



JUDr. DAVID KARABEC
advokát

MONITORING SOUDNÍCH ROZHODNUTÍ 2013

srpen 2013

AKTUÁLNÍ TÉMA

Nadměrné užívání spoluvlastnického podílu k věci

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4.7.2013, sp. zn. 22 Cdo 1645/2013

Nejvyšší soud ČR řešil spor dvou spoluvlastníků domu s rovnocennými spoluvlastnickými podíly, když dům fakticky užíval pouze jeden ze spoluvlastníků a druhému odepřel do domu přístup bez jeho souhlasu. Spoluvlastník, který nemohl dům užívat, se tak u soudu domáhal po užívajícím spoluvlastníkovi peněžité náhrady za to, že dům nemůže užívat. Nejvyšší soud zkoumal, zda se v takovém případě jedná o bezdůvodné obohacení nebo nárok z jiného právního titulu.

Nejvyšší soud vycházel z následujících úvah, při kterých **odlišil, zda spoluvlastník užívá sám celou věc na základě právního důvodu, nebo bezdůvodně.** V prvním případě právo každého ze spoluvlastníků věc užívat je omezeno stejným právem ostatních užívat věc podle velikosti podílu. Podle mohou spoluvlastníci (dohodou nebo většinovým rozhodnutím) nebo soud o hospodaření se společnou věcí rozhodnout podle § 139 odst. 2 obč. zák. tak, že některého ze spoluvlastníků z fyzického užívání věci zcela nebo zčásti vyloučí; v takovém případě logicky užívá některý ze spoluvlastníků věc nad rámec jeho podílu. Jde však o omezení práva dovolené zákonem, za které z užívání zcela či z části vyloučenému spoluvlastníkovi náleží náhrada ve výši odpovídající rozsahu jeho újmy. Spoluvlastník užívající věc nad rámec svého podílu v tomto případě neužívá věc bez právního důvodu, a proto jejím užíváním nemůže získat bezdůvodné obohacení.

Právo spoluvlastníka na náhradu za to, že neužívá společnou věc v rozsahu odpovídajícím jeho spoluvlastnickému podílu, je dáno zákonem a vyplývá z práva spoluvlastníka podílet se na užívání společné věci v míře odpovídající jeho podílu. Rozsah tohoto užívacího práva ke společné věci nemůže být proti vůli spoluvlastníka rozhodnutím spoluvlastníků modifikován. Neumožňují-li existující poměry některému spoluvlastníku plnou realizaci tohoto práva, náleží mu za to (jestliže se ovšem strany nedohodly jinak) odpovídající náhrada. Jde o **náhradu za omezení spoluvlastnického práva.**

Jiná situace nastane v druhém případě, **užívá-li spoluvlastník věc nad rámec svého podílu bez právního důvodu** (bez rozhodnutí většiny spoluvlastníků nebo bez dohody spoluvlastníků anebo bez rozhodnutí soudu). Pouze spoluvlastníci vůči sobě navzájem mohou z takto nastoleného vztahu vyvozovat nároky a případně se domáhat jiné úpravy užívání věci. **Samotné spoluvlastnické právo však není právním důvodem užívání věci v jakémkoliv rozsahu; je jen důvodem k užívání věci v rozsahu spoluvlastnického podílu.**

Z „vlastnictví“ podílu sice nevyplývá právo užívat pouze konkrétní část věci, nicméně spoluvlastník je oprávněn užívat věc jen v rámci svého podílu. Jinak řečeno, to, že

spoluvlastník je (v rámci svého podílu) oprávněn užívat celou věc, ještě neznamená, že ji může „bez dalšího“ užívat nad rámec podílu na úkor ostatních spoluvlastníků. Majetkový prospěch dosažený tímto užíváním považuje judikatura za **obhacení získané bez právního důvodu (bezdůvodné obhacení)**.

Z OBČANSKÉHO PRÁVA

Jednostranné započtení splatné proti nesplatné pohledávce

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 7. 2013, sp. zn. 33 Cdo 1/2012

K započtení coby jednoho ze způsobů zániku vzájemně se kryjících pohledávek dlužníka a věřitele (kromě splnění dalších základních předpokladů) je třeba, aby jeden z účastníků učinil projev k započtení adresovaný druhému z nich (tzv. kompenzační projev). K zániku započítávaných pohledávek dochází k okamžiku, kdy se setkaly (tj. kdy se poslední z nich stala splatnou). Rozhodující je proto jejich splatnost, a nikoli, kdy která vznikla, případně kdy byl kompenzační projev učiněn. Existuje též možnost jednostranně započíst splatnou pohledávku proti pohledávce, která ještě není splatná; zánik pohledávek v takovém případě nastane okamžikem, kdy projev vůle směřující k započtení dojde věřiteli pohledávky, která ještě není splatná. **Zánik pohledávek zápočtem nesplatné pohledávky na pohledávku splatnou jednostranným úkonem věřitele je přípustný pouze za podmínek uvedených v § 359 a § 360 obch. zákoníku, jinak je ze zákona vyloučen a v těchto případech je možné započtení pohledávek pouze dohodou.**

Nejvyšší soud posuzoval případ, **zda platně došlo k jednostrannému započtení, když objednatel jednostranným úkonem určil splatnost pohledávky a zároveň započtetl pohledávku již splatnou (splatná část ceny za provedení díla) s pohledávkou, která neměla určenou splatnost (smluvní pokuta za prodlení zhotovitele s provedením díla).** Soud vyšel z § 340 odst. 2 obch. zák., podle něhož je dlužník povinen závazek splnit bez zbytečného odkladu po té, kdy byl věřitelem o plnění požádán, není-li sjednáno jinak. Je tedy nutné uvést, že **teprve poté, co by uplynula lhůta k zaplacení pohledávky objednatele, tj. bez zbytečného odkladu potom, kdy byl zhotovitel vyzván k zaplacení, mohl objednatel vůči zhotoviteli učinit jednostranný právní úkon směřující k započtení své pohledávky na pohledávku objednatele.** Přitom nelze ztrácet ze zřetele, že podmínka splatnosti započítávané pohledávky není splněna, jestliže věřitel v jedné listině vyzve dlužníka k zaplacení pohledávky a zároveň v ní učiní projev započtení této pohledávky, k čemuž v posuzovaném případě nedošlo.

Důsledky změny vlastníka pronajaté nemovitosti

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9.7.2013, sp. zn. 29 Cdo 4627/2010

Nejvyšší soud posuzoval důsledky změny vlastníka u pronajatých nebytových prostorů (domu obsahujícím pouze nebytové prostory). Dojde-li ke změně vlastnictví k pronajatým nebytovým prostorům, **vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele.** Jde o zvláštní případ právního nástupnictví, s nímž je spojen ten důsledek, že na nabyvatele přecházejí práva a povinnosti pronajímatele z nájemního vztahu přímo ze zákona. Nabyvatel tak vstupuje do původního nájemního vztahu se všemi jeho základními obsahovými atributy, jakými jsou zejména předmět nájmu a práva a povinnosti subjektu daného vztahu vyplývající ze zákona, resp. nájemní smlouvy. **Na nabyvatele však nepřecházejí z titulu tohoto právního nástupnictví všechna práva a povinnosti pronajímatele,** což je dáno povahou nájemního vztahu jako vztahu obsahově vnitřně složitého, zahrnujícího řadu různorodých práv a povinností, z nichž některá mají samostatný právní režim daný právním důvodem jejich vzniku. **Jde zejména o peněžité pohledávky a dluhy pronajímatele vzniklé za trvání původního nájemního vztahu,** jako je např. pohledávka pronajímatele na splatné nájemné, povinnost zaplatit splatnou pohledávku nájemci na slevu z nájemného a podobně.

Soud posuzoval, **zda přechází na nabyvatele také závazek vrátit nájemci poskytnutou kauci,** a to za podmínek sjednaných původními účastníky nájemního vztahu. Přitom zdůraznil, že právní nástupnictví podle ustanovení § 680 odst. 2 obč. zák. se týká nejen podstatných složek obsahu nájemního vztahu, nýbrž i složek pravidelných (např. místa a času plnění nájemného) a vedlejších. K naposledy uvedeným obsahovým složkám nájemního vztahu **lze bezpochyby zařadit i závazky mezi pronajímatelem a nájemcem, jejichž účelem je zajistit řádné plnění povinností charakteristických pro nájemní vztah,** resp. závazky, které sledují obdobný účel (např. kauce).

Byl-li vznik povinnosti pronajímatele k vrácení kauce vázán jen na zánik nájmu, je současně vyloučeno uvažovat o samostatném právním režimu tohoto závazku (tj. o jeho vynětí z přechodu práv a povinností podle § 680 odst. 2 obč. zák.) daném právním důvodem jeho vzniku (nejde o dluh vzniklý za trvání původního nájemního vztahu). **Nájemce je oprávněn tento nárok uplatnit jen v rámci existujícího právního vztahu vůči subjektu, který byl pronajímatelem v době ukončení nájmu,** nikoli vůči subjektu, s nímž v době skončení nájmu v žádném právním vztahu nebyl (tedy osoby, která byla původním vlastníkem a pronajímatelem nebytových prostor).

Z OBCHODNÍHO PRÁVA

Jednání jménem akciové společnosti

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.7.2013, sp. zn. 32 Cdo 2594/2011

Nejvyšší soud posuzoval, **zda se společnost platně zavázala** podpisem nájemní smlouvy, když za společnost podepisoval pouze jeden člen představenstva společnosti, přestože společnost má zapsáno v obchodním rejstříku, že jejím jménem jednají nejméně dva členové představenstva společně.

Nejvyšší soud se ztotožnil se svými dřívějšími rozhodnutími, které řešily podobnou otázku u společného jednání jednatelů společnosti s ručením omezeným a uvedl, že pokud **uzavřel jménem akciové společnosti smlouvu místopředseda jejího představenstva sám, ačkoli nebyl oprávněn činit jejím jménem právní úkony samostatně**, ale pouze spolu s dalším členem představenstva, **nelze takový projev vůle považovat za projev vůle akciové společnosti**, neboť nebyl učiněn způsobem, kterým jedná statutární orgán společnosti. Od těchto závěrů se Nejvyšší soud neměl důvod odchýlit a podle soudu je nerozhodné, zda ostatní členové statutárního orgánu žalobkyně o uzavření smlouvy věděli a souhlasili s jejím uzavřením a zda se obě smluvní strany podle smlouvy chovaly.

ZAJÍMAVOSTI

Pracovní cesty zaměstnaných cizinců

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 22.8.2013, sp. zn. 1 As 67/2013

Nejvyšší správní soud posuzoval případ cizince – ukrajinského státního občana, který obdržel povolení k zaměstnání v Praze, nicméně pracoval v rámci pracovní cesty v Chomutově. Orgány státní správy dovodily, že cizinec pracoval v Chomutově bez povolení, a proto ho vyhostily z České republiky. Naproti tomu Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že zákon o zaměstnanosti nijak nereguluje časově omezené pracovní cesty nebo jiné časově omezené vyslání zaměstnance mimo místo výkonu práce uvedené v povolení k zaměstnání.

Není proto třeba žádat o nové povolení k zaměstnání. Podle soudu Ministerstvo práce a sociálních věcí až do konce roku 2011 zastávalo shodný výklad zákona o zaměstnanosti, avšak teprve od roku 2012 výklad naprosto změnilo tak, že cizinec

nesmí vyjet na pracovní cestu mimo místo výkonu své práce. Takováto změna výkladu zákona je však dle soudu v rozporu s textem zákona i záměrem zákonodárce.

S pozdravem,



JUDr. David Karabec

Vydáno jako informační materiál určený výhradně pro potřebu klientů
advokátní kanceláře JUDr. Davida Karabce, se sídlem v Praze 8, Na Stráži 1306/5, č.ev ČAK 7353.
tel: +420 283 843 130, fax: +420-283 840 760, e-mail.: advokatni.kancelar@karabec.cz
<http://www.karabec.cz/>

© JUDr. David Karabec - advokát, 2013