

Oblast: **Občanskoprávní vztahy**
Podoblast: **Podílové spoluvlastnictví**

From: Občanská poradna <op@portimo.cz>
Sent: Wednesday, August 4, 2021 10:48 AM **st 04.08.2021 10:48**
To: Karel Jareš <karel.jares@obcanskeporadny.cz>
Subject: Právní rozbor

Vážený pane doktore,
v příloze zasílám dotazy k právnímu rozboru.

Předem děkuji za odpověď a jsem s pozdravem

Mgr. Lenka Holková
Portimo, o.p.s.

Přijato: st 04.08.2021 10:48

Příloha:

US žije v rodinném domě, kde je většinovým vlastníkem. **US vlastní 35/48 nemovitosti**. S US zde žije manželka, bratr, i otec, který svoji část nemovitosti napsal na US, už zde tedy otec jako spoluvlastník nefiguruje. **Bratr US vlastní 9/48 nemovitosti**, žije zde přes 20 let a **nepřispívá žádné finance na chod domácnosti, energie, ani na nutné opravy atp.** US by chtěl s bratrem uzavřít nějakou formu nájemní smlouvy, kde by bylo jasně vymezené, kolik by byl bratr US měsíčně povinný přispívat. **Je však velká pravděpodobnost, že bratr s tímto souhlasit nebude.** US také nedávno musel opravit celou střechu, zcela bez finanční pomoci bratra.

US se dotazuje, zda **je možné bratrovi v tomto případě sepsat nájemní smlouvu a jaké má možnosti v případě, že bratr smlouvu nepodepíše?** Dále se dotazuje, **zda má po bratrovi vymáhat finanční částku za opravu střechy (jeho podíl), či zda je lepší po něm nyní finance nepožadovat a toto zohlednit v budoucnu například při odkupu bratrova podílu nemovitosti, kdy by bratrovi nabídl nižší částku?**

Vážená paní magistro,

k Vašemu dotazu sděluji následující: kompletní pravidla o spoluvlastnictví a o chování a jednání spoluvlastníků navzájem a vůči třetím osobám jsou obsažena v ustanovení § 1115an občanského zákoníku (dále jen o. z.).

Dle ustanovení § 2202 o. z. je možné pronajmout věc nemovitou nebo jen její část. Předmět nájmu však musí být ve smlouvě individuálně určen, tedy specifikován tak, aby nebyl zaměnitelný s jinou věcí. Pokud by se měla předmětem nájmu stát jen část věci, musela by být ve smlouvě taktéž přesně vymezena.

Podle ustanovení § 1115 odst. 1 o. z. náleží spoluvlastníkům vlastnické právo k věci společně. Nedochozí tak k dělení věci samotné, ale jde o tzv. dělení ideální. To znamená, že žádnému ze spoluvlastníků nenáleží výhradní právo k žádné konkrétní části věci (viz § 1117 o. z.).

Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 26/2009 ze dne 19. ledna 2010 spoluvlastnický podíl vyjadřuje rozsah, v jakém jednotliví spoluvlastníci vykonávají a nesou jinak shodná práva a povinnosti, která pro ně vyplývají z vlastnictví společné věci jako celku. U podílových spoluvlastníků jde tedy o tzv. ideální podíl na společné věci, nikoli o reálné vymezení vztahující se k určité části společné věci. Číselné vyjádření výše spoluvlastnického podílu neznamena, že by byl spoluvlastník výlučně vlastníkem určité hmotné části společné věci, třebaže by svou velikostí odpovídala výši jeho spoluvlastnického podílu.

Z toho vyplývá, že **jelikož nelze reálně (fyzikálně) vymezit ideální spoluvlastnický podíl, není možné jej ani pronajmout.**

Dle ustanovení § 2201 OZ se nájemní smlouvou pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Z toho také plyne, že předmětem nájemní smlouvy je užívání cizí věci. Spoluvlastník tedy nemůže věc pronajmout jinému spoluvlastníku, jelikož nejde o věc cizí, ale vlastní.

Spoluvlastníci se mohou **dohodnout o správě společné věci**. Dohoda nemusí být písemná, může být uzavřena ústně nebo i konkludentně. Spoluvlastníci jsou dohodou vázáni do té doby, dokud nedojde ke změně poměrů nebo k uzavření dohody nové, která by nahrazovala dohodu původní. Za podstatnou změnu poměrů lze považovat situaci, kdy by při existenci určitých objektivních a subjektivních okolností bylo možné důvodně předpokládat, že by za těchto okolností došlo mezi spoluvlastníky k jiné dohodě o užívání společné věci. Za podstatnou změnu okolností nelze však považovat změnu v osobě jednoho ze spoluvlastníků.

Pokud nedojde ke vzájemné dohodě o správě společné věci mezi oběma spoluvlastníky (a z podání dotazu vyplývá, že dohoda je pravděpodobně vyloučena), pak je na místě uvažovat o **dohodě o zrušení a vzájemném vypořádání spoluvlastnictví**. Ta musí být písemná a musí obsahovat přesné ujednání o způsobu vypořádání nároků mezi spoluvlastníky. Nároky lze vypořádat například nabytím vlastnického práva k celé věci některým ze spoluvlastníků za náhradu vyplacenou ostatním spoluvlastníkům. Dohodnuto může být rozdělení věci. Pokud věc nelze rozdělit přesně podle spoluvlastnických podílů, lze zároveň sjednat finanční kompenzaci. Jestliže si vlastníci dohodnou ukončení spoluvlastnictví prodejem, rozdělí si zisk podle výše spoluvlastnických podílů.

Pokud ani tato varianta uspořádání poměrů mezi oběma bratry bude neúspěšná, pak jim nezbyde nic jiného, než požádat soud o zrušení spoluvlastnictví touto cestou. Soud nejprve zkoumá, zda je možné reálné rozdělení věci a zda jej lze uskutečnit za přiměřené náklady. Pokud to lze, má tato varianta přednost.

Pokud to nelze, nebo by se reálným rozdělením věci podstatně snížila její hodnota, soud přikáže věc do vlastnictví jednomu nebo více spoluvlastníkům za přiměřenou náhradu, kterou vyplatí ostatním. Ovšem v tomto případě je třeba, aby ten, kterému bude nemovitost přikázána, byl dostatečně solventní. Pokud tomu tak není, nařídí soud prodej věci s tím, že výtěžek se rozdělí mezi spoluvlastníky podle velikosti jejich majetkových podílů.

Pozn.: v dotazu je jedna nejasnost, která naznačuje, že kromě uvedených bratrů existuje ještě jeden spoluvlastník s podílem ve výši 4/48. Jsem toho názoru – pokud se nejedná o chybný údaj ve výši podílů – že tento spoluvlastník by neměl být opominut v narovnávání vzájemných vztahů.

Spoluvlastnictví je nejhorší způsob vlastnictví. Vzhledem k tomu doporučuji, aby Váš klient řešil celou záležitost s pomocí advokátní kanceláře.

Vážená paní magistro, přeji Vám příjemný den nového pracovního týdne.

JUDr. Karel Jareš
právník Asociace OP

Odesláno : **From:** Karel Jareš <karel.jares@obcanskeporadny.cz>

Sent: Sunday, August 8, 2021 11:33 AM **ne 08.08.2021 11:33**

To: 'Občanská poradna' <op@portimo.cz>

Cc: Hynek Kalvoda <hynek.kalvoda@obcanskeporadny.cz>

Subject: RE: Právní rozbor

Soudní řešení

Pokud se spoluvlastníci nedohodnou, mohou podat **návrh na rozdělení k soudu**. Soud nejprve zkoumá, zda je možné reálné rozdělení věci a zda jej lze uskutečnit za přiměřené náklady. Pokud to lze, má tato varianta přednost.

Pokud to nelze, nebo by se reálným rozdělením věci podstatně snížila její hodnota, **soud přikáže věc do vlastnictví jednomu nebo více spoluvlastníkům za přiměřenou náhradu**, kterou vyplatí ostatním. Ovšem v tomto případě je třeba, aby ten, kterému bude nemovitost přikázána, byl dostatečně solventní. Pokud tomu tak není, nařídí soud prodej věci s tím, že výtěžek se rozdělí mezi spoluvlastníky podle velikosti jejich majetkových podílů.

<https://www.epravo.cz/top/clanky/k-uzivani-spolecne-veci-nad-ramec-spoluvlastnickeho-podilu-103779.html>

K užívání společné věci nad rámec spoluvlastnického podílu

Spoluvlastnictví je založeno při existenci vlastnických práv více osob (spoluvlastníků) k jedné společné věci. Každý ze spoluvlastníků je oprávněn účastnit se na správě společné věci, přičemž se při rozhodování o společné věci počítají hlasy spoluvlastníků podle velikosti jejich podílů. Podíl je tak vyjádřením míry účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci (§ 1115 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, dále jen „OZ“).

O běžné správě společné věci rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů (§ 1128 odst. 1 OZ). Při aplikaci soudní judikatury k zákonu č.40/1964 Sb., občanskému zákoníku (dále jen „OZ 1964“) za účinnosti OZ je třeba zohlednit, že OZ 1964 rozlišoval pojmy *hospodaření se společnou věcí a důležitá změna společné věci*. OZ se terminologicky částečně navrácí k obecnému zákoníku občanskému (dále jen „OZO“) a používá pojmy *běžná správa společné věci a rozhodování o významných záležitostech* (mimořádná správa). Dosavadní soudní praxe upřednostňovala kvalifikování jednotlivých jednání spíše pod pojem hospodaření se společnou věcí před důležitou změnou společné věci, a to mimo jiné i ohledně nájemních vztahů sjednaných ke společné věci. Naproti tomu OZO rozlišoval povahu jednotlivých nájemních

vztahů.[1]

Za hospodaření se společnou věcí ve smyslu ustanovení § 139 odst. 2 OZ 1964, resp. běžnou správu společné věci podle § 1128 odst. 1 OZ, se rozumí také užívání nemovitostí.[2] O užívání společné věci se mohou spoluvlastníci dohodnout, rozhodnout většinou nebo k návrhu některého ze spoluvlastníků rozhodne o této otázce soud. Není tak vyloučeno, aby některý ze spoluvlastníků užíval společnou věc nad rámec jeho spoluvlastnického podílu s tím, že ostatním spoluvlastníkům náleží za toto nadužívání náhrada za omezení jejich spoluvlastnického práva ve výši odpovídající rozsahu jejich újmy. Právo na náhradu je dáno zákonem a vyplývá z práva spoluvlastníka podílet se na užívání společné věci v rozsahu jeho podílu. V uvedeném případě užívá spoluvlastník společnou věc nad rámec svého podílu na základě platného právního důvodu, nemůže tedy tímto užíváním získat bezdůvodné obohacení. Naopak při absenci dohody, rozhodnutí většiny či rozhodnutí soudu o užívání společné věci nad rámec spoluvlastnického podílu některým ze spoluvlastníků se uplatní pravidla o bezdůvodném obohacení: „*Užívá-li spoluvlastník bez právního důvodu (zejména bez rozhodnutí většiny spoluvlastníků nebo bez dohody spoluvlastníků anebo bez rozhodnutí soudu) společnou věc nad rámec svého spoluvlastnického podílu, je povinen vydat to, oč se takovým užíváním obohatil, ostatním spoluvlastníkům podle pravidel o bezdůvodném obohacení (§ 451 a násl. obč. zák.).*“[3]

Dohoda spoluvlastníků

Dohoda spoluvlastníků o užívání společné věci je bezformálním právním jednáním. Dohoda nemusí být písemná, ani pokud se jí upravuje užívání nemovité věci. Dohoda může být uzavřena ústně nebo i konkludentně. Spoluvlastníci jsou dohodou vázáni do té doby, dokud nedojde ke změně poměrů nebo uzavření dohody nové všemi spoluvlastníky, která by nahrazovala dohodu původní. Za podstatnou změnu poměrů lze považovat situaci, kdy by při existenci určitých objektivních a subjektivních okolností bylo možné důvodně předpokládat, že by za těchto okolností došlo mezi spoluvlastníky k jiné dohodě o užívání společné věci. Za podstatnou změnu okolností nelze však považovat změnu v osobě jednoho ze spoluvlastníků. Tato změna nemá sama o sobě bez dalšího vliv na platnost a vázanost původní dohody spoluvlastníků o užívání společné věci. „Práva a povinnosti z dohody podílových spoluvlastníků o užívání společné věci nezanikají smrtí osob z této dohody zavázaných nebo oprávněných.“ (stanovisko bývalého Nejvyššího soudu ČSSR ze dne 12. 10. 1972, sp. zn. Cpjf 78/72, publikované ve Sborníku Nejvyššího soudu ČSSR, Nejvyššího soudu ČR a Nejvyššího soudu SSR č. IV, Praha 1987).[4]

Pro úplnost dodáváme, že od dohody spoluvlastníků o užívání společné věci (běžné správy společné věci) je třeba odlišit dohodu spoluvlastníků o správě nemovité věci ve smyslu ustanovení § 1138 OZ. Touto dohodou se spoluvlastníci mohou odchýlit od zákonného režimu správy společné věci, přičemž se vyžaduje uzavření dohody ve formě veřejné listiny přijaté všemi spoluvlastníky. Tímto se liší od faktického výkonu správy podle § 1128 OZ. Dohoda se následně založí do sbírky listin u orgánu, u něhož je nemovitá věc zapsána ve veřejném seznamu, a to za účelem ochrany třetích osob.[5]

Rozhodování většiny

Nedohodnou-li se spoluvlastníci o užívání společné věci, lze o tuto otázku upravit rozhodnutím spoluvlastníků přijatým většinou hlasů počítanou podle velikosti podílů (§ 1128 odst. 1 ve spojení s § 1126 odst. 2 OZ). Při rozhodování o společné věci není však většinový spoluvlastník oprávněn přijímat rozhodnutí svévolně, tedy aniž by byla dodržena níže uvedená pravidla.

Z ustanovení § 1128 odst. 2 OZ vyplývá předně informativní povinnost vůči ostatním spoluvlastní-

kům, tedy pravidlo, že všichni spoluvlastníci musí být vyrozuměni o potřebě rozhodnout o běžné správě (užívání) společné věci. V opačném případě by předmětné rozhodnutí nemělo vůči spoluvlastníkům, kteří nebyli vyrozuměni, právní účinky. Uvedené se neuplatní při rozhodování o záležitostech, které vyžadují okamžité jednání. Rozhodnutí o neodkladné záležitosti má právní účinky i vůči nevyrozuměným spoluvlastníkům, avšak tito mají právo navrhnout soudu, aby určil, že rozhodnutí o neodkladné záležitosti nemá vůči nim právní účinky, nelze-li po nich spravedlivě požadovat, aby takové rozhodnutí snášeli. K uplatnění tohoto práva přísluší dotčeným spoluvlastníkům prekluzivní lhůta třiceti dnů od přijetí rozhodnutí, popř. ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděli nebo dozvědět mohli (§ 1128 odst. 3 OZ).

Ustanovení § 1128 odst. 2 OZ je ustanovením zcela novým. Uvedené zásady byly soudní judikaturou dovozeny již za účinnosti zákona OZ 1964, avšak s tím rozdílem, že byly stanoveny odlišné právní následky porušení zásad pro přijímání rozhodnutí, a to ve formě neplatnosti přijatého rozhodnutí. Zde je možno odkázat například na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 277/2005 ze dne 4. 8. 2005, ve kterém Nejvyšší soud dospěl k závěru, že menšinovému spoluvlastníkovi musí být hospodářský záměr ostatními spoluvlastníky předestřen, aby se k němu mohl vyjádřit a případně zvážit možnost zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. *„Pokud by menšinovému spoluvlastníkovi vůbec nebyla dána možnost vyjádřit se k zamýšlené změně v hospodaření se společnou věcí, pak i za situace, kdy s takovou změnou souhlasí většina spoluvlastníků, počítaná podle velikosti podílů, nejde o rozhodnutí většiny ve smyslu § 139 odst. 2 ObčZ. V takovém případě jde z hlediska hospodaření spoluvlastníků se společnou věcí o neplatný právní úkon.“*[6]

Rozhodnutí spoluvlastníků přijaté většinou za zákonem stanovených podmínek odráží tzv. princip majorizace, tedy že přehlasovaný spoluvlastník se musí rozhodnutí většiny podřídit. Princip majorizace však nelze vykládat jako neomezenou moc většinového spoluvlastníka nakládat se společnou věcí. *„Majorizaci lze respektovat pouze v případech, v nichž není výsledek v extrémním nesouladu s principy spravedlnosti a neporušuje základní práva menšinových spoluvlastníků. Nelze připustit, aby hospodaření probíhalo způsobem, který vůbec nerespektuje oprávněné zájmy menšinového spoluvlastníka a tím popírá samu podstatu a smysl jeho základního práva.“*[7] V předmětném nálezu Ústavní soud dovodil, že výkon žádného práva, většinového spoluvlastníka při rozhodování o nakládání se společnou věcí nevyjímaje, nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Bude-li většinový spoluvlastník zneužívat při rozhodování o hospodaření se společnou věcí své právo, ať již ve svůj prospěch, například tím, že rozhodne o užívání společné věci výlučně svojí osobou, nebo ve prospěch třetí osoby, například uzavřením nájemní smlouvy na společnou věc se sjednáním neúměrně nízkého nájemného, dojde tímto k zásahu do samotné podstaty vlastnického práva menšinového spoluvlastníka, a většinový spoluvlastník se vystavuje riziku vzniku závazku k náhradě škody podle ustanovení § 2909 OZ. Dle tohoto ustanovení platí, že *„Škůdce, který poškozenému způsobí škodu úmyslným porušením dobrých mravů, je povinen ji nahradit; vykonával-li však své právo, je škůdce povinen škodu nahradit, jen sledoval-li jako hlavní účel poškození jiného.“*

V této souvislosti je třeba dodat, že předmětem rozhodnutí většinového spoluvlastníka o užívání společné věci nemůže být proti vůli menšinového spoluvlastníka vyloučení práva na náhradu za užívání společné věci nad rámec spoluvlastnického podílu většinového spoluvlastníka tímto spoluvlastníkem.[8]

Co se týká rozhodnutí spoluvlastníků o uzavření nájemní smlouvy k užívání společné věci třetí osobou, je dle našeho názoru třeba vždy posoudit obsah jednotlivé nájemní smlouvy a intenzitu omezení spoluvlastnického práva všech spoluvlastníků a následně na základě takto zjištěných skutečností určit, zda se jedná o rozhodnutí spoluvlastníků v rámci běžné nebo mimořádné správy a s tím související určení, zda k přijetí rozhodnutí postačí většina hlasů (§ 1128 odst. 2 OZ) nebo dvoutřetinová většina (§ 1129 odst. 1 OZ). Tento výklad by se přikláněl k výkladu za účinnosti OZO, jak uvedeno výše. V této souvislosti je třeba zohlednit i znění ustanovení § 1132 OZ, které by se dle našeho názoru mělo aplikovat na rozhodování o uzavření nájemní smlouvy k užívání společné věci třetí osobou na dobu delší deseti let. K přijetí rozhodnutí o takovémto užívání spo-

lečné věci by bylo třeba souhlasu všech spoluvlastníků. Pokud by byla nájemní smlouva uzavřena v rámci běžné správy lze odkázat na dosavadní soudní judikaturu, podle které platí, že uzavře-li jeden ze spoluvlastníků bez souhlasu druhého spoluvlastníka smlouvu, na základě které přenechal do užívání společnou věc třetí osobě, ať již za úplatu nebo bezúplatně, není spoluvlastník, který nedal k užívání společné věci souhlas, oprávněn požadovat vydání bezdůvodného obohacení po třetí osobě, ale pouze po druhém spoluvlastníkovi, a to v rozsahu, v jakém nadužíval svůj spoluvlastnický podíl.[9]

Spoluvlastník nadužívající společnou věc není povinen poskytnout ostatním spoluvlastníkům náhradu za užívání společné věci nad rámec svého spoluvlastnického podílu, pokud prokáže existenci smlouvy o bezúplatném užívání společné věci.[10] Dále není spoluvlastník užívající společnou věc nad rámec svého spoluvlastnického podílu povinen vydat dotčenému spoluvlastníkovi bezdůvodné obohacení za toto nadužívání, pokud dotčený spoluvlastník pouze nerealizoval svá vlastnická práva, přičemž neexistovala žádná překážka, která by mu v tom bránila. V tomto ohledu nemůže nadužívání spoluvlastnického podílu jedním ze spoluvlastníků vést ke vzniku bezdůvodného obohacení na jeho straně.[11]

Pro úplnost je třeba dodat, že ustanovení § 1130 OZ upravuje právo přehlasovaného spoluvlastníka, jemuž rozhodnutí hrozí těžkou újmu, zejména neúměrným omezením v užívání společné věci nebo vznikem povinnosti zřejmě nepoměrné k hodnotě jeho podílu. V takovém případě může přehlasovaný spoluvlastník soudu navrhnout, aby toto rozhodnutí zrušil, přičemž platí obdobně § 1128 odst. 3 OZ. Není však zcela zřejmé, zda se dané ustanovení aplikuje jen na rozhodování o významných záležitostech (mimořádná správa) nebo také na rozhodování o správě běžné. Pokud zákonodárce výslovně v příkladném výčtu těžké újmy obsaženém v předmětném ustanovení uvádí také neúměrné omezení v užívání společné věci, domníváme se, že by aplikace daného ustanovení neměla být automaticky vykládána pouze ve prospěch mimořádné správy, ale mělo by být uvažováno o jeho použití i v mezích běžné správy při zohlednění konkrétních okolností daného rozhodnutí, jelikož i v tomto směru může být menšinový spoluvlastník rozhodnutí většinového spoluvlastníka znevýhodněn, může mu hrozit těžká újma. Byl-li výše Ústavním soudem učiněn závěr o souladnosti rozhodnutí spoluvlastníků ve vztahu k dobrým mravům, domníváme se, že lze dané ustanovení chápat jako ochranu menšinových spoluvlastníků před pro ně většinovým spoluvlastníkem přijatým znevýhodňujícím rozhodnutím, které nemusí dosahovat intenzity porušení dobrých mravů. Oproti ustanovení § 1128 odst. 2 OZ týkající se pouze běžné správy, podle kterého se spoluvlastník opominutý při rozhodování může domáhat pouze určení, že rozhodnutí nemá vůči němu právní účinky, je tedy následek předpokládaný ustanovením § 1130 OZ ve formě zrušení rozhodnutí podstatně citelnější.

[1] KRÁLÍK, M. In SPÁČIL, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 489 - 492.

[2] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 626/2007 ze dne 19. 2. 2008.

[3] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 503/2011 ze dne 10. 10. 2012.

[4] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4455/2008 ze dne 31. 3. 2011.

[5] KRÁLÍK, M. In SPÁČIL, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 532.

[6] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 626/2007 ze dne 19. 2. 2008.

[7] Nález Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 1735/07 ze dne 21. 10. 2008.

[8] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1499/2006 ze dne 28. 8. 2007.

[9] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 4894/2007 ze dne 3. 12. 2009.

[10] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 778/2005 ze dne 24. 1. 2007.

[11] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 725/2008 ze dne 7. 1. 2009.

Podíloví spoluvlastníci nezřídka vedou spory o výkon spoluvlastnického práva ke společné nemovitosti. Způsob užívání rodinného domu nebo chaty, náklady na opravy či údržbu nebo platba daně bývají hlavními tématy rozepří. V dnešním článku se podíváme na principy výkonu spoluvlastnického práva k nemovitosti, pokud nejsou upravena vzájemnou dohodou.

SPOLUVLASTNÍK = NEŠŤASTNÝ VLASTNÍK?

Spoluvlastníci se podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví v míře vyjádřené podílem. Podílové spoluvlastnictví chápeme jako ideální, boť podílem není vymezena konkrétní část nemovité věci, ale spoluvlastnický podíl se týká každé části nemovitosti. Žádný ze spoluvlastníků nemá k věci právo neomezené, neboť právo každého spoluvlastníka je omezeno spoluvlastnickým právem ostatních. Na listu vlastnictví je údaj o příslušném podílu spoluvlastníka vyjádřen zlomkem. **Při rozhodování o společné nemovitosti se hlasy spoluvlastníků počítají právě dle velikosti těchto podílů.** I když v zásadě platí, že každý spoluvlastník má právo k celé věci, je výkon práv menšinového spoluvlastníka spojen s řadou omezení ke společné věci.

ROZHODOVÁNÍ O SPRÁVĚ

Hospodaření zahrnuje správu, údržbu a provádění oprav společné věci včetně rozhodování o způsobu užívání. **O běžné správě rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů,** tedy k rozhodnutí stačí nadpoloviční většina hlasů. I když by se mohlo zdát, že majoritní spoluvlastník tak získává svévoli v rozhodování o nemovitosti, nelze minoritního spoluvlastníka při účasti na správě nemovitosti opomíjet, neboť **každý spoluvlastník je oprávněn k účasti na správě společné nemovitosti.** Proto všichni spoluvlastníci by měli být vždy vyrozuměni o potřebě rozhodnout o užívání (běžné správě) společné věci.

K rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné nemovitosti (např. o její rekonstrukci, změně jejího účelu aj.), je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků.

Při rozhodování spoluvlastníků platí **princip majorizace,** přehlasovaný spoluvlastník se musí rozhodnutím většiny podřídit. Pokud většinový spoluvlastník rozhodne proti vůli menšinového spoluvlastníka, jsou možnosti obrany menšinového spoluvlastníka relativně omezené. V některých případech se může přehlasovaný spoluvlastník bránit u soudu.

UŽÍVÁNÍ NAD RÁMEC PODÍLU

Pokud podílový spoluvlastník **užívá společnou nemovitost nad rámec svého spoluvlastnického podílu** bez uzavření dohody s ostatními spoluvlastníky a bez placení finanční náhrady za takové nadměrné užívání, obohacuje se na úkor ostatních spoluvlastníků a na jeho straně dochází **ke vzniku bezdůvodného obohacení.**

Užívání nemovitosti jedním ze spoluvlastníků však není vyloučeno a o získání bezdůvodného obohacení **se nejedná,** pokud právním důvodem takového užívání ne-

movitosti je vzájemná dohoda spoluvlastníků nebo pokud dotčený spoluvlastník pouze nerealizuje svá spoluvlastnická práva, přičemž neexistuje žádná překážka, která by mu v tom bránila.

NÁKLADY NA ÚDRŽBU A OPRAVY

Náklady, jejichž vynaložení je nutnou podmínkou pro zachování společné věci, jsou povinni hradit všichni spoluvlastníci, bez ohledu na to, zda nemovitost užívají či nikoli. Pokud se spoluvlastníci nedohodnou jinak, veškeré náklady na běžnou údržbu a zachování nemovitosti se dělí mezi spoluvlastníky v míře odpovídající jejich spoluvlastnickému podílu.

Spoluvlastník, který vynaložil na společnou věc náklad v zájmu ostatních spoluvlastníků bez jejich vyrozumění a souhlasu, může požadovat **poměrnou část náhrady v rozsahu zhodnocení věci, jednalo-li se o náklad, který byl spoluvlastníkům ku prospěchu a náhradu nutných nákladů, jednalo-li se o náklad, který bylo třeba vynaložit na záchranu věci.**

DOHODA O SPRÁVĚ

Většina dohod o správě nemovitosti mezi podílovými spoluvlastníky zůstává v rovině ústní. Tato rovina dohody postačuje jen do té míry, pokud jsou spoluvlastníci ochotni stále dokola hledat kompromisy či pokud dosavadní výkon práv mezi nimi jednoduše funguje. Stejně jako se mohou spoluvlastníci operativně dohodnout na každé jednotlivosti, mohou se dohodnout i na rozsáhlé a se vším uvažující úpravě užívání celé nemovitosti, v níž může být pamatováno i na situace, které dosud nenastaly. V takovém případě je vhodné zvolit již formu písemné dohody o správě společné nemovitosti.

TRVALÁ NEJISTOTA

Spoluvlastnictví je právním vztahem značně nejistým. K setrvání ve spoluvlastnictví nemůže být ze zákona nikdo nucen, proto i spoluvlastník nemovitosti může kdykoli požádat o zrušení spoluvlastnictví. Jak spoluvlastnictví zrušit a vypořádat se můžete dozvědět v článku na našem blogu [Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k nemovitosti](#).

Uvažujete o uzavření písemné dohody o správě společné věci? Potřebujete navrhnout spoluvlastníkům zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k nemovitosti? Obratě se na [nás](#), nalezneme pro vás vhodné řešení.

Spoluvlastnictví nemovitosti. Jaká přináší úskalí a jak jej ukončit?

17.11.2020 - **Vlastní-li určitou věc více osob, může mezi nimi docházet ke sporům ohledně nakládání s tímto majetkem. Spoluvlastnictví však není povinností. Každý ze spoluvlastníků může, až na zákonem stanovené výjimky, kdykoli žádat jak o zrušení spoluvlastnictví, tak i o své oddělení ze spoluvlastnictví.**

Spoluvlastnictví lze zrušit a vypořádat dohodou spoluvlastníků. Dohoda musí být **písemná** a musí obsahovat přesné ujednání o způsobu vypořádání nároků mezi spoluvlastníky. Nároky lze vypořádat například nabytím vlastnického práva k celé věci některým ze spoluvlastníků za náhradu vyplacenou ostatním spoluvlastníkům. **Dohodnuto může být rozdělení věci.** Pokud věc nelze rozdělit přesně podle spoluvlastnických podílů, lze zároveň sjednat finanční kompenzaci. Jestliže si vlastníci dohodnou ukončení spoluvlastnictví prodejem, rozdělí si zisk podle výše spoluvlastnických podílů.

Reálné rozdělení

Reálné rozdělení nemovité věci je třeba provést v součinnosti **se znalcem** a s provedením oddělovacího geometrického plánu. Rozdělení nezastavěných pozemků bývá jednodušší. Záleží na jejich rozloze, celkové ploše i tvaru. **Speciální pravidlo platí pro zemědělské nebo lesní pozemky**, kde je hodnocena možnost jejich dalšího hospodářského využití. Pokud by rozdělení mělo za následek například rozkouskování pozemku tak, že by jej nebylo možno dále účelně využít, znamená to snížení hodnoty nemovité věci, což není pro vlastníky přínosem.

Rozdělení staveb je poměrně komplikované vzhledem k tomu, že výsledkem akce má být vznik samostatných věcí. Ty musí být **v souladu se stavebními předpisy**, včetně přístupu k nemovitosti. Je velmi pravděpodobné, že stavbu se ve většině případů nepodaří rozdělit na samostatné věci o stejné hodnotě. Na tyto případy je možné také využít kombinovaného vypořádání, kdy je nepoměr mezi nově vzniklými věcmi doplněn finanční náhradou.

Soudní řešení

Pokud se spoluvlastníci nedohodnou, mohou podat **návrh na rozdělení k soudu**. Soud nejprve zkoumá, zda je možné reálné rozdělení věci a zda jej lze uskutečnit za přiměřené náklady. Pokud to lze, má tato varianta přednost.

Pokud to nelze, nebo by se reálným rozdělením věci podstatně snížila její hodnota, **soud přikáže věc do vlastnictví jednomu nebo více spoluvlastníkům za přiměřenou náhradu**, kterou vyplatí ostatním. Ovšem v tomto případě je třeba, aby ten, kterému bude nemovitost přikázána, byl dostatečně solventní. Pokud tomu tak není, nařídí soud prodej věci s tím, že výtěžek se rozdělí mezi spoluvlastníky podle velikosti jejich majetkových podílů.

Dva případy zamítnutí žaloby

Občanský zákoník upravuje dva případy, kdy je možné žalobu na rozdělení spoluvlastnictví zamítnout. Prvním případem je „**nevhodnost doby**“ takového návrhu. Druhým důvodem je skutečnost, že žaloba byla podána k újmě některého ze spoluvlastníků.

Nevhodnost doby se vztahuje k předmětu spoluvlastnictví. Netýká se jakýchkoli momentálních osobních poměrů spoluvlastníků. Může to být například tehdy, když se v nejbližší době očekává schválení nového územního plánu, který se může dotknout hodnoty pozemku.

Druhý důvod se **netýká majetku, ale spoluvlastníků**. Například pokud je jeden ze spoluvlastníků na rodičovské dovolené a nemá v dané době dostatek prostředků na vyplacení druhého spoluvlastníka (třeba formou čerpání hypotéky, na kterou momentálně nedosáhne).

Oba důvody však musí mít dočasnou povahu. Nelze například odmítnout zrušení spoluvlastnictví z důvodu, že některý ze spoluvlastníků má trvale nízké příjmy a nemá prostředky na vyplacení náhrady. Pokud tento stav není dočasný, ale stálý, soud zvolí prodej majetku.

Spoluvlastníci si mohou samostatně ujednat, že nebudou žádat oddělení ze spoluvlastnictví nebo zrušení spoluvlastnictví po určitou dobu, nejdéle však po dobu deseti let. Odklad zrušení lze ujednat i opakovaně.

Téma: Spoluvlastnictví nemovitosti

Při nastalých problémech při spoluvlastnictví nemovitostí hraje roli, kolik majitelů a v jakém podílu nemovitost vlastní. Určitá větší práva mají vlastníci s větším podílem nemovitosti, nicméně nejsou-li všichni vlastníci zajedno, tak se s touto nemovitostí nedá nakládat. Například jsou-li tři vlastníci bytu v osobním vlastnictví, jeho převod je možný pouze v případě souhlasu všech tří. Pokud se tito spoluvlastníci nejsou schopni mezi sebou dohodnout, pak může dojít i k extrému, že jeden z nich podá žalobu k soudu na vypořádání podílového spoluvlastnictví a soud poté přiřkne jednomu z vlastníků danou nemovitost za náhradu toho druhého. Neshody mezi spoluvlastníky často vznikají také v případě, že všichni nejsou seznámeni a tudíž ani nedali souhlas s pronajímáním společné nemovitosti a nájemní smlouva je uzavřena bez vědomí jednoho z majitelů. Nájemní smlouva musí být vždy uzavřena se všemi spolumajiteli dané nemovitosti, jinak je neplatná.