

Podílové spoluvlastnictví – jeho zrušení a vypořádání

<https://www.adol.cz/blog-podilove-spoluvlastnictvi-jeho-zruseni-a-vyporadani/>



Soužití s cizími osobami v domě, řekněme jim např. sousedé, může přinášet mnoho nepříjemností. Někdy k tomu stačí hlučný soused, boty poházené na chodbě, nechávání rozsvícených světel ve společných prostorách. I když je to často nepříjemné, tak víte, že přijдете domů do vlastního bytu, zamknete dveře a je to. Jsou ale případy, kdy může být takové soužití i rizikové. Nevěřili byste, kolik bytů dnes ještě není ve výhradním osobním vlastnictví, ale kde lidé vlastní

jen podíl na domě. To jsou případy, kdy dům není rozdělen na bytové jednotky. Dnes se podíváme na to, jaká rizika z podílového spoluvlastnictví plynou a jak je možné takové podílové spoluvlastnictví zrušit.

Včera jsem dostal otázku, která se týkala problematiky spoluvlastnického podílu. Klient si našel dražbu podílu na bytovém domě, který právě není rozdělen v katastru na bytové jednotky. V posudku bylo napsáno, že vlastník daného spoluvlastnického podílu užívá byt ve 2. patře. Otázka zněla... **na základě jakého dokumentu nebo užívacího práva ten daný vlastník užívá právě tu konkrétní bytovou jednotku?** No a pak následovala další logická otázka a to, jaká rizika z takového spoluvlastnictví plynou?

V tu chvíli jsem si vzpomněl na zhruba 10 let starý případ, který jsem řešil. Dvě rodiny žily v rodinném domě, který kdysi koupily v podílu od místního JZD. Jedna rodina žila v přízemí a druhá v prvním patře. Společně využívali chodbu, kotelnu, pozemek i dřevník na otop. Mladší pár se rozváděl a manželka potřebovala hypotéku na vyplacení svého manžela. Ale ouha. Hypotéka nešla vyřídit, protože by se zástavou museli souhlasit všichni vlastníci. Proto se na mě obrátili, abych našel nějaké řešení. Dnes si jej také ukážeme.

Podílové spoluvlastnictví

Podílové spoluvlastnictví je upraveno občanským zákoníkem 89/2012 Sb. (NOZ) od §1115. Již z prvních paragrafů je zřejmé, v čem spočívá problematika podílového spoluvlastnictví. Vybral jsem pouze několik krátkých úryvků, které spoluvlastnictví řeší:

- vzhledem k věci jako celku, se spoluvlastníci považují za jedinou osobu
- nakládají s věcí jako jediná osoba
- každý spoluvlastník má právo k celé věci
- každému náleží podíl z plodů a užitků dané věci
- plody a užitky se dělí dle poměru podílů

- podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech

U nemovitostí vlastněných v podílovém spoluvlastnictví je nutné si uvědomit, že **každý z vlastníků má právo na svůj podíl z každého centimetru**. Tedy to, že někdo užívá byt ve 2. patře, zde se vracím k dotazu klienta, je spíše zaběhnutým zvykem. Jde vlastně o jakousi historickou a všemi spoluvlastníky akceptovanou dohodu o tom, kdo co v domě bude užívat. V těchto nemovitostech nejsou žádná užívací práva nebo smlouvy. (Nejsem právník, ale asi je možné, že někteří vlastníci domů určité dohody mohou mít písemně.)

Nevýhody a rizika spoluvlastnických podílů

Z logiky spoluvlastnictví je zřejmé, že pokud není dům rozdělený na jednotky (části), je nutné v případě hypotečního úvěru ručit celou nemovitostí a s tím by museli souhlasit ostatní spoluvlastníci. V zájmu všech mě napadá snad jen shoda při čerpání úvěru na rekonstrukci nebo modernizaci domu. Ale určitě vám ostatní spoluvlastníci nedají souhlas se zástavním právem, pokud máte zájem si koupit 1/6 domu (tedy chcete užívat např. 1 byt ze 6). Takto by totiž ostatní spolumajitelé ručili za vaši hypotéku. Prvním problémem tedy bývá financování nákupu takového "bytu".

Asi největší obavy lidí vyvolávají exekuce. Pokud vlastníte podíl 1/6 na bytovém domě a na jiného spoluvlastníka 1/6 je nařízena exekuce, nedotkne se to vašeho podílu. I v případě, že dojde k dražbě nemovitosti, bude se dražit jen podíl zadluženého souseda. Až sem je vše v pořádku. Problém ovšem může nastat při výkonu práv exekutorem.

Pokud půjde o bytový dům o šesti nebo deseti bytech, kde je každý byt řádně označen a bydlí zde cizí lidé, mělo by vše proběhnout v pořádku. Problém ale nastává u rodinných domů (do 3 bytových jednotek), kde jsou spoluvlastníci třeba rodinní příslušníci. Pak je zde reálná obava z toho, že exekutor vstoupí i do vašeho bytu a bude mít chuť zabavovat movité věci. K tomu stačí, pokud má exekutor podezření, že se ve vašem bytě nacházejí věci dlužníka.

Určitě bychom mohli najít více rizik, ale spíše se zaměříme na to, jak si život zjednodušit.

Zrušení podílového spoluvlastnictví

Jak lze tedy postupovat, pokud byste chtěli zrušit podílové spoluvlastnictví, vymezit v domě jednotlivé byty a ty pak přiřadit vlastníkům do osobního vlastnictví? Postup, který jsme aplikovali před lety lze použít i nyní, jen je potřeba konzultovat vše s právníky. Některé zákony, například Občanský zákoník, se od té doby změnili. Logika ale zůstává stejná.

Nejdříve je nutné si uvědomit, že v domě s 10 byty, kde dosud každý vlastní 1/10 na budově, nebude pravděpodobně 10 stejně velkých bytů. Právě podle velikosti bytů se vypočítává budoucí podíl na budově i pozemku. Podle velikosti pak budoucí vlastníci získávají hlasovací práva. Čím větší byt, tím větší hlasovací právo. Ale zároveň čím větší byt, tím vyšší náklady do fondu oprav apod.

Postup můžeme rozdělit na zrušení podílového spoluvlastnictví a jeho následné vypořádání. S těmito kroky musí souhlasit všichni spoluvlastníci, což může být kámen úrazu. Nicméně pokud souhlasí, dojde smlouvou (smlouvami) ke zrušení podílového spoluvlastnictví a určí se komu jaký byt přísluší. V rámci těchto kroků ale musí dojít k narovnání podílů. Co tím myslím?

Zabrousíme nyní do matematiky a ukážeme si vše na modelovém příkladě. V domě je 10 bytů o celkové výměře 1.000 m². 8 bytů má 100 m², 9. byt má 50 m² a 10. byt má 150 m². Musí se tedy nejprve provést vyrovnání podílů, protože neplatí, že každý má v domě reálně 1/10. V tomto případě by měl vlastník 10. bytu odkoupit nebo dostat darem od vlastníka 9. bytu podíl odpovídající 50 m², které ve skutečnosti vlastník 9. bytu neobývá. V konečném důsledku bude na výpisu z katastru uvedeno 10 bytů, z kterých bude mít 8 stejný podíl na domě a ty 2 poslední budou mít podíly rozdílné.

Řešení pro klienty

Uvedeným způsobem jsme postupovali i u zmiňovaných klientů před lety. Celý proces stál řádově nižší desítky tisíc korun. Výsledkem bylo, že si klientka mohla vzít hypotéku na vyplacení manžela a sousedé byli rádi, že se jednou provždy vlastnictví narovnálo.

Nezapomeňte, že u rodinných i bytových domů, se nesmí zapomenout na řešení společných prostor a pozemků. Všichni spoluvlastníci by měli mít například právo přístupu do kotelny, kočárkárny apod. V našem případě se ještě řešily sklady, které byly v přístavku mimo hlavní objekt.

Pokud jste se tedy někdy setkali s problémy, které podílové spoluvlastnictví přináší, máte zde obecný návod jak postupovat. S detaily vám určitě rád poradí zkušený právník. Klid v domě určitě stojí za ten strávený čas a nějaké ty peníze, na které se nakonec rádi složí všichni spoluvlastníci.