

# Spoluvlastnictví a jeho vypořádání

*Ten dům chci já!*



Tři bratři zdědili po smrti svého otce pozemek s rodinným domkem a se zahradou na Šumavě daleko od současného bydliště všech tří bratrů. Rodinný dům nezbytně potřeboval rekonstrukci. Celou věčnost se do domu neinvestovalo, neboť jejich otec už neměl sílu a ani finanční prostředky na jakékoliv úpravy.

Tomáš, Štěpán a Matouš se sešli ve zděděném domě, aby si pohovořili o tom, co udělají s nabytým majetkem.

„Pánové, teď jsme všichni tři vlastníci tohoto panství. Měli bychom se rozhodnout, co s tím uděláme,“ ujal se slova nejstarší z bratrů Tomáš.

„Nevím, co vy, ale já tady o to nestojím. Bydlet mám kde, a jak sami víte, nemám čas ani na rodinu, natož abych sem jezdil a staral se tady o tu zříceninu na venkově. A vůbec – venkov nemám rád. Já bych navrhol, abychom se toho zbavili,“ sdělil svůj názor na věc pracovně vytížený prostřední bratr Štěpán.

„Souhlasím s tebou, Štěpáne. Dům by potřeboval menší úpravy, abychom za prodej obdrželi více peněz,“ souhlasil Tomáš.

„Cože? Vy to chcete prodat? Vždyť jsme tu všichni tři vyrostli, a jak sami víte, táta náš dům postavil sám vlastníma rukama,“ ozval se dotčeně i nejmladší z bratrů Matouš.

„Bratře, uklidni se. Uvědomujeme si, že jsme tu vyrostli a všechny tyhle nostalgické věci okolo, ale musíš uznat, že nemá smysl lpět na minulosti. Prodejem domu přece nezapomínáme na minulost,“ snažil se uklidnit Matouše nejstarší z bratrů.

„To jsou i má slova. Prodej je nejlepší řešení. Matouši, stejně bys neměl na rekonstrukci a na všechny daně, který bychom museli platit tady z těch nemovitostí, a v situaci, v jaké se nacházíš, se ti každá koruna hodí,“ přitakává Štěpán.

„Opět se ke mně chováte jako k malému dítěti, kluci. Já se dokážu rozhodovat i bez vás. A pokud jste zapomněli, musím vám připomenout, že náš otec chtěl, abychom si to tu nechali, a ne abychom to prodali. Kdyby si to takto nepředstavoval, prodal by to ještě před smrtí,“ reagoval našťavaně Matouš.

„S tím, Matouši, nesouhlasím. Kdyby měl otec v úmyslu zanechat dům v rodině, odkázal by jej jen jednomu z nás, a ne nám všem třem dohromady,“ odvětil chladně Štěpán.

„Kdyby jen tušil, co máte v plánu, určitě by jej neodkázal i vám dvěma.“

„Jak jste s bratry dopadli?“ ptá se nedočkavě Karolína svého manžela Matouše v předsíni a bere mu kabát z ruky a věsí jej na věšák.

„Ani mi o nich nemluv.“

„Špatně? Co ti udělali?“ pokračuje Karolína ve výslechu.

„Dům a pozemky chtějí prodat,“ odpoví smutně Matouš, „bojím se, že to udělají i přes moji nevoli.“

„To snad nemůžou. Vždyť vědí, jak na tom domě váš otec lpěl!“

„Asi už zapomněli. Spíše se jen tvářili, že zapomněli. Ani jeden z nich nemá čas, když honí jen peníze. A víš, co ještě chtějí udělat?“ položí řečnickou otázku své ženě a pokračuje. „Nejprve chtějí dům rekonstruovat, abychom za prodej dostali více peněz. Dle jejich názoru by dům v takovém stavu nikdo nekoupil. Zajímalo by mě, jak si to tedy představují. Za prvé, já to prodat nechci, a za druhé, na žádnou rekonstrukci ani nemám. To si mám vzít úvěr na to, aby odkaz našeho otce zničili?“

„A můžou to bez tvého souhlasu prodat, nebo ne? Vůbec tomu nerozumím, ale selský rozum mi říká, že ne,“ přemýšlí nahlas Karolína.

„Také bych tipnul, že nemůžou. Ale copak já tomu rozumím? Také ne.“

Za nějakou dobu jeli Matouš a Karolína strávit několik dní do domu, kde Matouš vyrostl. Chtěli tam poklidit a vychutnat si atmosféru venkova. Na vzdálenějším sousedním pozemku spatřili velké množství stavebního materiálu. Asi se tam bude stavět. Matouš se divil. Někdo si ten sousední pozemek zřejmě koupil. Co si pamatuje, byl ten pozemek vždy opuštěný a nikdo se o něj nestaral. Ani nevěděl proč, ale popadla ho touha jít se na stavbu podívat a zjistit, co je to za lidi.

Na staveništi nebyl žádný dělník, jen starší paní se starším pánem a mladým mužem. Po nezávazné konverzaci se oba muži vydali něco měřit a Matouš zůstal osamocen s dámou.

„Vy vlastníte tamten domeček? Je moc hezký a vypadá moc útulně,“ spustila jediná přítomná dáma, paní Drbohlavová.

„Ano i ne,“ odpověděl Matouš.

„Aha, to bude asi složitější, že. Ale do toho mi nic není,“ čeká na odpověď paní Drbohlavová.

„Jak se to vezme. Ten dům postavil můj otec, který před nedávnem zemřel, a dům s pozemky odkázal mně a mým dvěma bratrům.“

„Upřímnou soustrast. Je mi to líto. Takže dům i pozemky máte v podílovém spoluvlastnictví?“

„Naprosto přesně. Ale je to danajský dar, protože každý z nás si osud toho domu a všech pozemků představuje jinak. Sám jsem zvědav, jak to dopadne. Nechci vás tím zatěžovat,“ má se k odchodu Matouš, neboť nechce svou rodinnou situaci rozebírat s cizí paní.

„To je v pořádku, mě nezatěžujete. Kdybyste si o tom chtěl popovídat nebo poradit ohledně toho, co se dá dělat, můžete se na mě kdykoliv obrátit. My tu budeme i zítra už od dopoledne.“

„Kde jsi byl? Proč sis nevzal mobil? Volal Štěpán. Představ si, že už zařídil nějakou firmu na tu rekonstrukci a chce se s tebou domluvit na nákladech. Máš mu zavolat,“ spustí na Matouše Karolína, sotva otevře dveře.

„To snad ne. To už přesahuje všechny meze!“

„Ahoj, co potřebuješ?“ telefonuje Matouš svému bratrovi.

„Ahoj, před chvílí jsem mluvil s Karolínou a potřebuji se s tebou domluvit na nákladech na rekonstrukci, jak jsme se o tom minule bavili. Tomáš s tím souhlasí a svou část peněz mi zítra pošle na účet. Už potřebuji jen tvou část. Musíme začít co nejdříve, aby se rekonstrukce stihla do zimy, a teprve pak můžeme uvažovat o prodeji,“ vysvětluje Štěpán, aniž by pustil Matouše ke slovu.

„Poslouchal jsi mě minule? Já jsem vám oběma řekl, že s touhle vaší variantou nesouhlasím. A tečka.“

„Rozmysli si to dobře, Matouši. Měl bys uvažovat reálně jako dospělý muž. Nemá cenu ani smysl si dům ponechávat, když ani jeden z nás by v něm nebydlel a nejezdil tam.“

„Ale já bych tam třeba chtěl bydlet. To vás nenapadlo?“

„Co bys tam dělal? Práci tam ty ani Karolína neseženete. To bys musel dojíždět každý den 200 km. To je nesmysl. S Tomášem jsme se už stejně rozhodli a dva jsou více než jeden. Promiň, ale přehlasovali jsme tě. Už musím končit. Zavolám ti později ohledně těch peněz, jo. A pozdravuj Karolínu,“ a zavěsil.

Matouš nevěřil vlastním uším. Nemohl se smířit s takovou křivdou, kterou mu bratři svým rozhodnutím způsobili. Vždyť ho obešli a ani jeden z nich ho neposlouchá. Jako vždy ho přehlížejí. Rozhodl se, že to tak nenechá a pokusí se zařídit, aby k žádné rekonstrukci a ani k prodeji nedošlo. Druhý den se vydal za paní Drbohlavovou na sousední pozemek a pozval ji do domu, jež se stává jablkem sváru jeho rodiny. Matouš paní Drbohlavové vysvětlil celou situaci i plán jeho bratrů.

„Předpokládám, že vaše podíly jsou stejné, vidíte?“ ptá se paní Drbohlavová.

„Ano. Každý z nás má jednu třetinu. Proč se ptáte? Výše podílů má nějaký význam?“

„To jsem si myslela. Každý z vás jako spoluvlastník má právo k celé věci, tedy k veškerým pozemkům a k domu. Je třeba si však uvědomit, že toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka. Výše podílů vypovídá o tom, jak se každý spoluvlastník bude podílet na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci, to jest k domu

a pozemkům. Kdyby nebylo třeba známo, jakou výši podílů máte, platilo by, že vaše podíly jsou stejné.“

„Myslel jsem si to. Jsme tři, tak bychom se přece vždy měli dohodnout. Není přece možné, aby mě ti dva obešli. Nebo se mýlím?“ vyzvídal Matouš.

„Jak v čem.“

„Jak to myslíte?“ zeptal se nechápavě Matouš.

„Vy jako spoluvlastník můžete se svým podílem nakládat podle své vůle. Každý z vás svůj podíl může i prodat. Jestliže byste však chtěli učinit rozhodnutí týkající se domu a pozemků jako celku, záleží na tom, o jaké rozhodnutí by se jednalo. Abyste to dobře pochopil, pokusím se vám jednotlivé případy vysvětlit. Při rozhodování o společné věci se hlasy spoluvlastníků počítají podle velikosti jejich podílů. Každý z vás má podíl o velikosti jedné třetiny, vaši dva bratři mají dohromady dvě třetiny hlasů a vy jednu třetinu hlasů. Z právního jednání týkajícího se společné věci jste všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společně a nerozdílně znamená, že pokud byste třeba měnili okna v domě, musí za výměnu každý z vás zaplatit jednu třetinu z ceny. Jestliže by někdo z vás nezaplatil, museli by tu jeho část ceny zaplatit ostatní spoluvlastníci. Vůči třetím osobám vystupujete vy, spoluvlastníci, jako jedna osoba, a třetím osobám je jedno, kdo z vás cenu zaplatí. Třetí osoba se může domáhat zaplacení celé ceny po kterémkoliv spoluvlastníkovi a ti spoluvlastníci, co zaplatí i za jiného spoluvlastníka, mohou od něj tu za něj zaplacenou část vymáhat,“ uvádí paní Drbohlavová Matouše a Karolínu, která se k nim mezitím přidala, do problematiky podílového spoluvlastnictví.

„Tomu zatím rozumím. Mě spíš zajímá ten náš problém s rekonstrukcí.“

„Hned se k tomu dostanu. O běžné správě společné věci rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů. Ve vašem případě, kdy jste tři spoluvlastníci se stejným podílem, se za většinu považují dvě třetiny. Za běžnou správu bychom mohli považovat rozhodování o tom, který z vás a v jakém rozsahu budete chtít dům nebo pozemky do budoucna užívat.“

„A co když rozhodují bez mého vědomí? Co můžu dělat?“ ptá se dále Matouš.

„Zásadně byste jako spoluvlastníci měli rozhodovat společně. Každý z vás by měl být informován o tom, o čem se bude rozhodovat. Po spoluvlastníkovi lze požado-

vat, aby přijaté rozhodnutí akceptoval, jen za podmínky, že byl informován o tom, že se bude rozhodovat a o čem se bude rozhodovat. Tím by se mělo předejít situaci, že spoluvlastníci, kteří mají většinu hlasů, přehlasují menšinového spoluvlastníka, a to ještě tak, že on ani nebude vědět o tom, že o něčem bylo rozhodováno.“

„A pokud bychom se nedohodli a každý z nás by chtěl něco jiného?“

„Pokud byste se nedohodli a nedosáhli většiny hlasů, což ve vašem případě není možné, neboť vaši bratři vždy většiny dosáhnou, mohl by se každý ze spoluvlastníků obrátit na soud, aby rozhodl on.“

„A teď bych se rád vrátil k tomu, co je v mém případě reálné. Co když ostatní spoluvlastníci budou třeba chtít vyměnit střechu a mě obejdou a nic mi neřeknou?“ položil Matouš další dotaz.

„Platí to, co jsem vám již pověděla. Neinformovali vás, a tudíž by po vás nemohli požadovat zaplacení ceny za výměnu střechy. Kdyby se však jednalo o záležitost, která by vyžadovala okamžité jednání, například by vám do domu začalo zatékat, pak by vás předem informovat ani nemuseli. Nicméně vy, jako opominutý spoluvlastník, byste mohl soudu navrhnout, aby určil, že rozhodnutí o takové neodkladné záležitosti nemá vůči vám právní účinky, ovšem za podmínky, že po vás nelze spravedlivě požadovat, abyste takové rozhodnutí snášel. Takový návrh byste musel podat do třiceti dnů ode dne přijetí takového rozhodnutí spoluvlastníky, nebo ode dne, kdy jste se o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl. Soud by mohl určit, že vás rozhodnutí spoluvlastníků nezavazuje. V takovém případě by po vás vaši bratři cenu výměny vyžadovat nemohli.“

„A jak by to, prosím, bylo s celkovou rekonstrukcí? To mě teď skutečně trápí ze všeho nejvíce,“ žádal Matouš paní Drbohlavovou, aby se konečně dostala k tomu, co ho skutečně zajímá.

„Záleží na tom, jak rozsáhlá by ta rekonstrukce byla. Zda by se jednalo o mimořádnou správu či o běžnou. Jestli by to byla jen běžná správa, postačí souhlas většiny. Za mimořádnou správu se považuje zásadní zlepšení nebo i zhoršení vašich nemovitostí, což si myslím, že by to mohla být i vámi popsána rekonstrukce, pokud bude obsáhlá a bude znamenat zlepšení nemovitostí. Při mimořádné správě je třeba dvoutřetinové většiny spoluvlastníků,“ odpověděla paní Drbohlavová.

„To jsem tam, kde jsem byl na začátku. Oni mě zas můžou obejít,“ a podívá se rezignovaně na Karolínu, která vše tiše sleduje a neodvažuje se na nic zeptat.

„To si zas nemyslete. Jako přehlasovaný spoluvlastník se můžete ve lhůtě do třiceti dnů od rozhodnutí nebo od doby, co jste se o rozhodnutí dozvěděl, obrátit na soud, aby ten o této záležitosti rozhodl a to tak, že se rekonstrukce neprovede. Současně můžete soudu navrhnout, aby předběžně rozhodl, že se dle napadeného rozhodnutí nebude zatím postupovat. Dokážu si představit i situaci, že se vaši bratři s vámi dohodnou, že rekonstrukci provedou, ale po vás nebudou požadovat, abyste se na ní finančně podílel. Nastala-li by taková situace, neměl byste již právo žalobu podat.“

„S klidným svědomím bych se s nimi takto dohodl. Nicméně problém spočívá v tom, že oni chtějí rekonstrukci provést jen kvůli tomu, aby ten dům s pozemky prodali za daleko vyšší cenu,“ konstatuje Matouš.

„Toho se nebojte. Bez vašeho souhlasu dům ani pozemky neprodají. K prodeji je nutný souhlas vás všech a bez vašeho souhlasu by byla kupní smlouva neplatná,“ vysvětlila spokojeně paní Drbohlavová.

„To jste mě moc potěšila. Teď budu moci konečně klidně spát,“ oddechl si Matouš.

„Ahoj, kluci, jsem rád, že se zas vidíme,“ zdraví Štěpán Tomáše a Matouše na další společné schůzce.

„Matouši, jak to s tebou vypadá? Mám tu s sebou už návrhy té rekonstrukce a cenovou kalkulaci. Rekonstrukce bude větší a finančně nákladnější, ale za to se nám všechny vložené peníze vrátí v daleko větší sumě. Jaký jsem?“ spustí zvesela na úvod Štěpán.

„Ukaž nám ty návrhy. Už se nemůžu dočkat,“ bere Tomáš návrhy Štěpánovi z ruky, zatímco Matouš mlčky pozoruje celou scénu. Po chvíli se však odhodlá: „Vím, že mě nevnímáte, ale já s tím vašim plánem nesouhlasím. Pokud tu rekonstrukci provedete, zaplatíte si ji sami.“

„No počkej,“ zarazí se Štěpán a po chvíli dodává, „jak myslíš, ale až to prodáme, dostaneš menší podíl než my dva, aby to bylo fér.“

„Nic neprodáte,“ sděluje v klidu Matouš svým bratrům.

„Vždyť jsme se na tom už přeci dohodli! Je to jediné možné řešení,“ nechápe Štěpán a Tomáš na souhlas přikyvuje.

„Já se s vámi na ničem nedohodl. Celou dobu trvám na tom, že dům ani pozemky prodat nechci. Nevím, zda je vám známo, že bez mého souhlasu k prodeji ne-

může dojít. A ohledně té rekonstrukce si to pořádně rozmyslete. Ty vaše návrhy na rekonstrukci se mi vůbec nezamlouvají. Chcete celý dům od základu změnit a předělat dům na moderní sídlo, kterým nikdy nebyl a ani nebude. Budete-li chtít skutečně takovou rekonstrukci provést, půjdu k soudu a budu požadovat, aby ji zakázal,“ oznamuje v klidu Matouš.

„Prosím? Ty ses snad doopravdy pomátl. Ty nám tu chceš vyhrožovat? Ty se chceš soudit s vlastní rodinou?“ nevěřičně kroutí hlavou Štěpán.

„S jakou rodinou? Podívejte se na sebe. Ty, Štěpáne, jen honíš peníze. A ty, Tomáši, ho jen slepě následuješ a ani jednomu z vás nezáleží na tom, co náš otec vybudoval. A teď odcházím. A jen pro pořádek bychom si měli ujasnit, kdo a jak bude ten dům užívat. Dle mého by bylo spravedlivé se střídat po měsíci s tím, že kdyby tam chtěl někdo z nás jet i jindy než ve svém termínu, vždy bychom si předem zatelefonovali.“

Tomáš se Štěpánem byli ohromeni razantností svého nejmladšího bratra, kterého nikdy nebrali moc vážně.

„Ahoj, tak jak jste se rozhodli?“ zeptal se za nějakou dobu Matouš telefonicky Tomáše.

„Jak asi, když jsi nám zkazil všechny plány? Víím, že ten dům nechceš prodat, ale my ho se Štěpánem nechceme a v daném případě by bylo nejlepší, aby sis ty naše podíly koupil,“ sdělil mu Tomáš.

„A kde na ně mám asi vzít? Vííte moc dobře, jak na tom finančně jsem,“ odpověděl Matouš.

„To je už tvá věc, nabídku máš. Buď je koupíš ty, nebo je zkusíme prodat někomu jinému, nebo to necháme na rozhodnutí soudu,“ sdělil Tomáš.

Tomášovi a Štěpánovi se nepodařilo s Matoušem domluvit. Navrhovali Matoušovi, aby si od nich koupil jejich podíly za nepřiměřeně vysokou cenu, nebo aby došlo k prodeji z volné ruky nebo ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku. Vždy však bezúspěšně.

Tomáš se Štěpánem proto nelenili a podali k soudu žalobu na zrušení podílového spoluvlastnictví a na prodej nemovitostí. Jakmile obdržel Matouš žalobu podanou jeho bratry, jel i s Karolínou za paní Drbohlavovou.



„Podívejte se, co mi přišlo od soudu. Oni mě žalují a chtějí vše prodat,“ sděluje nešťastně Matouš paní Drbohlavové.

„Ukažte, podívám se na to. Skutečně. Za prvé, každý ze spoluvlastníků je oprávněn žalovat na zrušení podílového spoluvlastnictví. Nikdo totiž proti své vůli nemůže být nucen setrvávat v tomto vztahu. Za druhé, máme několik možností, jak může soud rozhodnout,“ vysvětluje paní Drbohlavová.

„A jaké to jsou?“ táže se Matouš.

„První je rozdělení společné věci, pokud to je možné a nesníží to podstatně jeho hodnotu, což se obávám, že v případě toho vašeho domečku možné není. Druhá varianta, která nastoupí, když není možné rozdělení společné věci, je ta, že soud přikáže společnou věc za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům.“

„A to bych chtěl já! Jaké jsou přesné podmínky tohoto přikázání?“

„Soud by zkoumal, zda má o společnou věc někdo zájem, jak zájem projevuje a zda má peněžní prostředky na poskytnutí přiměřené náhrady zbývajícím spoluvlastníkům,“ odpovídá paní Drbohlavová.

„Nevím, kolik budou chtít peněz, ale jsem schopný si vzít úvěr a potřebné peníze prostě sehnat,“ rozhodl se Matouš.

„Jedná se o přiměřenou náhradu a ta by se zjišťovala u soudu znaleckým posudkem. Jestliže by věc nechtěl žádný ze spoluvlastníků, soud nařídí prodej společné věci ve veřejné dražbě a současně může rozhodnout, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky za tržní cenu, čímž by mělo být zajištěno, že ani jeden ze spoluvlastníků nebude poškozen.“

„Nejsem si jistý, jak se mám k celé věci postavit. Když budu souhlasit s prodejem, je možné, že to někdo z bratrů v dražbě koupí místo mě, protože mají k dispozici více peněz než já,“ přemýšlí nahlas Matouš.

„Soudu sdělte, že máte k domu vztah a že ho chcete vy za přiměřenou náhradu, a pokud s tím budou bratři souhlasit, máte vyhráno. I když si myslím, že byste se s nimi měl zkusit dohodnout mimo soud na koupi jejich podílů, a ať vezmou žalobu zpátky, ale to už je samozřejmě na vás,“ radí paní Drbohlavová Matoušovi.

„Ještě bych se vás ráda na něco zeptala. Pokud vím, nemovitosti jste zdědili. Spoluvlastníci se mohou dohodnout, nebo tak může rozhodnout i soud, a odložit zru-

šení podílového spoluvlastnictví na dobu nejvýše deseti let. Stejný příkaz může být i v závěti. Samozřejmě ve všech případech je možný takový odklad zrušení podílového spoluvlastnictví změnit či zrušit,“ doplňuje paní Drbohlavová.

„Ne, v závěti nic takového nebylo a škoda, že to tam otec nedal, alespoň bychom se teď vyhnuli těmto hádkám,“ odpověděl Tomáš.

## Právní shrnutí

Podílové spoluvlastnictví je upraveno v ustanovení § 1115 a následujících v NOZ. Podílové spoluvlastnictví znamená, že nejméně dvě osoby mají vlastnické právo k jedné společné věci. Spoluvlastníci se považují za jedinou osobu a nakládají se společnou věcí jako jediná osoba. Každý spoluvlastník má právo k celé věci. Toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka.

Každý ze spoluvlastníků má ke společné věci spoluvlastnický podíl. Spoluvlastnický podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci. Při rozhodování o společné věci se hlasy spoluvlastníků počítají podle velikosti jejich podílů.

Rozlišujeme mezi běžnou správou společné věci a správou mimořádnou.

Pod běžnou správou (§1128 NOZ) spadá rozhodování spoluvlastníků o tom, jak se společnou věcí naloží, o její úpravě, způsobu užívání. O běžné správě rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů. Většina se nepočítá podle hlav, ale podle velikosti podílů. Např. jsou tři spoluvlastníci a jeden z nich má podíl ke společné věci o velikosti dvě čtvrtiny a zbývající dva spoluvlastníci mají každý podíl o výši jedné čtvrtiny. Většinu pak tvoří tři čtvrtiny.

K tomu, aby spoluvlastník mohl rozhodnout o běžné správě, je třeba, aby ostatní spoluvlastníky informoval, o čem se bude rozhodovat. Pokud spoluvlastník o chystaném rozhodování nebude informován, nebudou na něj doléhat účinky rozhodnutí. Např. nebude informován o tom, že ostatní spoluvlastníci chtějí opravit okna. Zbývající spoluvlastníci objednají řemeslníka, který okna opraví za cenu 210.000 Kč. Spoluvlastník, který o tomto rozhodnutí nebyl informován, je povinen cenu opravy zaplatit a po zbývajících spoluvlastnících bude požadovat, aby mu celou zaplacenou cenu uhradili. Jestliže by byl informován, byl by povinen část ceny připadající na jeho podíl (70.000 Kč) zaplatit.

Výjimku tvoří běžné záležitosti vyžadující okamžité jednání. I když jeden ze spoluvlastníků nebude informován o chystaném rozhodnutí, budou se na něj účinky rozhodnutí vztahovat (např. bude muset zaplatit část ceny za opravu střechy, i když o tom, že dojde k její výměně, nevěděl), jestliže by se jednalo o neodkladnou záležitost. Takový spoluvlastník se však může ve lhůtě 30 dnů obrátit na soud, a žádat, aby se účinky rozhodnutí (zaplacení ceny za výměnu střechy) na něj nevztahovaly, a to za předpokladu, že po něm nelze spravedlivě požadovat, aby tyto účinky snášel.

V případě, že spoluvlastníci nedosáhnou většiny, nebo se nedohodnou, je každý z nich oprávněn se žalobou u soudu domáhat, aby o záležitosti rozhodl.

Pod mimořádnou správu (§ 1129 NOZ) spadá zejména účelová změna společné věci, její zásadní zlepšení nebo zhoršení, nebo přístavba společné věci. K takovému rozhodnutí je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků. Pokud se spoluvlastníci nedohodnou, může na návrh spoluvlastníka opět rozhodnout soud. Spoluvlastník přehlasovaný při rozhodování může soudu navrhnout, aby o záležitosti rozhodl a dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí.

Souhlasu všech podílových spoluvlastníků je třeba k prodeji společné věci. Bez souhlasu všech by byla smlouva o převodu vlastnického práva ke společné věci neplatná.

Dle ustanovení § 1124 NOZ se v případě, kdy spoluvlastnictví vzniklo tak, že více osob zdědilo společnou věc do podílového spoluvlastnictví, uplatní předkupní právo. Převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo. Prodávající tedy musí nejprve nabídnout podíl ostatním spoluvlastníkům. Předkupní právo však nemají, pokud má být podíl převáděn jinému spoluvlastníku, manželovi, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé.

Podílové spoluvlastnictví lze zrušit. Ke zrušení podílového spoluvlastnictví je třeba souhlasu všech podílových spoluvlastníků. Součástí dohody bude i způsob vypořádání, tedy určení, zda se společná věc rozdělí, nebo se stane výlučným vlastnictvím jednoho spoluvlastníka za poskytnutí náhrady ostatním.

Pokud se spoluvlastníci nedohodnou, mohou se obrátit na soud a požadovat zrušení spoluvlastnictví. Soud při zrušení spoluvlastnictví současně rozhodne o vypořádání spoluvlastníků.

Soud nejprve bude zkoumat, zda je možné rozdělení společné věci; věc nelze rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota.

Není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Podmínkou je, že spoluvlastník bude mít o společnou věc zájem a současně prokáže, že je schopen poskytnout zbývajícím spoluvlastníkům přiměřenou náhradu.

Pokud nebude mít o společnou věc zájem žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodej věci ve veřejné dražbě; v odůvodněném případě může soud rozhodnout, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky.