24. 6. 2021

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

Spoluvlastnictví a souhlas s rekonstrukcí

Na správě společné věci má právo účastnit se každý ze spoluvlastníků, přičemž hlasy se počítají podle výše spoluvlastnických podílů. V případě odlišných názorů je důležité vymezit, zda se jedná o správu běžnou, mimořádnou, či dokonce rozhodnutí podmíněná obligatorním souhlasem všech spoluvlastníků.

Výše uvedené 3 možnosti vycházejí ze zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále „NOZ“). Zde je uvedeno, že spoluvlastníci při běžné správě rozhodují většinou hlasů[1], naproti tomu rozhodnutí o významné záležitosti vyžaduje alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků.[2] Až soudní praxe určí, jaké případy spadají do které z konkrétních kategorií, avšak autor článku se zde zaměřuje pouze na rekonstrukci společné nemovitosti.

Je jistě možné situaci v určitých případech vyřešit rozdělením na jednotlivé bytové jednotky (geometrický plán s následným zápisem do katastru nemovitostí), o kterých každý z vlastníků rozhoduje sám, avšak časově méně náročné se jeví získání souhlasu všech spoluvlastníků. Pokud není možné souhlasu všech dosáhnout, NOZ *„demonstrativním výčtem uvádí případy, které považuje za spadající pod mimořádnou správu; jedná se o podstatné zlepšení nebo zhoršení společné věci, změnu jejího účelu či její zpracování.“* [3] Je patrné, že se jedná o výčet demonstrativní, nikoli taxativní, malá četnost sporů tohoto typu má zatím za následek omezenou judikaturu, ze které by bylo možné vycházet. *„Obecně lze konstatovat, že rozhodnutí o podstatném zlepšení nebo zhoršení věci má zahrnovat případy, kdy zásadnějším způsobem dochází ke změnám v kvalitativním či hodnotovém posouzení věci nad rámec běžných, obvyklých či pravidelnějších úkonů vztahujících se ke společné věci.“* [4]

V kontinentálním právu není judikatura závazná podobně jako precedenty v právu anglosaském (např. Velká Británie, USA), lze ji však využít pro právní argumentaci. V případě potřeby rozhodnout o zamýšlené opravě fasády odvolací soud odkázal na skutkové i právní závěry soudu prvního stupně s tvrzením, že žalovaný je povinen přispět na náklady opravy podle velikosti svého podílu, neboť i když on s opravou nesouhlasil, o provedení opravy rozhodli spoluvlastníci disponující většinou hlasů. Nejvyšší soud následně dovolání zamítl.[5]

Pokud by tedy např. vlastník A disponoval ideálními čtyřmi pětinami určité nemovitosti a vlastník B pouze zbývajícím 20% podílem, o investici do přístavby by vlastník A mohl rozhodnout bez souhlasu vlastníka B. Za poněkud ztížený lze považovat případ, kdy
vlastník A k výše uvedené rekonstrukci plánuje použít finanční prostředky z účelového spotřebitelského úvěru na bydlení, kde je dle metodiky banky zpravidla třeba získat souhlasy všech spoluvlastníků, aby se daná instituce vyhnula případným soudním sporům, jelikož i „přehlasovaný spoluvlastník může v třicetidenní lhůtě navrhnout, aby o záležitosti rozhodl soud.“ [6] Může také nastat situace, kdy vlastník B zemře a jeho podíl je tak předmětem dědického řízení.

Zatímco mimořádná správa se od běžné odlišuje mj. demonstrativním výčtem případů, které do dané oblasti patří, rozhodnutí podmíněná obligatorním rozhodnutím všech spoluvlastníků jsou vymezena výčtem taxativním – jedná se o *„rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena nebo její zatížení zrušeno“*, a rovněž *„rozhodnutí, na jehož základě mají být práva spoluvlastníků omezena na dobu delší než deset let.“* [7] Rekonstrukce nemovitosti nepatří ani do jedné z příslušných 2 oblastí,

navíc v případě zástavy nemovitosti je zde uvedena výjimka: souhlas alespoň dvoutřetinové většiny spoluvlastníků je považován za dostatečný.[8] *„I tady ovšem v případě potřeby může na návrh spoluvlastníka rozhodnout soud rozsudkem nahrazujícím projev vůle.“* [9]

Závěrem lze shrnout, že řešení rekonstrukce, má-li nemovitost 2 a více spoluvlastníků, nelze v žádném případě považovat za jednoznačné. Jestliže bude daný záměr vlastníkem financován spotřebitelským úvěrem na bydlení, je třeba se držet metodiky banky, neboť případný soudní spor není možné opřít o jasné argumenty ve prospěch navrhovatele, tedy je zde jistě doporučená cesta se s finanční institucí dohodnout – v případě čekání na závěr dědického řízení (viz výše) i na opodstatněné výjimce: obchod za účelem modernizace nad někdy až zdlouhavé čekání s mnoha možnými výsledky, které by však v kontextu zhodnocení nemovitosti ze zdrojů jednoho z vlastníků neměly mít negativní vliv.

Ing. Bc. Jan Vrabec,
Finanční poradce a lektor finanční gramotnosti

e-mail: jan.vrabec@ovbmail.cz

---

[1] § 1128 odst. 1 NOZ.

[2] § 1129 odst. 1 NOZ.

[3] KRÁLÍK, Michal. § 1129 [Mimořádná správa společné věci]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal, BĚLOVSKÝ, Petr, BEZOUŠKA, Petr, DOBROVOLNÁ, Eva, HANDRLICA, Jakub, HAVEL, Bohumil, HAVLÍK, David, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, HORÁK, Tomáš, HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan, PIHERA, Vlastimil, RICHTER, Tomáš, VRZALOVÁ, Lenka. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2021, s. 575.

[4] Ibidem.

[5] Rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 2288/2017.

[6] NEČAS, Petr; POSPÍŠIL, Jiří. Důvodová zpráva k NOZ. 2012.

[7] § 1132 NOZ.

[8] § 1133 NOZ.

[9] NEČAS, Petr; POSPÍŠIL, Jiří. Důvodová zpráva k NOZ. 2012.

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

Další články:

- Usnadnění výpočtu výše přiměřené slevy z ceny
- Vzdání se práv z vad a hranice autonomie vůle: k rozsudku NS 33 Cdo 28/2025 s metodologickou výhradou
- GLP-1 v potravinářství: čekají nás v EU „GLP-1 friendly potraviny“?
- Flipování nemovitostí jako esence kapitalismu?
- Znepřístupnění evidence skutečných majitelů veřejnosti
- Byznys a paragrafy, díl 23.: Smluvní byznys modely v energetice: PPA, dynamické tarify, „sdílená energie“
- Evoluce italské judikatury v lyžařském právu
- Pojem „poskytovatel základních služeb“ v zákoně o kritické infrastruktuře
- Závaznost prorogační doložky v konosamentu pro třetí osoby ve světle aktuální judikatury Soudního dvora Evropské unie
- Drony v praxi: kde končí hračka a začíná právní odpovědnost?
- Jaké změny přináší velká novela rodinného práva od roku 2026?