

Rozhodovanie majoritného spoluvlastníka v zmysle ust. § 139 ods. 2

OZ a rozpor s dobrými mravmi

The decision making of the majority co-owner within the meaning of provision § 139 par. 2 of the Civil Code and conflict with good manners

JUDr. Stanislav Birošík

Katedra obchodného a finančného práva, Právnická fakulta Univerzity Mateja

Bela v Banskej Bystrici[\[1\]](#)

Anotácia

Príspevok sa venuje problematike spoluvlastníctva a to vo vzťahu k spolurozhodovacím oprávneniam o hospodárení so spoločnou vecou jednotlivých spoluvlastníkov na základe veľkosti ich spoluvlastníckeho podielu. Príspevok rozoberá danú problematiku na základe fiktívnej modelovej situácie založenej na právnom základe ust. § 139 ods. 2 OZ a osobitne sa venuje danej problematike vo vzťahu k hodnotiacim atribútom kolízie rozhodovania s dobrými mravmi.

Annotation

The report deals with the issue of co-ownership in relation to management decision – making rights with the common thing of individual co-owners based on the size of their co-ownership part. The report discusses the given issue in pursuance of fictitious model situation based on the legal basis of provision § 139 par. 2 of the Civil Code and is particularly concerned with the issue in relation to the evaluation attributes of the decision-making collision with good manners.

Klíčové slová

Spoluvlastníctvo. Hospodárenie. Rozhodovanie. Dobré mravy. Majorizácia. Minoritný.

Key words

Co-ownership. Economy. Decision making. Good manners. Outnumbering. Minority.

Úvod

V praxi sa možno často stretnúť so situáciami, kedy sa dostanú do konfliktu záujmy menšinového (minoritného) a väčšinového (majoritného) spoluvlastníka. Títo spoluvlastníci majú často rozdielny názor na to, ako, resp. akým spôsobom nakladať so spoločnou vecou. Nezriedka sú situácie medzi spoluvlastníkmi natoľko komplikované, že akákoľvek dohoda je vylúčená. Rozhodovanie o hospodárení so spoločnou vecou teda zostáva v dikcii Občianskeho zákonníka. Uvedenú problematiku rieši Občiansky zákonník prostredníctvom ust. § 139 ods. 2. V zmysle tohto ustanovenia o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov.

Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

Modelová situácia

Na účely tohto článku nás nebudú momentálne zaujímať situácie, kedy dôjde k rovnosti hlasov, prípadne ak sa väčšina nedosiahne. Predpokladajme modelovú situáciu, že máme dvoch spoluvlastníkov, pričom jeden z nich je v prevažnej miere majoritným spoluvlastníkom a druhý minoritným spoluvlastníkom. Majetok, ktorý je sporným a na hospodárení s ktorým sa spoluvlastníci nevedia dohodnúť, je nehnuteľnosť obývaná oboma spoluvlastníkmi. Minoritný spoluvlastník však užíva časť nehnuteľnosti vo väčšom rozsahu ako prislúcha jeho spoluvlastníckemu podielu. Toto bývanie je však jeho jediným bývaním a iným nedisponuje. Majoritný spoluvlastník sa rozhodol, že pre neustále spory nie je ochotný s minoritným spoluvlastníkom obývať jednu nehnuteľnosť, ktorej je väčšinovým spoluvlastníkom a preto sa rozhodol, že bude iniciovať zmenu hospodárenia so spoločnou vecou. Touto zmenou sa má dospieť do štádia, kedy výlučne majoritný spoluvlastník bude oprávnený užívať celú nehnuteľnosť, za čo minoritnému spoluvlastníkovi vyplatí náležitú náhradu.

Právny rozbor

Na úvod právneho rozboru danej problematiky je potrebné poznamenať, že zákon v zmysle ust. § 139 ods. 2 OZ pre prijímanie rozhodnutia spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou nepredpisuje nijaký osobitný postup, ani uskutočnenie formálneho hlasovacieho aktu a pre rozhodnutie samotné nepredpisuje obligatórnu (napr. písomnú) formu ani výslovne nedefinuje jeho náležitosti. Zákon však v prípade, že nedôjde k dohode spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou zakotvuje tzv. majoritný princíp, teda rozhodovať sa bude podľa väčšiny spoluvlastníckych podielov, ktorá sa počíta podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Avšak aj v prípade zakotvenia tzv. majoritného princípu, nemožno z rozhodovania o spoločnej veci vylúčiť či opomenúť žiadneho zo spoluvlastníkov.

V súlade s výkladom ust. § 139 ods. 2 OZ a z obsahu komentára k tomuto zákonnému ustanoveniu obsiahnutého v publikácii VEĽKÉ KOMENTÁRE, Občiansky zákonník I. § 1 – 450, „menšinový spoluvlastník môže svoj súhlas alebo nesúhlas vyjadriť výslovne alebo konkludentne. Pokiaľ však menšinový vlastník mal možnosť vyjadriť sa k zámeru hospodárenia so spoločnou vecou, no s majoritným rozhodnutím nesúhlasí, je tento nesúhlas bez právneho významu, menšinový spoluvlastník je povinný podriať sa majoritnému rozhodnutiu a nemôže sa súdne domáhať rozhodnutia o inom hospodárení so spoločnou vecou^[2].“

Uvedené korešponduje aj s ustálenou judikatúrou súdov, kde napr. v rozhodnutí Krajského súdu v Prešove, rozsudok 7Co/62/2016 zo dňa 27.10.2016 sa uvádza, že *ust. § 139 ods. 2 OZ umožňuje*

spoluvlastníkom rozhodovať o hospodárení so spoločnou vecou väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Toto ustanovenie nepredpisuje žiadnu osobitnú procedúru ani uskutočnenie formálneho hlasovacieho aktu a pre rozhodnutie samé nepredpisuje žiadnu obligatórnu formu, ani výslovne nedefinuje jeho náležitosti. Uvedené zákonné ustanovenie predpokladá, že proces vytvárania kolektívnej vôle spoluvlastníkov nebude len záležitosťou niektorého spoluvlastníka, a že sa na procese prijímania rozhodnutia zúčastnia všetci spoluvlastníci. To v plnom rozsahu platí aj v prípade spoluvlastníckeho vzťahu, v ktorom veľkosť spoluvlastníckeho podielu zabezpečuje určitému spoluvlastníkovi také dominantné postavenie, ktoré mu pri rozhodovaní napokon vždy umožní presadiť svoju vôľu, aj proti vôli ostatných spoluvlastníkov. Pokiaľ by ale o niektorej záležitosti spadajúcej pod hospodárenie so spoločnou vecou rozhodol sám väčšinový spoluvlastník bez toho, aby dal menšinovému spoluvlastníkovi možnosť zúčastniť sa na procese rozhodovania a vyjadriť v ňom svoj názor, zostalo by rozhodnutie väčšinového spoluvlastníka len rozhodnutím jedného spoluvlastníka[\[3\]](#).

Na základe uvedeného, je teda potrebné, aby majoritný spoluvlastník realizoval hlasovanie o zmene hospodárenia so spoločnou vecou tak, aby toto rozhodovanie bolo v súlade so zákonom. Súdy pri posudzovaní tohto súladu vychádzajú najmä z predpokladu, či bola zachovaná možnosť vyjadriť svoj názor všetkým spoluvlastníkom, bez rozdielu na veľkosť ich spoluvlastníckeho podielu. V takomto prípade je potrebné dané hlasovanie realizovať spôsobom, ktorý bezvýhradne preukáže, že táto možnosť bola spoluvlastníkom daná. Nezáleží pritom, či minoritný spoluvlastník v zmysle našej modelovej situácie súhlas udelil alebo nie, dokonca nezáleží ani či túto možnosť využil. Zákon ako podmienku platnosti takéhoto hlasovania predpokladá iba poskytnutie možnosti spoluvlastníkom vyjadriť svoj názor. To, či toto svoje právo budú alebo nebudú realizovať, je výlučne ich záujmom.

Obdobne sa v tomto smere vyjadril aj Najvyšší súd SR a to v zmysle odôvodnenia rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo 162/2005, Zo súdnej praxe č. 5/2005: „Ustanovenie § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka na prijímanie rozhodnutia spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou nepredpisuje žiadnu osobitnú procedúru ani uskutočnenie formálneho hlasovacieho aktu a na rozhodnutie samé nepredpisuje žiadnu obligatórnu formu ani výslovne nedefinuje jeho náležitosti. Podľa právneho názoru dovolacieho súdu by bolo v rozpore so základnými princípmi, na ktorých je budovaný spôsob tvorby kolektívnej vôle a prijímania rozhodnutia spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou, pokiaľ by urobenie právneho úkonu, ktorým sa má realizovať rozhodnutie spoluvlastníkov prijaté väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov, bolo viazané na ochotu prehlasovaného spoluvlastníka vyjadriť navonok svoje podriadenie sa prijatému rozhodnutiu tým, že sa zúčastní na urobení alebo podpísaní tohto právneho úkonu. Opačný názor, ktorý v prejednáwanej veci vyslovil v napadnutom rozsudku odvolací súd, by prehlasovanému spoluvlastníkovi vytváral možnosť mariť rozhodnutie väčšiny spoluvlastníkov a bojkotovať urobenie právneho úkonu, na ktorom sa táto väčšina zhodla. Pokiaľ väčšina spoluvlastníkov prijala rozhodnutie urobiť určitý právny úkon v súvislosti s hospodárením so spoločnou vecou, nevyžaduje sa, aby tento právny úkon urobil (podpísal) aj prehlasovaný spoluvlastník[\[4\]](#).

Zákon teda sám o sebe predpokladá povinnosť minoritného spoluvlastníka podriaďiť sa rozhodnutiu majoritného spoluvlastníka ak bola zachovaná jeho možnosť vyjadriť sa k navrhovanej zmene o hospodárení so spoločnou vecou. Táto povinnosť je *ex lege* zo zákona a zákon nedáva minoritnému spoluvlastníkovi možnosť zvrátiť toto rozhodnutie o hospodárení so spoločnou vecou súdnou cestou, naopak aj v zmysle komentára k predmetnému ust. a v zmysle ustálenej judikatúry priamo zakotvuje

nemožnosť minoritného spoluvlastníka napádať rozhodnutie majoritného spoluvlastníka o hospodárení so spoločnou vecou na súde.

Takto realizované zákonné hlasovanie spoluvlastníkov o zmene hospodárenia so spoločnou vecou potom možno považovať za platné a právne relevantné. Výsledok takéhoto hlasovania môže byť následne podkladom pre súdne konanie (viď Okresný súd Poprad, sp.zn. 17C/38/2019) a to napr. vo veci žaloby o vypratanie nehnuteľnosti. V našej modelovej situácii nastala práve táto skutočnosť, kedy sa majoritný spoluvlastník obrátil so žalobou na súd, aby tento minoritnému vlastníkovi nariadil vypratať predmetnú nehnuteľnosť. Podkladom tejto žaloby bolo prijaté rozhodnutie majoritného spoluvlastníka. V rámci súdneho konania však došlo k zamietnutiu žaloby. Odôvodnením tohto rozhodnutia súdu prvej inštancie bolo tvrdenie, že realizácia hlasovania je v rozpore s dobrými mravmi. Súd prvej inštancie síce v odôvodnení svojho rozhodnutia poznamenal a v konaní bolo nepochybné, že v zmysle § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, keďže strany sporu ako spoluvlastníci predmetných nehnuteľností nedosiahli dohodu o hospodárení so spoločnými nehnuteľnosťami, keď z výsluchov žalobcu a žalovaného boli preukázané narušené vzájomné vzťahy strán sporu a nemožnosť vzájomnej komunikácie a dohody. Vzhľadom na uvedené, súd prvej inštancie konštatuje, že v súlade so zákonom prebehlo hlasovanie o užívaní nehnuteľností, pričom žalovaný vyslovil nesúhlas s návrhom žalobcu o užívaní spoločnej nehnuteľnosti.

Súd prvej inštancie však v konečnom dôsledku dospel po prejudiciálnom posúdení otázky platnosti hlasovania spoluvlastníkov k záveru, že ide o absolútne neplatný právny úkon pre rozpor s dobrými mravmi, a preto nemožno vyhovieť žalobe o vypratanie nehnuteľnosti, keď nie je právny dôvod pre vypratanie nehnuteľnosti žalovaným ako menšinovým spoluvlastníkom. Súd prvej inštancie sa pri odôvodnení svojho rozhodnutia opiera o rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22Cdo 3038/2008, podľa ktorého „rozhodnutie väčšinového spoluvlastníka nemusí byť právne relevantné nielen po stránke procedurálnej, ale tiež po stránke materiálnej, teda i z dôvodu možného rozporu s dobrými mravmi (§ 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka)[\[5\]](#).

Uvedené rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo 3038/2008 si však zaslúži podrobnejší právny rozbor. Obsahom predmetného konania v danej veci bolo síce taktiež rozhodnutie väčšinového spoluvlastníka o hospodárení so spoločnou vecou, avšak, ako aj Najvyšší súd ČR v predmetnej veci poukazuje na iné rozhodnutie, a to uznesenie Najvyššieho súdu zo dňa 3. 4. 2008, sp. zn. 28 Cdo 770/2008, publikované v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu pod C 6127, pričom v danom prípade bola podstatou sporu skutočnosť, podľa ktorej rozhodovanie podielových spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou nepredstavuje zákonom stanovený formalizovaný postup, ale zhodu či nezhodu pri riešení určitej vecnej otázky[\[6\]](#). O tom, že táto otázka sa stala predmetom spoločného rozhodovania, majú byť všetci spoluvlastníci informovaní pri zachovaní možnosti vyjadriť sa a konečné rozhodnutie tak ovplyvniť. Podstatou daného sporu posúdenia danej veci v rozpore s dobrými mravmi teda bola nie tá skutočnosť, že žalobcovia prijali dané rozhodnutie ako majoritný spoluvlastník, ale že predmetné rozhodnutie prijali bez toho, aby bola zachovaná možnosť vyjadriť sa aj minoritnému spoluvlastníkovi, v čom videl Najvyšší súd ČR rozpor s dobrými mravmi. V danom prípade nebola poskytnutá možnosť minoritnému spoluvlastníkovi vyjadriť sa k rozhodovaniu o hospodárení so spoločnou vecou, a preto bolo dané rozhodnutie posúdené ako v rozpore s dobrými mravmi, keďže nespĺňalo zákonný predpoklad zachovania možnosti vyjadriť sa všetkým spoluvlastníkom.

Súd prvej inštancie teda svoje rozhodnutie oprel o rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo/3038/2008, ktorého bližším rozborom možno dospieť k záveru, že aj rozhodnutie majoritného spoluvlastníka môže byť v rozpore s dobrými mravmi za predpokladu, že výkon tohto práva sa realizoval takým spôsobom, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi a to preto, že nebol dodržaný zákonný postup a minoritný spoluvlastník nebol o navrhovanej zmene a ani o prijatom rozhodnutí o hospodárení so spoločnou vecou náležite oboznámený a bola mu odopretá možnosť vyjadriť svoj názor na navrhovanú zmenu hospodárenia so spoločnou vecou.

K uvedenej problematike právneho podkladu výsledku hlasovania o hospodárení so spoločnou vecou spoluvlastníkov ako podkladom pre žalobu o vypratanie nehnuteľnosti je na mieste poukázať aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR 22 Cdo 1812/2001, v zmysle ktorého uviedol, že ustanovenie § 139 odst. 2 obč. zák. legitimuje k podaniu žaloby na úpravu užívania spoločnej veci spoluvlastníka len vtedy, ak pri rozhodovaní o tejto otázke dôjde medzi spoluvlastníkmi k rovnosti hlasov počítaných podľa veľkosti ich podielov na spoločnej veci^[7]. Spoluvlastník, ktorý je podľa veľkosti svojho spoluvlastníckeho podielu na spoločnej veci jej väčšinovým spoluvlastníkom, nie je vecne aktívne legitimovaný k podaniu žaloby o úpravu užívania spoločnej veci. Väčšinový spoluvlastník (spoluvlastníci) by sa mohli domáhať na súde ochrany v prípade, že väčšinové rozhodnutie o užívaní spoločnej veci nebude prehlasovanými (menšinovými) spoluvlastníkmi rešpektované. Žalobkyňa takúto vec v predmetnom konaní nerealizovala. Podľa odvolacieho súdu, súd prvého stupňa vec nesprávne právne posúdil. Väčšinový spoluvlastník, pokiaľ právne relevantne rozhodol o spôsobe či rozsahu užívania spoločnej veci, nemá dôvod domáhať sa, aby takúto (už danú) úpravu vykonal súd, a nie je taktiež aktívne legitimovaný k podaniu žaloby o úpravu užívania spoločnej veci. Odvolací súd však opomenul, že žalobkyňa žalovala nielen na úpravu užívaniu spoločného domu, t. j. na určenie, ktoré priestory v označenom dome bude užívať ten ktorý z účastníkov, alebo ich budú užívať spoločne, ale aj na plnenie, kedy sa domáhala vypratania na treťom nadzemnom podlaží tohto domu bližšie označeného ateliéru. Vo vzťahu k tejto časti žalobného návrhu nie sú úvahy odvolacieho súdu namieste. Ak žalobkyňa, ako väčšinová spoluvlastníčka, právne relevantne rozhodla o rozsahu užívania spoločného domu spoluvlastníkov, tak za predpokladu, že ostatní spoluvlastníci jej rozhodnutie nerešpektujú, má právo na ochranu svojho vlastníckeho práva v zmysle § 126 odst. 1 ObčZ a je aktívne legitimovaná k podaniu žaloby na vypratanie (t. j. na plnenie) tých priestorov, ktoré jej podľa vlastného rozhodnutia patrí užívať. Preto je rozsudok odvolacieho súdu vo vzťahu k žalobnému návrhu na vypratanie po právnej stránke nesprávny.

Z uvedeného nám teda vyplýva, že v rámci našej modelovej situácie súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Voči predmetnému rozhodnutiu súdu prvej inštancie bolo podané odvolanie s odôvodnením v zmysle vyššie prezentovaných právnych názorov, pričom o odvolaní bude rozhodovať nadriadený súd.

Záver

Pre posúdenie konsenzu rozhodnutia prijatého v zmysle ust. § 139 ods. 2 OZ a jeho súladu s dobrými mravmi sa nám preto ako jediná objektívna skutočnosť, ktorá by zakladala rozpor prijatého rozhodnutia o hospodárení so spoločnou vecou prijatého majoritným spoluvlastníkom javí situácia, kedy by majoritný spoluvlastník realizoval svoje právo rozhodovať o hospodárení so spoločnou vecou, ktoré mu vyplýva z jeho postavenia väčšinového spoluvlastníka takým spôsobom, ktorý by bol v rozpore

s dobrými mravmi. Podstata tohto rozporu by spočívala v tom, že by minoritného spoluvlastníka neinformoval o navrhovanej zmene a nedal by mu možnosť sa vyjadriť k navrhovanej zmene.

Podľa nášho názoru, ak by sa každý minoritný spoluvlastník odvolával pri nesúhlase s prijatým rozhodnutím o hospodárení so spoločnou vecou majoritným spoluvlastníkom na rozpor s dobrými mravmi, priečilo by sa to pravému účelu daného zákonného ustanovenia. Tak by mohlo dôjsť práve zo strany minoritného spoluvlastníka k neprimeranému a nezákonnému zásahu do postavenia majoritného spoluvlastníka a do jeho vlastníckych práv. Samotné znenie zákonného ust. § 139 ods. 2 OZ, komentár k uvedenému zákonnému ust. ako aj súdna prax jasne definujú, že minoritný spoluvlastník sa musí podriaďiť rozhodnutiu majoritného spoluvlastníka za predpokladu, že rozhodovanie bolo vykonané zákonným spôsobom a bola zachovaná možnosť minoritného spoluvlastníka vyjadriť svoj názor.

Tým, že by súdy rozhodovali o rozpore prijatého rozhodnutia v zmysle ust. § 139 ods. 2 OZ s dobrými mravmi aj v iných situáciách ako v tých, kedy nebol dodržaný zákonný postup a minoritný spoluvlastník nebol informovaný o navrhovanej zmene a nebola mu ani daná možnosť vyjadriť svoj názor, došlo by podľa nášho názoru k nezákonnému rozhodnutiu a to z dôvodu poskytnutia neprimeranej ochrany minoritnému spoluvlastníkovi v rozpore so zákonom a zároveň k neprimeranému zásahu do postavenia a do vlastníckych práv majoritného spoluvlastníka. V takomto prípade by mohlo dôjsť nad rámec zákonnej úpravy a v rozpore so zákonom k obmedzeniu vo výkone vlastníckych práv majoritného spoluvlastníka a k absolútnej ignorácii majoritného princípu.

Zoznam použitej literatúry

ŠTEVČEK, M. a kol. VELKÉ KOMENTÁRE, Občiansky zákonník I. § 1 – 450. Praha: C.H.BECK, 2015, s. 977
ISBN 978-80-7400-597-8

Rozhodnutie Krajského súdu v Prešove, číslo rozsudku: 7Co/62/2016

Rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 3Cdo 162/2005

Rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22Cdo 3038/2008

Soubor civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu. Praha : C. H. Beck, 2004. ISSN 1213-189X.

Rozhodnutie najvyššieho súdu ČR, sp.zn. 22Cdo 1812/2001

Poznámky pod čiarou

[\[1\]](#) Mgr. Stanislav Birošík, 2.ročník, externá forma doktorandského štúdia, katedra Obchodného a finančného práva, Právnická fakulta, Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici

[2] ŠTEVČEK, M. a kol. VELKÉ KOMENTÁRE, Občiansky zákonník I. § 1 – 450. Praha: C.H.BECK, 2015, s. 977 ISBN 978-80-7400-597-8

[3] Rozhodnutie Krajského súdu v Prešove, číslo rozsudku: 7Co/62/2016

[4] Rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 3Cdo 162/2005

[5] Rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22Cdo 3038/2008

[6] Soubor civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu. Praha : C. H. Beck, 2004. ISSN 1213-189X.

[7] Rozhodnutie najvyššieho súdu ČR, sp.zn. 22Cdo 1812/2001