

# Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 30.11.1987, sp. zn. 3 Cz 3/87, ECLI:CZ:NS:1987:3.CZ.3.1987.1

**Číslo:** 27/1989

**Právní věta:** Podílový spoluvlastníci se mohou dohodnout o změně podstaty společné věci, a to i dodatečně; nesouhlas spoluvlastníka tu však nelze nahradit rozhodnutím soudu. Ochranu práv podílového spoluvlastníka proti zásahu ze strany druhého za spoluvlastníků, který bez souhlasu spoluvlastníka (spoluvlastníků) mění nebo změnil podstatu společné věci, soud přiznává s použitím ustanovení § 132 o. z. Dotčenému spoluvlastníkovi náleží i právo na náhradu škody, která mu uvedeným jednáním spoluvlastníka případně vznikla.

**Soud:** Nejvyšší soud České soc. rep.

**Datum rozhodnutí:** 30.11.1987

**Spisová značka:** 3 Cz 3/87

**Číslo rozhodnutí:** 27

**Číslo sešitu:** 9-10

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Ochrana vlastnického práva, Podílové spoluvlastnictví, Vlastnické právo

**Předpisy:** 40/1964 Sb. § 132  
§ 139

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

Č. 27

Podílový spoluvlastníci se mohou dohodnout o změně podstaty společné věci, a to i dodatečně; nesouhlas spoluvlastníka tu však nelze nahradit rozhodnutím soudu 1).

Ochranu práv podílového spoluvlastníka proti zásahu ze strany druhého za spoluvlastníků, který bez souhlasu spoluvlastníka (spoluvlastníků) mění nebo změnil podstatu společné věci, soud přiznává s použitím ustanovení § 132 o. z. Dotčenému spoluvlastníkovi náleží i právo na náhradu škody, která mu uvedeným jednáním spoluvlastníka případně vznikla.

(Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR z 30. 11. 1987, [3 Cz 3/87](#))

Žalobce se domáhal udělení souhlasu k podání žádosti o dodatečné stavební povolení k přestavbě provedené u rodinného domku čp. 438 v P. -S., o půdorysném rozsahu 7 m x 1,4 m s vnitřní výšky přístavby 2,8 m, na jižní straně domu a souhlasu k podání žádosti o stavební povolení k provedení přístavby kůlny o půdorysném rozměru 2,7 m x 1,6 m a výšce 1,9 m na západní straně za použití

březolitové omítky. Žalobu, pokud jde o udělení souhlasu k podání žádosti o dodatečné stavební povolení, odůvodnil tím, že mezi vlastníky nedošlo o tom k dohodě, ačkoliv odbor výstavby příslušného národního výboru přerušil za účelem uzavření dohody, popřípadě vydání soudního rozhodnutí, řízení zahájené k žádosti žalobce o vydání stavebního povolení k přístavbu, kterou uskutečnil bez souhlasu žalovaného jako druhého spoluvlastníka nemovitosti v roce 1983.

Obvodní soud pro Prahu 6 rozsudkem žalobu zamítl a žalobci uložil, aby do 15 dnů od právní moci rozsudku zaplatil žalovanému na náhradu nákladů řízení částku 1320,- Kčs a na nákladech znalečného částku 533,- Kčs na účet obvodního soudu Prahu 6. Při rozhodování vycházel ze zjištění, že účastníci jsou spoluvlastníky rodinného domku v P. -S. a že žalobce bez souhlasu žalovaného a bez stavebního povolení uskutečnil přístavbu uvedeného domku v rozsahu konkretizovaném v žalobě. I když ze znaleckého posudku z odboru stavebnictví vyplynulo, že přístavba je při současném obývání rodiny žalobce úměrná a ekonomicky řeší jeho bytové problémy, a ze zprávy Útvaru hlavního architekta v P. vyplynulo, že k přístavbě nejsou zásadní připomínky ani z urbanistického hlediska, byl soud prvního stupně toho názoru, že šlo o zásah do vlastnického práva žalovaného, kterým byl změněn rozsah a obsah předmětu vlastnictví. Ve smyslu ustanovení § 139 o. z. pak nelze souhlas spoluvlastníka se změnou podstaty věci nahradit rozhodnutím soudu.

Městský soud v Praze svým rozsudkem především připustil zpětvzetí návrhu, jímž se žalobce domáhal souhlasu k podání žádosti o stavební povolení k provedení přístavby kůlny konkretizované v žalobě a žalobci uložil, aby žalovanému zaplatil na náhradu řízení částku 660,- Kčs do 15 dnů od právní moci rozsudku. Dále rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobce je oprávněn bez souhlasu žalovaného podat žádost o vystavení dodatečného stavebního povolení k přístavbě provedené u rodinného domku čp. 438 v P. -S. o půdorysném rozměru 7 m x 1,4 m a vnitřní výšce 2,8 m, provedené na jižní straně tohoto domku. Žalobci dále uložil, aby na náhradu nákladů řízení zaplatil 533,- Kčs na účet obvodního soudu pro Prahu 6 do 15 dnů od právní moci rozsudku, a rozhodl, že se žalobci nepřiznává náhrada nákladů řízení. Konečně rozhodl, že se žalobci nepřiznává náhrada nákladů odvolacího řízení. Při rozhodování vycházel ze skutečnosti, že přístavba rodinného domku již byla provedena (s úvahou soudu prvního stupně, že rozhodnutím soudu nelze nahradit nesouhlas spoluvlastníka se změnou podstaty věci, souhlasil), takže jde o to, zda změna provedená žalobcem bez souhlasu žalovaného „bude bez dalšího stavem, který je v rozporu s předpisy stavebního zákona, a tedy vlastně černou stavbou, nebo zda při tomto nesouhlasu bude formou soudního rozhodnutí umožněno dodatečné řízení o žádosti za udělení stavebního povolení ke stavbě již provedené“. Dovedil, „že je v souladu s celospolečenským zájmem odstraňovat situace v oblasti práv k nemovitostem, kdy faktické stavby jsou v rozporu se stavem právním“, a odkázal na článek VI o. z. s tím, že je již věcí stavebního úřadu, jaký zvolí dílčí postup podle ustanovení zákona č. 50/1976 Sb.

Nejvyšší soud ČSR rozhodl o stížnosti pro porušení zákona, kterou podal generální prokurátor ČSR, tak, že rozsudkem odvolacího soudu, pokud jím byl změněn rozsudek soudu prvního stupně tak, že „žalobce je oprávněn bez souhlasu žalovaného podat žádost o vystavení dodatečného stavebního povolení k přístavbě provedené u rodinného domku čp. 438 v P. -S., o půdorysném rozměru 7 m x 1,4 m a vnitřní výšce 2,8 m, provedené na jižní straně tohoto domu“, byl porušen zákon.

Z odůvodnění:

Podle ustanovení § 139 o. z. dojde-li mezi spoluvlastníky k neshodě o právech a povinnostech vyplývajících z podílového spoluvlastnictví, rozhodne na návrh některého z nich soud.

Ustanovení § 139 o. z. má na zřeteli takové případy neshod, které se týkají výkonu práv a povinností vyplývajících z podílového spoluvlastnictví, a to především způsobu užívání společné věci, jejího udržování a oprav. Jestliže jeden ze spoluvlastníků však chce změnit podstatu společné věci, nejde o

neshodu při výkonu práv a povinností spoluvlastníka, ale o opatření, jímž se má změnit dosavadní předmět vlastnického práva. Za změnu podstaty věci, v konkrétním případě stavby, však nelze považovat pouze takovou změnu, která by měla současně za následek změnu v její právní povaze (např. rodinný domek by v důsledku změny počtu obytných místností nebo velikosti podlahové plochy ztratil povahu rodinného domku); změnou podstaty věci budou totiž všechny takové změny věci, jež nikoli nepatrně mění věc jako předmět spoluvlastnictví a jež nejsou výsledkem oprav a údržby věci. Jestliže přístavba vnějším a vnitřním uspořádáním mění rozsah a obsah předmětu spoluvlastnictví, je nutno ji považovat za změnu podstaty věci.

Podíloví spoluvlastníci mohou na základě dohody změnit i podstatu věci, jež je předmětem jejich spoluvlastnictví. Tato dohoda může být i dodatečná. Nesouhlas některého z nich se změnou podstaty věci však nelze nahradit rozhodnutím soudu podle ustanovení § 139 o. z.

Občanský zákoník 2) nepočítá s tím, že by některý z podílových spoluvlastníků svévolně mění podstatu věci. Podílové spoluvlastnictví je nutno chránit proti každému, kdo neoprávněně do vlastnického práva zasahuje. Jestliže podílový spoluvlastník neoprávněně zasáhne do spoluvlastnictví druhého spoluvlastníka tím, že přes jeho nesouhlas změní podstatu věci, je nutno dotčeného spoluvlastníka chránit před takovým zásahem. Jestliže občanský zákoník tuto ochranu výslovně neupravuje, pak je nutno ji dovodit z analogického použití ustanovení § 132 o. z. Dotčenému spoluvlastníkovi je třeba přiznat základní právo vůči rušícímu spoluvlastníkovi na uvedení věci do původního stavu (arg. analogickým použitím ustanovení § 132 o. z., v němž je použito výrazu „zejména“). Dotčenému spoluvlastníkovi náleží i právo na náhradu škody, která mu uvedeným jednáním jiného spoluvlastníka případně vznikla.

V projednávané věci bylo třeba se zabývat i tím, zda bylo možné přestavěný rodinný domek uvést do původního stavu, a popřípadě, zda by sice uvedení do předešlého stavu bylo možné, avšak náklady s tím spojené, popřípadě znehodnocení věci, by nabylo úměrné ke zbývající hodnotě věci.

Odvolací soud bez dalšího vycházel z toho, že v důsledku již provedené změny se oba účastníci stali opět v rozsahu svých spoluvlastnických podílů spoluvlastníky nemovitosti v jejím změněném stavu, a proto již nejde (vzhledem k tomu, že k přestavbě došlo před zahájením řízení) o neshodu spoluvlastníků o tom, zda změna má nebo nemá být provedena, ale jen o to, zda je odůvodněno nahradit nesouhlas žalovaného s dodatečným podáním žádosti o stavební povolení. Tento výklad ustanovení § 139 o. z., který nepočítá s možností ochrany podílového spoluvlastníka před neoprávněnými zásahy druhého spoluvlastníka, znamená však ve svých důsledcích připuštění svévole ve vztazích mezi podílovými spoluvlastníky navzájem.

Odvolací soud proto porušil zákon v ustanovení § 6, § 120 odst. 1, § 153 odst. 1 a § 161 odst. 3 o. s. ř. ve vztahu k ustanovení § 139 o. z. a § 132 o. z. (analogicky.)

Poznámky pod čarou:

1) Viz rozhodnutí uveřejněné pod č. 15/1967 Sbírkou rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR.

2) zákona č. 40/1964 Sb. (jehož znění se změnami a doplňky bylo vyhlášeno pod. č. 70/1983 Sb. a dále bylo změněno zákony č. 94/1988 Sb. a č. 188/1984 Sb.