno o právním důvodu užívání bytu tíží ve sporu toho, kdo existenci tohoto právního důvodu tvrdí. V daném případě bylo tedy na žalovaných, případně na prvním žalovaném, aby prokázal, že byt užíval oprávněně, tj. že jeho nastěhování se do bytu v roce 1993 bylo podloženo dohodou spoluvlastníků (uzavřenou do 31. 12. 1991) nebo rozhodnutím většiny spoluvlastníků (po 1. 1. 1992), tedy projevem vůle žalobkyně, že souhlasí s tím, aby byt užíval.

Odvolací soud v projednávané věci učinil skutkový závěr, že účastníci jako podíloví spoluvlastníci uzavřeli dohodu o užívání bytu prvním žalovaným a že žalovaný užíval byt se souhlasem žalobkyně, který byl později odvolán. Na základě toho odvolací soud s poukazem na analogickou aplikaci ustanovení § 712 odst. 1 a 2 obč. zák. vázal povinnost prvního žalovaného k vyklizení bytu na zajištění bytové náhrady.

Uvedený skutkový závěr odvolacího soudu nemá oporu v provedeném dokazování a je v rozporu se skutkovými zjištěními soudu prvního stupně, z nichž i po doplnění dokazování odvolací soud vycházel a jejichž součástí bylo též zjištění, že první žalovaný se nastěhoval do bytu v roce 1993 po té, co mu žalobkyně na jaře roku 1991 sdělila prostřednictvím svého právního zástupce JUDr. K. S., že byt chce pro sebe a že nesouhlasí s tím, aby jej užíval, a že toto své stanovisko nezměnila, ani když ji o to první žalovaný písemně žádal. Existenci dohody spoluvlastníků o bydlení žalovaného v bytě lze pak stěží dovozovat z okolnosti, že při rekonstrukci byly oba byty vybaveny jednou kotelnou a společnými měřidly, neboť jak plyne z výpovědi žalobkyně zaznamenané v protokolu o jednání před soudem prvního stupně ze dne 11. 7. 1995, žalobkyně nedala souhlas k zásadním změnám, které žalovaný při provádění rekonstrukce bytu v přízemí domu uskutečnili, neboť předpokládala, že stávající uspořádání bytu zůstane zachováno.

Z uvedeného vyplývá, že podstatná skutková zjištění, z nichž odvolací soud při rozhodnutí vycházel, nemají oporu v provedeném dokazování (§ 241 odst. 3 písm. c/ o. s. ř.).

Odvolací soud proto napadené rozhodnutí ve výroku týkajícím se prvního žalovaného podle ustanovení § 243b odst. 1, věta za středníkem, o. s. ř. zrušil a věc v tomto rozsahu vrátil odvolacímu

soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2, věta první, o. s. ř.).