Náklady vynaložené jedním vlastníkem na společnou nemovitost a rozhodování soudů

Podílové spoluvlastnictví nemovitosti přináší v praxi mnoho problémů. Jednou z otázek, které s sebou spoluvlastnictví přináší, je i otázka investic do společné věci jedním ze spoluvlastníků. Pokud se vlastníci nedohodnou, musí o nich rozhodnout až soud. Z mých zkušeností bohužel vyplývá, že ne vždy si soudci se takovou situací vědí rady, a to jak z procesního hlediska, tak i z pohledu hmotněprávního, což celý spor jen protahuje. Prodlužování celého procesu v případě, kdy jsou vztahy mezi vlastníky – a často i sousedy – napjaté, rozhodně nevede k jejich zlepšení. Pojďme se nyní podívat na příklady, jak by měly soudy postupovat v případě investic do společné věci.

Správu společné věci v podílovém spoluvlastnictví má občanský zákoník, 89/2012 Sb., uvedenu v § 1126 a následujících. V zásadě platí, že o správě společné věci rozhoduje majorita, v určitých případech zákon vyžaduje kvalifikovanou většinu. Přehlasovaný spoluvlastník se může proti rozhodnutí majority v některých případech bránit u soudu. Jestliže dojde k dohodě všech spoluvlastníků o investici do společné věci, je situace jasná a finanční vyrovnání by mělo vyplývat z dohody spoluvlastníků. Pokud rozhodne většina, vztahuje se takové rozhodnutí v zásadě i na menšinové spoluvlastníky, kteří se na úhradě nákladů mají podílet v návaznosti na velikost svých podílů. Nejkomplikovanější je však případ, kdy investice provede menšinový vlastník.

Základním kritériem pro volbu správného postupu je otázka, zda byla taková investice provedena se souhlasem ostatních vlastníků, resp. majority, či nikoliv. Pokud menšinový vlastník provedl investici se souhlasem ostatních vlastníků, příp. na základě majority, má právo požadovat po ostatních spoluvlastnících podíl na skutečných nákladech. Tyto náklady jsou splatné ihned, ještě v průběhu trvání spoluvlastnictví. S ohledem na skutečnost, že nárok na náhradu poměrné části nákladů je splatný po jejich vynaložení, je třeba hlídat i promlčení; s nárokem je třeba se obrátit na soud včas a nečekat až na řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Nebudu se zde zabývat otázkou případné neúčelnosti takových výdajů či investicí za podstatně vyšší částku, než jaká je v místě a čase obvyklá, neboť to není účelem tohoto článku.

Složitější je situace v případě, kdy menšinový spoluvlastník provede investici bez souhlasu ostatních spoluvlastníků, resp. bez souhlasu majority. Zde mohou nastat dvě situace: typicky se bude jednat o havarijní opravu (zákon v § 1136 hovoří o „záchraně věci“), nebo půjde o opravu či úpravu, která nemá charakter nezbytnosti ve smyslu zachování věci. V prvním případě je situace obdobná jako u rozhodnutí majority a menšinový spoluvlastník má právo na poměrnou úhradu vynaložených (skutečných nákladů), která je splatná ihned.

Pokud však menšinový vlastník provede nějakou investici, která není nutná (například zrekonstruuje koupelnu, kterou v domě užívá, prostě jen proto, že se mu již staré kachličky nelíbí), nemá právo na poměrnou úhradu všech vynaložených nákladů, ale jen na část náhrady v rozsahu zhodnocení celé věci. Tato náhrada je splatná až po zrušení podílového spoluvlastnictví, což vyplývá ze starší judikatury, která je však v tomto rozsahu zřejmě použitelná i na nový občanský zákoník. Nicméně nemám bohužel k dispozici žádné novější rozhodnutí, které by tento názor potvrzovalo.

Můžeme to snadno demonstrovat na příkladu s koupelnou. Uvažujme, že v domě se čtyřmi stejnými byty jsou čtyři spoluvlastníci, z nichž každý vlastní jednu čtvrtinu a na základě dohody užívá vždy jeden byt. Jeden z menšinových spoluvlastníků provede rekonstrukci koupelny ve „svém“ bytě za částku 200 tisíc korun. Hodnota celého domu je 10 milionů korun. Nejedná se o havarijní opravu, nýbrž pouze o rekonstrukci za účelem zpříjemnění bydlení. Ostatní vlastníci s rekonstrukcí souhlas

nedali. V takovém případě nemůže tento spoluvlastník žádat od ostatních 75 % z částky 200 tisíc korun (od každého 50 tisíc korun), ale může pouze žádat po každém jednu čtvrtinu toho, oč se zvýšila hodnota celého domu. Hodnota celého domu se však rekonstrukcí jedné koupelny zvýšila třeba jen o 20 tisíc korun. Tím pádem tento vlastník může po každém z ostatních žádat 25 % z částky 20 tisíc korun, tedy jen 5 tisíc korun. Může se samozřejmě stát, že i po takové investici se hodnota celé nemovitosti nezvýší vůbec.

I v tomto případě je podmínkou náhrady fakt, že se jednalo o náklad, který byl spoluvlastníkům ku prospěchu (§ 1136 občanského zákoníku). Pokud by náklad ku prospěchu ostatním nebyl, pak nemá menšinový spoluvlastník právo na žádnou náhradu.

Jestliže si shrneme výše uvedené, dojdeme k následujícímu:

- Dohoda nebo majorita – hradí se skutečné náklady, splatnost ihned
- Menšinový – záchrana věci – hradí se skutečné náklady, splatnost ihned
- Menšinový – nejde o záchranu věci – hradí se zhodnocení celé věci, splatnost po zrušení podílového spoluvlastnictví

Procesní postup soudu

Hmotněprávní aspekty investic jsme se vysvětlili výše, nyní se zaměřme na uplatnění nároků v praxi. Obecně je třeba uvést, že každý nárok na úhradu peněžité částky musí splňovat požadavky, které občanský soudní řád klade na uplatnění jakéhokoli nároku. Jestliže jeden ze spoluvlastníků uplatňuje poměrnou část skutečně vynaložených nákladů během trvání podílového spoluvlastnictví (ve výše uvedeném přehledu první dvě odrážky), nejde zřejmě o nic složitého. Žalobce a žalovaný musejí být dostatečně označeni, v žalobě musí být uvedena požadovaná částka, náklady mají být doloženy (typicky fakturami a doklady o úhradách). Měl by být doložen i souhlas ostatních vlastníků, případně další doklady týkající se rozhodnutí majority.

Podstatně složitější situace nastává u třetího případu. Nezřídka se stává, že spoluvlastník svůj nárok uplatní v rámci řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, v podstatě jako protinárok. I v takovém případě musí spoluvlastník postupovat stejně, jako kdyby podával samostatnou žalobu. Musí tedy svůj nárok nejprve tvrdit: uvést, jaké investice provedl, kolik za ně zaplatil, provedení investic musí řádně prokázat. Pokud toto splní, pak teprve může soud přistoupit k provedení znaleckého posudku – pokud bude navržen k důkazu – na výši zhodnocení celé nemovitosti. Spoluvlastník by také měl uvést, zda uplatňuje ohledně svého nároku námitku započtení (na vypořádací podíl) či vzájemný návrh; pokud tak neučiní, měl by být soudem v tomto směru poučen (viz například rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 340/2007). Pokud by se jednalo o vzájemný návrh, je pochopitelně třeba, aby z požadované částky zaplatil soudní poplatek.

Námitka započtení má však jedno úskalí. Náhrada od ostatních spoluvlastníků je splatná až na základě zrušení podílového spoluvlastnictví, ovšem rozsudek zrušující spoluvlastnictví je konstitutivní, a tím pádem účinný až právní mocí. Ustálená soudní praxe proto neumožňuje započtení nároku na náhradu zhodnocení proti vypořádacímu podílu přímo v jednom rozsudku (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1089/2007), ačkoliv takové závěry se stále v rozsudcích nižších stupňů občas objevují. Na tomto názoru by zřejmě nemělo nic změnit ani ustanovení § 1148 odst. 2 občanského zákoníku, pokud k právní moci rozsudku nedojde do jednoho roku od zahájení řízení o zrušení spoluvlastnictví (v praxi nepředpokládám, že by soudy byly takto rychlé, pokud budou vlastníci ve sporu).

Správný postup by tedy měl být následující:

1. účastník nejprve musí úpravy **tvrdit**,
2. poté je třeba, aby investice **prokázal**,
3. měla by být vyjasněna otázka, zda byly provedeny se **souhlasem** ostatních, či nikoliv,
4. pokud **nebyly provedeny se souhlasem**, je třeba zvážit, zda se jednalo o havarijní opravy, nebo ne; pokud se nejednalo o havarijní opravu, opět je nutné si vyjasnit, jestli jde o náklad ku prospěchu ostatním spoluvlastníkům,
5. jestliže **jde o havarijní opravu**, soud vychází ze skutečně zaplacených nákladů – zde pozor na promlčení,
6. jestliže **nejde o havarijní opravu** a současně jde o náklad ku prospěchu ostatním vlastníkům, pak teprve může být přistoupeno ke znaleckému šetření spočívajícím ve **zhodnocení celé nemovitosti**, nikoliv jednotlivých úprav,
7. jestliže nejde o havarijní opravu a současně nejde o náklad ku prospěchu ostatním, nemá spoluvlastník nárok na žádnou kompenzaci.

Jak je vidět z výše uvedeného, problematika investic do společné nemovitosti není zase až tak složitá, jak se na první pohled jeví, jen je třeba se přidržet pravidel daných občanský zákoníkem a již existující judikaturou. Zbývá ještě vyřešit otázku investic provedených za účinnosti starého občanského zákoníku, 40/1964 Sb. Dle mého názoru by se investice měly posuzovat podle právního předpisu účinného v době jejich provedení, neboť právo na jejich úhradu vzniká již jejich provedením, byť splatnost může nastat až mnohem později (viz § 3028 odst. 2 nového občanského zákoníku).

JUDr. Michaela Balousová,
advokátka

JUDr. Michaela Balousová, advokátka

Anny Letenské 34/7
120 00 Praha 2

Tel.: +420 776 166 453
e-mail: office@pravniknemovitosti.cz

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

Další články:

- Řádné prověření podnětu jako podklad pro místní šetření (nález Ústavního soudu)
- Zákon č. 73/2025 Sb.: Advokacie v nové éře regulace a ochrany důvěrnosti

- Státní zaměstnanci a úředníci v byznysu: Flexinovela bourá hranice a otevírá dveře do podnikatelských orgánů
- K jednomu z výkladových úskalí na úseku regulace slev
- Student je spotřebitel: ÚS redefinoval smluvní vztahy se soukromými VŠ
- Zákaz změny k horšímu (reformace in peius) se neuplatní u nákladových výroků
- Přinese rozsáhlá novela zákona o ochraně přírody a krajiny urychlení povolovacích procesů?
- Nový zákon o kybernetické bezpečnosti: co se mění a jak se připravit?
- Fungování Rady pro rozhodování sporů podle Červené knihy FIDIC
- Úprava styku rodiče s dítětem nízkého věku v tzv. navykacím režimu a poté
- Právní novinky v roce 2025, část čtvrtá – implementace nové definice domácího násilí