

8. březnem 1923, a útraty za úkony, vykonané ode dne 26. května 1923 vznikly po jeho zahájení, třebaže vesměs byly pravoplatně ustanoveny a přisouzeny až 26. června 1923, že se tudíž vyrovnání vztahuje také k oněm útratám z doby do 23. ledna 1923 a že proto exekuce, povolená pro jejich vydobytí před splatností podle vyrovnání, jest nepřipustna.

Čís. 4017.

Jest změnou ve smyslu §u 828 obč. zák., zasahuje-li jeden společník užíváním společné nemovitosti do právní sféry ostatních společníků. Druhému společníku jest volno brániti se tomu žalobou zápůrčí.

(Rozh. ze dne 25. června 1924, Rv I 890/24.)

Vila čp. 8 v P. náležela spoluvlastnicky třemi čtvrtinami žalobci, jednou čtvrtinou žalovanému a byla obývána žalovaným. Žalobě, by žalovaný byl uznán povinným vilu vykliditi a odevzdati žalobci, bylo oběma nižšími soudy vyhověno, odvolacím soudem z těchto důvodů: Mylným jest právní názor odvolatelův, že žalobce, který není výhradním vlastníkem vily čp. 8 v P., nemůže se domáhati proti spoluvlastníku, jemuž náleží $\frac{1}{4}$ vily, vyklizení jejích místností a že žaloba taková jest možna vzhledem k ustanovení §u 369, 366 obč. zák. jen proti osobě, která není spoluvlastníkem. V zákoně tento právní náhled opory nemá. První soudce, zjistiv, že vila čp. 8 v P. náleží žalobci $\frac{3}{4}$ a žalovanému $\frac{1}{4}$ do vlastnictví, že není nikomu pronajata a že vyhrazena byla k používání pro vlastníka velkostatku P., že žalovaný užíval výhradně celé této vily a že vila nebyla žalovanému ani žalobcem ani právními předchůdci pronajata, ani že s ním nebylo ujednáno, že může žalovaný této vily sám dále používat, právem vzhledem k ustanovení §u 361 a 828 obč. zák. žalobě vyhověl. Dle těchto zákonných ustanovení plyne z pojmu společného vlastnictví, že každý podílník má dle objemu svého podílu stejné právo na každou jednotlivou část společného předmětu. Pokud jsou společníci shodni, jsou oprávněni s věcí společnou nakládati dle své libosti (§ 828 obč. zák.), neshodují-li se, nemůže žádný z nich předsevzít se společnou věcí změnu, kterou by byl zasažen podíl druhého. Ve věcech řádné správy a užívání kmenového majetku rozhoduje dle §u 833 obč. zák. většina dle poměru podílů tak, že žalobce jako vlastník $\frac{3}{4}$ velkostatku o způsobu užívání vily může sám rozhodovati. Správně dovodil první soudce, že slovem »změna« v §u 828 obč. zák. sluší rozuměti změnu jakoukoliv, tedy i užívání, kterým se zasahuje do právní sféry společníků ostatních. Když žalovaný béze svolení spoluvlastníka užívá fysicky jednotlivé části společného majetku, jedná se vlastně o svémocné fysické rozdělení, tudíž o změnu podle §u 828 obč. zák. Netřeba se tedy ani opírat o ustanovení §u 833 obč. zák., ježto nejde o způsob správy, nýbrž o otázku, zda je fysické užívání vily žalovaným bezprávné. Nelze souhlasiti s názorem žalovaného, že žalobce mohl by se žalobou domáhati jedině uznání, že žalovaný jest povinen připustiti žalobce, by sporné vily bydlením spoluužíval, anebo naléhati na rozdělení společné věci veřejnou

dražbou. Naopak soud odvolací sdílí právní náhled prvního soudce, že žalobce správně zvolil způsob, kterým se domáhá vyklizení vily a správně rozpoznal, že jedná se zde o žalobu zápůrčí, ke které jest oprávněn i spoluvlastník proti spoluvlastníku, který do práva jeho vsahá svémocně. Poněvadž žalovaný nedokázal, že nabyl práva k výhradnímu užívání vily buď smlouvou nájemní nebo na základě dohody se žalobcem, se kterým se o reálním rozdělení společné věci co do jejího užívání smluvil, uznává i soud odvolací, že žalovaný užíval vily protiprávně. Mylným jest právní náhled odvolatelův, že, když žalobce domáhá se vyklizení vily, by mohla býti pronajímána, takové používání bylo by změnou dle §u 828 obč. zák. a proti žalovanému protiprávním činem. Vždyť sám žalovaný jako strana slyšen připustil, že se vila občas z části pronajímala, a když žalobce hledí vyklizením vily opatřiti možnost, aby vila byla pronajímána, nelze v tom spatřovati takovou změnu, jak odvolatel se domnívá.

N e j v y š š í s o u d nevyhověl dovolání.

D ů v o d y:

Jde o právní posouzení věci, pro něž rozhodna jsou skutková zjištění, že žalovaný nesmluvil s bývalými spoluvlastníky sporné vily, Janem a Marií Š-ovými, pro sebe práva výhradního užívání vily, také že s nimi nevyjednal určitého nájemného, a konečně že žalobce nedal ani dodatně souhlas k tomu, by žalovaný užíval vily výhradně pro sebe. Tím dány jsou právní důsledky, jež vyvodily nižší soudy v tomto sporu. Žalovaný není nájemcem sporné nemovitosti, důsledkem toho nebylo třeba řádné výpovědi žalobcem podle §u 1120 obč. zák. Pachtovní smlouva ze dne 14. března 1923, pokud týkala se vily, vázala původního pachtěře velkostatku, nikoli však žalobce jako nabyvatele spoluvlastnictví této vily. Vzhledem k němu nezáleží na právním poměru, jenž snad utvořil se mezi žalovaným a bývalými spoluvlastníky vily ohledně jejího užívání, ježto žalovaný neprokázal věcného práva, jež by mu přináleželo k podílům ostatních spoluvlastníků. Na případných obligačních jeho nárocích nezáleží v poměru jeho k žalobci, ježto nejde o nájemní poměr, jímž by byl žalobce až do řádné výpovědi vázán, aniž jsou v nějakém jiném smluvním poměru strany mezi sebou; také nebylo prokázáno, že žalobce převzal obligační závazky svých předchůdců ve spoluvlastnictví. Vzhledem k tomu je žalobní nárok odůvodněn předpisy §u 828 obč. zák., jak správně vyvodil odvolací soud, na jehož případné důvody se poukazuje. O dalším společném užívání vily nelze podle §§ 833 a násl. obč. zák. v tomto sporu rozhodovati. Ochota žalovaného, že chce užívatí podílu žalobcova jako nájemce, nemá významu pro spor, v němž uplatňuje se nárok vyplývající z §§ 828 a 366 obč. zák.

Čís. 4018.

Prozatímní opatření.

Před p o v o l e n í m prozatímního opatření, jímž se odpůrci ukládá