

# PRÁVA A POVINNOSTI spoluvlastníků

● *Chtěl bych vás požádat o radu ohledně problémů, které mám v souvislosti se spoluvlastnictvím chaty, kterou jsme zdělili s bratrem po rodičích a každý z nás je teď polovičním spoluvlastníkem. Fakticky chatu vůbec nevyužívám, nemám od ní ani klíče a naprostou většinu času chatu využívá můj bratr, který na chatě tráví téměř každý víkend. Na to, že bych chatu rád také využíval, jsem bratra několikrát upozorňoval, ale bezvýsledně. Bratr dále nechal opravit střechu za své náklady a teď po mě požaduje uhradit polovinu ceny nové střechy, s argumentem, že jsem spoluvlastník a na veškerých nákladech se musíme podílet společně. Jak mohu postupovat v těchto záležitostech? Musím platit polovinu ceny nové střechy, i když nemovitost vůbec nevyužívám? Můžu se nějak bránit proti tomu, že jsem vyloučen z užívání chaty? Je možné se nějak vyvázat ze spoluvlastnictví?*

Problematika spoluvlastnických vztahů je velice frekventovaná a často velice komplikovaná a to i z hlediska mezilidských vztahů, zejména pokud se jedná o spoluvlastnictví v rámci rodiny.

Z vámi popsané situace vyplývá, že bratr využívá nemovitost nad rámec svého spoluvlastnického podílu. To znamená, že vy jako spoluvlastník jste krácen na svých právech k nemovitosti a dochází tak k bezdůvodnému obohacení na váš úkor ze strany bratra. Co se týká vyčíslení tohoto bezdůvodného obohacení, mělo by se jednat o částku, která bude odpovídat výši obvyklého nájemného po dobu, po kterou byla nemovitost užívána nad rámec spoluvlastnického podílu. Pokud vezmeme tedy v úvahu, že ve vašem případě jde o rekreační objekt, který se využívá převážně víkendově, měl by vám bratr uhradit bezdůvodné obohacení ve výši obvyklého nájemného za počet víkendů, o které byla překročena polovina víkendů za daný rok. Pokud budete chtít mít jistotu ohledně přesné výše bezdůvodného obohacení, je vhodné nechat ocenit výši bezdůvodného obohacení znalcem, s čímž jsou pochopitelně spojené určité náklady. V této souvislosti je ještě vhodné mít na paměti, že tyto pohledávky se promlčují v obecné tříleté lhůtě, a pro-

to je jakékoli vymáhání starších nároků značně obtížné.

V souvislosti s vypořádáním platby za střechu je podstatné především to, zda vás bratr ohledně plánované výměny střechy kontaktoval a zda jste si takovou úpravu nemovitosti odsouhlasili či nikoli, přičemž tato důležitá skutečnost z dotazu nevyplývá.

Pokud vás bratr v této záležitosti kontaktoval a výměnu střechy jste si odsouhlasili, byť i třeba jen ústně, tak opravdu vznikla povinnost uhradit poměrnou část vynaložených nákladů na úpravu nemovitosti, které odpovídají spoluvlastnickému podílu, tedy polovinu ceny nové střechy. V takovém případě je možné započíst pohledávku bratra vůči vaší pohledávce na úhradu výše specifikovaného bezdůvodného obohacení vůči vaší osobě. Takové započtení můžete provést i jednostranně. V tomto případě je však vhodné doporučit dvoustranou dohodu o započtení vzájemných pohledávek, čímž by se do budoucna značně snížilo riziko případných sporů.

Je také možné, že mezi vámi nedošlo k žádné dohodě ohledně výměny střechy, případně jste ohledně této záležitosti nebyl vůbec ze strany svého bratra informován. V takovém případě by vůči vám neměla mít investice vynaložená na úpravu chaty po dobu trvání spoluvlastnictví žádné důsledky. Případně by se mohl bratr domáhat bezdůvodného obohacení až po skončení spoluvlastnictví. Problém by mohl nastat, pokud by bratr tvrdil (nebo by tomu tak opravdu bylo), že výměna střechy byla bezodkladná záležitost. V takovém případě by absence vašeho souhlasu byla opodstatnitelná a bratr by měl právní titul pro jeho nárok. Pokud byste s jeho tvrzením, že se jednalo o neodkladnou záležitost, nesouhlasil, tak byste se mohl domáhat, aby soud určil, že rozhodnutí o výměně střechy a s tím spojená investice vůči vám nemá právní účinky. I v tomto případě pak mohlo být ze strany vašeho bratra požadováno po zrušení spoluvlastnictví vydání bezdůvodného obohacení.

Ve vašem případě se zdá pochopitelné, že zvažujete zrušení spoluvlastnictví. Nejméně konfliktní variantou je samozřejmě dohoda mezi vámi a druhým spoluvlastníkem. Taková dohoda má předepsanou písemnou formu a pro následný vklad vlastnického práva do katastru



nemovitostí je nutné, aby podpisy stran na takové dohodě byly úředně ověřeny. Je možné nastavit si různé varianty vypořádání, záleží na tom, zda si některý ze spoluvlastitelů bude chtít nemovitost ponechat či nikoli. Pokud si budete vy nebo váš bratr chtít nemovitost ponechat, tak připadá v úvahu pouze převedení vlastnického práva k danému spoluvlastnickému podílu a vyplacení druhého spoluvlastníka. Pokud byste se shodli na tom, že na ponechání vlastnictví předmětné nemovitosti netrváte, tak by bylo možné celou nemovitost zpeněžit prodejem z volné ruky anebo ve veřejné dražbě a výtěžek rozdělit rovnoměrně mezi oba spoluvlastníky.

Samozřejmě nemusí být dohoda mezi vámi a bratrem z mnoha důvodů možná. V takovém případě může kterýkoli ze spoluvlastníků navrhnout soudu zrušení spoluvlastnictví, přičemž soud na základě získaných informací a vlastního uvážení, případně shodně navrženého způsobu, vybere jeden ze způsobů vypořádání zrušeného spoluvlastnictví mezi spoluvlastníky.

Jednou z variant je i prodej vašeho spoluvlastnického podílu třetí osobě, avšak možnost realizovat takový prodej je, vzhledem k vámi popsané konstelaci, velmi nízká. I kdyby se vám podařilo najít kupce pro váš spoluvlastnický podíl, tak zde stále existuje předkupní právo druhého spoluvlastníka, které nejde opominout. To znamená, že druhý spoluvlastník, který si hodlá svůj spoluvlastnický podíl ponechat, může odkoupit spoluvlastnický podíl prodávajícího spoluvlastníka za cenu, která je sjednána mezi prodávajícím spoluvlastníkem a zájemcem o koupi spoluvlastnického podílu.

Doporučit jednoznačné řešení v této záležitosti je možné bez bližších informací jen velice obtížně, lze však shrnout, že cesta smírného řešení by v tomto případě pravděpodobně byla vhodnější variantou než cesta soudních sporů, ve kterých je značně obtížné předvídat výsledek. x

Jiří Bárta  
Jan Kec

bpv Braun Partners s.r.o.