21. 7. 2020

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

Nakládání a správa nemovité věci v podílovém spoluvlastnictví

Právní úpravě podílového spoluvlastnictví nemovité věci v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“) se s účinností od 1. 7. 2020 opětovně dostalo změny v podobě omezení předkupního práva podílových spoluvlastníků. V souvislosti s novelou předkupního práva podílových spoluvlastníků k nemovité věci tento článek shrnuje i další instituty nakládání a správy nemovité věci v podílovém spoluvlastnictví.

Nakládání s podílem

Podílové spoluvlastnictví se vyznačuje tím, že vůči třetím osobám vystupují spoluvlastníci jako jeden vlastník společné věci, každý ze spoluvlastníků je ale úplným vlastníkem svého podílu k věci. Jednotlivé podíly pak představují míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci.

Každý ze spoluvlastníků může se svým podílem nakládat podle své vůle. Takové nakládání však nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají.

S účinností od 1. 7. 2020[1] spoluvlastníci nemovité věci již nemají obecné předkupní právo k podílům ostatních spoluvlastníků. Předkupní právo je omezeno na případy, kdy spoluvlastnictví vzniklo právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit (např. pořízením pro případ smrti) a to pouze po dobu šesti měsíců od vzniku spoluvlastnictví.[2] Obdobně je zachováno předkupní právo spoluvlastníků ohledně spoluvlastnictví zemědělského závodu, pokud spoluvlastnictví vzniklo tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit. V případě zemědělského závodu ale předkupní právo nebude časově omezeno.

Správa společné věci

Obecně platí, že každý ze spoluvlastníků je oprávněn k účasti na správě společné věci a při rozhodování o společné věci se hlasy spoluvlastníků počítají podle velikosti jejich podílů. Z právního jednání týkajícího se společné věci jsou následně všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

O běžné správě společné věci rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů. Rozhodnutí má právní účinky pro všechny spoluvlastníky pouze v případě, že všichni byli vyrozuměni o potřebě rozhodnout, ledaže se jednalo o záležitost, která vyžadovala okamžité jednání. Spoluvlastník opominutý při rozhodování o neodkladné záležitosti může navrhnout soudu, aby určil, že vůči němu takové rozhodnutí nemá právní účinky, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby je snášel.

To ale neznamená, že by věci běžné správy podléhaly vždy určitému formálnímu hlasování a rozhodnutí spoluvlastníků. Nejjednodušší forma běžné správy bude dohoda všech spoluvlastníků.[3] „D*ohoda podílových spoluvlastníků je primárním způsobem řešení záležitostí spoluvlastníků. Dohoda o správě společné věci je bezformálním právním jednáním a nemusí být písemná ani tehdy, týká-li se nemovité věci. Může být uzavřena i ústně nebo konkludentně. 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 správě společné věci. V případě podstatné změny poměrů se může kterýkoliv spoluvlastník domáhat nového rozhodnutí o správě společné věci. Změnou poměrů není toliko časový odstup mezi uzavřením dohody spoluvlastníků a její faktickou realizací".[4] Takto bude běžná např. dohoda spoluvlastníků o rozsahu užívání nemovité věci jednotlivými spoluvlastníky. Tuto dohodu je nutné odlišovat od dohody spoluvlastníků podle § 1138 ObčZ, kterou se spoluvlastníci odchylují od zákonného režimu správy (viz dále).

Až v případě absence dohody všech spoluvlastníků by se měla věc rozhodnout na základě hlasování podle velikosti podílů jednotlivých spoluvlastníků (byť zákon nestanoví přesnou formu procesu takového hlasování a rozhodnutí). Vůči přehlasovanému spoluvlastníkovi nemůže být však rozhodnutí v extrémním nesouladu s principy spravedlnosti a porušovat jeho základní práva. Nelze připustit, aby správa společné věci probíhala způsobem, který vůbec nerespektuje oprávněné zájmy menšinového spoluvlastníka.[5]

O významných záležitostech týkajících se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či o jejím zpracování, je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků. Nedosáhne-li se této většiny, může rozhodnout soud na návrh spoluvlastníka.

K rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena nebo její zatížení zrušeno, a k rozhodnutí, na jehož základě mají být práva spoluvlastníků omezena na dobu delší než deset let, je třeba souhlasu všech spoluvlastníků. Ke zřízení zástavního práva nebo jiné obdobné jistoty sloužící k zajištění peněžité pohledávky vzniklé při zlepšení společné věci nebo při její obnově postačí rozhodnutí alespoň dvoutřetinové většiny spoluvlastníků.

Pokud spoluvlastník vynaloží náklad na společnou věc v zájmu ostatních spoluvlastníků bez jejich vyrozumění a souhlasu, může požadovat (i) poměrnou část náhrady v rozsahu zhodnocení věci[6], pokud šlo o náklad, který byl spoluvlastníkům ku prospěchu, a (ii) náhradu nutných nákladů, pokud šlo o náklad, který bylo třeba vynaložit na záchranu věci.

Dohoda o užívání společné věci podle § 1138 ObčZ

ObčZ výslovně v § 1138 připouští uzavření dohody spoluvlastníků o správě společné nemovité věci rozdílně od zákona. Platnost takové dohody musí schválit všichni spoluvlastníci, musí mít formu veřejné listiny (notářského zápisu) a musí být uložena u orgánu, u kterého je nemovitá věc zapsána ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí). Dohodu o užívání společné věci podle § 1138 ObčZ je potřeba rozlišit od bezformální dohody uvedené výše (a popsané judikaturou), která pouze představuje shodu spoluvlastníků v rámci zákonného režimu správy společné věci. Na základě dohody podle § 1138 ObčZ je zákonný režim správy společné věci změněn, přičemž zákon nestanoví žádné bližší limity možné změny. Typicky pak změna zákonného režimu spočívá v (i) svěření správy určenému správci z řad spoluvlastníků či třetích osob, se současným stanovením jeho práv a povinností; (ii) úpravě hlasovacího mechanismu (především změna potřebného hlasovacího kvóra nebo vymezení záležitostí, které budou považovány za významné); (iii) stanovení vzájemné informační povinnosti nebo naopak nepotřebnosti vyrozumívat určitého spoluvlastníka; nebo (iv) stanovení kombinace zákonných a smluvních pravidel správy.[7]

Dohodu o užívání společné věci podle § 1138 ObčZ je nutné zkoumat z hlediska její závazkové nebo věcně právní povahy. Zapsání dohody o správě společné věci do katastru nemovitostí má chránit třetí osoby a zajistit jejich informovanost o režimu správy, který je odlišný od zákona. Ustanovení o správě společné věci (§ 1126 až § 1139 ObčZ) patří mezi absolutní majetková práva, která jsou zařazena

v části třetí ObčZ. Podle § 978 ObčZ se od ustanovení této části lze odchýlit s účinky vůči třetím osobám pouze v případech, kdy to připouští zákon. Vzhledem k tomu, že ObčZ v § 1138 výslovně připouští možnost odchýlení se od zákonného režimu správy dohodou, je možné předpokládat, že dohoda o správě společné věci bude účinná i vůči třetím osobám. Podpůrný argument pro účinnosti vůči třetím osobám dává také judikatura, která již pro bezformální dohody spoluvlastníků ve věcech správy podle zákonného režimu dovodila, že taková dohoda zavazuje i právního nástupce některého ze spoluvlastníků.[8]

Předchozí právní úprava[9] neznala obdobu dohody měnící zákonný režim správy, která by se současně zapisovala do katastru nemovitostí. Účinkům dohody podle § 1138 ObčZ vůči třetím osobám se zatím nevěnovaly ani české soudy. Obecně lze ale říct, že do katastru nemovitostí jsou zapisovány skutečnosti právě kvůli ochraně třetích osob, vůči nimž by mohly mít účinky.

Dohoda o správě společné věci se ukládá u příslušného katastrálního úřadu do sbírky listin, která je součástí katastrálního operátu.[10] V souladu s § 52 zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona není však možné do sbírky listin vedené katastrálním úřadem nahlížet a údaje o dohodě o správě společné věci tak nelze poskytnout dálkovým přístupem. Znění dohody o správě společné věci lze tak získat pouze na žádost. Žadatel přitom musí prokázat svoji totožnost a sdělit účel, pro který kopii dokumentu ze sbírky listin žádá. V určitých případech může být k zjištění obsahu dokumentu ve sbírce listin katastru nemovitostí nutná až osobní návštěva katastrálního úřadu.[11] Oproti dálkovému přístupu se tak může jednat pro třetí osoby o značné komplikace. Kvůli takovému omezení veřejného přístupu ke znění dohody o správě společné věci mohou třetí osoby namítat, že neměly možnost se s jejím obsahem seznámit a její ujednání tak proti nim nemají právní účinky.

Shrnutí

Nakládání s podílem spoluvlastníka k nemovité věci bylo s účinností k 1. 7. 2020 opět novelizováno, kdy došlo ke zrušení obecného předkupního práva. Společnou správu nemovité věci ve spoluvlastnictví je třeba rozdělit podle zákonného režimu na běžnou správu, správu významných záležitostí a rozhodnutí, ke kterým je potřeba rozhodnutí všech spoluvlastníků. Zákonný režim společné správy může být změněn dohodou spoluvlastníků o správě společné věci podle § 1138 ObčZ, která musí mít formu notářského zápisu a bude evidována u katastru nemovitostí. Tuto dohodu je nutné odlišovat od neformální dohody spoluvlastníků ohledně správy společné věci, které se již několikrát věnovala judikatura, a která představuje pouze shodu spoluvlastníků v rámci zákonného režimu.

Mgr. Jiří Štádler

ACHOUR & PARTNERS

ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář, s.r.o.

Kaunický palác
Panská 7
110 00 Praha 1

Tel: +420 270 006 111
Fax: +420 270 006 122
E-mail: office@achourpartners.com

---

[1] Zákon č. 163/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

[2] Předkupní právo se neuplatní při převodech mezi manžely, sourozenci nebo příbuznými v přímé linii.

[3] KRÁLÍK, M. In: SPÁČIL, J., DOBROVOLNÁ, E., HANDRLICA, J., HOLEJŠOVSKÝ, J., HORÁK, T., HRABÁNEK, D., KRÁLÍK, M., LASÁK, J., NOVOTNÝ, M., PETR, B., PIHERA, V., RICHTER, T., VRZALOVÁ, L. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 488.

[4] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 10. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4201/2017.

[5] Nález Ústavního soudu ze dne 21. 10. 2008, sp. zn. IV. ÚS 1735/07.

[6] Pokud se nejedná o náklad na záchranu věci, spoluvlastník má nárok na poměrnou náhradu nákladů pouze v rozsahu zhodnocení věci. Pokud tedy jeden ze dvou spoluvlastníků svévolně vynaloží náklad např. 20.000,- Kč, ale společná věc bude ve výsledku zhodnocena pouze o 10.000,- Kč, druhý spoluvlastník bude prvnímu povinen nahradit pouze 5.000,- Kč.

[7] KRÁLÍK, M. In: SPÁČIL, J., DOBROVOLNÁ, E., HANDRLICA, J., HOLEJŠOVSKÝ, J., HORÁK, T., HRABÁNEK, D., KRÁLÍK, M., LASÁK, J., NOVOTNÝ, M., PETR, B., PIHERA, V., RICHTER, T., VRZALOVÁ, L. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 530.

[8] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 2011, sp. zn. 22 Cdo 4455/2008.

[9] Srov. zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník; zákon č. 344/1992 Sb., České národní rady o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon); a vyhláška č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška.

[10] KRÁLÍK, M. In: SPÁČIL, J., DOBROVOLNÁ, E., HANDRLICA, J., HOLEJŠOVSKÝ, J., HORÁK, T., HRABÁNEK, D., KRÁLÍK, M., LASÁK, J., NOVOTNÝ, M., PETR, B., PIHERA, V., RICHTER, T., VRZALOVÁ, L. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 530.

[11] VYCHOPEŇ, M. In: ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 379.

© 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)