



Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Katedra občanského práva

## **DIPLOMOVÁ PRÁCE**

**Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví**

**Vít Staněk**

**Plzeň 2023**

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Akademický rok: 2022/2023

# ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Vít STANĚK**  
Osobní číslo: **R18M0391P**  
Studijní program: **M6805 Právo a právní věda**  
Studijní obor: **Právo**  
Téma práce: **Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví**  
Zadávající katedra: **Katedra občanského práva**

## Zásady pro vypracování

1. Úvod
2. Obecná charakteristika podílového spoluvlastnictví
3. Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví
4. Dohoda spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví
5. Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu
6. Odklad zrušení spoluvlastnictví
7. Oddělení ze spoluvlastnictví
8. Komparace s německou právní úpravou
9. Závěr

Rozsah diplomové práce:  
Rozsah grafických prací:  
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná**

Seznam doporučené literatury:  
viz příloha

Vedoucí diplomové práce: **Doc. JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D.**  
Katedra obchodního práva

Datum zadání diplomové práce: **31. března 2022**  
Termín odevzdání diplomové práce: **31. března 2023**

---

**JUDr. et PhDr. Stanislav Balík, Ph.D.**  
děkan



---

**Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.**  
vedoucí katedry

V Plzni dne 1. července 2022

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci na téma „Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví“ vypracoval samostatně, a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal, způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Plzni dne 31. března 2023

Vít Staněk v.r.

## **Poděkování**

Na tomto místě bych rád poděkoval svému vedoucímu doc. JUDr. Tomáši Dvořákovi, Ph.D., za vstřícnost, cenné rady a připomínky poskytované při vypracování této diplomové práce.

# Obsah

Obsah.....	6
1 Úvod .....	8
2 Obecná charakteristika podílového spoluvlastnictví .....	10
2.1 Pojem a právní úprava podílového spoluvlastnictví.....	10
2.2 Vznik a předmět podílového spoluvlastnictví .....	12
2.3 Spoluvlastnický podíl .....	13
2.3.1 Určení spoluvlastnického podílu .....	14
2.3.2 Změna velikosti podílu .....	15
2.3.3 Užívání věci spoluvlastníkem nad rámec jeho podílu.....	16
2.4 Rozhodování o správě společné věci.....	17
2.4.1 Běžná správa.....	18
2.4.2 Rozhodnutí o významné záležitosti.....	21
2.5 Vztah podílového spoluvlastnictví a společného jmění manželů.....	22
2.5.1 Základní rozdíly .....	22
3 Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.....	25
3.1 Omezení práva na zrušení spoluvlastnictví .....	26
3.1.1 Předkupní právo spoluvlastníků .....	26
3.2 Důvody pro zamítnutí žaloby na zrušení spoluvlastnictví .....	28
3.2.1 Nevhodná doba .....	29
3.2.2 Újma některého ze spoluvlastníků .....	30
4 Dohoda spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ....	33
4.1 Obsahové náležitosti dohody.....	34
4.2 Forma dohody.....	36
4.3 Způsoby a forma vypořádání.....	36
4.3.1 Rozdělení věci .....	38
4.3.2 Nabytí výlučného vlastnického práva některým ze spoluvlastníků .....	39
4.3.3 Prodej věci a rozdělení výtěžku.....	39
5 Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu.....	40
5.1 Předprocesní otázky .....	41
5.2 Rozdělení společné věci .....	42
5.2.1 Nemovitosti a stavby .....	43
5.2.2 Hodnota věci.....	45
5.2.3 Ochrana třetích osob při dělení společné věci.....	46
5.3 Příkazání věci za přiměřenou náhradu .....	47
5.4 Prodej věci ve veřejné dražbě.....	49

5.5 Problematika nákladů řízení při vypořádání spoluvlastnictví rozhodnutím soudu .....	50
5.6 Vypořádání spoluvlastnictví v širším smyslu.....	51
5.6.1 Rozsah širšího vypořádání.....	52
5.6.2 Dopady na právní postavení věřitelů.....	54
6 Odklad zrušení spoluvlastnictví .....	55
6.1 Odklad zrušení spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků .....	55
6.1.1 Možnost prolongace dohody .....	56
6.1.2 Forma odkladu spoluvlastnictví .....	57
6.2 Odklad zrušení spoluvlastnictví rozhodnutím soudu .....	57
6.3 Odklad zrušení spoluvlastnictví pořízením pro případ smrti .....	58
7 Oddělení ze spoluvlastnictví .....	60
7.1 Procesní postupy při oddělení ze spoluvlastnictví .....	62
8 Komparace s německou právní úpravou .....	64
9 Závěr.....	66
Seznam použitých zkratk.....	68
Seznam použité literatury a zdrojů .....	69
Abstrakt .....	76
Resumé .....	77

# 1 Úvod

Jako téma své diplomové práce jsem zvolil zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Prvním důvodem je fakt, že podílové spoluvlastnictví obecně patří mezi frekventovanou a významnou oblast občanského práva, dále je to skutečnost, že současná úprava, jak právní, tak v odborné literatuře, je oproti dalším oblastem tzv. věcných práv ve značné nevýhodě. Pokud je jedna věc ve společném vlastnictví několika osob, téměř vždy se mohou vyskytnout problémy. Nejen samotné podílové spoluvlastnictví, ale zejména jeho zrušení a vypořádání je zdrojem mnoha otázek, na které se ve své práci pokusím najít odpovědi.

V praxi se jedná o situace, kdy jeden ze spoluvlastníků učiní rozhodnutí odejít ze spoluvlastnického vztahu, přičemž důvod může být jakýkoli. Opuštění spoluvlastnictví je doprovázeno mnohými komplikacemi, neboť každý ze spoluvlastníků má právo k celé věci, zároveň je toto právo omezeno stejným právem dalších spoluvlastníků. Tato skutečnost bývá hlavní příčinou neshod a konfliktů mezi jednotlivými spoluvlastníky.

Je třeba zdůraznit, že podle statistik zhruba necelá polovina majitelů spoluvlastní danou nemovitost s dalším vlastníkem.<sup>1</sup> Základem správného fungování vztahu by tak měla být dohoda. Ne vždy lze ovšem situaci vyřešit smírem – často dochází k názorovým střetům ohledně hospodaření s nemovitostí a celkovou péčí o ni, při pokusu o kompromis pak ostatní spoluvlastníci často nesouhlasí se způsobem likvidace apod. Je logické, že každý si pod pojmem hospodaření představuje něco jiného. Rozpory vznikají většinou v názorech na způsob užívání společné věci či rozsah údržby a úhrady s tím spojených nákladů. Pokud problémy přetrvávají a celou věc dohodou vyřešit nelze, nezbyvá než podat žalobu. Zákon v této situaci nabízí pomoc v podobě institutu zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. To je možné hned několika způsoby, od zcizení svého podílu, přes oddělení ze spoluvlastnictví až po zrušení rozhodnutím soudu. Během celého řízení se však může vyskytnout celá řada komplikací, které je třeba vyřešit. Výše uvedené skutečnosti jenom potvrzují, že podílové spoluvlastnictví je stále aktuální a dosud poměrně málo prozkoumané téma, proto je třeba se jím hlouběji zabývat.

---

<sup>1</sup> Rodinných domů je u nás přes dva miliony, nejvíce ve středních Čechách [online]. Praha, 25. listopadu 2022 [cit. 2023-02-08]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/rodinnych-domu-je-u-nas-pres-dva-miliony-nejvice-ve-strednich-cechach>.



Začátek práce je věnován obecné úpravě podílového spoluvlastnictví. Záměrem první části není podrobně popsat všechny instituty obecného spoluvlastnictví, neboť shrnout důkladně veškerou problematiku by jistě vydalo za několik odborných publikací, jde spíše o ucelenost celé práce a uvedení čtenáře do problematiky tak, aby v souvislostech dokázal rozebírané téma pochopit. Vybral jsem ty instituty, které považuji za klíčové z hlediska zaměření této práce. V úvodní části tak bude převažovat především deskriptivní metoda.

Jak již bylo zmíněno výše, nosným pilířem či jádrem celé práce pak bude zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Budu se zabývat současným právním rámcem a soustředit se na otázky, které jsou problematické. Pokusím se také posoudit, zda jsou tyto otázky správné nebo nesprávné. V práci budu odkazovat na úpravu předcházející, zejména na OZO či občanský zákoník z roku 1964, jelikož nový občanský zákoník je účinný poměrně krátce a nepovažuji za vhodné se od předchozí úpravy zcela abstrahovat. Neméně podstatnou část práce tvoří také relativně nový institut oddělení ze spoluvlastnictví, který podrobně rozeberu co do jeho potřebnosti, právní úpravy a to včetně případných procesních postupů. Do samostatné kapitoly jsem zahrnul také možný odklad zrušení spoluvlastnictví.

Poslední část diplomové práce tvoří komparace zahraniční právní úpravy tohoto institutu. Vzhledem k historickým souvislostem a také geografické poloze je České republice nejbližší německá právní úprava. Hlavním důvodem pro porovnávání může být snaha nalézt lepší řešení aktuální tuzemské právní úpravy.

Za určitý specifický druh spoluvlastnictví bychom mohli považovat společné jmění manželů, nicméně tomu se ve své práci dopodrobna věnovat nebudu, téma je velice obsáhlé a může být námětem pro samostatné zpracování kvalifikační práce. Zmíním se o něm pouze okrajově v rámci vymezení vztahu podílového spoluvlastnictví, také se pokusím shrnout základní rozdíly.

Při psaní budu vycházet zejména z poznatků získaných ze studia odborné literatury, komentářů a judikatury, jako další zdroje využiji také odborné články z akademického prostředí.

## 2 Obecná charakteristika podílového spoluvlastnictví

### 2.1 Pojem a právní úprava podílového spoluvlastnictví

Abychom pochopili problematiku spoluvlastnictví jako takového, je třeba nejprve definovat pojem vlastnictví, respektive vlastnické právo<sup>2</sup>, protože „i spoluvlastnictví je nepochybně vlastnictvím.“<sup>3</sup> Jedná se nejenom o právo majetek vlastnit, ale také ho nabývat.<sup>4</sup> V případě, že je subjektem vlastnického práva k jediné věci více osob zároveň, hovoříme o spoluvlastnictví. Tyto osoby se pak nazývají spoluvlastníci<sup>5</sup> a vůči věci s ní nakládají jako jediný subjekt. Základní odlišení spoluvlastnictví oproti vlastnictví individuálnímu spočívá v pluralitě subjektů-spoluvlastníků, z tohoto důvodu je nutné oba vztahy odlišovat. Standardně pak bývá v této souvislosti používáno členění na vztahy vnitřní – vznikající mezi samotnými spoluvlastníky, a vztahy vnější, založené vztahem spoluvlastníků a třetích osob.<sup>6</sup>

Pomocí určitých kritérií můžeme spoluvlastnictví obecně dále rozlišovat do několika skupin. Podstatná je existence spoluvlastnických podílů. Pokud lze předmět spoluvlastnictví (společnou věc) rozdělit na spoluvlastnické podíly podle počtu spoluvlastníků, pak se jedná o tzv. podílnictví neboli podílové spoluvlastnictví. Vlastnická práva a povinnosti spoluvlastníků (nebo jinak podílníků) jsou obvykle rozděleny podle velikostí jejich podílů. Pokud neexistují žádné podíly, hovoříme o společenství nebo společnosti.<sup>7</sup> Spoluvlastníci ve společenství, na rozdíl od podílníků, vykonávají práva a povinnosti vždy společně.

Podílové spoluvlastnictví lze ještě dále dělit podle toho, jak je společná věc rozdělena – jinak řečeno podle povahy podílu. V případě, že společnou věc lze reálně rozdělit na několik dalších funkčně samostatných celků (u věci jsou

---

<sup>2</sup> V právní teorii se používají oba pojmy, jak „vlastnické právo“, tak „vlastnictví“. Vlastnické právo označuje subjektivní majetkové právo vlastníka, vlastnictví je pak jeho předmětem. Ačkoli podle důvodové zprávy má občanský zákoník určitou snahu mezi těmito pojmy rozlišovat, zpravidla se používají ve shodném významu.

<sup>3</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha, 2016, str. 24.

<sup>4</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha, 2015, str. 27.

<sup>5</sup> Respektive je tak přímo označuje ObčZ v § 1115 odst. 1.

<sup>6</sup> KRÁLÍK, M. Komentář k § 1115. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. 2013, str. 404.

<sup>7</sup> Nejedná se o společnost ve smyslu § 1 odst. 2 ZOK, jelikož tato společnost není právnickou osobou.

rozeznatelné podíly), teorie mluví o reálném spoluvlastnictví. Úprava tohoto typu spoluvlastnictví v ObčZ chybí, upraveno je pouze tzv. bytové spoluvlastnictví<sup>8</sup>, které má s reálným spoluvlastnictvím nejvíce podobných znaků. Mnohem častější variantou pak bude situace, kdy jsou podíly ve věci jen ideální, myšlené – tehdy se jedná o podílové spoluvlastnictví.<sup>9</sup>

Právě tomuto typu budu věnovat nejvíce pozornosti. Jedná se o situaci, kdy jedna věc, aniž je reálně rozdělena, patří více subjektům společně. Judikatura mluví o společenství vlastnického práva, ve kterém je rozdělena nikoli společná věc, ale vlastnické právo, resp. spoluvlastnický podíl jako míra, kterou se spoluvlastník podílí na právech a povinnostech ke společné věci.<sup>10</sup> Jak již bylo řečeno, základem je mnohost subjektů, zároveň je nerozhodné, zda se jedná o osoby právnické nebo fyzické, neboť spoluvlastníkem může být kdokoli.

Základ právní úpravy podílového spoluvlastnictví je uveden v části třetí, hlavě druhé, dílu čtvrtém, a to konkrétně v § 1115 až 1157 ObčZ. Určité pochybnosti může vyvolat již samotný název čtvrtého dílu. Terminologicky již zákon hovoří pouze o spoluvlastnictví, nikoli o podílovém spoluvlastnictví. Ačkoli nás toto označení může klamat, žádná změna se v tomto ohledu nekoná, došlo pouze ke zjednodušení pojmů – samotná podstata spoluvlastnictví zůstává i nadále stejná. Důvodem této změny byla skutečnost, že ObčZ 1964 upravoval dva typy spoluvlastnictví – podílové a bezpodílové. Aby bylo možné mezi nimi rozlišovat, musel je zákon důrazně odlišit, a to nejen lingvisticky. Bezpodílové spoluvlastnictví však již zaniklo, nástupcem se stalo společné jmění manželů (dále také jako „SJM“). V současném občanském zákoníku je SJM upraveno tradičně v části rodinného práva, užívání termínu podílové spoluvlastnictví tak již není nutné. Dle mého názoru je však tento pojem již značně zažitý, používá ho i většina odborné veřejnosti v literatuře. Pro pojem „spoluvlastnictví“ ve smyslu ObčZ tak budu ve své práci i nadále používat označení „podílové spoluvlastnictví“. Díky tomu lze také spolehlivě rozlišit podílové spoluvlastnictví od jeho dalších typů, jako např. spoluvlastnictví přídatné nebo bytové.

Aktuální právní úprava se od té předchozí výrazně odchylovala. Podílové spoluvlastnictví bylo ObčZ 1964 charakterizováno jako spoluvlastnictví ideální,

---

<sup>8</sup> § 1158 a následující ObčZ.

<sup>9</sup> ZUKLÍNOVÁ, M. Vlastnictví (§ 5 Spoluvlastnictví). In: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. 2015, s. 71.

<sup>10</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. března 2011, sp. zn. 28 Cdo 3939/2009.

neboť výše spoluvlastnického podílu každého ze spoluvlastníků neodpovídala konkrétní části společné věci. Podstata podílového spoluvlastnictví spočívala v tom, že každý ze spoluvlastníků se podílí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví v rozsahu, jaký odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu<sup>11</sup>; výše spoluvlastnického podílu – protože šlo o právní vztah jen ‚ideální‘ – nevyjadřovala konkrétní reálnou část věci, ale míru, kterou se jednotliví spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Zatímco ObčZ 1964 se ve svých ustanoveních věnoval zejména zrušení spoluvlastnictví, současná úprava má snahu tento nedostatek určitým způsobem kompenzovat a vytvářet alespoň částečnou rovnováhu mezi úpravou vzniku, existence a trvání spoluvlastnictví na straně jedné a zrušení a likvidací na straně druhé. Díky tomuto úmyslu došlo ke vzniku zcela nových ustanovení, které nám umožňují pochopit celý vztah mnohem komplexněji. To potvrzuje i skutečnost, že spoluvlastnictví je v ObčZ věnován samostatný díl, zmínky o něm je však možné najít i v dalších částech – pro představu zmíním například § 712 ObčZ, který se vztahuje ke společnému jmění manželů. Vyjadřuje subsidiární použitelnost ustanovení o spoluvlastnictví. Pokud není v části druhé ObčZ stanoveno jinak, použije se pro společné jmění obdobně ustanovení ObčZ o společnosti, případně o spoluvlastnictví. Dalším příkladem může být § 2994 ObčZ, který řeší případ bezdůvodného obohacení. V případě, kdy dal někdo neoprávněně věci k užívání či požívání jinému, aniž ten byl v dobré víře, má spoluvlastník věci v takovém případě právo na náhradu.<sup>12</sup>

## **2.2 Vznik a předmět podílového spoluvlastnictví**

Vznik spoluvlastnictví většinou nebývá závislý na vůli spoluvlastníků. Základním právním důvodem bývá dohoda, kdy dvě nebo více osob nabývají jednu věc do společného vlastnictví na základě jejich dobrovolné vůle, byť se jedná o společnou koupi nebo třeba darování. Další možností může být situace, kdy předmětem smlouvy je pouze spoluvlastnický podíl, jelikož věc byla dosud ve

---

<sup>11</sup> § 137 odst. 1 ObčZ 1964.

<sup>12</sup> KRÁLÍK, M. Komentář k § 1115. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. 2013, str. 400.

výlučném vlastnictví pouze jedné osoby. Důležitá je skutečnost, že dohoda o založení spoluvlastnictví uzavřená mezi účastníky nemusí být písemná.<sup>13</sup>

Kromě kontraktačního procesu může být spoluvlastnictví založeno soudními rozhodnutími (například při vypořádání společného jmění manželů) nebo pořízením pro případ smrti. Spoluvlastník tak nemá možnost rozhodovat o velikosti svého podílu ani o výběru ostatních spoluvlastníků. Také proto platí základní zásada, podle které nemůže být nikdo nucen ve spoluvlastnictví setrvat, nicméně tomuto principu se budu ještě podrobně věnovat v následujících kapitolách.

Spoluvlastnictví může vzniknout také na základě jiných právních skutečností stanovených zákonem či na základě zákona – příkladem může být řádné vydržení podle § 1089 ObčZ nebo společenství vlastníků jednotek, kdy nabyvatel vlastnického práva k jednotce nabývá současně i spoluvlastnický podíl na společných prostorech domu.

Předmětem podílového spoluvlastnictví je pak společná věc. Nicméně jak upozorňuje Králík<sup>14</sup>, pojem společná věc není odvozen od povahy samotné věci, ale od charakteru spoluvlastnického vztahu. Ve srovnání s individuálním vlastnickým právem nejsou určena žádná konkrétní specifika, předmětem tak mohou být věci hmotné i nehmotné, případně i věcná práva.

## 2.3 Spoluvlastnický podíl

Spoluvlastnický podíl je upraven v ustanovení § 1122 odst. 1 ObčZ, které říká, že podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci. Jak již bylo vysvětleno v kapitole 2.1, podílové spoluvlastnictví je nutno chápat jako spoluvlastnictví ideální na rozdíl od spoluvlastnictví reálného, v němž každému spoluvlastníku přísluší právo k vymezené části věci. V podílovém spoluvlastnictví není podíl na věci definován zákonem a vlastnické právo spoluvlastníka se netýká konkrétní části věci, ani v případě, že by byla věc reálně dělitelná. Dokonce ani číselné vyjádření výše spoluvlastnického podílu neznamena, že by byl spoluvlastník jediným vlastníkem určité hmotné části věci, přestože by odpovídala

---

<sup>13</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. srpna 2003, sp. zn. 22 Cdo 1456/2003.

<sup>14</sup> KRÁLÍK, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2011, s. 35.

výši jeho podílu. Tento názor potvrdila judikatura Nejvyššího soudu.<sup>15</sup> Jinak řečeno, podíl vyjadřuje rozsah, v jakém se spoluvlastník účastní, tj. „podílí“, na výnosech společné věci a nákladech na ni, a zároveň rozsah, v jakém se jeho vůle účastní – tj. „podílí“ – na rozhodnutích týkajících se společné věci.<sup>16</sup> Výše spoluvlastnického podílu pak může být uvedena zlomkem či v procentech.

### 2.3.1 Určení spoluvlastnického podílu

Ustanovení § 1122 odst. 2 ObčZ obecně vychází z toho že spoluvlastnický podíl a jeho velikost vyplývá z právní skutečnosti, na níž se zakládá spoluvlastnictví nebo účast spoluvlastníka v něm. Věta druhá stanovuje podmínku, že je možné upravit velikost podílů odlišně, avšak je třeba splnit náležitosti stanovené pro převod podílu. Podle vzniku spoluvlastnictví je tedy určena i velikost podílu. Králík<sup>17</sup> uvádí několik způsobů. Prvním z nich je jednostranné právní jednání, a sice závět podle § 1494 odst. 1 ObčZ. Zůstavitel tedy předem určí velikost podílů jednotlivých spoluvlastníků. V případě, že je povoláno několik dědiců tak, že jsou určené podíly, avšak pozůstalost není vyčerpána, mají právo na zbylou část pozůstalosti zákonní dědicové.<sup>18</sup> Pokud vyměří zůstavitel některým z povolaných dědiců určité podíly a jiným nikoli, případně dědicům povolaným bez podílu zbylá část pozůstalosti rovným dílem. Nezbude-li nic, srazí se pro dědice, který byl povolán bez podílu, poměrně ze všech vyměřených podílů tolik, aby se mu dostalo podílu rovného s dědicem, kterému bylo vyměřeno nejméně. Jsou-li podíly ostatních dědiců stejné, srazí se z nich tolik, aby se dědici, který byl ustaven bez podílu, dostal podíl s nimi stejný.<sup>19</sup>

Nejčastější možností je dvoustranné právní jednání, tedy kupní smlouva uzavřená několika kupujícími k již existující věci. Velikost podílu může být určena též vícestranným právním ujednáním – typicky smlouvou o založení společnosti podle § 2716 ObčZ nebo dohodou více spoluvlastníků při nabývání spoluvlastnických podílů u nových věcí. Poslední možností je určení právním

---

<sup>15</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. března 2011, sp. zn. 28 Cdo 3939/2009.

<sup>16</sup> KRÁLÍK, M. Komentář k § 1122. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. 2013, str. 445.

<sup>17</sup> Tamtéž, str. 459.

<sup>18</sup> § 1500 odst. 2 ObčZ.

<sup>19</sup> § 1501 ObčZ.

předpisem, například majetek získaný obcemi při výkonu společné činnosti podle § 48 odst. 3 OZř.

### 2.3.2 Změna velikosti podílu

Starší judikatura zastávala názor, že pokud dojde některou z výše zmíněných právních skutečností k určení velikosti podílu, není její změna v budoucnu zásadně možná. Platilo, že velikost podílu mohla být změněna jen některým ze způsobů, jakým spoluvlastnictví vzniká nebo zaniká. Výjimkou byla taková investice spoluvlastníka, kterou by se změnila samotná podstata věci nebo její účel. Proto ani stavební úpravy obytného domu, jakými byla například přístavba garáže, která nebyla samostatnou stavbou a byla součástí společného domu, nemohla ovlivnit výši spoluvlastnických podílů k domu včetně jeho součástí.<sup>20</sup> Určitou výjimku však učinil Nejvyšší soud ve svém rozsudku, když předestřel, že modifikace spoluvlastnických podílů způsobem reflektujícím vznik nebo zánik spoluvlastnictví je možná dohodou spoluvlastníků, konkrétně se jednalo o změnu podílů ke stavbě poté, co se tato stala věcí ve smyslu § 489 ObčZ. Zdůraznil však, že obsahem dohody je již dříve existující ujednání (rozhodnutí) o velikosti podílů, jehož obsah se stal sporným.<sup>21</sup>

Na tento závěr navázal i současný ObčZ, který v ustanovení § 1122 odst. 2 dává spoluvlastníkům možnost odlišného ujednání o velikosti podílů. Pokud dojde ke vzniku spoluvlastnictví například pořízením pro případ smrti a spoluvlastníci se poté dohodnou na změně svých jednotlivých podílů, je taková dohoda akceptovatelná. Z dikce zákona také neplyne žádné omezení co do počtu těchto dohod, je tak možné učinit i vícekrát. Co se týče obsahu dohody, nepožaduje zákon žádné specifické nároky, vyjma požadavku smluvního ujednání odlišných podílů oproti podílům dosavadním. Vzhledem k tomu, že takovou dohodou spoluvlastníků se mění jejich dosavadní spoluvlastnická práva (tj. práva věcná), dopadá na takové dohody i ustanovení § 560 ObčZ, podle kterého písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci podle § 498 ObčZ. V případě porušení písemné formy je možné uvažovat i o absolutní neplatnosti – jedná se totiž o práva působící erga omnes a jejich změna musí být

---

<sup>20</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. ledna 1999, sp. zn. 22 Cdo 2528/98.

<sup>21</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. března 2012, sp. zn. 22 Cdo 5071/2009.

patrná i pro třetí osoby. Praktické využití tak může mít dohoda o změně velikosti podílu například v situaci, kdy jeden z vlastníků po určitou dobu financoval správu společné věci sám, jelikož ostatní podílníci nedisponovali dostatečnými finančními prostředky. Jednotlivé „dluhy“ se tak dají kompenzovat právě tímto typem dohody.<sup>22</sup>

### **2.3.3 Užívání věci spoluvlastníkem nad rámec jeho podílu**

Užívání věci spoluvlastníkem nad rámec jeho podílu bez dohody s ostatními může být problematické a může vést k právním sporům. Každý spoluvlastník má právo užívat věc, ale pouze v rámci svého podílu na ní. Pokud spoluvlastník používá věc nad rámec svého podílu, může to být vnímáno ostatními jako neoprávněné užívání majetku a zapříčinit neshody a spory. V některých případech může být užívání věci nad rámec podílu povoleno, pokud o tom byla mezi spoluvlastníky uzavřena dohoda. Pokud taková dohoda neexistuje, pak by měl každý spoluvlastník dodržovat svůj podíl na věci a v případě, že chce věc používat nad rámec svého podílu, měl by o tom informovat ostatní spoluvlastníky a pokusit se s nimi dohodnout na společném postupu.

V případě, že se situace neřeší dobrovolně mezi spoluvlastníky, je třeba obrátit se na soud. Ten může na návrh jiného spoluvlastníka stanovit, že spoluvlastník, který věc užívá nad rámec svého podílu, musí platit ostatním náhradu za takové užívání. Konkrétní situaci řešil Nejvyšší soud, který výslovně uvedl, že „užívá-li spoluvlastník bez právního důvodu (zejména bez rozhodnutí většiny spoluvlastníků nebo bez dohody spoluvlastníků anebo bez rozhodnutí soudu) společnou věc nad rámec svého spoluvlastnického podílu, je povinen vydat to, oč se takovým užíváním obohatil, ostatním spoluvlastníkům podle pravidel o bezdůvodném obohacení“.<sup>23</sup> Otázka, zda lze použít institut bezdůvodného obohacení v případě, kdy podílový spoluvlastník užívá společnou věc nad rámec svého podílu, nespadá obvykle pod samostatný aspekt podílového spoluvlastnictví. Místo toho se obvykle řadí buď pod hospodaření spoluvlastníků se společnou věcí, nebo pod práva spoluvlastníka související s jeho podílem. Rozhodnutí, zda může být aplikován institut bezdůvodného obohacení v takové situaci, závisí na právní

---

<sup>22</sup> Králík, M. Komentář k § 1122. In: Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. 2021, str. 501.

<sup>23</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. října. 2012, sp. zn. 31 Cdo 503/2011.



kvalifikaci vztahu mezi podílovým spoluvlastníkem a společnou věcí. Ke stejnému názoru jako Nejvyšší soud se přihlásil také Ústavní soud, který ve svém stanovisku uvedl: „Užívá-li podílový spoluvlastník společnou věc bez právního důvodu nad rozsah odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu, zasahuje do práva vlastnit majetek ostatních spoluvlastníků chráněného čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a vzniká mu na jejich úkor bezdůvodné obohacení.“<sup>24</sup> Není tak vyloučeno, aby některý ze spoluvlastníků užíval společnou věc nad rámec jeho spoluvlastnického podílu s tím, že ostatním spoluvlastníkům náleží za toto nadužívání náhrada za omezení jejich spoluvlastnického práva ve výši odpovídající rozsahu jejich újmy. Právo na náhradu je dáno zákonem a vyplývá z práva spoluvlastníka podílet se na užívání společné věci v rozsahu jeho podílu.<sup>25</sup>

## 2.4 Rozhodování o správě společné věci

Ustanovení § 1126 ObčZ uvádí, že každý ze spoluvlastníků je oprávněn k účasti na správě společné věci. Podstatné je zmínit, že na způsobu spravování se musejí všichni spoluvlastníci dohodnout, případně rozhodnout. Správu by měli provádět především souhlasnými opatřeními. Dohoda však nemusí být písemná, zcela jistě ji postačí uzavřít i konkludentně.<sup>26</sup> Pouze při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se většiny nebo shody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud. Typově se však nejedná o dohodu ve smyslu § 1141 odst. 1 ObčZ, neboť jak doplňuje odstavec 2 výše uvedeného ustanovení, při rozhodování o společné věci se hlasy spoluvlastníků počítají podle velikosti jejich podílů. Menšinový podílník tak může být za určitých okolností přehlasován většinou. Uplatňuje se zde princip tzv. majorizace, o kterém budu pojednávat níže.

Jak již bylo řečeno v kapitole 2.1, podílové spoluvlastnictví je tradičně koncipováno jako spoluvlastnictví v ideálních spoluvlastnických podílech. Každý ze spoluvlastníků má podíl na společné věci jako celku. Mohou ji například pronajmout, zřídit k ní služebnost, prodat, darovat nebo i zničit. Nicméně

---

<sup>24</sup> Stanovisko pléna Ústavního soudu ze dne 16. října. 2018, sp. zn. Pl. ÚS-st. 48/18.

<sup>25</sup> LIPA VSKÝ, J., HORNÍČKOVÁ E. K užívání společné věci nad rámec spoluvlastnického podílu [online]. 6. 12. 2016 [cit. 2023-03-27]. ISSN 1213-189X. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/k-uzivani-spolecne-veci-nad-ramec-spoluvlastnickeho-podilu-103779.html>.

<sup>26</sup> VYCHOPEŇ, M. Komentář k § 1126. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. (§ 976 až 1474). 2014, s. 355.

spoluvlastnictví jako takové nepřináší právo spoluvlastníka výlučně užívat určitým způsobem jemu vymezenou část společné věci a nakládat s ní, nýbrž představuje jeho právo podílet se na užívání společné věci jako celku v míře odpovídající velikosti jeho podílu, a to buď faktickým užíváním nebo ve smyslu práva na peněžité plnění. Na straně druhé vyjadřuje podíl míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví.

Rozhodování můžeme rozdělit na běžnou správu (§ 1128 ObčZ) a mimořádnou správu neboli rozhodnutí o významné záležitosti (§ 1129 ObčZ). Zákodárce se zřejmě inspiroval předchozí úpravou v OZO, který rozlišoval mezi správou řádnou a důležitými změnami.<sup>27</sup> Pojmy běžná správa a významná záležitost se tak svým významem budou přibližovat právě úpravě v OZO.

#### **2.4.1 Běžná správa**

Běžnou správu věci upravuje ustanovení § 1128 ObčZ. Významné pro právní a soudní praxi bude určení pojmu „běžná“ nebo „řádna“ správa. Všechny záležitosti, které nebudou součástí této běžné správy, budou řazeny jako mimořádné, pokud se jedná o správu společného majetku. Důležitost tohoto rozlišení spočívá v tom, že rozhodnutí přijatá v rámci běžné správy musí být dodržována všemi spoluvlastníky a žádný z nich nemá právo na soudní obranu proti nim (s výjimkou uvedenou níže), zatímco při rozhodování o mimořádné správě je možné podat soudní odvolání. Neplatí tedy premisa, na základě které je vyžadován souhlas všech spoluvlastníků k právnímu úkonu, jež se týká se běžného hospodaření se společnou věcí. Většinový spoluvlastník nemá možnost domáhat se úspěšně nahrazení projevu vůle menšinového spoluvlastníka a ani k tomu není povinen. Naopak menšinový spoluvlastník není věcně legitimován k podání žaloby proti rozhodnutí většinového spoluvlastníka o hospodaření se společnou věcí.<sup>28</sup>

Běžné hospodaření se společnou věcí zahrnuje správu, údržbu a provádění oprav společné věci včetně rozhodování o způsobu užívání (např. přenechání společné věci do nájmu, rozhodnutí o užívání věci některým ze spoluvlastníků, příp. vymáhání nájemného). Judikatura Nejvyššího soudu uvedla, že za běžnou správu

---

<sup>27</sup> Vycházím z ustanovení § 833 a 834 OZO.

<sup>28</sup> PEJŠEK, Vít. Hospodaření podílových spoluvlastníků [online]. 23. 7. 2007 [cit. 2023-03-27]. Dostupné z: <https://pravnickadce.ekonom.cz/c1-21660550-hospodareni-podilovych-spoluvlastniku>.

věci se považuje také prosté užívání nemovitosti.<sup>29</sup> Je důležité si uvědomit, že rozhodování mezi podílovými spoluvlastníky ohledně správy společného majetku není stanoveným formálním postupem dle zákona, ale spíše se jedná o dohodu nebo shodu v určité věcné záležitosti. Judikatura považuje za podstatné, aby všichni spoluvlastníci byli informováni o této věcné záležitosti a měli možnost ji ovlivnit svým názorem, než se učiní konečné rozhodnutí.<sup>30</sup>

Občanský zákoník se odlišuje od ObčZ 1964, který byl účinný do 31. 12. 1991, v tom, že opustil princip povinné dohody podílových spoluvlastníků v otázkách mimo běžnou správu a nahradil ji tzv. principem majorizace. To znamená, že pro běžnou správu majetku není potřeba souhlasu většiny podílových spoluvlastníků z hlediska počtu, ale je dostačující, když souhlasí většina podílů, což je určeno podle jejich velikosti. Proto není důležité, kolik spoluvlastníků hlasuje pro dané rozhodnutí, ale spíše jaká je většina podílů. To ostatně zdůrazňuje také důvodová zpráva k § 1126 ObčZ, která říká, že „nerozhoduje však počet, nýbrž váha hlasů, odvozená z velikosti podílu.“<sup>31</sup> Pokud tedy většinový spoluvlastník rozhodne o běžné správě společné věci, jeho rozhodnutí je platné a nemůže být zvráceno ostatními spoluvlastníky. Pokud spoluvlastník nesouhlasí s rozhodnutím o běžné správě společné věci, které bylo přijato většinou podle velikosti podílů, nemůže úspěšně žádat soud o jiné rozhodnutí a musí se podříditi rozhodnutí většiny. Výjimku uvádí § 1128 odst. 2 ObčZ, který stanoví, že rozhodnutí má právní účinky pro všechny spoluvlastníky pouze v případě, že všichni byli vyrozuměni o potřebě rozhodnout, ledaže se jednalo o záležitost, která vyžadovala jednat okamžitě. Spoluvlastník opominutý při rozhodování o neodkladné záležitosti může navrhnout soudu, aby určil, že rozhodnutí o neodkladné záležitosti nemá vůči němu právní účinky, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby je snášel. Odstavec třetí upravuje lhůtu pro tento návrh, která činí 30 dnů od přijetí rozhodnutí. Poté právo zaniká.<sup>32</sup> Mimořádnou výjimku stanovil v návaznosti na § 1130 ObčZ Nejvyšší soud, který uvedl: „Nelze vyloučit, že v závislosti na konkrétních okolnostech případu, zejména tam, kde stav hrozící těžké újmy bude zcela zřejmý, bude možné

---

<sup>29</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. února 2008, sp. zn. 22 Cdo 626/2007.

<sup>30</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. dubna 2008, sp. zn. 28 Cdo 770/2008.

<sup>31</sup> Důvodová zpráva k OZ, k § 1126 až 1133.

<sup>32</sup> V případě, pokud nebyl spoluvlastník o nakládání uvědoměn, běží lhůta ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl.

soudní ochranu poskytnout výjimečně i tehdy, půjde-li o rozhodnutí v záležitosti běžné správy.<sup>33</sup>

Princip majorizace však nelze vykládat jako neomezenou moc většinového spoluvlastníka nakládat se společnou věcí. Ústavní soud vyjádřil názor, že „majorizaci lze respektovat pouze v případech, v nichž není výsledek v extrémním nesouladu s principy spravedlnosti a neporušuje základní práva menšinových spoluvlastníků. Nelze připustit, aby hospodaření probíhalo způsobem, který vůbec nerespektuje oprávněné zájmy menšinového spoluvlastníka a tím popírá samu podstatu a smysl jeho základního práva.“<sup>34</sup>

Pro lepší představu uvedu příklad z praxe. Tři bratři – Petr, Karel a Josef se dohodli na společném užívání rekreační chaty v malebné jihočeské krajině, kterou mají ve společném vlastnictví. Dva z bratrů – Petr a Karel jezdí na chalupu pravidelně, Josef se však s rodinou dlouhodobě nestýká, pracuje v zahraničí a o chalupu neprojevil zájem. Petr a Karel se tedy domluvili, že se budou na chalupě střídát a o náklady na provoz a různé opravy se budou spravedlivě dělit. Po Josefovi žádné peníze nepožadují, jelikož chalupu nevyužívá. Jak již bylo uvedeno, domluva mezi spoluvlastníky je proto zásadní, nicméně pokud by Josef nesouhlasil s tím, jak se bratři domluvili, mohl by požadovat zákonný způsob rozhodování. Protože každý z bratrů vlastní spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 a rozhodování o běžné správě (například nájem atd.) se děje nadpoloviční většinou hlasů, mohli by Petr a Karel třetího bratra Josefa přehlasovat. Jde tedy o uplatnění principu majorizace.

Poměrně odlišná by ale byla situace, pokud by Josef vlastnil podíl o velikosti 2/3, Petr a Karel by měli shodný podíl 1/6. V takovém případě by ani jednotná shoda Petra a Karla neměla větší váhu než rozhodnutí Josefa. Podíly obou bratrů totiž dohromady tvoří 1/3 (součet dvou podílů o velikosti 1/6 tvoří 1/3) a Josefov hlas by tak byl s 2/3 silnější – jeho stanovisko by bylo rozhodující. V případě neúspěchu obou bratrů však ještě nic není ztraceno. Soud může v určitém případě rozhodnout o výjimce uvedené výše, vše ale záleží na konkrétních okolnostech daného případu.

Pokud oblast, ve které se chata nachází, postihne silná bouře, v důsledku které dojde k poškození velké části nemovitosti a oba bratři s menšinovými podíly

---

<sup>33</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. října 2017, sp. zn. 22 Cdo 192/2017.

<sup>34</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 21. října 2008, sp. zn. IV. ÚS 1735/07.

rozhodnou o opravě, jejíž cena se vyšplhá na sto tisíc korun, nesouhlas a následná žaloba Josefa proti takovému rozhodnutí zřejmě u soudu neobstojí. Do správy společné věci patří i nutné opravy, které bezesporu předpokládají určité investice. Naopak Petr s Karlem by mohli po Josefovi požadovat poměrnou část nákladů, tedy úhradu jedné třetiny za opravy po povodni – jedná se totiž o náklady, které jsou ku prospěchu společné věci.

#### **2.4.2 Rozhodnutí o významné záležitosti**

Při rozhodování o významnější záležitosti (§ 1129 ObčZ) je potřeba dvoutřetinové většiny hlasů. Lze předpokládat, že vzhledem k záměrnému rozlišení mezi běžnou a mimořádnou správou a použití tzv. kvalifikované většiny pro přijetí rozhodnutí by měla praxe považovat případy mimořádné správy za vzácné situace v rámci spoluvlastnických vztahů, které zahrnují značné zásahy do hospodářské podstaty společného majetku. Zákon demonstrativním způsobem uvádí, že za rozhodnutí o významné záležitosti považuje zejména rozhodnutí o podstatném zlepšení nebo zhoršení věci, rozhodnutí o změně jejího účelu nebo rozhodnutí o jejím zpracování. Přesné vymezení těchto pojmů bude pak úkolem soudní praxe. Obecně platí, že rozhodnutí týkající se zásadního zlepšení nebo zhoršení společné věci se vztahuje na situace, kdy dochází k významným změnám v kvalitě nebo hodnotě společné věci, které přesahují běžné, obvyklé nebo pravidelné úkony související se správou společné věci. Půjde například o přestavbu domu<sup>35</sup> nebo zřízení zástavního práva.

K rozhodnutí o některých otázkách naopak zákon vyžaduje souhlas všech spoluvlastníků. Půjde zejména o záležitosti, které zatíží společnou věc na déle než 10 let, například o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni. Rozhodnutím většiny dále nelze prodat společnou věc jako celek ani k ní zřídit věcné břemeno nebo ji zatížit zástavním právem. Právní úkon směřující k převodu vlastnického práva k věci jako celku nebo ke vzniku jiných věcných práv vyžaduje ke své platnosti projev vůle všech spoluvlastníků. Naopak k právnímu úkonu směřujícímu k převodu spoluvlastnického podílu, popř. k jeho zatížení věcným právem třetí osoby, se vyžaduje pouze projev vůle příslušného spoluvlastníka. Většinové

---

<sup>35</sup> Přestavbou domu je myšlena zásadní funkční změna v její podstatné části, nebude se jednat například o přístavbu garáže, jejíž fungování nijak neomezí ostatní spoluvlastníky.

rozhodnutí nemůže převodu nebo zatížení spoluvlastnického podílu zabránit, čímž však není dotčeno zákonné předkupní právo spoluvlastníků.<sup>36</sup>

## **2.5 Vztah podílového spoluvlastnictví a společného jmění manželů**

Vzájemný vztah podílového spoluvlastnictví a společného jmění manželů je dán již historickou úpravou. V praxi občas panují nejasnosti, jak na oba instituty nahlížet, proto se v následující kapitole pokusím vysvětlit jejich vzájemný vztah a základní rozdíly mezi nimi.

Jak již bylo zmíněno, ObčZ 1964 výslovně upravoval dva konkrétní typy spoluvlastnictví. V § 136 odst. 2 ObčZ 1964<sup>37</sup> je členil na podílové a bezpodílové. Rozdíly lze celkem přehledně vymezit, a to vyjádřením podílů. Ty jsou dány pouze u podílového spoluvlastnictví, bezpodílový spoluvlastník pak disponuje vlastnickým právem k celé věci. Omezen je pouze stejným vlastnickým právem jiného spoluvlastníka. Mnohem podstatnější rozdíl však spatřuji v tom, že bezpodílové spoluvlastnictví mohlo vzniknout pouze mezi manžely<sup>38</sup>, zatímco u podílového spoluvlastnictví žádná taková podmínka stanovena není. Vlivem následující novelizace, účinné od 1. srpna 1988, bylo bezpodílové spoluvlastnictví manželů zrušeno a namísto něj úprava zavedla zcela nový institut společného jmění manželů. Avšak podle Králíka<sup>39</sup> nelze oba instituty směšovat a zaměňovat, neboť – i přes určitou osobní a věcnou spojitost – nelze mít za to, že SJM nahradilo bez dalšího bezpodílové spoluvlastnictví manželů.

### **2.5.1 Základní rozdíly**

Společné jmění manželů je zvláštním případem nedílného majetkového společenství a oproti spoluvlastnictví je založeno za zásadě, že věci, které jmění tvoří, patří dohromady oběma manželům, přičemž podíly na společné věci neexistují. Každý z manželů je tak vlastníkem celé věci, jeho vlastnické právo je omezeno pouze stejným právem druhého manžela. Charakterizujícím znakem

---

<sup>36</sup> PEJŠEK, Vít. Hospodaření podílových spoluvlastníků [online]. 23. 7. 2007 [cit. 2023-03-27]. Dostupné z: <https://pravni radce.ekonom.cz/c1-21660550-hospodareni-podilovych-spoluvlastniku>.

<sup>37</sup> Ve znění účinném od 1. ledna 1992 do 31. července 1998.

<sup>38</sup> § 136 odst. 2 věta druhá ObčZ 1964, ve znění účinném do 31. července 1988.

<sup>39</sup> KRÁLÍK, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2011, s. 56.

spoluvlastnictví je pak spoluvlastnický podíl, který vyjadřuje míru práv a povinností jakou se podílí na vzájemných vztazích všech spoluvlastníků, zároveň každému spoluvlastníku náleží „ideální“ podíl na společné věci. Jak vyplývá z výše uvedeného, SJM by se dalo považovat za speciální typ spoluvlastnictví, nicméně tomu tak není. Rozdíl lze také spatřovat zejména ve vzniku obou institutů. Již v ObčZ 1964 platila hlavní zásada, že nabývání do spoluvlastnictví není mezi manžely možné. Je to z toho důvodu, že u společného jmění mají oba manželé stejné postavení jako vlastníci. Jako z každého pravidla však i zde existuje výjimka a tou je majetek, který manželé nabyli za trvání manželství dědictvím nebo darem. Předchozí právní úprava umožňovala, aby v případě, kdy manželé z vůle dárce oba vystupují jako obdarovaní, nabyli takovýto předmět do podílového spoluvlastnictví. V aktuální úpravě došlo ke změně, jelikož v souladu s respektem k zásadě autonomie vůle stanovila, aby takovýto majetek do společného jmění manželů spadl, pokud k tomu směřuje dárceův projev vůle. „Výrazně se tak redukuje počet případů, kdy – v případě nemodifikovaného zákonného režimu společného jmění (§ 709 ObčZ) – nabytí za trvání manželství založí režim nikoli SJM, ale spoluvlastnictví (§ 1122 ObčZ).<sup>40</sup> V běžném životě se ale můžeme setkat poměrně často se situací, kdy budoucí manželé už mají určitý majetek ve spoluvlastnictví, ačkoli ke vzniku manželství ještě nedošlo. Uzavření manželství však nemá na situaci žádný vliv, spoluvlastnické podíly zůstávají upraveny stejně jako v okamžiku vzniku společného jmění.

Další zásadní rozdíl je zcela jistě v možnosti likvidace obou institutů. Zatímco zrušení a vypořádání spoluvlastnictví soudem je možné domáhat se téměř kdykoli (až na obecné výjimky uvedené v kapitole 3.2), vypořádat společné jmění je možné pouze v zákonem stanovené tříleté době. Nedošlo-li do tří let od zániku společného jmění manželů k jeho vypořádání dohodou anebo nebyl-li podán návrh na jeho vypořádání rozhodnutím soudu, platí zákonná domněnka, že ohledně movitých věcí se manželé vypořádali podle stavu, v jakém každý z nich věci pro potřebu svou, své rodiny a domácnosti výlučně užívá, o ostatních movitých věcech a o nemovitostech platí, že jsou v podílovém spoluvlastnictví a podíly obou spoluvlastníků jsou stejné.<sup>41</sup> Nicméně jak uvedl Ústavní soud, právní vztahy bývalých manželů k věcem tvořícím společné jmění manželů ke dni jeho zániku se

---

<sup>40</sup> KRÁLÍK, M. Komentář k § 1122. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. Praha, 2021, str. 486.

<sup>41</sup> § 741 ObčZ.

řídí ustanoveními ObčZ o společném jmění manželů a nikoli ustanoveními o podílovém spoluvlastnictví.<sup>42</sup> Dále také platí, že soud může vypořádat pouze poměrnou část SJM, na způsobu likvidace zbytku se mohou manželé domluvit. Naproti tomu u podílového spoluvlastnictví soud rozhoduje vždy o vypořádání celého předmětu. Vypořádat část nelze ani na návrh spoluvlastníka.

---

<sup>42</sup> Usnesení Ústavního soudu ze dne 16. března 2009, sp. zn. I.ÚS 2758/08.



### 3 Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

Na rozdíl od cizích právních úprav, u nás se při likvidaci majetkového společenství rozlišují dvě základní fáze – zrušení a vypořádání. Podle Zúklínové<sup>43</sup> to lze považovat za mnohem správnější. Pokud tedy dojde ke zrušení spoluvlastnictví, musí být určitým způsobem i vypořádáno. V následujících kapitolách se budu věnovat nejprve jednotlivým možnostem zrušení spoluvlastnictví, následně pak jeho vypořádání.

Aktuální hmotněprávní úpravu bychom našli v § 1140–1157 ObčZ. Občanský zákoník z roku 1964 upravoval likvidaci podílového spoluvlastnictví pouze dvěma paragrafy.<sup>44</sup> Nový občanský zákoník úpravu značně rozšířil, stále je však potřeba nahlížet na likvidaci spoluvlastnictví komplexně a v souvislosti s judikaturou.

Základní myšlenka je formulována v § 1140 odst. 1 ObčZ, který říká, že nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Z toho vyplývá dobrovolnost existence spoluvlastnictví.<sup>45</sup> Jedná se o klasickou právní zásadu, která se objevuje standardně ve všech právních řádech.<sup>46</sup> Lze se s ní setkat například ve Všeobecné deklaraci OSN o lidských právech z roku 1948. Stejně tak OZO ve svém § 830 ve větě druhé zdůrazňoval, že každý podílník „zpravidla může žádat i zrušení společenství; nikoli však nevčas nebo na újmu ostatních. Proto musí si dáti líbiti okolnostem přiměřený odklad, jemuž nelze se snadno vyhnouti.“<sup>47</sup>

Spoluvlastník tak může prakticky kdykoliv (až na výjimky dále uvedené) požadovat zrušení spoluvlastnictví, čímž může docílit zániku spoluvlastnictví jako celku, nebo žádat oddělení ze spoluvlastnictví, čímž dojde ke zrušení jeho účasti ve spoluvlastnickém vztahu za současné změny společné věci, která bude zmenšena o oddělenou část odpovídající jeho podílu. Takové řešení je však možné pouze v případě, pokud lze předmět spoluvlastnictví reálně rozdělit. Této problematice se budu věnovat v samostatné kapitole 7 - Oddělení ze spoluvlastnictví.

---

<sup>43</sup> ZUKLÍNOVÁ, M., Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. – Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura. 2013, str. 79.

<sup>44</sup> Konkrétně se jedná o § 141 a § 142 ObčZ 1964.

<sup>45</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. prosince 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014.

<sup>46</sup> Důvodová zpráva k OZ, § 1140 odst. 1.

<sup>47</sup> § 830 odst. OZO.

### 3.1 Omezení práva na zrušení spoluvlastnictví

Právo spoluvlastníka domáhat se zrušení spoluvlastnictví může být za určitých okolností omezeno. Hned první podmínku uvádí § 1140 odst. 2 věta druhá ObčZ, podle které nesmí žádat spoluvlastník o zrušení spoluvlastnictví v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků. Další výraznou překážku představuje také zákonné předkupní právo spoluvlastníků. Výluky z práva na zrušení spoluvlastnictví mohou být dány též odkladem zrušení spoluvlastnictví, a to společným ujednáním spoluvlastníků (§ 1154 ObčZ), rozhodnutím soudu (§ 1155 odst. 1 ObčZ) či pořizem pro případ smrti (§ 1155 odst. 2 ObčZ).

#### 3.1.1 Předkupní právo spoluvlastníků

První komplikací při zrušení spoluvlastnictví bude zcela jistě předkupní právo. Jedná se o významné omezení a také výjimku z pravidla, že každý spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle. Úpravu nalezneme v § 1124 ObčZ, který v první větě stanoví, že bylo-li spoluvlastnictví založeno pořizem pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Jinak řečeno, převádějícímu spoluvlastníku vznikne povinnost přednostně nabídnout podíl oprávněnému spoluvlastníku (případně spoluvlastníkům). Podle důvodové zprávy tato situace vyžaduje zvláštní řešení, povinnost proto vzniká ze zákona a to z důvodu, že se spoluvlastníci nejsou schopni ochránit sami.<sup>48</sup> Pokud si spoluvlastníci nedohodnou způsob, jakým předkupní právo vykonají, ukládá jim zákon právo vykoupit daný podíl poměrně podle velikosti podílů.<sup>49</sup> Každý spoluvlastník tak může po nabízejícím spoluvlastníku

---

<sup>48</sup> Důvodová zpráva k OZ, k § 1124.

<sup>49</sup> § 1124 odst. 1 ObčZ věta druhá.

žádat uzavření kupní smlouvy na část podílu, která odpovídá velikosti podílů ostatních spoluvlastníků.<sup>50</sup>

Je třeba uvést, že samotné ustanovení o předkupním právu prošlo od nabytí účinnosti občanského zákoníku hned několika změnami. Jako první uvádím novelu č. 460/2016 Sb., účinnou od 1. ledna 2018, která § 1124 ObčZ změnila následovně: „Převádí-li se spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.“ Druhý odstavec nařizoval použití stejného postupu i v případě bezúplatného převodu, přidal navíc právo spoluvlastníka na výkup podílu za cenu obvyklou. Touto novelou došlo k zásadní změně koncepce předkupního práva oproti předchozí úpravě, aniž by bylo z legislativního procesu patrné, z jakého důvodu byla změna učiněna. Nicméně o dva roky později byl však zákon změněn znovu. Stalo se tak novelou č. 163/2020 Sb., účinnou od 1. července 2020. Znění § 1124 ObčZ se tak vrátilo ke své původní navrhované podobě. Došlo k rozšíření případů, na které zákonné předkupní právo dopadá, a současně byl i vymezen širší okruh osob, kdy v případě převodu podílu na tyto osoby je předkupní právo vyloučeno. Aktuální znění upřesňuje, že předkupní právo se neuplatní v případě převodu vlastnického práva na manžela, sourozence či příbuzné v řadě přímé. V této situaci je třeba položit si otázku, proč zákonodárce zvolil výčet konkrétních osob, ačkoli se dle mého názoru jako mnohem vhodnější jeví použití odkazu na § 22 ObčZ, který o osobách blízkých výslovně normuje. Komplikace byla zákonodárcem spatřována pravděpodobně v samotném pojmu. Výčet jednotlivých osob v ustanovení § 1124 ObčZ má totiž svůj důvod. Zákon sice hovoří o příbuzných v řadě přímé, sourozenci a manželovi, nikde zde však není uveden registrovaný partner, obdobně také druh, případně družka. Právní úprava registrovaného partnerství je obsažena v zákoně č. 115/2006 Sb., vztahy druha a družky ale nikde upraveny nejsou. Logicky tak vyvstává další otázka, zda je předkupní právo vyloučeno i v případě, že by došlo k převodu spoluvlastnického podílu na registrovaného partnera, případně druha či družku. Pokud je osoba blízká vymezena v § 22 ObčZ způsobem, který zahrnuje výslovně i partnera podle jiného zákona upravujícího registrované partnerství, ale i druha a družku, mohl zákonodárce použít vymezení osob blízkých i pro úpravu vyloučení předkupního

---

<sup>50</sup> KRÁLÍK, M. Komentář k § 1124. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. 2013, str. 476.

práva v § 1124 odst. 1 ObčZ. Jelikož tak neučinil, může z toho vyplývat určité omezení těchto osob. Jak ale uvádí Lužná<sup>51</sup>, uvedené osoby<sup>52</sup> mohou nabývat majetek buď do svého výlučného vlastnictví nebo do vlastnictví podílového. Pokud dojde k nabytí majetku do spoluvlastnictví, uplatní se obecný občanskoprávní režim podílového spoluvlastnictví. Poslední změnou se však zákon vrátil k původnímu znění a okruh osob byl opět rozšířen. Podle § 3020 ObčZ ustanovení části první, třetí a čtvrté o manželství a o právech a povinnostech manželů platí obdobně pro registrované partnerství a práva a povinnosti partnerů. Do třetí části spadá také ustanovení § 1124 ObčZ. Z toho lze tedy vyvodit, že i převod spoluvlastnického podílu na registrovaného partnera vylučuje uplatnění předkupního práva. Jak ale upozorňuje Králík<sup>53</sup>, jde o vyloučení na základě přímé aplikace § 3020 ObčZ, nikoli na základě analogie.

V této souvislosti si nemohu odpustit kritickou poznámku ohledně výše zmíněných novel. Je logické, že právní předpisy se postupem času vyvíjí a díky novelizaci mohou rychle reagovat na společenské změny, nicméně tento postup zákonodárce nepovažuji za přijatelný. První změna byla učiněna již dva roky po nabytí účinnosti občanského zákoníku. To je dle mého názoru velice krátká doba, aby vůbec bylo možné posoudit dopad změny na adresáty v praxi. Takovou situaci by zákonodárce neměl dopustit. Neustálá změna právních předpisů vyvolává nejistotu a подрývá důvěru občanů v právo. Namísto nelogických novel je někdy lepší poskytnout dostatek času, aby změna mohla být dostatečně implementována.

### **3.2 Důvody pro zamítnutí žaloby na zrušení spoluvlastnictví**

Dále zákon uvádí dvě hlavní podmínky, na jejichž základě může být žaloba na zrušení spoluvlastnictví zamítnuta. Podle § 1140 odst. 2 ObčZ jsou jimi nevhodnost doby a vznik újmy byť jen některému ze spoluvlastníků. O obou důvodech pojednám podrobněji v následujících kapitolách.

Judikatura také dále připouští, že žalobu na zrušení spoluvlastnictví lze výjimečně zamítnout v případě, že dojde ke zjevnému zneužití práva podle § 8

---

<sup>51</sup> LUŽNÁ, R. Právní vztahy mezi mužem a ženou, kteří nejsou manžely. Právo a rodina, 2007, č. 2, str. 1.

<sup>52</sup> Jedná se o registrované partnery, druha a družku.

<sup>53</sup> KRÁLÍK, M. Komentář k § 1124. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. Praha, 2021, str. 523.

ObčZ.<sup>54</sup> Účelem zákazu zneužití práva je odepření právní ochrany takovému výkonu práva, který sice formálně odpovídá zákonu či obsahu existujícího právního vztahu, avšak který je vzhledem k okolnostem případu nepřijatelný. Ke stejnému názoru se ve svém rozhodnutí přiklání i rakouský Nejvyšší soudní dvůr<sup>55</sup>, který upozorňuje na to, že požadavek vlastníka na zrušení spoluvlastnictví musí být poměřen principem Treu und Glaben<sup>56</sup>, což v české právní úpravě odpovídá principu poctivosti, resp. jedné z jeho forem, kterou je zákaz zneužití práva. V pozdějším rozhodnutí se rakouský Nejvyšší soudní dvůr znovu přihlásil ke své ustálené judikatuře, podle které překážky zrušení spoluvlastnictví, kterými jsou „nevhodná doba“ a „újma ostatních“, představují konkretizaci požadavku jednání spoluvlastníka v rámci vztahu k ostatním v souladu se zásadou Treu und Glaben. Uvedl také, že je výjimečně umožněno v judikatuře i přímo na základě této zásady poměřit požadavek spoluvlastníka na zrušení spoluvlastnictví.<sup>57</sup>

### 3.2.1 Nevhodná doba

Je nutné zdůraznit, že nevhodnost doby se vztahuje ke společné věci a k okolnostem působícím na věc. Jedná se o objektivní a přechodnou okolnost vztahující se k předmětu spoluvlastnictví, pro kterou se zrušení a vypořádání spoluvlastnictví jeví nevhodné.<sup>58</sup> Směřuje zejména k okolnostem dočasným, které mohou mít vliv například na cenu společné věci. Jako příklad nevhodné doby lze uvést probíhající opravu společné věci, hyperinflaci či podstatnou změnu ceny společné věci (nemovitosti) v důsledku stavby dálnice v její bezprostřední blízkosti.<sup>59</sup> Jak dále upřesňuje judikatura Nejvyššího soudu, pro posouzení doby nevhodné ke zrušení spoluvlastnictví ve smyslu § 1140 odst. 2 ObčZ jsou rozhodné přechodné objektivní poměry týkající se společné věci, nikoli osobní poměry spoluvlastníka (příp. spoluvlastníků).<sup>60</sup>

Původní myšlenka zavedení této podmínky vycházela již z úpravy obsažené v OZO. Dobová odborná literatura se nijak výrazně tímto hlediskem

---

<sup>54</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. prosince 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014.

<sup>55</sup> Rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora ze dne 30. dubna 1985, sp. zn. 5 Ob525/85.

<sup>56</sup> V překladu se jedná o zásadu dobré víry.

<sup>57</sup> Rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora ze dne 24. února 2015, sp. zn. 5 Ob8/15k.

<sup>58</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. prosince 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014.

<sup>59</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. srpna 2018, sp. zn. 22 Cdo 2604/2018.

<sup>60</sup> Tamtéž.

nezabývala a jeho výklad ponechala soudní praxi. Ta považovala pro posouzení včasnosti za relevantní okolnosti objektivní povahy, které se týkají společné věci samé a mají na ni věcný účinek. Osobní poměry spoluvlastníků nemají na hledisko nevhodné soby vliv.<sup>61</sup>

Důvodová zpráva k OZ uvádí jako příklad rozdělení zemědělských pozemků, přičemž jako nevhodnou dobu uvádí období po sklizni nebo před osetím. Nicméně jak v komentáři zmiňuje Coufalík<sup>62</sup>, poukaz důvodové zprávy na období sklizně se s ohledem na délku soudního řízení nejeví patrně v praxi použitelným. Podle § 154 odst. 1 OSŘ je pro rozhodnutí rozhodující stav době jeho vyhlášení. Vzhledem k náročnosti celého řízení může spoluvlastník jen těžko odhadnout okamžik podání žaloby, aby tak nečinil v nevhodnou dobu. K zániku věci dochází až v okamžiku rozdělení věci, tudíž ani samotný soud nemá možnost ovlivnit, kdy se tak stane.

Nevhodností doby naopak není potřeba opravy domu při jeho špatném technickém stavu, zatížení podílu spoluvlastníka nebo existence práva zpětné koupě.<sup>63</sup>

### 3.2.2 Újma některého ze spoluvlastníků

Druhou možností, na základě které může soud žalobu zamítnout, je vznik újmy byť jen některému ze spoluvlastníků. „Zrušení spoluvlastnictví bylo považováno za škodící spoluvlastníkovi jen tehdy, kdyby prospěch, jenž by jinak patřil všem podílníkům, připadl pouze některým z nich.“<sup>64</sup> Zde je namístě zamyslet se nad pojetím újmy spoluvlastníka. V prvním případě se situace týká úmyslného jednání spoluvlastníka, který podá žalobu na zrušení spoluvlastnictví s cílem způsobit újmu ostatním spoluvlastníkům. V druhém případě je újma způsobena samotným zrušením spoluvlastnictví, takže zamítnutí žaloby se jeví jako nejlepší řešení. Věta druhá § 1140 odst. 2 ObčZ říká: „Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků.“<sup>65</sup> Pokud bychom použili pouze

<sup>61</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 25. září 1923, sp. zn. Rv I 1218/22, Vážný 2960.

<sup>62</sup> PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář., 2019, str. 1224.

<sup>63</sup> KRÁLÍK, M. Komentář k § 1140. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. Praha, 2021, str. 674.

<sup>64</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 18. září 1923, sp. zn. Rv I 965/23.

<sup>65</sup> § 1140 odst. 2 ObčZ.

jazykový výklad, z ustanovení skutečně vyplývá, že podání žaloby je motivováno právě a jenom snahou o způsobení újmy jinému spoluvlastníku. Zákodárce v této souvislosti naznačuje již zmíněný zákaz zneužití práva v obecné podobě v § 8 ObčZ.<sup>66</sup> Nicméně pro komplexní pojetí je třeba posuzovat výklad v kontextu s judikaturou. Nejvyšší soud v již zmíněném rozsudku konstatoval, že „pro posouzení, zda některému ze spoluvlastníků vznikla újma, jsou podstatné subjektivní okolnosti přechodné povahy“.<sup>67</sup> Musí se jednat o okolnosti dočasného charakteru, které se zpravidla při zrušení spoluvlastnictví nevyskytují. Příkladem může být časově omezená zdravotní indispozice, nicméně soud bude každý případ posuzovat individuálně. Vzhledem k tomu, že zákonné důvody nemožnosti domáhat se zrušení spoluvlastnictví jsou výjimkou z pravidla, je třeba na jejich aplikaci nahlížet restriktivně a vždy poměřovat, zda požadavek na zachování spoluvlastnického režimu může převážit nad zákonnou možností domáhat se zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Soudní praxe toto pravidlo poctivě dodržuje, z tohoto důvodu se v odborné literatuře i v komentářích objevují zejména případy, které újmu nezpůsobují.

Vhodný příklad uvádí prvorepubliková judikatura, podle které například ztráta bydlení není sama o sobě na překážku zrušení spoluvlastnictví, neboť ta je sama o sobě velmi častým důsledkem zrušení spoluvlastnictví.<sup>68</sup> Stejně tak není na překážku ani absence finančních prostředků na vyplacení náhrady spoluvlastníkům<sup>69</sup>, vyšší věk spoluvlastníka a s tím spojené zdravotní problémy nebo třeba citový vztah při dlouhodobém využívání nemovitosti.<sup>70</sup> Zásadní problém netvoří ani skutečnost, že na majetek některého z podílníků je nařízena exekuce. Tento názor vyjádřil Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí, v němž uvedl, že pokud dojde ke zrušení spoluvlastnictví, jehož součástí je podíl, na který je nařízena exekuce, změna nastane pouze v nabyvateli, který společně s podílem nebude i práva a povinnosti a exekuce bude vedena proti němu.<sup>71</sup> Z restriktivní povahy obou těchto důvodů vyplývá, že důkazní břemeno nese jednoznačně spoluvlastník-navrhovatel. Soud nemá povinnost vyhledávat skutečnosti, pro které by bylo třeba

---

<sup>66</sup> KRÁLÍK, M. Komentář k § 1140. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. Praha, 2021, str. 675.

<sup>67</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. prosince 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014.

<sup>68</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 24. ledna 1922, sp. zn. Rv I 826/21.

<sup>69</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. září 2016, sp. zn. 22 Cdo 324/2016.

<sup>70</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. června 2016, sp. zn. 22 Cdo 2135/2016.

<sup>71</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. června 2016, sp. zn. 22 Cdo 300/2016.

žalobu zamítnout. Projevuje se tedy zásada projednací, která stanovuje procesní odpovědnost za zjištění skutkového stavu věci účastníků řízení. Jestliže však v průběhu řízení vyjde existence alespoň jednoho z výše uvedených důvodů najevo, soud má povinnost se s nimi vypořádat a případně k jejich existenci přihlídnout.<sup>72</sup>

---

<sup>72</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. června 2017, sp. zn.22 Cdo 851/2017.



## 4 Dohoda spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

Možnost zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků je první specifickou možností, jak tento vztah zlikvidovat a vychází ze zásady autonomie vůle (§ 1 odst. 2 ObčZ). Občanský zákoník v § 1141 odst. 1 větě první uvádí, že spoluvlastnictví se zrušuje dohodou všech spoluvlastníků; dohoda musí obsahovat ujednání o způsobu vypořádání.

Jedná se o nejvíce preferovaný způsob zániku, což zdůrazňuje i samotný § 1143 ObčZ, podle kterého úloha soudu nastupuje až v případě, že se spoluvlastníci nedohodnou. Zároveň je upřednostňováno mimosoudní vyřešení sporu, které jednak nezvyšuje vytíženost soudů, dále pak představuje pro účastníky značné výhody, zejména zde není povinnost náhrady nákladů řízení. Jak normuje § 1141 v odstavci 1 ObčZ, pro zrušení je nutné, aby dohodu uzavřeli všichni spoluvlastníci, a to i v případě, že postavení některého ze spoluvlastníků bude po uzavření dohody identické. Zároveň je vyloučeno, že o zrušení spoluvlastnictví se bude rozhodovat například pomocí převládající většiny. Nejedná se totiž o správu společné věci ve smyslu § 1126 ObčZ, princip majority se v tomto případě neuplatní. Nemůže tak nastat případ, že vlastník většinového podílu „přehlasuje“ menšinu a rozhodne tak o likvidaci.

Poněkud odlišná situace nastane v případě, kdy jsou spoluvlastníci pouze dva. Nejvyšší soud se zabýval stavem, kdy jeden ze spoluvlastníků v podílovém spoluvlastnictví navrhuje převod svého celého podílu na druhého spoluvlastníka, který vlastní celý zbývajících podíl. Soud rozhodl, že to není pouhý převod podílu, ale návrh na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, což znamená, že oslovený spoluvlastník se stává výlučným vlastníkem celé věci a musí zaplatit nabízejícímu spoluvlastníkovi jeho nabízenou cenu za jeho podíl.<sup>73</sup> Podobné stanovisko vyslovil i Ústavní soud když upřesnil, že dohody o převodu spoluvlastnického podílu zpravidla neobsahují výslovné ujednání o rušení spoluvlastnického vztahu, záměr zlikvidovat spoluvlastnický vztah je patrný z těchto dohod již tím, že jeden ze dvou spoluvlastníků převádí podíl na zbývajících spoluvlastníka.<sup>74</sup> Samotná okolnost, že podíloví spoluvlastníci uzavřou darovací smlouvy, jejichž předmětem jsou právě

---

<sup>73</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. července 2006, sp. zn. 22 Cdo 2476/2005.

<sup>74</sup> Usnesení Ústavního soudu ze dne 4. dubna 2007, sp. zn. I. ÚS 650/2006.

jednotlivé podíly a hlavním účelem je zrušení spoluvlastnictví, ještě nezakládá absolutní neplatnost těchto smluv.<sup>75</sup> Od uvedeného příkladu je však potřeba razantně odlišit případ, kdy jeden ze spoluvlastníků pouze nabízí svůj podíl některému z dalších spoluvlastníků či chce převést svůj podíl na třetí osobu, která spoluvlastníkem není.<sup>76</sup>

Výhodou dohody je doba uzavření – lze tak učinit prakticky kdykoliv během trvání spoluvlastnického vztahu. Z judikatury Slovenského Nejvyššího soudu také vyplývá, že dohodnout se na zrušení spoluvlastnictví lze i po zahájení soudního řízení, po nepravomocném rozhodnutí věci, přičemž uzavřená dohoda může vypořádat zrušené spoluvlastnictví zcela jiným způsobem než soudní rozhodnutí, a dokonce i po právní moci rozsudku, kterým byl nařízen prodej společné věci ve veřejné dražbě, nicméně ta doposud nebyla realizována nebo společná věc ještě nebyla prodána.<sup>77</sup> V této situaci je však nutné vznést otázku, který právní titul bude v daném případě upřednostněn. Může totiž nastat situace, kdy sice existuje pravomocné rozhodnutí o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, nicméně jeden ze spoluvlastníků nebude spokojen, pokusí se celou situaci změnit a bude se domáhat způsobu vypořádání tak, jak určil pravomocný rozsudek. Zde je třeba upozornit na znění OSŘ, konkrétně na § 268 odst. 1 písmeno h), který říká, že „výkon rozhodnutí bude zastaven, jestliže výkon rozhodnutí je nepřipustný, protože je tu jiný důvod, pro který rozhodnutí nelze vykonat.“ I přesto, že existuje pravomocný rozsudek, se mohou spoluvlastníci dohodnout jinak. Dohoda bude mít tedy určitou aplikační přednost a to i za předpokladu, že dojde k vypořádání jiným způsobem, než jak stanovil rozsudek.

#### 4.1 Obsahové náležitosti dohody

Na rozdíl od úpravy v ObčZ 1964, která žádné požadavky na dohodu nekladla<sup>78</sup>, současný občanský zákoník vyžaduje dvě obligatorní náležitosti. Jak již bylo zmíněno, dohoda představuje smluvní základ likvidace celého vztahu, a proto z ní musí být patrný jednak jednoznačný konsenzus všech spoluvlastníků (ostatně

---

<sup>75</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. května 2017, sp. zn. 30 Cdo 5799/2016.

<sup>76</sup> KRÁLÍK, M. Komentář k § 1141. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. 2021, str. 690-691.

<sup>77</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu Slovenské socialistické republiky ze dne 8. března 1973, sp. zn. Cpj 8/72.

<sup>78</sup> Vycházím z § 141 ObčZ 1964.

právní úprava tento požadavek výslovně zdůrazňuje v § 1141 odst. 1 ObčZ), dále pak ujednání o následném způsobu vypořádání. Za nepřipustnou považuje judikatura dohodu, při které bude zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nahrazeno uznáním jednoho ze spoluvlastníků výlučného spoluvlastnictví druhého spoluvlastníka ke společné věci.<sup>79</sup> Je to tak zřejmě proto, že z jednostranného prohlášení by šlo jen těžko vyvodit, zda existuje výlučné vlastnické právo jiné osoby (spoluvlastníka) anebo osoba v prohlášení projevuje svoji vůli spoluvlastnictví zrušit. Podmínku o uvedení způsobu vypořádání v dohodě zdůrazňuje i Nejvyšší soud svým nedávným rozhodnutím, ve kterém uvedl, že „spoluvlastníci se nemohou dohodnout o zrušení spoluvlastnictví, aniž by se zároveň dohodli o jeho vypořádání; i když tedy mezi nimi není spor o to, že je namíste spoluvlastnictví zrušit, a neshodují se jen ve způsobu vypořádání, musí se obrátit na soud s žalobou jak na zrušení, tak i na vypořádání spoluvlastnictví.“<sup>80</sup> Z toho vyplývá, že předmětem řízení je i nárok na zrušení spoluvlastnictví, ačkoli skutečný spor mezi účastníky je jen ohledně způsobu vypořádání. Tuto skutečnost bude třeba zohlednit i při rozhodování o nákladech řízení, neboť posuzování procesního úspěchu v řízení jen podle toho, že to byl žalobce, kdo podal žalobu na zrušení spoluvlastnictví, které bylo v této části vyhověno, by bylo zjevně nelogické.

Pokud dohoda nebyla uzavřena všemi spoluvlastníky, nezahrnovala vyjádření vůle k ukončení spoluvlastnictví a nebylo dohodnuto, jak se majetek bude řešit, bude pravděpodobně soudní praxe stanovovat pravidla pro každý jednotlivý případ ohledně toho, zda se taková dohoda bude považovat za zdánlivé právní jednání (§ 551 ObčZ) nebo za neplatné jednání (§ 574 ObčZ) a jaké formy neplatnosti se v daných případech uplatní. S ohledem na to, že podle § 551 ObčZ o právní jednání nejde, pokud chybí vůle osoby, která jedná, bude praxe primárně hodnotit takové dohody jako zdánlivá právní jednání. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží (§ 554 ObčZ). Z toho tedy vyplývá, že zdánlivé právní jednání nemá zamýšlené právní důsledky.<sup>81</sup>

---

<sup>79</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu Slovenské socialistické republiky ze dne 28. září 1973, sp. zn. 2 Cz 87/73.

<sup>80</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. března 2018, sp. zn. 22 Cdo 6084/2017.

<sup>81</sup> KRÁLÍK, M. Komentář k § 1141. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. 2021, str. 692.

## 4.2 Forma dohody

Pokud jde o formu dohody, ObčZ navazuje na regulaci obsaženou v úpravě předchozí. V § 141 ObčZ 1964 byla výslovně požadována písemná forma dohody pro situace, kdy docházelo k zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nemovitých věcí, a to pod hrozbou absolutní neplatnosti.<sup>82</sup> Judikatura doplnila, že podpisy smluvních stran musí být podle § 561 odst. 2 ObčZ na téže listině. V případě nemovitých věcí zapisovaných do katastru nemovitostí by měly být podpisy podle § 7 odst. 2 KatZ úředně ověřeny, jinak navrhovatel zápisu musí prokázat jejich pravost. Nově je však zavedena povinná písemná forma dohody také v případě obchodního závodu. Pojmem závod rozumí nejenom obchodní závod (§ 502 ObčZ), ale též rodinný závod (§ 700 ObčZ) a zemědělský závod.<sup>83</sup>

V případech jiných než u nemovitostí a závodu není písemná forma dohody povinná podle zákona. To však neznamená, že spoluvlastníci nemohou uzavřít dohodu písemně i v těchto případech. Pro zajištění právní jistoty vůči třetím osobám a pro vzájemné vztahy mezi spoluvlastníky je doporučeno uzavřít dohodu písemně i tam, kde to zákon výslovně nepožaduje.

## 4.3 Způsoby a forma vypořádání

K zániku spoluvlastnictví nedochází pouhým nabytím účinnosti dohody spoluvlastníků, nýbrž musí být realizován zvolený způsob vypořádání. Ten je ponechán plně v rukou spoluvlastníků. Občanský zákoník v § 1141 odst. 2 ObčZ vymezuje, jakými způsoby je možné spoluvlastnictví vypořádat. Lze tak učinit fyzickým rozdělením společné věci, jejím prodejem z volné ruky nebo ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku, anebo tak, že vlastnického práva nabyde jeden nebo několik spoluvlastníků a ti jsou povinni ostatní spoluvlastníky vyplatit.<sup>84</sup> Zcela jistě se však nejedná o výčet taxativní, zákon pouze vyjmenovává nejčastější možnosti. Minimálně jeden další způsob je ještě znám – a sice přeměna v bytové

---

<sup>82</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. srpna 2007, sp. zn. 22 Cdo 459/2007.

<sup>83</sup> Zemědělský závod občanský zákoník nedefinuje. Ustanovení § 502 definuje obchodní závod a zavádí legislativní zkratku závod, z tohoto termínu budeme tedy nuceni vycházet i při interpretaci zemědělského závodu. Předmětem jeho činnosti bude zemědělská výroba.

<sup>84</sup> Výše vyplacené částky bude samozřejmě určena výší podílu toho kterého podílníka, nedohodnou-li se spoluvlastníci jinak.

spoluvlastnictví podle § 1163 až 1166 ObčZ.<sup>85</sup> Dále pak mohou spoluvlastníci věc například darovat nebo zničit, jak již bylo uvedeno v kapitole 2.3. Pořadí způsobů likvidace uvedené v zákoně není závazné, určité omezení je uvedeno v § 1142 ObčZ v případě nedělitelné věci. Volba způsobů v dohodě spoluvlastníků tak představuje asi největší výhodu oproti způsobům, jakými může vypořádat zrušené spoluvlastnictví soud.<sup>86</sup>

Určitou změnu můžeme v tomto ohledu spatřovat v úpravě předchozí, která žádné způsoby neobsahovala.<sup>87</sup> Zákon se zmiňoval pouze o písemném potvrzení, které byl ostatním povinen na požádání vydat každý ze spoluvlastníků v případě, pokud neměla dohoda o zrušení spoluvlastnictví písemnou formu. Potvrzení obsahovalo sdělení, jakým způsobem se spoluvlastníci vypořádali. Tuto možnost zakotvuje i současná úprava, a to konkrétně v § 1149 ObčZ. Z jazykového rozboru obou ustanovení vyplývá, že podstata sdělení je téměř totožná, taktéž důvodová zpráva se zmiňuje velmi stručně, na první pohled by se tak mohlo zdát, že žádný rozdíl mezi oběma zákoníky není. Dvě odlišnosti bychom přeci jenom našli. Zatímco ObčZ ukládá tuto povinnost bývalému spoluvlastníku, v ObčZ 1964 byl povinný každý spoluvlastník. Zákonodárce tím chtěl zřejmě vyjádřit skutečnost, že potvrzení je vydáno až po ukončení a kompletní likvidaci celého vztahu. V praxi ovšem může nastat situace, kdy spoluvlastnictví sice zrušeno je, spoluvlastníci se dohodli na jeho likvidaci například prodejem věci ve veřejné dražbě (viz. kapitola 4.1.3) a následně dojde k vydání potvrzení od jednoho ze spoluvlastníků. V době uplatnění požadavku na vydání potvrzení však ještě k prodeji věci nedošlo. Nemohlo tedy dojít ani k faktickému zániku spoluvlastnického vztahu. Nicméně zde se přikláním k názoru Králíka<sup>88</sup>, že tato okolnost nebude v praxi činit žádné potíže.

Další změnou, byť také nepodstatnou, je požadavek písemné formy potvrzení v ObčZ 1964. Ve znění § 1149 ObčZ tento nárok chybí, nicméně nic nenasvědčuje tomu, že by se mělo jednat o výrazné odchýlení od dosavadní právní úpravy. Zákonodárce použil spojení „doručení potvrzení“, čímž do ustanovení nově

---

<sup>85</sup> ZUKLÍNOVÁ, M. Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. – Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura. 2013, s. 80.

<sup>86</sup> KRÁLÍK, M. Komentář k § 1141. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. 2013, str. 559.

<sup>87</sup> Vycházím z § 141 ObčZ 1964.

<sup>88</sup> KRÁLÍK, M. Komentář k § 1141. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. 2013, str. 635.

zahrnul i možnost komunikace elektronickou formou, kterou ObčZ také akceptuje. Ve znění § 562 odst. 1 ObčZ dokonce uvádí, že písemná forma je zachována i při právním jednání učiněném elektronickými nebo jinými technickými prostředky umožňujícími zachycení jeho obsahu a určení jednající osoby. Ani v tomto případě tedy nedošlo k žádné výrazné změně.

#### **4.3.1 Rozdělení věci**

Rozdělení věci je jednou z možností, jak vypořádat zrušené spoluvlastnictví. Rozdíl je však v tom, že v případě, kdy celou situaci řeší soud, musí dělitelnost věci řešit jako první v pořadí, zatímco v případě dohody si spoluvlastníci mohou ujednat i jinak za podmínky, že zohlední omezení uvedené v § 1142 ObčZ. Ten zakotvuje základní pravidlo, že rozdělení společné věci bude dobře možné jen tam, kde to nevyklučuje povaha věci – její účel, k němuž má jako celek sloužit, případně zvláštní právní předpis. Další komplikaci představuje případný odklad zrušení spoluvlastnictví ve smyslu § 1154 ObčZ, kterému věnuji také samostatnou kapitolu. Judikatura přijala jednoznačné stanovisko, že úprava § 1142 ObčZ dopadá nejenom na případy zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků, ale také na zrušení a vypořádání rozhodnutím soudu.<sup>89</sup> Při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je častějším řešením ingerence soudu, proto se problematice rozdělení věci budu více věnovat v samostatné kapitole 5.1.

V souvislosti s dohodou spoluvlastníků je však ohledně dělení věci nutné uvést, že v případě, pokud bude věc dělitelná, je možné její rozdělení provést téměř jakýmkoli způsobem. Rozhodující není velikost spoluvlastnických podílů, na překážku nebude ani skutečnost, že jednotlivé díly věci nedopovídají podílům. Pokud tedy 3 spoluvlastníci rozdělí věc tak, že první bude mít 2/3 a zbylí dva každý po 1/6, v případě, že budou všichni s dohodou souhlasit, může být likvidace provedena i takto. Pokud by jeden ze spoluvlastníků nechtěl rozdělenou část věci, je možné tuto nahradit finanční kompenzací. Výše ceny závisí opět na vůli spoluvlastníků, může být určena například podle ceny obvyklé.

---

<sup>89</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. června 2015, sp. zn. 22 Cdo 1450/2015.

### **4.3.2 Nabytí výlučného vlastnického práva některým ze spoluvlastníků**

Při tomto způsobu vypořádání zákon nestanovuje žádné konkrétní podmínky, i proto je tento postup v praxi využíván nejčastěji. Dosud společná věc se v budoucnu stane výlučným vlastnictvím jednoho ze spoluvlastníků (může jich být samozřejmě i více), ostatní pak své vlastnické právo pozbydou. Jejich část společné věci je pak kompenzována finanční částkou odpovídající výši jejich podílu. Stále se ale jedná o dohodu, takže není vyloučeno, že náhrada za podíl poskytnuta vůbec nebude. Takové řešení je možné realizovat v případě, kdy jeden ze spoluvlastníků v minulosti investoval do společné věci poměrně vyšší částku, než ostatní. Jeho „přeplatek“ pak bude možné takto nahradit – věc nabyde do výlučného vlastnictví, přičemž podíly zbývajících spoluvlastníků nebudou vyrovnány.

### **4.3.3 Prodej věci a rozdělení výtěžku**

Pokud se neuplatní ani jeden z výše uvedených způsobů vypořádání, přichází do úvahy prodej společné věci a rozdělení výtěžku mezi spoluvlastníky. Občanský zákoník v § 1141 odst. 2 nabízí dvě možnosti – prodej z volné ruky a prodej ve veřejné dražbě. Prodejem z volné ruky mají spoluvlastníci možnost společnou věc prodat na trhu na pomoci obvyklé kupní smlouvy. Pokud takový zájemce neexistuje, mohou spoluvlastníci požádat o dobrovolnou dražbu podle § 17 a násl. VeřDr.

## 5 Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu

Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozhodnutím soudu představuje druhý způsob likvidace spoluvlastnictví. Jak již bylo zmíněno v přechozí kapitole, v ideálním případě by se měli spoluvlastníci na průběhu řízení dohodnout. Pokud ovšem není možné dohody dosáhnout, důvod této neshody může být jakýkoli, většinou se bude jednat o osobní antipatie a rozdílnou představou o využití a hospodaření se společnou věcí, mohou spoluvlastníci (případně spoluvlastník) využít svého práva a podat žalobu k věcně a místě příslušnému soudu – v prvním stupni je to soud okresní. Ten rozhodne jak o zrušení celého vztahu, tak o jeho následném vypořádání.<sup>90</sup> Důležité je zmínit judikaturu Ústavního soudu, která uvedla, že soudním zásahem není porušen článek 11 odst. 4 LZPS<sup>91</sup> ani nedochází k zásahu do práva na ochranu vlastnictví.<sup>92</sup>

Jak vyplývá z ObčZ 1964, soud mohl rozhodnout pouze o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.<sup>93</sup> Aktuální úprava dosáhla znatelných změn oproti předchozí, nicméně stále půjde o řízení návrhové, k podání žaloby je oprávněn výlučně spoluvlastník. Zároveň se také nepochybně jedná o řízení sporné. Aktivně legitimován je pouze některý ze spoluvlastníků bez ohledu na velikost svého spoluvlastnického podílu, současně je potřeba, aby na straně žalovaného byl alespoň jeden ze spoluvlastníků. Při podání žádosti o zrušení spoluvlastnictví není důležitá velikost podílu na věci ani názor ostatních spoluvlastníků.<sup>94</sup> I když se Ústavní soud v této věci vyjádřil v době, kdy platil občanský zákoník z roku 1964, je zjevné, že tento závěr bude platit i po vstupu nového občanského zákoníku v účinnost.<sup>95</sup> Ve spoluvlastnictví totiž platí již zmíněná zásada, že nikdo nesmí být nucen ve spoluvlastnictví setrvat (§ 1140 ObčZ).<sup>96</sup> Spoluvlastník se nebude moci domáhat žalobou zrušení spoluvlastnictví pouze v nevhodnou dobu nebo jen k újmě jiného spoluvlastníka, jak ostatně vyplývá i z kapitoly 3.1 a následujících. Přesněji

---

<sup>90</sup> KRÁLÍK, M. Komentář k § 1143. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. 2013, str. 567.

<sup>91</sup> Usnesení Ústavního soudu ze dne 30. července 2001, sp. zn. IV.ÚS 739/2000.

<sup>92</sup> Usnesení Ústavního soudu ze dne 16. dubna 2003, sp. zn. IV. ÚS 756/02.

<sup>93</sup> § 142 odst. 1 ObčZ 1964.

<sup>94</sup> Usnesení Ústavního soudu ze dne 12. dubna 2006, sp. zn. I. ÚS 174/05.

<sup>95</sup> DOHNAL, Jakub. Analýza soudního vypořádání spoluvlastnictví a použití dosavadní judikatury v této oblasti. Právní rozhledy, 2013, č. 22, s. 786-791.

<sup>96</sup> Tento princip platil již v ObčZ 1950, ObčZ 1964 a platí také v aktuální úpravě. Je se spoluvlastnictvím spojen už od jeho vzniku, znalo ho už i římské právo.



řečeno, žalobu teoreticky podat může, ale soud ji pravděpodobně zamítne. Je však potřeba zdůraznit, že uvedené překážky jsou ve většině případů pouze dočasné a je třeba na ně nahlížet restriktivně. Zamítavé rozhodnutí v důsledku výše zmíněných překážek bude spíše výjimečné. V případě žaloby na zrušení spoluvlastnictví také absentuje již zmíněný princip majorizace. Žalobu je oprávněn podat i minoritní spoluvlastník, který nemůže být v žádném případě přehlasován. Zásada uvedená v § 1140 ObčZ tak převažuje nad velikostí jednotlivých podílů a ani většinový spoluvlastník (případně spoluvlastníci) nemohou zvrátit rozhodnutí spoluvlastníka žádajícího o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.<sup>97</sup>

Stávající úprava zrušení a vypořádání spoluvlastnictví byla včleněna do § 1143 ObčZ. Podle tohoto ustanovení platí, že nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého z nich soud. Rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne zároveň o způsobu vypořádání spoluvlastníků. Pokud bychom jazykově rozebrali první větu, vyplývá z ní, že soud rozhoduje o zrušení spoluvlastnictví až v okamžiku, pokud se spoluvlastníci sami mimosoudně nedohodnou. Ve skutečnosti tomu tak není. Spoluvlastník může žalobu podat prakticky kdykoliv během trvání spoluvlastnického vztahu, skutečnost, že se bezvysledně pokoušel o smírné řešení na věci nic nemění. Absenci pokusu o vyřešení celé věci dohodou však může soud zohlednit v rámci rozhodování o nákladech řízení.<sup>98</sup>

## 5.1 Předprocesní otázky

Před zahájením celého řízení je třeba projednat základní otázku, co bude jeho předmětem a v jakém rozsahu může soud o likvidaci celého vztahu rozhodnout. Z ustanovení § 1143 ObčZ striktně vyplývá, že soud nemůže rozhodnout o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví tam, kde by bylo již dříve rozhodnuto platnou dohodou spoluvlastníků. Důvodem pro zrušení nemusí však být pouze neexistence dohody či rozpory mezi spoluvlastníky, může se jednat o pouhou objektivní nemožnost užívat předmět spoluvlastnictví například s ohledem na trvalé bydliště jednotlivých spoluvlastníků (v případě, že je jedná o nemovitost). Ohledně

---

<sup>97</sup> Je tomu tak proto, že žalobu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nelze podřadit pod běžnou správu věci ve smyslu § 1128 odst. 1 ObčZ.

<sup>98</sup> PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha, 2019, str. 1227.

předmětu však starší judikatura Nejvyššího soudu vymezila, že soud může rozhodnout pouze o zrušení a vypořádání celé společné věci, nikoli pouze o jeho části či příslušenství. Ohledně příslušenství je hlavní idea založena na skutečnosti, že tvoří samostatnou věc ve smyslu § 489 ObčZ a je pouze určeno vlastníkem věci hlavní k trvalému užívání s touto věcí. Soud se bude příslušenstvím k věci zabývat pouze v případě, pokud ho předmětem řízení učiní některá ze stran. V opačném případě takovou povinnost nemá.<sup>99</sup>

Při soudním vypořádání věci je taxativně stanoven zákonný postup, který soud musí bezvýjimečně dodržet. Není tedy možnost rozhodnout jiným způsobem, než jak stanovuje zákon, a to ani v případě, že by takový postup navrhnul sám účastník nebo by se jevil jako vhodnější samotnému soudu.<sup>100</sup> Prvním ze způsobů vypořádání, který ostatním předchází, je rozdělení věci (§ 1144 odst. 1 ObčZ). Pokud se jedná o nedělitelnou věc, je dalším krokem vypořádání věci za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. A pokud ani žádný ze spoluvlastníků neprojeví o věc zájem, soud nařídí její prodej ve veřejné dražbě (§ 1147 ObčZ).

## 5.2 Rozdělení společné věci

Ustanovení § 142 odst. 1 věty třetí ObčZ 1964 říká, pokud není možné rozdělit věc mezi spoluvlastníky, může ji soud přikázat jednomu nebo více z nich za přiměřenou náhradu. Soud přitom musí zohlednit efektivní využití věci. Tento závěr ukazuje, že zákonodárce předpokládal, že ne všechny věci budou moci být skutečně rozděleny, což je správný přístup. Avšak nebyla stanovena žádná kritéria, která by určila, kdy je věc nerozdělitelná.<sup>101</sup> Současný občanský zákoník je na tom již o poznání lépe a nabízí vhodnější řešení, když v § 1142 stanoví, že a) společná věc nemůže být rozdělena za podmínky, že má jako celek sloužit k určitému účelu a za b) zemědělský pozemek může být rozdělen jen tak, aby dělením vznikly pozemky účelně obdělávatelné jak vzhledem k rozloze, tak i k možnosti stálého přístupu.<sup>102</sup> Podle důvodové zprávy je tato podmínka specifikována tak, že společná věc je určena pro trvalé nebo dlouhodobé využití a má prospěšný dopad na

---

<sup>99</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. prosince 2003, sp. zn. 22 Cdo 2281/2003.

<sup>100</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. října 2004, sp. zn. 22 Cdo 2568/2003.

<sup>101</sup> DOHNAL, Jakub. Analýza soudního vypořádání spoluvlastnictví a použití dosavadní judikatury v této oblasti. Právní rozhledy, 2013, č. 22, s. 786-791.

<sup>102</sup> KRÁLÍK, M. Komentář k § 1144. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. 2021, str. 735.

veřejnost.<sup>103</sup> Zákodárce se snažil vymezit podmínku, při jejímž splnění je věc nerozdělitelná, co možná nejobecněji. V § 142 odst. 1 ObčZ 1964 je použit pojem „věc“, zatímco v § 1140 ObčZ již zákon hovoří o „předmětu spoluvlastnictví“, rozdělení tedy bude přicházet v úvahu pouze u věcí. „Věcí v právním smyslu je sice vše, co je odlišné od osoby a slouží potřebě lidí, ale např. u obligací samozřejmě platí speciální úprava. Proto zde nelze hovořit např. o spoluvlastnictví dluhu a tedy ani jeho vypořádání“.<sup>104</sup>

Kritérium dělitelnosti věci bylo v předchozí úpravě vyjádřeno v § 142 odst. 1 větě třetí ObčZ 1964 slovním spojením „není-li rozdělení věci dobře možné“. Ke správné interpretaci této věty je opět třeba nahlédnout do související judikatury. Jak konstatoval Nejvyšší soud, ze slovního spojení „dobře možné“ je patrné, že věc není možné rozdělit jen na základě této reálné možnosti, rozdělením věci musí být zachována i podstata a smysl věci.<sup>105</sup>

Rozdělení věci je také podmíněno náklady, které jsou s tím spojeny. V mnoha případech bude nutné vynaložit velké finanční prostředky na rozdělení věci. Je důležité zohlednit, zda je spravedlivé požadovat od ostatních spoluvlastníků finanční příspěvek na rozdělení věci. Při rozhodování se musí brát v úvahu jak objektivní náklady, tak subjektivní ochota spoluvlastníků těmito náklady přispět. Stejný názor má judikatura i po rekonstrukci – pokud by totiž žádný ze spoluvlastníků nebyl ochoten náklady uhradit, považuje se věc za nedělitelnou.<sup>106</sup>

Zmíněné ustanovení je samozřejmě možné aplikovat i na věci movité, nicméně většinu movitých věcí není možné reálně rozdělit tak, aby poté mohly sloužit stejnému účelu. Tyto případy se tedy v praxi budou vyskytovat zcela minimálně, s ohledem na funkční nedělitelnost movitých věcí.<sup>107</sup>

### 5.2.1 Nemovitosti a stavby

Rozdělení nemovitostí a staveb, či pozemků a staveb na nich postavených, může být problematické, zejména pokud jsou tyto předměty spoluvlastnictví.

---

<sup>103</sup> Důvodová zpráva k OZ, k § 1141 až 1149.

<sup>104</sup> DOHNAL, Jakub. Analýza soudního vypořádání spoluvlastnictví a použití dosavadní judikatury v této oblasti. Právní rozhledy, 2013, č. 22, s. 786-791.

<sup>105</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. srpna 2005, sp. zn. 22 Cdo 92/2005.

<sup>106</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. ledna 2015, sp. zn. 22 Cdo 3105/2014.

<sup>107</sup> KRÁLÍK, M. Komentář k § 1142. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání, 2021, str. 701.

Pokud jde o pozemky, platí zde stejný princip jako výše uvedený, tedy že rozdělení je možné, pokud je to fakticky i funkčně proveditelné. Tento princip platí zejména pro nezastavěné pozemky.<sup>108</sup> Rozdělení těchto nemovitostí je nemožné, pokud by to neumožnilo vytvoření samostatných a funkčních věcí nebo by to nebylo v souladu s účelem a územním plánováním. Při rozhodování o dělení pozemků je třeba brát v úvahu faktory jako přístup k nim a vhodné technické řešení.<sup>109</sup> Dalším podstatným kritériem je jejich umístění, velikost a tvar. Pokud by rozdělením vznikl pozemek, na který by byl velmi těžký nebo dokonce žádný přístup, může být zřízeno věcné břemeno v podobě práva na přístupovou cestu.<sup>110</sup> Soudní praxe uvádí i situaci, kdy rozdělení pozemku není překážkou, ačkoli jeho využití pro současný účel bude omezené.<sup>111</sup> Dále je třeba si dát pozor na zvláštní právní předpisy, které mohou také významně zkomplikovat dělení předmětných nemovitostí, zejména pozemků. Jako příklad uvádím § 12 odst. 3 LesZ, který stanovuje, že pokud je třeba rozdělit lesní pozemek, a zároveň při dělení vznikne část pozemku, která velikostí nepřesahuje 1 ha, je vyžadován souhlas státní správy lesů. Tento orgán následně souhlas nevydává za předpokladu, pokud by dělením vznikly pozemky nevhodného tvaru nebo velikosti, neumožňující řádné hospodaření v lese.<sup>112</sup> Podobnou situaci bude upravovat například i vodní zákon.<sup>113</sup>

U staveb se může vyskytnout komplikací ještě mnohem více. Prvotní povinností je sestavit oddělovací geometrický plán. Jak vyplývá z judikatury, přípustné je dělení pouze vertikální, horizontálně stavby dělit nelze.<sup>114</sup> Jak konstatoval Nejvyšší soud: „Reálné rozdělení stavby je možné jen tehdy, jestliže vzniknou na základě stavebních úprav učiněných podle stavebních předpisů samostatné věci. K reálnému rozdělení stavby na dvě nebo více samostatných věcí rozdělení stavební parcely geometrickým oddělovacím plánem nestačí. Stavbu lze reálně dělit jen vertikálně.“<sup>115</sup> Dále nelze rozdělit například dům s přilehlou

---

<sup>108</sup> DOHNAL, Jakub. Analýza soudního vypořádání spoluvlastnictví a použití dosavadní judikatury v této oblasti. *Právní rozhledy*, 2013, č. 22, s. 786-791.

<sup>109</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 6. listopadu 1970, sp. zn. 2 Cz 47/70.

<sup>110</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. srpna 2007, sp. zn. 22 Cdo 2163/2006.

<sup>111</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. října 2007, sp. zn. 22 Cdo 3533/2007.

<sup>112</sup> KRÁLÍK, M. Komentář k § 1141. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. 2013, str. 560.

<sup>113</sup> Zákon č. 254/2001 Sb., zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

<sup>114</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. února 2007, sp. zn. 22 Cdo 425/2007.

<sup>115</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. dubna 2002, sp. zn. 22 Cdo 1465/2000.

zahradou<sup>116</sup> nebo pozemek s dětským hřištěm či sportovištěm, jelikož by rozdělení bránilo jeho dalšímu využití.<sup>117</sup>

### 5.2.2 Hodnota věci

Občanský zákoník zavádí ještě jedno kritérium, které dělení věci také podstatně komplikuje. Jedná se o hodnotu věci, která je upravena v § 1144 ObčZ. Soud nemůže provést rozdělení věci v případě, že by došlo k jejímu podstatnému znehodnocení. Toto kritérium řešil již Nejvyšší soud Československé republiky, který avizoval, že „pouhá možnost, rozdělití společnou věc, nedává ještě spoluvlastníku práva domáhati se fyzického rozdělení společné věci, nýbrž musí to býti možnost také hospodářsky zdůvodněná, totiž takové fyzické dělení nesmí býti spojeno se značným zmenšením hodnoty a velikými náklady.“<sup>118</sup> Tato podmínka se vztahuje pouze na situace, kdy rozhoduje soud o rozdělení společné věci. Pokud se však spoluvlastníci dohodnou, mohou snížit hodnotu věci libovolně. Je logické, že všichni se budou snažit zachovat hodnotu co nejvyšší, nicméně možné to je. Judikatura upozornila, že pojem „podstatné snížení věci“ je nejasný a v každém případě je třeba pečlivě zvážit okolnosti a podmínky dělení. Hodnota věci je dále upřesněna v § 1144 odst. 2 ObčZ, který stanovuje, že rozdělení věci není na překážku skutečnost, že věc nelze rozdělit přesně podle výše podílů jednotlivých spoluvlastníků. Spoluvlastník, který by byl případně takto zkrácen má nárok na peněžitou náhradu, která odpovídá výši rozdílu podílu na věci.<sup>119</sup> Dále je stanovena obligatorní podmínka, že rozdíl musí být vyrovnán v penězích, není tedy možné se od zákonné úpravy odchýlit a vyrovnat rozdíl například naturálně. Tento způsob vypořádání nazývá teorie jako tzv. kombinovaný. Jeho využití najde v praxi jistě také své uplatnění, jelikož při rozdělení věci nemusí vždy vzniknout stejně hodnotné díly, ať už je to dáno povahou rozdělované části věci, ekonomickou situací či tzv. amortizací<sup>120</sup>, vždy je třeba rozdíl vyrovnat.

---

<sup>116</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. května 2014, sp. zn. 22 Cdo 959/2014.

<sup>117</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. ledna 2016, sp. zn. 22 Cdo 4063/2015.

<sup>118</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 11. září 1925, sp. zn. Rv I 1295/25.

<sup>119</sup> DOHNAL, Jakub. Analýza soudního vypořádání spoluvlastnictví a použití dosavadní judikatury v této oblasti. Právní rozhledy, 2013, č. 22, s. 786-791.

<sup>120</sup> Amortizace je postupné snižování hodnoty určité věci jejím používáním.

Některé věci jsou však nerozdělitelné, a to za žádných okolností. Občanský zákoník v § 1146 specifikuje, že se takovými věcmi rozumí společné listiny. Je logické, že spoluvlastníci nemohou rozdělit například cenný papír tak, aby každý z nich měl polovinu v trezoru. Zákonodárce již dlouhodobě využívá tradiční postup pro uložení listin, a proto je na spoluvlastnících, aby se dohodli, kde budou tyto společné listiny uloženy.<sup>121</sup> Pokud se spoluvlastníci neshodnou, kde uložit společnou listinu, má povinnost uložit ji u sebe ten nejstarší z nich. Zbylí spoluvlastníci obdrží úředně ověřenou kopii. Zákon nestanoví, jak má být listina uložena, ale kvůli její povaze by měla být uložena v bezpečí a na místě, ke kterému budou mít všichni spoluvlastníci přístup.<sup>122</sup>

### 5.2.3 Ochrana třetích osob při dělení společné věci

Občanský zákoník v § 1150 stanoví, že rozdělení společné věci není na újmu osobě, která má věcné právo ke společné věci. Inspirace zákonodárce je zřetelná z ustanovení § 847 OZO, který stanovil, že pouhé dělení jakéhokoli společného majetku nemůže být na újmu třetí osobě, všechna jí náležející práva zástavní, služebnosti a jiná věcná práva se po rozdělení vykonávají jako před tím. Rozdělení věci, ať už k němu došlo dohodou nebo rozhodnutím soudu, je záležitostí výhradně spoluvlastníků a nemůže se tedy žádným způsobem dotknout práv třetích osob. Věcná práva, která přísluší třetí osobě, musí být vykonána shodně jako za trvání spoluvlastnického vztahu, a to ke všem částem rozdělené věci. Stejně situaci vysvětluje i důvodová zpráva, která uvádí, že zrušení spoluvlastnictví nemůže mít za následek újmu osoby na spoluvlastnictví nezúčastněné. Toto základní pravidlo (§ 1150 ObčZ) rozvádějí následující ustanovení se zřetelem ke služebnostem a podobným zatížením váznoucím na pozemku. O stavbách v této souvislosti řeč není, neboť stavby jsou součástí pozemku<sup>123</sup> Změna v novém občanském zákoníku je však oproti předchozí patrná. Ochrana třetích osob již není pouze tam, kde byla předmětem spoluvlastnictví nemovitost, nově byla zákonná úprava rozšířena i o věcná břemena. „Věc zatížená služebností tak nemusí mít povahu pouze věci

---

<sup>121</sup> DOHNAL, Jakub. Analýza soudního vypořádání spoluvlastnictví a použití dosavadní judikatury v této oblasti. Právní rozhledy, 2013, č. 22, s. 786-791.

<sup>122</sup> Tamtéž, str. 790.

<sup>123</sup> Důvodová zpráva z OZ, k §1150 až 1153.

nemovitě, ale záměrně došlo k rozšíření přístupu k věci jako předmětu služebnosti.“<sup>124</sup>

### 5.3 Příkazání věci za přiměřenou náhradu

Jestliže není rozdělení věci dobře možné, přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Tak normuje občanský zákoník v § 1147. Jedná se o druhý způsob, jakým může soud poustupovat.

Rád bych upozornil na užití slovního spojení „dobře možné“. Pro srovnání v § 1142 odst. 1 je uvedeno: „Jedná-li se o společnou věc, která má jako celek sloužit k určitému účelu, není její rozdělení možné.“ Dle mého názoru je v tomto případě patrná určitá terminologická kolísavost. Význam obou norem je velmi podobný – stanovuje další postup v případě, že věc nebude dělitelná, avšak s různým použitím slov. V § 1142 odst. 1 ObčZ měl zákonodárce zřejmě na mysli „pouhou“ nedělitelnost, zatímco k § 1147 ObčZ musíme dále přidat účelnost věci jako celku (§ 1142 odst. 2 ObčZ) a také již zmíněnou ochotu spoluvlastníků zaplatit náklady na dělení věci.

Pokud tedy dojde soud k závěru, že věc nelze rozdělit z důvodů výše uvedených, přikáže ji spoluvlastníku či spoluvlastníkům. V úpravě této problematiky se oba zákoníky, jak současný, tak z roku 1964, výrazně odlišují.

Budu se držet chronologického postupu a jako první uvedu úpravu v ObčZ 1964. Judikatura stanovila další podmínky ohledně příkazání věci. Za prvé, věc nelze přikázat osobě, která není spoluvlastníkem, protože nebyla zahrnuta do této skupiny lidí. Dále bude soud zkoumat, zda je spoluvlastník solventní, aby byla zajištěna náhrada ostatním účastníkům.<sup>125</sup> Ústavní soud se vyjádřil k této problematice také a solventnost ještě více zdůraznil, neboť vlastnické právo může být nuceně omezeno nebo odejmuto pouze za poskytnutí odpovídající náhrady, jak je uvedeno v článku 11 odst. 4 Listiny.<sup>126</sup> Je důležité zvážit objektivní okolnosti, jako například velikost podílů jednotlivých spoluvlastníků a účelné využití věci. Avšak jedná se o nejasný právní pojem a každý případ bude posuzován s ohledem

---

<sup>124</sup> KRÁLÍK, M. Komentář k § 1150. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. 2013, str. 640.

<sup>125</sup> Usnesení Nejvyššího soudu z 21. března 2006, sp. zn. 22 Cdo 1604/2005.

<sup>126</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 5. října 2005, sp. zn. III. ÚS 687/04.

na jeho individuální okolnosti soudy.<sup>127</sup> Tuto myšlenku potvrzuje i Nejvyšší soud, který ve svém rozhodnutí ze dne 28. května 2003, sp. zn. 22 Cdo 1283/2001 posuzoval, komu přikázat obytný dům. Při posuzování účelného využití nemovitosti je třeba přihlížet k tomu, který ze spoluvlastníků v nemovitosti podnikal, udržoval ji, opravoval, případně do ní investoval a je schopen se o její údržbu nadále starat.

Na rozdíl od ObčZ 1964, současná právní úprava (§ 1147 ObčZ) neobsahuje žádná kritéria, která by určovala, komu bude společná věc přikázána. Tím odpadne doktrinární problém ohledně toho, zda mají zákonná kritéria přednost před jinými skutečnostmi, které nejsou v zákoně uvedeny. Nicméně Nejvyšší soud bude i nadále brát v úvahu všechny relevantní skutečnosti pro přikázání věci. I když kritéria jako je účelné využití věci a velikost podílu spoluvlastníka nejsou výslovně uvedena jako podmínky pro přikázání věci, je stále třeba poskytnout přiměřenou náhradu za její přikázání.<sup>128</sup> Jinak řečeno, spoluvlastník, kterému soud přikáže nyní už bývalou společnou věc, má povinnost vyplatit přiměřenou náhradu spoluvlastníku, který je ze spoluvlastnictví vyloučen. Vystává zde otázka, podle jakých kritérií bude určena výše náhrady. Judikatura uplatňuje stanovisko, že náhrada za přikázání věci by měla být stanovena na základě obvyklé ceny věci nebo tržní ceny v daném čase a místě za běžných podmínek. Nicméně v praxi může nastat situace, kdy tato kritéria nelze použít. Mám tím na mysli situaci, kdy k nemovitosti bude zřízeno věcné břemeno spočívající v právu doživotního bydlení. To je mnohdy zřizováno starším osobám, aby mohly nerušeně „dožít“ ve své nemovitosti, kde se třeba narodily nebo k ní mají silný citový vztah. V případě, že dosavadní spoluvlastníci nemají zájem o společnou věc, bude její prodej za obvyklou cenu obtížný. V takových případech se však uplatní subjektivní a objektivní hledisko. Subjektivní hledisko spočívá v tom, že pokud jeden ze spoluvlastníků nevyjádří souhlas s prodejem věci, nemůže být mu věc přikázána. Na druhou stranu, pokud spoluvlastník projeví zájem o věc, ale nesplní podmínku kredibility nebo jinou objektivní podmínku, věc mu nemůže být přikázána. Rozhodnutí soudu pak

---

<sup>127</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. května 2008, sp. zn. 22 Cdo 539/2007.

<sup>128</sup> DOHNAL, Jakub. Analýza soudního vypořádání spoluvlastnictví a použití dosavadní judikatury v této oblasti. Právní rozhledy, 2013, č. 22, s. 786-791.



zahrnuje zrušení spoluvlastnictví a přikázání věci do výlučného vlastnictví nebo spoluvlastnictví spoluvlastníka.<sup>129</sup>

## 5.4 Prodej věci ve veřejné dražbě

Pokud ani jeden ze spoluvlastníků neprojeví o věc zájem, soud nařídí její prodej ve veřejné dražbě.<sup>130</sup> Prodej nemovitosti se realizuje až postupem dle exekučních pravidel, pravomocné rozhodnutí je exekučním titulem a navrhnout jeho provedení musí některý spoluvlastníků. Až do doby, kdy dojde k faktickému prodeji a rozdělení výtěžku, zůstává věc ve spoluvlastnictví bez ohledu na existenci soudního rozhodnutí.

Výrok soudního rozhodnutí pak bude obsahovat tři části: výrok o zrušení spoluvlastnictví, výrok o nařízení prodeje věci a konečně výrok o rozdělení výtěžku mezi dosavadní spoluvlastníky.<sup>131</sup>

Tento způsob vypořádání je z praktického hlediska nejméně častou formou. Je to hlavně z toho důvodu, že přichází do úvahy až v okamžiku, kdy věc nemůže být reálně rozdělena a nelze ji přikázat ani jednomu ze spoluvlastníků.

Dle mého názoru je část ustanovení § 1147 ObčZ s výrazem „v odůvodněném případě může soud rozhodnout, že věc je dražena jen mezi spoluvlastníky“ poněkud problematická. Pokud budou pouze dosavadní spoluvlastníci účastníky dražby, může dojít k tomu, že jeden ze spoluvlastníků získá vlastnické právo ke společné věci, což se zdá být v rozporu s větou před středníkem.

Lze pozorovat, že zákonodárce v tomto případě upřednostňuje určitý důvod pro konání dražby mezi spoluvlastníky před jejich vlastní vůlí. To znamená, že pokud existuje legitimní důvod pro dražbu mezi současnými spoluvlastníky, nebude záležet na jejich subjektivním názoru, kteří by mohli odmítnout nabízení věci do svého vlastnictví. V situaci, kdy jeden ze současných spoluvlastníků vydraží věc, bude to vést k jeho nucenému vlastnictví, což je v rozporu s principem autonomie vůle, na kterém je nový občanský zákoník postaven. Podle mého názoru

---

<sup>129</sup> DOHNAL, Jakub. Analýza soudního vypořádání spoluvlastnictví a použití dosavadní judikatury v této oblasti. Právní rozhledy, 2013, č. 22, s. 786-791.

<sup>130</sup> § 1147 ObčZ věta druhá.

<sup>131</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. února 2018, sp. zn. 22 Cdo 1/2018.

by vydražitel takové věci neměl být „horším“ vlastníkem než kterýkoli z dosavadních spoluvlastníků.

## **5.5 Problematika nákladů řízení při vypořádání spoluvlastnictví rozhodnutím soudu**

Jak již bylo zmíněno, upřednostňovaným způsobem likvidace spoluvlastnického vztahu je dohoda mezi jednotlivými spoluvlastníky. Ve většině případů však o celé věci rozhoduje soud. V tomto případě pak vznikají procesním stranám náklady. Občanský soudní řád obsahuje institut náhrady nákladů řízení, jehož prostřednictvím se za přesně specifikovaných podmínek nahradí alespoň část nákladů řízení.

V rámci náhrady nákladů řízení se uplatňují dvě základní zásady. První zásada se týká úspěchu ve věci, podle které jsou nahrazeny náklady účastníka, který v řízení uspěl, pokud jsou uznatelné a byly účelně vynaložené. Druhá zásada se týká procesního zavinění, kdy účastník nese náklady, které by nevznikly bez jeho zavinění.<sup>132</sup> Při řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se uplatňuje zásada úspěchu ve věci (§ 142 odst. 1 OSŘ). Nejvyšší dovodil, že tento princip je plně aplikovatelný i v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví,<sup>133</sup> ačkoli je to zvláštní druh řízení, jde o tzv. iudicium duplex. Během řízení mají účastníci na obou stranách sporu zároveň postavení žalobce i žalovaného. Ten spoluvlastník, který ve věci nebyl procesně úspěšný, mohl soudnímu řízení předejít tak, že by se smluvně dohodl s druhým spoluvlastníkem na vypořádání. V případě, že první ze spoluvlastníků požaduje rozdělení nemovitosti na dvě shodné části, zatímco druhý spoluvlastník upřednostňuje dohodu – nabízí odkoupení celé nemovitosti a vyplacení prvního spoluvlastníka, bude záležet na soudu, jak se k celé věci postaví. Nicméně soud pochopitelně upřednostní dohodu a to také zohlední při konečném výpočtu nákladů řízení, které ponese první ze spoluvlastníků, jelikož byla celá věc řešena u soudu. Při konečném výroku o nákladech řízení není podstatná výše náhrady, ale kritérium způsobu vypořádání. Nejedná se o žalobní neúspěch, jestliže

---

<sup>132</sup> COUFALÍK P., Náhrada nákladů řízení v oblasti věcných práv v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu. Bulletin advokacie 10/2017, s. 26.

<sup>133</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. března 1980, sp. zn. 3 Cz 4/80.

soud přizná náhradu v jiné výši, než kterou navrhne žalobce, rozhodne-li o vypořádání spoluvlastnictví tím způsobem, jaký účastník navrhoval.<sup>134</sup>

Nejvyšší soud také dále dovodil, že vliv na rozhodování o nákladech řízení může mít i skutečnost, pokud spoluvlastník odmítl svým postojem mimosoudní vypořádání a vyzval druhého spoluvlastníka k podání žaloby.<sup>135</sup> Na druhou stranu, pokud by spoluvlastník v rámci předprocesního stadia bez jakéhokoli pokusu o mimosoudní dohodu rovnou podal žalobu na zrušení o vypořádání spoluvlastnictví, připustil Nejvyšší soud v některých případech aplikaci § 143 OSŘ.<sup>136</sup> Jinak řečeno právě protože žalovaný spoluvlastník nezavdal svým chováním příčinu k podání návrhu na zahájení řízení, přestože neměl procesní úspěch, měl by právo na náhradu nákladů řízení. Nicméně je třeba konstatovat, že aplikaci § 143 OSŘ je třeba vždy posuzovat v širších souvislostech. Proto například nelze při rozhodování o náhradě nákladů řízení aplikovat § 143 OSŘ automaticky, pokud chybí pokus o mimosoudní dohodu. Existují-li mezi spoluvlastníky dlouhotrvající vzájemné rozepře a postoje obou stran v řízení jsou odlišné, pak skutečnost, že žalobce před zahájením řízení výslovně nevyzval žalovaného k mimosoudnímu řešení, nemůže založit aplikaci § 143 OSŘ. Komentářová literatura uvádí jako příklad pro možnou aplikaci § 143 OSŘ též situaci, kdy by jeden ze spoluvlastníků odmítl smírné řešení vypořádání spoluvlastnictví, a pak by podal žalobu se zcela shodným návrhem vypořádání, kterému by soud vyhověl.

Pokud shrnu výše uvedené, tak při stanovení náhrady nákladů na zrušení a vyrovnání spoluvlastnictví, je zásadou aktuálního soudního rozhodnutí procesní úspěch ve věci. Soud rozhoduje na základě své svobodné úvahy, která zahrnuje obsah žaloby, procesní stanoviska obou stran, tedy co je mezi nimi předmětem sporu, případně i změny postojů a průběhu řízení; to vše je následně porovnáno s konečným rozhodnutím ve věci.

## 5.6 Vypořádání spoluvlastnictví v širším smyslu

Ustanovení § 1148 ObčZ zakotvuje tzv. vypořádání spoluvlastnictví v širším smyslu. V souvislosti s tímto tématem je důvodová zpráva velmi stručná a

---

<sup>134</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. března 2014, sp. zn. 22 Cdo 245/2014.

<sup>135</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. června 2016, sp. zn. 22 Cdo 3066/2014.

<sup>136</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. února 2015, sp. zn. 22 Cdo 3183/2014.

pouze konstatuje, že při zrušení spoluvlastnictví je třeba vyrovnat dluhy a pohledávky věřitelů, kteří nejsou spoluvlastníky, stejně jako ty mezi samotnými spoluvlastníky.<sup>137</sup> Samotná formulace prvního odstavce tohoto ustanovení však vyvolává určité pochybnosti. Způsob, jakým je toto ustanovení vyjádřeno, naznačuje, že vypořádání pohledávek a dluhů by mělo být povinné. Takový výklad by však byl obtížně přijatelný, protože by to popřelo zásadu projednací, na které je celé řízení postaveno. Pokud by toto ustanovení naznačovalo, že by soud měl aktivně pátrat po dlužnících a pohledávkách, by to bylo v rozporu s řízením o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, které je řízením sporným. Soudní praxe jasně potvrdila tento přístup tím, že i když celá myšlenka ustanovení § 1148 ObčZ je zaměřena na co nejkompletnější a nejrychlejší vypořádání vzájemných vztahů mezi spoluvlastníky, samotný text § 1148 odst. 1 ObčZ je pouze návrhový a účastníky řízení nelze nutit, aby tak učinili.<sup>138</sup>

Bude samozřejmě možné, aby spoluvlastníci požadovali úhradu dluhů a pohledávek i v průběhu trvání spoluvlastnictví a neodkládali řešení těchto záležitostí až do likvidace spoluvlastnického vztahu. To by bylo vhodné zejména s ohledem na možné promlčení těchto nároků. Nelze pravděpodobně tvrdit, že vypořádání v širším smyslu by muselo být nutně zahrnuto do dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Pokud by takové vypořádání v dohodě chybělo, vznikla by otázka, zda by tato dohoda byla platná. Není důvod se domnívat, že absence vypořádání v širším smyslu by vedla k neplatnosti vypořádání v užším smyslu. To by totiž bylo v rozporu s tím, že dispozitivnost platí i pro soudní řízení.<sup>139</sup>

### 5.6.1 Rozsah širšího vypořádání

Judikatura zahrnuje do rozsahu širšího vypořádání pohledávky a dluhy, které přímo souvisejí se spoluvlastnictvím nebo s využíváním společné věci, jako jsou náklady na společnou věc a dluhy a pohledávky, které vznikly při jejím užívání. Nicméně, náklady vynaložené jedním ze spoluvlastníků na věc ve výlučném vlastnictví druhého, ani výtěžek z prodeje této věci, který byl později

---

<sup>137</sup> Důvodová zpráva k OZ, k § 1141 až 1149.

<sup>138</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. listopadu 2016, sp. zn. 22 Cdo 2354/2016.

<sup>139</sup> KRÁLÍK, M. Komentář k § 1148. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. 2021, str. 793.

vynaložen na věc, která je předmětem vypořádání, nejsou součástí širšího vypořádání.<sup>140</sup> Králík<sup>141</sup> v komentáři zmiňuje 4 základní argumentační podoby. Za první bude spoluvlastník argumentovat s cílem podpořit své procesní stanovisko, že mu má být věc přikázána do jeho výlučného vlastnictví. Jeho argumentace bude založena na tom, že soud by měl zohlednit provedené investice při rozhodování o tom, komu má být věc přikázána. Za druhé spoluvlastník navrhne, aby jeho tvrzenou pohledávku započítali proti vypořádacímu podílu, který mu bude přiřazen, když mu bude věc přikázána do výlučného vlastnictví. Bude se snažit snížit částku, kterou bude muset zaplatit jako náhradu vypořádacího podílu, o částku, kterou vynaložil jako investici do společné věci, Za třetí bude požadovat zaplacení určité částky vedle vypořádání. Bude se snažit získat peněžní náhradu, například v případě, kdy návrh na zaplacení investic podává ten, komu nebude věc přikázána do výlučného vlastnictví. A konečně za čtvrté bude účastník argumentovat tím způsobem, že soud by měl zamítnout žalobu o zrušení a vypořádání s odkazem na podání v nevhodné době nebo k újmě některého ze spoluvlastníků.

Při uplatňování argumentu spoluvlastníka není vždy jasné, o který z čtyř případů se jedná, ačkoli je důležité jednoznačně určit, které tvrzení se použije, aby bylo možné jej posoudit soudem. Každý z těchto případů je odlišný v procesním i právním smyslu. Obvykle budou soudy v takových situacích žádat účastníky řízení o upřesnění a jasnou specifikaci svého tvrzení podle § 43 OSŘ, aby bylo možné posoudit jejich námitky nebo tvrzení. Absence takového poučení představuje vadu řízení, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.<sup>142</sup>

V druhém odstavci § 1148 ObčZ je stanoveno, že spoluvlastníci mohou předmětem vypořádání v rámci tzv. širšího vypořádání uvést nejen splatné pohledávky, ale i takové, které se stanou splatnými do jednoho roku po dohodě o zrušení spoluvlastnictví nebo po zahájení řízení o zrušení spoluvlastnictví. Tento postup má za účel dosáhnout co nejúplnějšího vypořádání a může být aplikován jak při dohodě, tak při rozhodnutí soudu. I přesto, že zákon nepřímě hovoří o splácení dluhů, je zjevné, že pohledávky jednoho spoluvlastníka jsou spojeny s dluhem druhého a naopak. Pokud se vypořádání uskuteční na základě rozhodnutí soudu, je pravděpodobné, že bude nutné rozšířit výklad daného ustanovení tak, aby možnost

---

<sup>140</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. listopadu 2016, sp. zn. 22 Cdo 2354/2016.

<sup>141</sup> KRÁLÍK, M. Komentář k § 1148. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. 2021, str. 794.

<sup>142</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. června 2009, sp. zn. 22 Cdo 1089/2007.

požadovat splacení pohledávky od druhého spoluvlastníka nebyla přísně omezena na pohledávky, které se stanou splatnými do jednoho roku po zahájení řízení.<sup>143</sup>

### 5.6.2 Dopady na právní postavení věřitelů

Důvodová zpráva klade důraz na to, že širší vypořádání by mělo být rozšířeno nejen na dluhy a pohledávky mezi spoluvlastníky týkající se společného majetku, ale mělo by se také týkat pohledávek a dluhů vůči třetím stranám. Tento závěr je v souladu s požadavkem na co nejúplnější vypořádání všech existujících vztahů, ale je třeba rozlišovat mezi vypořádáním pohledávek a dluhů mezi spoluvlastníky a těmi vůči třetím osobám. Zdá se, že odstavec 2 nebude mít dopad na vztahy s třetími osobami, protože ty nebudou účastníky vypořádání spoluvlastnictví. To znamená, že nebude možné požadovat přímé zaplacení pohledávky od třetí osoby. Navíc odstavec 2 se nezabývá otázkou dluhů, což znamená, že bude muset platit úprava zahrnutá v odstavci 1 i v případě dluhů.

Naopak, dluhy a pohledávky, které vznikly v souvislosti s tím, že jeden ze spoluvlastníků zaplatil přiměřenou náhradu za užívání společné věci, nebo které vznikly v souvislosti s investicemi nebo jinými náklady na společnou věc, se pravděpodobně nebudou řadit mezi dluhy a pohledávky, které spadají pod § 1148 ObčZ. Tento odstavec se týká pouze společných dluhů a pohledávek mezi spoluvlastníky nebo nároků souvisejících přímo se společnou věcí a není určen pro dluhy a pohledávky vůči třetím osobám.

Lze shrnout, že stejně jako u práv třetích osob, platí i pro dluhy mezi spoluvlastníky, že pokud dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví neobsahuje vypořádání dluhů a ty nebudou uhrazeny před rozdělením výtěžku, nelze se dovolávat neplatnosti dohody. V případě soudního řízení může spoluvlastník svou pohledávku uplatnit a soud by měl k ní přihlídnout.

---

<sup>143</sup> KRÁLÍK, M. Komentář k § 1148. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. 2021, str. 798.

## 6 Odklad zrušení spoluvlastnictví

Občanský zákoník v ustanoveních § 1154–1157 zavádí nový institut, jež umožňuje odložit zrušení spoluvlastnictví. Právní úprava je v českém prostředí nová, nicméně v zahraničních úpravách je pojmána jako zcela běžná, rozdíly jsou pouze v zákonné limitaci délky možného smluvního omezení likvidace spoluvlastnictví.<sup>144</sup> Jak uvádí důvodová zpráva, zavedení odkladu představuje prolomení zásady zrušitelnosti spoluvlastnictví.<sup>145</sup> Tato dohoda zaručuje právní jistotu tím, že pokud by byla podána žaloba na zrušení spoluvlastnictví během dohodnuté doby, byla by soudem předčasně zamítnuta. Po uplynutí doby dohody by však žaloba mohla být podána znovu, aniž by bylo třeba respektovat původní rozhodnutí. I když je však dohoda o odložení zrušení spoluvlastnictví uzavřena, jednotliví spoluvlastníci mají stále právo svůj podíl zcizit, stejně tak může dojít k univerzální sukcesi.

Odklad zrušení spoluvlastnictví je možné provést v zásadě třemi způsoby – a to dohodou spoluvlastníků (§ 1154), rozhodnutím soudu (§ 1155 odst. 1) či pořizáním pro případ smrti (§ 1155 odst. 2).

### 6.1 Odklad zrušení spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků

Spoluvlastníci si mezi sebou mohou ujednat, že nebudou po určitou dobu požadovat zrušení spoluvlastnictví. Především je třeba zdůraznit, že odklad zrušení spoluvlastnictví nelze považovat za správu společného majetku, která by podléhala principu většiny podle § 1128 a násl. ObčZ. Jedná se o institut, který vyžaduje bezvýjimečnou účast a shodu všech spoluvlastníků. Pokud alespoň jeden ze spoluvlastníků (bez ohledu na velikost jeho podílu) nesouhlasí, dohoda o odkladu zrušení spoluvlastnictví není platná.

Dohoda mezi spoluvlastníky o odkladu zrušení spoluvlastnictví může být uzavřena bez výslovného důvodu, zároveň tento ani nemusí být v dohodě uveden. Existují však dva obecné limity tohoto smluvního ujednání, jak zdůrazňuje důvodová zpráva: a) nelze na základě této dohody jednou provždy vyloučit možnost

---

<sup>144</sup> KRÁLÍK, M. Komentář k § 1154. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. 2021, str. 654.

<sup>145</sup> Důvodová zpráva k OZ, k § 1154-1157.

zrušení a b) nelze se v dohodě vzdát práva v budoucnu tuto úmluvu opětovně zrušit.<sup>146</sup> Toto vyplývá z ustanovení § 1156 ObčZ ve spojení s § 1154 odst. 1 větou první ObčZ. Přestože není nutné uvádět důvod pro odklad zrušení spoluvlastnictví, je vhodné tak učinit, protože pokud se v budoucnu uplatní požadavek na zrušení odkladu zrušení spoluvlastnictví pro „podstatnou změnu okolností“ (§ 1156 ObčZ), uvedení důvodů, pro které byl odklad dohodnut, umožní snazší porovnání situace v době uzavření dohody a při rozhodování o požadavku na zrušení odkladu zrušení spoluvlastnictví.<sup>147</sup>

Určitou dobou zákon myslí dobu maximálně 10 let. V případě, že bude dohoda uzavřena na dobu delší, neplatným se stává pouze ujednání o době trvání odkladu.<sup>148</sup> Požadavek určité doby má za účel chránit nejen spoluvlastníky, ale také třetí osoby, které by mohly být ovlivněny tím, že by měly vědět o existenci závazku zachovat spoluvlastnictví po dobu určenou smlouvou, například při převodu spoluvlastnického podílu na základě smlouvy. Časové omezení odkladu spoluvlastnictví umožňuje třetím osobám, jako jsou potenciální kupci nebo pronajímatelé, aby s větší jistotou plánovali své transakce nebo aktivity, které se týkají konkrétního spoluvlastnického podílu. Bez tohoto závazku by mohli být tyto lidé v nejistotě, zda se spoluvlastnictví nezruší, a tím by byli vystaveni riziku finanční ztráty nebo jiných negativních dopadů na jejich obchodní plány. Závazek k zachování spoluvlastnictví po určitou dobu tedy zvyšuje transparentnost a stabilitu vlastnických vztahů, což může být pro všechny zúčastněné strany prospěšné.

### **6.1.1 Možnost prolongace dohody**

Smluvní omezení může být spoluvlastníky prolongováno. Záleží však výlučně na nich, jaký časový rámec pro prolongaci si sjednají v dodatečné dohodě a ten se ani nemusí shodovat s původní dohodou. V zahraničních právních předpisech můžeme nalézt omezení pro prolongování smluvních dohod, například povolení uzavírat takové dohody pouze v určitém časovém období nebo v konkrétních případech. V české právní úpravě taková omezení nejsou a prodloužení

---

<sup>146</sup> Důvodová zpráva k OZ, k 1154 až 1157.

<sup>147</sup> KRÁLÍK, M. Komentář k § 1154. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. 2021, str. 824.

<sup>148</sup> VYCHOPEŇ, M. Komentář k § 1154. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. (§ 976 až 1474). 2014, s. 420.



smlouvy mezi spoluvlastníky bude závislé na shodě všech zúčastněných stran. V komentářové literatuře se často vyskytuje otázka, zda je možné sjednat odklad zrušení spoluvlastnictví s automatickou prolongací, aniž by byla překročena maximální délka odkladu stanovená zákonem. Králík<sup>149</sup> uvádí, že to není přípustné v případě, pokud by tím mělo dojít k porušení nejvyššího povoleného odkladu zrušení spoluvlastnictví.

### **6.1.2 Forma odkladu spoluvlastnictví**

Pro smlouvu o odkladu zrušení spoluvlastnictví platí, že musí být uzavřena ve formě veřejné listiny, což je kvalifikovaná forma soudně ověřeného dokumentu vydávaného orgánem veřejné moci. Tato forma slouží jako důkaz o pravosti a platnosti této smlouvy a potvrzuje, že se skutečně jednalo o projev vůle stran, které ji uzavřely. Notářský zápis je jedním z typů veřejné listiny, který může být nahrazen soudním rozhodnutím. Tato požadovaná forma veřejné listiny se vztahuje na smlouvu o odkladu zrušení spoluvlastnictví bez ohledu na to, jaký druh majetku společně vlastní.

## **6.2 Odklad zrušení spoluvlastnictví rozhodnutím soudu**

Soudní rozhodnutí o odkladu zrušení spoluvlastnictví má stejnou podstatu jako dohoda. Jeho účelem je umožnit soudu, aby v případech stanovených zákonem dovolil časově omezené prodloužení existence spoluvlastnictví, které by jinak mohlo být ukončeno návrhem kteréhokoli spoluvlastníka. Ustanovení § 1155 odst. 1 ObčZ se vztahuje v zásadě na dva druhy situací.

Za prvé je to případ, kdy je odložení zrušení spoluvlastnictví nutné pro ochranu majetkových zájmů některého z vlastníků. Tento důvod je výrazně spojen s majetkovými zájmy a praxe soudů v minulosti ukazuje, že případy zamítnutí žalob na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví podle § 142 odst. 2 ObčZ 1964 se většinou týkaly jiných než majetkových okolností. Současné obecné ustanovení § 1155 ObčZ reflektuje obavy z majetkové ztráty spoluvlastníka, což bude vyžadovat individuální posouzení každého případu. Jedním z příkladů může být situace, kdy

---

<sup>149</sup> KRÁLÍK, M. Komentář k § 1154. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. 2021, str. 825.

je věc v spoluvlastnictví pronajata za výhodných podmínek, které zajistí spoluvlastníkům nadprůměrný zisk. Pokud by podíl některého ze spoluvlastníků na těchto příjmech vyrovnal jeho špatné majetkové poměry, tak by se mohlo jednat o majetkovou ztrátu, pokud by došlo k rozdělení věci.

Druhým případem je potřebná ochrana oprávněného zájmu některého ze spoluvlastníků, u kterého by hrozilo ohrožení, pokud by spoluvlastnický vztah byl zrušen. Tento důvod by měl být zaměřen spíše na jiné zájmy než majetkové a musí být dostatečně silný, aby byl uznán. Vzhledem k obecnému požadavku ostatních spoluvlastníků, že nikdo nemůže být nucen setrvat ve spoluvlastnictví, bude muset pojem „vážné ohrožení oprávněného zájmu spoluvlastníka“ definovat zřejmě judikatura. Tento zájem by měl být dostatečně důležitý, aby ochrana převážila nad právem ostatních spoluvlastníků na rozdělení věci. I s ohledem na tyto okolnosti by měly být podmínky pro odklad zrušení spoluvlastnictví posuzovány přísněji.

Soudní praxe se shoduje, že vzhledem k tomu, že odklad zrušení spoluvlastnictví je výjimkou z práva na jeho ukončení a vypořádání, je nutné vykládat § 1155 ObčZ restriktivně. Zároveň také nelze automaticky vyhovět návrhu na odklad vypořádání spoluvlastnictví pouze na základě existujících námitek týkajících se odůvodnění tohoto požadavku. Je nutné také zvážit, zda je spravedlivé požadovat od ostatních spoluvlastníků setrvání ve spoluvlastnictví a jaký by byl stav po zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Pokud by po zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nevznikla majetková újma ani vážné ohrožení oprávněného zájmu některého ze spoluvlastníků, pak nelze splnit podmínky pro odklad zrušení spoluvlastnictví.<sup>150</sup>

### **6.3 Odklad zrušení spoluvlastnictví porúzením pro pŕípad smrti**

Podle důvodové zprávy k § 1154 až 1157 ObčZ může být odloženo zrušení spoluvlastnictví umožněno nejen dohodou spoluvlastníků a soudním rozhodnutím, ale také závětí, kde jsou dědicové povinni dodržet vůli zůstavitele. Pokud však nesouhlasí s obsahem závěti, mohou se dohodnout na změně tohoto příkazu. Dědičné rozhodnutí a morální závazek k němu zůstávají na jejich vlastním uvážení. Ustanovení se týká situací, kdy zůstavitel vlastní celou věc, o které psal závěť, a na

---

<sup>150</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. června 2016, sp. zn. 22 Cdo 4755/2015.

základě této závěti se stává spoluvlastníkem závětních dědiců. Zůstavitel může odkázat celou věc více dědicům nebo odkazovníkům a tím vytvořit mezi nimi spoluvlastnický vztah.

Je důležité rozlišovat tyto případy od situací, kdy zůstavitel vlastní pouze spoluvlastnický podíl, který může být také součástí závěti. Pokud je předmětem závěti pouze podíl, může zůstavitel omezit možnosti disponovat tímto podílem v rámci tzv. dědického příkazu. Nicméně, protože zůstavitel není výlučným vlastníkem celé věci, ale vlastníkem pouze spoluvlastnického podílu, nemůže založit odklad zrušení spoluvlastnictví.<sup>151</sup>

---

<sup>151</sup> KRÁLÍK, M. Komentář k § 1154. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. 2021, str. 840.

## 7 Oddělení ze spoluvlastnictví

Další možností likvidace spoluvlastnického vztahu je vedle zrušení také oddělení ze spoluvlastnictví. Občanský zákoník tuto možnost uvádí v § 1140 odst. 2. Nutno dodat, že ačkoli se jedná o relativně nový právní institut, je jeho úprava poměrně stručná a vzhledem k novému zakotvení do našeho právního řádu bych očekával podrobnější úpravu, zejména pak ohledně práv a povinností účastníků, která ovšem zcela chybí. Není pochyb, že bude nezbytné další úpravu dotvářet následnou činností soudů, nejlépe analogickou aplikací úpravy zrušení spoluvlastnictví a jeho vypořádání rozdělením společné věci.<sup>152</sup>

Oddělením ze spoluvlastnictví je myšleno reálné oddělení s vytvořením nové věci, přičemž tento způsob přichází v úvahu pouze tam, kde je společná věc reálně dělitelná a je ve vlastnictví alespoň tří osob. Pokud by danou věc vlastnily pouze dvě osoby, už by se jednalo o zrušení spoluvlastnictví. To vyplývá z povahy věci – pokud by se chtěl jeden spoluvlastník oddělit, druhý spoluvlastník by se stal výlučným vlastníkem celé věci. Oddělením ze spoluvlastnictví se tak nelze domáhat například zániku své účasti ve spoluvlastnictví při současném vyplacení náhrady ostatními spoluvlastníky. Lze tedy shrnout, že oddělení ze spoluvlastnictví upravuje případy, kdy u dělitelného předmětu spoluvlastnictví má některý ze spoluvlastníků v úmyslu ukončit svou účast ve spoluvlastnictví, aniž by to ovšem mělo za následek likvidaci spoluvlastnického vztahu mezi ostatními spoluvlastníky. V takovém případě není třeba vypořádávat práva a povinnosti mezi spoluvlastníky, výjimkou jsou práva a povinnosti váznoucí na společné věci. Ideálním řešením by pak bylo nejprve rozhodnout o návrhu na oddělení ze spoluvlastnictví, následně pak o žalobě na zrušení a vypořádání. Pokud by totiž soud vyhověl žalobě na oddělení, s ostatními spoluvlastníky pak může pokračovat, avšak již v samostatném řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.

Oba instituty, jak zrušení a vypořádání, tak oddělení ze spoluvlastnictví, obsahují již zmíněný výchozí princip, že nikdo nesmí být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Dalšími společnými znaky jsou například náležitosti žaloby. Zákon nestanovuje žádná specifika, žaloba tak musí obsahovat pouze skutečnosti, na jejichž základě bude možné prokázat spoluvlastnický vztah a požadavek na

---

<sup>152</sup> PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha, 2019, str. 1225.

oddělení ze spoluvlastnictví. Fakultativním požadavkem je pak navržení způsobu vypořádání. Stejně jako v řízení o zrušení a vypořádání vlastnictví, i v případě oddělení ze spoluvlastnictví se jedná o řízení sporné a účastníky řízení musí být všichni spoluvlastníci. Základním rozdílem je pak skutečnost, že zrušením spoluvlastnictví dochází k úplné a definitivní likvidaci spoluvlastnického vztahu, zatímco v případě oddělení je cílem pouze změna v dosavadním počtu spoluvlastníků, přičemž spoluvlastnictví jako takové zůstává zachováno. Podstatné je i kvantitativní hledisko. Zatímco počet spoluvlastníků je při zrušení a vypořádání spoluvlastníků zcela irelevantní, v případě oddělení ze spoluvlastnictví musejí být ve spoluvlastnickém vztahu alespoň tři subjekty. Tvořili-li by spoluvlastnictví jen dva spoluvlastníci, oddělením ze spoluvlastnictví jednoho z nich by fakticky vznikl stav, kdy by spoluvlastnictví bylo zcela zrušeno, došlo by tedy ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.

Vyvstává ovšem otázka, zdali je možné analogicky použít ustanovení o zrušení a vypořádání také na oddělení ze spoluvlastnictví. Kromě § 1140 odst. 2 hovoří ObčZ o oddělení ze spoluvlastnictví pouze v § 1157, kde zakotvuje obdobné uplatnění pravidel jako v případě odkladu zrušení spoluvlastnictví také pro odklad oddělení ze spoluvlastnictví. Králík<sup>153</sup> zastává názor, že § 1157 ObčZ se týká ve vztahu ke zrušení spoluvlastnictví pouze jeho odkladu a aplikace obdobných principů i do institutu oddělení ze spoluvlastnictví a na jeho přímém základě sama o sobě není možná. V žádném ohledu tedy nelze bez dalšího aplikovat všechna zákonná ustanovení týkající se zrušení a vypořádání spoluvlastnictví na oddělení ze spoluvlastnictví.

Z díkce zákona také neplyne, zda se bude moci spoluvlastník domáhat oddělení nejen u ostatních spoluvlastníků, ale též u soudu. Nicméně lze důvodně předpokládat, že to možné je. Moje úvaha vychází ze systematického zařazení obou institutů v ObčZ. Nachází se totiž v jednom ustanovení, dokonce v jedné větě. Pokud se mohou spoluvlastníci dohodnout na zrušení a vypořádání celého spoluvlastnictví, obdobný postup bude pravděpodobně použitelný i v případě oddělení ze spoluvlastnictví. Stejně tak si myslím, že o oddělení ze spoluvlastnictví může rozhodnout na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Tento závěr se shoduje jednak s § 1165 ObčZ, který říká, že jednotka vznikne, pokud o tom

---

<sup>153</sup> SPÁČIL, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání, 2013, str. 548.

rozhodne soud při oddělení ze spoluvlastnictví [...], tedy je zde určitý předpoklad soudního zásahu, a také s judikaturou, která se tímto problémem zabývala, byť pouze v několika málo případech. Nejvyšší soud sice dovolání směřující proti žalobě o oddělení ze spoluvlastnictví zamítnul,<sup>154</sup> nicméně potvrdil tím původní předpoklad – možnost soudního zásahu.

## 7.1 Procesní postupy při oddělení ze spoluvlastnictví

Reálná dělitelnost věci bude hlavním předmětem zkoumání soudu, neboť se jedná o výslovnou zákonnou podmínku. Pokud věc nelze reálně rozdělit, oddělení ze spoluvlastnictví nebude možné a soud žalobu zamítne. Zde tedy narážíme na otázku, zda vůbec tento typ žaloby v praxi použít, jelikož soud je vázán žalobním návrhem. Jestliže žalobě na oddělení ze spoluvlastnictví nebude možné vyhovět proto, že předmět spoluvlastnictví nebude dělitelný, soud nebude moci rozhodovat o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. V rámci obecné předvídatelnosti by však soud měl upozornit účastníka, že sice žalobu na oddělení ze spoluvlastnictví považuje co do základu za důvodnou, ale uvažuje o jiné podobě oddělení. Žalobce pak může postupovat podle § 95 OSŘ. Může změnit žalobu, a to nejenom v návrhu žalobního petitu, ale také uvedením skutečnosti, že již nežádá oddělení ze spoluvlastnictví, ale požaduje celkovou likvidaci spoluvlastnického vztahu.

Je však nepochybné, že stejného procesního výsledku můžeme dosáhnout podáním žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví kde případný závěr o nedělitelnosti věci nepovede k zamítnutí žaloby, ale k vypořádání jiným způsobem, například přikázání věci některému ze spoluvlastníků, případně nařízení prodeje věci ve veřejné dražbě. Pokud by tedy žalobce uvažoval o žalobě na oddělení spoluvlastnictví, bylo by nutné nejprve řádně uvážit, zda je věc reálně dělitelná a pro případ, že by tomu tak nebylo, je nutné počítat s náklady řízení, které by musel zaplatit.

Celkovou absenci právní úpravy oddělení ze spoluvlastnictví dokazuje i například výše soudního poplatku. Zatímco žaloba na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví má speciální úpravu v zákoně č. 549/1991 Sb., konkrétně v jeho příloze, položka 6, bod 1<sup>155</sup>, úprava u oddělení ze spoluvlastnictví zcela chybí.

---

<sup>154</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. června 2019, sp. zn. 22 Cdo 1216/2019.

<sup>155</sup> Jedná se o částku 2.000 Kč.

Naprosto stejná situace je u advokátního tarifu. Podle Králíka<sup>156</sup> je možné vycházet analogicky z položky 6 i pro případ žaloby na oddělení ze spoluvlastnictví, nicméně vzhledem k tomu, že řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je poněkud složitější co se týče průběhu, měl by být soudní poplatek o něco vyšší.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem zastávám názor, že institut oddělení ze spoluvlastnictví nepřináší téměř nic nového a troufám si konstatovat, že občanský zákoník by se bez tohoto institutu obešel. Ve většině případů lze totiž dosáhnout podáním žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví stejných, ne-li lepších procesních výsledků. Při oddělení ze spoluvlastnictví totiž může celé řízení „ztroskotat“ na nedělitelnosti věci. Pokud k takovému závěru soud dospěje, žalobu zamítne, vznikne překážka věci pravomocně rozhodnuté a již nebude možnost opět projednat požadavek na oddělení spoluvlastníka. V praxi tak bude pravděpodobně mnohem častější použití žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.

---

<sup>156</sup> KRÁLÍK, M. Komentář k § 1140. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. 2021, str. 685.

## 8 Komparace s německou právní úpravou

Poslední kapitola patří komparaci se zahraniční právní úpravou, konkrétně s německou. Pro komplexní pohled na institut zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je dle mého názoru vhodné obě úpravy porovnat a pokusit se najít rozdíly mezi nimi. Zahraniční úpravy mohou vnímat stejné právní instituty odlišně, a proto může komparace nabídnout jiný pohled na věc a také přinést odpověď na otázku, který způsob vypořádání je ten nejvhodnější.

Podílové spoluvlastnictví je upraveno v německém občanském zákoníku Bürgerliches Gesetzbuch v hlavě 17, konkrétně v § 741 a následujících. Zákonodárce použil termín „Gemeinschaft nach Bruchteilen“, což lze chápat jako společné vlastnictví určité věci podle podílů. Každý spoluvlastník má ideální podíl, který mu umožňuje samostatně nakládat s vlastnictvím a zahrnuje určitá práva a povinnosti vztahující se k předmětu spoluvlastnictví.<sup>157</sup> Pravidla pro podílové spoluvlastnictví jsou dále obsažena v § 1008-1011 BGB a případy specifického podílového spoluvlastnictví jsou upraveny ve zvláštních právních předpisech.<sup>158</sup> Podílové spoluvlastnictví vzniká v případě, kdy existuje movitá nebo nemovitá věc a několik vlastníků drží spoluvlastnické podíly. Je důležité rozlišovat mezi výlučným vlastnictvím a podílovým vlastnictvím. Vlastnictví jediného vlastníka není v zásadě možné, protože každá osoba může mít pouze jeden spoluvlastnický podíl. Pokud existuje naléhavá právní potřeba, mohou být vlastnické podíly odděleny a osamostatněny do rukou výlučného vlastníka.<sup>159</sup>

Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je pak upraveno v § 749 a následujících BGB. Nárok na zrušení spoluvlastnictví podle § 758 BGB je nepromlčitelný, obdobnou úpravu obsahuje ObčZ v § 614. Hlavní myšlenka je totožná s tuzemskou úpravou – nikdo nesmí být nucen ve spoluvlastnictví setrvat a proto může každý ze spoluvlastníků kdykoli žádat o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví (§ 749 odst. 1 BGB), i když bylo dohodnuto, že zrušení je vyloučeno nebo odloženo na určitou dobu. Existuje-li důležitý důvod pro zrušení, je možné ho i v těchto případech požadovat bez ohledu na dohodu o vyloučení.<sup>160</sup>

---

<sup>157</sup> JAUERNIG, Othmar. Bürgerlicher Gesetzbuch: Kommentar. 16. Auflage. München: Verlag C. H. Beck oHG, 2015, str. 750.

<sup>158</sup> KRÁLÍK, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2011, s. 328.

<sup>159</sup> Tamtéž, str. 329.

<sup>160</sup> SOERGEL, H.T. Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch. Band 5/1. Schuldrecht IV/1 (§§ 705-822). 2007, s. 383-384.



Pokud je stanovena výpovědní doba, lze zrušení požadovat bez nutnosti dodržet tuto dobu. Ujednání o vyloučení práva na zrušení společenství je neplatné, pokud je v rozporu s právními předpisy. Pokud je dohodnuto vyloučení požadování zrušení po určitou dobu, tato dohoda ztrácí platnost po smrti jednoho z podílníků. Zajímavé je, že německá právní úprava umožňuje odklad zrušení spoluvlastnictví navždy (§ 751 BGB), což je výrazný rozdíl oproti úpravě naší, neboť ta umožňuje odklad pouze na dobu maximálně 10 let.<sup>161</sup>

Vypořádání spoluvlastnictví je pak možné provést několika způsoby. První možností je fyzické dělení společné věci (§ 752 BGB). Je-li možné majetek snadno rozdělit nebo se jedná o více předmětů, které lze rozdělit bez snížení hodnoty, majetek bude rozdělen mezi podílníky na základě jejich podílu. V případě stejného podílu probíhá rozdělení losem. Druhou možností je dělení výnosu z prodeje společné věci, kterou nelze fyzicky rozdělit (§ 753 BGB). Pokud není prakticky možné majetek rozdělit, bude předmět společně prodán dle předpisů o prodeji zástavy, v případě nemovitostí bude prodán dražbou a výtěžek bude rozdělen. Za situace, že není možné předmět prodat třetí straně, bude vydražen mezi podílníky. V případě neúspěšného prodeje může každý podílník žádat o opakování, ale pokud se to nepodaří, musí nést náklady. Ručí-li podílníci jako společní dlužníci za závazek, který mají podle výše uvedeného pravidla splnit poměrně podle velikosti svých podílů, nebo jestliže na sebe vzali zajišťovací závazek, může každý podílník při zrušení společenství žádat, aby dluh byl splněn ze společného předmětu.<sup>162</sup> Dále spoluvlastnictví zaniká v případě, pokud již neexistuje věc, která by byla předmětem spoluvlastnictví, nebo pokud se skutečný stav spoluvlastnictví změní (například když je věc ukradena nebo vložena do osobní společnosti). Dalším případem je sjednocení podílů v rukou jedné osoby, bez ohledu na to, zda tato osoba chce zachovat podílové spoluvlastnictví.<sup>163</sup>

Ohledně úpravy zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je německá úprava velmi podobná té české. Některé instituty v BGB bych osobně uvítal i v ObčZ, pozitivně nahlížím na možnost překročení dohody o vyloučení zrušení spoluvlastnictví z důležitých důvodů, který by byl v mnoha situacích v praxi jistě přínosný.

---

<sup>161</sup> Viz. kapitola 6.

<sup>162</sup> Tamtéž, str. 386-387.

<sup>163</sup> KRÁLÍK, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2011, s. 329.

## 9 Závěr

Na závěr této diplomové práce lze konstatovat, že zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví představuje komplexní problematiku, která vyžaduje pečlivé posouzení každého jednotlivého případu a respektování platných právních předpisů. Je třeba přesně stanovit podmínky pro rozdělení majetku mezi podílníky a zajistit spravedlivé a transparentní řešení, které bude respektovat zájmy všech zúčastněných stran. Důležitou součástí procesu je také stanovení odpovědnosti za případné závazky a dluhy spoluvlastnictví a jejich spravedlivé rozdělení mezi podílníky.

V práci byly rozebrány základní pojmy, definice a principy týkající se spoluvlastnictví, jeho zrušení a vypořádání, včetně případů, kdy je nutné spolupracovat s dalšími institucemi jako jsou například soudy či notáři. Dále byly představeny různé způsoby vypořádání spoluvlastnictví včetně prodeje nebo rozdělení majetku, a byla diskutována různá možná řešení některých případů. Efektivním způsobem, jak ukončit spoluvlastnictví a rozdělit majetek může být uzavření dohody mezi spoluvlastníky. Avšak, je důležité zajistit, aby dohoda byla pečlivě připravena a obsahovala všechny potřebné náležitosti, aby nedošlo k nežádoucím následkům pro žádného ze spoluvlastníků. Nicméně vzhledem ke tomu, že vypořádání spoluvlastnictví vyžaduje spolupráci a komunikaci mezi všemi zainteresovanými stranami a často není možné ovlivnit, které osoby budou dalšími spoluvlastníky, je tento vztah doprovázen řadou problémů a dohoda je mnohdy nereálná.

Následně byla pozornost věnována kapitole o možnosti odkladu spoluvlastnictví, které může být vhodným řešením v případech, kdy spoluvlastníci nejsou schopni se dohodnout na způsobu rozdělení majetku, nebo pokud není možné majetek rozdělit bez vážných finančních ztrát. Nicméně je důležité pečlivě zvážit všechny výhody a nevýhody jednotlivých způsobů odkladu zrušení spoluvlastnictví a také náklady spojené s touto možností.

Neopomenul jsem ani nově zavedený právní institut oddělení ze spoluvlastnictví, avšak můj názor je v této souvislosti spíše skeptický.

V poslední kapitole bylo díky komparaci učiněno zjištění, že česká právní úprava v tomto ohledu není vždy ideální a může se inspirovat zahraničními

právními systémy. Nicméně, zákonodárce by měl být opatrný při přejímání institutů z jiných zemí a zvažovat, zda jsou vhodné pro české podmínky.

Závěrem lze říci, že spoluvlastnictví není ideální institut. Podílové spoluvlastnictví, zejména nemovitostí, přináší v praxi četné potíže. V odborné literatuře je často nazýváno jako „d'áblovo zařízení“. Je to dáno tím, lidé mají často problémy s vyjednáváním s ostatními vlastníky, s řešením majetkových sporů a s poradenstvím při samotném procesu. Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví vyžaduje odborné znalosti a zkušenosti, a proto je vhodné vyhledat právního specialistu, který má zkušenosti s podobnými případy. Při správném postupu mohou být všechny strany spokojeny s výsledkem a lze zajistit, že majetkové vztahy budou spravedlivě a transparentně vypořádány.

## Seznam použitých zkratek

<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch (německý občanský zákoník)
<b>ČR</b>	Česká republika
<b>Důvodová zpráva</b>	konsolidované znění důvodové zprávy k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
<b>KatZ</b>	zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
<b>LesZ</b>	zákon č. 289/1995 Sb., zákon o lesích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
<b>LZPS</b>	usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky
<b>NS</b>	Nejvyšší soud České republiky
<b>ObčZ 1950</b>	zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
<b>ObčZ 1964</b>	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
<b>ObčZ</b>	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
<b>OSŘ</b>	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
<b>OZO</b>	císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský
<b>OZř</b>	zákon č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení)
<b>SJM</b>	společné jmění manželů
<b>ÚS</b>	Ústavní soud České republiky
<b>Vážný</b>	neoficiální sbírky Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ve věcech občanských a trestních z let 1919–1948, které pořádal dr. František Vážný
<b>VeřDr</b>	zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách
<b>ZOK</b>	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

## Seznam použité literatury a zdrojů

### Odborná literatura

#### *Tuzemská*

DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. 2. aktualizované a doplněné vydání.* Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2016, 436 s. ISBN 978-80-7552-187-3

DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. ISBN 978-80-7478-325-8

HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2014. 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8

KRÁLÍK, M. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2011, 536 s. ISBN 978-80-7400-400-1

KRÁLÍK, M. *Přehled judikatury ve věcech podílového spoluvlastnictví.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010. Judikatura (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-5656

PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2019, 3352 s. ISBN 978-80-7400-747-7

SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2013, 1276 s. ISBN 978-80-7400-499-5

SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2021, 1666 s. ISBN 978-80-7400-803-0

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. (§ 976 až 1474).* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. 1 328 s. ISBN 978-80-7478-546-7

ZUKLÍNOVÁ, M., *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. – Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura. 2. vydání,* Praha: Linde Praha a.s., 2013, 112 s. ISBN 978-80-7201-924-3.

ZUKLÍNOVÁ, M. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde Praha, a.s., 2014. 232 s. ISBN 978-80-7201-946-5

### *Zahraniční*

JAUERNIG, Othmar. *Bürgerlicher Gesetzbuch: Kommentar*. 16. Auflage. München: Verlag C. H. Beck oHG, 2015. ISBN 978-3-406-68174-5

SOERGEL, H. *Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch. Band 5/1. Schuldrecht IV/1 (§§ 705-822)*. Stuttgart: Kohlhammer, 12. Auflage. 2007. 1298 s. ISBN 978-3-17-009690-5

### **Judikatura**

#### *Tuzemská*

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 24. ledna 1922, sp. zn. Rv I 826/21

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 18. září 1923, sp. zn. Rv I 965/23

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 25. září 1923, sp. zn. Rv I 1218/22, Vážný 2960

Rozsudek Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 6. listopadu 1970, sp. zn. 2 Cz 47/70

Rozsudek Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 28. března 1980, sp. zn. 3 Cz 4/80

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. ledna 1999, sp. zn. 22 Cdo 2528/98

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

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

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. srpna 2003, sp. zn. 22 Cdo 1456/2003

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. prosince 2003, sp. zn. 22 Cdo 2281/2003

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. října 2004, sp. zn. 22 Cdo 2568/2003

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3. srpna 2005, sp. zn. 22 Cdo 92/2005

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. března 2006, sp. zn. 22 Cdo 1604/2005

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11. července 2006, sp. zn. 22 Cdo 276/2005

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. února 2007, sp. zn. 22 Cdo 892/2006

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. února 2007, sp. zn. 22 Cdo 425/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. srpna 2007, sp. zn. 22 Cdo 2163/2006

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. srpna 2007, sp. zn. 22 Cdo 459/2007

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. října 2007, sp. zn. 22 Cdo 3533/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. února 2008, sp. zn. 22 Cdo 626/2007

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3. dubna 2008, sp. zn. 28 Cdo 770/2008

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

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. června 2009, sp. zn. 22 Cdo 1089/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. března 2011, sp. zn. 28 Cdo 3939/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. března 2012, sp. zn. 22 Cdo 5071/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. října. 2012, sp. zn. 31 Cdo 503/2011

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. března 2014, sp. zn. 22 Cdo 245/2014

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. května 2014, sp. zn. 22 Cdo 959/2014

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. ledna 2015, sp. zn. 22 Cdo 3105/2014

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. prosince 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. února 2015, sp. zn. 22 Cdo 3183/2014

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. června 2015, sp. zn. 22 Cdo 1450/2015

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. ledna 2016, sp. zn. 22 Cdo 4063/2015

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. června 2016, sp. zn. 22 Cdo 2135/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. června 2016, sp. zn. 22 Cdo 4755/2015

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. června 2016, sp. zn. 22 Cdo 3066/2014

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. června 2016, sp. zn. 22 Cdo 300/2016

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7. září 2016, sp. zn. 22 Cdo 324/2016



Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. listopadu 2016, sp. zn. 22 Cdo 2354/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. května 2017, sp. zn. 30 Cdo 5799/2016

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. června 2017, sp. zn. 22 Cdo 851/2017

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. října 2017, sp. zn. 22 Cdo 192/2017

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. února 2018, sp. zn. 22 Cdo 1/2018

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. března 2018, sp. zn. 22 Cdo 6084/2017

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7. srpna 2018, sp. zn. 22 Cdo 2604/2018

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. června 2019, sp. zn. 22 Cdo 1216/2019

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

Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 16. dubna 2003, sp. zn. IV. ÚS 756/02

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 5. října 2005, sp. zn. III. ÚS 687/04

Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 12. dubna 2006, sp. zn. I. ÚS 174/05

Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 4. dubna 2007, sp. zn. I. ÚS 650/2006

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 21. října 2008 sp. zn. IV. ÚS 1735/07

Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 16. března 2009, sp. zn. I.ÚS 2758/08

Stanovisko pléna Ústavního soudu ze dne 16. října. 2018, sp. zn. Pl. ÚS-st. 48/18

### *Zahraniční*

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 11. září 1925, sp. zn. Rv I 1295/25

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Slovenské socialistické republiky ze dne 8. března 1973, sp. zn. Cpj 8/72

Rozsudek Nejvyššího soudu Slovenské socialistické republiky ze dne 28. září 1973, sp. zn. 2 Cz 87/73

Rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora ze dne 30. dubna 1985, sp. zn. 5 Ob525/85

Rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora ze dne 24. února 2015, sp. zn. 5 Ob8/15k

### **Právní předpisy**

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský

Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 289/1995 Sb., zákon o lesích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení)

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

Zákon č. 254/2001 Sb., zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)

## **Odborné články**

COUFALÍK P. Náhrada nákladů řízení v oblasti věcných práv v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu. Bulletin advokacie 10/2017, s. 26. ISSN 1214-3758.

LUŽNÁ, R. Právní vztahy mezi mužem a ženou, kteří nejsou manžely. Právo a rodina, 2007, č. 2, str. 1-6. ISSN 1212-866X.

DOHNAL, Jakub. Analýza soudního vypořádání spoluvlastnictví a použití dosavadní judikatury v této oblasti. Právní rozhledy, 2013, č. 22, s. 786-791.

LIPA VSKÝ, J., HORNÍČKOVÁ, E. K užívání společné věci nad rámec spoluvlastnického podílu [online]. 6. 12. 2016 [cit. 2023-03-27]. ISSN 1213-189X. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/k-uzivani-spolecne-veci-nad-ramec-spoluvlastnickeho-podilu-103779.html>

PEJŠEK, Vít. Hospodaření podílových spoluvlastníků [online]. 23. 7. 2007 [cit. 2023-03-27]. Dostupné z: <https://pravniradce.ekonom.cz/c1-21660550-hospodareni-podilovych-spoluvlastniku>

## **Abstrakt**

Diplomová práce je zaměřena na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Cílem práce je analyzovat případy, kdy se jeden ze spoluvlastníků rozhodne ze vztahu odejít. Práce se skládá z úvodu, sedmi částí a závěru. V první části se autor věnuje základní charakteristice podílového spoluvlastnictví, vybraných základních prvků tohoto institutu, jako jsou například předmět nebo spoluvlastnický podíl. Následně je práce zaměřena již na samotné zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, v tomto ohledu je rozdělena na podkapitoly, a to dle způsobů zrušení a vypořádání. Do samostatné kapitoly je také zařazen poměrně nový právní institut, a to oddělení ze spoluvlastnictví. V závěru práce autor přidává komparaci se zahraniční, a sice německou právní úpravou, která je dle jeho názoru nejbližší naší tuzemské úpravě. Autor se dále pokouší přidat vlastní úvahy na rozebíranou problematiku včetně zhodnocení právní úpravy.

## **Resumé**

The diploma thesis focuses on the cancellation and settlement of co-ownership. The aim of the thesis is to analyse cases when one of the co-owners decides to leave the relationship. The thesis consists of an introduction, seven parts and a conclusion. In the first part, the author discusses the basic characteristics of co-ownership, selected basic elements of this institute, such as the subject or co-ownership share. Subsequently, the thesis focuses on the cancellation and settlement of co-ownership itself, the thesis is divided into subchapters in this respect, according to the methods of cancellation and settlement. A relatively new legal institution, namely the separation from co-ownership, is also included in a separate chapter. At the end of the work, the author makes a comparison with foreign, namely German legislation, which, in the author's opinion, is the closest to our domestic legislation. The author also attempts to add his own reflections on the issue under discussion, including an evaluation of the legal regulation.