4. 4. 2019

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

Jak rozdělit náklady na vytápění nemovitosti (bytové jednotky) mezi její spoluvlastníky

Pokud by titulek (název) příspěvku byl opatřen otazníkem a formulován jako otázka, jistě je na místě odpovědět: Dle výše spoluvlastnických podílů. Ale jak postupovat, když některý ze spoluvlastníků byt neužívá, zatímco jiný jej obývá?

Právě takový spor mezi spoluvlastníky bytu, kdy se jeden – muž odstěhoval od své manželky kvůli jiné ženě a opustil byt, je řešen soudní cestou. Žalobkyně se domáhala po žalovaném zaplacení nákladů, které i za něj jako rovnodílného spoluvlastníka vynaložila jako spoluvlastnice na bytovou jednotku, a to m.j. právě i náklady na topení. Soud prvního stupně konstatoval, že žalovaný se částečně obohacoval na úkor žalobkyně, neboť ta hradila veškeré náklady spojené s užíváním společného bytu, a naopak žalovaný, byť byl spoluvlastníkem, se na tomto nikterak nepodílel. Rozlišuje se, výstižně poznamenal soud, což můžeme předeslat ještě před zhodnocením případu Nejvyšším soudem (v rozsudku sp. zn. 22 Cdo 2466/2018, ze dne 27. 11. 2018), zda se jedná o náklady spojené s užíváním bytu bez ohledu na to, zda vlastník byt užívá, a o náklady, které jsou ovlivněny skutečností, zda vlastník byt užívá či nikoliv. Dále soud uvedl, že za dobu, kdy byl byt v rovnodílném podílovém spoluvlastnictví účastníků, tvoří výše bezdůvodného obohacení 1/2 nákladů za užívání bytu, které musí být hrazeny bez ohledu na to, zdali je byt vlastníkem (žalovaným) užíván nebo ne. Naproti tomu u položek, u kterých je rozhodující, zda vlastník byt užívá či nikoliv, lze po žalovaném požadovat 1/4 nákladů (ačkoliv byt neužíval).

Právě otázka, zda a v jaké míře se spoluvlastník, který společnou věc - jednotku (byt) neužívá, má podílet na platbách za vytápění bytu či dodávky tepla, založila přípustnost dovolání k NS ČR.

Zrušený občanský zákoník

Vzhledem k věci jako celku, se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba (ust. § 1116 o. z.). Podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci (ust. § 1122 odst. 1 o. z., podobně dříve ust. § 137 odst. 1 obč. zák.).

K náhradě nákladů vynaložených na topení v době účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., Nejvyšší soud uvedl:

- Bezdůvodně se obohatí i ten, kdo získá majetkový prospěch tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám (ust. § 2991 odst. 2 o. z., podobně ust. § 454 obč. zák.).
- Náklady nutné pro trvalé zachování podstaty jsou spoluvlastníci povinni vynaložit podle výše spoluvlastnického podílu.
- Výše bezdůvodného obohacení je dána – pokud jde o investici na nutné opravy nebo údržbu – podílem žalovaného (neinvestujícího spoluvlastníka) na investici odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu ke společné věci.

Z uvedeného vyplývá, že vynaložil-li spoluvlastník bez dohody s druhým spoluvlastníkem náklad nutný na zachování společné věci, má vůči druhému (příp. ostatním) spoluvlastníkovi právo na

úhradu částky, která na něj podle výše jeho podílu připadá, a to z titulu bezdůvodného obohacení.

Nový občanský zákoník

K náhradě nákladů vynaložených na topení v době účinnosti občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.NS ČR uvedl předně, že v poměrech tohoto občanského zákoníku již nejde o nárok z bezdůvodného obohacení, ale o zákonný nárok spoluvlastníka vyplývající z ust. § 1136 o. z., který zní: „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,
- náhradu nutných nákladů, jednalo-li se o náklad, který bylo třeba vynaložit na záchranu věci“.

NS ČR citoval odbornou literaturu (Králík, M., in Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 527): *„Samotný pojem ‚záchrana věci‘ občanský zákoník nedefinuje, jeho výklad by však v praxi co do základního vymezení neměl činit problémy. Důvodová zpráva naznačuje, že tento nárok vzniká, jestliže spoluvlastník jedná v případě ohrožení společné věci. Pod tyto případy tak bude nutno zahrnout nejenom jednání, kterým se věc zachraňuje před zničením, tj. před zánikem věci v právním smyslu, ale zřejmě je namístě širší výklad, jenž přizná spoluvlastníku právo na náhradu nutných nákladů tam, kde jeho jednání směřovalo k tomu, aby předešlo znehodnocení věci, pozbytí její funkční či estetické podstaty, ekonomické využitelnosti apod.“*

V dané věci je – v poměrech jak občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., tak i občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. – uvedl NS ČR, třeba řešit, nakolik jsou náklady na vytápění nutné pro trvalé zachování podstaty jednotky, resp. pro její záchranu ve výše uvedeném smyslu. Je proto třeba rozlišit náklady, jejichž vynaložení je nutnou podmínkou pro zachování společné věci, resp. (společného) vlastnického práva k ní na straně jedné a náklady, spojené se skutečným užíváním jednotky (bytu) na straně druhé. Náklady, jejichž vynaložení je nutnou podmínkou pro zachování společné věci, resp. (společného) vlastnického práva k ní, jsou povinni platit všichni spoluvlastníci jednotky, bez ohledu na to, zda jednotku (byt) užívají či nikoliv, přičemž nedohodli-li se jinak, je v jejich vzájemném vztahu podíl na platbách dán výší jejich spoluvlastnických podílů. Sem patří zejména náklady spojené se správou domu a pozemku.

Smíšená povaha nákladů na teplo – z části k zachování věci, z části k pohodlí

Platba za dodávky tepla má však povahu smíšenou; zčásti představuje náklad na zachování společné věci (zejména je-li zřejmé, že bez vytápění v zimě by mohlo dojít k poškození nebo k chátrání bytu především mrazem a vlhkostí); zčásti však teplo slouží jen tomu, kdo v bytě bydlí, k pohodě bydlení. Proto se na nákladech na vytápění bytu v rozsahu nezbytné míře nutné k jeho zachování musí podílet i ten spoluvlastník, který byt neužívá. Jestliže by však platby za takové služby byly rozděleny stejně na všechny (v daném případě oba) spoluvlastníky, založilo by to bezdůvodné obohacení toho, kdo byt skutečně užívá; ten totiž využívá pro sebe teplo v rozsahu vyšším, než jaký by byl minimálně nutný k zachování předmětu vlastnictví. Stanovení poměru, v jakém se budou účastníci podílet na takových nezbytných platbách, záleží na úvaze soudu, která nesmí být zjevně nepřiměřená. – Řízení v dané sporné věci pokračuje, neboť popisovaným rozsudkem Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2466/2018, ze dne 27. 11. 2018, neskončilo (NS zrušil rozhodnutí odvolacího soudu), v zásadě však lze konstatovat, že přístup soudu prvního stupně, jak byl shora uveden, s právním názorem NS koresponduje.

Terezie Nývltová Vojáčková

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

Další články:

- 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
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)