

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19.09.2002, sp. zn. 25 Cdo 2608/2000, ECLI:CZ:NS:2002:25.CDO.2608.2000.1

**Číslo:** 34/2003

## **Právní věta:**

Rozhodnou-li spoluvlastníci většinou počítanou podle velikosti jejich podílů, že nebytové prostory ve společné nemovitosti nebudou po určitou dobu pronajaty, není to samo o sobě porušením právní povinnosti ve smyslu § 420 obč. zák.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 19.09.2002

**Spisová značka:** 25 Cdo 2608/2000

**Číslo rozhodnutí:** 34

**Číslo sešitu:** 4

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Náhrada škody, Nájem nebytových prostor, Spoluvlastnictví

**Předpisy:** § 137 odst. 2 předpisu č. 40/1964Sb.

§ 139 odst. 2 předpisu č. 40/1964Sb.

§ 420 předpisu č. 40/1964Sb.

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

## **Sbírkový text rozhodnutí:**

*Žalobkyně se domáhala náhrady škody ve výši 180 000 Kč s příslušenstvím, kterou jí měly způsobit žalované jako spoluvlastnice nemovitosti tím, že svým chováním zmařily uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor ve společné nemovitosti od 1. 6. 1994 se společností V., spol. s r. o., podle návrhu žalobkyně a že nebytové prostory pronajaly jiným osobám až od října 1994, čímž žalobkyně přišla o jejímu podílu odpovídající příjem z nájemného; dále požadovala částku 6234 Kč s příslušenstvím za nevyplácení odpovídající části příjmů z nájemného za období od prosince 1993 do května 1994.*

*O b v o d n í s o u d pro Prahu 5 rozsudkem ze dne 10. 8. 1999 žalobu v celém rozsahu zamítl a rozhodl o náhradě nákladů řízení mezi účastníky. Vyšel ze zjištění, že účastnice jsou každá z 1/3 spoluvlastnicemi domu č. p. 552 se stavební parcelou č. 270 v katastrálním území S., jehož součástí jsou i nebytové prostory, které měla do první poloviny roku 1994 v nájmu A., spol. s r. o. Po skončení tohoto nájemního vztahu navrhovala žalobkyně, aby od 1. 6. 1994 byla uzavřena nájemní smlouva s V., spol. s r. o., avšak vzhledem ke sporu účastnic, zda nájemné bude poukazováno na oddělené účty žalobkyně a žalovaných nebo na společný účet domu, k uzavření smlouvy nedošlo. Žalované jako*

většinové spoluvlastnice uzavřely dne 19. 10. 1994 tři nájemní smlouvy s L. H., P. P., M. H. a D. Z., a to poté, co je žalobkyně odmítla podepsat (dne 21. 9. 1999 byly smlouvy zaslány zástupci žalobkyně). Soud dospěl k závěru, že ze strany žalovaných šlo o postup podle ustanovení § 139 odst. 2 obč. zák. a o uplatnění tzv. majoritního principu, kdy určujícím činitelem při rozhodování o hospodaření se společnou věcí je velikost spoluvlastnických podílů, přičemž přehlasovaná spoluvlastnice se musí rozhodnutí většiny podrobit, neboť pronájem nebytových prostor je hospodařením se společnou věcí, nikoli důležitou změnou společné věci, kde zákon umožňuje přehlasovanému spoluvlastníku, aby žádal soud o rozhodnutí o změně. Žalované nadpoloviční většinou rozhodly o tom, komu budou pronajaty nebytové prostory, jejich rozhodnutí je v souladu s ustanoveními občanského zákoníku o hospodaření se společnou věcí a proto podle soudu nemohly způsobit žalobkyni škodu ve smyslu § 420 a násl. obč. zák. Podle soudu prvního stupně dále nebylo zjištěno, že by se žalované na úkor žalobkyně bezdůvodně obohatily ve smyslu § 451 obč. zák. částkou 6234 Kč.

K odvolání žalobkyně M ě s t s k ý s o u d v Praze rozsudkem ze dne 14. 6. 2000 rozsudek soudu prvního stupně v zamítavém výroku ohledně částky 180 000 Kč s příslušenstvím potvrdil, odvolací řízení ohledně částky 6234 Kč s příslušenstvím zastavil, změnil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o náhradě nákladů řízení, rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení a zamítl návrh na připuštění dovolání. Vyšel ze skutkového stavu zjištěného soudem prvního stupně a za podstatnou považoval okolnost, že žalované realizovaly své právo většiny rozhodovat o hospodaření se společnou věcí ve smyslu § 139 odst. 2 obč. zák. a že žalobkyně jako menšinový spoluvlastník byla povinna se většinovému rozhodování podrobit, aniž by bylo významné, zda rozhodnutí většiny předcházelo jednání s menšinovou spoluvlastnicí nebo žádost o její stanovisko, neboť taková podmínka pro platnost rozhodování dána není. Protože nejde o případ předvídaný v ustanovení § 139 odst. 3 obč. zák., není ani soud oprávněn posuzovat správnost rozhodnutí většiny spoluvlastníků. Jestliže tedy žalované realizovaly své zákonné právo, nemohly se tím, že po určitou dobu neuzavřely nájemní smlouvu, případně ji neuzavřely na nejvýhodnější nabídku, dopustit porušení právní povinnosti jako základní podmínky odpovědnosti za škodu podle § 420 odst. 1 obč. zák. S ohledem na žalobní tvrzení nelze podle odvolacího soudu uplatněný nárok přiznat ani podle jiných zákonných ustanovení (§ 124, § 126, § 137 odst. 1 nebo § 139 odst. 2 obč. zák.). Odvolací soud nepovažoval otázku "způsobení vzniku škody žalovanými" za otázku zásadního právního významu nebo v judikatuře dosud neřešenou.

Proti tomuto rozsudku podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost dovozuje z ustanovení § 239 odst. 2 o. s. ř. a které odůvodňuje podle ustanovení § 241 odst. 3 písm. c) a d) o. s. ř. Namítá, že ustanovení § 123 obč. zák. dává menšinovému spoluvlastníku oprávnění v mezích zákona požívat ze svého vlastnictví plody a užitky a nakládat s nimi a ustanovení § 124 a § 126 obč. zák. zajišťují rovnost práv a zakazují omezovat výkon vlastnického práva. Hospodaření většinových spoluvlastníků tedy nesmí způsobit dalšímu spoluvlastníku ztrátu na užitku, tj. újmu ve formě ušlého zisku. Podle dovolatelky žalované porušily svoji povinnost jednat tak, aby nebránily žalobkyni v dosažení užitku z jejího minoritního spoluvlastnictví, neboť jejich vinou (liknavostí) nedošlo od 1. 6. 1994 k uzavření nájemní smlouvy s V., spol. s r. o., a v důsledku toho nebyly nebytové prostory až do doby uzavření nájemních smluv žalovanými pronajaty a žalobkyně jako menšinový spoluvlastník z nich neměla užitek. Z ustanovení § 137 odst. 1 obč. zák. o právu spoluvlastníka podílet se na užívání společné věci podle dovolatelky vyplývá právo spoluvlastníka na náhradu za to, že neužívá společnou věc v rozsahu odpovídajícím jeho spoluvlastnickému podílu, a ustanovení § 139 odst. 2 obč. zák. o hospodaření se společnou věcí zahrnuje povinnost spoluvlastníků jednat a jednání ukončit rozhodnutím. Žalobkyně tvrdí, že žalované s ní jednat odmítly, proto nemohly o věci společně rozhodnout (a žalobkyni přehlasovat). Dovovatelka dále namítá, že rozsudek odvolacího soudu je v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod, neboť jím přijaté závěry umožňují, aby většinoví spoluvlastníci mohli nevyužíváním nemovitosti přinutit menšinového spoluvlastníka k prodeji jeho podílu, k němuž mají právě oni předkupní právo. Právní závěr odvolacího soudu o povinnosti menšinového spoluvlastníka

*podrobit se rozhodnutí (nečinnosti) většinových spoluvlastníků je pak podle žalobkyně v rozporu s právním řádem a v konečném důsledku by mohl znamenat, že bez vědomí menšinového spoluvlastníka mohou být nebytové prostory přenechány komukoliv, i bez placení nájemného. Dovolatelka navrhuje, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.*

*Vzhledem k ustanovení části dvanácté, hlavy první, bodu 17. zákona č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) dovolání projednal a rozhodl o něm podle dosavadních předpisů, (tj. podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. 1. 2001). Po zjištění, že dovolání bylo podáno ve lhůtě uvedené v ustanovení § 240 odst. 1 o. s. ř. oprávněnou osobou - účastnicí řízení, se nejprve zabýval přípustností dovolání.*

*N e j v y š š í s o u d dovolání zamítl.*

### **Z odůvodnění:**

Dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští (§ 236 odst. 1 o. s. ř.). Dovolání je přípustné proti rozhodnutí odvolacího soudu, jestliže trpí vadami uvedenými v ustanovení § 237 odst. 1 o. s. ř. Dovolání je též přípustné proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé (§ 238 odst. 1 písm. a/ o. s. ř.), nebo jímž byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně, kterým soud prvního stupně rozhodl jinak než v dřívějším rozsudku proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil (§ 238 odst. 1 písm. b/ o. s. ř.). Podle § 239 odst. 1 o. s. ř. dovolání je přípustné proti rozsudku odvolacího soudu ve věci samé, jímž bylo rozhodnutí soudu prvního stupně potvrzeno, jestliže odvolací soud ve výroku rozhodnutí vyslovil, že dovolání je přípustné, protože jde o rozhodnutí po právní stránce zásadního významu. Podle § 239 odst. 2 o. s. ř. nevyhoví-li odvolací soud návrhu účastníka na vyslovení přípustnosti dovolání, který byl učiněn nejpozději před vyhlášením potvrzujícího rozsudku, je dovolání přípustné, jestliže odvolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam.

V dané věci - kromě důvodů podle § 237 odst. 1 o. s. ř. - lze přípustnost dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu posuzovat toliko podle § 239 odst. 2 o. s. ř. vzhledem k tomu, že nejde o případ přípustnosti podle § 238 odst. 1 ani podle § 239 odst. 1 o. s. ř. a žalobkyně včas (tj. ještě před vyhlášením rozsudku odvolacího soudu) navrhla vyslovení přípustnosti dovolání a také dovolání z důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. podala. Předpokladem přípustnosti dovolání ve smyslu ustanovení § 239 odst. 2 o. s. ř. je závěr odvolacího soudu, že napadené rozhodnutí, popř. některá z právních otázek v něm řešených, jež jsou napadeny dovoláním, má po právní stránce zásadní význam.

O rozhodnutí odvolacího soudu po právní stránce zásadního významu jde nejen tehdy, jestliže odvolací soud posuzoval právní otázku, která v projednávané věci měla pro rozhodnutí ve věci zásadní význam (tedy nejde o posouzení jen takové právní otázky, které pro rozhodnutí věci nebylo určující). Rozhodnutí odvolacího soudu musí současně mít po právní stránce zásadní význam z hlediska rozhodovací činnosti soudů vůbec (mající obecný dopad na případy obdobné povahy). Rozhodnutí odvolacího soudu má z tohoto pohledu zásadní význam zpravidla tehdy, jestliže řeší takovou právní otázku, která judikaturou vyšších soudů (tj. odvolacího soudu a odvolacích soudů) nebyla vyřešena nebo jejíž výklad se v judikatuře těchto soudů dosud neustálil (vyšší soudy při svém rozhodování řeší takovou otázku rozdílně, takže nelze hovořit o ustálené judikatuře), nebo jestliže odvolací soud posoudil určitou právní otázku jinak, než je řešena v konstantní judikatuře vyšších soudů (rozhodnutí odvolacího soudu představuje v tomto směru odlišné /"nové"/ řešení této právní otázky).

Z hlediska právní otázky, jak ji žalobkyně vymezila v dovolání, zvažoval dovolací soud přípustnost dovolání ve vztahu k závěru odvolacího soudu (pro jeho rozhodnutí určujícím), že většinoví spoluvlastníci, kteří v souladu s ustanovením § 139 odst. 2 obč. zák. rozhodli o způsobu užívání společné věci, neodpovídají přehlasovanému menšinovému spoluvlastníku za majetkovou újmu spočívající v ušlém zisku z pronájmu věci za dobu, kdy věc nepřinášela menšinovým spoluvlastníkem očekávaný prospěch. Protože tato právní otázka nebyla dosud judikaturou vyšších soudů vyřešena, má napadený rozsudek odvolacího soudu po právní stránce zásadní význam a dovolání žalobkyně je proto podle § 239 odst. 2 o. s. ř. přípustné.

Nesprávné právní posouzení věci (§ 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.), které jako důvod dovolání žalobkyně uplatnila, spočívá v tom, že odvolací soud aplikoval na zjištěný skutkový stav nesprávný právní předpis nebo že správně použitý právní předpis nesprávně vyložil.

Podle § 420 odst. 1 obč. zák. každý odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti. Podle § 420 odst. 3 obč. zák. odpovědnosti se zproští ten, kdo prokáže, že škodu nezavinil.

Obecná odpovědnost za škodu podle ustanovení § 420 obč. zák. je založena na současném splnění čtyř podmínek - 1. porušení právní povinnosti, 2. existence škody, 3. vztah příčinné souvislosti mezi porušením povinnosti a škodou a 4. zavinění. Porušením právní povinnosti je míněn objektivně vzniklý rozpor mezi tím, jak fyzická či právnická osoba skutečně jednala (případně opomenula jednat), a tím, jak jednat měla, aby dostála povinnosti ukládané jí právním předpisem či jinou právní skutečností, např. smlouvou. Protiprávní jednání musí být poškozeným prokázáno stejně jako vznik škody a příčinná souvislost (kauzální nexus) mezi porušením právní povinnosti jako příčinou a škodou a jejím rozsahem jako následkem těchto příčin.

Podle § 123 obč. zák. vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Podle § 137 odst. 1 obč. zák. podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Podle § 139 odst. 2 obč. zák. 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. Podle odst. 3 tohoto ustanovení, jde-li o důležitou změnu společné věci, mohou přehlasovaní spoluvlastníci žádat, aby o změně rozhodl soud.

Z uvedených ustanovení je zřejmé, že všichni spoluvlastníci mají právo držet a užívat předmět svého spoluvlastnictví, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním, a to v rozsahu odpovídajícím velikosti jejich podílů. Aby však toto právo vůbec mohlo být realizováno, stanoví zákon, jak se při pluralitě vlastníků jedné věci vyjadřuje podíl jednotlivých spoluvlastníků na právech a povinnostech vyplývajících ze společného vlastnictví k věci, a zároveň určuje způsob, jímž se vytváří vůle spoluvlastníků se společnou věcí hospodařit. Odvolacímu soudu je třeba přisvědčit v tom, že pojem hospodaření se společnou věcí zahrnuje též způsob užívání věci a že tedy i o tom, zda a za jakých podmínek bude věc pronajata, spoluvlastníci rozhodují většinou, počítanou podle velikosti podílů s tím, že při dosažení takto kvalifikované většiny se tomuto rozhodnutí musí ostatní (menšinoví) spoluvlastníci podříditi (§ 139 odst. 2 obč. zák.). I když tedy užívání společné věci některým z jejích spoluvlastníků je součástí obsahu jeho vlastnického práva (v míře dané velikostí jeho spoluvlastnického podílu), z uvedené úpravy vyplývá, že realizace tohoto práva vyžaduje splnění dalšího zákonného předpokladu, jímž je rozhodnutí většiny spoluvlastníků, případně za stanovených podmínek rozhodnutí soudu (srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 5. 1998, sp. zn. [2 Cdon 374/97](#), publikovaný pod č. 22 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1999). Obdobně je třeba dovodit, že i požadavku spoluvlastníka, aby s věcí bylo naloženo způsobem přinášejícím finanční prospěch (např. aby byla pronajata), může být vyhověno pouze na základě rozhodnutí podle § 139 odst. 2 obč. zák. Předpis pro toto rozhodnutí nestanoví obligatorní písemnou formu ani výslovně nedefinuje jeho náležitosti, proto musí mít jako jakýkoliv jiný úkon alespoň

obecné náležitosti podle čtvrté hlavy první části občanského zákoníku.

V posuzovaném případě vyšel odvolací soud ze zjištění (skutkový stav není dovolatelkou napadán, neboť její odkaz na dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. c/ o. s. ř. není podložen konkrétními výhradami, ostatně vzhledem k přípustnosti dovolání podle § 239 odst. 2 o. s. ř. ani nepodléhá dovolacímu přezkumu), že žalované jako spoluvlastnice rozhodly většinou hlasů (2/3 podílu) o uzavření tří nájemních smluv (dne 19. 10. 1994) k nebytovým prostorům nacházejícím se ve společné nemovitosti poté, co žalobkyni daly možnost tyto smlouvy podepsat (zaslaly jí je dne 21. 9. 1994); již předtím odmítly uzavřít jinou nájemní smlouvu, kterou sjednala žalobkyně s právním nástupcem předchozího nájemce ke dni 1. 6. 1994.

Není proto důvodná námitka dovolatelky, že při rozhodování o užívání společné nemovitosti, konkrétně o tom, komu, za jakých podmínek a od kdy budou pronajaty nebytové prostory, byla žalovanými opomenuta; všechny tři spoluvlastnice se zabývaly jak návrhem žalobkyně, tak představou žalovaných, a předkládaly si vzájemně návrhy nájemních smluv. Výsledné řešení v podobě tří nájemních smluv uzavřených žalovanými s nájemci dne 19. 10. 1994 se opírá o rozhodnutí žalovaných disponujících v součtu dvoutřetinovou většinou počítanou podle velikostí podílů a představuje jejich rozhodnutí podle § 139 odst. 2 obč. zák., že nebytové prostory nebudou pronajaty dříve a za podmínek požadovaných žalobkyní. Žádné ustanovení zákona ani dohoda účastnic přitom žalovaným neukládaly, aby nebytové prostory ve společné nemovitosti pronajaly co nejdříve po skončení předchozího nájemního vztahu, případně k určitému datu, za určitých podmínek, či aby je vůbec pronajímaly. Stejně jako je individuální vlastník věci oprávněn rozhodnout o užívání věci určitým způsobem, byly i žalované spoluvlastnice (při dodržení uvedeného mechanismu) oprávněny rozhodnout o užívání věci způsobem, který považovaly za vhodný, tedy i takovým, který pro ně nebyl z hlediska finančního přínosu nejvýhodnějším; spoluvlastníky nelze nutit, aby pronajali věc, kterou se rozhodli vůbec či po určitou dobu nepronajímat, případně užívat ji sami. Je tedy zároveň zřejmé, že rozhodnutí žalovaných jako většinových spoluvlastnic o tom, že nebytové prostory nebudou od 1. 6. 1994 pronajaty společností V., bylo dosaženo v souladu s předpisem a bylo proto výkonem práva stanoveného zákonem; jestliže šlo ze strany žalovaných o postup v souladu se zákonem, není podmínka porušení právní povinnosti jako podmínka nezbytná pro vznik odpovědnosti za škodu (§ 420 obč. zák.) naplněna, byť rozhodnutí žalovaných ve svém důsledku za období od 1. 6. 1994 do pronajmutí nebytových prostor dalším osobám nepřineslo žalobkyni očekávaný zisk.

Nárok žalobkyně na náhradu ušlého zisku za období, kdy nebytové prostory nebyly pronajaty, nezakládá ani ustanovení § 124 obč. zák., jehož se žalobkyně dovolává a podle něj všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana. Toto ustanovení se totiž týká vztahů mezi vlastníky navzájem (navenek), nikoliv práv a povinností ve vztahu mezi spoluvlastníky věci. Z ustanovení § 137 odst. 1 obč. zák. sice vyplývá právo spoluvlastníka na náhradu za to, že neužívá společnou věc v rozsahu odpovídajícím jeho spoluvlastnickému podílu, odpovídající náhrada mu však náleží jen tehdy, neumožňují-li existující poměry nebo rozhodnutí, popřípadě dohoda spoluvlastníků, některému spoluvlastníkovi plnou realizaci práva podílet se na užívání společné věci v míře odpovídající jeho podílu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. [2 Cdon 1313/97](#), publikovaný pod č. 19 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2001). O takový případ se však v dané věci nejedná, neboť nebylo zjištěno ani tvrzeno, že by rozhodnutím žalovaných o tom, že nebytové prostory ve společné nemovitosti nebudou od 1. 6. 1994 pronajímány, vedlo ke způsobu užívání věci na úkor žalobkyně tak, že by se na rozdíl od zbývajících spoluvlastnic podílela na užívání v rozsahu menším, než činila velikost jejího podílu. Důsledek, že společná nemovitost nepřinesla v předmětném období žádný finanční prospěch, dopadl totiž rovnoměrně na všechny spoluvlastnice.

Ze všech těchto důvodů je zřejmé, že rozsudek odvolacího soudu je z hlediska uplatněného dovolacího důvodu správný; Nejvyšší soud proto dovolání žalobkyně podle ustanovení § 243b odst. 1,

části věty před středníkem, o. s. ř. zamítl.