

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.10.2017, sp. zn. 22 Cdo 192/2017, ECLI:CZ:NS:2017:22.CDO.192.2017.1

**Číslo:** 5/2019

**Právní věta:** Ustanovení § 1130 o. z. poskytuje soudní ochranu přehlasovanému nebo opomenutému menšinovému spoluvlastníku před rozhodnutím většinového spoluvlastníka zpravidla tehdy, jde-li o rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci (o záležitost mimořádné správy). Nelze vyloučit, že v závislosti na konkrétních okolnostech případu, zejména tam, kde stav hrozící těžké újmy bude zcela zřejmý, bude možné soudní ochranu poskytnout výjimečně i tehdy, půjde-li o rozhodnutí v záležitosti běžné správy.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 17.10.2017

**Spisová značka:** 22 Cdo 192/2017

**Číslo rozhodnutí:** 5

**Číslo sešitu:** 1

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Spoluvlastnictví, Správa (správce) společné věci (o. z.)

**Předpisy:** § 1129 odst. 2 o. z.

§ 1130 alinea první o. z.

§ 1139 odst. 1 o. z.

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

## I. Dosavadní průběh řízení

1. Okresní soud v Ostravě (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 4. 2. 2016, č. j. 33 C 153/2014-117, zamítl žalobu, kterou se žalobce domáhal zrušení rozhodnutí právního předchůdce žalovaného 1) a žalovaného 2) ze dne 31. 3. 2014 o snížení nájemného za nájem následujících nemovitostí, včetně jejich součástí: pozemek, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 712 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba, pozemek, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního - garáž a pozemek, zahrada o výměře 1 080 m<sup>2</sup>, vše v katastrálním území P., obci O., zapsáno na listu vlastnictví katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro M. k., Katastrální pracoviště O. (dále „předmětné nemovitosti“), na částku 20 000 Kč měsíčně (výrok I.). Dále zamítl žalobu, kterou se žalobce domáhal zrušení rozhodnutí právního předchůdce žalovaného 1) a žalovaného 2) ze dne 31. 3. 2014 o provedení stavebních úprav, a to vybudování klimatizačního systému ve druhém nadzemním podlaží budovy postavené na pozemku, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 712 m<sup>2</sup>, v katastrálním území P., obci O., zapsáno na listu vlastnictví katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro M. k., Katastrální pracoviště

O., na náklady spoluvlastníků (výrok II.). Žalobci uložil povinnost nahradit žalovaným v obecné pariční lhůtě k rukám jejich zástupce náklady řízení ve výši 16 335 Kč (výrok III.).

2. Soud prvního stupně vyšel po provedeném dokazování z těchto skutkových zjištění:

- žalobce a žalovaní jsou společníky společnosti T. servis s. r. o., žalovaní jsou jednatelem této společnosti a žalobce byl v minulosti rovněž jednatelem;
- žalobce je spoluvlastníkem předmětných nemovitostí v rozsahu ideální  $\frac{1}{4}$ , žalovaný 1) je spoluvlastníkem v rozsahu ideální  $\frac{1}{2}$  a žalovaný 2) je spoluvlastníkem v rozsahu ideální  $\frac{1}{4}$ ;
- společnost T. servis s. r. o. (dále „nájemce“) užívá předmětné nemovitosti jako nájemce na základě smlouvy o nájmu uzavřené dne 2. 11. 2009, nájemné původně sjednané na částku 35 000 Kč měsíčně bylo dodatkem ke smlouvě o nájmu ze dne 29. 10. 2010 zvýšeno na částku 70 000 Kč měsíčně a dodatkem ze dne 31. 3. 2014 sníženo na částku 20 000 Kč měsíčně;
- dne 31. 3. 2014 proběhlo jednání spoluvlastníků předmětných nemovitostí, na němž právní předchůdce žalovaného 1) a žalovaný 2) hlasy představujícími 75% většinu hlasů spoluvlastníků rozhodli o výše uvedeném snížení nájemného z částky 70 000 Kč na částku 20 000 Kč měsíčně z důvodu ekonomické situace nájemce a faktické neobsazenosti 25% pronajímaných nebytových prostor a o uzavření dodatku ke smlouvě o nájmu (dodatek žalobce nepodepsal);
- dne 31. 3. 2014 spoluvlastníci většinou 75% hlasů rozhodli o vybudování klimatizace ve druhém nadzemním podlaží, jež bylo vytvořeno z původní půdy, a i po nástavbě má zkosené stropy; sestává se z chodby, kancelářských prostor, sociálního a hygienického zázemí, úklidové komory a kuchyňky;
- pronájem předmětných nemovitostí je obtížně obchodovatelný, neboť se nacházejí mimo centrum O., ve smíšené zóně, s nižší koncentrací jiných podnikatelských subjektů, obvyklé nájemné činí cca 20 000 Kč;
- dne 1. 11. 2012 byla mezi nájemcem a společností S. S. I., spol. s r. o. jako podnájemcem uzavřena smlouva, na jejímž základě podnájemce užívá nebytové prostory v prvním nadzemním podlaží o výměře 67 m<sup>2</sup> za částku 10 000 Kč měsíčně, k níž je připočteno DPH a úhrada za služby ve výši 2 000 Kč měsíčně.

3. Zjištěný skutkový stav soud prvního stupně právně poměřoval ustanovením § 1130 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále „o. z.“). Ve vztahu k požadavkům na zrušení obou rozhodnutí většinových spoluvlastníků předmětných nemovitostí uvedl, že se jednalo o rozhodnutí zcela legitimní. V případě snížení nájemného z částky 70 000 Kč na částku 20 000 Kč měsíčně vycházelo rozhodnutí většinových spoluvlastníků z reálné situace na trhu nájmu nebytových prostor, když původní výše nájemného byla zcela nereálná. Snížené nájemné přitom odpovídá obvyklému nájemnému v místě i v čase, což bylo potvrzeno i znaleckým posudkem. Žalobce předmětným rozhodnutím nemůže být vážněji poškozen, neboť snížené nájemné eliminuje nebezpečí výpovědi z nájmu nebytových prostor prověřeným nájemcem a vzniku ztráty v případě neobsazení uvolněných prostor za přemrštěné nájemné. Soud prvního stupně rovněž formuloval závěr, že rozhodnutí o nájemném, jež jako v dané věci vychází ze standardních podmínek, je rozhodnutím ve věci běžné správy ve smyslu § 1128 o. z. Rozhodnutí o vybudování klimatizace, kde výše nákladů na tuto investici nebyla nijak zmíněna, bylo soudem prvního stupně posouzeno jako rozhodnutí ve věci mimořádné správy (o významné záležitosti) ve smyslu § 1129 o. z. Ani tímto rozhodnutím však nebude žalobce nijak poškozen, neboť vybudováním klimatizace dojde ke zhodnocení předmětných nemovitostí, a tedy i podílu žalobce na nich, a podkrovní nebytové prostory bude možné pronajímat za vyšší nájemné. Žalobce se na investici bude podílet v poměru k hodnotě jeho podílu, stejně jako ostatní spoluvlastníci, a proto nelze říci, že se bude jednat o náklad neúměrný. Soud prvního stupně v této souvislosti neuznal ani námitku žalobce, že finanční prostředky na investici do klimatizace si bude muset opatřit úvěrem. Uvedl, že tento způsob financování rekonstrukčních prací na nemovitě

věci či její součásti je zcela standardním jevem, a dále připomněl, že v minulosti předmětné nemovitosti přinášely všem spoluvlastníkům v podobě přemrštěného nájemného zcela nadstandardní výnos.

4. Krajský soud v Ostravě (dále „odvolací soud“) k odvolání žalobce rozsudkem ze dne 6. 9. 2016, č. j. 11 Co 159/2016-158, rozsudek soudu prvního stupně ve výrocích I. a II. potvrdil (výrok I.), změnil výrok o nákladech řízení před soudem prvního stupně (výrok II.) a rozhodl o nákladech odvolacího řízení (výrok III.).

5. Odvolací soud zcela vyšel ze skutkového stavu zjištěného soudem prvního stupně. Rozhodnutí většinových spoluvlastníků o snížení nájemného a o vybudování klimatizace označil za rozhodnutí ve věcech běžné správy ve smyslu § 1128 o. z. Věci nájmu, stejně jako sjednání nájemného, jsou záležitostmi zcela běžnou. Instalace klimatizace v kancelářských budovách je v dnešní době obvyklým technickým standardem, který nemá vliv na změnu technické či ekonomické podstaty společné věci. Žalobce přitom bude povinen přispět na vybudování klimatizace pouze v rozsahu svého spoluvlastnického podílu. Uvedené závěry přitom platí i tehdy, pokud by se požadavek na zrušení rozhodnutí většinových spoluvlastníků týkal nejen věci mimořádné, ale i běžné správy.

## **II.**

### **Dovolání a vyjádření k němu**

6. Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání. Jeho přípustnost vymezil odkazem na ustanovení § 237 občanského soudního řádu (dále „o. s. ř.“) a konstatováním, že rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení právní otázky, která v rozhodovací praxi odvolacího soudu dosud nebyla řešena, a dále se rozhodnutí odvolacího soudu odchýlilo od ustálené rozhodovací praxe soudu dovolacího.

7. Žalobce nesouhlasil s tím, že by rozhodování o snížení nájemného za užívání nebytových prostor z částky 70 000 Kč na částku 20 000 Kč měsíčně nebylo rozhodnutím o významné záležitosti týkající se společné věci. Vedle argumentu, že odvolací soud závěr prezentovaný v uvedeném směru řádně neodůvodnil, připomněl, že právní úprava občanského zákoníku účinná od 1. 1. 2014 doznala změny i v posuzování problematiky správy společné věci. Pojem důležité změny společné věci obsažený v ustanovení § 139 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále „obč. zák.“) byl nahrazen formulací „rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci“ a se změnou textace zákona se nutně mění i okruh záležitostí, jež lze za významné považovat. Žalobce uvedl, že již z důvodu změny zákona nemůže být použitelná judikatura, která v poměrech předchozí právní úpravy veškeré otázky spojené s nájmem společné věci považovala za běžnou správu. Dále připomněl, že snížení měsíčního nájemného za užívání nebytových prostor o více než 70% pro něj představuje hrozbu vzniku těžké újmy ve smyslu § 1130 o. z.

8. Žalobce dále namítal, že i rozhodnutí většinových spoluvlastníků o vybudování klimatizace je rozhodnutím o významné záležitosti týkající se společné věci. Neuznal za dostatečné odůvodnění odvolacího soudu, že klimatizace v kancelářských budovách je dnes běžným standardem, a proto rozhodnutí o jejím vybudování spadá do režimu běžné správy společné věci. Nesouhlasil s názorem, že instalovaná klimatizace bude znamenat zhodnocení společné budovy, a tedy i spoluvlastnického podílu žalobce. Připomněl, že z užívání budovy je zcela vyloučen, neboť celá slouží k podnikání nájemce, jehož jednateli jsou oba žalovaní. Požadavek na vynaložení nákladu na vybudování klimatizace je třeba dát do kontextu i s tím, že podstatným způsobem klesl dotčeným snížením nájemného užitek žalobce z titulu jeho spoluvlastnictví budovy. Navíc rozhodnutí většinových spoluvlastníků o vybudování klimatizace neobsahuje ani odhad plánovaných nákladů, tudíž žalobce ani neví, v jakém rozsahu by jej povinnost podílet se na nákladech v poměru hodnoty spoluvlastnického podílu zatížila.

9. Žalobce rovněž namítal, že odvolací soud v rozporu s ustálenou rozhodovací praxí dovolacího soudu neposuzoval rozhodnutí žalovaných o obou významných záležitostech týkajících se společné věci jako právní jednání, které je v rozporu s dobrými mravy. Odvolací soud přitom měl k případné neplatnosti jednání z uvedeného důvodu přihlídnout i bez návrhu. Dovožoval, že rozhodnutí většinových spoluvlastníků o obou významných záležitostech směřuje pouze k jedinému účelu, a to je poškození žalobce.

10. Žalobce rovněž výslovně napadl výrok III. o nákladech odvolacího řízení. Namítal, že podaná žaloba v sobě nekumuluje dva nároky, jež by odůvodňovaly, aby výše mimosmluvní odměny byla ve smyslu § 9 odst. 1 a § 12 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb. určena ze součtu tarifních hodnot spojených věcí.

11. Navrhl, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

12. K dovolání se vyjádřili žalovaní. Uvedli, že rozhodnutí o snížení nájemného se netýká významné záležitosti společné věci ve smyslu § 1129 o. z. a žalobce se nemůže domáhat ochrany ani prostřednictvím § 1130 o. z., neboť tímto rozhodnutím mu nevznikla žádná těžká újma. Většinou spoluvlastníci snížili nájemné za užívání nebytových prostor s ohledem na skutečnost, že předchozí výše nájemného neodpovídala nájemnému obvyklému v místě a čase. Žalovaní se zachovali zcela správně, neboť snížením nájemného eliminovali situaci, kdy by je žalobce z pozice spolunájemce mohl napadat za to, že v minulosti uzavřeli smlouvu o nájmu za nevýhodných finančních podmínek. Rovněž rozhodnutí o vybudování klimatizace se netýká významné záležitosti společné věci ve smyslu § 1129 o. z. Pokud by tento názor dovolací soud nesdílel, pak žalovaní připomněli, že v důsledku této stavební úpravy dojde k podstatnému zlepšení společné budovy, což je v zájmu všech spoluvlastníků. Navíc je vybavení kancelářských budov klimatizací již běžným standardem. Rozhodnutím většinových spoluvlastníků o jejím vybudování přitom žalobci nemůže vzniknout žádná těžká újma, neboť na nákladech na pořízení klimatizace se bude podle rozhodnutí podílet v poměru k hodnotě svého spoluvlastnického podílu. Navrhli, aby dovolací soud dovolání odmítl, popřípadě dospěje-li k závěru o jeho přípustnosti, aby je zamítl.

### **III.**

#### **Přípustnost dovolání**

13. Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno proti pravomocnému rozhodnutí odvolacího soudu, u něhož to zákon připouští (§ 236 o. s. ř.), že bylo podáno oprávněnou osobou (účastníkem řízení) v zákonné lhůtě (§ 240 odst. 1, věta první, o. s. ř.), že je uplatněn dovolací důvod uvedený v ustanovení § 241a odst. 1 o. s. ř. a že je splněna i podmínka povinného zastoupení dovolatele advokátem (§ 241 odst. 1 o. s. ř.), zabýval se tím, zda je dovolání žalobce přípustné (§ 237 o. s. ř.).

14. Podle § 237 o. s. ř. není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

15. Podle § 241a odst. 1 o. s. ř. dovolání lze podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

16. V projednávané věci žalobce předkládá dovolacímu soudu k posouzení otázky v rozhodovací praxi

dosud neřešené, jež souvisejí s novou úpravou správy společné věci obsažené v ustanoveních § 1126 až § 1139 o. z., zejména však v § 1129 až 1130 a § 1139 o. z. S odkazem na komentářovou literaturu [cituje Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 499] má za to, že rozhodnutí většinových spoluvlastníků o změně (podstatném snížení) nájemného za užívání nebytových prostor a rozhodnutí o vybudování klimatizačního systému v části (v jednom z podlaží) budovy ve spoluvlastnictví je rozhodováním o významné záležitosti týkající se společné věci (tzv. mimořádnou správou) a nikoliv, jak uzavřel odvolací soud pouze běžnou správou, na niž ochrana minoritního (přehlasovaného) spoluvlastníka podle § 1129 a § 1130 o. z. nedopadá.

17. Pro výše vytčené právní otázky je dovolání přípustné, neboť dovolací soud je ve své rozhodovací praxi výslovně dosud neřešil, a rovněž i částečně důvodné, neboť odvolací soud při právním posouzení věci nepřihlédl k tomu, že v rámci nové úpravy institutu správy společné věci dochází ke zřetelnému posunu v nahlížení na to, co je běžnou a co mimořádnou správou.

#### IV.

#### Důvodnost dovolání

18. Podle § 1128 odst. 1 o. z. o běžné správě společné věci rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů.

Podle § 1128 odst. 2 o. z. rozhodnutí má právní účinky pro všechny spoluvlastníky pouze v případě, že všichni byli vyrozuměni o potřebě rozhodnout, ledaže se jednalo o záležitost, která vyžadovala jednat okamžitě. Spoluvlastník opomenutý při rozhodování o neodkladné záležitosti může navrhnout soudu, aby určil, že rozhodnutí o neodkladné záležitosti nemá vůči němu právní účinky, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby je snášel.

Podle § 1129 odst. 1 o. z. k rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či o jejím zpracování, je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků. Nedosáhne-li se této většiny, rozhodne na návrh spoluvlastníka soud.

Podle § 1129 odst. 2 věta první a druhá o. z. spoluvlastník přehlasovaný při rozhodování podle odstavce 1 může navrhnout, aby o záležitosti rozhodl soud; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí.

Podle § 1130 věta první o. z. přehlasovaný spoluvlastník, jemuž rozhodnutí hrozí těžkou újmou, zejména neúměrným omezením v užívání společné věci nebo vznikem povinnosti zřejmě nepoměrné k hodnotě jeho podílu, může soudu navrhnout, aby toto rozhodnutí zrušil.

19. Žalobce se žalobou podanou u soudu prvního stupně dne 30. 4. 2014, tedy v zachované prekluzivní zákonné lhůtě 30 dnů určené přehlasovanému spoluvlastníku k uplatnění soudní ochrany proti rozhodnutí většinového spoluvlastníka (srovnej § 1128 odst. 3, § 1129 odst. 2 věta druhá a § 1130 věta druhá o. z.), domáhá vydání soudního rozhodnutí, jímž by byla zrušena dvě rozhodnutí žalovaných coby většinových spoluvlastníků společné nemovitosti přijatá na jednání dne 31. 3. 2014. Nejen z pohledu znění žalobního petitu, ale i v závislosti na vyličení rozhodných skutečností v žalobě, je zřejmé, že žalobce uplatňuje nárok přehlasovaného (nikoliv opomenutého) menšinového spoluvlastníka. Žalobce totiž potřebu ochránit svá práva spojuje s hrozbou těžké újmy, tedy kritériem rozhodným pro ingerenci soudu do vnitřních spoluvlastnických poměrů obsaženým v § 1130 o. z. Z dovoláním napadeného rozsudku odvolacího soudu se podává, že k potvrzení zamítavého rozsudku soudu prvního stupně vedl odvolací soud závěr, že ochrana menšinového spoluvlastníka ve smyslu § 1130 o. z. je poskytována pouze v případě rozhodnutí většinového spoluvlastníka o významné záležitosti týkající se společné věci, přičemž rozhodnutí o snížení nájemného a o vybudování

klimatizačního systému takovými rozhodnutími nejsou.

20. Ustanovení § 1130 o. z. nevychází z žádné tuzemské historické předlohy a není známo, zda bylo inspirováno nějakou zahraniční civilistickou právní úpravou. K posouzení, zda soudní ingerence může postihovat nejen rozhodnutí ve věcech mimořádné správy, ale i správy běžné, nedává vodítko ani důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku, jež k § 1130 o. z. neuvádí ničeho. Lze proto poukázat na rozbor předmětné problematiky obsažený v komentářové literatuře, v níž lze na základě argumentace pro a proti vysledovat závěr, že v režimu § 1130 o. z. bude zrušeno spíše rozhodnutí většinového spoluvlastníka ve věcech mimořádné správy, což vyplývá z její povahy. Vychází se přitom z předpokladu, že pokud zákon příkladmo spojuje s významnou záležitostí týkající se společné věci případy jejího podstatného zlepšení či zhoršení nebo změnu jejího účelu, pak dopady těchto významných záležitostí se mohou v poměrech spoluvlastníka projevit hrozbou závažné újmy (Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 - 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 503). Pro argument, že § 1130 o. z. se vztahuje zpravidla na záležitosti mimořádné správy, hovoří i skutečnost, že ustanovení § 1130 o. z. je do právní úpravy institutu správy společné věci zařazeno mezi § 1129 a § 1131 až 1133 o. z., jež rovněž upravují věci tzv. mimořádné správy. Výše citovaná komentářová literatura pak přidává další argument založený na zachování principu autonomie rozhodování spoluvlastníků ve věcech běžné správy s respektem k zásadě majorizace, tedy na přístupu obsaženém v předchozí právní úpravě a jí reflektující judikatuře, jenž nebyl ani v novém občanském zákoníku opuštěn (Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 - 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 537 až 538). Nelze ovšem přehlédnout, že v praxi se mohou vyskytnout případy, kdy rozhodnutí většinového spoluvlastníka ve věci běžné správy, jež není neodkladnou záležitostí (srovnej § 1128 odst. 2 o. z.), může přehlasovanému menšinovému spoluvlastníku hrozit těžkou újmu. Odmítnutí soudní ochrany v intencích ustanovení § 1130 o. z. s poukazem na absolutně pojímaný princip majorizace by mohl proto být v extrémním nesouladu se zásadou ekvity. Dovolací soud musí vzít přitom v úvahu i ústavně-právní aspekt ochrany menšinového spoluvlastníka, který byl v poměrech právní úpravy občanského zákoníku účinného do 31. 12. 2013 podrobně vysvětlen v nálezu Ústavního soudu ze dne 21. 10. 2008, sp. zn. [IV. ÚS 1735/07](#) (text nálezu je přístupný na internetových stránkách Ústavního soudu <http://nalus.usoud.cz>). I když je tedy možnost domáhat se zrušení rozhodnutí většinového spoluvlastníka ve smyslu § 1130 o. z. vyhrazena menšinovému spoluvlastníku zásadně jen u rozhodnutí ve věcech mimořádné správy (významné záležitosti týkající se společné věci), nelze vyloučit, že v závislosti na konkrétních okolnostech případu, zejména tam, kdy stav hrozící těžké újmy bude zcela zřejmý, bude možné soudní ochranu poskytnout i tehdy, půjde-li o rozhodnutí v záležitosti běžné správy.

21. Rozhodnutí ve věcech nájmu společné věci, včetně stanovení nájemného či dohody o něm, byla v poměrech právní úpravy zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, účinné do 31. 12. 2013, řazena k běžné správě společné věci, u níž se důsledně uplatňoval princip majorizace obsažený v ustanovení § 139 odst. 2 obč. zák. (k tomu z judikatury dovolacího soudu srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2000, sp. zn. 22 Cdo 400/98, jenž byl publikován v časopise Soudní rozhledy č. 3, roč. 2000). Z obdobného pojetí vycházela i úprava v obecném občanském zákoníku (dále „OZO“) i jí reflektující judikatura, která rozhodování o nájemních vztazích týkající se společné věci považovala za „řádovou“ správu, do níž patří věci, které se stále opakují a podle hospodářských zásad jsou spojeny s rozumným užíváním společné věci [srovnej NS R II 378/29 (Vážný 9397), NS Rv I 1813/34 (Vážný 13 768) nebo NS R II 270/27 (Vážný 7288)]. V případech, kdy nájem společné věci měl v některém svém aspektu, například ve sjednané době nájmu, vybočit z obvyklých místních podmínek, judikatura dovodila, že se o běžnou správu společné věci ve smyslu § 833 OZO nejedná (srovnej sbírka Glaser - Unger rozhodnutí pod č. 866). Požadavek diferencovaného přístupu k rozhodování ve věcech běžné správy byl vyjádřen i v judikatuře Ústavního soudu, která sice nijak nerelativizovala princip majorizace, nicméně akcentovala i v zájmu zachování ekvity ohled na práva a oprávněné zájmy menšinových spoluvlastníků (srovnej nálezu Ústavního soudu ze dne 21. 10. 2008, sp. zn. [IV. ÚS](#)

[1735/07](#), a usnesení Ústavního soudu ze dne 28. 7. 2009, sp. zn. [IV. ÚS 968/09](#); obě rozhodnutí jsou přístupná na internetových stránkách Ústavního soudu <http://nalus.usoud.cz>). Podle přesvědčení dovolacího soudu je nezbytné diferencovaně posuzovat jednotlivé případy rozhodování ve věcech nájemního poměru týkajícího se společné věci i v podmínkách úpravy občanského zákoníku účinné od 1. 1. 2014. O takovém poměru může být většinovým spoluvlastníkem rozhodnuto například z hlediska doby nájmu, výše nájemného či možnosti předčasného ukončení nájemního poměru za podmínek, jež jsou obecně pojímány jako standardní, avšak i podmínek, které mohou být neobvyklé. Vždy však bude záležet na konkrétních okolnostech případu, které budou pro soud jedinečným a do jiných věcí těžko přenositelným východiskem pro posouzení, zda se bude jednat o případ běžné či mimořádné správy. Ustanovení § 1129 odst. 1 o. z. obsahující demonstrativní výčet případů rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci takovému rozlišení nebrání.

22. V projednávané věci žalobce považuje rozhodnutí žalovaných o podstatném snížení nájemného za užívání nebytových prostor v kancelářské budově ve spoluvlastnictví účastníků za rozhodnutí dotýkající se záležitosti mimořádné správy, neboť představuje pokles výnosu ze společné věci o 70%. S tímto názorem se dovolací soud s ohledem na shora podaný výklad ztotožňuje, neboť se jedná o podstatné omezení participace všech spoluvlastníků na braní užitků ze společné věci, což představuje významný zásah do výkonu spoluvlastnického práva, jehož jednou z obsahových složek je i požívání věci (viz § 1011 a § 1118 o. z.). Je proto chybný závěr odvolacího soudu, že se v případě rozhodnutí o snížení nájemného z částky 70 000 Kč na částku 20 000 Kč měsíčně o věc mimořádné správy nejedná. Nelze přisvědčit ani názoru soudu prvního stupně, který rozlišení mezi případem běžné a mimořádné správy založil na posouzení, zda snížení nájemného bylo odůvodněné s ohledem na cenovou hladinu obvyklého nájemného v dané lokalitě. Soud prvního stupně tím zaměnil aplikační předpoklady pro uplatnění ochrany menšinového spoluvlastníka podle § 1130 o. z., tj. zda se jedná o případ mimořádné správy, a zda žalujícímu spoluvlastníku hrozí těžká újma.

23. Aplikačním předpokladem, jehož naplnění k důvodnosti žaloby na zrušení rozhodnutí většinového spoluvlastníka vyžaduje § 1130 o. z., je rovněž hrozba těžké újmy. Citované ustanovení podává toliko demonstrativní výčet případů, kdy újma menšinovému spoluvlastníku může hrozit. Pojem těžké újmy může být naplněn podle textu zákona tehdy, představovalo-li by rozhodnutí většinového spoluvlastníka neúměrné omezení v užívání společné věci, nebo v případě vzniku povinnosti zřejmě nepoměrné k hodnotě podílu spoluvlastníka. Protože zákon žádné další vodítko k posouzení toho, zda důsledky rozhodnutí většinového spoluvlastníka mohou hrozbu těžké újmy vyvolat, nedává, bude vždy záležet na konkrétních okolnostech případu a uvážení soudu, zda v individuální věci bude předmětný aplikační předpoklad naplněn.

24. Přehlasovaný či opomenutý menšinový spoluvlastník má povinnost tvrzení i povinnost důkazní ohledně právně významné skutečnosti, s jejíž existencí spojuje pro sebe příznivé právní následky. I žalobce tak v projednávané věci musel tvrdit (a také prokazovat), že mu v důsledku rozhodnutí většinových spoluvlastníků o snížení nájemného z částky 70 000 Kč na částku 20 000 Kč měsíčně hrozí těžká újma. Tuto hrozbu spatřoval v tom, že jeho podíl na měsíčním nájemném klesne z částky 17 500 Kč na částku 5 000 Kč, tedy o částku 12 500 Kč měsíčně. Pro zákonný pojem těžká újma je signifikantní existence neúměrné, obtížně odčinitelné, či zjevné ztráty či omezení ve výkonu práv spoluvlastníka či ničím neodůvodnitelné zatížení, které by měl spoluvlastník nést.

25. Skutečnosti, v nichž spoluvlastník shledává hrozbu těžké újmy, je soud povinen konfrontovat s hlediskem slušného uvážení, na nějž by měl být brán ohled. Soud se tak nemůže vyhnout hodnocení důvodů, pro které rozhodnutí většinového spoluvlastníka, proti němuž menšinový spoluvlastník brojí, bylo přijato. Slušné uvážení soudu je přitom rozhodným hlediskem pro rozumné uspořádání právních poměrů spoluvlastníků (§ 1139 odst. 1 o. z.).

26. V projednávané věci, jak vyplynulo z jednání spoluvlastníků, na němž bylo rozhodnutí o snížení

nájemného dne 31. 3. 2014 přijato, bylo ve prospěch snížení nájemného argumentováno ekonomickou situací nájemce a faktickou neobsazeností 25% smluvně pronajímané plochy. Potvrzující rozsudek odvolacího soudu se pak vztahoval jednak na skutkově podložený závěr soudu prvního stupně, že původní nájemné ve výši 70 000 Kč měsíčně bylo zjevně nadsazené a že obvyklé nájemné v daném místě činí cca 20 000 Kč měsíčně a dále že je právě z důvodu snížení nájemného zaručena jistota trvání nájemního poměru se stávajícím nájemcem, který by mohl v případě povinnosti platit ekonomicky neúnosné nájemné nájemní poměr uzavřený na dobu neurčitou ve tříměsíční výpovědní lhůtě ukončit.

27. Shora uvedené skutečnosti považuje dovolací soud za významné pro formulování závěru, že odvolací soud, pokud potvrdil výrok I. rozsudku soudu prvního stupně, nepochybil. Dovodil-li, že snížení podílu na nájemném o částku 12 500 Kč měsíčně v poměrech žalobce hrozící těžkou újmu nepředstavuje, pak současně akceptoval důvody, kterými soud prvního stupně argumentoval ve prospěch rozhodnutí většinových spoluvlastníků. Úvahy nalézacího soudu nejsou zjevně nepřiměřené, zohledňují všechny relevantní okolnosti případu a ve svém důsledku naplňují požadavek slušného uvážení, který rozhodování soudu, mimo jiného, o žalobě na zrušení rozhodnutí většinového spoluvlastníka ve smyslu § 1130 o. z. usměrňuje.

28. Z uvedeného vyplývá, že výrok I. rozsudku odvolacího soudu v části, v níž byl potvrzen výrok I. rozsudku soudu prvního stupně, je věcně správný. Nejvyšší soud proto dovolání žalobce ve shora vymezeném rozsahu podle § 243d písm. a) o. s. ř. zamítl.

29. Žalobce se žalobou domáhal rovněž zrušení rozhodnutí žalovaných o vybudování klimatizačního systému ve druhém nadzemním podlaží kancelářské budovy. Uvedl, že za situace, kdy je z užívání budovy vyloučen, má v důsledku rozhodnutí o snížení nájemného ze společné věci podstatně menší užitek a dále nezná ani výši celkových nákladů, jež by si instalace klimatizačního systému vyžádala, považuje rozhodnutí většinových spoluvlastníků za akt zneužití vlastnického práva žalovanými. Odvolací soud formuloval závěr, že vybudování klimatizace není významnou záležitostí týkající se společné věci, neboť v dnešní době se v kancelářských budovách jedná o běžný technický standard. Tím sice neakceptoval názor soudu prvního stupně, že se o věc mimořádné správy jedná, nicméně dále souhlasil se soudem prvního stupně, který se s ohledem na obvyklost uvedeného zařízení v kancelářských budovách ztotožnil s věcnými důvody rozhodnutí většinového spoluvlastníka.

30. Ustanovení § 1129 odst. 1 o. z. uvádí demonstrativním výčtem případy mimořádné správy společné věci, mezi něž řadí i podstatné zlepšení společné věci. Již z hlediska použité terminologie je zřejmé, že kritériem pro posouzení, zda půjde o případ mimořádné či běžné správy, nebude, jak dovodil odvolací soud, skutečnost, zda rozhodnutí většinového spoluvlastníka se bude dotýkat zařízení, vybavení či investice z technického či uživatelského pohledu obvyklé, ale zda bude objektivně způsobit zvýšit užitnou hodnotu společné věci, jež se promítne i do jejího zhodnocení. Z pohledu odlišení běžné a mimořádné správy bude rovněž významná výše nákladů, které mají být z rozhodnutí většinového spoluvlastníka vynaloženy. Rozhodnutí většinového spoluvlastníka ovšem nemusí (jako tomu bylo i v projednávané věci) menšinovému spoluvlastníku poskytnout všechny relevantní informace k posouzení, zda ho bude akceptovat či zda proti němu uplatní obranu poskytovanou mu ustanoveními § 1129 až § 1130 o. z. Za této situace, není-li to z povahy věci zřejmé (například tehdy, jednalo-li by se o změnu účelu společné věci nebo o její zpracování), je třeba menšinovému spoluvlastníku zachovat právo na soudní přezkum rozhodnutí majoritního spoluvlastníka. V tomto ohledu dovolací soud přisvědčuje závěru soudu prvního stupně, který v poměrech projednávané věci vybudování klimatizační jednotky za věc mimořádné správy považoval. Z uvedeného vyplývá, že závěr odvolacího soudu, že se rozhodnutí žalovaných o vybudování klimatizačního systému ve druhém nadzemním podlaží kancelářské budovy nevztahuje k významné záležitosti týkající se společné věci, je nesprávný a dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci při aplikaci § 1129, potažmo § 1130 o. z., odvolacím soudem byl žalobcem uplatněn právem.



31. Výše již dovolací soud uvedl, že přehlasovaný či opomenutý menšinový spoluvlastník, který se žalobou domáhá v poměrech ustanovení § 1130 o. z. zrušení rozhodnutí většinového spoluvlastníka o významné záležitosti týkající se společné věci, musí tvrdit, že v důsledku rozhodnutí majoritního spoluvlastníka mu hrozí těžká újma a k tomu je povinen předložit či označit důkazy. Tím splní ve smyslu § 101 odst. 1 písm. a) a b) a § 120 odst. 1 o. s. ř. povinnost tvrzení i povinnost důkazní, neboť jej jako účastníka řízení, který s existencí určité právně významné skutečnosti spojuje pro sebe příznivé právní následky, tíží břemeno obou předmětných procesních povinností.

32. I žalobce tak v projednávané věci musel tvrdit (a také prokazovat), že mu v důsledku rozhodnutí většinových spoluvlastníků o vybudování klimatizačního systému ve druhém nadzemním podlaží kancelářské budovy hrozí těžká újma. Žalobce ovšem v průběhu nalézacího řízení žádné konkrétní tvrzení o tom, jaká těžká újma mu hrozí, neuplatnil a odvolací soud vycházejíc z nesprávného právního názoru, že instalace klimatizace věcí mimořádné správy není, žalobce o potřebě splnit povinnost tvrzení i povinnost důkazní nepoučil. Žalobcovo tvrzení o vzniku disproporčního stavu mezi důsledky rozhodnutí o snížení nájemného a o vybudování klimatizace (s povinností žalobce podílet se podle hodnoty spoluvlastnického podílu na takové investici) přitom za tvrzení o hrozbě těžké újmy považovat nelze.

33. Podle § 1139 odst. 1 o. z. navrhne-li některý ze spoluvlastníků soudu, aby rozhodl, že rozhodnutí většiny spoluvlastníků nemá proti němu právní účinky, aby takové rozhodnutí zrušil, nebo je nahradil svým rozhodnutím, uspořádá soud právní poměry spoluvlastníků podle slušného uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má změna učinit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění, anebo zda se uskutečnit vůbec nemá.

34. Citované rozhodnutí vymezuje katalog rozhodovacích oprávnění soudu v rámci institutu správy společné věci. Z hlediska hmotně-právního jeho význam spočívá v tom, že umožňuje soudní ingerenci do rozhodovacích procesů upravených zejména v ustanoveních § 1128 až 1130 o. z. Z pohledu procesního je pak relevantní jeho charakter ustanovení právního předpisu, z něhož vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky (srovnej § 153 odst. 2 o. s. ř.). Tím je dána možnost soudu odchýlit se od podoby návrhu na vydání konkrétního rozhodnutí. V poměrech rozhodování soudu ve věcech správy společné věci bude sice soud vázán obsahovým vymezením rozhodnutí, které žalobce předložil soudnímu přezkumu, nicméně bude o něm moci rozhodnout odlišně od žalobního žádání.

35. V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, sp. zn. [22 Cdo 4079/2011](#), Nejvyšší soud vysvětlil, že „předpoklad rozhodnutí přijatého v režimu ustanovení § 139 odst. 2 obč. zák. ohledně investic do společné věci uvažovaných většinovým spoluvlastníkem je podmíněn skutečností, že menšinový spoluvlastník bude informován o druhu a výši uvažovaných investic. Splnění této skutečnosti z hlediska konkretizace zamýšlených nákladů a jejich výše je nutno posuzovat vždy v poměrech konkrétních případů. S přihlédnutím k šíři možných investic do společné věci obecně a individuálních okolností s tím spojených nebude nezbytné vždy bezvýjimečně trvat na tom, aby rozsah a výše investic byly menšinovému spoluvlastníku předestřeny do nejmenších podrobností.“ Dále formuloval závěr, že „obdobně to platí i pro informaci o výši nákladů, které si realizace investičního záměru vyžádá.“ Zdůraznil, že „naprosto přesné vyčíslení nákladů, které budou s realizací záměr a prováděním investic spojeny, před jejich samotným zahájením není vždy v plném rozsahu realizovatelné, a to zvláště tam, kde se má jednat o investice či náklady rozsáhlé nebo takové, kde jejich konkrétní rozsah a podoba mohou záviset na jednotlivých dílčích technických či technologických postupech při jejich provádění. To však neznamená, že by menšinový spoluvlastník neměl být informován o výši nákladů, a to tím spíše tam, kde lze předpokládat, že půjde o náklady vysoké.“

36. I s vědomím skutečnosti, že výše uvedené závěry byly přijaty v podmínkách právní úpravy hospodaření se společnou věcí obsaženou v § 139 odst. 2 obč. zák., považuje je dovolací soud v poměrech rozhodování podle § 1129, popřípadě § 1130 o. z., za relevantní potud, že indikují, jaký

prostředek soudní ochrany může přehlasovaný menšinový spoluvlastník proti rozhodnutí většinového spoluvlastníka o významné záležitosti týkající se společné věci využít.

37. V projednávané věci byl žalobce jako menšinový spoluvlastník na jednání všech spoluvlastníků dne 31. 3. 2014 přehlasován právním předchůdcem žalovaného 1) a žalovaným 2) ve věci vybudování klimatizačního systému ve druhém nadzemním podlaží společné budovy. Spoluvlastníci se měli na nespécifikovaných nákladech podílet v poměru podle výše jejich spoluvlastnických podílů. Je zřejmé, že uvedená informace neposkytla žalobci jako přehlasovanému menšinovému spoluvlastníku možnost posoudit, zda v důsledku předmětného rozhodnutí většinových spoluvlastníků mu hrozí těžká újma. Samotné rozhodnutí o určité investici a o povinnosti podílet se na ní podle výše spoluvlastnických podílů takovou újmu založit nemůže. Současně také takové rozhodnutí nedalo žalobci legitimaci žádat o soudní ochranu podle § 1130 o. z., neboť na jeho základě nebylo zjistitelné například to, zda rozhodnutím většinových spoluvlastníků nebyla žalobci uložena povinnost zřejmě nepoměrná k hodnotě jeho podílu. V řízení, v němž na základě provedení dokazování objektivně nelze zjistit skutečnost subsumovatelnou pod aplikační předpoklad konkrétního zákonného ustanovení, nemůže účastník řízení ohledně takové skutečnosti splnit ani povinnost tvrzení a povinnost důkazní.

38. Výše již dovolací soud uvedl, že soud poskytující ochranu přehlasovanému menšinovému spoluvlastníku v rámci rozhodovacích oprávnění ve smyslu § 1139 odst. 1 o. z. není vázán žalobním návrhem na vydání konkrétního rozhodnutí. Tato skutečnost se může naplno projevit při rozhodování podle § 1129 a § 1130 o. z., kdy soudní přezkum míří v obou případech na rozhodnutí většinového spoluvlastníka o záležitosti mimořádné správy. Není-li v takových případech naplněn předpoklad imanentní postupu podle § 1130 o. z., t.j. hrozba těžké újmy na straně menšinového spoluvlastníka, nic soudu nebrání v tom, aby dále nezvažoval soudní ochranu ve smyslu § 1129 o. z., a to za předpokladu, že žalobce je menšinovým spoluvlastníkem přehlasovaným alespoň dvoutřetinovou většinou hlasů ostatních spoluvlastníků v záležitosti mimořádné správy.

39. Promítne-li dovolací soud výše uvedené závěry do poměrů projednávané věci, je zřejmé, že dovoláním napadené rozhodnutí odvolacího soudu je z hlediska právního posouzení věci nesprávné nejen co do úvahy, že vybudování klimatizačního systému v jednom z podlaží společné budovy není záležitostí mimořádné správy, ale i co do (z toho plynoucí) absence posouzení předmětného žalobního nároku z pohledu § 1129 odst. 2 o. z. Podle citovaného ustanovení nemusí soud rozhodnutí většinového spoluvlastníka pouze zrušit, ale může rozhodnout i jinak, což vyplývá z § 1139 o. z. Toto ustanovení přitom plní vůči ustanovením o správě společné věci, v nichž je upravena ingerence soudního rozhodování, funkci ustanovení generálního. Významným hlediskem pro zásah soudu do spoluvlastnických poměrů bude slušné uvážení, jež by mělo s ohledem na individuální okolnosti projednávané věci vždy garantovat přijetí racionálního rozhodnutí, které principiálně umožní zachovat, popřípadě zlepšit, kvalitativní parametry společné věci při respektu k oprávněným zájmům všech spoluvlastníků.

40. Žalobce rovněž namítal, že rozhodnutí žalovaných o snížení nájemného a o vybudování klimatizace je právním jednáním, které je ve smyslu § 580 o. z. v rozporu s dobrými mravy, neboť sledovalo toliko poškození jeho zájmů. Odvolací soud pochybil, pokud i bez návrhu k neplatnosti právního jednání z uvedeného důvodu podle § 588 o. z. nepřihlédl. Uvedl, že v tomto ohledu je rozsudek odvolacího soudu v rozporu s ustálenou rozhodovací praxí soudu dovolacího.

41. Tato námitka přípustnost dovolání nezakládá, neboť rozsudek odvolacího soudu žádné odchýlení se od rozhodovací praxe dovolacího soudu v uvedeném směru nevykazuje. Z hlediska povinnosti soudu přihlížet k absolutní neplatnosti je soudní praxe ustálena v závěru, že soud přihlíží k důvodům absolutní neplatnosti právního jednání z úřední povinnosti pouze tehdy, jsou-li z takového právního jednání bez dalšího patrný (jako například jde-li o právní úkon neurčitý nebo nesrozumitelný); jinak je zkoumá (může zkoumat) jen na základě konkrétních tvrzení účastníků (k tomu srovnej rozsudek

Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2008, sp. zn. [21 Cdo 4841/2007](#), publikovaný pod č. 71/2009 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 2. 2001, sp. zn. [22 Cdo 752/99](#)). Tvrzení, ze kterých vyplývá absolutní neplatnost právního jednání, přitom nelze uplatnit v rozporu s pravidly o koncentraci řízení. K tvrzení, které bylo uplatněno v rozporu s těmito pravidly, nemůže soud provádět důkazy ani z vlastní iniciativy (srovnej R 71/2009). V projednávané věci, jak se podává z obsahu procesního spisu, žalobce do okamžiku koncentrace řízení, k níž došlo na konci prvního jednání ve věci (viz protokol z jednání soudu prvního stupně dne 25. 3. 2015 – č. l. 81 až 85), neuplatnil žádná tvrzení, na jejichž základě by rozhodnutí většinových spoluvlastníků o snížení nájemného a o vybudování klimatizačního systému, mohla být posuzována jako právní jednání přičící se dobrým mravům. V žalobě sice uvádí, že rozhodnutí byla přijata v úmyslu jej poškodit, nicméně toto tvrzení dává jednak do souvislosti s nárokem uplatněným ve smyslu § 1130 o. z. a dále se situací ve společnosti T. servis s. r. o., kdy byl až do svého odstoupení z funkce jako jednatel ostatními jednatelemi obcházen a spory mezi jednatelem se přenášely do správy společných nemovitostí. Obě rozhodnutí sama o sobě přitom z hlediska obsahového za zjevně nepřiměřená nebo nespravedlivá právní jednání považovat nelze.

42. Dovolací soud by se dále touto námitkou ve vztahu k rozhodnutí většinových spoluvlastníků o vybudování klimatizace rovněž nezabýval z důvodu procesní ekonomie. Nemůže-li rozsudek odvolacího soudu, jak bylo výše uvedeno, obstát pro absenci posouzení nároku žalobce z hlediska ustanovení § 1129 odst. 2 o. z., pak již je nadbytečné zabývat se tím, zda je naplněn i další důvod, pro který by mohl být rozsudek odvolacího soudu případně rovněž zrušen.

43. Ze shora podaného výkladu vyplývá, že rozsudek odvolacího soudu, pokud jím byl ve výroku I. potvrzen i výrok II. rozsudku soudu prvního stupně, není správný. Protože Nejvyšší soud shledal, že ve věci nejsou splněny předpoklady pro změnu rozhodnutí odvolacího soudu podle § 243d písm. b) o. s. ř., podle § 243e odst. 1 a 2 o. s. ř. jej v uvedeném rozsahu zrušil. Jelikož důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí též pro rozsudek soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i rozhodnutí soudu prvního stupně a věc vrátil Okresnímu soudu v Ostravě k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 věta druhá o. s. ř.).