18. 11. 2015

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Dohoda spoluvlastníků o užívání společné věci dle NOZ

V praxi se často setkáváme s podílovým spoluvlastnictvím k věcem, a to především k věcem nemovitým. Užívání věcí nemovitých, které jsou v podílovém spoluvlastnictví, přináší mnohé otázky a nezřídka kdy i problémy s uplatňováním práv jednotlivých spoluvlastníků. Tento článek se zaměří na možnost vyřešení těchto problémů, a to dohodou spoluvlastníků o užívání společné věci.

Uzavření dohody spoluvlastníků o užívání společné věci lze jen doporučit. Kde není podobné dohody, dochází častokrát ke sporům o užívání té které části předmětné nemovité věci, případně dokonce k soudním sporům o náhradu za nadužívání společné věci. Dohoda spoluvlastníků tak může být nástrojem, jak obdobným sporům předejít. Je však třeba si nejprve vymezit zákonný rámec pro uzavření této dohody a dále vyložit veškeré důsledky z takto uzavřené dohody pro spoluvlastníky, případně jejich právní nástupce.

Dohoda spoluvlastníků nebyla v minulosti přímo upravena ve starém občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., (o.z.), když byla uzavírána s odkazem na ustanovení §51 o.z. jako inominátní smlouva. Judikatura dospěla k závěru, že tato dohoda může být uzavřena jak písemně, tak i ústně, a dokonce i tzv. konkludentně. Dohodou bylo lze upravit nejen rozsah užívání, který mohl víceméně kopírovat stav a velikost podílů spoluvlastníků a pouze došlo v rámci těchto podílů k určení, kdo bude užívat kterou část předmětné nemovitosti (pozemku, budovy, atd.). V dohodě lze však sjednat i jiný rozsah užívání, odlišný od poměru spoluvlastnických podílů, a to případně za náhradu za nadužívání u toho, kdo na základě této dohody bude užívat větší podíl, než mu svědčí dle poměrů spoluvlastnických podílů. V dohodě lze však za takové situace sjednat i to, že tento rozdíl nebude nikterak kompenzován.

Předmětnou dohodou však bylo lze dále i dohodnout, že nemovitost bude užívána výlučně jedním ze spoluvlastníků a druhý bude z užívání tzv. vyloučen s tím, že toto může být sjednáno opět za náhradu, případně bez náhrady. Tato dohoda má přednost před zákonným zněním úpravy spoluvlastnictví.

Shodné, co bylo shora uvedeno, platí i pro nový občanský zákoník, tedy zákon č. 89/2012 Sb., (NOZ).

Otázkou, která každého napadne je, zda dohoda spoluvlastníků přechází na právního nástupce účastníka dohody, resp. zda se tzv. váže na účastníka, či na nemovitost, které se dohoda spoluvlastníků týká. Odpověď na tuto otázku je důležitá i z pohledu NOZ, a to především s ohledem

na skutečnost, zda je judikatura aplikovatelná do 31.12.2013 použitelná i pro NOZ.

Ani NOZ totiž neupravuje přímo dohodu spoluvlastníků. Nadále se tedy bude předmětná dohoda uzavírat jako tzv. „inominát“, tedy dle ustanovení § 1746 odst. 2 NOZ. Úprava daného smluvního institutu je tak vesměs shodná. Dle mého názoru je tedy judikatura ohledně dohody spoluvlastníků o užívání společné věci vztahující se k o.z. přímo aplikovatelná i na NOZ.

V tomto ohledu je tak zcela zásadní rozhodnutí Nejvyššího soudu, a to rozsudek sp.zn. 22Cdo 4455/2008. Teno v zásadě říká následující:

„Z povahy podílového spoluvlastnictví vyplývá, že ***dohoda je primárním způsobem řešení záležitostí spoluvlastníků****. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 10. 12. 2009, sp. zn. 22 Cdo 4347/2007, uveřejněném v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, C. H. Beck jako C 8057 dovodil, že dohoda podílových spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí je bezformálním právním úkonem a nemusí být písemná ani tehdy, týká-li se nemovité věci. Může být* ***uzavřena ústně nebo konkludentně****. Podíloví spoluvlastníci ji mohou uzavřít na dobu určitou nebo neurčitou, přičemž jsou* ***svými smluvními projevy vázáni, nedojde-li ke změně poměrů nebo není-li dohoda nahrazena novou dohodou všech spoluvlastníků****. Podstatnou změnou poměrů je existence takových objektivních a subjektivních okolností, u nichž by bylo možno důvodně předpokládat, že při jejich existenci by došlo k jiné dohodě spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí.*

Žalobkyně, na níž darovací smlouvou ze dne 12. 3. 2002 přešla práva a povinnosti k touto smlouvou nabytým nemovitostem z jejích právních předchůdců manželů B., ***je vázána obsahem dohody o užívání předmětné nemovitosti, uzavřené jejími právními předchůdci a žalovanými****. Za stavu, kdy tato dohoda nebyla změněna dohodou novou, uzavřenou mezi stávajícími spoluvlastníky, ani nahrazena rozhodnutím žalovaných, podle velikosti jejich podílů většinovými spoluvlastníky, je žalobkyně povinna stávající dohodu o užívání předmětné nemovitosti respektovat a nemůže se s úspěchem domáhat soudního rozhodnutí o jiném způsobu jejího užívání jednotlivými spoluvlastníky.* ***Změna v osobě jednoho ze spoluvlastníků sama o sobě bez dalšího není podstatnou změnou poměrů, která by měla vliv na vázanost smluvních projevů spoluvlastníků o užívání společné věci.*** *Dovolací soud zde poukazuje na stanovisko bývalého Nejvyššího soudu ČSSR ze dne 12. 10. 1972, sp. zn. Cpjf 78/72, publikované ve Sborníku Nejvyššího soudu ČSSR, Nejvyššího soudu ČSR a Nejvyššího soudu SSR č. IV, Praha, 1987, podle kterého ani práva a povinnosti z dohody podílových spoluvlastníků o užívání společné věci nezanikají smrtí osob z této dohody zavázaných nebo oprávněných. Podpůrně lze poukázat i na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 1. 2009, sp. zn. 28 Cdo 712/2008, uveřejněný v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, C. H. Beck, pod C 6920, v němž Nejvyšší soud vyslovil právní názor, že ani dohoda podílových spoluvlastníků o užívání společného domu není bez dalšího dotčena skutečností, že se osoby, jimž právo užívání podle dohody svědčilo, z domu odstěhovaly.“*

Ze shora uvedeného vyplývá, že dohoda spoluvlastníků přechází na právní nástupce účastníků dohody a pouze za situace, kdy je zde další podstatná změna poměrů, která však ani nemusí být spojena s tímto přechodem vlastnického práva, může vést ke změně dohody. **Tato dohoda je vázána k věci, nikoli k osobám, které ji uzavřely. Z tohoto důvodu dohoda váže i nové účastníky, na které byla vl**astnická práva převedena.[1] S ohledem na skutečnost, že úprava podílového spoluvlastnictví a dohody o úpravě hospodaření se společnou věcí je de-facto obdobná, ne-li totožná s předchozí právní úpravou, mám za to, že judikatura Nejvyššího soudu týkající se úpravy provedené o.z. je použitelná i na NOZ. Z tohoto závěru tak vyplývá jednoznačné doporučení pro smlouvy, které zakládají změnu vlastnického práva k věcem (ať již movitým či nemovitým), ze kterých jest zřejmé, že se převádí pouze spoluvlastnický podíl na věci, trvat na uvedení obdobné dohody jako přílohy k převodní smlouvě, případně do smlouvy uvést prohlášení, že žádných

obdobných smluv mezi spoluvlastníky není. Jinak se nabyvatel vystavuje riziku, že do svého vlastnictví nabude podíl, který může být zatížen užívacím právem třetí osoby, aniž by druhému spoluvlastníku byla hrazena jakákoli náhrada. O případných možnostech uplatnění vad předmětu koupě a následném postupu se nebudu v tomto článku zabývat, neboť dané téma je na samostatný ucelený článek řešící danou problematiku.

Mgr. Lukáš Smutný,
advokát

Advokátní kancelář Hartmann, Jelínek, Fráňa a partneři, s.r.o.

Sokolovská 49
186 00 Praha 8 - Karlín

Tel.: +420 225 000 400
Fax: +420 225 000 444
e-mail: recepcepha@hjf.cz

---
[1] Srov. s Judikatura Nejvyššího soudu z pohledu nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích, Vrajík, M., 1. vydání, edice Právo, Nakladatelství ANAG, 2014 str. 310

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe