

Čís. 13052.

Vymohli-li si oba spoluvlastníci nájemního předmětu společně výpověď nájemce, která se stala právoplatnou, nemůže spoluvlastník, jemuž patří jen polovice nájemného předmětu, bez souhlasu, tím méně proti vůli druhého spoluvlastníka provést vyklizovací exekuci nájemce z nájemního předmětu, nýbrž mohou tak učiniti jen oba společně.

Proti usnesení, jímž byla k návrhu jen jednoho spoluvlastníka povolena exekuce vyklizením nájemníka, jest druhý spoluvlastník oprávněn k rekursu.

(Rozh. ze dne 25. listopadu 1933, R I 1095/33.)

Margareta H-ová a Mariana Sch-ová byly spoluvlastnicemi domu, každá z polovice. Pravoplatným usnesením soudu bylo svoleno k výpovědi, již daly obě spoluvlastnice z najatých místností Františku P-ovi. K návrhu Margarety H-ové povolil soud první stolice exekuci vyklizením Františka P-a. Rekursní soud vyhověl rekursům dlužníka a spoluvlastnice Mariany Sch-ové a exekuční návrh zamítl. Důvody: Právem namítají rekurenti, že navrhovatelka Margareta H-ová nebyla sama oprávněna k vyklizovacímu návrhu. Neboť, pokud se všichni spoluvlastníci společné věci shodují, představují jen jednu osobu. Jakmile se neshodují, nemůže žádný podílník učiniti na společné věci změnu, již by se dotýkal podílu druhého (§ 828 obč. zák.). Každý podílník jest podle § 829 obč. zák. úplným vlastníkem svého podílu, pokud jen neporušuje práva svých společníků. Jen potud může užítky z něho vybrati a zužiti. Držba a práva společné nemovitosti přísluší všem podílníkům vespolek. V záležitostech, jež se týkají řádné správy a řádného užívání hlavní věci, rozhoduje většina hlasů, jež se počítá podle poměru podílů účastníků (§ 833 obč. zák.). Při důležitých změnách mohou však přehlasovaní žádati zajištění (§ 834 obč. zák.). Ve smyslu těchto zákonných ustanovení zastává i judikatura stanovisko, že k výpovědi nájemních smluv jest oprávněna jen většina (srov. rozh. ze dne 2. července 1913 Gl. U. 6517). Rovněž se vyžaduje většina podílů k žalobě o zrušení nájemních poměrů (sb. n. s. čís. 3216, 7071), při stanovení nájemného (Gl. U. 6240) a při zvýšení nájemného (sb. n. s. čís. 7288). Nelze proto pochybovati ani o tom, že i o vyklizení, jež jest přece posledním cílem ukončení nájemního poměru, může býti žádáno jen většinou spoluvlastnických podílů. Nezáleží na tom, že se výpovědní řízení konalo k návrhu obou spoluvlastnic, ježto souhlas ve výpovědním řízení nenahrazuje svolení ve vyklizovacím řízení, což ostatně spoluvlastnice Mariana Sch-ová dala jasně najevo, podavši rekurs ve vyklizovacím řízení. Ježto tudíž navrhovatelka nebyla oprávněna podati vyklizovací návrh, musel býti tento návrh rekursním soudem zamítnut. Jest ještě uvažovati o tom, zda spoluvlastnice Mariana Sch-ová byla oprávněna k rekursu. K této otázce jest přitakati. Vzhledem k tomu, co bylo uvedeno, zasahá se ukončením nájemního poměru do jejích práv. Rekurs proti vyklizovacímu příkazu jest jediným prostředkem, jímž se lze brá-

niti proti vyklizení. Spoluvlastníci jest považovati aspoň za účastníci a jest tu obdobně použiti ustanovení § 6 zák. čís. 100/1931. Spoluvlastnice však má dokonce postavení strany, neboť usnesení o výpovědi lze provést i proti vypovídajícímu, ježto se týká předmětu nájmu a vztahuje se proto účinnost pravoplatného usnesení o výpovědi i na spoluvlastníci jako společníci v rozepři (§ 14 c. ř. s.).

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

D ů v o d y:

Dovolací rekurs není oprávněn. V otázce, zda může spolumajitelka domu, které patří jen polovice domu, samostatně, proti vůli druhé spoluvlastnice domu, provést vyklizovací exekuci dlužníka z najatých místností, vymohly-li před tím obě spoluvlastnice společně výpověď dlužníka, která se stala pravoplatnou, jest poukázati na správné stavu věci i zákonu odpovídající důvody napadeného usnesení, ke kterým jest, vzhledem k vývodům dovolacího rekursu dodati: Podle §§ 833 a 828 obč. zák. přináleží správa společné věci oběma podílníkům dohromady a představují, pokud jsou ve shodě, jen jednu osobu. Nejsou-li však spolu dohodnuti o způsobu společné správy, nemůže žádný ze společníků provést změnu na společné věci, která by se dotýkala podílu druhého společníka. Poněvadž každé spoluvlastníci náleží jen polovička společného domu, nemůže ji, pokud jde o společnou správu, druhá spoluvlastnice přehlasovati. Vymohly-li obě společně soudní svolení k výpovědi exekuta z najatého hostince, mají společně exekuční titul k vyklizení nájemníka z místností; tento exekuční titul přináleží jim však, poněvadž jde o právo nedílné, ke společné ruce, mohou je vykonati jen společně a nemůže je prosaditi exekucí jedna spoluvlastnice bez souhlasu, tím méně proti vůli spoluvlastnice druhé. Zda lze použiti v případě, že se nemohou dohodnouti, ustanovení § 835 obč. zák., není třeba řešiti, poněvadž se žádná ze spoluvlastnic toho nedomáhá. Oprávnění Mariany Sch-ové k rekursu odůvodnil správně již rekursní soud a odkazuje se v tom směru k jeho důvodům. I když jest připustiti, že pravoplatnou výpovědí byl skončen poměr nájemní a že opomenutím vyklizení nastane mlčky obnovení nájemního poměru podle §§ 1114 obč. zák. a 569 c. ř. s., nemění to nic na okolnosti, že exekuci vyklizovací mohou obě spoluvlastnice vésti buď společně, anebo ji nemůže vésti žádná. Zda tím budou druhé exekuci navrhnoucí spoluvlastníci způsobeny útraty neb i škoda, jest nerozhodné, neboť zákon v té příčině nestanoví výjimku. Řízení vypovědací a řízení exekuční, směřující k vyklizení najatých místností, jsou na sobě tak dalece nezávislá, že ten, kdo si vymohl výpověď, nedal tím ještě souhlas k vyklizovací exekuci, nemusí s ní souhlasiti a může jejímu povolení odporovati rekuresem.

Čís. 13053.

Směnky (zákon ze dne 13. prosince 1927, čís. 1 sb. z. a n. na rok 1928).