

7. 8. 2006

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

Hospodaření se společnou věcí

Jsem spoluvlastníkem rodinného domu. Můj spoluvlastnický podíl činí ideální 1/3 domu. Zbýlý spoluvlastník s podílem 2/3 chce v tomto domě provést výměnu oken. S tím já nesouhlasím, protože to v současnosti není nezbytné. Pokud i přes můj nesouhlas výměnu oken druhý spoluvlastník provede, musím se nějak podílet na nákladech, které jsou s výměnou oken spojeny?

Úvodem je třeba uvést, že v souladu s ustanovením § 139 občanského zákoníku (zákon č. [40/1964](#) Sb.) rozhodují o hospodaření se společnou věcí spoluvlastníci většinou počítanou podle velikosti spoluvlastnických podílů. Pojem „hospodaření se společnou věcí“ sice zákon blíže nespécifikuje, jistě lze však pod něj podřadit i rozhodnutí o tom, zda a za jakých podmínek dojde k investici do společné věci.

Z položeného dotazu vyplývá, že návrh na výměnu oken byl tazateli ze strany většinového spoluvlastníka prezentován; tazatel však s ním nesouhlasí.

Vzhledem k tomu, že s ohledem na výše uvedené zákonné pravidlo je k přijetí rozhodnutí o výměně oken třeba, aby se pro něj vyslovila nadpoloviční většina spoluvlastníků určená podle spoluvlastnických podílů, může většinový spoluvlastník provést výměnu oken i bez souhlasu tazatele.

Přehlasování spoluvlastníci se musí rozhodnutí většiny podrobit. Pouze v případě, že jde o rozhodnutí o důležité změně společné věci, mohou se přehlasování vlastníci domáhat u soudu, aby v zájmu jejich ochrany rozhodl o změně soud sám. Důležitou změnou ve vztahu k nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví se ovšem rozumí kupř. její podstatná přestavba. „Pouhá“ výměna oken se tak za důležitou změnu rodinného domu považovat nedá. V našem případě musí proto tazatel rozhodnutí většinového spoluvlastníka respektovat, ačkoliv s ním z různých důvodů nesouhlasí.

Jen pro dokreslení považuji za vhodné podotknout, že soud rozhoduje o hospodaření se společnou věcí na návrh kteréhokoliv ze spoluvlastníků nejen tehdy, jde-li o její důležitou změnu, ale i v případě, nastane-li mezi spoluvlastníky rovnost hlasů nebo nedosáhne-li se většiny nebo dohody.

Nyní již ovšem k meritu položeného dotazu. Rozhodne-li se většinový spoluvlastník výměnu oken skutečně provést, nezbavuje nesouhlas tazatele povinnosti podílet se na nákladech vynaložených v souvislosti s touto investicí.

Jde-li o to, jakou konkrétní částkou se musí přehlasovaný spoluvlastník na vynaložených nákladech podílet, odpověď je třeba hledat v ustanovení § 137 odst. 1 občanského zákoníku. Z něj plyne, že spoluvlastnický podíl mimo jiné vyjadřuje i míru, jakou se spoluvlastníci podílí na povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Každý spoluvlastník se proto podílí na nákladech spjatých s investicí do společné věci v poměru dle velikosti svého spoluvlastnického podílu. V dotazovaném případě je proto tazatel povinen hradit jednu třetinu nákladů spjatých s výměnou oken.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Neoprávněné přijímání vkladů - III. část](#)
- [Neoprávněné přijímání vkladů - II. část](#)

- [Neoprávněné přijímání vkladů - I. část](#)
- [Ubytování nezletilých sportovců v hostitelských rodinách](#)
- [Pasivní legitimace v řízeních o určení vlastnictví k obchodnímu či družstevnímu podílu](#)
- [Nové povinnosti pro influencery a další tvůrce dle Rady pro rozhlasové a televizní vysílání](#)
- [Problematika změny doručovací adresy osob ve výkonu trestu odnětí svobody](#)
- [Zdvojení smluvní pokuty za porušení téže smluvní povinnosti ve smlouvě o dílo](#)
- [Jaké právní následky zakládá skutečnost, že na zasedání nejvyššího orgánu spolku nejsou úmyslně pozváni všichni jeho členové s hlasovacím právem?](#)
- [Styk s rodičem proti vůli nezletilého dítěte v judikatuře Ústavního soudu](#)
- [Ochrana klimatu a výroba zboží v roce 2024: uhlíkové clo a změny v emisních povolenkách](#)