

Výjezdní seminář z obchodního práva

Úsvit nové obchodněprávní judikatury

13. – 15. dubna 2018

Překážky zrušení spoluvlastnictví (žádost v nevhodnou dobu či jen k újmě některého ze spoluvlastníků)

Julie Parýzková

4. ročník PF UK

Resumé

Úprava oddělení ze spoluvlastnictví a zrušení spoluvlastnictví v občanském zákoníku stanovuje právo každého ze spoluvlastníků nebýt nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Konkrétně je možno žádat reálné rozdělení předmětu spoluvlastnictví nebo jeho zrušení. Omezení spočívá v nemožnosti tak žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků. Otázkou, co přesně si lze pod výrazy nevhodná doba a újma některého ze spoluvlastníků představit, se zabývá právní teorie i judikatura a je hlavním předmětem tohoto příspěvku.

Konkrétně se příspěvek zaměřuje na rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 5159/2014 ze dne 9. prosince 2015, ve kterém jsou pomocí zevrubné argumentace nastíněna relevantní hlediska při posuzování možnosti oddělení ze spoluvlastnictví a rozlišena kritéria objektivní a subjektivní, přičemž k objektivním kritériím se přihlíží při rozhodování o existenci vhodné doby pro oddělení ze spoluvlastnictví a naopak subjektivní kritéria (vztahující se k jednomu ze spoluvlastníků, kterému při zrušení spoluvlastnictví hrozí potenciální újma) pouze přechodné povahy jsou rozhodující při posuzování újmy.

Nejvyšší soud se při svém rozhodnutí opírá o odbornou literaturu stejně jako o historické prameny normativní úpravy a k nim se vztahující judikaturu. Pomocí zdařené argumentace dospívá k nekontroverznímu, racionálnímu a pro praxi veskrze užitečnému závěru, který se neodchyluje od názorů všeobecně přijímaných odbornou veřejností i soudní praxí.

1. Úvod a cíl práce

Cílem této práce je rozbor práva nebýt nucen setrvat ve spoluvlastnictví tak, jak je v právním řádu zakotven v § 1140 a násl. občanského zákoníku a jeho omezení v české judikatuře s důrazem na judikát Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 5159/2014 a komparace soudem vysloveného názoru se zahraniční i historickou úpravou a vývojem.

2. Právní názor soudu

Nevhodnost žádání o zrušení spoluvlastnictví je kritérium objektivní, mimo spoluvlastníky ležící a vůči všem stejně působící okolnost, která činí zrušení spoluvlastnictví nevýhodným nebo neúčelným. Nemůže se jednat o subjektivní důvody spočívající na straně jednoho ze spoluvlastníků. Naopak pro újmu některého spoluvlastníka jsou podstatné jejich subjektivní poměry přechodné povahy.

3. Skutkové okolnosti

Soud prvního stupně vyhověl žalobě na rozdělení podílového spoluvlastnictví k nemovitostem (žalobkyně i žalovaný byli oba vlastníky ideální $\frac{1}{2}$). Situace byla taková, že žalobkyně si bydlení obstarávala jinde (v nájmu), zatímco žalovaný dům dlouhodobě užíval k bydlení, aniž by žalované umožňoval užívání předmětných nemovitostí nebo ji poměrně vzhledem k jejímu vlastnictví podílu kompenzoval. Soud konstatuje, že reálné rozdělení přichází v úvahu, ale bylo by technicky i finančně nepřiměřeně náročné, uvažoval tedy pouze o zrušení spoluvlastnictví. Bylo dokázáno, že žalovaný nemá finanční prostředky na vyplacení vypořádacího podílu žalobkyni.

Krajský soud v řízení o odvolání rozsudek prvního soudu změnil tak, že nařídil prodej předmětných pozemků s tím, že jeho výtěžek bude rozdělen mezi účastníky na $\frac{1}{2}$.

Žalovaný v dovolání namítá absenci pokusu o smírné řešení a nečekanost podání žaloby.

Dále se odvolává na šikanózní výkon práva ze strany žalobkyně, kdy ta sleduje žalobou pouze způsobení žalovanému problémy a nikoli legitimní výkon svého práva.

Dále žalovaný upozorňuje na svůj vysoký věk a nepříznivý zdravotní stav, kdy by prodej domu vedl k závažné újmě na jeho právech (mohl by se ocitnout bez domova).

Žalobkyně naproti tomu namítá, že je stávajícím stavem znevýhodněna, neboť nemá příležitost dům užívat (čímž na straně žalovaného na její úkor vzniká bezdůvodné obohacení).

4. Odůvodnění

Podle § 1140 odst. 1 zákona č. 89/2012, občanský zákoník (o. z.) nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat.

Z toho vyplývá, že setrvání ve spoluvlastnictví není povinností, a tak kterýkoliv ze spoluvlastníků může žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví nebo o zrušení spoluvlastnictví jako celku (§ 1140 odst. 2 věta první o. z.).

„Absolutní“ nemožnost zrušení spoluvlastnictví z důvodů zvláštního zřetele hodných (§ 142 odst. 2 starého občanského zákoníku - obč. zák.) byla v novém o. z. nahrazena „relativní“, tj. časově (s ohledem na přirozený běh věcí) omezenou nemožností (mimo jiné proto, že dosavadní znemožnění zrušení

vlastnického společenství odporuje mezinárodním úmluvám o lidských právech). Jedná se konkrétně například o zásadu „Nikdo nesmí být nucen setrvávat ve společenství“ zahrnutou do Všeobecné deklarace lidských práv.

Účast spoluvlastníka ve společenství nelze vynucovat proti jeho vůli, toto však neplatí bezvýjimečně, neboť omezení tohoto práva může vyplývat ze zákona nebo mít smluvní základ.

Omezení práva žádat zrušení spoluvlastnictví lze podle Nejvyššího soudu ze zákona vyvodit zásadně čtyři. Zprv tak nelze činit v nevhodnou dobu (§ 1140 odst. 2 věta druhá o. z.).

Zadruhé tak nelze činit na základě ujednání, v němž stojí, že spoluvlastníci po dobu nejvýše 10 let nebudou o zrušení žádat.

Zatřetí tak nelze činit podle § 1155 odst. 1 ve spojitosti s § 1157 o. z., kdy soud může na návrh spoluvlastníka odložit oddělení ze spoluvlastnictví či jeho zrušení, má-li tím být zabráněno majetkové ztrátě nebo vážnému ohrožení oprávněného zájmu některého spoluvlastníka, a prodloužit tak trvání spoluvlastnictví, nejdéle však o dva roky.

Začtvrté tak nelze činit podle § 1155 odst. 2 ve spojení s § 1157 o. z., podle kterých ustanovení může být oddělení ze spoluvlastnictví či jeho zrušení odloženo pořízením pro případ smrti.

Výjimky stanovené v § 1140 odst. 2 větě druhé o. z. je podle Nejvyššího soudu třeba vykládat restriktivně. Nevhodnost se posuzuje se zřetelem na společnou věc, na její účelové určení, na způsob jejího využití apod. Nevhodná doba je tedy kritérium objektivní, mimo spoluvlastníky ležící a vůči všem stejně působící okolnost, která činí zrušení spoluvlastnictví nevýhodným nebo neúčelným.

Pro posouzení nevhodné doby k požadavku na zrušení spoluvlastnictví rozhodné přechodné objektivní poměry týkající se společné věci, nikoliv osobní poměry spoluvlastníka (spoluvlastníků), zatímco pro újmu některého spoluvlastníka (spoluvlastníků) jsou podstatné jejich subjektivní poměry přechodné povahy; žalobce nicméně namítal konkrétní subjektivní okolnosti (vysoký věk, zdravotní potíže, úzká citová vazba k domu).

Dojde-li ke změně okolností, pro které by došlo k zamítnutí žaloby (například překážka zcela odpadne), nebude původní zamítavé rozhodnutí bránit novému projednání věci; musí tak jít o skutečnosti, u kterých je dán objektivní předpoklad jejich možné změny.

Soud musí při zkoumání subjektivních okolností podle § 1140 odst. 2 o. z. brát v úvahu i právo na bydlení a řádně odůvodnit, zdali je výjimečně pro existenci dočasných okolností případu spravedlivé „pro tentokrát“ žalobu zamítnout. Jedná se o právní normu s relativně neurčitou hypotézou – tedy přenechává soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností.

5. Vztah k doktríně

Odborná literatura zdůrazňovala, že „nárok podílníků na zrušení společenství jest podle zákona bezvýjimečný; podílník nemusí prokazovati zájem, který má na zrušení společenství“¹.

Pro posouzení včasnosti jsou rozhodné pouze objektivní poměry věci samé, nikoliv osobní poměry spoluvlastníků (okolnosti, které se týkají věci samé a mají na ni věcný účinek)².

Rakouská literatura a judikatura vychází ze stejných principů, tedy újmy ostatních spoluvlastníků, kterou umožňuje posuzovat také jen ze subjektivního hlediska, tedy vzhledem k subjektivním zájmům jiných spoluvlastníků, např. v případě nezletilosti, těžkého onemocnění apod.³.

Překážkou zrušení společenství jsou pak pouze okolnosti přechodného rázu, nikoli však takové nepříznivé poměry nebo vady společné věci, které nelze odstraniti anebo jejichž trvání nelze dohlédnouti, neboť jinak by rozdělení společné věci bylo nikoliv odloženo, nýbrž vůbec vyloučeno⁴.

Přechodnost překážek bránících zrušení spoluvlastnického vztahu v režimu § 1140 odst. 2 o. z. přijala jako správné východisko i současná odborná literatura⁵.

6. Judikatorní vývoj

Otázkou vhodnosti doby žádání o zrušení spoluvlastnictví se již v minulosti zabývaly české soudy ve vícero případech, dospěvše k podobným závěrům.

Právo na zrušení spoluvlastnictví však není právem neomezeným, nýbrž může být zákonem omezeno, přičemž veškerá omezení musí být přiměřená sledovanému cíli, jak vyplývá z usnesení Ústavního soudu ze dne 30. listopadu 2004, sp. zn. IV. ÚS 154/04.

Při interpretaci § 1140 odst. 2 o. z. lze vyjít z rozhodovací praxe Nejvyššího soudu Československé republiky k § 830 všeobecnému zákoníku občanskému (ABGB), platnému na našem území do roku 1965. Ta vycházela primárně z toho, že právo spoluvlastníka žádat zrušení spoluvlastnictví je podle § 830 ABGB omezeno jen potud, že o ně nesmí žádat v nevhodný čas nebo v neprospěch ostatních spoluvlastníků, a že si tudíž musí nechat líbit odklad přiměřený okolnostem.⁶

1 Rouček, F., Sedláček, J. a kol. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl III. Praha, 1936, nákladem právnického knihkupectví a nakladatelství V. Linhart v Praze, str. 605

2 Sedláček, J. Vlastnické právo. Praha: Wolters Kluwer, 2012, str. 70

3 Iro, G. Bürgerliches Recht. Band IV. Sachenrecht. Wien: Springer, 2010, str. 96

4 Rouček, F., Sedláček, J. a kol. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl III. Praha, 1936, nákladem právnického knihkupectví a nakladatelství V. Linhart v Praze, s. 606, nebo Sedláček, J. Vlastnické právo. Praha: Wolters Kluwer (reprint), 2012, str. 70 – 71

5 Švestka, J. – Dvořák, J. – Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, str. 385, nebo Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 547

6 rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 23. února 1944, sp. zn. Rv I 764/43 (uveřejněné pod č. 18 690/1944 ve Sbírce rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ve věcech občanských – dále jen „Vážného sbírka“, svazek XXVI, ročník 1944, str. 195)

Pro posouzení včasnosti dle § 830 obč. zák. nerozhodují osobní poměry spoluvlastníků a z nich vyplývající škoda neb újma, nýbrž rozhodují objektivní poměry věci samé se týkající a na ni účinkující.⁷

Pro rozhodnutí o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k domu je otázka zajištění bydlení pro ty spoluvlastníky, kteří ztrácejí či mohou ztratit právní důvod k bydlení ve vypořádávaném obytném domě, vždy významná, nicméně je ji třeba posuzovat v kontextu všech dalších relevantních okolností.⁸

V novější judikatuře k občanskému zákoníku z roku 1964 je zdůrazňováno právo na bydlení jakožto základní lidské právo. Zajištění bytové potřeby účastníků je důvodem, ke kterému je třeba při zvažování možnosti zamítnutí žaloby na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví přihlížet. Soud musí vzít v úvahu mimo jiné i okolnosti, za kterých došlo k nabytí spoluvlastnického podílu, dále přihlídnout k tomu, zda spoluvlastníci užívají část domu (resp. byt v domě) v rozsahu odpovídajícím jejich spoluvlastnickému podílu a zvážit, zda výše poskytnuté náhrady jim umožní si pořídit jiné bydlení; přitom je třeba vzít v úvahu i rozdíl mezi právním postavením osoby bydlící v bytě na základě věcněprávního titulu (zde spoluvlastnictví) a nájemníka bytu. Významný pro rozhodnutí může být i špatný zdravotní stav účastníků a nutnost zachovat bydlení rodinným příslušníkům (rodičům). Tyto okolnosti ovšem nelze posuzovat izolovaně od dalších zjištěných skutečností, jakými jsou např. nutnost zajistit řádnou údržbu domu, resp. vyhocené špatné vztahy mezi účastníky.⁹

Judikatura Nejvyššího soudu vztahující se k § 142 odst. 2 obč. zák. (*Z důvodů zvláštního zřetele hodných soud nezruší a nevypořádá spoluvlastnictví příkázáním věci za náhradu nebo prodejem věci a rozdělením výtěžku.*) není na § 1140 odst. 2 o. z. (*Každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků.*) bez dalšího uplatnitelná, protože právní úpravy vycházejí z odlišných východisek; na podstatě práva na bydlení jakožto základního práva se však nabytím účinnosti občanského zákoníku ničeho nezměnilo.

7. Širší kontext

Normativní inspiraci lze nalézt v rakouské právní úpravě (dříve platné i na území Československa). Konkrétně se jedná o § 830 větu druhou Obecného zákoníku občanského (ABGB), která stanoví: *Každý podílník může zpravidla žádati také za zrušení společenství, avšak nikoliv v nevhodný čas nebo v neprospěch ostatních. Musí si tudíž dáti líbiti odklad přiměřený okolnostem, jemuž se nelze dobře vyhnouti.*

Právo spoluvlastníka domáhat se zrušení spoluvlastnictví tak mohlo být omezeno pouze na základě zákona nebo na základě smluvního závazku spoluvlastníka pokračovat ve spoluvlastnictví (§ 831).

§ 830 ABGB hovořil o „újmě ostatních“ spoluvlastníků, zatímco § 1140 odst. 2 bere za základ „újmu některého ze spoluvlastníků“.

Tím však podle přesvědčení dovolacího soudu nemá být změněna podstata daného kritéria, ale pouze zdůrazněno to, že důvodem pro zamítnutí žaloby může být v poměrech konkrétního případu i okolnost

⁷ rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 16. února 1926, sp. zn. Rv II 825/25 (publikovaného pod č. 5764/1926 ve Vážného sbírce, svazek VIII.a, ročník 1926, str. 286)

⁸ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. října 2011, sp. zn. 22 Cdo 1236/2009 (uveřejněném pod č. C 10 358 v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu)

⁹ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. září 2011, sp. zn. 22 Cdo 2744/2011

představující újmu i jenom některého ze spoluvlastníků, tím spíše pak újmu i spoluvlastníků dalších nebo všech zbývajících (kromě žalobce)

V případě hlediska „včasnosti“ se toto posuzovalo prostřednictvím kritérií objektivní povahy, v případě „újmy ostatních“ spoluvlastníků jsou rozhodující hlediska subjektivní.

Za újmu ospravedlňující odklad dle okolností přiměřený, jemuž nelze se snadno vyhnouti, nemožno pokládati skutečnost, že žalovaná snad ztratí určité osobní výhody, vyplývající dosud ze společného vlastnictví, zejména dosavadní bezplatné užívání místností ve společném domě, když tato nevýhoda může stihati žalovanou ne jen tentokráte, nýbrž vždy, kdykoli se dům prodá, a kdyby se mělo hleděti k této – nikoliv pomíjející, nýbrž trvalé – nevýhodě, byla by žalující straně vůbec odňata možnost, použiti práva, propůjčeného jí v § 830 ABGB.

Námítka nevčasnosti nebo škodlivosti žádaného zrušení spoluvlastnictví může býti odůvodňována pouze okolnostmi pomíjejícího rázu, nikoli trvalými, nebo takovými, jichž změny nebo konce nelze očekávati v dohledné době. Požadavek na přechodnou povahu těchto překážek byl sdílen judikaturou zcela jednotně se zdůrazněním toho, že trvalost překážky by totiž trvale vylučovala základní možnost spoluvlastníka domáhat se zrušení spoluvlastnického poměru.¹⁰

8. Závěr

Téma žádosti o rozdělení spoluvlastnictví má v českém právním řádu dlouhé kořeny a je zákonodárcem upravováno i soudy řešeno vcelku konzistentně již od dob Československé republiky. V podstatě se možnost rozdělení váže na dvě kritéria – první z nich se vztahuje na vhodnost doby pro žádání a je objektivní. Druhé z nich, vztahující se k újmě některého spoluvlastníka, je subjektivní povahy. Rozhodnutí považuje za kvalitně vypracované, podpořené řadou přesvědčivých argumentů, argumentačně, právně i stylisticky na vysoké úrovni a odpovídající požadavku spravedlivého uspořádání práv a povinností.

9. Prameny

Normativní právní akty:

- zákon č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Všeobecná deklarace lidských práv

Judikatura:

- usnesení Ústavního soudu ze dne 30. listopadu 2004, sp. zn. IV. ÚS 154/04
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. září 2011, sp. zn. 22 Cdo 2744/2011
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. října 2011, sp. zn. 22 Cdo 1236/2009
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. prosince 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014

¹⁰ rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 25. srpna 1925, sp. zn. Rv I 1072/25 (publikované pod č. 5231/1925 ve Vážného sbírce)

- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 16. února 1926, sp. zn. Rv II 825/25
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 23. února 1944, sp. zn. Rv I 764/43