

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická
Katedra občanského práva

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Podílové spoluvlastnictví

Zpracoval: Michael Hofírek

Vedoucí diplomové práce: doc. JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D.

Plzeň 2016

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracoval samostatně, a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal způsobem ve vědecké práci obvyklým.

Plzeň, březen 2016

Michael Hofírek

Poděkování

Tímto bych chtěl poděkovat doc. JUDr. Tomášovi Dvořákovi, Ph.D. za rady a připomínky, které mi poskytl při vypracovávání této diplomové práce.

Obsah

Obsah	1
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	4
1. ÚVOD	5
2. HISTORICKÝ VÝVOJ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ.....	6
2.1. Spoluvlastnictví v době římské	6
2.2. Spoluvlastnictví ve středověku	7
2.3. Obecný zákoník občanský	9
2.4. Občanský zákoník z roku 1950.....	10
3. POJEM PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ.....	11
3.1. Obecně ke spoluvlastnictví	11
3.2. Vlastnické právo	12
3.3. Přídavné spoluvlastnictví.....	12
3.4. Bytové spoluvlastnictví.....	15
3.5. Bezpodílové spoluvlastnictví a společné jmění manželů.....	17
3.6. Podílové spoluvlastnictví.....	18
3.7. Kombinace některých druhů spoluvlastnictví.....	19
3.8. Subjekty podílového spoluvlastnictví	20
3.8.1. Fyzická osoba	20
3.8.2. Právní osoba	21
3.8.3. Stát	21
3.8.4. Subjektové členění podílového spoluvlastnictví.....	22
4. PŘEDMĚT PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ	23
5. SPOLUVLASTNICKÝ PODÍL	25
5.1. Charakter spoluvlastnického podílu.....	25
5.2. Podíl v NOZ.....	25
5.2.1. Zákonné předkupní právo	26
5.2.2. Smluvní omezení	28
5.2.3. Opuštění spoluvlastnického podílu	28
5.2.4. Vydržení podílu	30
5.2.5. Velikost podílu.....	30
5.2.6. Stejnost podílů	31
6. VZNIK PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ	32
6.1. Nabývání vlastnického práva originárním způsobem na základě jiných skutečností stanovených zákonem	32

6.1.1.	Přivlastnění	32
6.1.2.	Nález	33
6.1.3.	Přírůstek	34
6.1.4.	Vydržení.....	34
6.2.	Nabývání vlastnického práva derivativním způsobem na základě jiných skutečností stanovených zákonem	35
6.2.1.	Zpracování a smísení	35
6.2.2.	Stavba.....	35
6.2.3.	Dědění.....	35
6.2.4.	Rozhodnutí orgánu veřejné moci	36
6.2.5.	Smlouva	37
6.3.	Zákon	38
7.	OBSAH PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ.....	39
7.1.	Právní jednání týkající se společné věci	39
7.1.1.	Aktivní solidarita	40
7.1.2.	Pasivní solidarita.....	40
7.2.	Správa společné věci.....	41
7.2.1.	Rozhodování o společné věci.....	42
7.2.2.	Obsah správy společné věci	45
7.3.	Práva a povinnosti spoluvlastníků vůči třetím osobám ve vztahu ke svému spoluvlastnickému podílu	50
8.	ZRUŠENÍ A VYPOŘÁDÁNÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ	51
8.1.	Obecně k likvidaci podílového spoluvlastnictví	51
8.2.	Zánik spoluvlastnictví jinými způsoby	51
8.3.	Zrušení podílového spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků.....	52
8.4.	Odklad zrušení podílového spoluvlastnictví	54
8.4.1.	Odklad zrušení podílového spoluvlastnictví dohodou	54
8.4.2.	Odklad zrušení podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu	56
8.4.3.	Odklad zrušení podílového spoluvlastnictví pořízením pro případ smrti .	56
8.4.4.	Odklad oddělení z podílového spoluvlastnictví	57
8.5.	Potvrzení o vypořádání	57
8.6.	Zrušení podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu	57
8.7.	Vypořádání podílového spoluvlastnictví v širším smyslu	58
8.8.	Způsoby vypořádání podílového spoluvlastnictví	59
8.8.1.	Rozdělení věci.....	60
8.8.2.	Příkázání věci.....	63

8.8.3. Prodej věci	64
8.9. Oddělení z podílového spoluvlastnictví.....	64
9. ZÁVĚR.....	66
Resumé	67
POUŽITÁ LITERATURA.....	68

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

OZO Obecný zákoník občanský (císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud.)

NOZ zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Obč. Z. 1964 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

OSŘ zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

SJM společné jmění manželů

1. ÚVOD

Tato práce pojednává o podílovém spoluvlastnictví, klasickém to právním institutu. V průběhu dějin byla právní úprava podílového spoluvlastnictví mnohokrát upravována s cílem přizpůsobení tohoto institutu pro potřeby společnosti v dané době, nicméně samotné imanentní jádro tohoto institutu zůstalo vždy stejné.

Pro obraznost je v této práci pojednáno o vývoji podílového spoluvlastnictví od starověkého Říma přes úpravu spoluvlastnictví za doby feudalismu a prvorepublikového Obecného zákoníku občanského. Tato práce se také letmo zmiňuje o „zvrhlé“ socialistické úpravě podílové spoluvlastnictví.

Spoluvlastnictví, tedy vlastnictví více osob k jedné a téže věci, se v historii vyvíjelo zásadně jako spoluvlastnictví ideální (ať už podílové či bezpodílové). Z tohoto institutu se postupem času začaly vyčleňovat zvláštní poddruhy, sloužící pro různé účely, pro které obecná úprava podílového spoluvlastnictví nepostačovala. Výčet těchto speciálních poddruhů tak, jak je uveden v občanském zákoníku účinném v době sepsání této práce, je uveden v pasáži pojednávající o pojmu spoluvlastnictví.

V této práci je pojednáno též o základních prvcích podílového spoluvlastnictví, kterými jsou spoluvlastnický podíl, předmět a subjekty podílového spoluvlastnictví a jeho obsah.

Nezbytným předpokladem existence podílového spoluvlastnictví je jeho vznik, jehož výkladu je věnována jedna kapitola. V závěru tato práce pojednává o zániku spoluvlastnictví, tedy o zrušení a jeho vypořádání.

Cílem této práce není změnit způsob nahlížení na tento starobylý právní institut, ani zásadním způsobem vyvracet dosud obecně přijímané právní názory na podílové spoluvlastnictví, ba naopak. Tato práce si klade za cíl v rozumném rozsahu a relativně přehledným způsobem sjednotit názory zastávané jurisprudencí a právní praxí a v případě potřeby upozornit na jejich rozpory.

2. HISTORICKÝ VÝVOJ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

2.1. Spoluvlastnictví v době římské

Již římské právo, jakožto právo, které položilo základy modernímu civilnímu právu, znalo spoluvlastnictví. Vycházelo z vlastnického práva, které chápalo jako všeobecné, přímé a výlučné právní panství nad věcí hmotnou.¹ K věci mohlo existovat pouze jedno vlastnické právo, avšak nebylo nemyslitelné, aby toto jedno vlastnické právo svědčilo několika osobám, tedy spoluvlastníkům.

V nejstarší době, typické agrárním charakterem společnosti, existovalo tzv. domácí společenství. Toto společenství vycházelo z příslušnosti rodin k rodům. Z tohoto vyplývalo, že členové těchto rodin, potažmo rodů, mohli využívat věci, které byly v jejich majetku. Svým charakterem bylo domácí společenství spoluvlastnictvím bezpodílovým.² Toto společenství zaniká v průběhu 6. století př. n. l.

Jakýmsi mezistupněm mezi nejstarším bezpodílovým spoluvlastnictvím a pozdějším podílovým spoluvlastnictvím bylo consortium ercto non cito. Toto spoluvlastnictví vznikalo smrtí otce rodiny a následným děděním dědiců (sui heredes). Spoluvlastníci „spravovali a užívali dědictví rukou společnou a nerozdílnou přičemž každý z nich měl právo k celé věci omezené stejným právem ostatních.“³ Každý ze spoluvlastníků (consortes) měl k celému tomuto majetku dispoziční právo. Mohl s ním nakládat jak ve prospěch, tak i v neprospěch ostatních spoluvlastníků. Toto vycházelo z určité důvěry vycházející z příslušnosti k rodině. Pokud byla tato důvěra narušena, šlo toto spoluvlastnictví zrušit pomocí žaloby familiae erciscundae.

Nejdůležitějším druhem spoluvlastnictví ve starověkém Římě bylo podílové spoluvlastnictví (communio pro indiviso, condominium). Jednalo se o podílové spoluvlastnictví ideální,⁴ neboť všichni spoluvlastníci měli právo k celé věci, omezené tímtež právem ostatních. Právě pro vymezení vzájemného vztahu mezi spoluvlastníky a jejich práv a povinností k věci sloužil podíl. Spoluvlastnický podíl se určoval jako kvota a to procentem nebo zlomkem z celku. Co se týká podílu, tak každý ze spoluvlastníků s ním mohl volně disponovat. Mohl ho zcizit, zatížit věcným právem k věci cizí (tedy pokud to jeho povaha dovolovala),

¹ Kincl, J., Urfus, K., Skřejpek, M. Římské právo. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 153.

² Skřejpek, M., Římské soukromé právo. Systém a instituce. Plzeň: Aleš Čeněk, 2011. s.114.

³ Rebro, K., Blaho, P. Římské právo. 2. vydání. Bratislava: MANZ, 1997, s. 207.

⁴ Římské právo nikdy neznalo reálné spoluvlastnictví, viz tamt. s. 207.

podléhal soudní ochraně. Spoluvlastník se mohl svého podílu také vzdát, tím pádem došlo k tzv. akrescenci, tzn., že podíly ostatních spoluvlastníků se zvětší o podíl právě tohoto spoluvlastníka.

Při nakládání se společnou věcí jedním ze spoluvlastníků v rámci běžného užívání se nehledělo k velikosti podílu společníka, tzn., mohl jí užívat celou i bez svolení ostatních spoluvlastníků, avšak toliko v rámci běžného užívání a tak, aby neomezil totéž právo jiného spoluvlastníka.

Oproti spoluvlastnickému podílu se při nakládání se společnou věcí jako celkem vyžadoval konsenzus všech spoluvlastníků, aniž by rozhodovala velikost jejich jednotlivých spoluvlastnických podílů. Pokud bylo tedy rozhodnutí o společné věci jako celku učiněno jednohlasně, ať výslovně či mlčky, tak mohla být společná věc zcizena nebo zatížena. Jak se uvádí v odborné literatuře⁵ byt' i jediný spoluvlastník mohl za určitých podmínek svým právním jednáním navodit právní účinky vůči ostatním spoluvlastníkům. Toto přicházelo v úvahu především v případech, kdy se jediný spoluvlastník domáhal procesní ochrany společného práva.

Konečně zrušit spoluvlastnictví šlo speciální žalobou *communi dividundo*. Na základě této žaloby soudce buď rozdělil věci dělitelné dle výše podílů jednotlivým spoluvlastníkům, nebo věci nedělitelné přikázal jen jednomu s tím, že ten musel vyplatit náhradu ostatním spoluvlastníkům.

2.2. Spoluvlastnictví ve středověku

Ve středověku bylo na našem území upraveno společné právo více osob k věci/věcem institutem zvaným *nedíl*, který byl velmi rozšířený a používaný jak v právu zemském tak i městském. Tento právní institut, jehož kořeny sahají hluboko do minulosti, vychází ze starého obyčejového práva, které mělo za cíl regulovat nakládání s rodovým majetkem a zabránit panovníkovi v uplatnění práva odúmrti.

Jelikož *nedíl* sloužil k uchování rodového majetku, je zřejmé, že *nedíl* tvořily osoby příbuzné, tedy takové, které patřily do stejného rodu. Jinak řečeno „*nedíl* tvořilo společenství pokrevně příbuzných osob, z nichž každá měla právo k celému společnému majetku, přičemž však žádná z nich nemohla sama

⁵ Kincl, J., Urfus, K., Skřejpek, M. Římské právo. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 157.

disponovat žádnou jeho částí.“⁶ Nedíl tedy nese název nedíl proto, že z něj nemohla být žádná část oddělena, nemohl být tedy dále dělen.

Pozdější právní úpravy postupně docházejí k tomu, že se jednotlivec mohl, především dohodou nedílníků, oddělit z nedílu, tím pádem věci v rozsahu odpovídajícímu podílu⁷ nedílníka připadly do jeho osobní majetkové sféry. Oddělení z nedílu se zaznamenávalo v zemských deskách. V případě oddělení z nedílu mohl jedinec s takto odděleným majetkem volně nakládat. Nutno zde podotknout, že oddělenému nedílníkovi nadále zůstávalo předkupní právo k věcem z nedílu, jehož byl členem. Toto právo bylo chráněno procesním institutem zvaným ssutí (retrakt), kdy pokud nebyla takovému bývalému nedílníkovi nabídnuta ke koupi věc, kterou nedílníci prodali, mohl takovýto bývalí nedílník učinit prodej majetku neplatným, a to protestem před zemskými deskami.

Nedíl byl v průběhu staletí upravován sněmovními usneseními, nařízeními panovníka či rozhodováním soudů.

Podle osob tvořících nedíl se rozlišoval nedíl bratrský, strýcovský, otcovský, mateřský a vdovský. Bratrský nedíl tvořili bratři se svými rodinami a neprovdanými sestrami, které ovšem nebyly plnoprávními nedílníky. Přestože se takový nedíl dále rozděloval na jednotlivé užší nedíly (pro každého jednotlivého bratra a jeho rodinu), tak formálně vzato bratrský nedíl jako celek nadále existoval, tím pádem s majetkem v něm mohli disponovat jen všichni nedílníci společně. Pokud zemřel jeden z bratrů, který byl hlavou zúžené části bratrského nedílu, pak na jeho místo nastoupili jeho mužští potomci, a tak se z bratrského nedílu stal nedíl strýcovský.

Strýcovský nedíl, jak již bylo uvedeno výše, tvořili bratři spolu s potomky zesnulých bratrů a to opět způsobem jak bylo uvedeno výše, tedy že každý jednotlivý bratr a potomek zesnulého bratra⁸ byl hlavou „své“ zúžené části nedílu.

Hlavou otcovského nedílu, jak už vyplývá z jeho názvu, byl otec, který vykonával nad ostatními členy nedílu otcovskou moc. Otec jakožto hlava tohoto nedílu v jeho rámci jednal za všechny nedílníky. Tento nedíl sestával z rodičů a dětí. Pokud některý z otců zemřel, tak se z něj stával postupně nedíl bratrský,

⁶ Vojáček, L., Schelle, K., Knoll, V. České právní dějiny. 2. vyd. Plzeň : Aleš Čenek, 2010. s. 154 ISBN 978-80-7380-257-8.

⁷ O podíl v dnešním slova smyslu nešlo, z dnešního úhlu pohledu by spíše šlo bezpodílové spoluvlastnictví. Velikost tohoto „podílu“ závisela na typu nedílu, z kterého se chtěl nedílník oddělit.

⁸ Pokud nebylo bratrů, tak mohly být hlavy jednotlivých částí nedílu dle zásady reprezentace pouze potomci zesnulých bratrů.

strýcovský, nebo vdovský.

Mateřský nebo vdovský nedíl byl takový, ve kterém nezbyl žádný dospělý mužský člen. Tento, ve své podstatě dočasný nedíl byl tvořen majetkem, který patřil do vdovského věna.

2.3. Obecný zákoník občanský

Jádro úpravy podílového spoluvlastnictví obsahoval OZO ve svém § 361, podle kterého „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 vlastnictví části jemu náležející.“. Z uvedeného zákonného textu vyplývá, že OZO připouštěl existenci spoluvlastnictví neděleného, tedy s ideálními podíly. Dále existovalo spoluvlastnictví dělené s podíly reálnými, i když nutno dodat, že přestože zákon ho v tomto ustanovení připouštěl, tak ho nikterak dále neupravoval a fakticky neexistovalo.⁹

Dále je podílové spoluvlastnictví v OZO upraveno v § 825 – 859. O podílovém spoluvlastnictví se zde hovořilo jako o společenství a o spoluvlastnících jako o podílnících. Zákon dále v uváděných paragrafech upravuje společná práva spoluvlastníků např. tak, že pokud se nedohodnou na výkonu vlastnického resp. spoluvlastnického práva, nemůže žádný z nich učinit (s věcí) nic, čím by se dotkl práv ke společné věci ostatních spoluvlastníků. Dále zákon upravuje práva spoluvlastníka k jeho podílu či práva spoluvlastníků ke společné věci „Držba a správa společné věci přísluší všem podílníkům vespolek.“¹⁰ nebo „Společné užitky a břemena vyměřují se podle poměru podílů“¹¹

Obecně lze mít úpravu podílového spoluvlastnictví obsaženou v OZO za velmi pokrokovou, z níž lze při legislativní činnosti čerpat i dnes. Dokladem toho budiž i celá řada právních institutů převzatá do NOZ přijatého v roce 2012.

Na závěr této kapitoly lze shrnout, že znalost základních východisek řešení určitých problémů ve starších právních úpravách značně poslouží v problematických situacích interpretace moderních právních předpisů, už jen proto, že některé základní (nejen) soukromoprávní ideje přetrvaly až do dnešních dnů.

⁹ Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2552/2013, ze dne 25. 2. 2014.

¹⁰ § 833 OZO.

¹¹ § 839 OZO.

2.4. Občanský zákoník z roku 1950

I socialistický občanský zákoník z roku 1950 (tzv. střední občanský zákoník) obsahoval úpravu podílového spoluvlastnictví. Přestože zákoník navazoval na prvorepublikovou civilistickou tradici, bylo v něm možno pozorovat řadu socialistických „modifikací“, které vycházely především z rozlišení na vlastnictví socialistické (státní, družstevní), které bylo privilegované a vlastnictví osobní a soukromé. Toto rozlišení vlastnictví se projevovalo i v úpravě podílového spoluvlastnictví.

Podílové spoluvlastnictví v tomto občanském zákoníku bylo upraveno v § 133-142. Ideologické zatížení tohoto zákoníku je patrné především preference/protežování socialistického spoluvlastníka. Např. při rovnosti hlasů spoluvlastníků při hlasování o společné věci bylo určující hlasování socialistického spoluvlastníka. Dále např. platilo, že při hlasování o důležité změně společné věci, mohli přehlasovaní spoluvlastníci buď požadovat na většině, aby jim dala jistotu proti budoucí škodě, nebo žádat, aby o změně rozhodl soud. Nicméně na socialistickém spoluvlastníkovi nešlo žádat dání jistoty.

3. POJEM PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

3.1. Obecně ke spoluvlastnictví

Spoluvlastnictví jakožto jeden ze základních institutů soukromého práva je ve své podstatě jakousi odvozeninou jiného bazálního soukromoprávního institutu, který se skrývá pod označením vlastnictví. Již pouhým jazykovým rozdělením slova spoluvlastnictví (které je vlastně složeninou dvou slov) nacházíme podstatu celého tohoto institutu. Tato podstata vychází právě z oněch dvou slov, která nám vyšla rozdělením slova spoluvlastnictví, a to vlastnictví a spolu (tedy společně).

Je tedy zřejmé, že toto vlastnictví k určené věci náleží více než jedné osobě, tedy tvoří jakési společenství. Uvedené pojetí je vyjádřeno v § 825 OZO, podle kterého platí, že “kdykoli vlastnictví téže věci nebo jedno- a totéž právo nedílně náleží několika osobám, je tu společenství.“ Za pozornost v tomto zákonném ustanovení stojí hlavně dvě věci, a to slovo nedílně, z kterého vyplývá celý koncept ideálního spoluvlastnictví (viz dále) a zmínka o tom, že společenství mohou vytvářet i jiná práva, to znamená, že toto ustanovení zakládá možnost vytváření společenství jiných práv, v zásadě však věcných práv, nikoliv obligací na které by se použily ustanovení § 888 – 896 OZO.¹² A. Randa definuje spoluvlastnictví, tedy spoluvlastnictví ideální, následovně: „Táž věc nemůže více osobám v ten způsob náležeti, že by každé z nich příslušelo plné panství nad věcí – arci však v ten způsob, že právní moc nad věcí nižádné osobě výhradně, nýbrž všem dohromady náleží. Právo k věci jest tu tedy děleno, příslušejíc více osobám, kdežto věc hmotně nedělenou zůstává.“¹³

Jak již bylo zmíněno, je celý koncept spoluvlastnictví, a to nejen podílového, postaven na existenci vlastnického práva, které jako elementární prvek prostupuje celým naším právním řádem,¹⁴ tedy práva věcného a absolutního, což znamená, že působí erga omnes. Stručně řečeno spoluvlastnictví spočívá v mnohosti subjektů, kterým náleží věcné právo (vlastnictví) k jednomu objektu (předmětu vlastnictví). Výše uvedené lze, s ohledem na odbornou

¹² Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 21.

¹³ Randa, A.: Právo vlastnické dle práva rakouského v pořádku systematickém, 7. vydání, Praha 1923, s. 79.

¹⁴ Jednotlivé soukromoprávní instituty je nutno chápat v rámci celého právního řádu, tedy jako jedno právo, koneckonců s (a nejen) vlastnickým právem počítá například trestní zákoník, bez takového propojení by nemohl existovat například ani trestný čin krádeže.

literaturu¹⁵, shrnout tak, že spoluvlastnictví není vlastně ničím jiným než „standardním“ vlastnickým právem, které se však odlišuje tím, že na straně vlastníka společné věci je více (minimálně dvě) osob (spoluvlastníků) s tím, že tato společná věc je vlastně sumou fyzicky nevydělených podílů. Úkolem právní úpravy spoluvlastnictví musí být snaha upravit především vnitřní vztahy mezi spoluvlastníky.

Dále je vhodné pro metodologickou úplnost, alespoň v základních rysech, objasnit pojem vlastnictví. Následně se alespoň informativním způsobem zmíním o dalších zvláštních druzích spoluvlastnictví.

3.2. Vlastnické právo

Vlastnictví (dominium, proprietas) neboli vlastnické právo (v této práci tyto dva pojmy nebudu rozlišovat) se dá chápat jakožto přímé panství osoby nad věcí (věcí je vše co je rozdílné od osoby a slouží potřebám lidí¹⁶), které fakticky sestává z určitých dílčích oprávnění, jejichž výčet NOZ opustil oproti § 123 Obč.Z. 1964, kterými jsou právo věc držet (ius possidendi), užívat (ius utendi), požívat (ius fruendi), zničit (abutendi), nakládat (disponendi), opustit (dereliquendi).¹⁷ Tato vskutku jednoduchá definice si neklade za cíl dokonale vystihnout vlastnické právo, ale pouze v základních obrysech, postačujících pro účel této práce, nastínit podstatu tohoto soukromoprávního fenoménu.

3.3. Přídavné spoluvlastnictví

Přídavné neboli akcesorické spoluvlastnictví je v našem právním řádu relativně¹⁸ nový institut.¹⁹ Je upraveno v § 1223 – 1235, přičemž dle důvodové zprávy k NOZ je hlavní ideou této právní úpravy zabezpečit možnost (relativně) bezproblémového²⁰ užívání (nemovitých) věcí²¹ jednotlivých vlastníků tím, že jsou tyto nemovité věci v individuálním vlastnictví vázány na jinou (nemovitou) věc(i). Konkrétně se v důvodové zprávě zmiňuje např. společná cesta nebo

¹⁵ Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 17.

¹⁶ Viz § 489 NOZ navazující na § 285 OZO.

¹⁷ A. Randa definuje vlastnictví jako pojmovou právní možnost neomezeného nakládání s věcí, tedy nikoli pouze jako sumu neboli jednotou všech jednotlivých oprávnění. Srov. Randa, A.: Právo vlastnické dle práva rakouského v pořádku systematickém, 7. vydání, Praha 1923, str. 1 a násl.

¹⁸ Ve skutečnosti existoval již dříve, a to v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

¹⁹ Konkrétně od roku 2014 kdy vešel v účinnost NOZ.

²⁰ Respektive jak říká důvodová zpráva i zákoník, že bez ní (věci v přídavném spoluvlastnictví) není užívání samostatných věcí dobře možné.

²¹ Které dohromady vytvářejí účelový celek (např. průmyslový celek, zahrádkářskou kolonii nebo chatovou osadu).

parkoviště. Je tedy zřejmé, že aby vzniklo přídatné spoluvlastnictví, musí být kumulativně splněny následující podmínky: 1) musí existovat alespoň 2 věci v individuálním vlastnictví, které vytvářejí místně a účelem vymezený celek 2) musí existovat věc, která souží společnému účelu všech samostatných vlastníků 3) bez existence této společné věci není užívání samostatných věcí dobře možné.

Dále se v odstavci prvním § 1223 stanoví, že pokud se přídatné spoluvlastnictví týká nějaké věci zapisované do veřejného seznamu, tak se do takového seznamu zapíše i toto právo,²² což přesně koresponduje s věcněprávní povahou přídatného spoluvlastnictví (a spoluvlastnictví vůbec). V druhém odstavci je pak zakotveno pravidlo, které říká, že ustanovení o přídatném spoluvlastnictví se použijí přiměřeně i na zařízení pořízené nebo jinak nabyté vlastníky uvedenými v odstavci 1 společným nákladem tak, aby sloužilo jim všem.

K tomu, aby určitá věc vstoupila do přídatného spoluvlastnictví je třeba dohody, stávajících spoluvlastníků nebo budoucích, jelikož takovou dohodu mohou spoluvlastníci uzavřít i v rámci smlouvy, kterou teprve nabývají věc do podílového spoluvlastnictví.

V § 1224 jsou obsažena dvě pravidla, která zakazují odnětí věci v přídatném spoluvlastnictví společnému účelu, tomu odpovídá i marginální rubrika, pod kterou je tento paragraf zařazen, tedy zákaz odnětí společnému účelu. V prvním odstavci se praví, že věc v přídatném spoluvlastnictví nesmí být proti vůli některého ze spoluvlastníků odňata společnému účelu. V druhém odstavci je obsaženo další pravidlo, které má zabezpečit funkčnost přídatného spoluvlastnictví a to takové, dle kterého lze zatížit věc v přídatném spoluvlastnictví jen způsobem, který nebrání jejímu využívání společnému účelu.

V dalším ustanovení zákona se stanovuje, že žádnému ze spoluvlastníků věci v přídatném spoluvlastnictví nesmí být bráněno, aby věc využíval způsobem, který společnému účelu odpovídá a nebrání jejímu využití ostatními spoluvlastníky. K tomuto se důvodová zpráva vyjadřuje tak, že podstatu přídatného spoluvlastnictví charakterizuje účel společné věci, tedy že účel věci musí být zachován po celou dobu, co důvod existence přídatného spoluvlastnictví trvá.

Pokud je tedy spoluvlastníku bráněno ve využívání společné věci, a to

²² Typicky vkladem do katastru nemovitostí dle § 11 odst. 1 písm. i) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

takovém využívání, které by bylo v souladu s účelem přídatného spoluvlastnictví, a zároveň by tímto využíváním nevyloučil ostatní spoluvlastníky z využívání této společné věci, tak se tento spoluvlastník může domáhat soudní ochrany. „Jsou-li uvedené předpoklady splněny, může se domáhat žalobou negatorní povahy realizace práva na využití věci v přídatném spoluvlastnictví. Jedná se o rozhodnutí deklaratorní povahy, které osvědčuje právo na užívání věci plynoucí přímo z § 1225.“²³ Takovouto žalobu lze podat i pouze proti tomu ze spoluvlastníků, jehož konáním nemůže dotčený spoluvlastník využívat společnou věc.

Druhý odstavec explicitně vyjadřuje možnost spoluvlastníka vzdát se práva účasti na využívání věci. Jedná se ve své podstatě pouze o vzdání se výkonu práva nikoliv práva jako takového. Zákon přímo neurčuje způsob, jakým se může spoluvlastník vzdát tohoto svého práva, nicméně s ohledem na soukromoprávní charakter tohoto jednání je zřejmé, že tak půjde učinit zejména dohodou, a to hlavně z důvodu své praktičnosti. V takové dohodě lze například určit způsob správy společné věci, příspěvky na její správu atd. Dále se v tomto ustanovení stanoví, že toto vzdání se práva na využití společné věci nemá účinky pro jeho právní nástupce, což je v podstatě logickým vyústěním faktu, že výše zmíněná dohoda nemá věcněprávní charakter, tudíž se nezapisuje do veřejného seznamu, ergo by takový účinek pro právního nástupce popřel princip ochrany dobré víry proklamovaný občanským zákoníkem.

Následující dva § upravují za prvé stanovení spoluvlastnického podílu na společné věci, a to tak že se určí poměrem velikosti jednotlivých pozemků²⁴ k celkové velikosti všech pozemků, ke kterým se přídatné spoluvlastnictví váže, avšak i tak si mohou spoluvlastníci určit jinak dohodou. Za druhé určení, že spoluvlastnický podíl na věci lze převést pouze se současným převedením samostatné věci. Dále se takováto „nerozpojitelnost“ stanovuje pro případ zřízení nějakého věcného práva nebo jiného práva.²⁵

Dále je upravena možnost oddělení věci z přídatného spoluvlastnictví. Tato možnost je dána za alternativního splnění dvou podmínek a to: samostatná věc zanikla, takže už není věc v přídatném spoluvlastnictví potřeba, nebo změnila svůj účel tak, že tato věc v přídatném spoluvlastnictví už není potřeba. Oddělit

²³ J. Spáčil a kol., občanský zákoník III. Komentář věcná práva 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013 s. 861.

²⁴ V zákoně je tato metoda výslovně určena pro pozemky, v případě jiných věcí se asi bude postupovat dle § 1122 NOZ.

²⁵ Např. právo zpětné koupě uvedené přímo v ustanovení §1227 odst. 2 není věcným právem, přestože se může do katastru nemovitostí zapsat.

takovou samostatnou věc může také soud na návrh kteréhokoli ze spoluvlastníků. Spoluvlastníci se poté vypořádají (podle poměru jejich podílů) s bývalým spoluvlastníkem respektive soud přikáže jeho podíl ostatním spoluvlastníkům za tuto náhradu. Stanovena je také možnost zániku přídatného spoluvlastnictví a to v takovém případě, že věc v přídatném spoluvlastnictví přestane splňovat svůj účel.²⁶ Pak následuje vypořádání mezi spoluvlastníky podle obecných ustanovení o zrušení spoluvlastnictví.²⁷

V závěrečných šesti § věnovaných přídatnému spoluvlastnictví upravuje zákon správu věci. Společnou věc má podle zákona spravovat správce, kterého si ze svého středu²⁸ zvolí spoluvlastníci buď jednohlasně, nebo prostou většinou (každý ze spoluvlastníků má jeden hlas). Na takovou dohodu mají spoluvlastníci tři měsíce, přičemž pokud tuto lhůtu nedodrží tak na návrh kteréhokoli ze spoluvlastníků rozhodne soud o jmenování správce. Platí také, že spoluvlastník, který nehlasoval pro zvoleného správce, může do třiceti dnů navrhnout soudu, aby takového správce odvolal, jsou-li pro to závažné důvody, a jmenoval správcem jiného spoluvlastníka.²⁹ § 1232 pak také připouští možnost jednoho ze spoluvlastníků ujmout se běžné správy faktickým převzetím této správy, pokud tomu některý ze spoluvlastníků neodporuje ani nepodá návrh na jmenování správce soudem. V dalších ustanoveních zákona upravují možnost odvolání správce a jsou spíše technického rázu. Nechybí zde ani poměrně standardní ustanovení, dle kterého jsou z právního jednání v záležitostech běžné správy správce spoluvlastníci a správce zavázání a oprávnění společně a nerozdílně³⁰. Konečně § 1235 stanovuje výši příspěvku na správu, a to podle výše podílu.

3.4. Bytové spoluvlastnictví

Na tomto místě bych chtěl pár řádků věnovat bytovému spoluvlastnictví, které je jistě jedním z nejvýznamnějších typů spoluvlastnictví. Jak jsem již uvedl, bytové spoluvlastnictví je dalším zvláštním druhem spoluvlastnictví. Bytové spoluvlastnictví bylo před účinností NOZ upraveno zákonem o vlastnictví bytů a nebytových prostor, č. 72/1994 Sb. Rozhodně nelze říci, že by na našem území

²⁶ Což, jak již bylo uvedeno výše, je hlavní ideou celého přídatného spoluvlastnictví.

²⁷ O čemž bude pojednáno později.

²⁸ Společníci si pochopitelně mohou zvolit i osobu „cizí“.

²⁹ Zde už není připuštěna možnost zvolení osoby odlišné od jednoho ze spoluvlastníků.

³⁰ Na rozdíl od obecného ustanovení o spoluvlastnictví v § 1127 se tato solidarita vztahuje i na správce samotného, kterým může být osoba mimo okruh spoluvlastníků, přestože z obecných ustanovení o spoluvlastnictví, konkrétně § 1135, vyplývá, že má postavení příkazníka.

mělo bytové spoluvlastnictví delší tradici, když zde bylo zavedeno až v roce 1966 samostatným zákonem č. 52/1966 Sb. Až do rekonstrukce občanského práva bylo bytové spoluvlastnictví upraveno zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, který nahradil právě předchozí „socialistickou“ úpravu. Podle tohoto zákona spočívalo bytové spoluvlastnictví (vlastnictví bytů) především³¹ ve spoluvlastnictví domu, se kterým se následně pojilo vlastnictví jednotky. Jednotkou se rozuměl byt nebo nebytový prostor.

NOZ definuje bytové spoluvlastnictví jako spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci (případně nemovitou věcí) dům s alespoň dvěma byty. Jednotkou³² se rozumí byt (či nebytový prostor) jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci, a to jak domu (pokud nepřirostl k pozemku), pozemku či nějakého věcného práva, např. práva stavby. Bytová či nebytová jednotka³³ je sama věcí nemovitou. Vlastnické právo k původní nemovité věci - pozemku, případně domu se dále může převádět po částech, které se rovnají jednotlivým jednotkám.

Dále je třeba uvést, že některá ustanovení o spoluvlastnictví se s ohledem na § 1115 odst. 2 NOZ užití i na bytové spoluvlastnictví. Jde tak především o správu společné věci (společných prostor), a to hlavně v případě, kdy nevzniklo v domě společenství vlastníků jednotek.³⁴

Na závěr této podkapitoly je nezbytné poukázat na přechodná ustanovení NOZ. Konkrétně § 3063 hovoří o tom, že pokud před nabytím účinnosti NOZ vzniklo právo k alespoň (bytové či nebytové) jednotce podle zákona o vlastnictví bytů, tak i po nabytí účinnosti NOZ se užití na všechny jednotky v domě ustanovení zákona o vlastnictví bytů. Otázka zda bylo vlastnické právo k jednotkám v domě vymezeno dle zákona o vlastnictví bytů či NOZ se v praxi jeví jako kruciólní.

³¹ Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 51/2000 hovoří o hlavním a vedlejším předmětu vlastnictví.

³² Tedy už nikoli bytovou jednotkou.

³³ „Bytová“ či „nebytová“ jednotka není pojmem zákonným, ale pojmem používaným v právní praxi a doktríně.

³⁴ Kabelková, E., Schödelbauerová, P.: Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 4.

3.5. Bezpodílové spoluvlastnictví a společné jmění manželů

Bezpodílové spoluvlastnictví je jednou ze zaniklých forem spoluvlastnictví. Tomuto odpovídá i ustanovení § 136 odst. 2 Obč.Z. 1964, kde se stanoví, že spoluvlastnictví je podílové nebo bezpodílové. Bezpodílové spoluvlastnictví může vzniknout jen mezi manžely. Toto ustanovení účinné do 31. července 1998, kdy nabyla účinnosti novela č. 91/1998 Sb., bylo, jak už to vyplývá z názvu této podkapitoly, nahrazeno SJM.

Bezpodílové spoluvlastnictví byl svého času nový institut, který přinesl Obč.Z. 1964, který se rozhodl převzít úpravu manželského majetkového práva z dosavadního zákona o právu rodinném (zák. č. 265/1949 Sb.).

Bezpodílové spoluvlastnictví, jak už to vyplývá z jeho názvu, je druhem spoluvlastnictví, kdy míra účasti spoluvlastníka na společné věci není nijak vyjádřena. Základní myšlenku této úpravy lze vyjádřit asi tak, že „...toto právně jednotné a nedělitelné společenství po majetkové stránce nejvýrazněji vyjadřuje trvalý životní svazek obou manželů a jejich postavení v manželství, v němž muž i žena jak ve vztahu k sobě, a ve vztahu k dětem mají stejná práva a stejné povinnosti“³⁵

Dle zrušeného § 143 Obč.Z. 1964 bylo předmětem bezpodílového spoluvlastnictví vše, co může být předmětem vlastnictví³⁶ a co bylo nabyto některým z manželů za trvání manželství, s výjimkou věcí získaných dědictvím nebo darem, jakož i věcí, které podle své povahy slouží osobní potřebě nebo výkonu povolání jen jednoho z manželů a věcí vydaných v rámci předpisů o restituci majetku jednomu z manželů, který měl vydanou věc ve vlastnictví před uzavřením manželství anebo jemuž byla věc vydána jako právnímu nástupci původního vlastníka. Toto pojetí do značné míry odpovídá dnešní úpravě SJM. Zásadní rozdíl mezi SJM a bezpodílovým spoluvlastnictvím, jak je zřejmé z výše uváděného zákonného ustanovení, je však v tom, že bezpodílové spoluvlastnictví se vztahovalo pouze na majetek manželů, tedy aktiva, ale nevztahovalo se na závazky manželů, tedy pasiva. Z uvedeného nám tedy musí jednoznačně vyplynout, že zákonný rozsah SJM je širší.

SJM bylo až do rekonstrukce občanského práva upraveno v hlavě II., části druhé Obč.Z. 1964, která se věnovala věcným právům.³⁷ V NOZ je však upraveno

³⁵ Kratochvíl, Z., et al. Nové občanské právo. Praha: Orbis, 1965, s. 229.

³⁶ Předmětem mohlo být pouze to, co mohlo být předmětem osobního vlastnictví.

³⁷ Konkrétně tato úprava začínala § 143.

v části druhé, která se věnuje rodinnému právu,³⁸ konkrétně pak v hlavě I. dílu 4. oddílu 2. nazvaném „Manželské majetkové právo“, který začíná § 708, ve kterém je řečeno co je součástí SJM, a to tak, že to, co manželům náleží, má majetkovou hodnotu a není vyloučeno z právních poměrů, je součástí SJM. To neplatí, zanikne-li SJM za trvání manželství na základě zákona.

Společně jmění, kromě toho že patří mezi práva absolutní, obsahuje také některé znaky charakteristické pro práva relativní. Ukázkovým příkladem je úprava správy společného jmění ve smluveném režimu. Takovýto smluvený režim je pochopitelně založen smlouvou a to mezi manželi nebo snoubenci. Pokud tedy tento režim zakládá smlouva, pak takováto smlouva zavazuje pouze smluvní strany. Jinak řečeno smluvní režim působí jen inter partes. Dokladem toho budiž § 719 odst. 2, podle něhož se smlouva o manželském majetkovém právu nesmí svým obsahem nebo účelem dotknout práv třetí osoby, ledaže ta by se smlouvou souhlasila. Dále se v druhé větě za středníkem pokračuje: tato smlouva uzavřená bez souhlasu třetí osoby nemá vůči ní právní účinky. Tedy porušení tohoto ustanovení nezpůsobí bez dalšího neplatnost smlouvy o manželském majetkovém právu. „Zákon s chybějícím souhlasem, jakožto specifickou vadou právního jednání, spojuje pouze relativní neúčinnost ve vztahu vůči této třetí osobě.“³⁹ Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že SJM je jakýmsi zvláštním majetkoprávním konceptem, když obsahuje složku jak aktivní, tak ale i pasivní, a kromě toho, že patří mezi absolutní práva, tak patří i mezi relativní práva.

Závěrem jen pro úplnost upozorním, že SJM se opravdu vztahuje pouze na manžele a nikoliv na druha a družku či tzv. registrované partnery dle zákona č. 115/2006 Sb. Jak u druha a družky, jejichž vztah není upraven žádným právním předpisem, tak u registrovaných partnerů neexistuje žádný předpis, který by zakládal jakýkoli institut, byť se jen blíží společnému jmění. Není ovšem vyloučeno, aby takovéto osoby nabyly věci do podílového spoluvlastnictví.

3.6. Podílové spoluvlastnictví

Konečně se dostáváme k samotnému pojmu podílového spoluvlastnictví. Podílové spoluvlastnictví, nebo lépe řečeno spoluvlastnictví,⁴⁰ je v našem právním řádu

³⁸ Které zákoník převzal ze zrušeného zákona o rodině, zák. č. 94/1963 Sb.

³⁹ Hrušáková, M., Králíčková, Z., Westphalová, L. a kol.: Občanský zákoník II. Rodinné právo (§ 655–975). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 243.

⁴⁰ vycházím ze skutečnosti, že NOZ, na rozdíl od Obč.Z. 1964, již neužívá sousloví podílové spoluvlastnictví ale pouze spoluvlastnictví, nicméně o tom, že jde o podílové spoluvlastnictví není pochyb, k tomu viz Králík. M., *Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku*.

zakotveno v NOZ, v § 1115 a násl., přičemž jeho úprava ideologicky vychází z OZO.⁴¹ Dá se říci, že podílové spoluvlastnictví plní v českém právním řádu funkci spoluvlastnictví obecného, je to tedy jakýsi *lex generalis* k druhům spoluvlastnictví uvedeným výše. Spoluvlastnictví lze rozdělit na reálné a ideální a právě druhé jmenované je v zásadě jediné existující v českém právním řádu – podílové spoluvlastnictví. Ideální spoluvlastnictví znamená, že „... nenáleží žádná reálná konkrétní část společné věci žádnému ze spoluvlastníků, ale všichni spoluvlastníci vykonávají stejná práva a povinnosti ke společné věci.“⁴² Naproti tomu u reálného spoluvlastnictví náleží každá konkrétní věc každé jedné konkrétní osobě. Pro obraznost uvedu příklad spoluvlastnictví například židle. V případě ideálního spoluvlastnictví má každý spoluvlastník právo k celé židli, tzn., může na ní sedět nebo s ní dělat cokoli jiného stejně jako ostatní spoluvlastníci. U reálného spoluvlastnictví výše uvedené neplatí, tzn., že každý spoluvlastník vlastní nejméně jednu část, takže jeden spoluvlastník bude vlastnit jednu nohu židle, druhý spoluvlastník druhou, třetí spoluvlastník opěrku atd., neboli věc je reálně rozdělitelná a každý spoluvlastník vlastní reálnou část.

Z důvodu shora uvedeného platí, že pokud se v této práci hovoří o spoluvlastnictví, má se tím na mysli podílové spoluvlastnictví, pokud z kontextu nevyplývá jinak. K tomuto postupu mě vedla snaha zachovat zákonnou terminologii především při výkladu jednotlivých ustanovení NOZ.

3.7. Kombinace některých druhů spoluvlastnictví

To, co je v teoretické rovině možné a v praxi naprosto běžné jsou určité kombinace různých druhů spoluvlastnictví. Tedy spoluvlastnictví spoluvlastnictví resp. spoluvlastnického podílu. Typicky nejznámějším případem je kombinace podílového spoluvlastnictví a spoluvlastnictví bytového, kdy jednu bytovou jednotku, tedy samotný byt a podíl na společných částech, spoluvlastní najednou více osob. Relativně bezproblémovou úpravu spoluvlastnictví jednotky nalezneme v § 1185 NOZ.

Kromě takto uváděné „jednoduché“ kombinace lze pochopitelně konstruovat složitější společenství spoluvlastníků, zahrnující například SJM či případně přídavné spoluvlastnictví, a to i zároveň.

Uplatňování nároků a rozhodování o nich (procesní a hmotněprávní souvislosti). 2. Podstatně doplněné a rozšířené vydání. Praha: Leges, 2014 s. 509.

⁴¹ viz § 825 OZO.

⁴² Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 23-24.

Jak je dovozováno některými autory⁴³ vzhledem k tomu, že jiné spoluvlastnictví vzniká až následně⁴⁴, resp. je jím zasahováno do již existujícího bytového spoluvlastnictví, je nutno toto chápat jako ve své podstatě sekundární, tedy odvozené spoluvlastnictví. Z toho vyplývá, že „spoluvlastníci jednotek se musí podřídít tam, kde to povaha a okolnosti konkrétního případu vyžadují, širšímu společnému zájmu představovanému právě existencí bytového spoluvlastnictví jakožto hlavního spoluvlastnictví a z něho plynoucím legitimnímu zájmu všech vlastníků jednotek na jeho řádném fungování (zejména na řádné správě dělené nemovitosti)“⁴⁵

Uváděné závěry lze analogicky uplatnit i na vztah jiných druhů spoluvlastnictví, například bytového spoluvlastnictví a SJM nebo podílového spoluvlastnictví a přídatného spoluvlastnictví atd.

3.8. Subjekty podílového spoluvlastnictví

Obecně lze říci, že není omezen okruh subjektů, které mohou vlastnit společnou věc. Co se týče počtu osob, které utvoří spoluvlastnický vztah, tak z logiky věci vyplývá, že musí být alespoň dvě. Je jedno, zdali jsou to osoby fyzické, právnické či snad sám stát.

To mě přivádí k otázce, kdo (který druh osoby) může být spoluvlastníkem. Spoluvlastníkem může být fyzická osoba, právnická osoba a stát.

3.8.1. Fyzická osoba

Požadavkem pro to, aby mohla fyzická osoba vstoupit do spoluvlastnického vztahu, je pouze její právní osobnost. Jinými slovy, neexistuje žádný požadavek – kdyby takovou právní osobnost neměla, nebyla by fyzickou osobou. Fyzická osoba může být nabyvatelem spoluvlastnického práva, a to bez ohledu na svou svéprávnost. Přes výše uvedené je pochopitelné, že existují určité výjimky, tedy že fyzická osoba nemůže vstupovat do spoluvlastnického vztahu k určité věci, a to buď vůbec, nebo ne pouze každá, generálně určená fyzická osoba. Podle článku 11 odst. 2 Listiny základních práv a svobod platí, že zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo

⁴³ Dvořák T., Základní otázky vzájemných vztahů bytového spoluvlastnictví a jiných druhů spoluvlastnictví, Právní rozhledy 8/2014, s. 273.

⁴⁴ Ani ne tak časově, např. vznik SJM může časově podstatně předcházet vznik bytového spoluvlastnictví, ale spíše svým účelem.

⁴⁵ Tamt. s. 273.

určených právnických osob; zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České republice.

Omezení být vlastníkem respektive spoluvlastníkem určité věci můžeme rozlišovat podle toho, zda jsou stanoveny zákony veřejnoprávními nebo soukromoprávními. První případ je jistě častější. Týká se zpravidla věcí, jejichž vlastnictví v zájmu ochrany veřejné bezpečnosti a veřejného pořádku stát fyzickým osobám zapovídá. Pro představu se to týká například bezpečnostního materiálu, jedů a jaderného materiálu atd. Soukromoprávní zákony také určitým způsobem limitují spoluvlastnictví. Jako příklad se uvádí spoluvlastnictví společných částí budovy v případě bytového spoluvlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb., kdy mohou tyto společné části vlastnit pouze vlastníci jednotek. V případě jednotek vzniklých podle NOZ je toto otázkou, jelikož už sám spoluvlastnický podíl na společných částech je (také) jednotkou, neboli nelze ani pojmově uvažovat o spoluvlastnictví společných částí osobou odlišnou od vlastníka jednotky, nicméně lze spoluvlastnit jednotku jako takovou. Dále je to třeba spoluvlastnictví společné věci v přidatném spoluvlastnictví osobou, která nevlastní věc na kterou se taková společná věc váže.

3.8.2. Právnická osoba

U právnických osob je jejich způsobilost nabývat spoluvlastnického práva v zásadě stanovena shodně jako u osob fyzických. Určité odlišnosti vyplývají z jejich odlišné podstaty, hlavně pak co se týče nabývání jejich právní osobnosti.

3.8.3. Stát

Jak V. Knapp uvádí, stát je svou podstatou subjekt veřejného práva. Jako takový je subjekt právotvorný a zpravidla není chápán jako právnická osoba veřejného práva. Může však vstupovat do soukromoprávních vztahů.⁴⁶ V těchto soukromoprávních vztazích nemá stát v zásadě odlišné postavení od ostatních subjektů, jak ostatně dovozuje i judikatura⁴⁷. Zvláštní úprava majetkových práv státu je upravena v zákoně č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Stát tedy vystupuje buď vrchnostenským způsobem vůči ostatním subjektům, a to výlučně formou veřejného práva, nebo vystupuje jako rovnocenný účastník právních vztahů. Zmíněná úprava je projevem dvojího postavení státu, přičemž zákon o majetku ČR se zaměřuje

⁴⁶ Knapp V., Teorie práva, Praha: C. H. Beck, 1999, s. 73.

⁴⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cz 41/76 ze dne 29. 7. 1976 nebo Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 4 Cz 11/67 ze dne 24. 2. 1967.

z pozice veřejnoprávní na druhé zmíněné postavení státu. Dvojí postavení státu je vlastně vyjádřen již v tomto zákoně v § 6, podle kterého platí, že pokud stát vystupuje jako účastník právních vztahů, je právnickou osobou. Uvedený zákon neomezuje spoluvlastnictví státu, tak jak je stanoven obecnými předpisy. Určité omezení spoluvlastnictví nacházíme v § 19 odst. 5 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, podle kterého vznikne-li při realizaci rozhodnutí o privatizaci podílové spoluvlastnictví, nemůže nabyvatel uplatňovat vůči státu předkupní právo podle zvláštních předpisů. Jen pro úplnost bych chtěl poznamenat, že je zjevné, že v některých případech ani spoluvlastnický vztah státu a jiné osoby vzniknout nemůže. Důvodem je skutečnost, že některé věci může vlastnit pouze stát (např. dálnice).

S ohledem na výše uvedené je třeba připomenout, že přestože na vlastnictví státu se vztahuje speciální právní úprava, tak obsah a ochrana vlastnického (spoluvlastnického) práva kteréhokoli subjektu je ze zákona stejná.⁴⁸ Tedy neexistuje, a to ani ve prospěch státu, privilegované vlastnictví.

3.8.4. Subjektové členění podílového spoluvlastnictví

Podílové spoluvlastnictví se také dá rozdělit do dvou základních skupin podle toho, které subjekty jsou spoluvlastníky. V případě, že jsou všichni spoluvlastníci fyzickými osobami, tak se hovoří o osobním spoluvlastnictví. Naopak pokud je alespoň jeden ze spoluvlastníků právnickou osobou nebo státem, přičemž alespoň jedním ze spoluvlastníků je fyzická osoba, hovoří se o smíšeném podílovém spoluvlastnictví. Doktrína nepamatuje na případ, kdy žádný ze spoluvlastníků není fyzickou osobou.

⁴⁸ Klíma K., Ústavní právo. 3. rozšířené vydání.. Plzeň: Aleš Čeněk, 2006, s.295.

4. PŘEDMĚT PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

Z pohledu teorie práva musí mít každý soukromoprávní vztah, a to i ten spoluvlastnický, přesnou strukturu. Musí se skládat ze subjektu (v případě spoluvlastnictví ze subjektů), obsahu (viz kap. 7) a z předmětu. Předmětem (objektem) soukromoprávního vztahu je „hodnota, která je cílem a předmětem tohoto konkrétního reálného společenského vztahu. Tato hodnota může být součástí vnějšího světa (zpravidla majetkové povahy),...“.⁴⁹

Předmětem podílového spoluvlastnictví v českém právním řádu je věc.⁵⁰ Toto konstatování vyplývá už ze samotného § 1115 NOZ, kde se praví, že spoluvlastníky jsou ty osoby, jimž náleží společně vlastnické právo k věci. Předmětem podílového spoluvlastnictví tedy není nic definičně širšího, ve smyslu „předmětu práv“, ani nic užšího, konkrétně vymezeného, avšak odlišného od věci (lidský život, zdraví či části lidského těla).⁵¹ Věcí v právním smyslu se dle § 489 NOZ rozumí vše, co je rozdílné od osoby⁵² a slouží potřebě lidí. Dále se uvádí, že věcí v právním smyslu je i obchodní firma.⁵³ NOZ celkem přehledně v § 489 – 513 negativním i pozitivním způsobem definuje co je to věc. Dále jen uvedu, že součást věci není věcí v právním smyslu, jelikož není samostatnou věcí. Příslušenství však je samostatnou věcí, nicméně speciální v tom smyslu, že sdílí právní osud věci hlavní. Jistě je přínosem, že NOZ opustil „krkolomné“ rozlišování „předmětů občanskoprávních vztahů“ na věci, práva a jiné majetkové hodnoty, když NOZ všechny tyto předměty shrnul do jediného pojmu „věc“. Jako pokrok se tedy jeví definování věci nehmotné⁵⁴, kterou se rozumí práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty. K (ne)možnosti nabytí jiné majetkové hodnoty či práva do podílového spoluvlastnictví (např. pohledávky, obchodního podílu viz dále) se tedy již nemusí dospívat výkladem, když zákon všechny tyto majetkové kategorie shrnul pod pojem věc nehmotná.

Základním předpokladem existence podílového spoluvlastnictví je, vyjma

⁴⁹ Hurdík, J., et al. Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. s. 103.

⁵⁰ V některých jiných právních řádech může být předmětem podílového spoluvlastnictví kromě věci též právo – viz např. § 392 španělského občanského zákoníku z roku 1889.

⁵¹ Ve smyslu § 494 NOZ bude předmětem spoluvlastnictví i živé zvíře.

⁵² Ať už fyzické či právnické. Názor je zde myšlena pouze osoba fyzická v: *Lavický, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1730.*

⁵³ *Lavický, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1730.*

⁵⁴ Např. A. Randa uvádí, že předmětem vlastnického práva (tedy i spoluvlastnického) jsou vůbec všechny věci hmotné, které jsou předmětem právního obchodu. Viz Randa A.: *Právo vlastnické dle práva rakouského v pořádku systematickém, 7. vydání, Praha 1923, str. 10.*

mnohosti subjektů, „jednota jeho předmětu“. Tedy aby mohlo jít o podílové spoluvlastnictví, musí více osob mít vlastnické právo právě k jedné věci.⁵⁵

⁵⁵ Pochopitelně že může jít o více věcí, například jejich soubor či dokonce o věc hromadnou, o věci různorodé či stejného druhu. Nicméně je však třeba posuzovat spoluvlastnictví, vyjma věci hromadné či obchodního závodu, ke každé věci zvlášť.

5. SPOLUVLASTNICKÝ PODÍL

Spoluvlastnický podíl je snad tím nejzákladnějším znakem podílového spoluvlastnictví vůbec. Jak již bylo uvedeno výše, je každý spoluvlastník oprávněn nakládat s celou věcí, avšak je omezen tím samým oprávněním ostatních spoluvlastníků. Tedy jde o spoluvlastnictví ideální. Podíl je jakýmsi projevem resp. proklamací ideálního spoluvlastnictví. To znamená, že spoluvlastník nemá ve výlučném vlastnictví jakoukoli část společné věci, byť by svým rozsahem přesně odpovídala číselnému vyjádření jeho podílu.⁵⁶

Z důvodů sociálně ekonomických vyvstala potřeba nějaké reprezentace vlastnického práva spoluvlastníka k věci. Proto vznikl institut spoluvlastnického podílu.

5.1. Charakter spoluvlastnického podílu

§ 137 Obč.Z. 1964. definuje spoluvlastnický podíl tak, že podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Tedy formálně vyjadřuje spoluvlastnický vztah spoluvlastníka k věci a zároveň konkretizuje výši jeho spoluúčasti na právech a povinnostech ze spoluvlastnictví věci vyplývajících. Chápe tedy podíl jako pomocné číslo nebo zlomek resp. poměr spoluvlastníka k věci ve spoluvlastnictví nikoliv jako věc v právním smyslu. Oproti tomu OZO v § 829 praví, že každý podílník jest plným vlastníkem svého podílu. Tedy OZO implicitně chápe podíl jakožto věc, jelikož vlastníkem může být pouze osoba, která vlastní věc.

I přes výše uvedené, tedy že Obč.Z. 1964 neobsahoval ustanovení obdobné § 829 OZO, praxe chápala i podíl upravený občanským zákoníkem z roku 1964 jako samostatnou věc patřící spoluvlastníkovi. Tak například dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 14. března 2001, sp.zn. 26 Cdo 2864/2000 “Ideální podíl na spoluvlastnictví nemovitosti má charakter samostatné věci; bylo-li smlouvou převáděno více ideálních spoluvlastnických podílů, posuzuje se právní osud jednotlivých podílů samostatně.“ V tomto ohledu si tedy praxe zbytečně nekomplikovala „život“ a dle mého zastávala racionální přístup.

5.2. Podíl v NOZ

V NOZ je spoluvlastnický podíl upraven v § 1121 – 1125. Z hlediska rozsahu je to jistě posun vpřed oproti skromné úpravě předešlého kodexu. Ideově tato úprava

⁵⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČSSR sp. zn. 4 Cz 22/66 ze dne 15. dubna 1966.

vychází z již zmiňovaného § 829 OZO.

V § 1121 se stanoví, že každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu. Jde tedy o zákonné konstatování faktu, že podíl je samostatná věc. Na toto ustanovení je třeba se dívat i s vědomím existence § 1123 a 1124 a příp. 1125. Jde o „speciální“ druh vlastnictví, který jeví jisté odchylky od vlastnictví výlučného vlastníka. Toto vychází z § 1123, kdy spoluvlastník jakožto vlastník podílu může se svým podílem libovolně nakládat, avšak nesmí tímto svým jednáním porušit práva ostatních spoluvlastníků. Konkrétně § 1123 říká, že 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.

Zamyslíme-li se nad touto normou, tak se zákonitě musíme ptát, co je tím nakládáním s podílem, které je na újmu právům ostatních spoluvlastníků. Zákon se tváří tajemně, jelikož velmi nekonkrétně stanovuje omezení v soukromoprávní oblasti bez alespoň demonstrativního výčtu jednání, která poškozují ostatní spoluvlastníky. V zájmu právní jistoty lze proto přisvědčit názoru⁵⁷, že zakázaná nakládání se spoluvlastnickým podílem lze shrnout do jakýchsi kategorií, a to zákonná omezení, smluvní omezení a opuštění spoluvlastnického podílu.

5.2.1. Zákonné předkupní právo

Zákonné omezení nakládání s podílem je de facto jediné a je stanoveno hned v následujícím § 1124, kde je stanoveno zákonné předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu. Předkupní právo na spoluvlastnický podíl bylo upraveno v Obč.Z. 1964 v § 140, podle kterého převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké. Takto relativně široce stanovené předkupní právo bylo v NOZ redukováno na ustanovení, které stanovuje předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu pouze pro podílové spoluvlastnictví, které bylo založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva od počátku ovlivnit.⁵⁸ Důvodová zpráva k NOZ uvádí jako důvod tohoto dispozitivního zákazu zcizení spoluvlastnického podílu potřebu poskytnutí spoluvlastníkům

⁵⁷ J. Spáčil a kol., občanský zákoník III. Komentář věcná práva 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013 s. 471.

⁵⁸ Přestože vláda uvažovala o rozšíření zákonného předkupního práva (viz <http://www.epravo.cz/top/clanky/dalsi-zmena-zakonneho-predkupniho-prava-99080.html>), tak toto nebylo zahrnuto v právě projednávané novele NOZ (viz sněmovní tisk č. 642/0 [<http://www.psp.cz/sqw/tisky.sqw?O=7&T=642>]).

dostatečně dlouhé doby, aby svoji situaci zvážili a vyřešili podle své vůle. Toto zákonné předkupní právo je omezeno časově a to na dobu 6 měsíců od vzniku podílového spoluvlastnictví. Zároveň se stanovují výjimky z tohoto předkupního práva, takže se předkupní právo neuplatní, pokud je podíl převáděn na manžela,⁵⁹ sourozence, příbuzného v řadě přímé.

Odpověď na otázku jak je realizováno předkupní právo najdeme v § 2143, v němž se stanoví, že povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi (což je podstatou předkupního práva, viz § 2140) dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým. A dále pak v § 2147 odst. 2 kde se stanoví, že přijme-li předkupník nabídku, uskuteční se koupě mezi prodávajícím a předkupníkem za týchž podmínek, jaké prodávající dohodl s koupěchtivým. To jak konkrétně spoluvlastníci využijí předkupní právo, je na jejich dohodě. Spoluvlastníci se mohou dohodnout, že předkupní právo využijí jen někteří z nich nebo jen jeden z nich, případně všichni a zároveň se mohou dohodnout, v jakém poměru si „rozdělí“ převáděný podíl. Zákon nám pouze říká, co se stane v případě, že se spoluvlastníci nedohodnou na využití předkupního práva. To znamená, že více ze spoluvlastníků chce nabýt tento podíl, ale nejsou se schopni navzájem dohodnout na tom, jakou část každý z nich získá. Pro tento případ zákon stanoví pravidlo, kdy každý z těchto spoluvlastníků⁶⁰ nabyde část převáděného podílu poměrně podle velikosti svého vlastního podílu.

Nakonec zákon ještě v odst. 2 § 1124 pro případ bezúplatného převodu (darování) podílu zakládá předkupní právo ostatních spoluvlastníků na převáděný podíl, a to za cenu obvyklou (§ 492)⁶¹. S cenou obvyklou je zde operováno kvůli absenci ceny nabídnuté koupěchtivým (§ 2143).

Obdobným způsobem, jakým je upraveno zákonné předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu v § 1124 (ovšem s určitými odchylkami), je i v § 1125 upraveno zákonné předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu na zemědělském závodu.

Vzhledem k změně, kterou doznala úprava zákonného předkupního práva v NOZ oproti Obč.Z. 1964 je třeba také upozornit na § 3062, který stanoví, že výše uváděné široce pojaté předkupní právo dle Obč.Z. 1964 zanikne uplynutím

⁵⁹ Patrně se bude vztahovat i na partnera dle zákona č. 115/2006 Sb., i když to v zákoně není přímo uvedeno.

⁶⁰ Spoluvlastníků, kteří mají v úmyslu využít zákonné předkupní právo, viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne sp. zn. 33 Cdo 603/2008 ze dne 31. 8. 2009.

⁶¹ Což je posun oproti předchozí právní úpravě, kdy tato otázka nebyla řešena.

jednoho roku ode dne nabytí účinnosti NOZ, to neplatí v případě podílového spoluvlastnictví k zemědělskému nebo rodinnému závodu.

5.2.2. Smluvní omezení

Spoluvlastníci si mohou v případě potřeby také ujednat jiná omezení vztahující se k nakládání se spoluvlastnickým podílem. Taková omezení však spočívají jen a pouze na smluvní bázi. To znamená, že pokud si budou spoluvlastníci chtít ujednat například předkupní právo, které se liší od úpravy výše uvedeného zákonného předkupního práva nebo zákaz zcizení či zatížení, případně jiná omezení, budou se muset držet pasáží NOZ, které pojednávají o relativních majetkových právech. Konkrétně § 1761 ve větě první uvádí, že zákaz zatížení nebo zcizení věci působí jen mezi stranami, pokud nebyl zřízen jako věcné právo. Pokud tedy budou chtít spoluvlastníci, aby takové omezení dispozice se spoluvlastnickým podílem mělo absolutněprávní charakter, tedy působilo erga omnes, budou ho muset zřídit jako věcněprávní. U podílu, který není věcí nemovitou, není v zásadě nutné, aby bylo omezení dispozice s ním zapsáno do veřejného seznamu, pouze je nutné brát ohled na § 981 NOZ, který stanovuje, že věcné právo k cizí věci zapsané ve veřejném seznamu má přednost před věcným právem, které není z veřejného seznamu zjevné. Nicméně existují i „speciální“ ustanovení (např. § 1309 odst. 2), která podmiňují věcněprávní charakter omezení zapsáním takového omezení do veřejného seznamu.

5.2.3. Opuštění spoluvlastnického podílu

Další problematické otázky se jeví být možnost spoluvlastníka opustit svůj podíl a právní důsledky z takovéto právní skutečnosti vyplývající.

Při opuštění podílu (věci) vyvstává otázka, co se stane s takto opuštěným podílem. Dle nejvíce přijímaného prvorepublikového názoru uvolněný podíl přiroste (akrescence) k podílu zbývajících spoluvlastníků, a to s odůvodněním, že jelikož je každý ze spoluvlastníků vlastníkem celé věci s tím, že je omezen stejným právem ostatních spoluvlastníků, tak opuštěním spoluvlastnického podílu se vlastně jen zmenší omezení, která vůči zbylým spoluvlastníkům působí. Jinak řečeno zbylí spoluvlastníci jsou každý z nich zvlášť jediným vlastníkem společné věci, akorát je každý z nich méně omezen.

V Obč.Z. 1964 nečinilo opuštění spoluvlastnického podílu potíž, jelikož uvolněný podíl nemohl nabýt nálezce. V NOZ je však díky v zákoně přijímané zásadě okupační volnosti přivlastnění možné na tento problém opět narazit.

Přirůstání opuštěného podílu k podílu ostatních spoluvlastníků, přestože tato možnost není v zákoně výslovně uvedena, se zdá být asi nejvhodnější způsob jak se vyhnout některým problémům. Takovým problémem by mohlo být třeba určit, která osoba odlišná od spoluvlastníků by měla nabýt tento podíl. Přeci není možné, aby kterákoli osoba „z venku“ přišla ke spoluvlastníkům automobilu a prohlásila, že od této chvíle bude spoluvlastníkem a že automobil může také užívat. Dle mého je nepřijatelné, aby opuštěný spoluvlastnický podíl nabyl někdo jiný než stávající spoluvlastníci, proto je nezbytné chápat nabytí opuštěného spoluvlastnického podílu výhradě jen jako přírůstek podílů ostatních spoluvlastníků.

Situace se může jevit odlišná v případě, že se opuštěný spoluvlastnický podíl týká věci nemovité. Dle § 1045 odst. 2 opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu. Výše jsem uvedl, že podíl je věcí⁶². Problém ovšem může nastat při určení toho, zdali je spoluvlastnický podíl k věci nemovité také nemovitou věcí. Dle § 498 odst. 1 jsou nemovité věci pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. To že se podíl eviduje v katastru nemovitostí (u věcí nemovitých, které se do něho zapisují) neznamena, že spoluvlastnický podíl je předmětem zápisu do katastru nemovitostí, tím je předmětná nemovitá věc. Otázka tedy zní, zdali je možné, aby spoluvlastníci nabyli uvolněný spoluvlastnický podíl na nemovité věci. Podle mého názoru je to možné.

Podíl, jak je uvedeno výše, vyjadřuje (deklaruje) spoluvlastnický vztah a specifikuje práva a povinnosti z něho vyplývající, ale nezakládá ho. Spoluvlastnický vztah je založen nějakou právní skutečností (viz § 1222 odst. 2). Podíl je v tomto smyslu tedy pouze jakousi pomocnou kategorií. V právní skutečnosti zakládající podílové spoluvlastnictví dokonce ani nemusí být podíl uveden, což lze dovodit z § 1222 odst. 3. Spoluvlastnický podíl tedy dle mého dokonce ani nemá žádný vliv na existenci či neexistenci vlastnického práva ke společné věci, je to jen akcesorický atribut podílového spoluvlastnictví. Jinak řečeno, není možné zaměňovat vlastnictví spoluvlastnického podílu s podílovým spoluvlastnictvím věci. Dle mého názoru tedy striktně formálně spoluvlastník opuštěním svého podílu nepřichází o spoluvlastnické právo k (nejen) nemovité věci, nicméně takovýto výklad by vedl k paradoxní situaci, že by v rámci podílového spoluvlastnictví existoval bezpodílový spoluvlastník.

⁶² Například rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 4420/2007 ze dne 24. 3. 2009.

Takovýto stav by se tedy dostal do rozporu s právní úpravou (podílového) spoluvlastnictví (resp. by ho modifikoval), které je podkategorií absolutních majetkových práv, která mohou být modifikována pouze zákonem. Výkladem tedy musíme dospět k závěru, že opuštění spoluvlastnického podílu je jiná právní skutečnost, na základě které pozbývá spoluvlastník své podílové spoluvlastnictví.

Lze uzavřít, že podíl není nemovitou věcí, protože neodpovídá § 498 a ve vztahu k podílovému spoluvlastnictví je to pouze akcesorický atribut nikoli věc shodná s nemovitou věcí (byť i s její částí), a domnívám se proto, že je možné, aby zbylým spoluvlastníkům přirostl uvolněný podíl.

5.2.4. Vydržení podílu

Obdobným způsobem jaký je uváděn výše, je možné spoluvlastnický podíl také vydržet⁶³, a to za podmínek NOZ stanovených v § 1089 – 1098. Pro případ že se držitel ujal držby podílu před nabytím účinnosti NOZ, tak se dle obecných pravidel užije příslušných ustanovení Obč.Z. 1964. Výjimku tvoří mimořádné vydržení dle § 1095 NOZ, kdy v souladu s § 3066 se do mimořádné vydržecí doby, přestože jde o nový právní institut, započítá i doba, po kterou měl držitel (případně jeho právní předchůdce) věc (podíl) u sebe přede dnem účinnosti NOZ.

5.2.5. Velikost podílu

§ 1122 v odst. 2 se uvádí, že velikost podílů vyplývá z právní skutečnosti, na níž se zakládá podílové spoluvlastnictví nebo účast spoluvlastníka v podílovém spoluvlastnictví. Takovou právní skutečností může být právní jednání a to ať už jednostranné (např. závěť) nebo dvou či vícestranné. Dále může podílové spoluvlastnictví založit rozhodnutí orgánu veřejné moci, typicky třeba rozhodnutí soudu o vypořádání SJM nebo o vypořádání podílového spoluvlastnictví (např. nějaká část zůstane v podílovém spoluvlastnictví) příkázáním do podílového spoluvlastnictví. Konečně může být podílové spoluvlastnictví založeno dokonce samotným zákonem.

Krom výše uvedeného odst. 2 § 1122 zakládá možnost spoluvlastníků si výši spoluvlastnických podílů dohodou změnit. Nicméně jak dále odstavec 2 upozorňuje, je nezbytné, aby taková dohoda měla takové náležitosti, které musí splňovat dohoda o převodu podílu. Tímto ustanovením se odkazuje zejména na ustanovení § 560. V případě nedodržení požadované formy bude dohoda

⁶³ rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 459/2007 ze dne 30. 8. 2007 (zdroj: Šarman, J. Přehled judikatury z oblasti věcných práv. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. 2013, s. 357).

pochopitelně neplatná (§ 582), v případě podílu k nemovité věci zapsaná v katastru nemovitostí bude sankcí za nedodržení formy to, že katastr nemovitostí takovou změnu podílu nezapiše.

Závěrem je zde třeba jen poznamenat, že je vyloučeno, aby se výše spoluvlastnického podílu měnila jinak než výše uvedenými způsoby. „Velikost podílu u podílového spoluvlastnictví se může změnit jen některým ze způsobů, jakým podílové spoluvlastnictví vzniká nebo zaniká. Takovým způsobem nejsou investice do společné věci jakéhokoliv rozsahu či formy, pokud se jimi společná věc nemění natolik, že by vznikla věc nová.“⁶⁴

5.2.6. Stejnost podílů

Podle § 1122 odst. 3 se má za to, že podíly jsou stejné. Tato vyvratitelná domněnka vychází z § 839 OZO⁶⁵, který stanovil pravidlo, podle něhož se v pochybnostech pokládaly všechny podíly za stejně velké. Toto pravidlo platí za subsidiární určení velikosti podílu v případě, že není, z právní skutečnosti, na základě které vzniklo podílové spoluvlastnictví, seznatelná výše podílů jednotlivých spoluvlastníků. Toto pravidlo je tedy jakýmsi opatřením, které má zamezit tomu, aby vzniklo „podílové“ spoluvlastnictví bez spoluvlastnických podílů, protože tím by de facto vzniklo bezpodílové spoluvlastnictví.

Přestože to v NOZ již není oproti OZO výslovně stanoveno, důkazní povinnost k prokázání tvrzení spoluvlastníka, že má jiný než stejný podíl, pochopitelně existuje. Toto platí i pro osobu, která tvrdí že je spoluvlastníkem.

⁶⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2528/98 ze dne 20. 1. 1999.

⁶⁵ V Obč.Z. 1964 v § 137 odst. 2 bylo toto pravidlo také obsaženo, přestože bylo postaveno na nevyvratitelné právní domněnce.

6. VZNIK PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

Přestože NOZ postrádá explicitní úpravu vzniku podílového spoluvlastnictví, tak tato skutečnost nečiní potíže, a to především s ohledem na relativně obsáhlou úpravu nabývání vlastnictví obsaženou v § 1045 a násl., která se bude pochopitelně vztahovat i na podílové spoluvlastnictví. Koneckonců podílové spoluvlastnictví není ničím jiným, než „obyčejným“ vlastnictvím se speciální odchylkou. Jinými slovy, musí platit, že způsoby nabývání (vzniku) vlastnictví se shodně užití i pro potřeby podílového spoluvlastnictví, pokud zákon (jako že ne) nestanoví jinak.

Teorie rozeznává dva způsoby, kterými se nabývá vlastnické právo, a to originárním způsobem, který, jak naznačuje jeho název, je nabytím prvotním, neodvozeným od předchozího práva někoho jiného. Zákonitě musí být tím druhým způsobem jeho opak, tedy způsob derivativní, jehož podstata spočívá právě v tom, že nový vlastník (spoluvlastník) nabývá práva k věci místo původního vlastníka.

NOZ tedy počínaje § 1045 vypočítává způsoby, kterými se nabývá vlastnictví. Přestože to zákon přímo nezmiňuje, tak při výčtu jednotlivých způsobů nabytí vlastnictví začíná originárním způsobem nabytí vlastnictví.

Vznik vlastnictví resp. podílového spoluvlastnictví lze kategorizovat následujícím způsobem: rozhodnutím orgánu veřejné moci, ze zákona, smlouvou, děděním, na základě jiných skutečností stanovených zákonem.

6.1. Nabývání vlastnického práva originárním způsobem na základě jiných skutečností stanovených zákonem

6.1.1. Přivlastnění

Hned v úvodu NOZ uvádí jako možnost nabytí vlastnického, a tedy i spoluvlastnického práva přivlastnění si věci ničí (res nullius). Jde o historicky nejstarší originární způsob nabytí vlastnického práva. Již staří Římané chápali přivlastnění si věci za základní způsob nabývání vlastnictví, přičemž podmínkou přivlastnění si věci bylo zmocnění se věci s úmyslem stát se vlastníkem.⁶⁶

Zrušený Obč.Z. 1964 neupravoval přivlastnění vůbec, když se vycházelo z analogického užití ustanovení o nálezů a z příslušné judikatury. NOZ však tuto problematiku upravuje v rozsahu šesti paragrafů. Zákon v § 1045 říká, že věc,

⁶⁶ Petr, B. Nabývání vlastnictví originárním způsobem. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck 2011, s. 19.

kteřá nikomu nepatřít, si každý může přivlastnit, nebrání-li tomu zákon nebo právo jiného na přivlastnění věci. Jelikož movité věci se dá „zbavit“ snáze než nemovité⁶⁷, tak zákon stanovuje možnost vlastníka ji opustit. Zákon dále stanovuje domněnky, podle nichž platí, že pokud vlastník nevykonává vlastnické právo určitou dobu, má se za to, že ji opustil. Tedy zákon presumuje vlastníkův úmysl už nadále nebýt vlastníkem. U movité věci je taková doba stanovena na tři léta a u věci nemovité na deset let, přičemž ovšem platí, že takto opuštěná nemovitá věc může připadnout pouze do vlastnictví státu. Pro přivlastnění v rámci podílového spoluvlastnictví je podstatné přivlastnění spoluvlastnického podílu (přivlastněním celé věci by spoluvlastnický vztah zanikl). Jak je dovozováno v kap. 5.2.3., je v podstatě jedině myslitelné přivlastnění si podílu akrescence uvolněného podílu ve prospěch ostatních spoluvlastníků v poměru jejich podílů. Co se týče doby, uplynutím které se má za to, že je věc opuštěná, tak, přestože je podíl věci movitou (viz kap. 5), bude zřejmě třeba zákon vykládat tak, že v případě pokud je společnou věcí věc nemovitá, bude se i pro domněnku opuštění podílu vyžadovat stejná doba jako kdyby šlo o nemovitou věc.

6.1.2. Nález

Právní úprava nálezů obsažená v § 1051 – 1065 včetně je opět poměrně obsáhlá, tedy oproti té předchozí obsažené v § 135 Obč.Z. 1964. NOZ zavádí vyvratitelnou právní domněnku, že každý si chce podržet své vlastnictví a že nalezená věc není opuštěná. Nálezce proto nemůže bez dalšího považovat věc za opuštěnou a přivlastnit si ji. V případě nálezů je tedy nálezce povinen věc vrátit osobě, které patří, případně pokud tak nelze učinit, protože nelze poznat, komu má být vrácena, nález oznámí obci, na jejímž území věc našel, případně ji odevzdá ve veřejné budově, v které ji našel nebo provozovateli dopravního prostředku, v němž takový nález učinil. Obec může rozhodnout, komu bude věc svěřena do detence. Náležné se stanovuje na desetinu ceny nálezů. Případně po třech letech od vyhlášení nálezů nabude nálezce, nebo jiná osoba, které byla věc svěřena, vlastnické právo k věci. Zvláště je upraven nález skryté věci, který je obdobou obecného nálezů. Zásadní odchylka však spočívá v tom, že nálezci nenáleží náležné, pokud vlastník o úkrytu věci věděl.

⁶⁷ A také vzhledem k významu, který je nemovité věci obecně přisuzován vyšší, než věci movité.

6.1.3. Přírůstek

Přírůstkem je „obecně vše, co přibude k vlastníkově věci, ať jako užitek nebo plod původní věci anebo to, co se stane z původně samostatné věci součástí věci hlavní.“⁶⁸ Doktrína rozlišuje několik kategorií přírůstků. NOZ vychází ve své systematicke z dělení přírůstku na přirozený a umělý.

Jakousi výchozí tezi stanoví NOZ v § 1066, když určuje, že plody, které pozemek vydá sám od sebe, aniž je obděláván, náleží vlastníkově pozemku. Totéž obdobně platí o přirozených plodech jiných nemovitých věcí. Toto je vlastně odkaz na přírůstek smíšený (tedy kombinace přirozeného a umělého), když platí, že plody a užitky vzniklé z vlastnictví jiného nemusí vždy nutně náležet pouze tomuto vlastníku, ale i osobě jiné.⁶⁹ Dle mého názoru, fundamentální základ výše uvedeného vyvěrá z teorie vlastnictví resp. teorie práce.⁷⁰

V systematicke NOZ je přirozeným přírůstkem naplavenina a strž. Základním principem této úpravy je to, že vodou⁷¹ nebo větrem (tedy přírodními silami) umenšená část pozemku (půdy) původního vlastníka se stává vlastnictvím vlastníka pozemku, na nějž je tato půda původního vlastníka přenesena.

NOZ upravuje také přirozený přírůstek movité věci, a to tak, že přirozený přírůstek (plody) náleží vlastníkově této věci. Výslovně je zvlášť stanoveno obdobné pravidlo u zvířat.⁷²

6.1.4. Vydržení

Vydržení, které je v NOZ chronologicky řazeno až po smíšeném přírůstku v pododdílu 5, je tradičně chápáno jakožto originární způsob nabývání vlastnického práva. K tomu doktor Petr uvádí „Podle nejstaršího římského práva (Lex duodecim tabularum – Zákon XII tabulí) pro vydržení stačily dvě objektivní náležitosti: držba (possessio) a vydržecí doba (tempus).“ a dále „Vydržení bylo chápáno jako originární způsob nabývání vlastnického práva, přičemž se vycházelo z určité představy, že určitou dobu trvající faktický stav je třeba posuzovat jako stav právní“⁷³

Vydržením věci může vzniknout podílové spoluvlastnictví zejména tam, kde více osob vykonává společnou držbu věci. Po uplynutí vydržecí doby a

⁶⁸ Petr, B. Nabývání vlastnictví originárním způsobem. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck 2011, s. 31.

⁶⁹ Zpravidla na základě závazkového právního vztahu.

⁷⁰ Locke, J. Two treatises of government. New York: Hafner Press, a division of Macmillan publishing Co., Inc., 1947 s. 134.

⁷¹ Zřejmě asi nikoliv stojící vodou, k tomu srov. § 411 OZO.

⁷² Jelikož zvíře již není věc, srov. § 494 NOZ.

⁷³ Petr, B. Nabývání vlastnictví originárním způsobem. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck 2011, s. 46.

splnění ostatních předpokladů vydržení (příp. mimořádného vydržení), tak přechází držená věc do společného vlastnictví držitelů.

Blíže k vydržení spoluvlastnického podílu v kap. 5.2.4.

6.2. Nabývání vlastnického práva derivativním způsobem na základě jiných skutečností stanovených zákonem

6.2.1. Zpracování a smísení

Zpracováním movitých věcí dvou a více individuálních vlastníků vznikne nová věc, která připadne (za náhradu) do vlastnictví toho z vlastníků, který nejvíce materiálem nebo prací přispěl k hodnotě výsledku. Musí platit, že věc nelze rozdělit anebo lze, ale jen se značným nákladem či ztrátou. Zajímavý je však § 1076 NOZ, který stanoví, že pokud nelze stanovit vlastníka podle předchozího postupu, tak takto vzniklá věc připadá do podílového spoluvlastnictví původních vlastníků. Přičemž podíl všech spoluvlastníků bude stejný.⁷⁴

Obdobou zpracování je smísení, při němž se smísí několik různých movitých věcí různých vlastníků a vznikne tím věc nová. Stejně jako u zpracování nelze vrátit věci původních vlastníků do původního stavu, ale na rozdíl od zpracování lze novou věc rozdělit, a to i v poměru, který odpovídá původnímu vlastnictví jednotlivých vlastníků.

6.2.2. Stavba

§ 1083 NOZ upravuje nabytí vlastnického práva stavbou, tedy tím, že někdo užije cizí věc pro stavbu na pozemku, který patří někomu jinému než vlastníku této věci. Pro případ že se tak stane a v souladu se zásadou superficies solo cedit se stanoví, že takováto věc připadne do vlastnictví vlastníka pozemku, který zároveň poskytne náhradu původnímu vlastníku užití věci.

Stavba na cizím pozemku stricto sensu nemůže založit podílové spoluvlastnictví, pouze může rozšířit/zlepšit společnou věc – pozemek, a to v případě že ten už je v podílovém spoluvlastnictví.

6.2.3. Dědění

Děděním respektive smrtí zůstavitele také může vzniknout podílové spoluvlastnictví. Pokud byl zůstavitel výlučným vlastníkem nějaké věci a zároveň má více než jednoho (způsobilého) dědice, tak jeho smrtí vzniká dědické právo

⁷⁴ V druhé větě odst. 1 § 1076 se sice stanoví, že se podíly určí podle hodnoty věcí, které vložily, ale toto zřejmě nebude reálné vzhledem ke kolizi s § 1074 odst. 1.

jednotlivým dědicům. Jak je v § 1475 odst. 1 NOZ uváděno, dědické právo je právo na pozůstalost nebo na poměrný podíl z ní.

Je zřejmé, že děděním nemusí nutně vzniknout podílové spoluvlastnictví, jelikož pozůstalostí se rozumí celé jmění zůstavitele, kromě práv a povinností vázaných výlučně na jeho osobu, tedy nikoliv ideální podíl na celém jeho jmění. Dovedeno do důsledku může jeden dědic dědit do svého výlučného vlastnictví třeba automobil a druhý byt atd.

6.2.4. Rozhodnutí orgánu veřejné moci

Rozhodnutím soudu nebo správního orgánu může také dojít ke vzniku podílového spoluvlastnictví. Jako případ vzniku podílového spoluvlastnictví se standardně uvádí rozhodnutí soudu o způsobu vypořádání SJM příkázáním věci do podílového spoluvlastnictví manželů. Jedním dechem se ale také uvádí, že takovéto příkázání do podílového spoluvlastnictví není stricto sensu vznikem nového podílového spoluvlastnictví, ale pouze změnou kvality jiného druhu spoluvlastnictví – SJM.

Dále se jako příklad uvádí rozhodnutí v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, kterým se část věci ve vypořádávaném podílovém spoluvlastnictví přikáže do nového podílového spoluvlastnictví původních spoluvlastníků.⁷⁵

Nad výše uvedené jen zmíním, že vlastnictví k věci resp. podílové spoluvlastnictví může vzniknout například v exekučním řízení – právní mocí usnesení o přiklepu (a doplacení nejvyššího podání); obdobně v konkurzní dražbě v insolvenčním řízení atp.

Aniž bych se chtěl v této práci hlouběji zabývat vznikem (spolu)vlastnictví k nemovité věci, tak zde jen uvedu, že vlastnictví k nemovité věci, v souladu s intabulačním principem, se nabývá až vkladem do katastru nemovitostí⁷⁶ (§ 1105 NOZ), který následuje až po pravomocném rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení (§ 12 zák. č. 256/2013 Sb.). Lze tedy říci, že až rozhodnutím tohoto správního orgánu (§ 1 odst. 1 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád), který rozhoduje o soukromých subjektivních právech účastníků, vniká podílové spoluvlastnictví k nemovité věci evidované katastrem nemovitostí.

⁷⁵ K tomu rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2119/2004 ze dne 7. 6. 2005.

⁷⁶ Pochopitelně jen v případě nemovitých věcí do KN zapisovaných.

6.2.5. Smlouva

Smlouva je typický derivativní způsob vzniku podílového spoluvlastnictví. V základu existují v podstatě pouze dva způsoby, jak může být podílové spoluvlastnictví založeno smlouvou. V prvním případě nabývá několik osob do podílového spoluvlastnictví věc, která dosud v podílovém spoluvlastnictví nebyla. V druhém případě se nepřevádí celá věc, ale pouze podíl k věci, která opět dosud nebyla v podílovém spoluvlastnictví. M. Králík⁷⁷ ještě uvádí způsob, kdy se převádí věc, která dosud byla v podílovém spoluvlastnictví na jiné, zcela nové spoluvlastníky, a tím vzniká nový spoluvlastnický vztah. V tomto ohledu se tedy nevyskytuje žádná kontinuita předchozího spoluvlastnického vztahu, a proto lze hovořit o vzniku podílového spoluvlastnictví.

Zákon striktně nestanoví typ smlouvy, kterou by se zakládalo podílové spoluvlastnictví. Může se tak díť jak smlouvou kupní, darovací, směnnou, o dílo a případně jinou pojmenovanou či nepojmenovanou smlouvou u které to její povaha dovoluje. Mít na paměti je pochopitelně třeba dodržení formy takové smlouvy, která je pro případ převodu některých věcí stanovena (např. § 560 NOZ).

Speciálním smluvním typem, kterým se zakládá podílové spoluvlastnictví je smlouva o výstavbě (§ 1170 NOZ). Smlouvou o výstavbě vzniká podílové spoluvlastnictví do doby, než výstavbou vznikne první bytová jednotka.

Dalším obdobným způsobem na pomezí zákona a smlouvy, kterým vzniká podílové spoluvlastnictví, je smlouva o sdružení resp. společnost. Úprava společnosti se nachází v § 2716 a násl. NOZ (Obč.Z. 1964 ji označoval jako sdružení - § 829). V § 2719 odst. 1 se stanoví, že peněžní prostředky a užitelné věci, jakož i věci určené podle druhu vložené do společnosti, se stávají (podílovým) spoluvlastnictvím společníků, kteří vklady přispěli; jiné věci se stávají jejich spoluvlastnictvím jen tehdy, byly-li oceněny penězi. Spoluvlastnické podíly společníků se určí poměrem hodnot majetku, který každý společník do společnosti vložil.

Toto zákonné ustanovení tedy nejenže zakotvuje automatický vznik podílového spoluvlastnictví za shora uvedených podmínek, ale taktéž uvádí způsob, jakým se zjistí výše spoluvlastnických podílů.

⁷⁷ Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 39.

6.3. Zákon

Dalším právním titulem, na jehož základě vzniká podílové spoluvlastnictví, je zákon. Dá se říci, že zpravidla je to zákon z oblasti veřejného práva, tak jako je to u zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. Podle tohoto zákona přešly některé věci z majetku ČR přímo do majetku obcí jeho účinností. Za pozornost stojí zvláště § 3 odst. 3, podle kterého: „Je-li právním nástupcem obce zaniklé po 31. prosinci 1949 jediná obec, přechází věc do jejího vlastnictví. Je-li právních nástupců více, přechází věc do jejich podílového spoluvlastnictví rovným dílem.“.

Nad výše zmíněné je pravdou, že ne vždy je vznik podílového spoluvlastnictví upraven výlučně ve veřejnoprávních předpisech. Sám NOZ uvádí případy zákonného vzniku podílového spoluvlastnictví. Příkladem, kdy NOZ hovoří o podílovém spoluvlastnictví, jsou rozhrady dle § 1024. Zákon zde stanovuje „vyvratitelnou domněnku spoluvlastnického práva sousedů k rozhradě jen pro případ, že nejde o tzv. dvojitou rozhradu. U tohoto typu rozhrady se má za to, že každý ze sousedů vlastní tu funkčně samostatnou část rozhrady, která přiléhá k jeho pozemku.“⁷⁸ Třeba poznamenat, že domněnka podílového spoluvlastnictví rozhrad není novinkou v našem právním řádu. Předobraz tomuto institutu nacházíme už v OZO, konkrétně v § 854.

⁷⁸ Svoboda K., Režim vlastnictví a užívání rozhrad, Právní rozhledy 18/2015, s. 632.

7. OBSAH PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

Obsahem podílového spoluvlastnictví jsou práva a povinnosti spoluvlastníků, která jim plynou právě z účasti v něm. Tato práva a povinnosti se rozdělují do třech kategorií. První, „všezahrnující“ kategorií jsou práva a povinnosti spoluvlastníků a třetích osob vznikající z právního jednání týkajícího se společné věci. Další kategorií jsou práva a povinnosti týkající se správy společné věci. Nakonec se jako dílčí část obsahu podílového spoluvlastnictví uvádí práva a povinnosti spoluvlastníků vůči třetím osobám, a to výhradně ve vztahu k jejich spoluvlastnickému podílu.

7.1. Právní jednání týkající se společné věci

Co to je právní jednání týkající se společné věci, není z NOZ zřejmé. Stejně tak tomu bylo i v Obč.Z. 1964, který v § 139 odst. 1 normoval, že z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně. Jelikož uvedené zákonné ustanovení se (až na pojem „právní úkon“) neliší od současného § 1127 NOZ, nelze se domnívat, že obsahem tohoto nového ustanovení bude něco jiného, než toho předchozího.

Podstatou ustanovení § 1127 je založení aktivní a pasivní solidarity spoluvlastníků ve vztahu ke třetím osobám. Přestože je ustanovení upravující solidaritu spoluvlastníků vloženo do oddílu, který je nazván „Správa společné věci“, rozsahem je toto širší. K tomuto se vyjádřil i Nejvyšší soud svým rozsudkem sp. zn. 28 Cdo 5379/2007 ze dne 1. 7. 2008, když podle něj „Jedná se tak prakticky o veškeré právní úkony vztahující se ke společné věci, ať již se vyznačující pravidelností či výjimečností, okrajovým významem či výrazným dopadem do právního postavení spoluvlastníků.“ Lze tedy mít za to, že pojem právní jednání vztahující se ke společné věci je pojmem, který zahrnuje jak vnější poměry – aktivní a pasivní solidarita (k tomu níže), tak i vnitřní, které jsou podstatou správy společné věci jako takové. Teorie se také snaží odpovědět na otázku, zdali zákonodárce vyjádřením právní úkon (jednání), které je předpokladem aktivní a pasivní solidarity, skutečně myslí pouze právní úkon (jednání) nebo i jiné právní skutečnosti, zejména protiprávní jednání.

Je až s podivem, že zákonodárce se v rámci rekodifikace nezabýval zpřesněním formulace hypotézy této normy, a jen, s menší terminologickou úpravou, převzal § 139 odst. 1 Obč.Z. 1964, přičemž důvodová zpráva se tímto důsledněji nezabývá. Nicméně v praxi toto nečiní problémy, protože jak již bylo

uváděno, literatura a judikaturu chápe pojem právní úkon (jednání) ve vztahu k ustanovení o aktivní a pasivní solidaritě širěji.⁷⁹

7.1.1. Aktivní solidarita

Aktivní solidarita znamená, že spoluvlastníci jako věřitelé mohou požadovat plnění po dlužníkovi. Spoluvlastníci zde vystupují jako solidární věřitelé, tedy společně a nerozdílně. NOZ ve svém § 1877 o solidárním věřitelství uvádí následující: Je-li dlužník zavázán plnit několika věřitelům oprávněným vůči němu společně a nerozdílně, může kterýkoli z nich⁸⁰ žádat celé plnění. Dlužník splní v celém rozsahu tomu, kdo o plnění požádal první.⁸¹ Judikatura⁸² také už dříve dovodila, že požádáním spoluvlastníka (věřitele) dlužníka o plnění či soudním uplatněním takové pohledávky zaniká možnost jiného spoluvlastníka učinit totéž. Jinak řečeno právo požadovat plnění má pouze osoba, která uplatnila tzv. právo prevence, tzn., která o plnění požádala první.⁸³ Poté co dlužník splní svůj dluh jednomu ze spoluvlastníků, a toto plnění přesahuje plnění, které by odpovídalo jeho spoluvlastnickému podílu, „musí“ následovat vyrovnání mezi spoluvlastníky. Na rozdíl od pasivní solidarity se toto neděje formou regresu. Zákon sice v části, která se zabývá společnými pohledávkami, neřeší, jakým způsobem se má rozdělit plnění mezi věřitele, nicméně § 1868 odst. 1 uvádí, že se společný dluh i společná pohledávka spravují podle zásad o (podílovém) spoluvlastnictví. Vyrovnání mezi spoluvlastníky by tak v zásadě mělo proběhnout tak, aby každý ze spoluvlastníků obdržel plnění odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu.⁸⁴

7.1.2. Pasivní solidarita

§ 1127 NOZ zakládá kromě aktivní také pasivní solidaritu. Z pasivní solidarity plyne povinnost spoluvlastníků uhradit společně a nerozdílně dluh vzniklý jak z právního jednání, tak ale i z protiprávního jednání (deliktu). Soudní praxe také dovodila, že pasivní solidarita se uplatní také v případě bezdůvodného

⁷⁹ Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 128, 137.

⁸⁰ Nejvyšší soud již dříve dovodil, že náhrady škody, vzniklé porušením smluvní povinnosti, se může domáhat kterýkoliv ze spoluvlastníků (srov. Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Odo 1057/2005 ze dne 21. 11. 2006, v Králík, M. Přehled judikatury ve věcech podílového spoluvlastnictví. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010, s. 313).

⁸¹ Toto ustanovení se v zásadě neliší od §513 a 514 obč. z. č. 40/1964 Sb.

⁸² Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 594/2006 ze dne 28. 2. 2007.

⁸³ Pochopitelně toto platí s výhradou neuplatnění celého dluhu.

⁸⁴ Zřejmě nic nebrání tomu, aby si jiný postup ujednali spoluvlastníci dohodou, k tomu srov. Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 137.

obohacení.⁸⁵ V případě, že dojde k bezdůvodnému obohacení⁸⁶ či protiprávnímu jednání, musí kterýkoliv spoluvlastník je o to požádán, vydat bezdůvodné obohacení či nahradit vzniklou škodu bez ohledu na výši svého podílu. Stejně jako v případě aktivní solidarity nehraje spoluvlastnický podíl roli ve vztahu k třetí osobě. Naopak výše spoluvlastnického podílu je důležitým faktorem při určování práva regresu. Právo na náhradu je pak upraveno v § 1876 odst. 2. Podle uvedeného ustanovení platí, že pokud spoluvlastník (dlužník) plnil více, než kolik činí jeho podíl, náleží od ostatních spoluvlastníků náhrada. Obdobně jako v případě aktivní solidarity i zde je možno se odchýlit dohodou spoluvlastníků od obecně stanovené výše regresu. Moderní výklady dále připouští, že i v případě určení regresu z vydání bezdůvodného obohacení či poskytnutí náhrady škody nelze, při absenci odchylné dohody, vycházet výhradně z výše spoluvlastnických podílů, ale je třeba zohlednit konkrétní situaci a postupovat podle ustanovení o bezdůvodném obohacení, resp. o vypořádání mezi škůdci.⁸⁷

7.2. Správa společné věci

Hned v úvodu je třeba říci, že současným občanským zákoníkem došlo k posunu v chápání slova správa společné věci. Před rekodifikací bylo to, co dnes označujeme jako správa společné věci, označováno jako „hospodaření se společnou věcí“⁸⁸, což byl pojem nadřazený tehdejší správě společné věci, která byla chápána jako integrální součást právě hospodaření se společnou věcí. Při ozřejmování pojmu správa společné věci tedy můžeme vycházet z dřívějších teoretických poznatků a použitelné judikatury, vztahujících se k hospodaření se společnou věcí.

NOZ se svým pojetím správy společné věci do značné míry navrácí k OZO, který ve svém § 833 a 834 rozlišoval správu řádnou a mimořádnou resp. rozhodování o důležitých změnách.

V § 1126 odst. 1 NOZ se uvádí, že každý ze spoluvlastníků je oprávněn k účasti na správě společné věci. Toto právo vyplývá již ze samotné podstaty spoluvlastnického vztahu, tudíž ani v případě absence takového zákonného

⁸⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 1125/2004 ze dne 29. 11. 2005.

⁸⁶ NOZ opouští taxativní výčet důvodů vzniku bezdůvodného obohacení, viz § 2991.

⁸⁷ J. Spáčil a kol., občanský zákoník III. Komentář věcná práva 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013 s. 488.

⁸⁸ Králík, M.,: Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. Uplatňování nároků a rozhodování o nich (procesní a hmotněprávní souvislosti). 2. Podstatně doplněné a rozšířené vydání. Praha: Leges, 2014 s. 515.

ustanovení by nemohlo být sporu o tom, že každému spoluvlastníku takové právo náleží.⁸⁹ V druhém odstavci je normativně zachycen princip majorizace při rozhodování o společné věci, když podle něho při rozhodování o společné věci se hlasy spoluvlastníků počítají podle velikosti jejich podílů. Rozhodující je tedy ne počet spoluvlastníků, který je pro určitou možnost, ale součet velikosti jejich podílů. Tak se tedy může stát, že jeden ze spoluvlastníků přehlasuje všechny zbývající, byť by jejich počet byl vysoký.

7.2.1. Rozhodování o společné věci

7.2.1.1. Majorizace

Základním a zároveň zákonem explicitně vyjádřeným způsobem rozhodování v záležitostech správy o společné věci je rozhodnutí na základě uvedeného principu majorizace. Rozhoduje se tedy buď prostou většinou hlasů, což je obecné pravidlo, nebo většinou kvalifikovanou, která činí alespoň dvě třetiny hlasů spoluvlastníků. NOZ také v určitých případech vyžaduje souhlas všech spoluvlastníků.

Podle § 1128 odst. 1 se prostou většinou rozhoduje v případě běžné správy. Co se rozumí běžnou správou, zákoník neříká, pouze se z demonstrativního výčtu § 1129 odst. 1 dozvídáme, co je významnou záležitostí. A contrario běžnou správou jsou maximálně ty činnosti, které jsou odlišné od těch uvedených v § 1129 odst. 1.

Pro to, aby mělo rozhodnutí právní účinky i vůči spoluvlastníku, který byl přehlasován, klade NOZ v § 1128 odst. 2 požadavek, aby byl před tímto hlasováním vyrozuměn o potřebě rozhodnout. Zákon však dále stanovuje výjimku, podle které nemusí být spoluvlastník o nutnosti rozhodnout vyrozuměn v případě, že se jednalo o záležitost, která vyžadovala jednat okamžitě. Zákon ale v takovém případě připouští možnost opominutého spoluvlastníka, domáhat se, aby soud určil, že takové rozhodnutí vůči němu nemá právních účinků, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby je snášel. Zároveň je toto právo spoluvlastníka limitováno propadnou lhůtou 30 dní od přijetí rozhodnutí, případně, pokud nebyl o rozhodnutí vyrozuměn, do 30 dnů ode dne kdy se o něm dozvěděl nebo dozvědět mohl.

⁸⁹ J. Spáčil a kol., občanský zákoník III. Komentář věcná práva 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013 s. 484.

7.2.1.2. Dohoda

Dalším způsobem rozhodování o společné věci je dohoda spoluvlastníků. V případě dohody spoluvlastníků o správě společné věci, kterou se odchyľují od dispozitivní zákonné úpravy, se neuplatní princip majorizace. Dohodnout se musí bezvýhradně všichni spoluvlastníci. Na rozdíl od Obč.Z. 1964 NOZ výslovně zmiňuje v § 1138 možnost spoluvlastníků dohodou se odchýlit od zákonných ustanovení. Nutno ovšem dodat, že i kdyby takového ustanovení nebylo, nevyvolávalo by to otázky ohledně přípustnosti dohody spoluvlastníků.⁹⁰ § 1138 stanovuje pro takovou dohodu spoluvlastníků, kterou se odchyľují od zákonného režimu správy nemovité věci, formu veřejné listiny. V případě, že se taková nemovitá věc zapisuje do veřejného seznamu, tak spoluvlastníci smlouvu předají orgánu, který vede tento veřejný seznam. Uvedené ustanovení se sice vztahuje pouze na případ smluvní odchylky od zákona při správě nemovité věci, nicméně se nelze domnívat, že zákonodárce tímto implicitně vyjadřuje zákaz dohody o správě jiných věcí. K takovému závěru lze uvést několik argumentů. Tak předně lze odkázat na zásadu legální licence vyjádřenou občanským zákoníkem v § 1 odst. 2. Nelze pominout ani výkladový argument a maiori ad minus, kdy platí, že pokud je možné, aby se spoluvlastníci dohodli na správě nemovité věci, tím spíše bude možné, aby se dohodli na správě movité věci.

I nadále tedy lze vycházet ze závěrů učiněných v literatuře ve vztahu k dohodě spoluvlastníků o správě společné věci, a to patrně i ve vztahu k dohodě o správě nemovité věci. Smlouva může být uzavřena na dobu určitou i neurčitou, nemusí být písemná, může být sjednána ústně i konkludentně. K tomu judikatura již dříve dovodila, že takovou dohodou není byt' i dlouhodobě udržovaný faktický stav.

Do dnešních dní není vyjasněna otázka, zdali má taková dohoda věcněprávní či relativněprávní charakter, což může činit těžkosti hlavně v případě dědění spoluvlastnického podílu.⁹¹ Je zřejmé, že jako každá jiná dohoda, i tato půjde změnit či zrušit jinou dohodou. Nadto je ale třeba uvést, že dohodu spoluvlastníků, resp. způsob správy společné věci je možné změnit opět rozhodnutím majority.

Také zde chci upozornit, že dohoda spoluvlastníků je připuštěna i při

⁹⁰ K čemuž se už vyjadřovala odborná literatura i judikatura. Např. Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 140.

⁹¹ I když vzhledem k zásadě univerzální sukcese by problém vázanosti dědice takovou smlouvou vyvstat nemusel.

jiných úkonech směrem ke společné věci, byť se nejedná o správu společné věci – např. dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví (viz kap. 8).

7.2.1.3. Rozhodnutí soudu

O úpravě poměrů spoluvlastníků při správě společné věci může rozhodnout také soud. Výchozím ustanovením je § 1139. Dále se nacházejí některá speciální dílčí oprávnění spoluvlastníků domáhat se soudního rozhodnutí ve věcech správy společné věci v § 1128 odst. 2 (o němž bylo pojednáno výše), dále pak v § 1129 odst. 1, a to právo spoluvlastníka domáhat se, aby soud učinil rozhodnutí v případě, že nebylo přijato rozhodnutí o významné záležitosti a v § 1129 odst. 2, který zakládá právo spoluvlastníka přehlasovaného dvoutřetinovou většinou⁹² domáhat se, aby o rozhodované významné záležitosti rozhodl soud nebo aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. § 1130 pak přiznává přehlasovanému spoluvlastníkovi právo domáhat se u soudu zrušení rozhodnutí, na základě kterého hrozí tomuto spoluvlastníkovi těžká újma, zejména neúměrné omezení v užívání společné věci nebo vznik povinnosti zřejmě nepoměrné k hodnotě jeho podílu.

Jak již bylo uvedeno, základem úpravy soudního rozhodování ve věcech správy společné věci je § 1139 NOZ. Ten je svým obsahem širší než § 139 odst. 2 Obč.Z. 1964, který umožňoval soudu přijmout místo spoluvlastníků rozhodnutí v případě rovnosti hlasů nebo nedosažení dohody.

§ 1139 odst. 1 tedy dává spoluvlastníkům právo žádat soud, aby rozhodl, že rozhodnutí většiny spoluvlastníků nemá vůči němu právní účinky, nebo aby takové rozhodnutí zrušil či nahradil svým rozhodnutím. Odst. 2 pak je obdobou uváděného ustanovení Obč.Z. 1964, když spoluvlastník může žádat soud o obdobné rozhodnutí jako v odst. 1, avšak z důvodu, že se při rozhodování nedosáhlo potřebné většiny. K této normě je třeba poznamenat, že, na rozdíl od už uváděného § 139 odst. 2 Obč.Z. 1964, se vztahuje pouze na případ, kdy bylo či nebylo rozhodnuto na základě majorizace, tudíž zřejmě nebude stačit, pokud se spoluvlastníci nedohodnou na správě společné věci. To však nebrání tomu, aby soud změnil, zrušil, prohlásil za neúčinný způsob správy založený dohodou spoluvlastníků, jelikož, jak už bylo uvedeno, i takový způsob správy lze měnit majoritním rozhodnutím.

Dále je třeba poznamenat, že ze zákonného textu není zřejmý vztah § 1139

⁹² Zřejmě se vztahuje i na spoluvlastníka opomenutého.

k ostatním „dílčím“ oprávněním uvedených v § 1128 odst. 2, § 1129 odst. 1 a 2, § 1130. Lze jen konstatovat, že v těchto „dílčích“ oprávněních je omezen okruh aktivně legitimovaných spoluvlastníků a také to, čeho se můžou u soudu domáhat.

Na závěr jen uvedu, že z procesního hlediska je řízení dle § 1139 s největší pravděpodobností řízením, u něhož z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky. Podle § 153 odst. 2 OSŘ, tak může soud přisoudit něco jiného nebo více, než čeho se spoluvlastník domáhal. Jinými slovy soud není vázán konkrétním petitem,⁹³ ale jen obecně tím způsobem rozhodnutí, které připouští NOZ.

7.2.2. Obsah správy společné věci

Co se rozumí správou společné věci, NOZ neuvádí. Stejně tak nečinily ani občanskoprávní kodexy předchozí (jak ve vztahu ke správě v užším smyslu tak i k hospodaření se společnou věcí). NOZ pouze demonstrativně uvádí případy významných záležitostí⁹⁴ o kterých je rozhodováno. Nicméně uvedené v praxi asi činit problémy nebude, a to především s ohledem na relativně dostatečnou, kazuistickou judikaturu vztahující se k hospodaření se společnou věcí.

Hospodařením se společnou věcí, a tedy i správou společné věci v širším smyslu, teorie⁹⁵ rozumí především užívání společné věci, opravu, úpravu, údržbu a změnu společné věci, investice do společné věci. O způsobu výkonu jednotlivých součástí správy se rozhoduje, jak bylo popsáno výše, dohodou všech spoluvlastníků, není-li jí pak rozhodnutím majority. V případě že majorita většina nemohla rozhodnout, či rozhodla „špatně“ může rozhodnout soud.

7.2.2.1. Užívání společné věci

Užívání společné věci je jedním z vůbec nejzákladnějších práv spoluvlastníka. Jak M. Králík⁹⁶ uvádí, existují 3 způsoby výkonu užívacího práva spoluvlastníky: a) každý ze spoluvlastníků bude využívat část společné věci odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu, b) celou věc bude užívat jeden spoluvlastník s tím, že

⁹³ K tomu viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2266/2006 ze dne 18. 9. 2007 (převzato z: Králík, M. Přehled judikatury ve věcech podílového spoluvlastnictví. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010, s. 184)

⁹⁴ Tzv. mimořádná správa společné věci (podle obč. z. č. 40/1964 Sb. důležitá změna společné věci).

⁹⁵ Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vydání. Sv. 1. Praha: ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s.319.

⁹⁶ Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 164.

ostatním poskytne peněžitou náhradu,⁹⁷ c) jednotliví spoluvlastníci budou věc užívat střídavě v určitých časových obdobích.

Především v situaci uvedené pod písmenem b) může vzniknout bezdůvodné obohacení majoritního spoluvlastníka. O bezdůvodném obohacení bude pojednáno níže.

Jak už bylo uvedeno, užívání společné věci je elementární součástí správy společné věci, o čemž v teorii ani praxi nepanují spory. Dále je otázka užívání společné věci spoluvlastníky rozvíjena spíše judikaturou, kazuisticky jako souhrn jednotlivých případů.

7.2.2.2. Oprava, úprava, údržba, změna společné věci

Pod pojem správa společné věci se řadí i oprava, úprava, údržba a také změna společné věci. K obsahu zmíněných pojmů se M. Králík vyjadřuje takto: „Oprava společné věci míří na případy, kdy dochází ke snížení, omezení či ztrátě funkčnosti věci nebo její části v důsledku poškození, vady nebo jiných skutečností tyto následky způsobujících. Úprava věci zahrnuje dílčí zásahy do věci, které svým kvalitativním a kvantitativním rozsahem nezasahují přímo podstatu věci, a nepředstavují tak její celkovou změnu; údržba společné věci je spojena s potřebou průběžného zachování funkčnosti a ochranou před jejím případným znehodnocením“⁹⁸ nicméně jak dále poznamenává, takové vymezení uvedených pojmů není vyčerpávající a je třeba ke každému případu přistupovat individuálně. Obdobné je třeba uvést i u změny společné věci. Změnou pro účel zákona je třeba chápat striktně pouze jako změnu spadající do správy společné věci, nikoli tedy v obecném jazykovém významu přesahujícím režim správy. Dále M. Králík také poznamenává, že toto vymezení odpovídá přípustnosti rozhodnutí majority.⁹⁹

7.2.2.3. Investice do společné věci

Přestože problematičnost investic do společných věcí se často projeví až v rámci zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, tak rozhodování o nich patří do správy společné věci. Rozlišuje se, zda investice byly učiněny se souhlasem spoluvlastníků, který může být i konkludentní, nebo bez něj. V případě že spoluvlastníci souhlasí s investicí, jde o dohodu, ve které se případně též

⁹⁷ K tomu srov. Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vydání. Sv. 1. Praha: ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s.320.

⁹⁸ Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 159.

⁹⁹ Tamt.

dohodnou i na způsobu vyrovnání s investujícím spoluvlastníkem, které nemusí být nutně peněžní. Nedohodnou-li se spoluvlastníci na způsobu vyrovnání, tak se má za to, že proběhne v penězích podle velikosti podílů jednotlivých spoluvlastníků. V dohodě může být dokonce i určeno, že se vyrovnání neposkytne. V takovém případě nemůže investující spoluvlastník vyžadovat vyrovnání po ostatních spoluvlastnících. Investice může být učiněna i proti vůli některého spoluvlastníka na základě majoritního rozhodnutí. To ale neznamená, že by mu nevznikla povinnost poskytnout peněžní vyrovnání investujícímu spoluvlastníkovi.

7.2.2.4. Mimořádná správa

Mimořádná správa společné věci byla předmětem jak OZO, tak i následných kodexů včetně Obč.Z. 1964. Zákonná úprava nikdy nebyla zcela konkrétní ve vztahu k vymezení pojmu mimořádná správa. Mimořádná správa v NOZ zjevně vychází z Obč.Z. 1964. Rozdíl je v zásadě pouze terminologický, když pojem „důležitá změna společné věci“ nahradil pojem „rozhodování o významné záležitosti“ a zároveň NOZ přidal demonstrativní výčet takových významných záležitostí, kterými jsou podle § 1129 odst. 1 rozhodování o podstatném zlepšení nebo zhoršení věci, změně jejího účelu či její zpracování. Je evidentní, že zákonodárce ponechal obsah mimořádné správy soudnímu výkladu.

7.2.2.5. Bezdůvodné obohacení

Myšlenka bezdůvodného obohacení v rámci spoluvlastnického vztahu je taková, že jeden ze spoluvlastníků užívá větší část společné věci, než která odpovídá výši jeho spoluvlastnického podílu, tedy bezdůvodně se obohacuje na úkor ostatních spoluvlastníků. Toto obohacení tedy odpovídá tomu, oč užívaná část společné věci přesahuje podíl spoluvlastníka. V rámci ustanovení pojednávajících o (podílovém) spoluvlastnictví není bezdůvodné obohacení zvlášť upraveno, a proto musíme vycházet z části čtvrté NOZ, konkrétně z § 2991 a násl. Jak už bylo výše uvedeno, tak úprava bezdůvodného obohacení je oproti té předešlé demonstrativní. Mimo jiné odpadá i dřívější úvaha o tom, zdali je užívání společné věci nad rámec spoluvlastnického podílu užíváním věci bez právního důvodu,¹⁰⁰ když takovým právním důvodem může být právě rozhodnutí majority či dohoda spoluvlastníků. Ke všemu výše uvedenému je nezbytné zmínit, že celý koncept bezdůvodného obohacení spoluvlastníka užíváním společné věci nad

¹⁰⁰ Lze bezdůvodné obohacení založit i užíváním věci bez „spravedlivého“ důvodu.

rámec svého spoluvlastnického podílu vychází pouze z judikturních závěrů, resp. z výkladu zákona. Judikatura¹⁰¹ dospívá k závěru, že bezdůvodné obohacení se vztahuje i na vztah mezi spoluvlastníky s argumentem, že podíl nejenže vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka ve spoluvlastnickém vztahu, ale také na právech a povinnostech vyplývajících z podílového spoluvlastnictví věci. Tedy, že každému spoluvlastníku přísluší užívat věc v rozsahu jeho spoluvlastnického podílu. Tyto závěry byly sice učiněny ve vztahu k § 137 Obč.Z. 1964, nicméně se lze domnívat, že na jejich použitelnosti nic nemění ani přijetí NOZ a znění § 1122.

Na tomto místě bych chtěl také uvést některé podstatné judikurní závěry:

a) Ne vždy je předpokladem pro vznik povinnosti vydat bezdůvodné obohacení užívání společné věci nad rozsah spoluvlastnického podílu, může jím být i zabránění jinému spoluvlastníku užívat věc v rozsahu jeho podílu;¹⁰² b) požadování vydání bezdůvodného obohacení po spoluvlastníkovi, který užíval společnou věc nad rámec svého spoluvlastnického vztahu, může být v některých případech výkonem práva v rozporu s dobrými mravy;¹⁰³ c) právo spoluvlastníka žádat vydání bezdůvodné obohacení resp. způsob náhrady za užívání věci nad rozsah spoluvlastnického podílu nemusí nutně být součástí rozhodnutí majority či dohody spoluvlastníků o omezení užívání spoluvlastníka, jelikož toto právo je založeno zákonem (právě § 137 „starého“ OZ resp. § 1122 NOZ). K tomu také nutno dodat, že ani rozhodnutím majority toto právo nemůže být vyloučeno.

7.2.2.6. Správce společné věci

Dalším z řady právních institutů, ke kterým se NOZ navrácí, resp. inspiruje OZO, je správce společné věci. Nelze ale však říci, že by byla existence správce společné věci za účinnosti Obč.Z. 1964 něčím nevídaným, když i judikatura ji v omezené míře připouštěla.¹⁰⁴ Ustanovení týkající se správce společné věci nalezneme v § 1134 a 1135. Z uvedených ustanovení se dozvíme to, že o volbě a odvolání správce rozhodují spoluvlastníci stejně jako o záležitostech běžné správy, tzn. dohodou všech, rozhodnutím majority či rozhodnutím soudu.

Dle § 1135 dále platí, že správce má právní postavení příkazníka, což

¹⁰¹ Např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1213/99 ze dne 5. 9. 2000.

¹⁰² Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 107.

¹⁰³ Tamt. s. 110.

¹⁰⁴ Byť takovýmto „správcem“ nemohl být nikdo jiný než spoluvlastník, u kterého bylo možno zvažovat užití ustanovení jednatelství bez příkazu, viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2058/2005 ze dne 25. 7. 2006.

vlastně koresponduje s § 837 OZO. Z uvedeného je zřejmé, že se na správce přiměřeně užití ustanovení části čtvrté NOZ věnované příkazu. Je nutné uvést, že práva a povinnosti správce nevznikají osobě pouze samotnou volbou spoluvlastníků (vyjma případu, kdy je osobou správce zvolen jeden ze spoluvlastníků), volbu musí následovat souhlas osoby zvolené za správce, resp. uzavření příkazní smlouvy s ní. V této smlouvě by mělo být určeno, co je obsahem příkazu, tedy správcovské činnosti. Bohužel nám zákon pro případ, že ve smlouvě není dostatečně určité stanoven obsah správcovské činnosti, neříká, ostatně stejně jako nikdy předtím, co se rozumí správou společné věci, a to ani takovou, kterou vykonává správce. Lze se tedy důvodně domnívat, že za správu bude bráno to, co za ni již dříve označily soudy, a to především ve vztahu ke správě nemovité věci. Zejména opravy, údržba, vedení účetnictví či jiné majetkové evidence, hrazení nákladů na věc, vybírání případného nájemného za pronájem věci atd. Tedy zde půjde jednoznačně o správu společné věci v užším významu.

Správce má také povinnost spoluvlastníkům správu vyúčtovat a zároveň mu náleží náhrada účelně vynaložených nákladů, kterou si může vybrat z výnosů spravované věci. Je pochopitelné, že stejně jako u „obyčejného“ příkazu se můžou strany dohodnout, že všechny náklady účelně vynaložené správcem jsou zahrnuty v odměně.

Zákon také stanovuje pravidlo pro rozhodování o správě v případě, svěří-li se správa více osobám. Podle § 1137 tak rozhodují většinou hlasů, přičemž každá osoba má jeden hlas.

Nakonec je vhodné alespoň zmínit úpravu tzv. faktického správce, resp. jeho nároků obsažených v § 1136. Jde vlastně o úpravu příbuznou nepřikázanému jednatelství, vychází se z toho, že spoluvlastník jako faktický správce vynaložil na společnou věc¹⁰⁵ náklad i v zájmu ostatních spoluvlastníků bez jejich vyrozumění a souhlasu (proto ona „nepřikázanost“). V případě, že tedy spoluvlastník vynaložil takovýto náklad na společnou věc, tak může požadovat od ostatních spoluvlastníků a) poměrnou část náhrady v rozsahu zhodnocení věci, jednalo-li se o náklad, který byl spoluvlastníkům ku prospěchu; b) náhradu nutných nákladů, jednalo-li se o náklad, který bylo třeba vynaložit na záchranu věci.

¹⁰⁵ Největší rozdíl oproti nepřikázanému jednatelství (§ 3006-3011) je ten, že spoluvlastník vynakládá náklad také a svou věc.

7.3. Práva a povinnosti spoluvlastníků vůči třetím osobám ve vztahu ke svému spoluvlastnickému podílu

Jak již bylo uvedeno, obsahem podílového spoluvlastnictví jsou práva a povinnosti spoluvlastníků rozčleněná do třech kategorií, a to ve vztahu k třetím osobám vznikající z právního jednání týkajícího se společné věci, týkající se správy společné věci a poslední kategorií jsou práva a povinnosti, které mají spoluvlastníci vůči třetím osobám ale pouze ve vztahu ke svému podílu.

O spoluvlastnickém podílu je blíže pojednáno v 5. kapitole této práce, nicméně si na tomto místě dovoluji uvést několik shrnujících poznámek. V první řadě je třeba si uvědomit, že spoluvlastnický podíl je výlučným vlastnictvím každého spoluvlastníka, a s jako takovým s ním může být, především v souladu s podmínkami uvedenými v § 1123 NOZ, nakládáno. Jde především o převod spoluvlastnického podílu na jinou osobu. Spoluvlastnický podíl se převádí stejným způsobem, jako společná věc. Dále platí, že lze převést třeba i jen část spoluvlastnického podílu. K tomuto však připomínám, že spoluvlastníci se mohou vzájemně dohodnout (pouze) na omezeních s nakládáním se spoluvlastnickým podílem. Jen pro úplnost zde také uvádím, že práva a povinnosti spoluvlastníků vůči třetím osobám ve vztahu ke svému spoluvlastnickému podílu nejsou správou společné věci, a to ani v širším pojetí, a proto se neuplatní rozhodování na základě majorizace.

8. ZRUŠENÍ A VYPOŘÁDÁNÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

8.1. Obecně k likvidaci podílového spoluvlastnictví

NOZ obsahuje (především hmotněprávní) úpravu zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví v § 1140 – 1157. Oproti dvěma paragrafům, které se touto problematikou zabývaly v Obč.Z. 1964, je toto značný posun vpřed, přestože kusá úprava Obč.Z. 1964 byla značně doplněna (interpretována) poměrně bohatou judikaturou. Výše uvedená zákonná ustanovení upravují likvidaci spoluvlastnického vztahu s tím, že se následně provede vypořádání mezi spoluvlastníky. Jde tedy o jakýsi postup, jehož cílem je zánik spoluvlastnického vztahu. Pravdou ovšem je, že, čistě z povahy věci, může dojít i k jinému způsobu zániku podílového spoluvlastnictví.

Celá myšlenka zrušení (a následného vypořádání) podílového spoluvlastnictví vychází z principu, že nikdo nesmí být nucen setrvat ve spoluvlastnictví, která je vyjádřena hned v § 1140¹⁰⁶. Přestože na rozdíl od předchozích úprav je až nyní tato zásada explicitně normativně zachycena, nedá se říci, že by absence jejího výslovného stanovení činila v praxi nějaké obtíže.¹⁰⁷

Novinkou v NOZ je možnost oddělení spoluvlastníka z podílového spoluvlastnictví. § 1140 odst. 2 konkrétně stanovuje, že každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení z podílového spoluvlastnictví, lze-li předmět podílového spoluvlastnictví rozdělit. Lze shrnout, že způsoby likvidace podílového spoluvlastnictví jsou: a) oddělení ze spoluvlastnictví; b) zrušení spoluvlastnictví.

8.2. Zánik spoluvlastnictví jinými způsoby

Jak bylo uvedeno, podílové spoluvlastnictví nemusí zaniknout jen způsoby uvedenými dále v této kapitole, ale také jinak, jak vyplývá z podstaty spoluvlastnictví. K likvidaci podílového spoluvlastnictví tedy může dojít i tak, že zanikne sama společná věc, tedy předmět podílového spoluvlastnictví. Dále je to případ, kdy dojde ke spojení spoluvlastníků – chybí mnohost vlastníků, která je opět esenciálním znakem podílového spoluvlastnictví. Nebo může jít o celkovou

¹⁰⁶ Tento princip je uznáván i Ústavním soudem, viz Usnesení Ústavního soudu sp.zn. I. ÚS 617/10 -2 ze dne 28. 6. 2010.

¹⁰⁷ Koneckonců z uvedené zásady vycházela i následná možnost zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, viz § 830 OZO/§ 141 obč.z. 1964. Podle mého lze shledat výslovný přepis zásady do zákonného textu za redundantní.

změnu okruhu spoluvlastníků, buď tak, že se mění na jednoho výlučného vlastníka nebo na žádného (opuštěním věci), nebo tak že dojde k přetržení určité kontinuity spoluvlastnického vztahu.¹⁰⁸ Výše uvedené důvody zániku podílového spoluvlastnictví, které ani nejsou taxativním výčtem,¹⁰⁹ nastávají zpravidla na základě nějaké faktické situace. Nadále se v této kapitole budu zabývat zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví stricto sensu a oddělením ze spoluvlastnictví.

8.3. Zrušení podílového spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků

Způsob zrušení podílového spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků je zákonem preferován, jak vyplývá z § 1143, podle kterého soud rozhodne o zrušení podílového spoluvlastnictví až v případě, pokud se spoluvlastníci nedohodnou.

Dohoda o zrušení podílového spoluvlastnictví musí obsahovat i ujednání o způsobu vypořádání. Zákon dále požaduje písemnou formu dohody, v případě, že je předmětem podílového spoluvlastnictví věc nemovitá nebo závod, dále však další obsahové ani formální náležitosti nestanovuje.¹¹⁰ Dle § 1141 odst. 1 se podílové spoluvlastnictví zrušuje dohodou všech spoluvlastníků. Je třeba upozornit, že uzavření dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví (vůbec vypořádání jako takové) není správou společné věci, a neuplatní se tak princip majority stanovený v § 1128. Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví má zpravidla podobu smlouvy o převodu vlastnictví (podílu). Jak soudní praxe dovodila¹¹¹, tak dohodou o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je i smlouva o převodu podílu jednoho spoluvlastníka druhému, přičemž tyto dva jsou jedinými spoluvlastníky. Touto dohodou tak zaniká podílové spoluvlastnictví. Ovšem to nelze generalizovat tak, že jakákoli smlouva o převodu podílu, a to ani mezi spoluvlastníky, je smlouvou o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Otázkou zůstává, zdali lze jako takovouto dohodu chápat i případ, kdy se spoluvlastníci jednohlasně dohodnou o zničení společné věci či jejím opuštění. Podle odborné literatury nelze mít takovouto dohodu spoluvlastníku za dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dle

¹⁰⁸ Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 223.

¹⁰⁹ Pochopitelně spoluvlastnictví musí zaniknout i obecnými způsoby zániku vlastnického práva.

¹¹⁰ Je ale samozřejmé, že sama smlouva, kterou se převádí podíly a která plní funkci smlouvy o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví musí splňovat požadavky, které jsou kladeny pro převod vlastnictví k samotnému předmětu podílového spoluvlastnictví.

¹¹¹ Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2476/2005 ze dne 11. 7. 2006, Usnesení Ústavního soudu České republiky sp. zn. I. ÚS 650/2006 ze dne 4. 4. 2007.

§ 1141 “Například dohoda spoluvlastníků o zničení věci nemůže být považována za dohodu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, byť dochází k likvidaci spoluvlastnictví, ale za dohodu v rámci společných práv spoluvlastníků.”¹¹²

Jak už bylo uvedeno, zákon po obsahové stránce nevyžaduje žádné speciální obsahové náležitosti dohody. Jak lze ale dovodit z povahy věci, je nutné splnit alespoň nějaké minimální požadavky na obsah. Kromě uvedeného zákonného požadavku na dohodnutí způsobu vypořádání podílového spoluvlastnictví, je třeba, aby dohoda obsahovala smluvní ustanovení, z kterého je patrný úmysl spoluvlastníků zrušit podílové spoluvlastnictví. Je jasné, že již ze samotného způsobu vypořádání podílového spoluvlastnictví ve smlouvě bude zřejmý takový úmysl spoluvlastníků podílové spoluvlastnictví zrušit.¹¹³ Dále má doktrína za to, že dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví lze uzavřít kdykoli za trvání podílového spoluvlastnictví až do nepravomocného rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Otázkou, která není judikaturou dostatečně vyjasněna, ovšem je, co se stane v případě, že podílové spoluvlastnictví bude vypořádáno na základě takové dohody spoluvlastníků, avšak odlišně od způsobu, o kterém rozhodl soud.

Dle § 1140 odst. 2 platí, že ten, kdo požaduje oddělení z podílového spoluvlastnictví nebo jeho zrušení, nesmí toto žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků. Uvedený zákaz se vztahuje na oddělení z podílového spoluvlastnictví a na jeho zrušení, bez ohledu na způsob, kterým má být provedeno. Bude nepochybně úkolem soudů v následujících letech vyjasnit, co se myslí nevhodnou dobou či úmyslem k způsobení újmy některému spoluvlastníku.¹¹⁴

Je nepochybné, že výše uvedený zákaz domáhat se oddělení z podílového spoluvlastnictví či jeho zrušení se uplatní především v soudním řízení, jakožto obrana spoluvlastníka, který nechce zrušit podílové spoluvlastnictví nebo připustit oddělení jiného spoluvlastníka z něj. V případě dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví si nelze dobře představit uplatnění tohoto zákazu, a to

¹¹² J. Spáčil a kol., občanský zákoník III. Komentář věcná práva 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013 s. 556.

¹¹³ Tamt. s. 557.

¹¹⁴ Toto je relativně stálý koncept, když už podle § 830 OZO nemohl spoluvlastník rozdělení žádat nevčas neb na újmu ostatních. Nicméně podle komentáře k OZO neprospěch ostatních spoluvlastníků je založen okolnostmi, které se dotýkají společného zájmu ostatních spoluvlastníků, nikoli však takovými okolnostmi, které se dotýkají pouze subjektivního zájmu některého jednotlivého spoluvlastníka.

z důvodu, že pokud nastanou podmínky uvedené v hypotéze této normy, tak dohodu spoluvlastníci jednoduše neuzavřou. Naopak, pokud bude dohoda uzavřena, lze mít za to, že takové podmínky splněny nejsou – spoluvlastníci to konkludentně potvrzují samotným schválením dohody. Nad výše zmíněné nelze dohodě o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví (stejně jako podání návrhu soudu) vyloučit či jinak bránit. Zákonnou výjimkou pak je odklad zrušení (oddělení) podílového spoluvlastnictví, který právě určitým způsobem prolamuje výše uvedenou zásadu, že nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat.

8.4. Odklad zrušení podílového spoluvlastnictví

8.4.1. Odklad zrušení podílového spoluvlastnictví dohodou

Odklad zrušení podílového spoluvlastnictví není v českých zemích úplnou novinkou. Už OZO v § 831 upravoval možnost spoluvlastníků sjednat dohodu, na základě které nelze požadovat zrušení podílového spoluvlastnictví. V NOZ je tato možnost stanovena počínaje § 1154. Stranami této dohody, která znemožňuje kterémukoli spoluvlastníku žádat zrušení podílového spoluvlastnictví, musí být všichni spoluvlastníci (kterých se týká),¹¹⁵ jelikož se nejedná, stejně jako v případě dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, o správu věci, a neuplatní se tedy princip majority.

Je otázkou, zdali se nemožnost žádat zrušení podílového spoluvlastnictví musí nutně vztahovat na všechny spoluvlastníky či na všechny spoluvlastníky za stejných podmínek. Z § 1154 pouze vyplývá, že stranami smlouvy musí být (všichni) spoluvlastníci. Dále je zřejmé, že tato dohoda může být ujednána jako samostatná za existence podílového spoluvlastnictví či může být vtělena již ve smlouvě, kterou se teprve zakládá (např. smlouva o převodu podílu). Podle zákona musí být smlouva o odkladu zrušení podílového spoluvlastnictví sepsána ve formě veřejné listiny. Navíc, pokud se takové ujednání týká nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, musí se zapsat odklad zrušení podílového spoluvlastnictví do veřejného seznamu.¹¹⁶ Spoluvlastníci si mohou dohodnout

¹¹⁵ V § 1154 se hovoří pouze o „spoluvlastnících“, což striktně gramatickým výkladem znamená minimálně dva spoluvlastníky a naopak neznamená všechny spoluvlastníky (ve spoluvlastnictví kde jsou více než dva spoluvlastníci). Nicméně dle mého názoru účel zákona směřoval k tomu, aby si všichni účastníci toto sjednali shodně.

¹¹⁶ Zápis takové poznámky dle § 23 zák. č. 256/2013 Sb. bude zřejmě plnit informační úlohu pro případné zájemce o koupi podílu, přestože, jelikož nejde o věcné právo, se na ně vztahovat nemusí. Dále se zřejmě užije pro účely soudního řízení, a to tak, aby soud získal informaci o

odklad zrušení podílového spoluvlastnictví na dobu nejvíce deseti let, přičemž minimální doba takové dohody není stanovena. Pokud si spoluvlastníci ujednají odklad zrušení podílového spoluvlastnictví na dobu delší (či na dobu neurčitou), tak platí, že je takováto dohoda ujednána na dobu deseti let.¹¹⁷ Odklad zrušení podílového spoluvlastnictví lze ujednat i opakovaně. Pokud se má ujednaný zákaz žádat zrušení podílového spoluvlastnictví vztahovat i na právní nástupce spoluvlastníka (na kterého se tento zákaz vztahuje), musí to být výslovně v takovém ujednání spoluvlastníků stanoveno, přičemž toto nemusí být stanoveno pro případné dědice fyzických osob a právnickou osobu, která vstoupila do práv právnické osoby, která byla spoluvlastníkem, přeměnou dle zák. č. 125/2008 Sb.

Je pochopitelné, že smlouva, kterou se spoluvlastníci zavážou k nemožnosti žádat zrušení podílového spoluvlastnictví, je smlouva jako každá jiná, a bude ji tedy možno, v rámci smluvní svobody, i v průběhu její účinnosti měnit či rušit, což ostatně vyplývá z § 1154 odst. 1 a § 1156. Změna se musí provést stejným způsobem, jakým vznikla smlouva samotná, tedy formou veřejné listiny. Pro zrušení smlouvy asi zřejmě bude postačovat smlouva účastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, jelikož ta již vyjadřuje jejich vůli nebýt spoluvlastníky, tím tedy popírá vlastní důvod existence závazku ze smlouvy o nemožnosti žádat zrušení podílového spoluvlastnictví.

Smlouva spoluvlastníků o nemožnosti žádat zrušení podílového spoluvlastnictví bude mít opět spíše význam v soudním řízení, a to jako procesní obrana spoluvlastníka, který je stranou smlouvy. Krom zrušení či změny smlouvy zakazující žádat zrušení podílového spoluvlastnictví lze žádat soud, aby takovou smlouvu zrušil či změnil. Takový návrh může podat spoluvlastník, pokud nedošlo ke změně smlouvy dohodou spoluvlastníků, který prokáže, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby v podílovém spoluvlastnictví setrval, anebo že se podstatně změnila okolnosti, pro něž k odkladu zrušení podílového spoluvlastnictví došlo.

K účelu takovéto dohody se v komentáři k NOZ píše následující: „Smyslem takového smluvního ujednání spoluvlastníků je zjevně princip jistoty ve směru, že po určitou ujednanou dobu spoluvlastníci nebudou žádat zrušení podílového spoluvlastnictví. Takové ujednání mohou spoluvlastníci považovat za

existenci takového ujednání a mohl rozhodnou i bez námítky z moci úřední o zamítnutí žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.

¹¹⁷ Naproti tomu OZO neurčoval žádný časový limit takové smlouvy.

vhodné z nejrůznějších důvodů, např. pro uvažované společné investice, společný záměr na využití věci v podílovém spoluvlastnictví např. formou jejího pronájmu, její zhodnocení společnými aktivitami spoluvlastníků a její následný prodej s uvažovaným ziskem apod.¹¹⁸

8.4.2. Odklad zrušení podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu

Oproti výše uvedené dohodě spoluvlastníků o nemožnosti žádat zrušení podílového spoluvlastnictví, která má alespoň částečný předobraz v § 831 OZO, nemá možnost domáhat se odkladu zrušení podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu na našem území žádného přímého předchůdce. Podle § 1155 odst. 1 může soud na návrh spoluvlastníka zrušení podílového spoluvlastnictví odložit. Odložit takovéto zrušení může soud na základě dvou alternativně stanovených podmínek. První z těchto podmínek je situace, kdy má být tímto odložením zabráněno majetkové ztrátě. Druhou je situace, kdy má být odložením zabráněno vážnému ohrožení oprávněného zájmu některého spoluvlastníka. Co se skrývá pod těmito ne zcela určitými podmínkami, není jasné, a teprve budoucí rozhodovací činnost soudů poskytne odpověď. Nicméně asi lze usuzovat, že vzhledem k obecně platné zásadě, že nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat, bude třeba výše uvedené vágní podmínky vykládat spíše restriktivně.¹¹⁹ Je také třeba uvést, že odložit zrušení podílového spoluvlastnictví může soud nejdéle na dva roky.

8.4.3. Odklad zrušení podílového spoluvlastnictví pořízením pro případ smrti

Nad výše uvedené možnosti odložení zrušení podílového spoluvlastnictví NOZ zakotvuje ještě možnost odložení zrušení podílového spoluvlastnictví pořízením pro případ smrti. Týká se to situace, kdy je zůstavitel vlastníkem celé věci (nikoliv jenom podílu na věci), a závěti převádí na dědice jednotlivé spoluvlastnické podíly. V závěti tedy může určit, že žádný z dědiců nemůže žádat zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví (a na jakou dobu). Nicméně se má za to, že takové omezení lze dohodou všech dědiců (spoluvlastníků) zrušit.

¹¹⁸ J. Spáčil a kol., občanský zákoník III. Komentář věcná práva 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013 s. 655.

¹¹⁹ Tamt. s. 661

8.4.4. Odklad oddělení z podílového spoluvlastnictví

Na tomto místě bych chtěl uvést, že zákon také umožňuje odklad oddělení z podílového spoluvlastnictví, přičemž jak v § 1157 uvádí, pro odklad oddělení z podílového spoluvlastnictví platí výše uvedené obdobně. O oddělení z podílového spoluvlastnictví bude pojednáno níže.

8.5. Potvrzení o vypořádání

NOZ v § 1149 odst. 1 hovoří o povinnosti bývalého spoluvlastníka doručit jinému bývalému spoluvlastníku na jeho žádost potvrzení, ve kterém bude uvedeno, jak se vypořádali. Takovéto potvrzení o vypořádání nemusí bývalý spoluvlastník vydávat, pokud byla dohoda o zrušení podílového spoluvlastnictví uzavřena v písemné formě. Logickým výkladem musíme dojít k závěru, že takové potvrzení musí také být v písemné formě. Písemnou forma je zachována i za podmínek § 562. Pokud bývalý spoluvlastník nesplní povinnost vydat potvrzení o vypořádání, lze se tohoto domáhat žalobou na plnění.¹²⁰

8.6. Zrušení podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu

Snaha co nejméně zasahovat z pozice veřejné moci do soukromých subjektivních práv fyzických a právnických osob se velmi projevuje v recentních právních předpisech jak procesních tak hmotněprávních, od OSŘ až po NOZ. Občanský zákoník (stejně jako Obč.Z. 1964) jednoznačně preferuje dohodu spoluvlastníků o zrušení podílového spoluvlastnictví. Nicméně v některých případech spoluvlastníci nechtějí nebo nemohou takovou smlouvu o zrušení podílového spoluvlastnictví uzavřít. V první větě § 1143 se stanovuje, že pokud se spoluvlastníci nedohodnou na zrušení podílového spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků¹²¹ soud. Uvedené však neznamená, že by spoluvlastníci museli před podáním žaloby vyvíjet aktivní činnost k uzavření smlouvy o zrušení podílového spoluvlastnictví, k tomu se komentář vyjadřuje takto: „Ustanovení § 1143 vyjadřuje toliko tu posloupnost, že nemůže dojít ke zrušení spoluvlastnictví soudem tam, kde by bylo již dříve spoluvlastnictví zrušeno a vypořádáno platnou dohodou spoluvlastníků.“¹²² Zpravidla je takový návrh na zrušení podílového spoluvlastnictví odůvodněn. Důvody mohou být

¹²⁰ K procesním aspektům viz Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 232.

¹²¹ a) nezáleží na velikosti spoluvlastnického podílu; b) pokud je spoluvlastnický podíl v SJM musí návrh podat oba manželé.

¹²² J. Spáčil a kol., občanský zákoník III. Komentář věcná práva 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013 s. 568.

nejrůznější, od neshod spoluvlastníků až po důvody čistě na straně jednoho spoluvlastníka - třeba není z ekonomických důvodů schopen podílet se na údržbě společné věci. Důvody ovšem být uvedeny nemusí. Je nepochybné, že pro podání žaloby musí být splněny podmínky § 1140 odst. 2, tedy žaloba nesmí být podána v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků. Pokud by spoluvlastník takovou žalobu v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků podal, tak by ji musel soud z důvodu chybějící aktivní věcné legitimity zamítnout. To ale nezakládá překážku věci rozsouzené, a spoluvlastník žalobu opět bude moci podat, avšak až ve „vhodnou dobu“ nebo z jiného důvodu. Dále je vhodné upozornit, že soud může podílové spoluvlastnictví zrušit a vypořádat jen ve vztahu k věci, která byla označena v žalobě.¹²³ Závěrem jen uvedu, že pokud soud rozhodne o zrušení podílového spoluvlastnictví, tak zároveň rozhodne o způsobu vypořádání spoluvlastníků. Soud může o vypořádání rozhodnout jen tím způsobem, který zákon připouští. Zároveň soud není při určování způsobu vypořádání vázán návrhem žalobce.¹²⁴

8.7. Vypořádání podílového spoluvlastnictví v širším smyslu

Na tomto místě se pokusím ve stručnosti popsat, co se rozumí vypořádáním podílového spoluvlastnictví v širším smyslu. O vypořádání podílového spoluvlastnictví v užším smyslu jde tehdy, a) jestliže se žalobce domáhá, aby bylo zrušeno a vypořádáno podílové spoluvlastnictví ke konkrétně určené věci (věcem); b) žalobce se domáhá zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k několika věcem, které spolu souvisejí, ale mají povahu věcí jako samostatných předmětů právních vztahů; c) žalobce se domáhá zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k několika věcem, které spolu nikterak nesouvisejí.¹²⁵ Jde tedy o to, co si každý představí pod pojmem rozdělení/zrušení podílového spoluvlastnictví. Naproti tomu při rozdělení podílového spoluvlastnictví v širším smyslu se v rámci zrušení podílového spoluvlastnictví vypořádávají dluhy a pohledávky, které souvisejí s podílovým spoluvlastnictvím nebo společnou věcí.

Přestože v dřívějších právních úpravách možnost vypořádání podílového spoluvlastnictví v širším smyslu nebyla vůbec zakotvena, judikatura toto

¹²³ Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2517/2006 ze dne 22. 10. 2007.

¹²⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 559/2004 ze dne 22. 4. 2004.

¹²⁵ Králík M., Vypořádání podílového spoluvlastnictví v širším smyslu soudem v judikatuře Nejvyššího soudu, Soudní rozhledy 7-8/2012, s. 241.

připouštěla.¹²⁶ Naopak v dnes platném a účinném NOZ je vypořádání podílového spoluvlastnictví v širším smyslu upraveno v § 1148. Jelikož úprava vypořádání v širším smyslu v NOZ není zrovna nejobsáhlejší, bude se muset při její interpretaci vycházet z dosavadní judikatury.

Podstatou vypořádání podílového spoluvlastnictví v širším smyslu je, že v rámci zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví se mezi spoluvlastníky vyřeší sporné otázky související s podílovým spoluvlastnictvím, příp. otázky nesporné, ale s vypořádáním spojené.¹²⁷ Zpravidla jde o vyřešení otázky investic do společné věci, vypořádání závazku vzniklého v souvislosti s pořízením věci, peněžitá náhrada spoluvlastníka za užívání věci nad rámec spoluvlastnického podílu. Vzhledem k šíři této materie, především k dalším hmotněprávním ale i procesněprávním aspektům vypořádání podílového spoluvlastnictví v širším smyslu a účelu této práce zde ukončím výklad o tomto druhu zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, a dále se budu věnovat popisu jednotlivých způsobů vypořádání podílového spoluvlastnictví.

8.8. Způsoby vypořádání podílového spoluvlastnictví

Způsoby vypořádání podílového spoluvlastnictví jsou v NOZ uvedeny v § 1141 odst. 2. V tomto ustanovení se konstatuje, že spoluvlastníci se vypořádají rozdělením společné věci, jejím prodejem z volné ruky nebo ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku, anebo převedením vlastnického práva jednomu nebo více spoluvlastníkům s vyplacením ostatních. Toto ustanovení se vztahuje na zrušení podílového spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků. Lze předpokládat, že uvedené ustanovení není taxativní, a v duchu smluvní autonomie umožňuje spoluvlastníkům stanovit si i jiný způsob vypořádání.

Pro případ vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu stanoví NOZ v § 1144 – 1147 způsoby vypořádání. Na rozdíl od vypořádání dohodou jsou způsoby vypořádání rozhodnutím soudu stanoveny taxativně, tudíž soud nemůže zvolit jiný způsob, i kdyby to žalobce v petitu žaloby navrhoval.

Vzhledem k tomu, co jsem výše uvedl o způsobech vypořádání dohodou, se nadále budu zabývat jen způsoby vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu.

¹²⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cz 9/89 ze dne 31. 3. 1989.

¹²⁷ J. Spáčil a kol., občanský zákoník III. Komentář věcná práva 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013 s. 627.

8.8.1. Rozdělení věci

V případě rozhodování soudu o vypořádání podílového spoluvlastnictví nejenže zákon nabízí přesný katalog způsobů vypořádání podílového spoluvlastnictví, ale také stanoví přesné pořadí, ve kterém mají být jednotlivé způsoby použity, resp. stanovuje algoritmus, podle kterého soud vybere konkrétní způsob vypořádání.

Jako primární způsob vypořádání zákon stanoví v § 1144 odst. 1 rozdělení věci. Tak jako v Obč.Z. 1964, tak i v NOZ je stanoven limit možnosti rozdělení věci. Tímto limitem je hledisko, jestli je rozdělení věci „dobře možné“ (§ 1147 NOZ). Nad výše uvedené obecné hledisko zákon vypočítává další případy, kdy nelze věc rozdělit: a) jedná-li se o společnou věc, která má jako celek sloužit k určitému účelu; b) pokud se jedná o vypořádání zemědělského pozemku, nemůže být rozdělen, pokud by dělením vznikly pozemky, které by nebyly účelně obdělávatelné jak vzhledem k rozloze, tak i k možnosti stálého přístupu. To neplatí, pokud má být pozemek rozdělen za účelem zřízení stavby nebo za takovým účelem, pro který lze pozemek vyvlastnit;¹²⁸ c) věc nelze rozdělit, pokud by se jejím rozdělením podstatně snížila její hodnota; d) nelze dělit společné listiny.

Dá se říci, že výše uvedené překážky rozdělení věci spadají pod onu generální překážku, tedy zdali je, či není rozdělení věci dobře možné. „Tato podmínka není naplněna pouhou faktickou možností a technickou proveditelností, ale také funkčním opodstatněním rozdělení“.¹²⁹ Pro specifikování toho, co se rozumí „dobře možným“ rozdělením věci, si vypůjčím část odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu, tedy „Samotná skutečnost, že určitý způsob dělení nemovitosti není „optimální“, ještě neznamená, že by šlo o dělení nemožné. Reálné rozdělení by nebylo „dobře možné“ zejména v případě, že by nově vzniklé nemovitosti nebylo možno řádně užívat anebo pokud by náklady na rozdělení věci byly nepřiměřeně vysoké. Samotná skutečnost, že nově vzniklé nemovitosti bude možno užívat „s určitým omezením oproti předchozímu stavu“ nebo že budou zřízena věcná břemena, není významná. Ani nesouhlas žalované s konkrétním způsobem rozdělení ještě nebrání tomu, aby soud takové rozdělení provedl, zejména když žádný z účastníků nenavrhne řešení lépe respektující zájmy obou

¹²⁸ Uvedená dvě omezení jsou sice obsaženy v partii pojednávající o vypořádání rozdělením věci na základě dohody, ale neexistuje žádný racionální důvod, proč by se toto nemohlo vztahovat i na rozdělení soudním rozhodnutím.

¹²⁹ Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 240.

stran.¹³⁰

Dále je také nezbytné poznamenat, že odborná literatura dospěla k závěru, že je vhodné rozdělit věc způsobem, který reflektuje velikost spoluvlastnických podílů tak, aby jednotlivým (bývalým) spoluvlastníkům nevznikala povinnost poskytnout finanční vyrovnání.¹³¹ Nicméně i nemožnost výše uvedeného rozdělení není na obtíž rozdělení věci na části, které přesně neodpovídají velikosti spoluvlastnických podílů s tím, že si (bývalí) spoluvlastníci poskytnou finanční vyrovnání, jak ostatně vyplývá z § 1144 odst. 2 NOZ.

8.8.1.1. Rozdělení movitých věcí

Rozdělení movité věci spočívá v tom, že se jednotlivá (nebo více) věc(i) rozdělí na části, a ty se přikážou do výlučného vlastnictví bývalým spoluvlastníkům. Soudní praxe je taková, že soud se při úvaze o „dobře možném“ rozdělení věci bere v potaz také hlediska funkční, estetická a ekonomická dané věci.

Otázkou nadále zůstává, zdali půjde tímto způsobem vypořádat i podílové spoluvlastnictví k věci nehmotné. Z povahy věci by se dalo usuzovat, že nejspíše ne.

8.8.1.2. Rozdělení pozemků

Reálně rozdělit pozemek není možné, pokud by jednotlivé pozemky vzniklé dělením nemohly sloužit, vzhledem k své rozloze¹³², poloze i tvaru, jednotlivým výlučným vlastníkům. Stejně tak je důležité, zdali je nově vzniklý pozemek napojen na pozemní komunikaci.¹³³ Z uvedeného je zřejmé, že soud nerozhodne o rozdělení pozemku, pokud pozemek nemá alespoň základní předpoklady k tomu, aby sloužil jako samostatná věc.

¹³⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3685/2008 ze dne 3. 2. 2010.

¹³¹ Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 247-248.

¹³² Přestože obecně není v zákoně stanovena přesná hranice, do které by dělení pozemků nepřicházelo v úvahu, lze v některých speciálních (hlavně veřejnoprávních) předpisech vysledovat úmysl zákonodárce zamezit dělení pozemků, tak aby nevznikaly malé, tudíž ekonomicky nevyužitelné pozemky, např. zák. č. 289/1995, o lesích a o změně některých zákonů stanovuje jako podmínku dělení pozemku, kterým vznikne pozemek s výměrou nižší než jeden ha, předchozí souhlas orgánu státní správy lesů. V § 12 odst. 3 věť druhé se dále praví, že orgán státní správy lesů souhlas nevydává, jestliže by dělením vznikly pozemky nevhodného tvaru nebo velikosti, neumožňující řádné hospodaření v lese.

¹³³ Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2163/2006 ze dne 28. 8. 2007.

8.8.1.3. Rozdělení staveb

Rozdělení staveb je oproti rozdělení pozemků složitější v tom smyslu, že je možné ho provést, avšak, jak dovodila soudní praxe, pouze po vertikální linii stavby. Dále je nutným předpokladem stavebně technická dělitelnost stavby. Dále z rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1259/2003 vyplývá, že pokud existuje pro stavbu, která se má dělit na dvě, jediná elektrická, vodovodní a plynovodní přípojka, je reálné rozdělení takové stavby možné jen za předpokladu, že se k těmto zřídí věcné břemeno dle § 142 odst. 3 obč.z., spočívající v právu vlastníka té stavby, k níž přípojky nejsou napojeny, rovněž užívat přípojky.¹³⁴ K uvedenému jen poukážu na § 1145 NOZ, který zakládá oprávnění soudu při zrušení podílového spoluvlastnictví rozdělením společné věci zřídít služebnost nebo jiné věcné právo k nově vzniklé věci.¹³⁵

8.8.1.4. Ochrana třetích osob při rozdělení společné věci

NOZ také pamatuje na situaci, kdy dojde k rozdělení společné věci, na níž vázne věcné břemeno. Dle důvodové zprávy k NOZ zrušení spoluvlastnictví nemůže mít za následek újmu osoby na podílovém spoluvlastnictví nezúčastněné. Tato deklarace je tedy přetavena do zákonného textu, když v § 1150 se stanovuje že „Rozdělení společné věci není na újmu osobě, která má věcné právo ke společné věci.“ Toto ustanovení znamená jistý posun oproti předchozí právní úpravě, a to především s ohledem na fakt, že NOZ tímto rozšířil okruh věcí, na jejichž rozdělení se vztahuje, když podle § 142 odst. 3 Obč.Z. 1964 platilo, že „zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nemůže být na újmu osobám, kterým přísluší práva na nemovitosti vážnoucí“. Podle textace § 1150 NOZ je tedy zřejmé, že došlo k rozšíření i na věci movité.

Dá se říci, že § 1151 a 1152 jsou pouze rozvedením § 1150. § 1151 upravuje situaci, kdy dojde k rozdělení panující věci. Jak uvádí, v případě jejího rozdělení trvá věcné břemeno nadále pro všechny rozdělením vzniklé části (díly). V takovémto případě však nesmí být věcné břemeno rozšířeno, ani se stát obtížnějším (oproti věcnému břemenu svědčícímu jediné věci). A konečně zákon také stanovuje, že pokud svědčí věcné břemeno pouze konkrétní, rozdělením vzniklé, části, zanikne toto věcné břemeno vzhledem k ostatním částem. Pravidlo obdobné předchozí větě stanovuje § 1152. Podle něj platí, že pokud se rozdělí

¹³⁴ Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 246.

¹³⁵ Obdobné ustanovení obsahoval Obč. Z. 1964 v § 142 odst. 3.

zatížená věc a postihuje-li věcné břemeno jen některý díl, zaniká na dílech ostatních.

Nakonec zákoník obsahuje v § 1153 právo vlastníka rozdělením vzniklé části, domáhat se u soudu, aby ten upravil výkon práv k plodům nebo užitkům ze služebnosti nebo jiného zatížení. Uvedené právo je přiznáno vlastníkům (rozdělené) panující části, stejně tak jako vlastníkům (rozdělené) obtížené věci.

8.8.2. Příkazání věci

Dalším způsobem vypořádání podílového spoluvlastnictví je příkazání společné věci jednomu (více) spoluvlastníku za přiměřenou náhradu. Tento způsob se využije až v případě, že nedojde k rozdělení věci, a to proto, že rozdělení není dobře možné. Pokud je tedy rozdělení věci dobře možné, nemůže soud postupovat jinak, než že věc rozdělí, byť by s tím spoluvlastníci nesouhlasili nebo by se jevilo příkazání jednomu (více) spoluvlastníku jako vhodnější způsob. Je také třeba uvést, že věc může být přikázána kterémukoli ze spoluvlastníků, lhostejno zdali žalobci či žalovanému, tedy nikoli osobě třetí. Kromě nemožnosti rozdělení věci jsou vyžadovány další podmínky pro příkazání věci jednomu (více) spoluvlastníku. Tyto podmínky se dělí na objektivní a subjektivní. Zákon přímo požaduje splnění subjektivní podmínky, kterou je souhlas spoluvlastníka s příkazáním do jeho výlučného vlastnictví (nebo podílového spoluvlastnictví s jiným dosavadním spoluvlastníkem). Nad výše zákonem stanovený požadavek souhlasu spoluvlastníka s příkazáním do jeho vlastnictví judikatura dovodila další požadavek, vázající se k osobě spoluvlastníka, kterému má být věc přikázána do výlučného vlastnictví (spoluvlastnictví). Tímto objektivním požadavkem je solventnost.¹³⁶ Přestože NOZ již neobsahuje ustanovení obdobné § 142 odst. 1 druhé věty, které taxativně vypočítávalo kritéria pro posouzení toho, komu má být věc přikázána, praxe zřejmě bude, vzhledem k judikatuře, i nadále vycházet z těchto objektivních kritérií. Navíc jednoznačná neohraňčenost kritérií pro posouzení, komu má být přikázána věc, dává daleko větší prostor soudu, tak aby posoudil věc i z jiných objektivních hledisek.¹³⁷

Nutným předpokladem pro příkazání věci do výlučného vlastnictví bývalého spoluvlastníka je poskytnutí přiměřené náhrady. K tomu, co se rozumí přiměřenou náhradou, se vyjádřil ústavní soud tak, že „Přiměřenou náhradu nutno

¹³⁶ Nález Ústavního soudu sp. zn. II.ÚS 494/03 ze dne 2. 2. 2005.

¹³⁷ J. Spáčil a kol., občanský zákoník III. Komentář věcná práva 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013 s. 612.

chápat jako hodnotový ekvivalent vyjádřený v penězích, ekvivalent umožňující podle místních podmínek obstarání obdobné věci, jaká byla představována podílem spoluvlastníka, jenž byl přisouzen ostatním spoluvlastníkům.¹³⁸ K otázce určení velikosti přiměřené náhrady existuje konstantní judikatura.¹³⁹ Lze tedy uzavřít, že přiměřená náhrada vychází z tržní ceny celé věci, tedy ceny obvyklé v místě a čase, nikoliv z ceny „tabulkové“.

8.8.3. Prodej věci

Vypořádání podílového spoluvlastnictví prodejem věci přichází na řadu až v případě, že věc není možno reálně rozdělit a zároveň nebylo možno přikázat věc některému ze spoluvlastníků za náhradu. Pokud tedy nebylo spoluvlastnictví vypořádáno některým z předcházejících způsobů, tak soud rozhodne o prodeji společné věci ve veřejné dražbě. Oproti Obč.Z. 1964 § 1147 NOZ již explicitně nestanovuje, že výtěžek z prodeje se rozdělí mezi všechny bývalé spoluvlastníky podle poměru jejich podílů. Nicméně asi nelze toto ustanovení vykládat tak, že by soud mohl určit jednotlivým bývalým spoluvlastníkům libovolnou část výtěžku z prodeje věci, či dokonce v rozsudku žádnou takovou částku/poměr neuvést.¹⁴⁰ Jelikož zákon uvádí pouze to, že se věc prodá ve „veřejné dražbě“ nelze ani jednoznačně určit, zdali tím míní dražbu podle § 348 OSŘ nebo dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách. Nicméně literatura dovozuje, že se pravděpodobně jedná o dražbu dle OSŘ.¹⁴¹

I přes výše uvedené, pravomocný rozsudek, kterým se zrušuje a vypořádává podílové spoluvlastnictví veřejnou dražbou, neznamená, že by spoluvlastníci nemohli provést prodej věci dražbou dle zákona o dražbách, či dokonce prodejem z volné ruky, když věc je stále v podílovém spoluvlastnictví, dokud není prodána.

8.9. Oddělení z podílového spoluvlastnictví

Novinkou, kterou přináší NOZ, je oddělení z podílového spoluvlastnictví. Tento institut se v našem právním řádu objevuje zcela nově a bez návaznosti na nějaký dřívější institut byť i třeba jinak pojmenovaný. Z § 1140 odst. 2 NOZ lze dovodit, že oddělením z podílového spoluvlastnictví nezaniká podílové spoluvlastnictví

¹³⁸ Nález Ústavního soudu sp. zn. II.ÚS 494/03 ze dne 2. 2. 2005.

¹³⁹ Např. Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 885/2001 ze dne 27. 5. 2002, rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 356/2000 ze dne 28. 7. 2005.

¹⁴⁰ V takovém případě by nebyl rozsudek, jakožto exekuční titul, reálně vykonatelný.

¹⁴¹ J. Spáčil a kol., občanský zákoník III. Komentář věcná práva 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013 s. 619.

jako takové, pouze se mění jeho subjektivní složka. Oddělením se pouze spoluvlastník, kterým jím již být nechce, oddělí z podílového spoluvlastnictví, a to tím způsobem, že se věc reálně rozdělitelná rozdělí na dvě (příp. více), přičemž jedna věc (díl) zůstane v podílovém spoluvlastnictví zbývajících spoluvlastníků a jedna věc přejde do výlučného vlastnictví bývalého spoluvlastníka.¹⁴²

Nejasná je odpověď na otázku, zdali se může spoluvlastník domáhat oddělení z podílového spoluvlastnictví soudní cestou. K tomuto si dovoluji uvést svůj názor na tuto problematiku, který ale jistě vybočuje z „hlavního proudu“. Ze znění § 1143 plyne, že takovýto způsob není možný, jelikož zákon zde hovoří pouze o rozhodování soudu o zrušení spoluvlastnictví, podmíněné nedohodou spoluvlastníků o zrušení spoluvlastnictví. Z důvodu absence jakéhokoli ustanovení vztahující se na oddělení z podílového spoluvlastnictví, které by odkazovalo na obdobné užití ustanovení o zrušení podílového spoluvlastnictví (vyjma § 1157) se tedy lze domnívat, že oddělení z podílového spoluvlastnictví bude možné pouze na smluvní bázi.¹⁴³ Co se týče podobnosti se zrušením spoluvlastnictví, tak zákon jednoznačně hovoří v § 1140 odst. 2 pouze o tom, že o oddělení nesmí spoluvlastník žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků.

¹⁴² Nebo podílového spoluvlastnictví více „bývalých“ spoluvlastníků.

¹⁴³ Opačný názor je zastáván v komentáři s odkazem na § 12 NOZ: J. Spáčil a kol., *občanský zákoník III. Komentář věcná práva 1. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2013 s. 549.

9. ZÁVĚR

V této práci byl podán výklad institutu podílového spoluvlastnictví s ohledem na aktuální právní úpravu, tedy zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník s důrazem na komparaci s předchozím občanským zákoníkem z roku 1964 (a to především ve znění účinném od 1. 1. 1992), případně s Obecným zákoníkem občanským z roku 1811, s kterým má v současnosti účinný občanský zákoník z ideového hlediska mnoho společného.

Cílem této práce bylo popsat podílové spoluvlastnictví nejen pohledem v současnosti platné a účinné pozitivní právní úpravy, ale i s ohledem na historické a doktrinální souvislosti. Z obsahu této práce musí být učiněn závěr, že jakkoli mohla být právní úprava podílového spoluvlastnictví v jednotlivých historických etapách v jednotlivostech odlišná, tak ve svém základu zůstala vždy stejná. Dále byl učiněn závěr, že podílové spoluvlastnictví v naší právní tradici bylo vždy spoluvlastnictvím obecným/základním s tím, že v případě potřeby bylo zavedeno spoluvlastnictví jiné (či z něj odvozené), zejména bezpodílové.

Podstatnou součástí této práce je analýza současné právní úpravy podílového spoluvlastnictví v českém právním řádu. Bylo zde tedy pojednáno o vzniku podílového spoluvlastnictví. Taktéž bylo hovořeno o opačném případě, tedy o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, příp. oddělení ze spoluvlastnictví.

Zjednodušeně lze říci, že účelem legálního zachycení podílového spoluvlastnictví je jednoznačné vymezení práv a povinností subjektů participujících na podílovém spoluvlastnictví. Z tohoto důvodu je nezbytnou součástí každé právní úpravy podílového spoluvlastnictví úprava práv a povinností podílových spoluvlastníků případně třetích osob, tedy obsah podílového spoluvlastnictví, kterému je v této práci taktéž věnována samostatná kapitola.

Na základě v této práci uvedeného lze uzavřít, že právní úprava podílového spoluvlastnictví obsažená v NOZ není svým pojetím výrazně odlišná od právní úpravy předešlé, když jde pouze o jakousi její evoluci založenou na respektu k rakouskouherské / prvorepublikové civilistické tradici. I přes některé dílčí nejasnosti ohledně výkladu některých zákonných ustanovení nelze než hodnotit současnou právní úpravu podílového spoluvlastnictví kladně.

Resumé

This diploma thesis is focused on co-ownership with respect to the recodification of the private law in the Czech Republic. The author tried to briefly describe the evolution of co-ownership from ancient times up to the present days. Not inconsiderable part of this diploma thesis is section dedicated to the analysis of the concept of co-ownership, in which is mentioned, that co-ownership can take various forms. The author puts the main focus on rights and responsibilities of participants as well as their co-ownership interest. Basic ideas of this diploma thesis are drawn by using numerous court decisions. A significant part of this diploma thesis is dedicated to description of termination and settlement of co-ownership, as well. As already mentioned the whole diploma thesis was processed in accordance with the civil code effective at the time of writing, nevertheless with frequent comparisons with the previous civil code.

POUŽITÁ LITERATURA

Knižní publikace

1. Kincl, J., Urfus, K., Skřejpek, M. Římské právo. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, 386 s.
2. Skřejpek, M., Římské soukromé právo. Systém a instituce. Plzeň: Aleš Čeněk, 2011, 350 s.
3. Rebro, K., Blaho, P. Římské právo. 2. vydání. Bratislava: MANZ, 1997, 388 s.
4. Vojáček, L., Schelle, K., Knoll, V. České právní dějiny. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010, 694 s.
5. Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, 536 s.
6. Randa, A.: Právo vlastnické dle práva rakouského v pořádku systematickém, 7. vydání, Praha 1923, 339 s.
7. Kratochvíl, Z., et al. Nové občanské právo. Praha: Orbis, 1965, 716 s.
8. Knapp V., Teorie práva, Praha: C. H. Beck, 1999, 247 s.
9. Klíma K., Ústavní právo. 3. rozšířené vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2006, 759 s.
10. Hurdík, J., et al. Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 308 s.
11. Lavický, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, 2400 s.
12. Šarman, J. Přehled judikatury z oblasti věcných práv. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. 2013, 640 s.
13. Petr, B. Nabývání vlastnictví originárním způsobem. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck 2011, 183 s.
14. Locke, J. Two treatises of government. New York: Hafner Press, a division of Macmillan publishing Co., Inc., 1947, 310 s.
15. Králík, M. Přehled judikatury ve věcech podílového spoluvlastnictví. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010, 1442 s.
16. Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vydání. Sv. 1. Praha: ASPI Publishing, s.r.o., 2002, 631 s.
17. Králík, M. Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. 2. vydání. Praha: Leges, 2014, 527 s.

Komentáře

1. J. Spáčil a kol., občanský zákoník III. Komentář věcná práva 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 1276 s.
2. Kabelková, E., Schödelbauerová, P.: Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 360 s.

3. Hrušáková, M., Králíčková, Z., Westphalová, L. a kol.: Občanský zákoník II. Rodinné právo (§ 655–975). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 1380.

Časopisecká díla

1. Dvořák T., Základní otázky vzájemných vztahů bytového spoluvlastnictví a jiných druhů spoluvlastnictví, Právní rozhledy 8/2014.
2. Svoboda K., Režim vlastnictví a užívání rozhrad, Právní rozhledy 18/2015.
3. Králík M., Vypořádání podílového spoluvlastnictví v širším smyslu soudem v judikatuře Nejvyššího soudu, Soudní rozhledy 7-8/2012.

Internetové zdroje

1. www.epravo.cz
2. www.psp.cz