

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

Investice do společné věci v nesezdaném soužití

V posledních letech se stále více párů rozhoduje žít ve formě nesezdaného soužití, což znamená, že spolu žijí jako druh a družka bez oficiálního manželství. V takových případech mohou vznikat otázky ohledně majetkových práv a investic do společného majetku. Když žijete v nesezdaném soužití a rozhodnete se investovat do společné věci, je důležité si uvědomit, že právní postavení nenese stejnou ochranu jako manželství. Manželství je právně závazným svazkem, který poskytuje různé ochrany v případě rozpadu vztahu.

Majetkovými důsledky soužití nesezdaného páru se již Nejvyšší soud zabýval ve svém usnesení ze dne 11. 3. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3082/2014, tak, že *„zákon majetkové společenství analogické k společnému jmění manželů neupravuje. Mezi mužem a ženou, kteří spolu žijí v nesezdaném partnerském svazku, nevzniká žádné majetkové společenství obdobné institutu společného jmění, které vzniká jen mezi manžely. I když spolu druh a družka žijí v dlouhotrvajícím vztahu, nabývají majetek každý do výlučného – individuálního vlastnictví anebo do podílového spoluvlastnictví; obdobně též odpovídají za závazky. Vztahy mezi druhem a družkou neupravuje zákon o rodině a nečiní tak ani nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). Faktické soužití se skrývá za pojmy jako domácnost, osoba blízká a osoba spolužijící. Druh a družka proto musejí věnovat správě svých majetkových záležitostí větší pozornost nežli manželé a je zcela na jejich uvážení, jakým způsobem budou své majetkové otázky řešit.“*^[1]

Přestože však v nesezdaném soužití nejste chráněni stejně jako v manželství, tak náš právní řád není vůči určité míře ochrany zcela laxní. Existuje několik možností ochrany, nad kterými by se páry měly při investování do společné věci zamyslet, zda nejsou pro ně vhodnou variantou. Prvním možným krokem je sjednat smlouvu, která bude stanovovat podmínky a rozdělení majetku v případě rozchodu nebo smrti jednoho z partnerů. Tato smlouva by měla obsahovat informace o investici, včetně finanční částky, která byla do společné věci vložena, a také o právech a povinnostech každého partnera. Dále je zde možnost pečlivě dokumentovat veškeré transakce související s investicí. V tomto případě je potřeba uchovávat důkazy o finančních transakcích, jako jsou bankovní výpisy, potvrzení o platbách a další relevantní dokumenty. To pomůže zaznamenat průběh investice a majetková práva obou partnerů. Dalším možným krokem je separace majetku prostřednictvím vytvoření společnosti s ručením omezeným (s.r.o.) nebo jiné právnické osoby pro správu společného majetku. To může poskytnout určitou separaci majetku a stanovit jasná pravidla pro rozdělení investic a majetku v případě rozchodu nebo smrti jednoho z partnerů.

Výše jsou rozebrány některé z možností ochrany investic, které je možné uplatnit v rámci nesezdaného soužití. Je však nutné konstatovat, že málokterí partneři uzavřou smlouvu, která by stanovovala podmínky a rozdělení majetku v případě rozchodu nebo smrti jednoho z partnerů, či vytvoří právnickou osobu pro správu společného majetku. Nejčastěji tedy mají partneři k dispozici důkazy o finančních transakcích, jelikož není v dnešní době problém si nechat zpětně vyhotovit výpis z bankovního účtu anebo potvrzení o platbě. V případě zániku nesezdaného soužití se následně může řešit otázka investic do společné věci či rovnou otázka spoluvlastnictví ke společné věci, při níž by měly být zohledněny také právě investice. Bývalým partnerům nic nebrání v tom, aby nadále zůstali podílovými spoluvlastníky vzhledem ke společné věci, v opačném případě dojde ke zrušení

spoluvlastnictví a stanovení způsobu vypořádání.

K otázce vypořádání případných investic poskytnutých jedním z partnerů na společnou věc se již vyjádřil Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 22. 2. 2023, sp. zn. 22 Cdo 478/2022, kde konstatoval, že „vynaložil-li některý ze spoluvlastníků se souhlasem ostatních (či na základě principu majority) investici na společnou věc, jsou její části připadající na spoluvlastnické podíly neinvestujících spoluvlastníků splatné (nebyla-li mezi spoluvlastníky uzavřena jiná dohoda) již za trvání spoluvlastnictví. Není-li mezi spoluvlastníky dohodnuto, jakým způsobem se budou na těchto investicích podílet, je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů. Na tyto závěry nemá zásadně vliv skutečnost, že investující spoluvlastník žije s dalším spoluvlastníkem v nesezdaném partnerském svazku. Jinými slovy skutečnost, že spoluvlastníci spolu žili v nesezdaném partnerském svazku, neovlivňuje sama o sobě posouzení požadavku jednoho ze spoluvlastníků na vypořádání investic vynaložených na věc ve spoluvlastnictví takových osob. Jde-li o rozhodnutí o investicích vynaložených na společnou věc přijaté na základě dohody nebo na základě rozhodnutí většinového spoluvlastníka učiněného zákonným způsobem, jedná se o vypořádání těchto nároků mezi spoluvlastníky podle příslušných ustanovení o spoluvlastnictví, a nikoliv na základě ustanovení o bezdůvodném obohacení.“^[2] Dle tohoto judikátu je patrné, jakým směrem se ubírá rozhodovací praxe soudů a jakým způsobem se nahlíží na problematiku investic na společnou věc v případě nesezdaného páru. To, že se v minulosti jednalo o nesezdaný pár, nemá v zásadě význam a užijí se v rámci posuzování investic na společnou věc či rovnou v případě zrušení a vypořádání spoluvlastnictví ke společné věci příslušná ustanovení o spoluvlastnictví. Investující partner tedy disponuje jistou formou ochrany, díky které se může po druhém partnerovi domáhat poloviny (v případě, že jsou jedinými vlastníky společné věci), případně jiné, od velikosti spoluvlastnického podílu odvislé, části poskytnuté investice. Jedná se však o právo, a nikoliv povinnost se této úhrady dožadovat. Možným úskalím je včasné uplatnění tohoto nároku vůči druhému z partnerů, kdy je potřeba se s nárokem co nejdříve obrátit na soud a nečekat až na řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Pokud by však došlo k promlčení nároku, tak je zde ještě naděje, že druhý z partnerů, vůči kterému se nárok uplatňuje, nevznesl námitku promlčení, a tudíž by k promlčení neměl soud přihlížet.

Druhou možnou situací je, pokud budou chtít bývalí partneři spoluvlastnictví úplně zrušit. V tomto případě lze uzavřít dohodu o zrušení spoluvlastnictví, která musí obsahovat ustanovení o způsobu vypořádání a pokud se jedná o spoluvlastnictví nemovité věci či závodu, tak musí mít také písemnou formu. Mezi způsoby vypořádání řadíme rozdělení společné věci, prodej společné věci z volné ruky nebo ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku, anebo převedení vlastnického práva jednomu z bývalých partnerů s vyplacením toho druhého.^[3] Jelikož se v tomto případě jedná o mimosoudní řešení dané záležitosti, řídí se takto sepsaná dohoda mj. zásadou smluvní volnosti a je čistě na bývalých partnerech, zda při vypořádání budou zohledněny investice do společné věci či nikoliv.

Pokud by se však bývalí partneři nedohodli na zrušení spoluvlastnictví ke společné věci, tak o tom může rozhodnout na návrh některého z nich soud, kdy ze strany soudu dojde také k určení způsobu vypořádání. Soud by měl v tomto případě zohlednit také investice poskytnuté na společnou věc jedním z bývalých partnerů. Zde je však potřeba upozornit, že se takováto investice nemusí vždy investujícímu partnerovi vrátit, a to, jak již bylo zmíněno výše, s ohledem na možnou námitku promlčení jeho nároku ze strany druhého z bývalých partnerů či pokud není schopen prokázat, že skutečně investici na společnou věc vynaložil.

Mgr. Nikol Labuťová,
právník



JELÍNEK & PARTNEŘI
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ | ATTORNEYS AT LAW

Advokátní kancelář JELÍNEK & Partneři s.r.o.

Pardubice - Dražkovice 181
533 33 Pardubice - Dražkovice

Truhlářská 1108/3
110 00 Praha 1

Tel.: +420 466 310 691
e-mail: advokati@advokatijelinek.cz

[1] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 3. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3082/2014

[2] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 2. 2023, sp. zn. 22 Cdo 478/2022

[3] § 1141 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)