

Rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě ze dne 23.09.1959, sp. zn. 6 Co 499/59, ECLI:CZ:KSOS:1959:6.CO.499.1959.1

Číslo: 14/1960

Právní věta: Kdy většinoví spoluvlastníci mohou účinně žádat o vyklizení menšinového spoluvlastníka ze společného rodinného domku (§ 135 obč. zák.). Při rozhodování o hospodaření se společným rodinným domkem musí soud přihlédnout k třídní příslušnosti účastníků i k zájmům společnosti.

Soud: Krajský soud v Ostravě

Datum rozhodnutí: 23.09.1959

Spisová značka: 6 Co 499/59

Číslo rozhodnutí: 14

Číslo sešitu: 2

Typ rozhodnutí: Rozhodnutí

Hesla: Dům rodinný, Podílové spoluvlastnictví

Předpisy: 141/1950 Sb. § 135

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Lidový soud civilní v Ostravě vyhověl žalobě většinových spoluvlastníků na vyklizení menšinové spoluvlastnice z bytu v rodinném domku.

Krajský soud v Ostravě rozsudek soudu první stolice potvrdil.

Odůvodnění:

Soud první stolice vyhověl žalobě o vyklizení žalované, když dospěl k závěru, že se zřetelem k ustanovení § 135 obč. zák. je zapotřebí respektovat rozhodnutí většiny spoluvlastnických hlasů počítaných podle velikosti podílů o hospodaření se společným rodinným domkem, jehož jsou žalobci tříčtvrtinoví spoluvlastníci, takže právem, se zřetelem k okolnostem věci, se rozhodli čtvrtinového spoluvlastníka – žalovanou – z něho vyklidit.

V domě je pak zřízen v přízemí byt o kuchyni a dvou pokojích s příslušenstvím, kterýžto byt obývají oba žalobci bez dalších osob, v podkroví domu je pak další obytná místnost, u které je pozdější přístavbou a úpravou zřízena menší, provisorní kuchyň a tento byt obývá žalovaná sama.

Proti žalované bylo u správních orgánů vedeno trestní řízení správní celkem devětkrát. Ze správních spisů vyplývá, že její chování vůči žalobcům již přesahuje hranice a bylo třeba potrestat ji pro

soustavné porušování § 127 tr. zák. správ. Žalobci naproti tomu požívají podle zprávy ONV v Ostravě – Mariánských Horách té nejlepší pověsti. Žalobce již po desítky let je vyslán jako montér na největší montáže doma i za hranicemi. Po celé válečné období podporoval finančně zahraniční odboj tím, že přispíval poměrně vysokými peněžitými částkami do fondu presidenta republiky, z něhož byla pořizována výzbroj zahraniční armády. Po osvobození se plně zapojil do další práce a byl vyznamenán řádem práce. Je výborný pracovník, všeobecně oblíbený pro svoji tichou a nenáročnou povahu. Žalobkyně věnuje svůj čas veřejné práci, je oblíbena svou mírností v jednání a je na ni plně spolehnutí. V celém okolí jsou žalobci známi jako lidé naprosto bezúhonní, kteří se dostali do spoluvlastnického poměru ohledně rodinného domku se žalovanou.

Žalobci se zřetelem k soustavnému porušování základních občanských pravidel žalovanou v domě, ve kterém s ní bydlí, se jako spoluvlastníci tří čtvrtin domku ve smyslu § 135 obč. zák. rozhodli, že žalovaná nemůže s nimi nadále v domku bydlet a protože selhala snaha o odkoupení spoluvlastnické části žalované, domáhají se jejího vyklizení.

V první řadě jde tedy o otázku, zda hospodařením ve smyslu § 135 obč. zák. je rozumět i takový případ, kdy většina spoluvlastnických hlasů počítaná podle velikosti podílů se rozhodne k vyklizení menšiny z nemovitosti, čímž vlastně vylučuje menšinu spoluvlastníků z přímého užívání. Užívání společné nemovitosti je, podle názoru krajského soudu, pouze otázkou její správy, již nutno podřadit pod pojem hospodaření, jak je má na mysli ustanovení § 135 obč. zák. Pojem hospodaření, zavedený občanským zákoníkem, je totiž širším pojmem oproti správě a užívání kmenové podstaty (které by však již samy o sobě stačily k tomu, o čem je řeč), jež byly zakotveny v obecném zákoníku občanském z r. 1811 (§ 833 o. z. o.), a tyto dřívější pojmy shrnuje úmyslně tak, aby znění zákona zjednodušil a zpřesnil a dovolil tak případně pružnější, daným poměrům a vztahům přiměřenější výklad. Protože tedy pojem hospodaření, jak jej má na mysli ustanovení § 135 obč. zák., obsahuje v sobě také pojmy správy a užívání podstaty nemovitosti, je otázkou hospodaření se společnou nemovitostí, jestliže se spoluvlastník domáhá na druhém spoluvlastníku, aby vyklidil společnou nemovitost, protože tak rozhodla většina spoluvlastnických hlasů počítaná podle velikosti podílů.

Další závěr lidového soudu, totiž, že za tohoto stavu je zapotřebí respektovat rozhodnutí většiny spoluvlastníků počítané podle velikosti podílů v každém případě, nelze však schválit. V praxi mohou totiž nastat případy, kdy soud bude toto většinové rozhodnutí spoluvlastníků respektovat právě tak jako případy, kdy tomu tak nebude. Rozhodnutí většiny spoluvlastníků, počítané podle velikosti jejich podílů, jakožto právní úkon, musí být v souladu se zákonem a obecným zájmem. Jinak by totiž takový právní úkon byl podle § 36 obč. zák. neplatný a na základě něho by nebylo lze s úspěchem uplatnit proti menšinovým spoluvlastníkům (podle velikosti jejich podílů) žalobu o vyklizení nemovitosti. Kdy bude rozhodnutí většiny spoluvlastníků platným právním úkonem a kdy nikoli, závisí pak na okolnostech konkrétního případu.

Protože v daném případě jde o hospodaření spoluvlastníků týkající se rodinného domku, který je v osobním vlastnictví spoluvlastníků, postačí, jestliže se soud bude zabývat pouze otázkami vztahujícími se k hospodaření s rodinným domkem potud, pokud ten je v osobním vlastnictví spoluvlastníků (mohou nastat případy, kdy rodinné domky jsou ve vlastnictví soukromém, jako např. vlastní-li jedna osoba více rodinných domků, z nichž pouze jeden užívá k vlastnímu bydlení, zatímco další jsou pouze pramenem zisků a jsou tedy ve vlastnictví soukromém). Podle § 105 obč. zák. je osobní majetek nedotknutelný, při čemž slouží zejména osobní potřebě a užívání vlastníka. Užívá-li tedy vlastník, případně spoluvlastník, svého rodinného domku v rozsahu zhruba přiměřeném jeho spoluvlastnickému podílu, při čemž tento rozsah spoluužívání nebrání v užívání ostatním spoluvlastníkům, či dokonce jim jej ještě umožňuje a tito mají možnost užívání rodinného domku v rozsahu přiměřeném jejich spoluvlastnickým podílům třeba většinovým, pak nemůže být považováno za platné rozhodnutí spoluvlastníků (podle § 135 obč. zák.) o tom, že menšinový spoluvlastník musí svůj byt opustit proto, aby tohoto bytu mohla užívat osoba jiná, která spoluvlastníkem není. Takové

rozhodnutí by totiž bylo v rozporu s ustanovením § 105 obč. zák., podle něhož osobní vlastnictví má být, pokud lze, užíváno osobně vlastníkem či spoluvlastníkem a tedy by bylo se zřetelem k ustanovení § 36 obč. zák. neplatné. Typickým takovým případem je daná věc. Žalobci jako třičtvrtinová spoluvlastníci užívají v přízemí domku byt o kuchyni, dvou pokojích a příslušenství, zatímco žalovaná jednočtvrtinová spoluvlastnice užívá v podkroví jednu obytnou místnost a provisorní kuchyňku. Toto rozdělení užívání rodinného domku zhruba odpovídá také spoluvlastnickým podílům, je možné a nutné a z toho důvodu bude i nadále v případě, že žalovaná bude vyklizena, udrženo, když žalobci miní provést pouze výměnu v osobách užívajících podkrovního bytu. Protože tedy žalovaná, jako spoluvlastnice rodinného domku, bytu v něm sama osobně užívá, je její užívání chráněno ustanovením § 105 obč. zák.

Přede však je návrh žalobců na vyklizení žalované podle názoru krajského soudu opodstatněn. Jak vyplývá ze shora uvedených zjištění, porušuje žalovaná v domě základní pravidla občanského soužití tak hrubým způsobem, že bylo proti ní vedeno již devětkrát trestní řízení správní, při čemž byla v běhu i jiná řízení a stížnosti. Příčinou jednání žalované je zřejmě skutečnost, že býv. JNV v Ostravě svým rozhodnutím, jež bylo potvrzeno rozhodnutím KNV v Ostravě, odmítl udělit žalované přivolení k převodu nemovitosti (tři čtvrtin, jež vlastní žalobci) podle zákona č. 65/1951 Sb. s odůvodněním, že žalovaná nevykazuje náležitou míru státní a národní spolehlivosti, že žalovaná miní zřejmě koupit domek za účelem jeho zcizení, tedy z důvodů spekulacních apod. Zřejmě jenom z toho důvodu, že žalované nebylo uděleno přivolení k převodu nemovitostí, ruší tato občanské soužití v domě tak, že neustále se jejími zásahy vůči žalobcům zabývají orgány státní správy. Žalovaná tak zneužívá svého vlastnického práva ke škodě celku (§ 3 obč. zák.), kterážto škoda spočívá v tom, že neustálým rušením základních pravidel občanského soužití se stále zabývají různé státní orgány, zejména národní výbory, a to mnohokrát v trestních komisích. Ježto po dlouhou dobu (asi 8 let) trvá stále toto porušování základních pravidel občanského soužití, je jednání žalované celým širokým okolím odsuzováno a působí značně nepříznivě. Nepříznivě pak působí také skutečnost, že společnost není s to zatím zajistit řádné užívání domku žalobcům, z nichž jeden je význačným pracovníkem jak v zahraničním odboji, tak i v dnešním hospodářském životě. Společnost má zájem na tom, aby takovíto jednotlivci žili uspořádaně, nerušení takovým jednáním, jakého se dopouští žalovaná, která zneužívá svého vlastnického práva a z toho vyplývajícího oprávnění bydlení v domě k tomu, aby žalobce stále a stále napadala jenom proto, že oni od jejích příbuzných koupili tři čtvrtiny domku, jež chtěla získat sama. Aby toto zneužívání vlastnického práva bylo vyloučeno, je možné učinit pouze jedno, a to dát žalované možnost, aby žila v jiném přiměřeném bytě, do něhož, třebaže je k dispozici, se nemíní zatím nastěhovat z důvodů, jež z toho všeho co bylo uvedeno, vyplývají. Bylo proto žalobě o vyklizení žalované vyhověno z tohoto důvodu (§ 3 obč. zák.).