9. 9. 2015

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

Několik málo slov ke vztahům mezi spoluvlastníky

Institut spoluvlastnictví je zcela jistě všem právníkům velmi dobře znám. S ohledem na to jsou právní aspekty s tímto spojené odborné veřejnosti velmi dobře známy a nebudu tedy zbytečně plýtvat časem znalého čtenáře. Velmi rád bych však krátce připomněl a poukázal na již konstantní rozhodovací praxi týkající se velmi úzké výseče této problematiky, která má však v reálném životě zásadní dopad a ne vždy je na ni pamatováno tak, jak si zaslouží.

Případ, o kterém pojednává tato krátká stať, se týká investic do majetku nacházejícího se v podílovém spoluvlastnictví.

Na začátek trochu suchopárného práva: „Starý“ občanský zákoník ve svém § 139 odst. 2 stanovil, že *o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud.* Aktuální občanský zákoník (tentokráte tedy „nový“) pak v tomto směru novinky nezavádí, neboť nadále se o běžných záležitostech rozhoduje prostou většinou hlasů (§ 1128 odst. 1), přičemž o významných záležitostech (např. *podstatné zlepšení nebo zhoršení věci, změna jejího účelu či její zpracování*) se rozhoduje *alespoň dvoutřetinovou většinou hlasů* (§ 1129).

Mezi nejzákladnější a nejčastější rozhodnutí o hospodaření se společnou věcí počítáme schvalování investic do společné věci a jejich rozsahu. Konstantní rozhodovací praxi v této záležitosti reprezentuje např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.11.2011 (řízení vedeno pod sp. zn. 22 Cdo 3766/2011), který se týká investic, a to jak těch učiněných po dohodě (či na základě principu majority), tak i těch, o kterých shoda nepadla (či byly provedeny nikoliv na základě principu majority), a to ve vztahu k nákladům vynaloženým na nutnou úpravu či údržbu věci, tak i těch, které do tohoto okruhu vzhledem ke svému rozsahu nespadají.

Dle výše uvedeného rozhodnutí, ve třech případech ze čtyř možných, které mohou nastat:

1. *nutná oprava či údržba po dohodě (na základě principu majority),*
2. *investice (nikoliv běžná oprava či údržba) po dohodě (na základě principu majority),*
3. *nutná oprava či údržba bez svolení ostatních spoluvlastníků (a nikoliv na základě principu majority),*

nastává splatnost vynaložených nákladů (případ 1. a 2.) či vzniká právo na vydání bezdůvodného obohacení (případ 3.), které je možno požadovat po ostatních spoluvlastnících, **již okamžikem provedení opravy, údržby či investice**.

Pokud však spoluvlastník provede investici (nikoliv tedy běžnou opravu či údržbu) bez souhlasu či přímo proti vůli spoluvlastníků ostatních, vzniká právo na vydání bezdůvodného obohacení (oproti výše uvedeným zbývajícím variantám) **až při zániku podílového spoluvlastnictví**. Běžné opravy a údržba tedy nečiní jakoukoliv potíž, neboť zde je režim v obou případech (se souhlasem x bez souhlasu ostatních spoluvlastníků) stejný - promlčecí doba běží již ode dne vynaložení potřebných nákladů. Jestliže však spoluvlastník investuje své prostředky do společné věci jinak než za účelem běžné opravy či údržby, poměrně nepochopitelně (alespoň pro autora tohoto článku) dochází k

jinému určení počátku běhu promlčecí lhůty. Pokud spoluvlastník svůj záměr oznámí ostatním spoluvlastníkům, předloží jim své plány a tito s uvedeným vysloví souhlas, může se příspěvku na takovouto investici od těchto (úspěšně) domáhat pouze do uplynutí promlčecí doby, která počne běžet již okamžikem vynaložení těchto nákladů. Pokud však uvedená investice je uskutečněna pouze na základě vlastního uvážení a vůle spoluvlastníka, bez souhlasu ostatních spoluvlastníku, či dokonce přímo proti jejich vůli, časový úsek, po který může nárok vymáhat, se značně prodlužuje, neboť promlčecí doba počne běžet až okamžikem zániku podílového spoluvlastnictví. V tomto případě tedy platí, že osoba, která jedná svévolně a nikoliv s ohledem na zájmy a rozhodnutí ostatních spoluvlastníků, je zvýhodněna, neboť jí je poskytnuta delší doba, v rámci které může svá práva vůči ostatním spoluvlastníkům uplatnit. Argumentem k obhajobě výše uvedeného přístupu jistě může být, že po dobu trvání spoluvlastnictví je omezen i tento investující spoluvlastník, který vydání bezdůvodného obohacení po ostatních spoluvlastnících nemůže požadovat, nicméně samotné trvání tohoto stavu je ovlivněno opět pouze vůlí tohoto spoluvlastníka, který může kdykoliv požádat soud o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, což zase vede pouze k prodloužení doby, v rámci které je možno investované plnění po ostatních požadovat. To by snad již bylo právu konformnější i to řešení, dle kterého by investice (vynaložená nikoliv na běžnou údržbu či opravu), které byly provedeny bez splnění podmínek stanovených právními předpisy, investujícímu spoluvlastníkovi nebyly těmi ostatními nahrazovány vůbec. Z čistě mezilidského hlediska je pak jistě jednodušší žádat náhradu proti osobám, který již nejsou k věřiteli v blízkém vztahu (založeném např. právě spoluvlastnictvím), kdy se po odpadnutí důvodu dřívějších vzájemných vztahů jedná fakticky o osoby cizí, než proti těm, kteří spoluvlastnické vztahy nadále tvoří a nějakým obstojným a trvale udržitelným způsobem spolu musí vycházet i do budoucna.

Zásadní důvod, který by ospravedlňoval nepoměr uvedený v předchozím odstavci, autor tohoto krátkého článku nenalezl. Pevně však věří, že tento existuje.

JUDr. Vojtěch Mihalík,
advokát

e-mail: mihalik@akmihalik.cz

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

Další články:

- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- 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?