

11. 7. 2017

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

Jak může soud pomoci s řešením sporů mezi spoluvlastníky?

Majetek ve spoluvlastnictví představuje v mnoha případech „časovanou bombu“, neboť úplná a trvalá shoda názorů spoluvlastníků ohledně nakládání se společným majetkem rozhodně není samozřejmostí. Nelze jistě tvrdit, že všechny spoluvlastnické vztahy nutně spějí ke sporům, nicméně vzájemné neshody jsou v praxi velice časté. Proto také občanský zákoník upravuje několik mechanismů, jak případné spory překlenout.



Soudní řešení sporů mezi spoluvlastníky

Obecně nejznámějším způsobem řešení sporů mezi spoluvlastníky je **soudní zrušení a vypořádání spoluvlastnictví**. V jeho rámci soud na návrh kteréhokoli ze spoluvlastníků spoluvlastnictví zruší (nejsou-li dány výjimečné okolnosti, které tento postup vylučují), přičemž podle situace společnou věc rozdělí, přikáže ji za náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům nebo nařídí prodej věci a rozdělení výtěžku.

Jak již vyplývá z popisu možných způsobů vypořádání spoluvlastnictví, **jedná se o krajní řešení** dopadající na případy vážných rozporů spoluvlastníků, při nichž nelze jejich další setrvání ve spoluvlastnictví očekávat.

Existuje ovšem **mnoho případů, kdy vzájemné spory spoluvlastníků takové intenzity nedosahují**, neboť obecně probíhá hospodaření se společnou věcí bez zásadnějších problémů, přičemž správa „drhne“ jen v dílčích záležitostech. Pro takové případy má občanský zákoník také příslušné instrumenty.

V této souvislosti je nutné zmínit právo spoluvlastníka založené ustanovením § 1139 odst. 1 OZ, podle něhož navrhne-li některý ze spoluvlastníků soudu, aby rozhodl, že rozhodnutí většiny spoluvlastníků nemá vůči němu právní účinky, aby takové rozhodnutí zrušil, nebo je nahradil svým rozhodnutím, **uspořádá soud právní poměry spoluvlastníků podle slušného uvážení**. Dle odstavce 2 citovaného ustanovení pak způsobem uvedeným v odstavci 1 soud rozhodne také tehdy, domáhá-li se jeho rozhodnutí některý ze spoluvlastníků proto, že se při rozhodování o společné věci **nedosáhlo potřebné většiny**.

Předmětné ustanovení tudíž dává možnost nejen se bránit proti přijatým rozhodnutím (odstavec 1), ale též odstranit případné patové situace (odstavec 2).

Oprávnění soudu zasahovat do spoluvlastnických vztahů má ovšem své (judikaturou vymezené) limity. V tomto směru již dříve Nejvyšší soud ČR vymezil možnosti zásahu ve vztahu k analogické

úpravě obsažené v ustanovení § 139 odst. 2 předchozího občanského zákoníku. Uvedl, že rozhodnutí soudu má konstitutivní charakter a jeho **smyslem je vyřešení konkrétní neshody spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí**. Způsob zvoleného řešení soudem však musí respektovat, o jakou konkrétní neshodu spoluvlastníků při hospodaření se společnou věcí šlo a k jakému konkrétnímu výkonu spoluvlastnických práv se nepodařilo uzavřít dohodu rovnodílných podílových spoluvlastníků, neboť **ve vztahu ke konkrétní neshodě** je soud povolán zaujmout příslušné řešení, jehož prostřednictvím bude vzniklá spoluvlastnická neshoda odstraněna. Jestliže jsou ovšem mezi rovnodílnými podílovými spoluvlastníky tak **zásadní neshody**, že nejsou schopni se dohodnout na základních otázkách hospodaření se společnou věcí, **nemohou se domáhat, aby soud svým rozhodnutím fakticky převzal správu společné věci, neboť postupem podle uvedeného ustanovení lze řešit toliko jednorázovou neshodu vzniklou mezi spoluvlastníky**.

Lze se domáhat též soudní úpravy dohody spoluvlastníků?

O něco dále ve svých úvahách šel pak Nejvyšší soud ČR v rozhodnutí ve věci spis. zn. 22 Cdo 2792/2016 ze dne 25. ledna 2017, v němž se zabýval dosud neřešenou právní otázkou, **zda se spoluvlastník může domáhat v soudním řízení změny uzavřené dohody o správě společné věci, užívané třetí osobou**.

Jinými slovy tedy byla řešena otázka, zda může postup dle § 1139 OZ vést nejen ke zrušení či změně většinového rozhodnutí spoluvlastníků, ale též k úpravě dohody všech spoluvlastníků.

V tomto ohledu Nejvyšší soud ČR konstatoval, že podle § 11 OZ obecná ustanovení o vzniku, změně a zániku práv a povinností ze závazků v části čtvrté OZ se použijí přiměřeně i na vznik, změnu a zánik jiných soukromých práv a povinností. **Stejně jako závazek, i dohoda spoluvlastníků o správě společné věci tak může být změněna**.

Ačkoli tedy ustanovení § 1139 OZ dopadá primárně na případy řešení neshod z rozhodnutí, která nemají podporu všech spoluvlastníků, resp. z rozhodnutí nepřijatých z důvodu nedostatečné podpory, lze se na jeho základě domáhat též změny či aktualizace dřívějších dohod spoluvlastníků.

Tento závěr má svou logiku již z toho důvodu, že předmětné ustanovení má pomoci řešit patové situace, za které lze samozřejmě označit i případy, kdy část spoluvlastníků považuje dřívější dohodu o správě společné věci za nevyhovující, ovšem například z důvodu rovnosti hlasů či pasivity některých spoluvlastníků se nedaří dosáhnout její změny.



JUDr. Jakub Celerýn,
advokát

Longin Business Center
Na Rybníčku 1329/5
120 00 Praha 2

Tel.: +420 296 368 350

Fax: +420 296 368 351

e-mail: law.office@mn-legal.eu

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

Další články:

- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporální autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)