

Západočeská univerzita v Plzni
Fakulta právnická

Diplomová práce
Podílové spoluvlastnictví

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma“ Podílové spoluvlastnictví“ vypracovala samostatně, s použitím odborné literatury a podkladových materiálů, uvedených v příloženém seznamu literatury.

V Plzni, dne 31. 3. 2015

Helena Hejnová

Obsah

| | Strana |
|--|--------|
| 1. Úvod | 1 |
| 1.1. Cíl práce | 1 |
| 2. Základní charakteristika vlastnického práva | 2 |
| 2.1 Předmět vlastnického práva | 2 |
| 2.2 Dělení věcí | 3 |
| 2.3 Součást a příslušenství | 6 |
| 2.4 Obsah a výkon vlastnického práva | 6 |
| 2.5 Omezení vlastnického práva | 7 |
| 3. Pojem podílového spoluvlastnictví | 9 |
| 4. Vznik podílového spoluvlastnictví | 10 |
| 4.1. Originárním způsobem | 11 |
| 4.2. Derivatívním způsobem | 12 |
| 5. Subjekty podílového spoluvlastnictví | 13 |
| 6. Přídavné spoluvlastnictví | 13 |
| 7. Podílové spoluvlastnictví v historii | 16 |
| 7.1. Podílové spoluvlastnictví v době římské | 16 |
| 7.2. Spoluvlastnické právo za feudalismu | 18 |
| 7.3. Podílové spoluvlastnictví dle Obecného zákoníku občanského | 19 |
| 8. Obsah podílového spoluvlastnictví | 25 |
| 8.1. Vztah mezi spoluvlastníky při hospodaření se společnou věcí | 26 |
| 8.1.1. Způsob rozhodování spoluvlastníků | 27 |
| 8.1.2. Užívání nad rozsah spoluvlastnického podílu | 29 |
| 8.1.3. Zhodnocení věci bez souhlasu ostatních spoluvlastníků | 30 |
| 8.2. Vztah spoluvlastníků ke třetím osobám ohledně společné věci | 31 |
| 8.3. Vztah spoluvlastníka ke třetím osobám ohledně jeho spoluvlastnického podílu | 31 |
| 8.4. Správce společné věci | 32 |
| 9. Podíly spoluvlastníků a jejich velikost | 33 |
| 10. Převod spoluvlastnického podílu | 34 |
| 10.1. Převod na osobu blízkou | 34 |
| 10.2. Předkupní právo | 35 |
| 10.3. Porušení předkupního práva | 37 |

| | |
|---|----|
| 11. Ochrana podílového spoluvlastnictví | 37 |
| 12. Podílové spoluvlastnictví nemovité věci | 38 |
| 12.1. Ocenění ideálního podílu | 39 |
| 13. Zánik, zrušení a vypořádání | 40 |
| 13.1. Odklad zrušení spoluvlastnictví dohodou | 41 |
| 13.2. Odklad zrušení soudem | 42 |
| 13.3. Odklad zrušení pořízením pro případ smrti | 43 |
| 13.4. Dohoda o změně odkladu | 43 |
| 13.5. Odklad oddělení ze spoluvlastnictví | 43 |
| 13.6. Oddělení od spoluvlastnictví | 44 |
| 14. Způsoby zrušení spoluvlastnictví | 44 |
| 14.1. Zrušení dohodou | 44 |
| 14.2. Zrušení rozhodnutím soudu | 46 |
| 14.2.1 Reálné rozdělení věci | 47 |
| 14.2.1.1. Rozdělení movitých věcí | 48 |
| 14.2.1.2. Rozdělení nemovité věci | 48 |
| 14.2.1.3 Ochrana třetích osob při rozdělení spoluvlastnictví | 50 |
| 14.2.2. Přikázání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům | 51 |
| 14.2.3 Prodej věci | 53 |
| 15. Srovnání starého a nového občanského zákoníku | 56 |
| 16. Závěr | 57 |
| 16.1. Resumé | 58 |

1. ÚVOD

Vlastnické právo je jedno ze základních lidských práv zaručených Listinou základních práv a svobod, a v případě podílového spoluvlastnictví tedy v případě, kdy je více vlastníků se stejným vlastnickým právem k téže věci může vznikat a v praxi také často vzniká mnoho problémů při výkonu jejich vlastnického práva. Do pozice podílového spoluvlastníka se může každý dostat i bez svého přičinění, není tedy stoprocentně možné se takového vztahu vyvarovat. Tato práce je psána rok a tři měsíce po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku, chtěla bych se v ní tedy pokusit srovnat právní úpravu účinnou do 31. 12. 2013 s právní úpravou od začátku roku 2014. Budu se zabývat oběma úpravami i z toho důvodu, že se mnoho vztahů bude řídit podle staré právní úpravy a z toho důvodu nemůže být opomíjena.

Úvod práce je zaměřený na charakteristiku obecného pojmu vlastnictví, jeho složek a možností výkonu. Obsah vlastnického práva je základem i pro výkon práv v podílovém spoluvlastnictví. V dalších kapitolách bude stručně popsáno, jak vlastnictví, resp. spoluvlastnictví vzniká, co může být jeho předmětem a co je to přídatné spoluvlastnictví. Poté následuje krátký historický exkurz, po kterém se již začnu zabývat nejen vlastnictvím, ale právě spoluvlastnictvím a to se zaměřením na jeho vypořádání, jelikož při něm vzniká asi nejvíce spoluvlastnických sporů. Základními body, které budou v této práci zmíněny, jsou obsah spoluvlastnického práva, vztahy mezi spoluvlastníky v rámci hospodaření se společnou věcí, definice podílů, jejich převodu a ochrana před neoprávněným převodem. V poslední části práce se zaměřím na zánik, zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, jejich způsoby a případné překážky.

1.1. Cíl práce

Cílem práce je charakterizovat jednotlivé pojmy z oblasti vlastnického práva a zejména spoluvlastnictví. Dále pak poukázat na základní problematiku výkonu těchto práv a zejména způsobu řešení sporů. Závěrečným bodem práce bude shrnutí rozdílů staré a nové právní úpravy.

2. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA VLASTNICKÉHO PRÁVA

Vlastnické právo je jedním ze základních lidských práv garantovaných Listinou základních práv a svobod (dále jen Listina). Ta ve svém čl. 11 říká, že „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědictví se zaručuje.“¹

Listina zde koresponduje s mezinárodním aktem Organizace spojených národů – Všeobecnou deklarací lidských práv, která v čl. 17 stanovuje: „Každý má právo vlastnit majetek jak sám, tak spolu s jinými. Nikdo nesmí být svévolně svého majetku zbaven.“

Na Listinu, jakožto ústavní zákon, tedy zákon nejvyšší právní síly dále navazují další zákony, které jsou v souladu s touto myšlenkou. Do konce roku 2013 to byl zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů. Od nového roku to je již nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., účinný od 1. 1. 2014.

2.1. Předmět vlastnického práva

Předmětem vlastnického práva mohou být věci, práva a jiné majetkové hodnoty. Přímá definice věci neexistuje, můžeme ji jen charakterizovat obecnými znaky, které musí být splněny, aby se o věc mohlo jednat. Jde o hmotné předměty, které jsou ovladatelné a slouží potřebě lidí.² Nový občanský zákoník říká, že věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.³ Zároveň nám také dává negativní definici toho, co věcí není. Je tedy stanoveno, že to není lidské tělo, ani jeho části, třebaže byly od těla odděleny.⁴ Toto ustanovení ale nezahrnuje ty části těla, které jsou obnovitelné, tedy např. vlasy, nehty, případně první zuby člověka. Takové části těla za věc považovat můžeme, jejich oddělením nedochází k poškození nebo zneuctění těla. Naopak právě např. obchod s lidskými vlasy není neobvyklý pro účely parukářství. Dalším negativním vymezením je, že věcí není živé zvíře. Zákon říká, že zvíře má zvláštní význam a hodnotu již jako smysly nadaný tvor.⁵

¹ Čl. 11 Ústavního zákona č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.

² Knappová, M., Švestka, J.: Občanské právo hmotné, díl 1., ASPI, Praha 2002, str. 225

³ § 489 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁴ § 493 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁵ § 494 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

2.2. Dělení věcí

Dle zákona můžeme věci dělit z několika hledisek. Třídění věcí je pro právní úkony velmi důležité, neboť z něj vychází mimo jiné i to, jaká musí být dodržena právní forma při převodu vlastnického nebo jiného práva k dané věci. Dále je dělení důležité z hlediska toho, čeho se můžeme domáhat v případě zásahu do našeho vlastnického práva. Významný rozdíl je např. v tom, jestli můžeme požadovat vydání věci, nebo peněžitou náhradu.

Věci tedy dělíme na:

- Hmotné a nehmotné

Hmotné jsou takové, které jsou ve vnějším světě ovladatelné a mají povahu samostatného předmětu. Oproti tomu věcmi nehmotnými jsou ty, které nemají hmotnou podstatu, nebo práva, jejichž povaha to připouští. Takovým právem pak je např. právo autorské.

- Ovladatelné přírodní síly

Jako na věci se hledí na takové ovladatelné přírodní síly, se kterými lze obchodovat. Např. vzduch okolo nás není přímo ovladatelný, ale pokud je uzavřen a používán k určité činnosti, pak můžeme hovořit o ovladatelné síle a použít stejná ustanovení, jako v případě věci. Dalším příkladem je např. elektrická energie v přenosové síti.

- Nemovité a movité věci

Zákon jednoznačně vyjmenovává, jaké věci můžeme považovat za nemovité

- a) pozemky,
- b) podzemní stavby se samostatným účelovým určením,
- c) věcná práva k nemovitým věcem,
- d) práva, která za nemovité věci prohlásí zákon,
- e) nemovité jsou i ty věci, které sice nejsou dle jiného právního předpisu součástí pozemku, ale nelze je přenést bez porušení jejich podstaty.

Všechny ostatní věci jsou věcmi movitými.⁶

U nemovitých věcí – pozemků se v případě vlastnického práva nejedná jen o

⁶ § 498 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

vlastnictví katastrálně vymezené plochy, ale také o vlastnictví toho, co je pod povrchem a nad povrchem. Stejná právní zásada platila již ve starověkém Římě. *Cuius est solum, eius est coelum* = koho je půda, toho je nebe.⁷ Výjimku tvoří nerostné bohatství, které je ve vlastnictví České republiky.⁸ Nový občanský zákoník znovu zavádí zásadu *superficies solo cedit*, tedy že povrch ustupuje pozemku. Z toho vyplývá, že nemovitá věc postavená na pozemku jiné osoby se stává součástí tohoto pozemku s tím, že vlastníkově nemovité stavby vzniká tzv. právo stavby.

- Zastupitelné a nezastupitelné

Zastupitelné věci jsou určeny druhově, lze je zaměnit za jakoukoli jinou věc téhož druhu. Typickými příklady jsou např. písek, uhlí, mouka nebo peníze. Například, pokud si soused půjčí jednu tunu písku, nepředpokládá se, že vrátí tentýž písek, ale že vrátí písek v téže kvalitě a množství. V případě peněz může dojít k oběma situacím, tzn., že budou věci zastupitelnou i nezastupitelnou. Pokud se bude jednat o bankovky, které jsou v platnosti ať již jakékoli měny, jedná se o věci zastupitelné, ale může dojít k situaci, že se bude jednat o vzácný sběratelský kousek a v tom případě se z nich stává věc nezastupitelná a tudíž individuálně určená.

- Zuživatelné a nezuživatelné

Zuživatelná je movitá věc, jejíž běžné použití spočívá v jejím spotřebování, zpracování nebo zcizení. Jako takové věci můžeme označit například potraviny, které jsou zuživatelné buď již samy o sobě, nebo zpracováním. Dále zákon označuje za zuživatelné takové věci, které náleží ke skladu nebo k jinému souboru pokud jejich běžné užití spočívá v tom, že jsou prodávány jednotlivě. Zde se jedná např. o zásoby na skladě, které jsou samostatně individuálně prodejné, přičemž povaha těchto věcí je k tomu přímo určuje. Zákon přímo nedefinuje nezuživatelnou věc, důkazem per eliminationem ale můžeme říci, že to jsou všechny věci, které nejsou zuživatelné.⁹

⁷ Fiala, Josef; Kindl, Milan a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2007, 718 str. s. 189

⁸ § 5 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., Zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění

⁹ § 500 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

- Věc hromadná

Je soubor jednotlivých věcí náležejících téže osobě, považovaný za jeden předmět a jako takový nesoucí společné označení. Věc se pokládá za celek a tvoří věc hromadnou.¹⁰ Za věc hromadnou můžeme označit např. knihovnu. V případě nakládání s takovou věcí není podmínkou, aby bylo nakládáno s celou věcí současně, naopak vlastník věci může jakoukoli věc z celku vyjmout a například darovat. V případě výše zmiňované knihovny může vlastník vyjmout z celku třeba jen jednu knihu a tu převést na jiného, nebo tak může učinit s celou věcí najednou.

- Obchodní závod

Dle definice občanského zákoníku je to organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti, přičemž závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu.¹¹ Obchodní závod je nový pojem, který zavedl nový občanský zákoník a nahrazuje předchozí označení podnik.

- Obchodní tajemství

Je definováno šesti znaky, které musí být splněny, proto ne každá informace o závodu je obchodním tajemstvím. Aby se mohlo jednat o obchodní tajemství, musí taková informace být:

1. konkurenčně významná
2. určitelná
3. ocenitelná
4. běžně nedostupná
5. souviset se závodem
6. zajišťováno její utajení

Informace, které jsou běžně dostupné prostřednictvím veřejných datových sítí a registrů, nelze považovat za obchodní tajemství.¹²

¹⁰ § 501 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹¹ § 502 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹² § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

2.3. Součást věci a příslušenství

Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.¹³ Určení součásti věci je z hlediska práva velmi důležité, neboť součást věci následuje právní osud věci hlavní. Není tedy možné prodat věc hlavní a některé součásti do prodeje nezahrnout. Například není možné prodat auto bez motoru, jelikož motor je součástí věci a bez něj se auto stává nepojízdným, tudíž věcí, kterou nelze použít k jejímu primárnímu účelu. Je ale možné jednotlivé součásti prodat individuálně např. jako náhradní díly k jiné věci.

Problém s určením co je, a není součástí, může nastat u věcí nemovitých. Zásadně platí, že součástí pozemku je prostor nad i pod ním, tzn. vše co je ve vzduchu nebo pod zemí. Tedy vodovodní řad, vedoucí pod pozemkem, je součástí pozemku, na němž je nemovitá věc, u které je zakončena, pokud vede pod jinými pozemky, není jejich součástí, pouze na nich vzniká věcné břemeno zřizování a provozování vedení. Jiná situace může nastat, pokud pod pozemkem je stavba, která má samostatné účelové určení, tato pak součástí pozemku není.

Příslušenstvím jsou takové věci, které jsou určeny k trvalému užívání s věcí hlavní. Platí nevyvratitelná právní domněnka, že právní jednání, práva a povinnosti týkající se věci hlavní se týkají také jejího příslušenství. Při prodeji věci hlavní tedy bude záležet na dohodě smluvních stran, zda společně s věcí hlavní bude prodáno i příslušenství.¹⁴

Jiným případem jsou příslušenství pohledávek, zde se jedná o úroky nebo úroky z prodlení. Tato příslušenství následují osud pohledávky jako takové. V případě postoupení pohledávky, je tedy spolu s ní postupováno i příslušenství jakožto nárok na tyto umělé přírůstky věci.

2.4. Obsah a výkon vlastnického práva

Obsahem vlastnického práva jsou práva a povinnosti. Jelikož je vlastnické právo právem absolutním – působí obsah vůči všem (tzv. erga omnes). To znamená, že nikdo nesmí vlastníka ve výkonu jeho práva omezovat nebo rušit, ale

¹³ § 505 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁴ NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 165 s. Právo pro každého (Grada), s. 19

zároveň vlastník vykonávající své vlastnické právo nesmí svým jednáním zasahovat do práv ostatních osob.¹⁵

Výkonem vlastnického práva rozumíme faktické ovládní věci. Vlastník může s věcí nakládat dle svého uvážení – může ji držet (*ius possidendi*), užívat (*ius utendi*), požívat plody a užitky (*ius fruendi*) a nakládat s ní (*ius disponendi*). K nakládání s věcí náleží i oprávnění věc zatěžovat jinými právy, případně ji i zcizit. Vlastníkovo vlastnické právo však není neomezené – musí brát zřetel na vlastnická práva jiných osob, v našem případě primárně na práva svých spoluvlastníků. Dále se pak nesmí chovat způsobem, kterým by obtěžoval své okolí a zasahoval do výkonu i takových práv, jako je např. právo na klidné, tiché, čisté prostředí. V této oblasti se objevuje poměrně široký prostor pro vytváření sousedských sporů s mnohdy až šikanózním záměrem.

Jako příklad lze zmínit situaci, kdy dva sousedé mají u plotu každý jeden strom. Soused A vzrostlý smrk, soused B přerostlou jabloň. Smrk souseda A stíní na pozemek souseda B, přičemž ho tento stín nikterak neomezuje a ani nezasahuje do výkonu jeho práv. Naproti tomu soused B má u plotu vzrostlou neprostříhávanou jabloň, z níž stín a listí padá přímo do bazénu sousedovi A. Na žádost souseda A, zda by mohl tuto jabloň soused B prostříhat a snížit, tento odpoví, že nemohl, protože strom souseda A vytváří stín a ten mu také padá na zahradu a tudíž, že je to vzájemné a v pořádku. Zcela evidentně zde dochází k šikanóznímu jednání souseda B, kterého smrk souseda A nikterak ve výkonu jeho vlastnických práv neomezuje, ale naopak sám zasahuje do výkonu vlastnického práva souseda A.

2.5. Omezení vlastnického práva

Vlastnické právo není neomezené a již vůbec není neomezitelné. Omezení můžeme rozdělit co do důvodu do tří skupin, a to na omezení:

- a) daná zákonem
- b) uložená soudem nebo správním orgánem
- c) uložena právním úkonem¹⁶

¹⁵Hendrych, D., a kol. Právní slovník. 2. Rozšířené vydání. Praha : C. H. Beck, 2003, 1340 stran, s. 1130

¹⁶Fiala, Josef; Kindl, Milan a kol. Občanské právo hmotné. Plzeň : Aleš Čeněk, 2007, 718 s, str. 232

a) zákonná omezení

sousedské vztahy – občanský zákoník obsahuje v ustanovení § 1012 generální klauzuli, která říká, že vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit. Dále pak zákon demonstrativně vyjmenovává čeho je vlastník věci povinen se zdržet, např. obtěžovat hlukem, pachem, prachem, světlem stínem, popílkem, apod. Zákon zde používá dva odlišné pojmy a to rušit a obtěžovat. V případě prvého, tj. v generální klauzuli je stanoveno, že nesmí rušit výkon práva, tzn., nesmí do něj zasahovat takovým způsobem, že znemožní jeho výkon. Ve druhém případě, kde již vidíme demonstrativní výčet, zákon hovoří o obtěžování, tzn., o rušení práva, kdy jeho výkon není znemožněn, ale je znepríjemňován.

Vstup na pozemek – pokud se ocitne cizí věc na pozemku vlastníka, ten je povinen ji vydat, případně umožnit vstup na tento pozemek, aby si vlastník věci svou věc našel, nebo v případě vniknutí zvířete na pozemek zvíře odchytil a odvedl. Z tohoto pravidla ovšem zákon ustanovuje výjimku a to v případě, že do cizího úlu vletí cizí roj včel, tyto se tímto stávají majetkem vlastníka úlu a ten není povinen nahradit majiteli roje jeho ztrátu.¹⁷

Se zásahem do výkonu vlastnických práv a vstupem na pozemek souvisí také možnost zastřihávání stromů a kořenů, kdy vlastník pozemku nesmí vysazovat stromy na kraji pozemku tak, aby zasahovaly do pozemku sousedního, ale pokud jsou již takto narostlé, tak majitel pozemku, nad něž zasahují je povinen strpět, vstup vlastníka stromu na svůj pozemek za účelem zastřihávání větví.

b) Uložená soudem nebo správním orgánem

Vlastnické právo může být omezeno např. rozhodnutím soudu uložením trestní sankce propadnutí majetku. V tomto případě je vlastnické právo omezeno trvale a bez náhrady.

Druhým způsobem tohoto typu omezení je vyvlastnění, kdy hovoříme o nuceném přechodu vlastnického práva v důsledku individuálního právního aktu, v našem případě dnes správního aktu. O vyvlastnění se nejedná v případech

¹⁷ § 1012 a § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

omezení vlastnického práva jako sankce, nebo v případě exekuce na majetek.¹⁸ Vlastník může být svého vlastnického práva zbaven, avšak vždy jen ve veřejném zájmu a za náhradu. Tyto podmínky výslovně stanovuje Listina základních práv a svobod, která říká, že „Vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“¹⁹ Typickým příkladem, kdy dochází k vyvlastňování pozemků, jsou např. záležitosti dopravní infrastruktury.

Dále může být tímto způsobem autoritativně státním orgánem zřízeno věcné břemeno, nebo jiné věcné právo.

c) Uložená právním úkonem

Vlastník věci se může dohodnout s jakoukoli jinou osobou na zřízení práva v její prospěch a omezení práva svého. Takovými způsoby omezení mohou být věcná břemena, služebnosti, zástavní práva nebo zápůjčka.

3. POJEM PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

Občanský zákoník účinný do 31. 12. 2013 definici podílového spoluvlastnictví neznal. Pouze říkal, že věc může patřit více vlastníkům.²⁰ Nový občanský zákoník, ve kterém můžeme nalézt nesrovnatelně podrobnější úpravu, říká, že: Osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně, jsou spoluvlastníky.²¹

Náš právní řád do počátku roku 2014 definici spoluvlastnictví neobsahoval. Dříve jsme ji však mohli nalézt v obecném zákoníku občanském: „Náleží-li věc ještě nerozdělená současně několika osobám; vzniká společenské vlastnictví. Hledí-li se k celku, pokládají se spoluvlastníci za osobu jedinou; pokud však jsou jim přiděleny určité, třeba neoddělené části, má každý spoluvlastník úplné

¹⁸ Hendrych, D., a kol. Právní slovník. 2. Rozšířené vydání. Praha : C. H. Beck, 2003, 1340 s., str. 1181

¹⁹ Čl. 11 odst. 4 ústavního zákona č. 2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod, ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.

²⁰ § 136 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (v platném znění) „Věc může být v podílovém spoluvlastnictví více vlastníků.“

²¹ § 1115 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

vlastnictví části jemu náležející.²² Z této definice můžeme vidět, že na počátku 19. století bylo v našem právním řádu podílové spoluvlastnictví ideální i reálné.

4. VZNIK PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

Podílové spoluvlastnictví může vzniknout ze stejných právních skutečností, jako vlastnictví individuální. Rozeznáváme 3 základní způsoby vzniku:

- Smlouva – nejčastější důvod vzniku spoluvlastnictví. Zpravidla vzniká prostřednictvím smlouvy kupní nebo smlouvy darovací. Zákon zde nestanovuje žádné speciální požadavky na smlouvu při vzniku spoluvlastnictví. Musí však být dodrženy podmínky pro vznik takového druhu smlouvy, který je nabývacím právním titulem (např. tedy kupní smlouva musí mít všechny náležitosti dle zákona, které jsou pro kupní smlouvu předepsané).
- Dědění – je to druhý nejčastější způsob vzniku podílového spoluvlastnictví. I když bychom mohli namítnout, že ve většině dědických řízení je více dědiců souběžně, zpravidla dochází k jejich vypořádání tak, aby spoluvlastnictví nevzniklo.
- Jiné právní skutečnosti – např. pokud budoucí spoluvlastníci věc vydraží.

Právní teorie rozeznává dva způsoby vzniku vlastnického práva podle toho, jestli je vlastnické právo odvozené od vlastnictví někoho jiného, nebo ne. V prvním případě hovoříme o způsobu derivativním, v tom druhém o způsobu originárním.

U nabývání vlastnického práva dále ještě rozlišujeme, zda se jedná převod nebo přechod. Převod je taková změna vlastníka, která je odvozená z projevu vůle vlastníka předchozího, kdežto přechod je změna vlastníka na základě právní události, která nastala bez ohledu na vůli původního vlastníka a je v souladu s normami práva. Typickým zástupcem přechodu je dědění.²³

²² § 361 zákona č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský

²³ GERLOCH, Aleš. *Teorie práva*. 3. rozš. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2004, 343 s. Právnícké učebnice (Aleš Čeněk) s. 161

4.1. Originárním způsobem

Je to takový způsob nabytí práva, který není odvozený od žádného předchozího vlastníka. Věc do okamžiku vzniku vlastnického práva nebyla vůbec předmětem vlastnictví. K tomu může dojít např.:

- Separací – oddělením plodů od věci hlavní.
- Zhotovením věci nové – např. vlastník si z kusu kmene vydlabe truhlík.
- Vyržením – pokud oprávněný držitel věc vydrží, stává se originárním vlastníkem.

V právu se můžeme setkat i se situací, kdy některé věci ani nemohou být předmětem vlastnického práva, protože zákon přímo stanoví, že jsou ve vlastnictví státu nebo konkrétních zákonem stanovených osob.²⁴

Obecný zákoník občanský (dále jen o.z.o.) obsahoval v § 854 domněnku společenství, která stanovovala, že „Brázdy, ploty umělé i samorostlé, ohrady, zdi, soukromé potoky, stoky, prázdná místa a jiné podobné rozhrady, které jsou mezi sousedními pozemky, považují se za společné vlastnictví, jestliže znaky, nápisy nebo jiné značky a pomůcky nedokazují opak.“ S problematikou navazující na toto ustanovení se můžeme setkat i dnes. Nejvyšší soud se v roce 2006 zabýval případem, kdy se současní vlastníci dvou nemovitostí soudí o společnou nosnou zeď (o síle 30 cm), která byla postavena v roce 1935, a v roce 1938 byl přistavěn druhý domek k této zdi, čímž vznikl dvojdomek. Tehdejší architekt sepsal listinu, kterou vlastníkům přistaveného dvojdomku potvrdil, že koupili část zdi o síle 15 cm a že ta se stává jejich vlastnictvím.

Nalézací i odvolací soud došel ke shodnému rozhodnutí, že zeď je ve vlastnictví vlastníka domu, který stál dříve. Byla zde uplatněna zásada, že povrch ustupuje pozemku (superficies solo cedit), tzn., že stavba pevně spojená se zemí je ve vlastnictví vlastníka pozemku. Shodně projevily názor, že zeď nemůže být předmětem občanskoprávních vztahů, proto smlouva o prodeji, kterou tehdejší architekt prodal zeď právním předchůdcům žalovaného, nemohla být platná. Žalovaný podal dovolání, kde poukazoval na skutečnost, že jestliže bylo použito

²⁴ čl. 11 odst. 2 ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb., „Zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob; zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem české a Slovenské federativní republiky.“

zásady, povrch ustupuje pozemku, pak pro případ, že zeď stojí na dvou pozemcích, stala se jako součást těchto pozemků, jak vlastnictvím právních předchůdců žalobce, tak žalovaného. Vznikl tak spoluvlastnický vztah v souladu s § 361 poslední větou obecného zákoníku občanského, podle které pokud jsou spoluvlastníkovi přikázány určité, třeba neoddělené podíly, má každý spoluvlastník úplné vlastnictví k dílu jemu patřícího.

Dovolací soud došel k názoru, že závěr odvolacího soudu, že zeď oddělující sousední stavby nemohla být podle obecného zákoníku občanského z roku 1811 předmětem občanskoprávního vztahu, tak není správný a vedl k tomu, že odvolací soud se nezabýval režimem takové zdi podle § 854 o. z. o., případně § 418 o. z. o.²⁵

Občanský zákoník č. 141/1950 Sb., obsahoval ustanovení o jiném způsobu nabývání vlastnictví a to takové, že nalezené věci nepatrné hodnoty u kterých vlastník není znám, si nálezce může ponechat.²⁶ Autorka osobně nepovažuje takovéto ustanovení zrovna za šťastné. Vzniká nám zde totiž otázka, co je to nepatrná hodnota a kdo a jak ji posoudí. Nálezce se například může domnívat, že našel starou bezcennou vázu a přitom tato váza může mít velmi vysokou sběratelskou hodnotu.

4.2. Derivativním způsobem

Tedy způsobem odvozeným z vlastnického práva někoho jiného. Jak je popsáno výše, rozeznáváme převod a přechod práva, přičemž oba dva způsoby jsou derivativní. V našem právním řádu platí zásada, že nikdo nemůže převést na druhého více práv, než má sám, pokud by k něčemu takovému přeci jen došlo, nevznikne tím vlastnické právo, ale oprávněná držba, protože nový vlastník je v dobré víře, že věc nabyl od pravého vlastníka – může tedy dojít k vydržení a originárnímu způsobu vzniku vlastnického práva.

Derivativní způsoby, např.:

- dědění
- koupě
- darování

²⁵Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 11. 2006 sp. zn. 22 Cdo 2097/2006

²⁶§119 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník „Věci, které nenáleží nikomu jinému, jsou ve vlastnictví státu, nemají-li cenu jen nepatrnou. K věcem nepatrné ceny, které nikomu nenáleží, může nabýt vlastnického práva každý tím, že si je přivlastní.“

- směna
- aj.

5. SUBJEKTY PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

Podílové spoluvlastnictví může existovat mezi všemi osobami, které mají způsobilost být subjektem práva. Mohou to být osoby fyzické, právnické nebo stát. Pokud jsou spoluvlastníky jen osoby fyzické, mluvíme o osobním spoluvlastnictví, jestliže je ovšem jedním ze spoluvlastníků osoba právnická nebo stát, pak mluvíme o spoluvlastnictví smíšeném.²⁷

Způsobilost fyzické osoby být subjektem práva, nebo přesněji dle ustanovení nového občanského zákoníku mít právní osobnost, vzniká narozením a končí smrtí. Způsobilost zavazovat se vlastními právními úkony a brát na sebe práva a povinnosti pak vzniká v plném rozsahu zletilostí. Za určitých okolností a splnění zákonem stanovených podmínek může být fyzická osoba subjektem práva již před narozením. Jedná se o tzv. nascitura – dítě dosud nenarozené, které má postavení dědice.

Právní osobnost právnické osoby vzniká nejčastěji její registrací u předepsaného orgánu veřejné moci. V případě, že věc je ve vlastnictví právnické osoby, nejedná se o podílové spoluvlastnictví mezi společníky, kteří jsou jejími členy. Vlastníkem zde totiž nejsou tito společníci, ale právnická osoba. Tento vztah tedy podílové spoluvlastnictví nezakládá.²⁸

6. PŘÍDATNÉ SPOLUVLASTNICTVÍ

Přídavné spoluvlastnictví je zvláštním druhem spoluvlastnictví a vznikne za splnění tří kumulativních podmínek:

²⁷ NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 165 s. Právo pro každého (Grada), s. 75

²⁸ Knappová, M., Švestka, J., a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Třetí aktualizované a doplněné vydání*. Praha : ASPI Publishing s. 317

- a) Existují minimálně dvě samostatné věci, které vytvářejí místně a účelem vymezený celek.
- b) Jedna z těchto věcí slouží společnému účelu všech spoluvlastníků.
- c) Bez existence věci, která slouží všem spoluvlastníkům, není možné, aby spoluvlastníci využívali svou věc.²⁹

Zpravidla bývají v tomto typu spoluvlastnictví různé přístupové cesty, nebo společné odstavné plochy apod.

Vznik tohoto typu spoluvlastnictví je nejčastěji smlouvou, resp. ústní dohodou v případě věcí movitých. „Smlouva, kterou se přídatné spoluvlastnictví zřizuje, musí kromě specifikace věci, která se dostává do režimu přídatného spoluvlastnictví, obsahovat také přesný výčet samostatných věcí, k jejichž užívání bude věc v přídatném spoluvlastnictví sloužit.“³⁰ Pokud se vlastnické právo k nemovité věci zapisuje do veřejného seznamu, zapíše se do něj i přídatné spoluvlastnictví.³¹

Přídatné spoluvlastnictví má akcesorickou povahu. Vlastník věci nemůže převést na jiného, zvláště, třeba i různým osobám, vlastnické právo k věci a zvláště spoluvlastnický podíl ke společné věci.³² Mohla by tak nastat i situace, kdy například v případě vlastnictví zahrádky a spoluvlastnického podílu na přístupové cestě k ní, by současný vlastník prodal každé z těchto práv (vlastnické k zahrádce a spoluvlastnické k přístupové cestě) zvláště a nový vlastník zahrádky by se na svůj pozemek legálně nedostal, zatímco spoluvlastník přístupové cesty by mohl jen chodit ve vymezeném koridoru.³³

Správa společné věci je zpravidla vykonávána prostřednictvím správce, není ovšem vyloučeno, aby se spoluvlastníci dohodli i jinak, např. tím způsobem, že se každý z nich bude starat o společnou věc po určitou dobu. Správce volí a odvolávají spoluvlastníci, přičemž jejich rozhodování probíhá na základě většiny hlasů, při hlasování má každý spoluvlastník jeden hlas. Není-li správce zvolen do tří měsíců, jmenuje jej soud na návrh kteréhokoli spoluvlastníka. Jestliže byl správce řádně zvolen, ale některý z přehlasovaných spoluvlastníků má vážné

²⁹ § 1223 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

³⁰ Dashofer. *Dashofer* [online]. [cit. 2015-03-30]

³¹ § 1223 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

³² § 1227 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

³³ NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 165 s. Právo pro každého, s. 89

důvody k jeho nezvolení, resp. odvolání, může do třiceti dnů od přijetí rozhodnutí podat návrh soudu, aby jmenoval někoho jiného. Druhou možností, jak může vzniknout funkce správce je, že se některý ze spoluvlastníků ujme funkce sám a pokud není ve lhůtě tří měsíců odvolán, tzn., žádný ze spoluvlastníků nemá námitky k výkonu jeho funkce, hledí se na něho jako by byl řádně zvolen.

V případě odvolání z funkce mohou nastat tři situace:

- a) Správce byl zvolen dohodou spoluvlastníků. Odvolán tedy může být také většinou spoluvlastníků, počítanou stejně jako při zvolení, tj. každý má jeden hlas.
- b) Správce byl zvolen soudem, ale spoluvlastníci s výkonem jeho funkce nejsou spokojeni a mohou ho odvolat dvoutřetinovou většinou.
- c) Není rozhodující, jak byl správce zvolen, ale z vážných důvodů může být odvolán soudem, požádá-li o to minimálně jedna třetina spoluvlastníků.³⁴

35

Správce není při výkonu funkce z právních úkonů vázán sám, ale jeho jednání zavazuje všechny spoluvlastníky společně a nerozdílně, tzv. dle principu solidarity.

Dále je každý spoluvlastník povinen přispívat na správu společné věci, a to dle velikosti spoluvlastnického podílu. Tento příspěvek je placen zálohově, zpravidla k 31. lednu, není však vyloučeno, že aby si spoluvlastníci ujednali termín jiný. Výši příspěvku si stanovují spoluvlastníci sami, přičemž do konce každého kalendářního roku si stanovují a odsouhlasují výši příspěvků na další rok. V případě, že by k takovému rozhodnutí nedošlo, platí nevyvratitelná domněnka, že výše záloh je stejná jako za minulý rok, zvýšená o deset procent. Jestliže tímto způsobem výši zálohy stanovit nelze, stanoví na návrh spoluvlastníka výši zálohy soud. Taková situace by nastala v případě prvního roku spoluvlastnictví, kdy ještě zálohy stanoveny nebyly, nebylo by tedy logicky možné je pro další období takto převzít a navýšit.³⁶

K oddělení z přídatného spoluvlastnictví může dojít dohodou spoluvlastníků

³⁴ NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 165 s. Právo pro každého, s. 89

³⁵ § 1230 – 1233 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

³⁶ § 1234 a 1235 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

za splnění podmínky, že věc sloužící jako přídatné spoluvlastnictví zanikla, nebo změnila svůj účel. Případná změna účelu musí být schválena jednomyslně všemi spoluvlastníky. Spoluvlastník však nemusí volit hned radikální řešení oddělení od podílu na věci v přídatném spoluvlastnictví. Pokud nemá zájem na společném využívání této věci, může se po dohodě s ostatními spoluvlastníky vzdát práva na využívání této věci. Dohoda s ostatními spoluvlastníky je zde nutná, aby například nedošlo k poškození práv ostatních spoluvlastníků.³⁷ Takové vzdání práva zavazuje současného vlastníka věci, není však účinné vůči právnímu nástupci.³⁸

K zániku dochází v okamžiku, kdy věc, která je předmětem přídatného spoluvlastnictví ztratí svůj účel.³⁹ Se zánikem také souvisí možnost oddělení od přídatného spoluvlastnictví. Občanský zákoník říká, že „oddělit se z přídatného spoluvlastnictví lze za podmínky, že věc, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví až dosud sloužila, zanikla, nebo změnila svůj účel tak, že věc v přídatném spoluvlastnictví už není potřebná.“⁴⁰ Zákon přímo vylučuje i zrušení dohodou, byť by byla odsouhlasena všemi spoluvlastníky. Pokud se některý ze spoluvlastníků odděluje z přídatného spoluvlastnictví za splnění podmínky, že došlo ke změně nebo zániku účelu věci, musí být součástí dohody o jeho oddělení i to, jak bude vypořádán jeho spoluvlastnický podíl na společné věci. Ten, v případě nemovitých věcí, nebo věcí movitých nedělitelných může být buď rozdělen mezi ostatní spoluvlastníky v poměru jejich podílů, nebo celý převeden na konkrétního spoluvlastníka. Pokud by se jednalo o věc movitou a dělitelnou, může být tato oddělena, avšak jen za předpokladu, že by tím nedošlo ke zhoršení výkonu práv ostatních spoluvlastníků.⁴¹

7. PODÍLOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ V HISTORII

7.1. Podílové spoluvlastnictví v době římské

Vlastnické právo v období starověkého Říma bylo chápáno, jako právní panství nad věcí. Základními charakteristickými rysy tohoto stavu bylo, že je

³⁷ Dashofer. *Dashofer* [online]. [cit. 2015-03-30]

³⁸ § 1225 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

³⁹ § 1229 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁴⁰ § 1228 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁴¹ Dashofer. *Dashofer* [online]. [cit. 2015-03-30]

výlučné, všeobecné a přímé. Vlastník tedy mohl s věcí nakládat dle svého uvážení. Mohl ji užívat, požívat z ní plody a užitky, zatížit věcným břemenem, vzdát se jí, převést na jiného, nebo dokonce i zničit. Nebyl omezen vlastnickým právem nikoho jiného, byl absolutním pánem věci – které zde mohly být s ohledem na technickou vyspělost jen movité.

V římském právu se ovšem můžeme samozřejmě setkat i se spoluvlastnictvím, které tento právní řád také znal. Nejčastěji vznikalo v případě smrti zůstavitele, tedy děděním, když předmětem dědictví byla věc nedělitelná. Vlastnické právo k takové věci pak přešlo na všechny dědice, kteří se stali jejími vlastníky společně. Spoluvlastnický vztah byl označován jako *communio*, nebo *condominium*.

Jelikož zde nastala situace, že v jeden okamžik má věc více vlastníků, kteří mají všichni ke společné věci stejná práva jako v případě výlučného právního panství, je nutné stanovit způsob rozsahu jejich užívání společné věci. K tomu již v době římské sloužil spoluvlastnický podíl. Pakliže rozeznáváme podíly ideální a reálné, zde byl znám jen podíl ideální, který vyjadřoval míru účasti spoluvlastníka při hospodaření se společnou věcí tzn., v jakém rozsahu se bude podílet na její správě, údržbě nebo výtěžku či požívání plodů a užitků. Tento podíl byl označován jako *pars pro indiviso* = část toho, co je nedělitelné. Se svým podílem mohl každý spoluvlastník nakládat dle svého uvážení, mohl ho zcizit, zatížit věcným břemenem (ale jen takovým, jehož povaha to umožňovala – např. právo užívací, nemohl zástavní), nebo se ho vzdát. Pokud se svého podílu vzdal, docházelo k tzv. akrescenci, kdy se uvolněný podíl rozdělil dle poměru mezi ostatní spoluvlastníky.

Při nakládání se společnou věcí bylo zapotřebí souhlasu všech spoluvlastníků. Takový souhlas mohl mít formu výslovnou, nebo být projeven mlčky. Pokud byl projevován spoluvlastníky postupně, nastaly účinky až při projevení souhlasu posledního. Zprvu nebyl uplatňován princip většiny, právo ho neznalo. Zaveden byl až v justiniánském právu (Justinián 527 – 565 n. l.). Pouze v procesních záležitostech bylo možné, aby jeden spoluvlastník jednal jménem všech a to jen tehdy, pokud svým jednáním chránil společnou věc.

Rozdělení společné věci bylo možné jen prostřednictvím žaloby, která se označovala jako *actio communi dividundo*. Řízení mezi spoluvlastníky se pak označovalo jako *iudicium duplex*⁴² tzn., že každá strana byla v postavení žalobce i žalovaného. Zrušení a vypořádání pak probíhalo obdobně, jako dnes – dělitelné věci byly rozděleny mezi spoluvlastníky, nedělitelné věci připadly jednomu, který musel ostatní vyplatit.

Jelikož římské právo v této oblasti neznalo variantu soudní úpravy vztahů, byla od dob Justiniána tato žaloba používána i jen pro úpravu vzájemných nároků spoluvlastníků.⁴³

7.2. Podílové spoluvlastnictví za feudalismu

V období od 13. století je znám tzv. nedíl. Tento institut patřil do majetkových práv šlechty a mohl vzniknout jen mezi příbuznými. Hlavním důvodem vzniku tohoto práva bylo pravděpodobně omezit právo odúmrti, kdy pokud nebyl dědic, majetek přecházel na panovníka. Do 12. století bylo dědické právo přiznáno jen synům, což byl také velmi významný zásah do vlastnického práva, protože pokud zůstavitel neměl syna, ale jen dceru, nemohla být dle tehdejšího práva dědicem, a tudíž majetek přešel na panovníka. Až Statuta Konrádova (v roce 1189) přiznala dědické právo ženám a nejbližším příbuzným zůstavitele. Na základě této úpravy později vznikl i nedíl.

Nedíl představoval souhrn majetku rodiny. Všichni její členové byli spoluvlastníky, a byl mezi ně rozdělován výtěžek z nedílu. Nemohli ale se svým podílem, který byl ideální, individuálně neurčený, sami disponovat. Tento podíl byl jen vyjádřením míry jejich majetkové účasti na majetku rodiny. Pokud někdo v rodině zemřel, nebo se narodil, nedocházelo k dědické posloupnosti, ale jen ke změně poměru podílů.

Velký význam měl nedíl i z hlediska ekonomického, jestliže nedocházelo k dědění, ale jen ke změně poměru podílů, znamenalo to, že díky této neoddělitelnosti nedocházelo k rozdrobování majetku. Ženy, které se vdaly, musely od své rodiny dostat věno, které odpovídalo velikosti jejího nedílu ve vlastní rodině, ale v rodině do které se přivdala, zůstávala tato žena mimo nedíl.

⁴² Tento pojem známe i v současném právu procesním. *Iudicium duplex*, případy, kdy se náhrady nákladů, potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva v civilním soudním řízení, domáhají žalobce i žalovaný. (např. při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví).

⁴³ Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. 2. Vydání. Praha : C. H. Beck 1995

V případě nedílů feudálních se šlechta bránila tímto způsobem, aby její majetek nepřecházel na panovníka. Později byly vytvořeny i nedíly tzv. selské, které měly tutéž funkci, jen zde byl vztah mezi poddaným a jeho pánem. U selských nedílů rozeznáváme několik druhů, jejichž označení vypovídá o tom, kdo stál v čele takového nedílu:

- dědovský (otcovský)
- bratrský
- strýcovský
- mateřský – i když přivdaná žena byla mimo nedíl, v případě, že manžel zemřel a měli děti, vytvořil se tím tento zvláštní typ nedílu.

Od 15. století bylo možné z nedílu vystoupit (oddělit se) to probíhalo dvěma způsoby. Buď byl vystoupivšímu členu přidělen určitý díl a ostatní zůstali v nedílu, nebo nejstarší člen rozdělil celý majetek na jednotlivé díly a členové nedílu si mohli postupně od nejmladšího vybrat svůj díl. Takové dělení bylo zapisováno do zemských desek, důvodem byla změna postavení a právní situace původního /ních nedílníků.

Vystoupení nedílníka z nedílu mělo za následek ztrátu všech původních práv k majetku. Tento vystoupivší nedílník měl zachováno jen tzv. právo ssutí, které můžeme přirovnat k dnešnímu právu předkupnímu.

Nedíl byl v našem právním řádu znám až do roku 1627. V tomto roce bylo vydáno obnovené zřízení zemské, které nedíly zakázalo.⁴⁴

7.3. Podílové spoluvlastnictví dle o. z. o.

„Náleží-li věc ještě nerozdělená současně několika osobám; vzniká společné vlastnictví. Hledí-li se k celku, pokládají se spoluvlastníci za osobu jedinou; pokud však jsou jim přiděleny určité třebas neoddělené části, má každý spoluvlastník úplné vlastnictví části jemu náležející.“ Takto definuje spoluvlastnictví v § 361 o.z.o.

⁴⁴ Malý, K., a kol. Dějiny českého a československého práva do roku 1945. Praha : Linde, 1997 str. 108 a násl.

v případě vlastnictví může nastat několik situací a to:

1. jeden subjekt vlastní jednu věc nebo jeden subjekt vlastní více věcí
2. více subjektů vlastní jednu věc nebo více subjektů vlastní více věcí

Pokud se jedná o pluralitu v prvním případě, jde o běžný stav, ale v případě druhém se již jedná o spoluvlastnictví „condominium“ přičemž mohou nastat 4 možnosti:

1. Spoluvlastnictví s podíly ideálními
2. Spoluvlastnictví s podíly reálnými
3. Spoluvlastnictví s podíly ideálními i reálnými
4. Spoluvlastnictví bez podílů

1. Spoluvlastnictví s podíly ideálními (nedělené)

§ 361 věta první říká, že „náleží-li věc ještě nerozdělená současně několika osobám; vzniká společné vlastnictví“. Pojmy použité v této definici můžeme vyložit následujícím způsobem. Věc nerozdělená – pokud by byla věc rozdělená, jednalo by se o spíše o více individuálních vlastnictví (o vlastnictví samostatných věcí). Několika subjektům – pluralita subjektů je předpokladem spoluvlastnictví, přičemž je jedno, jestli se jedná o osoby fyzické nebo právnické. A nakonec současně, tzn., všichni najednou, není totiž možné, aby každá z osob (spoluvlastníků) byla vlastníkem celé věci.

O.z.o. upravoval podrobně jen tento typ spoluvlastnictví a to v § 825 – 858. Podle ustanovení § 825 vzniká podílové spoluvlastnictví ideální (nedělené) následujícími taxativně stanoveným způsoby:

- Nahodilou událostí - např. děděním ze zákona nebo společným nálezem, na soudním výroku, který má konstitutivní význam atd.
- Ze zákona – v tomto způsobu vzniku spoluvlastnictví se zákon nevyjadřuje přesně, protože důvodem vzniku není zákon sám, ale skutečnost, se kterou zákonný předpis vzniká společenství spojuje.
- Na základě závěti - tento způsob podrobně upravuje ustanovení § 550 o.z.o.
- Ze smlouvy

V případě posledních dvou způsobů vzniku společenství se jedná o společenství chtěné. V případě dědictví je zde více dědiců. Nebo pokud se jedná o vznik na základě smlouvy, kterou několik osob společenství zakládá.⁴⁵

Domněnka společenství

O.z.o. obsahoval domněnku společenství, kterou upravovalo ustanovení § 854. Podle tohoto, vzniká podílové spoluvlastnictví také na základě vyvratitelné právní domněnky. „Brázdy, ploty, ohrady, zdi, soukromé potoky, stoky, místa a ostatní podobné rozhrady, které se nacházejí mezi sousedními pozemky, se považují za společné vlastnictví, pokud znaky, nápisy nebo jiné značky neprokazují opak.“ Tento výčet je pouze demonstrativní a vychází z předpokladu, že pozemky jsou odděleny jen jednoduchou rozhradou. Vyvrátit takovou domněnku bylo možné např. tím, že rozhrada obsahovala znaky nebo nápisy, ze kterých bylo patrné, že je ve vlastnictví jen konkrétního subjektu.⁴⁶

2. Spoluvlastnictví s podíly reálnými (dělené)

§ 361 věta druhá „Hledí-li se k celku, pokládají se spoluvlastníci za osobu jedinou; pokud však jsou jim přiděleny určité třeba neoddělené části, má každý spoluvlastník úplné vlastnictví k části jemu náležející.“ Věc je v tomto případě rozdělena na reálné podíly. Každý spoluvlastník je vlastníkem určité části/součásti věci, která ale není věcí samostatnou, je jen částí/součástí věci společné (např. společná zed’).

3. Spoluvlastnictví s podíly ideálními a reálnými

O.z.o. připouštěl kombinaci obou, a to tehdy pokud se jednalo o patrové vlastnictví, nebo právo sklepní. Patrové vlastnictví, byla zde kombinace vlastnictví reálného a ideálního a to tak, že spoluvlastník měl v reálném vlastnictví byt a v ideálním spoluvlastnictví společné části domu (např. pozemek, na kterém dům stojí, základy domu, střechu, schodiště, atd.). Právo sklepní se vyskytovalo zejména ve vinorodých krajinách a spočívalo v tom, že sklep v pozemku patřil někomu jinému (jako reálný podíl) a někomu jinému patřil

⁴⁵ Rouček, F., Sedláček J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. Díl druhý. Praha: Nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 220 - 224

⁴⁶ Rouček, F., Sedláček J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. Díl třetí. Praha: Nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 657

ostatní pozemek. Vzhledem k tomu, že oba podíly měli některé části společné, jednalo se pak u nich o spoluvlastnictví ideální.

4. Spoluvlastnictví bez podílů

Takové spoluvlastnictví bylo doktrínou (naukou) odmítáno, a ta se snažila v něm vidět jako subjekt právnickou osobu. Problém zde vznikal např. v tom, že ta samá doktrína neuznávala veřejnou společnost za právnickou osobu (to pak nabývali podle obchodního zákona jako společníci, ale neměli žádné podíly – jednalo se o vlastnictví ke společné ruce; tak to bylo i u ostatních společností).⁴⁷

Nakládání se společnou věcí

K nakládání se společnou věcí (věc užívat, zcizit, zastavit, atd.) byla zapotřebí shodná vůle všech spoluvlastníků. Tato skutečnost vycházela z toho, že všichni spoluvlastníci jsou považováni za osobu jedinou. V tomto byl rozdíl od řádné správy věci, kde postačoval majoritní princip.

Práva a povinnosti podílníků

Obsah spoluvlastnického vztahu, tedy práva a povinnosti mezi spoluvlastníky nemusel být vždy stejný. Obvykle se odvíjel od skutečnosti, na které společenství vzniklo. Zejména pokud společenství vzniklo na základě smlouvy, si mohli podílníci dohodnout úpravu, která byla rozdílná od úpravy zákonné. Hlava 16, která upravovala tyto vztahy, měla pouze dispozitivní charakter. Podílníci si pak i během trvání společenství mohli smluvně domluvit změnu obsahu práv a povinností.⁴⁸

Společná práva podílníků

Pokud chtěli spoluvlastníci jakkoli nakládat se společnou věcí (nebo její hmotnou částí), tak s takovým úkonem museli souhlasit všichni. Spoluvlastníci jsou z hlediska práva považováni za jednu osobu a mohou vykonávat stejné úkony (užívání, zcizení...) jako vlastníci individuální. Ale právě s ohledem na skutečnost, že jsou všichni považováni za „jednu osobu“, musí takovému úkonu být projevena společná shodná vůle. Každý podílník tak mohl užívat společnou věc do té míry,

⁴⁷ Rouček, F., Sedláček J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. Díl druhý. Praha: Nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 220 - 22

⁴⁸ Rouček, F., Sedláček J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. Díl třetí. Praha: Nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 591.

aby nerušil (neomezil) klidné užívání věci ostatních spoluvlastníků. Individuálně však mohl podílník jednat při podávání petitorních (k ochraně vlastnického práva) nebo possessorních (k ochraně držby) žalob, v takovém případě shodného projevu vůle spoluvlastníků zapotřebí nebylo. Avšak úkony, které by měly vliv na podíly ostatních (např. zatěžování věci služebnostmi) nemohl vykonávat podílník sám a ani většina podílníků.⁴⁹

Práva podílníka na jeho podíl

Podílník mohl volně nakládat se svým podílem, mohl ho zcizit, zastavit, odkázat nebo opustit. Stále byl ale vázán spoluvlastnictvím, protože svým jednáním nesměl narušit práva ostatních spoluvlastníků (podílníků), přičemž ve smlouvě, která byla častým způsobem založení společenství (nebo upravovala společenství) mohly být dispozice s podílem omezeny. Takovým omezením mohlo být např. smluvní dojednání předkupního práva (o.z.o. neznal předkupní právo zákonné).⁵⁰

Hospodaření se společnou věcí

O.z.o. upravoval hospodaření se společnou věcí v šesti paragrafech a to v § 833 až 838. Pokud se jednalo jen o řádnou správu společné věci, nebo užívání základní podstaty (o.z.o. rozlišoval pojmy správa a užívání), tak k takovým úkonům stačilo rozhodování většiny hlasů počítaných podle velikosti podílů. U mimořádné správy rozhoduje taktéž většina (podle velikosti podílů), ovšem menšinová podílníci mají možnost požadovat zajištění proti budoucí škodě s tím, že pokud by jim takové zajištění nebylo poskytnuto, mohli požadovat vystoupení ze společenství, což se rovnalo zrušení společenství. Pokud podílníkům nebylo poskytnuto zajištění proti budoucí škodě, a ke zrušení společenství nemůže dojít, tak v takovém případě o.z.o. odkazoval podílníky, aby svůj spor vyřídili po dobrém a to pomocí losu nebo rozhodce (pro výběr a určení bylo zapotřebí jednomyslnosti). Pokud se podílníci nedohodli, rozhodl soud.

S ohledem na skutečnost, že správa věci může být někdy náročná, upravoval o.z.o. institut správce společné věci. Toho si podílníci mohli zvolit buď mezi

⁴⁹ Rouček, F., Sedláček J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. Díl třetí. Praha: Nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 599.

⁵⁰ Rouček, F., Sedláček J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. Díl třetí. Praha: Nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 603.

sebou, nebo „zvenčí“. Správce byl zvolen většinou počítanou podle velikosti podílů, nebo mohl být ustanoven soudem (žaloba na zřízení správce společné věci), stejnými způsoby pak mohlo dojít také k zániku jeho funkce. Byl zmocněncem všech podílníků a mezi jeho základní povinnosti patřilo podat účet o hospodaření, na druhou stranu, ale mohl žádat náhradu nákladů. V případě, že bylo správců více, rozhodovali většinou, tentokrát ovšem počítanou podle osob nikoli podle velikosti podílu.⁵¹

Zrušení spoluvlastnictví a jeho dělení

Každý spoluvlastník mohl žádat zrušení spoluvlastnictví a to z jakéhokoli důvodu. Avšak pokud by žádal zrušení v době, která je nepříhodná, nebo by takové zrušení bylo na škodu ostatním podílníků, tak musel strpět přiměřený odklad. Na takovém odkladu se spoluvlastníci buď dohodli, nebo nutnou dobu určil soud.

Se zrušením také souvisí, že podílník se mohl zavázat na určitou dobu (třeba i na celý život), že bude ve společenství pokračovat. V takovém případě nemůže ze společenství vystoupit před uplynutím této doby. Nemožnost vystoupit ale neznamenala, že nemohl se svým podílem nakládat, mohl tak např. podíl zcizit. Vystoupení zde bylo chápáno jako zachování společenství, tzn., že společenství bude po tuto dobu zachováno, resp. tento podílník nebude požadovat jeho zrušení. V takovém případě pak do tohoto závazkového vztahu vstoupil na místo původního podílníka podílník nový, ale ani ten nemohl požadovat zrušení společenství, protože byl vázán tím, že nabytím podílu vstoupil do takového smluvního vztahu. Dědici takový závazek zavazuje, jen pokud s ním souhlasí.

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o závazkový vztah, tak je možné ho zrušit, jako každý jiný závazek. Dalším důvodem ke zrušení byly objektivní skutečnosti, které znemožňovaly splnění tohoto vztahu buď na straně společné věci, nebo na straně jednotlivých podílníků.⁵²

⁵¹ Rouček, F., Sedláček J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. Díl třetí. Praha: Nakladatelství V. Linharta, 1935, s. 614 - 627.

⁵² Rouček, F., Sedláček J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. Díl třetí. Praha: Nakladatelství V. Linharta, 1935, s. 605 - 613

překážky zrušení

O.z.o. upravoval v § 844 věta první překážky zrušení, jednalo se zejména o výčet těch věcí, které dělit nelze. Byly to „Služebnosti, mezníky a ke společné potřebě nutné listiny nelze dělit.“ Jedná se zde o předměty spoluvlastnictví, které nelze ani rozdělit, ani prodat a rozdělit výtěžek. Služebnosti (osobní i pozemkové) jsou nedělitelná práva, která jsou sama o sobě nepřenositelná. Mezníky považoval o.z.o. za nedělitelné, protože jejich rozdělení nebo zcizení by znamenalo, že by nadále nemohly plnit svůj účel (ten mohou plnit jen jsou-li na svém místě). Za nedělitelné a nezcizitelné listiny považoval o.z.o. např. rodokmen nebo listiny týkající se celé pozůstalosti jako testament, účty, atd.

Dělení spoluvlastnictví přichází na řadu jako další krok po jeho zrušení. Pokud se spoluvlastníci dohodnou o dělení, mohou si vybrat mezi dvěma způsoby a to reálným rozdělením věci, čili přidělením určité části společné věci do výlučného vlastnictví, nebo prodejem věci a rozdělením výtěžku podle velikosti podílů. Druhý případ přichází na řadu vždy, když není možné společnou věc rozdělit. Pokud se spoluvlastníci nemohou dohodnout na rozdělení společné věci, tak si mohou domluvit ustanovení rozhodce nebo rozhodnout losem. V případě, že se nedokáží domluvit na žádném z těchto způsobů, rozhodne soud.⁵³

8. OBSAH PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNITCVÍ

Je shodný s obsahem vlastnického práva. Jelikož je v zákoně zakotveno, že každý spoluvlastník má úplné právo k celé věci omezené stejným oprávněním každého dalšího spoluvlastníka.⁵⁴ Základní vlastnická práva již z období starověkého Říma rozeznáváme čtyři. Právo věc:

- držet (ius possidendi)
- užívat (ius utendi)
- požívat plody a užitky (ius fruendi)
- s věcí nakládat (ius disponendi)

⁵³ Rouček, F., Sedláček J. Komentář k československému občanskému zákoníku. Díl třetí. Praha: Nakladatelství V. Linharta, 1935, s. 631 – 633, 638 - 640

⁵⁴ § 1117 zák. č 89/2012 Sb., občanský zákoník

I když můžeme vyjmenovat 4 oprávnění, hovoříme o tzv. vlastnické triádě, protože právo s věcí nakládat je výrazem skutečnosti, že ji můžeme vyměnit, nebo za něco jiného (jinou věc, nebo peníze).⁵⁵

Kromě obecných práv a povinností se k podílovému spoluvlastnictví vážou ještě specifická práva a povinnosti, která se dělí do tří skupin podle okruhu dotčených subjektů:

1. vzájemný vztah mezi spoluvlastníky,
2. vztah všech spoluvlastníků ke třetím osobám ohledně společné věci,
3. vztah jednoho spoluvlastníka k ostatním spoluvlastníkům ohledně jeho spoluvlastnického podílu.⁵⁶

K vlastnickému právu se neváží jen oprávnění, ale i povinnosti – vlastnictví zavazuje.⁵⁷

8.1. Vztah mezi spoluvlastníky při hospodaření se společnou věcí

Jsou takové, které vznikají v rámci hospodaření se společnou věcí. Řadíme do nich vztahy vznikající např. při údržbě (opravy, pronájem, náklady na energie, likvidaci komunálního odpadu, atd.) užívání nebo nakládání s věcí. Za hospodaření se společnou věcí můžeme označit i udělení souhlasu spoluvlastníka domu s výměnou bytu.⁵⁸ Zatím co ve starém občanském zákoníku upravoval správu společné věci jen jeden paragraf (139), v novém občanském zákoníku došlo k výraznému rozšíření úpravy a upravují tuto oblast § 1126 – 1133, tedy paragrafů osm.

Nejvýhodnější situací vždy je, pokud se spoluvlastníci o správě a užívání dohodnou. Forma dohody není zákonem předepsána – může tedy být písemná, ústní, nebo mlčky. Zároveň jsou tři možnosti užívání, na kterých se mohou spoluvlastníci dohodnout:

⁵⁵ Hendrych, D. a kol. Právní slovník. 2. Rozšířené vydání. Praha : C. H. Beck 2003, 1340 s. str. 501

⁵⁶ Hendrych, D. a kol. Právní slovník. 2. Rozšířené vydání. Praha : C. H. Beck 2003, 1340 s. str. 499

⁵⁷ Čl. 11 odst. 3 ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb., Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

⁵⁸ Vymezila to judikatura ke starému občanskému zákoníku v rozsudku NS Sp. zn. 26 Cdo 801/2006 ze dne 8.6.2006. Pramen SoJ. Číslo 3 ročník 2007 na straně 157, uveřejněno pod pořadovým číslem 30/2007

- 1) Pokud je věcí více, tak si je rozdělí a každý z nich bude užívat konkrétní věc (např. tři spoluvlastníci zdědí tři byty a dohodnou se, že každý bude mít v užívání jeden byt).
- 2) Jeden ze spoluvlastníků převezme věc do užívání a ostatní spoluvlastníci od něj za to obdrží náhradu (např. protislužbu, nebo zpravidla peněžní vyrovnání). Např. dva spoluvlastníci zdědí byt ve městě, jeden z nich byt využívá k vlastnímu bydlení, druhému spoluvlastníku za to umožní neomezeně užívat svou chatu. Nebo v případě peněžního vyrovnání bude tomuto spoluvlastníku platit peněžní vyrovnání dle dohody např. ve výši jedné poloviny nájmu, který by za byt v případě pronájmu získali.
- 3) Všichni spoluvlastníci budou věc užívat dle dohody o určitém časovém harmonogramu. (Např. 4 spoluvlastníci zdědí chatu, každý z nich na ni bude moci jet jeden týden v měsíci, aby se vystříдали ve všech ročních obdobích a pravidelně.)

8.1.1. Způsob rozhodování spoluvlastníků

Pravidla pro rozhodování o společné věci přicházejí na řadu v okamžiku, kdy se spoluvlastníci nejsou schopni dohodnout. Starý občanský zákoník znal jen jeden způsob a to bylo většinou hlasů počítanou podle velikosti podílů, jednalo se o tzv. princip majorizace. Nebylo tedy důležité, kolik spoluvlastníků hlasovalo, ale jaká byla jejich majetková výše ohledně velikosti podílu. Jeden spoluvlastník tedy mohl vlastnit nadpoloviční většinu věci a rozhodovat sám.

Nový občanský zákoník zavádí tři způsoby hlasování:

- 1) Prostou většinou hlasů ve věcech běžné správy věci. Prostou většinou se rozhoduje i v případech neodkladné správy věci, kdy hrozí např. její zničení, ohrožení, nebo snížení její hodnoty. Rozhodování většiny má zavazující charakter pro ostatní ovšem jen v případě, že byli informováni o nutnosti rozhodnout o společné věci. Pokud se jednalo o druhý případ, tedy o rozhodnutí o neodkladné záležitosti, může se spoluvlastník domáhat u soudu, aby rozhodl, že toto rozhodnutí je vůči němu nezávazné, pokud po něm nelze spravedlivě požadovat, aby takové rozhodnutí snášel.⁵⁹

⁵⁹ § 1128 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Příklad

Tři spoluvlastníci vlastní rekreační nemovitost. Vlastník A má podíl 25%, vlastník B má podíl 30%, vlastník C má podíl 45%. Okolo nemovitosti, podél celé zahrady je potřeba vyměnit plot. K rozhodnutí o jeho odstranění a výměně zde postačí dohody spoluvlastníka A a B, i když jejich podíly jsou nejmenší, protože dohromady mají nadpoloviční většinu a jedná se o běžnou správu věci. V tomto případě o vylepšení a udržení hodnoty.

Druhou možností je, že dojde k situaci, kdy tři spoluvlastníci vlastní bytový dům a každý v něm obývá jedno patro. Do horního bytu zatéká, z důvodu špatného technického stavu střechy. Spoluvlastník, který v tomto bytě bydlí, požaduje její opravu, ale druhé dva tento stav nezajímá, a s opravou nechtějí souhlasit. Menšinový spoluvlastník se může tedy obrátit na soud, přičemž má velkou šanci, že soud rozhodne v jeho prospěch a „nařídí“ ostatním spoluvlastníkům souhlas s opravou.

- 2) **Dvoutřetinovou většinou** hlasů v případech významných záležitostí. Zákon zde jako příklad uvádí podstatné zlepšení, zhoršení, změnu účelu nebo zpracování.⁶⁰

Příklad

Tři spoluvlastníci zdělili statek, každý z nich má spoluvlastnický podíl ve výši 1/3. Je zde myšlenka, tento statek přestavět z rodinného sídla na penzion s volnočasovými aktivitami. Jelikož by zde došlo k absolutní změně účelu, jedná se o podstatnou změnu a musel by zde být min. dvoutřetinový souhlas. Se záměrem změny by tedy museli souhlasit dva ze tří spoluvlastníků.

Třetí spoluvlastník, který by se změnou nesouhlasil, má ještě možnost obrátit se na soud, přičemž již při podání návrhu může požadovat, aby soud rozhodl, že se spoluvlastníci zdrží jednání v souladu s rozhodnutím soudu, tzn., aby nepokračovali v přestavbě, než dojde k meritornímu rozhodnutí. Tento návrh musí spoluvlastník podat do třiceti dnů od rozhodnutí spoluvlastníků, nebo od okamžiku, kdy se o tomto rozhodnutí dozvěděl. Třicetidenní lhůta je zde prekluzivní a po jejím uplynutí právo zaniká.

⁶⁰ § 1129 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

- 3) **Souhlas všech** spoluvlastníků pokud se jedná o zatížení věci, zrušení zatížení věci, nebo omezení práv spoluvlastníků na dobu delší než 10 let.⁶¹

Příklad

Spoluvlastníci vlastní byt, který se rozhodnou dlouhodobě pronajmout na dobu 20 let. I když pronájem společné věci patří za normálních okolností do běžné správy, v tomto případě se jedná o výjimku, protože nájemní smlouva je uzavřena na 20 let čímž dojde k omezení spoluvlastnických práv na dobu delší než 10 let a je tedy zapotřebí dle ustanovení § 1132 nového občanského zákoníku souhlasu všech spoluvlastníků.

Při rozhodování může dojít ke třem situacím:

- 1) Nedosáhne se dohody – v tomto případě nastupuje zákon a začíná se rozhodovat podle velikosti podílů.
- 2) Nedosáhne se většiny – pokud se při hlasování nedosáhne většiny, mají spoluvlastníci možnost obrátit se na soud, který v dané věci rozhodne.
- 3) Dojde k rovnosti hlasů – zde je postup stejný jako u předchozího bodu a spoluvlastníci se mohou obrátit na soud.

8.1.2. Užívání věci nad rozsah spoluvlastnického podílu

„Podílový spoluvlastník, který užívá společnou věc nad rozsah svého spoluvlastnického podílu, vzniká mu tak bezdůvodné obohacení. Protože však není schopen spotřebované plnění v podobě výkonu práva nájmu vrátit, musí ostatním spoluvlastníkům poskytnout peněžitou náhradu jako ekonomickou protihodnotu toho, co nemůže být vydáno.“⁶² Tento názor byl poměrně dlouho praktikován a to v souladu s ustálenou judikaturou. V roce 2005 došlo k poměrně zásadní změně, kdy Ústavní soud ve svém nálezu II. ÚS 471/05 ze dne 22. 2. 2006 vyslovil názor naprosto opačný. Předmětem ústavní stížnosti byl případ, kdy jeden z několika spoluvlastníků (dále jen vedlejší účastník) užíval společnou věc nad rozsah svého spoluvlastnického podílu (byt o větší podlahové ploše než na jakou měl dle podílu nárok). Další dva spoluvlastníci podali žalobu, ve které se domáhali, aby jim tento spoluvlastník zaplatil protiplnění, a nalézací soud jim dal

⁶¹ § 1132 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁶² Knappová, M., Švestka, J., a kol. Občanské právo hmotné. Svazek I. Třetí aktualizované a doplněné vydání. Praha : ASPI Publishing s. 320

za pravdu. Vedlejší účastník se odvolal a odvolací soud výrok soudu nalézacího zrušil s odůvodněním, že sice dle ustálené judikatury vzniklo vedlejšímu účastníkovi bezdůvodné obohacení, ale že zde byla uzavřena konkludentní smlouva, podle které je zřejmé, že si navzájem spoluvlastníci nic platit nebudou.

Žalobci podali stížnost Ústavnímu soudu s tím, že byla porušena jejich práva vyplývající z čl. 11 odst. 1 a 3 a z čl. 36 Listiny základních práv a svobod⁶³. Ústavní soud v závěru svého nálezu uvádí, že konkludentní smlouva byla uzavřena mezi otcem vedlejšího účastníka a žalobci, a vzhledem ke skutečnosti, že po jeho smrti (otce vedlejšího účastníka) podali žalobu, kterou se domáhali úpravy hospodaření s věcí tak, aby odpovídala velikosti podílů, je zřejmé, že nemají zájem na tom, aby tato konkludentní smlouva pokračovala. Přičemž dále soud konstatoval, že se nemůže jednat o bezdůvodné obohacení, protože se zde nejedná o užívání bez právního důvodu a to, ani pokud užívá věc nad rámec svého podílu, protože jeho podíl není reálně oddělen a není možné přesně říci, kterou část užívá bez právního důvodu. Právním důvodem je zde spoluvlastnické právo. Pokud se podílový spoluvlastník domáhá náhrady vůči druhému podílovému spoluvlastníkovi z toho důvodu, že užívá společnou věc na rámec svého podílu na společné věci bez dohody s ním, jde o nárok, který se opírá o zákonné ustanovení § 1122 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ze kterého vyplývá v jakém rozsahu, se ten který podílový spoluvlastník podílí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Nárok, který se opírá o zákonné ustanovení, nemůže být nárokem bezdůvodným ve smyslu ustanovení občanského zákoníku o bezdůvodném obohacení.⁶⁴

8.1.3. Zhodnocení věci bez souhlasu ostatních spoluvlastníků

Spoluvlastník, který věc zhodnotí bez souhlasu ostatních spoluvlastníků, se vůči nim může domáhat náhrady nákladů v poměru jejich podílů. To platí obdobně i pro případ, že by společnou věc zachraňoval a vynaložil prostředky pro její záchranu.

⁶³ Čl. 11 odst. 1 a 3 a čl. 36 ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.

⁶⁴ Nález Ústavního soudu II. ÚS 471/05 ze dne 22. 2. 2006, zde použit i po novele občanského zákoníku, neboť myšlenka se nezměnila, jen paragrafové označení z § 137 na § 1122.

Příklad

„Spoluvlastníci A (podíl $\frac{1}{4}$), B (podíl $\frac{1}{4}$), C (podíl $\frac{1}{4}$) a D (podíl $\frac{1}{4}$) mají ve spoluvlastnictví vybavení internetové kavárny. Spoluvlastník A se bez souhlasu ostatních rozhodne nakoupit do počítačů nové hardware – grafické karty. Grafická karta pro každý z deseti počítačů stojí 5 000 Kč. Protože však ostatní komponenty v počítačích jsou také zastaralé, výměna jediného komponentu je nezrychlí a hodnota každého počítače v důsledku nákupu grafických karet stoupne pouze o 1 000 Kč (tedy celkem se věci ve spoluvlastnictví zhodnotily o 10 000 Kč). Spoluvlastník A má nárok pouze na náhradu nákladů ve výši 7 500 Kč (tedy 2 500 Kč uhradí každý spoluvlastník, tato částka představuje zhodnocení věci připadající na jednoho spoluvlastníka), i když do zlepšení věci vložil 50 000 Kč.⁶⁵

8.2. Vztah spoluvlastníků ke třetím osobám ohledně společné věci

Společníci jsou ve vzájemných vztazích týkajících se společné věci vůči třetím osobám považováni za jeden subjekt, jinak řečeno, že jsou oprávněni a povinni rukou společnou a nerozdílnou tzn. solidárně.⁶⁶ Solidární závazek je druh společného závazku, kde je pluralita subjektů buď na straně věřitele (aktivní) nebo na straně dlužníka (pasivní). V případě aktivní solidarity platí, že spoluvěřitelé jsou oprávněni společně a nerozdílně, tzn., že každý z nich může přijmout část plnění, resp. plnění celé. U pasivní solidarity platí totéž akorát z pohledu dlužníka. Pokud tedy některý ze spoludlužníků splní celý dluh za ostatní, tak tím závazkový vztah zaniká.

8.3. Vztah spoluvlastníka ke třetím osobám ohledně jeho spoluvlastnického podílu

Jedním z vlastnických oprávnění, dalo by se říci, že nejdůležitějším, je právo s věcí nakládat. To zahrnuje zejména věc zcizovat (prodat, darovat), zastavit, zatěžovat např. věcnými břemeny, opustit, atd.

Převodu spoluvlastnického podílu se věnuje tato práce dále v kapitole č. 10.

Ve starém občanském zákoníku upravoval tuto situaci § 139, podle kterého, pokud se spoluvlastník rozhodl ke svému podílu zřídit zástavní právo, nejednalo

⁶⁵ Novotý, P., Kedroňová, K., Štrosová, I., Štýsová, M. Nový občanský zákoník – vlastnictví a věcná práva. První vydání. Praha : Grada publishing. 2014 168 stran, s. 83

⁶⁶ FIALA, Josef a Milan KINDL. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Nakladatelství a vydavatelství Aleš Čeněk, 2007, 718 s. Právnícké učebnice. S. 261

se o právní úkon, ke kterému by byla potřeba souhlasu ostatních spoluvlastníků, protože se nejedná o hospodaření se společnou věcí.⁶⁷

Nový občanský zákoník tuto situaci upravuje podrobněji v ustanovení § 1123 „Spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle. Takové nakládání však nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají.“ Zákon zde připouští volnou vůli při nakládání se svým podílem, omezuje ji však ochranou práv ostatních spoluvlastníků. Otázkou zde je, co můžeme považovat za ohrožení těchto práv. Jestli bychom pod tuto definici mohli zahrnout třeba i prodej/pronájem nedůvěryhodné osobě, nebo např. jen zatížení věci věcným břemenem.

8.4. Správce společné věci

K institutu správce společné věci se zákon vrací po 64 letech. Upravoval ho obecný zákoník občanský z roku 1811, který platil do konce roku 1950. Obecný zákoník občanský upravoval hospodaření se společnou věcí v šesti paragrafech (§ 833 až 838), kde mimo jiné zmiňoval a upravoval podmínky pro správce. Současná právní úprava není tedy ničím novým, naopak se vrací k historickým zkušenostem, které platily 139 let.

Správce může být osoba buď z okruhu spoluvlastníků, nebo stojící mimo spoluvlastníky, přičemž zákon připouští i to, že jich může být více. Je-li správců více, rozhodují většinou hlasů. Zákon pak výslovně říká, že každý má jen jeden hlas.⁶⁸

Správce vykonává svou činnost na základě příkazní smlouvy, kdy jedná a věc spravuje jako zmocněnec. Vzniká mu tedy povinnost vyúčtovat spoluvlastníkům, jakým způsobem hospodaří s jejich majetkem. Zároveň má ale právo si od případného zisku z tohoto hospodaření odečíst náhradu nákladů, které účelně vynaložil na správu. Není-li z hospodaření zisk, i tak má právo na úhradu nákladů, zákon zde totiž neukládá podmínku, že musí dojít k rozmnožení nebo zhodnocení majetku, který spravuje. Otázkou zde je, co budou spoluvlastníci považovat za účelně vynaložené náklady a do jaké míry budou ochotni proplatit náklady. Může nastat i situace, kdy spoluvlastníci budou ochotni proplatit jen nejlevnější variantu

⁶⁷ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. ledna 1999, sp. zn. 2 Cdon 339/97, uveřejněný pod číslem 12/2000 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek Spoluvlastnictví; Ke zřízení zástavního práva ke spoluvlastnickému podílu k věci není třeba souhlasu ostatních spoluvlastníků, neboť nejde o případ hospodaření s společnou věcí ve smyslu § 139 odst. 2 o.z.;

⁶⁸ § 1137 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

možnosti správy, která by ovšem nebyla nejučinnější a správce by se pak domáhal náhrady nákladů u soudu. Můžeme si pak položit otázku, na jak vysokou náhradu nákladů má nárok spoluvlastník, výsledkem jehož činnosti je ztráta hodnoty společné věci. Autorka se domnívá, že v takovém případě by bylo na místě řešit, z jakého důvodu k takové situaci došlo a v případě, že k ní došlo z nedbalosti správce, pak by bylo spravedlivé, uhradit jen skutečně vynaložené náklady, nikoli však odměnu za správu.

9. PODÍLY SPOLUVLASTNÍKŮ A JEJICH VELIKOST

„Podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví.“⁶⁹ Dále spoluvlastnický podíl vyjadřuje právní postavení spoluvlastníka k ostatním spoluvlastníkům, určuje, jak se spoluvlastníci podílejí na užitcích věci a jaké nesou náklady apod.⁷⁰

Ke stanovení velikosti poměru podílů dochází zpravidla již při samotném vzniku spoluvlastnictví např. tím, že se spoluvlastníci podíleli na koupi společné věci každý v jiném poměru, proto i jejich následný podíl bude rozdílný. Z judikatury dále vyplývá, že osoba, která poskytne půjčku na koupi věci, se nestává automaticky jejím spoluvlastníkem.⁷¹

Velikost podílu se vyjadřuje zpravidla zlomkem, případně procentem. K úpravě velikosti podílů může dojít několika způsoby na základě těchto právních skutečností:

- Z právního úkonu – k vymezení dojde zpravidla již při koupi společné věci, pokud o takovém záměru spoluvlastníci sepsali smlouvu. Zákon této smlouvě nepředepisuje konkrétní formu, musí ale obsahovat souhlasný úmysl vzniku spoluvlastnictví k zamýšlené koupi věci. Např. to může být dohoda o společné koupi věci.

⁶⁹ § 1122 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁷⁰ Hendych, D. a kol. Právní slovník. 2. Rozšířené vydání. Praha : C. H. Beck, 2003, 1340s, s. 958

⁷¹ rozsudek NS SSR ze dne 29.5.1974, sp. Zn. 2 Cz 37/74, (S IV, s. 480)

- Z právního předpisu – tento způsob můžeme pozorovat nejčastěji u vzniku spoluvlastnictví z dědictví, kde jsou spoluvlastníci vymezeni jejich postavením v dědickém řízení podle míry majetkové účasti na dědictví.
- Rozhodnutím soudu.

Pokud není velikost podílu nikde stanovena, nebo se spoluvlastníci nemohou dohodnout, platí vyvratitelná právní domněnka, že podíly jsou stejné.⁷²

10. PŘEVOD SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU

10.1. Převod na osobu blízkou

Občanský zákoník definuje osobu blízkou poměrně velmi široce a dokonce její rozsah ještě rozšířil oproti právní úpravě platné do konce roku 2013. „Osoba blízká je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle jiného zákona upravujícího registrované partnerství (dále jen „partner“); jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní. Má se za to, že osobami blízkými jsou i osoby sešvagřené, nebo osoby, které spolu trvale žijí.“⁷³

Nový občanský zákoník zavádí oproti „starému“ již i definici příbuzenství. Starý občanský zákoník, znal jen definici stupňů příbuzenství, ale ne příbuzenství samotného. Dle nového občanského zákoníku je tedy „příbuzenství vztah osob založený na pokrevním poutu, nebo vzniklý osvojením“.⁷⁴ Obdobnou definici obsahoval již obecný zákoník občanský v 1811.⁷⁵ Rozhodující pro příbuzenství je způsob, jakým je vztah založen. Kromě samotného pokrevního zrození je možné příbuzenství i získat osvojením (adopcí).

Zákon tedy vyjmenovává několik kategorií osob blízkých:

⁷² § 1122 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, „Má se za to, že podíly jsou stejné.“

⁷³ § 22 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁷⁴ § 771 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁷⁵ § 40 zákona č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský „Rodinou rozumějí se prarodiče se všemi svými potomky. Poměr mezi těmito osobami nazývá se příbuzenství, poměr však, který vzniká mezi jedním manželem a příbuzným druhého manžela švagrovstvím.“

- 1) **Příbuzní v řadě přímé** – jsou zrozeni jeden od druhého. Blíže viz výše.
- 2) **Sourozenci** – zde mohou nastat dvě situace, buď mohou být tzv. vlastní, nebo nevlastní. V prvním případě se jedná o sourozence, kteří mají stejné oba rodiče, ve druhém se jedná o sourozence, kteří mají společného jen jednoho z rodičů, a v praxi se může stát, že se ani neznají.
- 3) **Manžel nebo partner** – v případě těchto osob rozhodně můžeme předpokládat, že by pociťovali újmu druhého partnera jako újmu vlastní, ale zároveň je zde ze zákona vyloučeno, že by mezi nimi mohl být příbuzenský vztah. Jsou tedy zařazeni do definice osob blízkých jako samostatná kategorie. Za osobu blízkou jsou považováni samozřejmě jen po dobu trvání manželství resp. registrovaného partnerství.
- 4) **Osoby sešvagřené** – v této oblasti se jedná o rozšíření okruhu osob blízkých, přičemž švagrovství je jednoznačně v zákoně definováno v § 774 občanského zákoníku. Zákon zde přímo vyjímá ze způsobu zániku švagrovství, zánik smrtí manžela. Je zde stanoveno, že pokud zemře manžel, přes kterého švagrovství vzniklo a který byl tedy určitým pojítkem do druhé rodiny, tak tento vztah nezaniká.
- 5) **Jiné osoby** – např. osoby žijící ve společné domácnosti, nebo osoba poručníka a poručenice.

Otázkou dále je, jestli osobou blízkou mohou být jen osoby fyzické, nebo i osoby právnické. Právnická osoba je založena osobami fyzickými, tzn., má společný personální prvek. Fyzická osoba se podílí na vytvoření základního kapitálu, ručí za závazky společnosti a podílí se na zisku. Domnívám se, že na takové personální a majetkové spojení lze použít analogii a charakterizovat ho, jako vztah obdobný rodinnému, protože by zde právnická osoba mohla utrpět újmu.⁷⁶

10.2. Předkupní právo

Ve starém občanském zákoníku bylo předkupní právo stanoveno pro každý převod po celou dobu trvání spoluvlastnictví. Nová úprava tento institut již v této podobě nezná a předkupní právo ponechává pouze v případech, kdy spoluvlastnictví vzniklo bez přičinění spoluvlastníků – např. děděním. To znamená, že nemohli od počátku ovlivnit své právní poměry. Navíc bylo zkráceno na dobu trvání půl roku od vzniku spoluvlastnického vztahu. Autorka to

⁷⁶ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. dubna 2004, sp. zn. 22 Cdo 1836/2003

nepovažuje za šťastné vzhledem ke skutečnosti, že zrušením této povinnosti může vzniknout prostor pro případnou mstu mezi spoluvlastníky.

Pro předkupní právo platí ze zákona výjimka, pokud se podíl převádí na manžela, sourozence, nebo příbuzného v řadě přímé. Nejsou zde již zmíněny např. osoby blízké, které naopak starý občanský zákoník výslovně uváděl. Druhou výjimkou je, převod podílu na jiného spoluvlastníka.

Pokud se spoluvlastníci nedohodli jinak, a mají všichni (nebo více) zájem o koupi podílu, vykoupí podíl poměrně dle velikosti svých podílů.

Ve staré právní úpravě nebylo jednoznačně stanoveno, zda se předkupní právo vztahuje jen na úplatné převody, nebo i na neúplatné. Nová právní úprava tuto diskutabilní nejasnost jednoznačně vymezila a říká, že předkupní právo mají spoluvlastníci i v případě bezúplatných převodů. Pak mohou vykoupit podíl za cenu obvyklou.

Výjimkou z šestiměsíční doby pro výkon předkupního práva je předkupní právo při výkonu spoluvlastnictví zemědělského závodu, zde není délka doby předkupního práva nijak omezena.

Pro oba případy – tedy šestiměsíční nebo neomezené lhůty existuje možnost, že se spoluvlastníci mohou předkupního práva písemně vzdát.⁷⁷

Nabídka ve smyslu předkupního práva je jednostranné jednání, které musí obsahovat všechny podmínky, za nichž spoluvlastník nabízí podíl třetí osobě. Nabídka na uplatnění předkupního práva na spoluvlastnický podíl na nemovitosti musí mít písemnou formu. Její součástí však nemusí být označení třetí osoby mající zájem na odkoupení podílu. V případě, že by spoluvlastník převedl podíl na třetí osobu za odlišných podmínek, než které nabízel osobám oprávněným z předkupního práva, jednalo by se o porušení zákona, což by zakládalo nárok na náhradu škody.⁷⁸

⁷⁷ NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 165 s. Právo pro každého (Grada), s. 79

⁷⁸ Novotý, P., Kedroňová, K., Štrosová, I., Štýsová, M. *Nový občanský zákoník – vlastnictví a věcná práva*. První vydání. Praha : Grada publishing. 2014 168 stran, s. 79

Na nabídku, kterou se spoluvlastník rozhodne přijmout, navazuje i jeho zákonná povinnost zaplatit v zákonem stanovené lhůtě kupní cenu. Tato lhůta je v případě movitých věcí osm dní. Pokud jde o nemovitosti, tam je lhůta delší a to třicetidenní. Jestliže v této lhůtě spoluvlastník kupní cenu nezaplatí, jeho zákonné předkupní právo propadá a prodávající spoluvlastník může prodat věc třetí osobě.⁷⁹

10.3. Porušení předkupního práva

Oprávněná osoba, která byla zkrácena na svém předkupním právu, se může domáhat na třetí osobě – nabyvateli věci, aby mu věc nabídla ke koupi. Pokud ta tak neučiní, může se dále domáhat žalobou u soudu, aby mu věc/podíl byla nabídnuta ke koupi a to za stejných podmínek za jakých ji třetí osoba nabyla od osoby zavázané. Rozhodnutí soudu v těchto případech nahradí chybějící smluvní projev vůle nabyvatele (§ 161 odst. 3 OSŘ). Pasivně legitimována je zde třetí osoba – nabyvatel, protože ten je vlastníkem věci a je oprávněn s ní nakládat. Vzhledem k tomu, že není výslovně upravena promlčecí doba, platí ustanovení § 629 občanského zákoníku, který zde stanovuje, že promlčecí doba je tříletá, a dle § 619, který říká, že pokud může být právo uplatněno u orgánu veřejné moci, začíná promlčecí doba běžet od okamžiku, kdy mohlo být vykonáno právo poprvé.

11. OCHRANA PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

Ochrana podílového spoluvlastnictví se uskutečňuje stejným způsobem jako ochrana vlastnického práva individuálního. Tuto ochranu zaručuje již Listina v čl. 11⁸⁰ a 36⁸¹. Ochrana vlastnického práva je poskytována stejným způsobem každému subjektu bez ohledu na fakt, jestli se jedná o osobu fyzickou nebo právnickou. Ústavněprávní ochrana vlastnického práva je konkretizována v celém právním řádu (např. trestní právo a jeho trestněprávní předpisy, správní právo a

⁷⁹ § 2148 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁸⁰ čl. 11. odst. 1. ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb., „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. „

⁸¹ čl. 36. odst. 1. Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb., „Každý se může domáhat stanoveným postupem svého práva u nezávislého a nestranného soudu a ve stanovených případech u jiného orgánu.“

správně právní předpisy). Nejvýznamnější je však úprava občansko-právní. Občanský zákoník poskytuje ochranu vlastnických práv a výslovně ji upravuje jako možnost, že pokud se někdo cítí omezován ve výkonu svého práva, může se obrátit na orgán veřejné moci, za který je zde označen soud.⁸² Občanské právo poskytuje vlastníkově různé prostředky ochrany a to:

- Ochranu svépomocí – svépomoc je výjimečným prostředkem ochrany subjektivních práv. Tento způsob ochrany může použít vlastník v případě, že bezprostředně hrozí zásah do jeho práva.
- Ochranu poskytovanou orgánem státní správy – poskytuje ji § 14 občanského zákoníku jako ochranu pokojného stavu. Jedná se jen o ochranu předběžnou.
- Ochranu soudní – ta má svůj právní základ v § 12 občanského zákoníku.⁸³ Soudní ochrana se zde uskutečňuje prostřednictvím dvou specifických vlastnických žalob, které směřují proti tomu, kdo vlastníkově neoprávněně zasahuje do vlastnického práva. Jsou to žaloba na vydání věci (actio reivindicatio) a žaloba zápůrčí (actio negatoria). Žalobou na vydání věci se vlastník může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje. V případě nemovitosti by se jednalo o žalobu na vyklizení nemovitosti. Oprávnění jsou zde k podání žaloby všichni spoluvlastníci. Žaloba zápůrčí slouží k obraně proti tomu, kdo neprávem zasahuje do vlastnického práva jiným způsobem než zadržováním věci, např. proti tomu, kdo brání vlastníkově ve výkonu jeho vlastnických práv.⁸⁴

12. PODÍLOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ NEMOVITÉ VĚCI

Nemovitými věcmi jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon.⁸⁵ Pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních

⁸² § 12 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník „Každý, kdo se cítí ve svém právu zkrácen, může se domáhat ochrany u orgánu vykonávajícího veřejnou moc (dále jen "orgán veřejné moci"). Není-li v zákoně stanoveno něco jiného, je tímto orgánem veřejné moci soud.“

⁸³ Proti tomu, kdo právo ohrozí nebo poruší, lze se domáhat ochrany u orgánu, který je k tomu povolán. Není-li v zákoně stanoveno něco jiného, je tímto orgánem soud.

⁸⁴ PLECITÝ, Vladimír, Josef VRABEC a Josef SALAČ. *Základy občanského práva*. 2. rozš. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2005, 287 s. Vysokoškolské učebnice (Aleš Čeněk), s. 83 an.

⁸⁵ § 498 odst. 1 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník „Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité

částí např. hranicí vlastnickou nebo katastrální. Pojem stavby občanský zákoník nikde nedefinuje, ta může být movitá i nemovitá. Movitou stavbou je taková, kterou lze přemístit, bez toho aniž by byla změněna její podstata, takovou je např. zahradní domek nebo altánek. Nemovité stavby můžeme dále rozdělit na ty, které se do katastru nemovitostí zapisují, a na ty, které ne. Nemovitými věcmi, které se nezapisují, jsou např. řadové garáže; těmi, které se zapisují, jsou např. budovy.

Pokud je v podílovém spoluvlastnictví budova, musí být tato ve spoluvlastnictví jen jako celek. Není možné vykonávat vlastnické právo jen k části budovy. Z obsahu vlastnického práva vyplývá, že řadu práv a povinností souvisejících s vlastnictvím věci nelze k části věci vykonávat (o důležitých změnách musí rozhodovat všichni spoluvlastníci). Budova má řadu součástí, které z ní nelze oddělit, pokud by nemělo dojít k jejímu zásadnímu znehodnocení nebo k jejímu zničení. Obvykle má společné základy, nosné konstrukce, společný přívod a rozvod vody, plynu, tepla atd. Z pohledu právní teorie pak budova splňuje kritéria věci, jako předmětu vlastnického práva.

12.1. ocenění ideálního podílu

Občanský zákoník v § 1147 větě první říká, že „Není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům.“ Při rozhodování je soud povinen přihlídnout k tomu, aby byla věc účelně využita. Přitom v praxi je sporné, jaká má být „přiměřená náhrada“ tomu spoluvlastníkovi (těm spoluvlastníkům), kterým nebyla věc přikázána do vlastnictví. Proti použití tzv. odhadní ceny svědčí zájem na spravedlivém řešení věci a zamezení takového postupu některého ze spoluvlastníků, který zřejmě směřuje k získání majetkové výhody na úkor ostatních. Proto se v praxi soudů začíná prosazovat zásada, že přiměřená náhrada by měla odpovídat obecné ceně, tj. ceně v místě obvyklé podle nabídky a poptávky. Tuto přiměřenou náhradu určí soud odpovídajícím podílem z ceny celé věci, nikoli cenou, za kterou by bylo možno prodat spoluvlastnický podíl.

Předmětem oceňování zde není věc jako taková, ale „jen“ vlastnické právo k ní. Nedochozí tudíž k prodeji jedné části věci, ale jejího ideálního podílu.

věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“

13. ZÁNÍK, ZRUŠENÍ A VYPOŘÁDÁNÍ

Podílové spoluvlastnictví zaniká ze stejných důvodů, z jakých dochází k zániku vlastnického práva, (pokud ovšem vlastník pozbyl některých svých vlastnických oprávnění, neznamená to zánik vlastnictví. Dokonce, i pokud pozbyl dočasně všech svých vlastnických oprávnění a jeho vlastnictví tím nezaniklo, tak zůstává vlastníkem, mluvíme pak o tzv. holém vlastnictví (nuda proprietas), tzn., že vlastník má vlastnické právo bez možnosti jej vykonávat). Zánik vlastnického práva můžeme třídit z několika hledisek a to na zánik absolutní (právo zaniká, aniž by ho nabyt někdo další, např. zničení nebo spotřebování) a relativní (vlastnické právo zaniká vůči vlastníkovu původnímu, ale vzniká vzhledem k subjektu vlastníka nového). Některé způsoby zániku jsou např.:

- Na základě projevu vůle dosavadního vlastníka. A to např. smlouvou, opuštěním věci, zničením věci, spotřebováním.
- Zánikem věci – jedná se o zánik, který vznikl nezávisle na vůli vlastníka na základě právní události (zemětřesení, povodeň, požár...). Nebo ztrátou věci – je to zvláštní případ zániku vlastnického práva, nezávislý na vůli vlastníka, kdy věc nebyla vlastníkovu vrácena nebo se o ni nepřihlásil.
- Dalšími možnými způsoby zániku jsou např. vydržení na základě zákonných podmínek (držitel musí být v dobré víře, že je oprávněný a musí uběhnout vydržecí doba tři nebo deset let podle toho, zda se jedná o věc movitou nebo nemovitou), rozhodnutím správního orgánu o vyvlastnění, rozhodnutím soudu o uložení trestu propadnutí věci nebo propadnutí majetku.
- Jedním ze způsobů zániku podílového spoluvlastnictví je jeho zrušení a vypořádání.⁸⁶

Ve vztahu podílového spoluvlastnictví nelze nikoho nutit setrávat.⁸⁷ Zákon zde vychází ze zásady, že nikoho nelze nutit, aby zůstal vázán spoluvlastnickým vztahem bez ohledu na svoji vůli. Jinak řečeno, každý spoluvlastník se může sám svobodně rozhodnout, zdali setrvá ve spoluvlastnickém vztahu či nikoli. Zákon proto umožňuje jeho zánik, zrušení a vypořádání. K zániku a následnému zrušení

⁸⁶ PLECITÝ, Vladimír, Josef VRABEC a Josef SALAČ. *Základy občanského práva*. 2. rozš. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2005, 287 s. Vysokoškolské učebnice (Aleš Čeněk), s. 85 an.

⁸⁷ Usnesení Ústavního soudu ze dne 28. června 2010 sp. zn. I. ÚS 617/10

a vypořádání může dojít na základě dohody nebo rozhodnutím soudu.

Zrušení spoluvlastnictví a vypořádání pohledávek – je to nová úprava, která stanovuje povinnost, že spoluvlastníci musí ještě před zrušením splatit a vypořádat pohledávky spjaté se společnou věcí včetně těch, které jsou splatné do jednoho roku od zrušení.⁸⁸

V našem právním řádu v případě zrušení soudem je soud vázán zákonnou poslušností, kdy se musí pokusit věc nejdříve rozdělit, následně přikázat jednomu ze spoluvlastníků a teprve třetí variantou je věc prodat. Oproti tomu v německém právním řádu je situace taková, že se spoluvlastnictví vypořádá rozdělením mezi spoluvlastníky, je-li to možné, bez ztráty hodnoty věci. Následné rozdělení vzniklých věcí mezi spoluvlastníky se provádí losováním.⁸⁹ V případě, že není možné dosáhnout rozdělení věci, přistupuje se k prodeji a rozdělení výnosů. Jestliže není možné věc prodat třetí osobě, provede se prodej dražbou mezi spoluvlastníky.⁹⁰

13.1. Odklad zrušení spoluvlastnictví dohodou

Odklad zrušení spoluvlastnictví je institut, který chrání majetkové právo do budoucnosti. Spoluvlastníci prostřednictvím něj získávají jistotu, že spoluvlastnický vztah bude trvat minimálně ještě po stanovenou dobu. Jelikož se jedná o zásah do práv všech spoluvlastníků, musí s ním také všichni spoluvlastníci souhlasit, není zde možné rozhodnout většinou a přehlasovat menšinového spoluvlastníka a znemožnit mu tím oddělení od spoluvlastnictví. Tato dohoda může být uzavřena na dobu nejdéle deseti let s tím, že zákon nevyklučuje, aby byla po deseti letech obnovena. Zároveň je také možné, dohodu kdykoli v průběhu její doby zrušit, ovšem opět jen za souhlasu všech spoluvlastníků.

Vzniknout může dohoda třemi způsoby:

- 1) Dohodu spoluvlastníků.
- 2) Ze závěti – zůstavitel v závěti výslovně vymíní, že spoluvlastnický vztah bude trvat po určitou dobu. Tím vzniká předpoklad trvání, není to však nezrušitelné a spoluvlastníci se mohou dohodnout na zrušení.
- 3) Může být nařízeno soudem – zde ale platí omezení, že nejdéle na dva roky.

⁸⁸ § 1148 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁸⁹ § 752 Bürgerliches Gesetzbuch (občanský zákoník), ve znění zveřejněném dne 2. ledna 2002, naposledy ve znění článku BGBl. I S. 1218, ze dne 22. července rok 2014

⁹⁰ § 753 Bürgerliches Gesetzbuch (občanský zákoník), ve znění zveřejněném dne 2. ledna 2002, naposledy ve znění článku BGBl. I S. 1218, ze dne 22. července rok 2014

Dohoda o odkladu musí být odsouhlasena a podepsána všemi spoluvlastníky a mít formu veřejné listiny. Není přitom rozhodující, zda je předmětem dohody věc movitá nebo nemovitá, resp. zapisovaná nebo nezapisovaná do veřejného seznamu, přičemž platí, že pokud věc ve veřejném seznamu zapsána je, i tato dohoda se zakládá do příslušné sbírky listin a provede se v seznamu zápis. Dohoda o odkladu není závazná pro právní nástupce v případě singulární sukcese, tzn. v případě převodu věci na jinou osobu, lze však v dohodě ujednat i závaznost pro tyto osoby. Naopak závazná je tato dohoda v případě přechodu práva děděním u fyzických osob, nebo při přeměně v případě osob právnických.⁹¹

Pokud by se jednalo o odklad zrušení spoluvlastnictví, jehož předmětem je nemovitá věc zapsaná ve veřejném seznamu (katastr nemovitostí), musí mít tato dohoda formu veřejné listiny a zároveň být v tomto seznamu zapsána. Tento zápis je jednou z forem ochrany třetích osob, které mají možnost si ověřit skutečné právní postavení a práva při dispozici s podílem.⁹²

13.2. Odklad zrušení spoluvlastnictví soudem

V soukromém právu platí zásada smluvní volnosti, která se může projevat mnoha způsoby. Například tím, že si mohu vybrat, jestli uzavřu smluvní vztah, s kým, co bude jeho obsahem atd. Jedním z vlastnickových oprávnění vycházejících z této zásady je, že nemůže být nucen v jakémkoli vztahu setrvat. Ze zásady, že nikdo nemůže být spravedlivě nucen, aby setrval ve spoluvlastnickém vztahu, jsou však výjimky. Soud nezruší a nevypořádá spoluvlastnictví v těch případech, kdy by se spoluvlastník domáhal takového zrušení v dobu nevhodnou, nebo dobu během které by došlo k újmě některého spoluvlastníka.⁹³ Zákon zde tedy vyjmenovává dva případy:

- a) Nevhodná doba, za nevhodnou dobu může být považováno např., pokud by se spoluvlastník dožadoval zrušení v době, kdy je věc pronajatá a plynou z ní finanční prostředky.
- b) Újma spoluvlastníka, již dřívější právní úprava stanovovala, že soud nezruší spoluvlastnictví z tzv. důvodů zvlášť zřetele hodných, za které byly považovány zejména vysoký věk, nebo špatný zdravotní stav.

⁹¹ § 1154 a 1155 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁹² SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře, s. 658

⁹³ § 1140 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Obecný zákoník občanský upravoval i další překážky zrušení. Jednalo se zejména o výčet těch věcí, které dělit nelze. Byly to „Služebnosti, mezníky a listiny nutné ku společnému užívání.“ Listinou nutnou ke společnému užívání byla třeba smlouva, nebo účetní kniha. Veškeré tyto listiny se zpravidla ukládaly u nejstaršího spoluvlastníka s tím, že ostatní si mohli na vlastní náklady pořídit kopie těchto listin. V novém občanském zákoníku máme podobné ustanovené znovu, konkrétně v § 1146, které řeší dělbu společných listin a využívá k tomu stejnou myšlenku, jako obecný zákoník občanský, tzn. uložení u nejstaršího spoluvlastníka.

13.3. Odklad zrušení pořízením pro případ smrti

Zůstavitel, který je vlastníkem celé věci, nikoli vlastníkem podílovým, může v případě pořízení pro případ smrti stanovit, že po určitou dobu nebude spoluvlastnictví zrušeno. Tento způsob není pro takto vzniklé spoluvlastníky nezměnitelně závazný. Mohou se dohodnout, že s tímto odkladem nesouhlasí a spoluvlastnictví zruší a vypořádat.⁹⁴

13.4. Dohoda o změně odkladu

Vychází ze stejných pravidel jako vznik změny. Stejně tak jako u změny i zde musí projevit souhlasnou vůli všichni spoluvlastníci. Zákon zde sice přímo nehovoří o povinnosti uzavřít změnu formou veřejné listiny, můžeme ale analogicky dovodit, že pokud je tato forma předepsána pro vznik, bude se vztahovat i na změnu.

Za předpokladu, že není možné dosáhnout dohody o změně, resp. zrušení mezi spoluvlastníky a nelze po některém spoluvlastníky spravedlivě požadovat, aby ve spoluvlastnictví dále setrval, může na návrh dohodu zrušit soud.⁹⁵

13.5. Odklad oddělení ze spoluvlastnictví

Podmínkou pro oddělení spoluvlastnictví je, že věc, která je předmětem musí být dělitelná. Není-li dělitelná, nelze se z podílového spoluvlastnictví individuálně odloučit, tedy ani odklad zde není předmětný. Důvody pro které bude případně takový odklad zamítnut, budou korespondovat s důvody pro odklad zrušení. I zde

⁹⁴PÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře, s. 664

⁹⁵NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 165 s. Právo pro každého (Grada), s. 88

bude pravděpodobně soud zkoumat případné ekonomické dopady takového oddělení, při němž by došlo např. ke zmenšení velikosti pozemku, který je v pronájmu a následné ekonomické dopady.⁹⁶

13.6. Oddělení ze spoluvlastnictví

Právní úprava zde umožňuje spoluvlastníku oddělení od spoluvlastnictví, avšak jen v případě, že je možné předmět spoluvlastnictví rozdělit. O oddělení může spoluvlastník žádat kdykoli během doby trvání spoluvlastnického vztahu s výjimkou doby, kdy by mohlo dojít k újmě některého z dalších spoluvlastníků.⁹⁷

14. ZPŮSOBY ZRUŠENÍ SPOLUVLATNICTVÍ

14.1. Zrušení dohodou

Občanský zákoník při zániku spoluvlastnictví jeho zrušením dává přednost dohodě mezi spoluvlastníky (§ 1141 věta první),⁹⁸ přičemž výslovně říká, že dohoda musí být v případě nemovitých věcí nebo závodu písemná.⁹⁹ Dohodu lze uzavřít kdykoli za trvání spoluvlastnického vztahu, tzn. i v průběhu soudního řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Dokonce i po vydání rozsudku, pokud ještě rozsudek nenabyl právní moci, je možné uzavřít dohodu o zrušení spoluvlastnictví, jejíž obsah se může lišit od obsahu nepravomocného soudního rozsudku.¹⁰⁰ Uzavření dohody mezi spoluvlastníky kdykoli za trvání tohoto právního vztahu nelze ani vyloučit ani jakkoli omezit dohodou mezi spoluvlastníky, kterou by se předem vzdávali možnosti zrušit tímto způsobem spoluvlastnictví anebo v něm setrvat po určitou dobu.

Dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví představuje smluvní základ, jehož účastníky musí být všichni spoluvlastníci (což právní úprava již výslovně zdůrazňuje v § 1141 odst. 1), a to i tehdy, pokud by právní postavení

⁹⁶ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře, s. 671 an.

⁹⁷ § 1140 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁹⁸ Nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud.

⁹⁹ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. srpna 2007, sp. zn. 22 Cdo 459/2007, SR 7/2008, S. 261

¹⁰⁰ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře, str. 556

některých z nich bylo po uzavření dohody stejné, jako za trvání spoluvlastnického vztahu.¹⁰¹

Dohoda řeší vztah všech spoluvlastníků ke společné věci (nikoli pouze k podílu), musí se tedy týkat vždy celého předmětu spoluvlastnictví. Tento požadavek je dán tím, že v dohodě dochází ke vzniku nových právních vztahů a vypořádání nároků jednotlivých spoluvlastníků.¹⁰² Z dohody musí být jednoznačně zřejmé, že spoluvlastníci nemají zájem na tom, aby spoluvlastnický vztah nadále trval, a mají jednoznačný zájem na jeho zrušení. Obsahem dohody tedy musí být nejen projev vůle o zrušení, ale i patrný souhlas s jeho vypořádáním.¹⁰³ Dohodu o zrušení spoluvlastnictví je třeba odlišovat rovněž od smlouvy o převodu vlastnictví, kterou všichni podíloví spoluvlastníci převádějí vlastnictví ke společné věci na jiný subjekt nebo na jiné subjekty. Podobnost s dohodou o zrušení spoluvlastnictví lze spatřovat pouze v tom, že této dohody se musí rovněž účastnit všichni spoluvlastníci,¹⁰⁴ týká se rovněž celé věci nikoli podílu a konečně není vyloučeno, aby v důsledku této smlouvy došlo ke zrušení spoluvlastnictví.¹⁰⁵

Pokud dojde k zániku spoluvlastnictví dohodou, je nutné následně provést vzájemné vypořádání (např. formou rozdělení věci). Jestliže se jedná o vypořádání spoluvlastnictví k budově ve smyslu jejího reálného rozdělení, dochází k zániku spoluvlastnického vztahu až jeho skutečným reálným rozdělením, nikoli uzavřením dohody. Do okamžiku rozdělení je tato dohoda platná, ale její účinky nastanou až okamžikem, kdy dojde k faktickému rozdělení.¹⁰⁶ Dohoda o vypořádání se stane součástí dohody o zrušení a vzhledem k tomu, že se jedná o dvoustranný právní úkon, tak musí obsahovat zákonné náležitosti právního úkonu (náležitost subjektu, vůle, projevu, poměru vůle a projevu a předmětu).

¹⁰¹ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře, s. 554

¹⁰² SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře, str. 555

¹⁰³ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře, str. 556

¹⁰⁴ srov. Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde Praha, a. s., 2002, s. 222.

¹⁰⁵ Např. je-li společná věc převedena do výlučného vlastnictví nabyvatele, je-li podíl převeden na jediného spoluvlastníka, reálné rozdělení, dobrovolná dražba atd.

¹⁰⁶ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. prosince 2010, sp. zn. 22 Cdo 3929/2010, PR č. 2/2012, s. 72

Převod spoluvlastnického podílu na ostatní spoluvlastníky není možné považovat za zrušení spoluvlastnictví s výjimkou situace, kdy jeden ze dvou spoluvlastníků nabídne svůj spoluvlastnický podíl druhému. V takovém případě se dle judikatury nejvyššího soudu nejedná o převod spoluvlastnického podílu, ale o návrh dohody na zrušení a vypořádání.¹⁰⁷ Tento právní závěr byl následně o rok později potvrzen i Ústavním soudem.¹⁰⁸

Jestliže nedojde mezi spoluvlastníky k dohodě o zrušení a vypořádání, může se, kterýkoli z nich obrátit na soud s návrhem na zrušení spoluvlastnictví. Vypořádání spoluvlastnictví může mít 3 formy: rozdělení věci, prodej věci a rozdělení výtěžku a přikázání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům. Blíže o těchto způsobech viz. dále.

14.2. Zrušení rozhodnutím soudu

Návrh na zrušení spoluvlastnictví může soudu podat kterýkoli spoluvlastník z jakéhokoli důvodu, nemusí se přitom jednat o důvod nijak závažný. Řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se zahajuje vždy jen na návrh a to kteréhokoli spoluvlastníka, bez ohledu na výši jeho spoluvlastnického podílu.¹⁰⁹ Zároveň platí, že možnost obrátit se na soud s požadavkem na zrušení spoluvlastnictví není podmíněno předchozím neúspěšným pokusem o likvidaci spoluvlastnického vztahu na základě dohody spoluvlastníků.¹¹⁰ Soud není v těchto případech vázán návrhem účastníků a má možnost rozhodnout dle svého uvážení. Tím, čím je soud vázán, je pouze zákonná úprava, která zakotvuje nejen způsoby zrušení a vypořádání, ale i jejich pořadí:

1. přednostním způsobem je rozdělení věci,
2. teprve po zjištění, že rozdělení věci není fakticky možné (např. proto, že není technicky možné vytvořit 2 samostatné bytové jednotky), může soud zvažovat další způsob v pořadí, kterým je, přikázání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům za přiměřenou náhradu.
3. prodej věci a rozdělení výtěžků dle velikosti podílů

¹⁰⁷ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. července 2006, sp. zn. 22 Cdo 2476/2005

¹⁰⁸ usnesení Ústavního soudu ze dne 4. dubna 2007 sp. zn. I. ÚS 650/2006,

¹⁰⁹ usnesení Ústavního soudu ze dne 12. dubna 2006 sp. zn. I. ÚS 174/2005, SR č. 4/2008, s. 131

¹¹⁰ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře s. 567

Naopak soud při svém rozhodování není vázán návrhem účastníka, jak má být spoluvlastnictví vypořádáno a je plně na posouzení soudu, jak spoluvlastnictví vypořádá.¹¹¹ Proto ani zákon nestanovuje způsob uvedení způsobu vypořádání jako obligatorní náležitost žaloby na vypořádání spoluvlastnictví.

Pokud tedy soud podílové spoluvlastnictví zruší a následně vypořádá, nabytím právním moci rozhodnutí vznikají vlastníkům nová práva a povinnosti k předmětu rozdělení, rozhodnutí zde má konstitutivní účinek.¹¹² Může zde nastat i situace, že při vypořádání dojde k omezení vlastnického práva např. proto, že věc bude přikázána jinému spoluvlastníkovi. V takovém případě se ovšem nejedná o nucené omezení vlastnického práva v souladu s ustanovením čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.¹¹³ Stejně tak, jako soud není vázán návrhem na způsob vypořádání, není vázán ani návrhy spoluvlastníků na výši vypořádání. Může tedy rozhodnout nejen o jiné výši částky pro vypořádání, ale může též rozhodnout o zřízení služebností, nebo jiných věcných práv, a to i v případě, že žádný z účastníků tuto variantu nenavrhol.¹¹⁴

14.2.1. Reálné rozdělení věci

Je to nejlepší způsob vypořádání spoluvlastnictví a zároveň první ze zákonem stanovené posloupnosti v případě vypořádání soudem.¹¹⁵ Ovšem ne každý předmět spoluvlastnictví lze reálně rozdělit. Předpokladem pro rozdělení je, že nedojde ke znehodnocení věci a věc bude možné užívat k jejímu původnímu účelu.

O rozdělení věci hovoříme pouze tehdy, pokud se dělí jedna (obvykle nemovitá) věc mezi více spoluvlastníků. Pokud by bylo děleno více samostatných věcí mezi více spoluvlastníků, nejedná se o rozdělení věci.¹¹⁶

V případě rozdělení věci dohodou spoluvlastníků není na rozdíl od rozdělení rozhodnutím soudu podstatné, jaké jsou poměry podílů jednotlivých spoluvlastníků. Např. dva spoluvlastníci, kteří vlastní věc v poměru 2/5 a 3/5 se

¹¹¹ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. dubna 2004, sp. zn. 22 Cdo 559/2004, PR č. 21/2004, s. 803

¹¹² rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. června 2009, sp. zn. 22 Cdo 1089/2007, SR č. 2/2012, s. 55

¹¹³ usnesení Ústavního soudu ze dne 30.7.2001 sp. zn. IV. ÚS 739/2000

¹¹⁴ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. října 2007, sp. zn. 22 Cdo 2517/2006, SR č. 12/2009, s.468

¹¹⁵ Tento závěr byl potvrzen judikaturou v rozsudku NS 22 Cdo 2568/2003, SR č. 5/2005, s. 183

¹¹⁶ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. prosince 2005, sp. zn. 22 Cdo 2631/2005, SR č. 8/2006, s. 306

mohou dohodnout, že si věc rozdělí v poměru každý ½. Zároveň zde může nastat situace, že menšinový spoluvlastník jednorázově doplatí většinovému rozdílnou cenu v podílu, který mu bude převeden, přičemž v případě dohody není důležité, jestli v době uzavírání tento spoluvlastník disponuje dostatečnými finančními prostředky. Zde se objevuje rozdílný přístup mezi vypořádání dohodu a vypořádání soudním, kdy v případě soudního soud tuto záležitost, tedy dostatek finančních prostředků, zkoumá.¹¹⁷

Z pohledu rozhodování soudu není pro jeho rozhodnutí limitující špatný vztah mezi spoluvlastníky,¹¹⁸ dokonce ani skutečnost, že některý ze spoluvlastníků s takovým způsobem rozhodnutí a rozdělení nesouhlasí, tím spíše, pokud sám není schopen navrhnout řešení jiné.¹¹⁹

14.2.1.1. Rozdělení movitých věcí

V případě dělení takovýchto věcí soud stejně jako u věcí nemovitých popisovaných dále musí brát v úvahu jejich možnost využití. Není tedy možné například rozdělit v poměru spoluvlastnického podílu balíček karet. Je však možné rozdělit například počítačovou sestavu, neboť je předpoklad, že lze jednotlivé komponenty jako monitor, klávesnice, myš a další využít i s jinými počítači.

14.2.1.2. Rozdělení nemovité věci

Rozdělením nemovité věci musí vzniknout samostatné funkční celky. U stavebních pozemků, soud přistoupí k jejich rozdělení jen za předpokladu, že by tak nedošlo ke vzniku takových, které by svou rozlohou byly nevyužitelné. Musí mít samostatný přístup a přípojky a svou velikostí být využitelné.

V případě dělení staveb by měly být děleny vertikálně, (pokud z technického hlediska je možné, takto budovy rozdělit což nelze, pokud mají např. společnou nosnou stěnu), a nikoli horizontálně. Měly by mít samostatná schodiště, komíny a regulaci technických zařízení apod. Jednotlivá podlaží a stavební konstrukce by neměly přesahovat z jedné nově vzniklé části do druhé. Podmínkou pro takové

¹¹⁷ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře, s. 560

¹¹⁸ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. června 2010, sp. zn. 22 Cdo 2595/2008

¹¹⁹ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. února 2010, sp. zn. 22 Cdo 3685/2008, PR č. 16/2010, s. 596

dělení tedy je, aby po rozdělení vznikly dvě samostatné nemovité věci,¹²⁰ které budou v souladu se stavebními předpisy.¹²¹

Pokud dochází k rozdělení nemovité věci soudem, jedná se v podstatě o změnu, která vůči některému spoluvlastníku/některým spoluvlastníkům není pravděpodobně dobrovolná. Soud pak musí zvažovat, kdo a jak nemovitou věc udržoval a spravoval ji, a to tím spíše pokud se jedná o spoluvlastníky se stejným ideálním podílem jedné poloviny. Jedním z vypořádacích problémů, které mohou nastat, jsou finanční náklady na rozdělení. Jedná se zde o stavební úpravy, vytvoření samostatných vchodů, zazdění např. průchozích dveří apod. Z rozhodnutí o zrušení a vypořádání rozdělením by mělo být zřejmé, jak vysoké jsou náklady na rozdělení a v jaké výši a poměru jsou spoluvlastníci ochotni se na nich podílet.¹²² Nejvyšší soud pak ve svém rozsudku konstatoval, že jestliže žádný ze spoluvlastníků není ochoten vynaložit nic na provedení nezbytných stavebních úprav, musí být stavba považována z tohoto hlediska za nedělitelnou.¹²³

V případě obytných domů, které jsou tvořeny několika samostatnými byty, může soud spoluvlastnictví vypořádat rozdělením tohoto domu na bytové jednotky.¹²⁴ Dle judikatury se jedná o rozdělení *sui generis*.¹²⁵ Občanský zákoník říká, že jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu, a podíl na společných částech domu. Bytová jednotka tedy individuálně patří konkrétnímu vlastníku a zároveň mu ke společným částem vzniká podílové spoluvlastnictví. Přitom vznik vlastnictví jednotky jako části domu na základě rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví není podmíněn shodnou vůlí všech spoluvlastníků.¹²⁶ Všichni spoluvlastníci ale musí být účastníky vypořádání spoluvlastnictví, není možné, aby vypořádání proběhlo jen za přítomnosti některých z nich.¹²⁷

Při rozdělování společné věci může soud zřídit věcné břemeno. Starý občanský zákoník připouštěl zřízení výhradně věcného břemene ve prospěch

¹²⁰ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. dubna 2002, sp. zn. 22 Cdo 1465/2000

¹²¹ rozhodnutí NS 4 Cz 33/67, Rc 108/1967

¹²² rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. dubna 2009, sp. zn. 22 Cdo 1476/2008

¹²³ rozsudek NS 3 Cz 18/88, Rc 45/1991

¹²⁴ § 1165 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník „Jednotka vznikne, pokud o tom rozhodne soud při oddělení ze spoluvlastnictví, při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, při zúžení společného jmění nebo při vypořádání společného jmění.“

¹²⁵ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. dubna 2009, sp. zn. 22 Cdo 2474/2006

¹²⁶ rozsudek NS ze dne 29. 7. 2003, sp. zn. 22 Cdo 650/2002 (soubor 2198/27)

¹²⁷ rozsudek NS ze dne 30. 9. 1966, sp. zn. 4 Cz 79/66 (R 16/1967)

panující nemovitosti, tzv. in rem.¹²⁸ Nová právní úprava oproti tomu umožňuje i zřízení takového věcného břemene, které bude vázáno na osobu bývalého spoluvlastníka, tzv. in personam. Při zřizování soud vždy vychází z úvahy, zda je zřízení takového břemene nejen možností řešení, ale také hospodárné a účelné.¹²⁹

Autorka se domnívá, že zřizování věcných břemen není tím nejlepším řešením, neboť může činit potíže v případě finančních obchodů, např. při vyřizování hypotečních úvěrů, nebo při prodeji, takového pozemku.

Příklad

„Spoluvlastníci A a B vlastní pozemek (každý má podíl $\frac{1}{2}$) – rozlehlou zahradu o rozloze půl hektaru, na které není žádná stavba (na pozemku se rovnoměrně nacházejí pouze stromy a keře). Spoluvlastníci se nemohou shodnout na správě společné věci a ani nejsou schopni dohodnout podmínky zrušení spoluvlastnictví. Z tohoto důvodu podá A návrh na zrušení spoluvlastnictví soudem. Vzhledem k dispozicím zahrady soud rozhodne, že je možné i účelné zahradu rozdělit, přičemž každý z bývalých spoluvlastníků bude nově výlučným vlastníkem $\frac{1}{2}$ zahrady. Problém spočívá v tom, že zahrada (tak, jak byla původně) je obklopena dalšími zahradami a jediná přístupová cesta vedla k místu, které je nyní na pozemku osoby B. Proto soud (i když návrh k soudu takový návrh neobsahoval) rozhodne o zřízení věcného břemene – služebnosti stezky – na pozemku osoby B. Pozemek osoby B se stane pozemkem služebným a osoba A (i každý další, kdo bude pozemek vlastnit po osobě A) má právo přes pozemek osoby B přecházet za účelem přístupu na cestu.¹³⁰

Předpokladem takového vypořádání je, že vztahy mezi spoluvlastníky jsou klidné a je zde minimální možnost, že bude docházet ke konfliktům.¹³¹

14.2.1.3. Ochrana třetích osob při rozdělení spoluvlastnictví

Při rozdělování musí soud vzít v úvahu existenci věcných práv váznoucích na věci. Je-li např. na rozdělované nemovité věci vázáno věcné břemeno, musí toto

¹²⁸ § 142 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

¹²⁹ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. června 2010, sp. zn. 22 Cdo 1715/2010

¹³⁰ NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 165 s. Právo pro každého (Grada), s. 86

¹³¹ rozsudek NS ze dne 22. 4. 2004, sp. zn. 22 Cdo 559/2004 (soubor 2846/30) „Předpoklad možného soužití. Možnost vypořádání podílového spoluvlastnictví k bytovému domu rozdělením na jednotky soud posuzuje i z hlediska dalšího možného soužití účastníků v jednom domě. Soud přistoupí k takovému rozdělení jen v případě, kdy vztahy mezi účastníky při užívání domu jsou po delší dobu nekonfliktní a jejich neshody nevyžadují rozhodování soudu podle § 139 ObčZ.“

být zachováno i do budoucna. V případě, že by byla věc rozdělena takovým způsobem, že by se věcné břemeno vázalo k oběma nově vzniklým, budou zatížené obě věci. Pokud by na věci vázlo právo zástavní a věc byla v rámci vypořádání rozdělena na více věcí, vznikne zástavnímu věřiteli zástavní právo vespolečné.¹³²

Současný občanský zákoník v tomto ustanovení navazuje na o.z.o., který obsahoval ustanovení, že „Pouhé dělení jakéhokoli společného majetku nemůže být na újmu třetí osobě; všechna jí náležející práva zástavní, služebnosti a jiná věcná práva se po rozdělení vykonávají jako před ním.“¹³³

14.2.2. Příkazání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům

Pokud věc nebylo možné reálně rozdělit, tak soud přistoupí k možnosti příkazání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům.

Pro příkazání jsou zde předpoklady subjektivní a objektivní. Subjektivními předpoklady jsou:

- a) zájem spoluvlastníka o příkazovanou věc – jestliže by soud přikázal věc spoluvlastníku, který o ni zjevně nemá zájem, tento by věc následně pravděpodobně prodal a rozhodnutí by tak ztratilo svůj význam. V případě nezájmu tedy rovnou přichází v úvahu jen řešení prodejem věci.¹³⁴
- b) solventnost – má při rozhodování soudu dvojí význam. Prvý je, že se jedná o samotnou podmínku pro příkazání věci, tzn., vlastník musí mít dostatek volných finančních prostředků na vyplacení ostatních spoluvlastníků.¹³⁵ Druhý význam je, že se jedná o jednu z okolností, ke které se při vypořádání přihlíží. Může tak nastat situace, že všichni spoluvlastníci mají stejnou finanční situaci při srovnání hodnoty majetku, ale jen jeden má volné finanční prostředky.¹³⁶

Objektivní předpoklady doposud byly velikost podílu a účelné využití věci. Tato kritéria již ve starém občanském zákoníku, byla pouze jakýmsi návodem. Nebyla však absolutně rozhodující. Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí řekl, že není rozhodující ani výše podílu, ani účelné využití, ale je potřeba brát v úvahu

¹³² rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. dubna 2008, sp. zn. 29 Odo 661/2006

¹³³ § 847 zákona č. 946/1811 Sb., občanský zákoník občanský

¹³⁴ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře, s. 610

¹³⁵ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. července 2003, sp. zn. 22 Cdo 1346/2002

¹³⁶ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. března 2006, sp. zn. 22 Cdo 1604/2005, SR 1/2007, s. 23

souhrn všech skutečností, které jsou pro danou věc relevantní, s tím, že může věc přikázat do výlučného vlastnictví i spoluvlastníkovi, kterému zákonná kritéria nesvědčí.¹³⁷ Z tohoto důvodu nový občanský zákoník upustil od stanovení těchto kritérií.

Naopak jedním z významných kritérií, ke kterým soud při rozhodování přihlédne je, jak se který spoluvlastník o nemovitost staral, udržoval ji a investoval do ní.¹³⁸

Při rozhodování se také přihlíží k tomu, aby byla věc účelně využita, přičemž se upřednostňuje využití spoluvlastníkem, před využitím osobou blízkou. To proto, že účastník již dříve měl možnost svůj spoluvlastnický podíl na takovou osobu převést a že není jisté, že k tvrzenému využití osobou blízkou po rozhodnutí skutečně dojde.¹³⁹

Přihlíží přitom k tomu, aby věc mohla být účelně využita. V praxi se spornou otázkou, jaká má být tato „přiměřená náhrada“, zabýval jak Nejvyšší soud ČR, tak i soud Ústavní. Na základě jejich rozhodnutí můžeme tedy konstatovat, že soud by měl při stanovování ceny přiměřené náhrady vycházet z podílu na ceně celé věci, tj. znalec by ve svém znaleckém posudku měl ocenit celou nemovitou věc, a z této ceny by byla vypočtena přiměřená náhrada dle velikosti podílu. Přiměřená náhrada by tedy měla být stanovena jako odpovídající podíl z ceny celé věci, nikoli tedy jako cena, za kterou by bylo možné samostatně prodat spoluvlastnický podíl.¹⁴⁰ Dále se soudy zabývaly otázkou, zda má být zjišťována tzv. „úřední“ (administrativní) cena nebo cena tzv. „obecná“ (tržní), přičemž se soudy přiklonily k ceně obecné, tj. ceně v místě obvyklé podle nabídky a poptávky!“

Předpoklady přikázání věci tedy jsou:

- alespoň jeden spoluvlastník má zájem o předmět spoluvlastnictví
- věc bude co nejlépe a účelně využita
- věc bude přikázána za náhradu ostatním spoluvlastníkům, kteří vystupují ze spoluvlastnického vztahu

na základě předpokladů může soud dospět ke třem variantám způsobu rozhodnutí o přikázání:

¹³⁷ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. května 2006, sp. zn. 22 Cdo 879/2005

¹³⁸ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. května 2003, sp. zn. 22 Cdo 1283/2001

¹³⁹ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. května 2008, sp. zn. 22 Cdo 539/2007

¹⁴⁰ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.1.1998, sp. zn. 2 Cdon 425/96

- 1) věc přikáže do výlučného vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků,
- 2) věc přikáže více spoluvlastníkům, kdy pokračuje spoluvlastnictví ohledně této věci,
- 3) oddělená část vypořádávané věci je přikázána do spoluvlastnictví dosavadních spoluvlastníků.¹⁴¹

14.2.3. Prodej věci

Tento způsob vypořádání přichází v úvahu až jako způsob poslední tehdy, pokud nebyly uplatněny předchozí dva. Pokud tedy věc nelze rozdělit a ani jeden ze spoluvlastníků o ni nemá zájem, soud nařídí její prodej a výtěžek rozdělí.

Předpoklady prodeje věci jsou následující:

- mezi spoluvlastníky nebyla uzavřena dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví,
- podání návrhu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví,
- rozdělení věci není dobře možné,
- neexistují důvody zvláštního zřetele hodné,
- nejsou dány podmínky pro přikázání věci za přiměřenou náhradu jednomu ze spoluvlastníků nebo více spoluvlastníkům,¹⁴²
- o vlastnictví k věci nemá žádný ze spoluvlastníků zájem.

Občanský zákoník v tomto případě stanoví, že výtěžek z prodeje věci bude rozdělen, nikoli však nutně dle velikosti podílů jednotlivých spoluvlastníků. Tato právní úprava byla novým občanským zákoníkem opuštěna a není proto velikost podílů rozhodující pro rozvržení výtěžku z prodeje.

V případě rozhodnutí o prodeji věci vniká „jen“ exekuční titul, zakládající nárok na výkon rozhodnutí zpeněžením věci ve veřejné dražbě, přičemž tato může být nařízena i jen mezi spoluvlastníky.¹⁴³ Soud sám prodej neprovádí, ani do něj dále nezasahuje. Je pak na spoluvlastnících, aby se domáhali, výkonu

¹⁴¹ usnesení Ústavního soudu ze dne 10.7.2006 č.j. IV. ÚS 536/05

¹⁴² rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 1563/99 In Soudní rozhledy 2000, č. 9, s. 268: „Podmínky pro přikázání věci za přiměřenou náhradu ve smyslu § 142 odst. 1 ObčZ nejsou dány, i když žalobce navrhuje, aby věc, již nelze rozdělit, byla přikázána jemu, jestliže nemá na zaplacení přiměřené náhrady, sám nechce věc užívat a hodlá ji naopak prodat, pokud mu bude přikázána a jestliže ani další spoluvlastník přikázání věci do svého vlastnictví za náhradu nenavrhuje. V takovém případě může soud nařídít prodej věci.“

¹⁴³ § 1147 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

rozhodnutí.¹⁴⁴ Samotným, rozhodnutím soudu o prodeji věci, byť v právní moci ještě nedochází k zániku spoluvlastnictví. Spoluvlastnictví zde zaniká až skutečným prodejem věci a následným rozdělením výtěžku. S ohledem na skutečnost, že ke zrušení spoluvlastnictví samotným rozhodnutím soudu nedochází a věc nadále zůstává ve spoluvlastnictví, nakládají s ní spoluvlastníci dále dle pravidel správy společné věci. Mohou se tedy i dodatečně dohodnout na prodeji věci mimo výkon rozhodnutí soudu a prodat věc dle svého uvážení.

Německý právní řád v tomto způsobu uvádí, že spoluvlastník se může dožadovat opakovaného prodeje věci, pokud se prodej nezdařil, avšak jen pokud uhradí takto vzniklé náklady řízení.¹⁴⁵

Může ovšem nastat situace, kdy se spoluvlastníci nejsou schopni dohodnout na způsobu zrušení a vypořádání, věc nelze rozdělit, žádný ze spoluvlastníků ji nechce a ani se věc nepodaří prodat. V takovém případě, je rozhodnutí soudu o zrušení neúčinné a spoluvlastnictví nadále trvá.¹⁴⁶ Autorka se domnívá, že v takovém případě se jeví (v případě zájmu) jako možné řešení např. darování věci osobě, která je oběma spoluvlastníkům vztahově, nikoli nutně právně, blízká. Analogicky lze uvést příklad situace, která vznikla při vypořádávání společného jmění manželů, kteří se neuměli dohodnout na rozdělení společné bytové jednotky. Spor skončil tím, že bytovou jednotku převedli do podílového spoluvlastnictví na dvě své dospělé děti.

PŘÍKLADY

Spoluvlastníci A a B získali v rámci dědického řízení do svého podílového spoluvlastnictví rodinný dům s jednou bytovou jednotkou. Podíly obou jsou stejné, tzn. každý vlastní ideální polovinu. Dům užívá jen jeden (A), druhý (B) o dům zájem nemá a žádá spoluvlastníka A o vyplacení s tím, že dům bude jen v jeho výlučném vlastnictví.

V tomto případě mohou tedy nastat 4 varianty řešení.

Varianta 1. Dohoda:

Spoluvlastník A, souhlasí s návrhem na vypořádání, od spoluvlastníka B. Uzavřou tedy dohodu, která musí být pod sankcí neplatnosti, v případě nemovitě

¹⁴⁴ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. ledna 2007, sp. zn. 20 Cdo 1886/2006

¹⁴⁵ § 753 Bürgerliches Gesetzbuch (občanský zákoník), ve znění zveřejněném dne 2. ledna 2002, naposledy ve znění článku BGBl. I S. 1218, ze dne 22. července rok 2014

¹⁴⁶ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. února 2009, sp. zn. 22 Cdo 3245/2008

věci písemná.

Varianta 2. Příkazání věci

Spoluvlastník A souhlasí se zrušením podílového spoluvlastnictví. Souhlasí, že dům získá do svého výlučného vlastnictví, ale nesouhlasí s částkou, kterou mu spoluvlastník B nabídl. Jelikož v tomto případě nedošlo k dohodě, rozhodne se B, který dále ve spoluvlastnictví zůstat nechce podat návrh na vypořádání soudu.

Na základě návrhu spoluvlastníka B dojde k zahájení řízení na vypořádání spoluvlastnictví. Soud v tomto případě jako první bude zkoumat, zda lze předmět vypořádání reálně rozdělit, což v našem případě jedné bytové jednotky možné není. Proto dojde z rozhodnutí soudu k ustanovení znalce, který určí hodnotu bytové jednotky a následně spoluvlastnického podílu. Takto zjištěná cena se poté stane částkou, za kterou soud rozhodne o vypořádání. Rozhodnutí soudu v případě zrušení spoluvlastnictví jsou vždy konstitutivní, neboť zakládají, mění a ruší právní vztahy, proto soud ve svém rozhodnutí:

- I. zruší podílové spoluvlastnictví
- II. přikáže nemovitost do výlučného vlastnictví spoluvlastníka A
- III. uloží spoluvlastníku A zaplatit spoluvlastníkovi B přiměřenou náhradu

Varianta 3. Zrušení soudem

Spoluvlastníci se nedohodnou na vypořádání neboť spoluvlastník A nemá zájem na vypořádání. Spoluvlastník B se tedy obrátí na soud s tím, že A mu brání ve vypořádání a zároveň i v užívání věci. Spoluvlastník B navrhne vypořádání příkazáním věci A, který se brání tím, že nemá finanční prostředky na vyplacení B. Soud v průběhu řízení zjistí, že A je ve velmi dobré finanční situaci a návrhu B proto vyhoví s tím, že ohledně stanovení ceny bude postupovat jako v případě varianty druhé.

Varianta 4. Zákonná posloupnost

Spoluvlastník A souhlasí se zrušením podílového spoluvlastnictví, ale nesouhlasí s tím, že by nemovitost získal do svého výlučného spoluvlastnictví, ale naopak požaduje náhradu

V tomto případě bude soud postupovat podle zákonného pořadí. Nejprve se

bude zabývat možností reálného rozdělení. Pokud dojde k závěru, že to možné není, což v našem příkladu není a zároveň ani jeden ze spoluvlastníků nechce být do svého výlučného vlastnictví, přikročí soud ke třetí variantě, kterou je prodej bytu a rozdělení výtěžku dle velikosti podílu.

15. SROVNÁNÍ STARÉHO A NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Nový občanský zákoník doznal značného rozšíření paragrafové úpravy, která se rozšířila o mnoho podrobností, které starý občanský zákoník neupravoval. V mnoha věcech se vrací k obecnému zákoníku občanskému, který měl také velmi rozsáhlou a podrobnou úpravu. Jednou z „novinek“ je např. institut správce společné věci, který ve starší úpravě nebyl a zákon o něm vůbec nehovořil, nicméně, jak je zmíněno výše, byl např. tento institut vypuštěn na přibližně 64 let, jelikož o.z.o. ho znal a využíval.

Další rozšíření se projevuje např. v oblasti rozhodování spoluvlastníků o společné věci, kde není již jen princip majorizace, ale zákon vyjmenovává tři kategorie rozsahu správy věci a s tím spojený rozsah souhlasu spoluvlastníků s nakládáním s věcí.

Jednou z nejvýznamnějších změn, které se v novém občanském zákoníku objevily, je téměř zrušení předkupního práva, které je zachováno jen v případě, že spoluvlastníci nemohli od počátku ovlivnit své vnitřní vztahy, např. při vzniku spoluvlastnictví děděním a navíc je zkráceno jen na dobu půl roku od vzniku tohoto spoluvlastnictví.

V ostatních záležitostech nový občanský zákoník např. podrobněji upravuje hospodaření se společnou věcí, nebo práva a povinnosti spoluvlastníků. Jedná se o začlenění hlavních právních otázek, které byly doposud upravovány judikaturou. Občanský zákoník je tedy pro větší přehlednost a jasnost zaimplementoval přímo do paragrafové úpravy.

16. ZÁVĚR

Ve své diplomové práci jsem se věnovala oblasti podílového spoluvlastnictví, přičemž cílem bylo popsat základní úpravu, která od účinnosti nového občanského zákoníku doznala značného rozšíření. V práci je obecně popsána celková právní úprava podílového spoluvlastnictví se zaměřením na jeho zánik, zrušení a vypořádání.

Práce je orientována na současnou právní úpravu, která v době psaní této práce je v účinnosti teprve rok a necelé tři měsíce. Zároveň je v práci i historický exkurz z dob starověkého Říma, období feudalismu a období počátku 19. století, kdy vznikl obecný zákoník občanský. Exkurz je zde zmíněn jak v podobě celé kapitoly zmiňující výše uvedená tři období, tak i v podobě příležitostných srovnání v průběhu psaní celé práce.

Rozsah paragrafového znění právní úpravy s nástupem nového občanského zákoníku doznal velkých změn. V současné době je téma podílového spoluvlastnictví upravováno 43 paragrafy, oproti původním osmi ve starém občanském zákoníku. Starý občanský zákoník sice měl velmi strohou právní úpravu, ale za dobu jeho existence tzn., od roku 1964 k němu byla vytvořena velmi rozsáhlá judikatura vyšších soudů, která sjednocovala výklad a aplikaci jednotlivých ustanovení, nebo postup při řešení spoluvlastnických sporů. Zákon byl tedy ve svém písemném zpracování velmi strohý, zato poskytoval velmi rozsáhlý prostor pro judikaturu, která dodávala této úpravě pružnost. A i když v našem právním řádu nemáme precedentní právo, rozsudky vyšších soudů působí jako quasiprecedenty silou přesvědčivosti instituce, která je vydala.

Judikatury na téma podílové spoluvlastnictví dle nového občanského zákoníku zatím mnoho nemáme a už vůbec ne v podobě judikatury vyšších soudů. Prozatím tedy v době psaní této práce není možné udělat srovnání, zda je větší rozsah paragrafů prospěšnější, případně, jaký vliv to bude mít na soudní praxi.

V práci je záměrně vynecháno spoluvlastnictví bytů, neboť je to oblast velmi rozsáhlá a komplikovaná, která by mohla být samostatným tématem.

16.1. Resumé

In my thesis, I focused on areas of co-ownership, the objective was to describe the basic regulation that the effectiveness of the new Civil Code was widely distributed. The work is generally described overall tenancy legislation, focusing on its termination, cancellation and settlement.

The work is focused on the current legal system, which at the time of writing this paper is in effect until one year and less than three months. At the same time, at work and historical background of the times of ancient Rome, the period of feudalism and the beginning of the 19th century, it was common Civil Code. Excursion is mentioned both in the form of entire chapter mentioning the above three seasons, as well as occasional comparisons in the course of writing the thesis.

Range articulated text legislation with the advent of the new Civil Code has undergone major changes. Currently, the topic of co-ownership adjusted 43 sections, compared with the original eight in the old Civil Code. Old Civil Code, although he had a very austere legislation, but during its existence, ie., Since 1964, it was created by a very extensive case law of the higher courts, which united the interpretation and application of the individual provisions, or the procedure for solving the co-ownership disputes. The law was written in its processing of very austere, but provided a very wide margin of jurisprudence, which supplied this adjustment flexibility. And although in our legal system we have case law, judgments of higher courts act as a persuasive force quasiprecedent institution that issued it.

Case law on the subject of co-ownership under the new Civil Code, yet many do not have, and certainly not in the form of case-law of the higher courts. For now, at a time of writing this thesis is not possible to make a comparison, whether it is beneficial to a greater range of sections, or what impact it will have on judicial practice.

The work is deliberately omitted ownership flats, because it is an area of very large and complicated, that could be a separate issue.

LITERATURA A PRAMENY

Knihy:

1. Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. 2. vydání. Praha : C. H. Beck 1995
2. Knappová, M., Švestka, J., a kol. Občanské právo hmotné. Svazek I. Třetí aktualizované a doplněné vydání. Praha : ASPI Publishing
3. Malý, K. a kol. Dějiny českého a československého právo do roku 1945. Praha : Linde, 1997
4. Rouček, F., Sedláček, J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. Praha. díl II., III. : Nakladatelství V. Linhart, 1935
5. NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 165 s. Právo pro každého (Grada)
6. PLECITÝ, Vladimír, Josef VRABEC a Josef SALAČ. *Základy občanského práva*. 2. rozš. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2005, 287 s. Vysokoškolské učebnice (Aleš Čeněk)
7. FIALA, Josef a Milan KINDL. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Nakladatelství a vydavatelství Aleš Čeněk, 2007, 718 s. Právnícké učebnice (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk)
8. SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře

Právní předpisy

1. Ústavní zákon č. 2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod, ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.
2. Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 6. vydání. Praha : C. H. Beck 2001, 1471 s.
3. ABGB ze dne 1. června 1811 ve znění předpisů jej měnících a doplňujících ke dni 1.1.1925
4. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
5. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
6. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Internetové zdroje a právní programy

právní program ASPI

Dashofer. *Dashofer* [online]. [cit. 2015-03-30]. Dostupné z: http://www.dashofer.cz/download/ukazky/noz/komentar_pridatne_spoluvlastnictvi.pdf

Judikatura Ústavního soudu

nález Ústavního soudu ze dne 22. února 2006, sp. zn. II. ÚS 471/05

usnesení Ústavního soudu ze dne 12. dubna 2006, sp. zn. I. ÚS 174/2005, SR č. 4/2008, s. 131

usnesení Ústavního soudu ze dne 30. července 2001, sp. zn. IV. ÚS 739/2000

usnesení Ústavního soudu ze dne 28. června 2010, sp. zn. I. ÚS 617/10

usnesení Ústavního soudu ze dne 4. dubna 2007 sp. zn. I. ÚS 650/2006

usnesení Ústavního soudu ze dne 10.7.2006 č.j. IV. ÚS 536/05

Judikatura Nejvyššího soudu

rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1563/99, SR 9/2000, s. 268

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. února 2009, sp. zn. 22 Cdo 3245/2008

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. května 2008, sp. zn. 22 Cdo 539/2007

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. července 2003, sp. zn. 22 Cdo 1346/2002

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. května 2006, sp. zn. 22 Cdo 879/2005

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. července 2003, sp. zn. 22 Cdo 650/2002

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. září 1966, sp. zn. 4 Cz 79/66 (R 16/1967)

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. dubna 2004, sp. zn. 22 Cdo 559/2004

rozsudek Nejvyššího soudu 3 Cz 18/88, Rc 45/1991

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. dubna 2009, sp. zn. 22 Cdo 2474/2006

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. října 2007, sp. zn. 22 Cdo 2517/2006

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. dubna 2009, sp. zn. 22 Cdo 1476/2008

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. října 2004, sp. zn. 22 Cdo 2568/2003, SR č. 5/2005, s. 183

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. prosince 2005, sp. zn. 22 Cdo 2631/2005, SR č. 8/2006, s. 306

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. února 2010, sp. zn. 22 Cdo 3685/2008, PR č. 16/2010, s. 596

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. dubna 2004, sp. zn. 22 Cdo 559/2004, PR č. 21/2004, s. 803

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. června 2009, sp. zn. 22 Cdo 1089/2007, SR
č. 2/2012, s. 55

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. prosince 2010, sp. zn. 22 Cdo 3929/2010,
PR č. 2/2012, s. 72

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. srpna 2007, sp. zn. 22 Cdo 459/2007, SR
7/2008, s. 261

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. dubna 2004, sp. zn. 22 Cdo 1836/2003

rozsudek Nejvyššího soudu SSR ze dne 29. května 1974, sp. zn. 2 Cz 37/74, (S IV,
s. 480)

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. ledna 1999, sp. zn. 2 Cdon 339/97

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. Června 2006, sp. zn. 26 Cdo 801/2006

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. listopadu 2006 sp. zn. 22 Cdo 2097/2006

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. dubna 2002, sp. zn. 22 Cdo 1465/2000

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. června 2010, sp. zn. 22 Cdo 1715/2010

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.1.1998, sp. zn. 2 Cdon 425/96

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. dubna 2008, sp. zn. 29 Odo 661/2006

rozhodnutí Nejvyššího soudu 4 Cz 33/67, Rc 108/1967

usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. března 2006, sp. zn. 22 Cdo 1604/2005, SR
1/2007, s. 23

usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. května 2003, sp. zn. 22 Cdo 1283/2001

usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. června 2010, sp. zn. 22 Cdo 2595/2008

usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. července 2006, sp. zn. 22 Cdo 2476/2005

usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. ledna 2007, sp. zn. 20 Cdo 1886/2006