

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA PRÁVNICKÁ

Katedra občanského práva

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Přídavné spoluvlastnictví

Plzeň 2024

Vejnarová Veronika

Podklad pro zadání DIPLOMOVÉ práce studenta

Jméno a příjmení: **Veronika VEJNAROVÁ**
Osobní číslo: **R19M0507P**
Adresa: **Bavlnářská 527, Semily – Podmoklice, 51301 Semily, Česká republika**
Téma práce: **Přídavné spoluvlastnictví**
Téma práce anglicky: **Additional co-ownership**
Jazyk práce: **Čeština**
Vedoucí práce: **JUDr. Alexander Šíma**
Katedra občanského práva

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Charakteristika přídavného spoluvlastnictví
3. Podmínky vzniku přídavného spoluvlastnictví
4. Obsah právního poměru
 - 4.1. Užívání věci
 - 4.2. Vzdání se práva užívání věci
 - 4.3. Určení spoluvlastnických podílů
 - 4.4. Převod podílu
 - 4.5. Oddělení z přídavného spoluvlastnictví
5. Zánik přídavného spoluvlastnictví
6. Správa věci v přídavném spoluvlastnictví
 - 6.1. Možnosti správy
7. Zápis práva v katastru nemovitostí
8. Závěr

Seznam doporučené literatury:

Hurdík Jan – Občanské právo hmotné: Obecná část – Absolutní majetková práva, 3. vydání
Dvořák Jan, Švestka Jiří, Zúklínová Michaela a kolektiv – Občanské právo hmotné 1 – Díl první: Obecná část, 2. vydání
Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
Občanský zákoník (zák. č. 89/2012 Sb.). Komentář – 2. vydání

Podpis studenta:

Datum:

Podpis vedoucího práce:

Datum:

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto práci zpracovala samostatně, a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Plzni

Vejnarová Veronika

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala všem, kteří mi poskytli podporu a inspiraci během psaní této diplomové práce.

Nejprve bych ráda poděkovala vedoucímu diplomové práce JUDr. Alexandru Šimovi za jeho odborné vedení, trpělivost a cenné rady, které mi byly poskytnuty během celého procesu tvorby práce. Děkuji také své rodině a přátelům za jejich podporu, bez které bych nedokázala překonat všechny výzvy, které s sebou psaní mé práce přineslo.

Obsah

Úvod.....	1
1 Charakteristika přídatného spoluvlastnictví	4
2 Podmínky vzniku přídatného spoluvlastnictví	9
3 Obsah právního poměru	13
4 Užívání věci	16
4.1 Vzdání se práva na užívání věci	17
4.2 Určení spoluvlastnických podílů	20
4.3 Převod podílu	22
4.4 Oddělení z přídatného spoluvlastnictví	25
5 Správa věci v přídatném spoluvlastnictví	29
5.1 Ustanovení správce věci v přídatném spoluvlastnictví	29
6 Zánik přídatného spoluvlastnictví	39
7 Zápis práva v katastru nemovitostí	42
Závěr.....	47
Seznam použitých zdrojů.....	52
Cizojazyčné resumé	55

Seznam použitých zkratk

ABGB	Všeobecný zákoník občanský z roku 1811 <i>(Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie)</i>
ZGB	Švýcarský občanský zákoník z roku 1907 <i>(Schweizerisches Zivilgesetzbuch)</i>
OSŘ	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
občanský zákoník	zákon 89/2012 Sb., občanský zákoník
katastrální zákon	zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon
katastrální vyhláška	vyhláška č. 346/2022 Sb., vyhláška o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

Úvod

Spoluvlastnictví představuje jednu ze základních forem vlastnictví, která se vyskytuje v mnoha právních systémech po celém světě. Jedná se o situaci, kdy je jedna věc vlastněna současně dvěma nebo více spoluvlastníky. Problematika spoluvlastnictví sebou přináší mnoho otázek, zejména co se týče práv a povinností jednotlivých spoluvlastníků. Právní úprava spoluvlastnictví sahá až do starověku a odráží vývoj právních systémů a společenských vztahů v průběhu času. Již v antickém Řecku a Římě existovaly určité formy spoluvlastnictví, které se týkaly zejména pozemků a římské právo znalo dokonce koncept tzv. „communio bonorum“, což bylo společné vlastnictví manželů nad majetkem. Ve středověku a raném novověku se právní úprava spoluvlastnictví rozvíjela v rámci feudálního systému vlastnictví půdy a majetku, kde většina majetku patřila šlechtě. S nástupem moderních právních systémů a kodifikace práva se začala formálně stanovovat pravidla a principy týkající se spoluvlastnictví. Mezi první patří francouzský občanský zákoník tzv. „Code Napoleon“ z roku 1804, který obsahoval normy týkající se spoluvlastnictví a práv a povinností spoluvlastníků. Ve většině dnešních právních systémech se právní úprava spoluvlastnictví objevuje a jsou tak upravena pravidla týkající se vzniku, obsahu a zániku spoluvlastnictví, práva a povinnosti spoluvlastníků či způsob řešení případných sporů. Pochopitelně se tato úprava v každé zemi liší a je ovlivněna kulturou a tradicemi dané země. I podobu dnešního spoluvlastnictví v Česku předcházela dlouhý vývoj, který byl ovlivněn zejména rakouským občanským zákoníkem (známý jako zkratka ABGB) z roku 1811 a výše zmíněným francouzským občanským zákoníkem z roku 1804. Dnešní úpravu spoluvlastnictví nalezneme v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku, který byl přijat roku 2012 a nabyl účinnosti 1. ledna 2014. Na rozdíl od předešlé úpravy občanského zákona č. 40/1964 Sb. v sobě zahrnuje i úpravu rodinných vztahů, změny koncepce bytového spoluvlastnictví či změny v úpravě spoluvlastnictví jako je například možnost oddělení se ze spoluvlastnictví. Jako nedostatečná se také předešlá úprava jevila v situaci, kdy několik osob vlastní určité věci, které lze užívat pouze při současném užívání věci společně. Z toho důvodu je v nové úpravě obsažen institut přídatného spoluvlastnictví, jehož problematice jsem se rozhodla v této práci věnovat. Přídatné spoluvlastnictví má speciální a doplňkový charakter v rámci koncepce spoluvlastnictví. Přídatné spoluvlastnictví poskytuje mechanismus, jak efektivně řešit majtkové vztahy mezi vlastníky a umožňuje

sdílení práv a povinností spojených s užíváním společné věci. Jedná se o nový institut, kterému odborníci zatím velkou pozornost nevěnovali, zatím není obsaženo ve velkém množství odborné literatury, a který se stal stěžejním prvkem mnoha právních systémů po celém světě. Ačkoli vzhledem k nedostatku pramenů není moje výchozí situace lehká, představuje pro mě určitou výzvu.

Hlavním cílem mé práce je podrobný rozbor úpravy přídatného spoluvlastnictví a jejího dopadu na spoluvlastnické vztahy. Jelikož přídatné spoluvlastnictví představuje novinku v právní úpravě, moje práce neobsahuje náhled do historie tohoto institutu. Jednotlivé kapitoly převážně kopírují řazení přídatného spoluvlastnictví v občanském zákoně.

Diplomová práce v první kapitole poskytuje komplexní pohled na charakteristiku přídatného spoluvlastnictví a zákonnou úpravu. Druhá kapitola obsahuje podmínky a způsoby vzniku přídatného spoluvlastnictví. Třetí kapitola se věnuje obsahu právního poměru mezi spoluvlastníky, zejména jejich právům a povinnostem a jejich jednotlivým limitům. Čtvrtá kapitola rozebírá problematiku užívání věci v rámci přídatného spoluvlastnictví. V rámci této kapitoly je obsaženo několik podkapitol, a to; vzdání se práva na užívání věci v přídatném spoluvlastnictví, určení spoluvlastnických podílů, převod takového podílu a důsledky oddělení spoluvlastníka z tohoto typu spoluvlastnictví. Pátá kapitola se věnuje otázkám týkajících se správy společné věci v rámci přídatného spoluvlastnictví. Zabývá se otázkami spojenými s volbou správce, rozhodování o společné věci, správě a údržbě věci v přídatném spoluvlastnictví. Šestá kapitola obsahuje analýzu různých příčin a způsobu zániku přídatného spoluvlastnictví. V poslední kapitole této práce se věnují povinnosti zápisu přídatného spoluvlastnictví v katastru nemovitostí, zohlednění zápisu práva v katastru nemovitostí, jeho důvody a důsledky nesouladu zapisovaného stavu se stavem skutečným.

Jedná se o problematiku, která je důležitá jak pro studenty a absolventy právnických fakult, kteří potřebují hlubší porozumění fungování právních institutů, tak i pro samotné spoluvlastníky, kteří se ocitají v situacích, na které se vztahují právní normy přídatného spoluvlastnictví. Vzhledem k novosti tohoto tématu moje práce čerpá převážně z občanského zákoníku a komentářů k němu, které poskytují základní rámec pro porozumění právní úpravě přídatného spoluvlastnictví. Dalším

zdrojem jsou odborné články, které se však většinou zaměřují spíše na základní ustanovení a nedostatečně prozkoumávají problematiku do detailů. I přesto mi byly tyto články užitečné pro získání pohledu na problematiku. Judikatura je v této práci zahrnuta jen v omezené míře, protože k problematice přídatného spoluvlastnictví neexistuje dostatečné množství soudních rozhodnutí. Vzhledem k tomu, že práce vychází ze zákonných ustanovení platných k datu 31.3.2024, poskytuje aktuální a relevantní informace, které mohou být pro společnost užitečné.

1 Charakteristika přídatného spoluvlastnictví

Občanský zákoník upravuje institut přídatného spoluvlastnictví jako zvláštní typ spoluvlastnictví v ustanovení § 1223 až 1235. Věc v přídatném spoluvlastnictví je zákonem definována jako: „*Věc náležící společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídatném spoluvlastnictví těchto vlastníků. Týká-li se přídatné spoluvlastnictví nemovité věci zapisované do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i přídatné spoluvlastnictví.*“ (§1223 odst. 1 občanského zákoníku). Řadí se tak mezi věcná práva, která jsou upravena v části třetí v hlavě II. občanského zákoníku.

Vnitrostátní právní předpisy zakotvují ochranu jakékoli formy vlastnictví, spoluvlastnictví, a tedy i spoluvlastnictví přídatného v čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Existuje také mezinárodní ochrana, kterou můžeme nalézt například v Úmluvě o ochraně lidských práv a svobod.

Zakotvení tohoto druhu spoluvlastnictví je v českém právním řádu novinkou. Autoři občanského zákoníku neuvádějí, že by zařazení tohoto institutu bylo inspirované zahraničními právními předpisy, ačkoli v některých z nich můžeme přídatné spoluvlastnictví nalézt. Obdobný institut obsahuje například švýcarský občanský zákoník v čl. 655a) ZGB („*Nemovitost lze propojit s jinou nemovitostí tak, že příslušný vlastník hlavní nemovitosti je zároveň vlastníkem přidružené nemovitosti. Toto sdílí právní osud hlavního majetku a nelze jej samostatně prodat, zastavit nebo zatížit*“) jako tzv. nesamostatné spoluvlastnictví. Oproti českému právnímu řádu se švýcarská právní úprava tohoto institutu vztahuje pouze k pozemku. Tento typ spoluvlastnictví bychom ve starém občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. nenalezli, jelikož do novelizace bylo upraveno v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytu, a to jako vztah vlastníků jednotek ke společným částem domu.¹ Zařazení tohoto institutu do současného občanského zákoníku bylo dle důvodové zprávy nutné, jelikož se nejednalo o případy výjimečné, a proto bylo vhodné vyhradit přídatnému spoluvlastnictví všeobecnou normativní úpravu.²

¹ PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. C. H. Beck, 2023. ISBN 978-80-7400-747-7

² ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2

Jelikož tento typ spoluvlastnictví vzniká ex lege za splnění podmínek uvedených v § 1123 odst. 1 občanského zákoníku, jsou ustanovení o přídatném spoluvlastnictví použitelná i na spoluvlastnictví existující k 1. 1. 2014 vzhledem k principu nepravé retroaktivity. Zakotvení nepravé retroaktivity nalezneme v § 3028 odst. 2 občanského zákoníku: „*Není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.*“ Právní poměry se tedy podřizují nové úpravě, princip ochrany nabytých práv je nicméně zachován prostřednictvím toho, že na již vzniklá subjektivní práva z těchto poměrů se aplikuje úprava účinná v době jejich vzniku. Určení, co je takovým právem, které již vzniklo z právního poměru rodinného, osobního či věcného, představuje nesnadný úkol.³ Bohumil Dvořák ve svém článku zastává názor založený na teorii dynamického působení právních norem (teorii právních vazeb) a interpretuje pojem práv a povinností vzniklých z právního poměru extenzivně (analogicky) tak, že pod něj zahrnuje i oprávněný zájem účastníka řízení, ať už je jeho výsledkem konstitutivní či deklaratorní rozhodnutí.⁴

Jedná se tedy o lex specialis k obecné úpravě spoluvlastnictví. Pravidlo lex specialis derogat legi generali znamená, že norma speciální má přednost před normou obecnou. Vychází se z předpokladu, že zákonodárce stanovil odlišný režim jen pro zvláštní případ, přičemž obecnou úpravu rušit nechtěl.⁵ Musí tak být dána přednost úpravě zvláštní, v opačném případě by pro úpravu speciální nezbyl aplikační prostor.⁶ Zásada lex specialis derogat legi generali je tak jedním z tzv. derogačních pravidel. Obecná právní norma se v tomto případě nezrušuje, nedochází k zániku její platnosti, nýbrž se na daný případ pouze neaplikuje. Vztah právní úpravy přídatného spoluvlastnictví a spoluvlastnictví (§ 1115 a násl. občanského zákoníku) je nastaven tak, že úprava přídatného spoluvlastnictví obsahuje toliko odlišnosti oproti spoluvlastnickému režimu. Mimo dosah těchto odchylek se i na přídatné spoluvlastnictví použijí ustanovení o spoluvlastnictví, tj.

³ PRAŽÁK, Pavel. K výkladu přechodných ustanovení nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2014 č. 18

⁴ DVOŘÁK, B. *Dvě poznámky k intertemporalitě*. *Právní rozhledy*. 2014, č. 6. s. 203 a násl

⁵ MELZER, Filip. *Metodologie nalézání práva: úvod do právní argumentace*. vyd. 2. Praha: C.H. Beck, 2011, s. 37.

⁶ WINTR, Jan. *Metody a zásady interpretace práva*. Praha: Auditorium, 2013. s. 82, ISBN: 978-80-87284-36-0

tam, kde není u přídatného spoluvlastnictví obsažena úprava zvláštní. Komentářová literatura chápe tento vztah tak, že přídatné spoluvlastnictví představuje zvláštní typ spoluvlastnictví, přičemž úprava § 1223 až 1235 občanského zákoníku se nevztahuje na spoluvlastnictví ke společným částem domu, které je řešeno samostatně jako součást tzv. bytového spoluvlastnictví.⁷

Přídatné spoluvlastnictví je kombinací podílového spoluvlastnictví, které je založeno na podílech ideálních, a reálného spoluvlastnictví, které je naopak založeno na podílech reálných. Tyto ideální a reálné podíly jsou v tomto případě vzájemně spojené a neoddělitelné.⁸ Přídatné spoluvlastnictví je založeno na vlastnictví samostatných věcí různých vlastníků, které vytvářejí místně i účelem vymezený celek. Pro efektivní užívání těchto samostatných věcí je společná věc nezbytná. Typickým příkladem je společné vlastnictví přístupové cesty vlastníky několika staveb, které tvoří celek např. chatové osady, ve kterých má každý vlastník ve výlučném vlastnictví pozemek a v přídatném vlastnictví například příjezdovou cestu. Pokud by některý z vlastníků pozemku chtěl tento pozemek prodat či darovat, musí tak učinit společně se svým právem ke společné věci. Tím je tedy vyjádřena akcesorická povaha přídatného spoluvlastnictví, která se v praxi většinou týká nemovitých věcí. Pokud jsou tyto nemovitosti zapsané ve veřejném seznamu, je zde spolu s nimi zapsáno i přídatné spoluvlastnictví, jak je naznačeno ve druhé větě § 1223 odst. 1 občanského zákoníku. Zápis v katastru nemovitostí je podrobně rozebrán v poslední kapitole. Tato zákonná úprava je obsažena také v katastrálním zákoně, a to v ustanovení § 11 odst. 1 písm. i): „*Vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence přídatného spoluvlastnictví.*“ Vzhledem k formální a materiální publicitě katastru nemovitostí naplněná ochrana práv třetích osob jednajících v důvěru ve veřejný seznam. Formální publicita je upravena v ustanovení § 980 odst. 1 občanského zákoníku: „*Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje. Stanoví-li to právní předpis, zapíše se do veřejného seznamu kromě věcného práva i právo užívání nebo požívání, jakož i omezení rozsahu nebo způsobu užívání nebo požívání věci spoluvlastníky.*“ Princip formální publicity

⁷ KRÁLÍK, Michal a Jiří SPÁČIL. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474) Komentář. 2. vydání.* 2021. C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-803-0.

⁸ DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné.* Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7478-325-8, str. 94

spočívá v tom, že údaje jsou volně přístupné veřejnosti. Formální publicita veřejných seznamů je praktickým předpokladem publicity materiální. Materiální publicita je zakotvena v ustanovení § 980 odst. 2 občanského zákoníku: „*Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.*“ Materiální publicita tedy chrání dobrou víru v úplnost a pravdivost zápisů právních vztahů v katastru nemovitostí. Od okamžiku zápisu se má za to, že evidovaný stav odpovídá skutečnosti a nikoho neomlouvá neznalost takového zapsaného údaje. Zápis v katastru nemovitostí je podrobněji rozebrán v poslední kapitole této práce.

Vlastník má tedy ve výlučném vlastnictví věc, pro jejíž užívání je nezbytná věc v přídatném spoluvlastnictví. Každý ze spoluvlastníků věci v přídatném spoluvlastnictví má právo podílet se na užívání této věci. Toto oprávnění je však omezeno nárokem ostatních spoluvlastníků na užívání věci. Společná věc nesmí být proti vůli spoluvlastníků odňata společnému účelu, a po dobu trvání účelu společné věci nelze zrušit přídatné spoluvlastnictví. Účel využití společné věci musí být stejný po celou dobu trvání přídatného spoluvlastnictví a ke změnám může dojít pouze se souhlasem všech spoluvlastníků. Tato společná věc může být také zatížena, ale pouze tak, aby zatížení nebránilo účelu společné věci. Podrobněji k této problematice pojednává třetí kapitola.

V odstavci 2 ustanovení § 1223 občanského zákoníku nalezneme princip přiměřeného použití, který znamená, že se příslušná ustanovení budou aplikovat jen pokud to zvláštní povaha daných poměrů připouští: „*Ustanovení o přídatném spoluvlastnictví se použijí přiměřeně i na zařízení porízené nebo jinak nabyté vlastníky uvedenými v odstavci 1 společným nákladem tak, aby sloužilo jim všem.*“ Toto ustanovení tedy poukazuje na případy funkčně podobné, ale s odlišným právním režimem. Samotný princip přiměřeného použití znamená, že daná právní úprava se nebude na daný právní vztah vztahovat přímo, ale pouze tam, kde to povaha věci nebude vylučovat. Jde například o situaci, kdy vlastníci pozemků, na kterých stojí domy, se dohodnou, že pořídí bezpečnostní zařízení, které je třeba zabudovat do jedné ze samostatných věcí či si společně pořídí zavlažovací zařízení pro zahrádkářskou kolonii. Avšak proto, aby došlo k aplikaci § 1223 odst. 2 občanského zákoníku, musí být splněny tři obligatorní podmínky. Za prvé, věc

pořizují vlastníci dvou či více samostatných věcí za podmínek uvedených v § 1223 odst. 1 občanského zákoníku („*Věc náležící společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídatném spoluvlastnictví těchto vlastníků. Týká-li se přídatné spoluvlastnictví nemovité věci zapisované do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i přídatné spoluvlastnictví.*“) Za druhé se vlastníci těchto samostatných věcí musí společně podílet na nákladech na společně pořizovanou věc. A za třetí, musí být dán úmysl, aby taková věc sloužila jim všem.⁹

⁹ ŠVESTKA, J ., DVORÁK, J ., FIALA, J . a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2024-3-15]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

2 Podmínky vzniku přídatného spoluvlastnictví

Aby mohlo přídatné spoluvlastnictví vzniknout, musí být kumulativně splněno několik zákonných podmínek uvedených v § 1223 odst. 1 občanského zákoníku, a to:

První zákonnou podmínkou je existence dvou či více samostatných věcí, kdy tyto věci vytvářejí místně a účelově vymezený celek. Pojem místně a účelově vymezený celek si můžeme nejsnadněji představit na příkladu řadových domů či zahrádkářských kolonií, ke kterým vede společná příjezdová cesta sloužící ke společnému užívání.

Druhou zákonnou podmínkou je existence věci, která slouží společnému účelu. Společnému účelu může opět sloužit například příjezdová cesta, parkoviště, společné přípojky, zázemí v průmyslových zónách, podle judikatury (rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1216/2019) to může být i lepší využití „hlavních“ věcí v podobě zahrady přilehlé k domu s jednotkami a umožňující mimo jiné rekreaci či dodávku vody ze studny pro účely zahrad.

Třetí zákonnou podmínkou je, že bez této společné věci by nebylo užívání samostatných věcí dobře možné.¹⁰ K uvedené podmínce „není dobře možné“ Nejvyšší soud dovodil v rozhodnutí 22 Cdo 1216/2019, cit.: *„K podmínce klasifikace věci jako předmětu přídatného spoluvlastnictví, že bez této společné věci není užívání samostatných věcí (zde jednotek) dobře možné, se poznamenává: Užívání věci bez předmětu přídatného spoluvlastnictví není „dobře možné“ nejen v případě, že není možné vůbec, ale i tehdy, je-li podstatně omezeno či ztíženo. Tak např. zahradu lze užívat i bez zdroje vody – společné studny, ovšem jde o užívání natolik nekomfortní, že splňuje kritérium § 1223 odst. 1 občanského zákoníku – není „dobře možné“. ... Dovolací soud tak konstatuje, že i zahrada přilehlá k domu s jednotkami a určená ke společnému užívání jejich vlastníky může mít povahu přídatného spoluvlastnictví.“*¹¹

Mimo uvedené podmínky je dle komentářové literatury nezbytnou podmínkou pro vznik přídatného spoluvlastnictví totožnost vlastníků věcí samostatných a

¹⁰ ŠVESTKA, J ., DVOŘÁK, J ., FIALA, J . a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2024-3-15]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

¹¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1216/2019

spoluvlastníků věci v přídatném spoluvlastnictví. Přídatné spoluvlastnictví nemůže tak vzniknout v případě, že spoluvlastník společné věci je osoba, která není vlastníkem věci, již má společná věc sloužit. V takovém případě by se jednalo o běžný spoluvlastnický režim.¹²

Věc se tedy stává předmětem přídatného spoluvlastnictví ex lege při splnění výše uvedených podmínek, tj. aniž by se na tom spoluvlastníci museli dohodnout. To potvrzuje i například rozhodnutí Okresního soudu ve Strakonících, 32 C 30/2023-71, který rozhodoval zda pozemek je či není v přídatném spoluvlastnictví: „Z dikce ustanovení § 1223 o. z. vyplývá, že věc, v daném případě pozemek, se stává předmětem přídatného spoluvlastnictví přímo ze zákona ex lege při splnění zákonných předpokladů, uvedených v tomto zákonném ustanovení.“¹³ Oproti tomuto tvrzení stojí doktrína, dle které přídatné spoluvlastnictví vzniká pouze na základě smlouvy.¹⁴ Tento názor odborné literatury nelze přijmout, jelikož z uvedeného ustanovení § 1223 odst. 1 občanského zákoníku jasně vyplývá, že přídatné spoluvlastnictví vzniká ex lege při splnění uvedených podmínek. Avšak tato smluvní vůle může být uplatněna zpravidla za účelem vzniku přídatného spoluvlastnictví k věci, která doposud nesloužila určitému společnému účelu, avšak v důsledku rozhodnutí spoluvlastníků k tomu dojde a nastoupí tak režim přídatného spoluvlastnictví. V takovém případě se může jednat např. o rozhodnutí, že na doposud pronajímaném pozemku bude vybudováno společné parkoviště, které začne sloužit samostatným pozemkům s rodinnými domy jednotlivých spoluvlastníků. Faktické naplnění všech podmínek uvedených v § 1223 odst. 1 občanského zákoníku má také dědický titul či vydržení.

Rozsah přídatného spoluvlastnictví může být měněn písemnou smlouvou spoluvlastníků. Smlouvu mohou spoluvlastníci uzavřít jak v rámci smlouvy, kterou nabývají vlastnické právo k věci nebo může být uzavřena samostatná smlouva, na jejímž základě spoluvlastníci podřídí režim přídatného spoluvlastnictví věc, kterou již ve svém spoluvlastnictví v okamžiku uzavření smlouvy mají.

¹² KRÁLÍK, Michal a Jiří SPÁČIL. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474) Komentář. 2. vydání.* 2021. C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-803-0.

¹³ *Okresní soud ve Strakonících, 32 C 30/2023-71, Zdroj:*
<https://rozhodnuti.justice.cz/soudnirozhodnuti>

¹⁴ KREJČÍ, P. *Přídatná spoluvlastnictví In Nový občanský zákoník 2019 s komentářem.* [online] Verlag Dashöfer. Dostupný na:
https://www.dashofer.cz/download/ukazky/noz/komentar_pridatne_spoluvlastnictvi.pdf.

Smlouva, kterou se přídatné spoluvlastnictví zakládá, musí obsahovat přesnou specifikaci věci, ke které se přídatné spoluvlastnictví zřizuje a také přesný výčet věcí výlučných vlastníků, k jejichž užívání bude věc v přídatném spoluvlastnictví sloužit. V případě, že se neuplatní zákonná domněnka vycházející z ustanovení § 1226 občanského zákoníku, podle níž se podíly spoluvlastníků stanoví poměrem výměry nemovitostí, mohou si spoluvlastníci ve smlouvě určení výše jednotlivých podílů sjednat individuálně.

Formou přídatného spoluvlastnictví se nejčastěji řeší právní vztahy k nemovitostem jako například sportovní stadiony, průmyslové areály či již zmíněné chatové osady, ale lze ho vztahovat i na věci movité. Příkladem věci movité může být situace, kdy se spoluvlastníci pořídí společné zavlažovací zařízení pro zahrádkářskou kolonii. Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu to může mít například i zahrada přilehlá k domu s jednotkami určená ke společnému užívání. (sp. zn. 22 Cdo 843/2022 ze dne 25. 1. 2023: *„I zahrada přilehlá k domu s jednotkami a určená ke společnému užívání jejich vlastníky může mít povahu přídatného spoluvlastnictví“*)

V souvislosti se vznikem přídatného spoluvlastnictví řešil Nejvyšší soud situaci, kdy se žalobkyně domáhala určení, že se pozemek nachází v přídatném spoluvlastnictví žalobkyně a žalované. Okresní soud tuto žalobu zamítl, na což žalobkyně podala odvolání, kterým bylo rozhodnutí změněno tak, že pozemek se nachází v přídatném spoluvlastnictví žalobkyně a žalované. Žalovaná podala proti rozsudku odvolacího soudu dovolání, neboť se domnívala, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá v nesprávném právním posouzení aplikace a výkladu § 1223 odst. 1 občanského zákoníku. Za prvé žalovaná namítala, že pozemky ve vlastnictví žalobkyně a žalované, jejichž součástí jsou rodinné domy, nevytvářejí místně i účelově vymezený celek. Dále měla žalovaná za to, že nebyla splněna podmínka, že věc v přídatném spoluvlastnictví slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné. Ohledně této podmínky formuluje otázku v rozhodovací praxi odvolacího soudu dosud neřešenou, a sice zda je pro splnění podmínky, že bez existence věci v přídatném spoluvlastnictví není užívání samostatných věcí dobře možné, zapotřebí absolutní nemožnost užívání samostatných věcí v objektivním pojetí, anebo ji lze považovat za splněnou i za situace, kdy je možné zajistit užívání samostatných věcí (zde pozemků, jejichž

součástí jsou rodinné domy žalobkyně a žalované) jiným vhodným, alternativním způsobem, avšak s vynaložením nezbytných nákladů (v tomto případě nákladů na vybudování nových příjezdových cest). K tomuto se Nejvyšší soud vyjádřil dne 27.7.2023 rozhodnutím sp. zn. 22 Cdo 1591/2022 následovně: „*Jestliže pozemek, jenž se má nacházet v přídatném spoluvlastnictví, tvoří jedinou možnou přístupovou cestu k pozemkům účastnic, přičemž bez tohoto pozemku by zanikla možnost přístupu, resp. příjezdu účastnic na pozemky v jejich výlučném vlastnictví a tím by bylo znemožněno i jejich řádné užívání, tak skutečnost, že je v technických i finančních možnostech obou účastnic zřídit samostatné přístupové cesty na pozemky v jejich výlučném vlastnictví, přitom nemůže zabránit vzniku přídatného spoluvlastnictví, pakliže byly splněny všechny zákonné podmínky ve smyslu § 1223 odst. 1 občanského zákoníku. Vzniku přídatného spoluvlastnictví pak nemůže zabránit ani skutečnost, že na pozemku žalobkyně je vybudována další přístupová cesta pro pěší, když v současné době je běžným standardem a nutností mít zajištěn přístup či příjezd k nemovitosti sloužící k bydlení rovněž motorovými vozidly. V případě, že by pak došlo k rozdělení sporného pozemku bez současného rozšíření komunikace, by možnost příjezdu na pozemky obou účastnic osobním automobilem byla znemožněna.*“

3 Obsah právního poměru

Obsahem přídatného spoluvlastnictví jsou práva a povinnosti spoluvlastníků, která jim plynou právě z účasti v tomto vztahu. Jak již bylo řečeno v předcházející kapitole, přídatné spoluvlastnictví je *lex specialis* k obecné úpravě spoluvlastnictví, a proto pokud nepostačí úprava zvláštní, použijí se obecná pravidla o spoluvlastnictví. Z toho důvodu jednotlivé ustanovení o právech a povinnostech spoluvlastníků v obecném spoluvlastnictví platí obdobně pro přídatné spoluvlastnictví.

Spoluvlastníci mají právo držet, užívat, nakládat se společnou věcí a mohou z ní brát plody a užitky. V ustanovení § 1126 odst. 1 občanského zákoníku se uvádí, že každý ze spoluvlastníků je oprávněn k účasti na správě společné věci. Před rekonstrukcí občanského zákoníku byla správa věci označována jako „hospodaření se společnou věcí.“ Toto právo vyplývá již ze samotné podstaty spoluvlastnického vztahu. Podrobněji o správě věci v přídatném spoluvlastnictví pojednává kapitola pátá. Spoluvlastníci jsou společně a nerozdílně oprávněni a povinni právního jednání, které se týká společné věci jako celku vůči třetím osobám. Co to je právní jednání týkající se společné věci není z občanského zákoníku zřejmé. Dle mého názoru je tento pojem dobře popsán v rozhodnutí Nejvyššího soudu pod sp. zn. 28 Cdo 5379/2007 ze dne 1. 7. 2008, kde pojem právního jednání definoval následovně: *„Jedná se tak prakticky o veškeré právní úkony vztahující se ke společné věci, ať již se vyznačující pravidelností či výjimečností, okrajovým významem či výrazným dopadem do právního postavení spoluvlastníků.“* Občanský zákoník dále upravuje vztah mezi spoluvlastníky navzájem. Míru účasti na spoluvlastnictví věci vyjadřuje podíl, jehož velikost si mohou spoluvlastníci dohodnout. Pokud není určena velikost podílu dohodou, má se za to, že jsou stanoveny poměrem výměry pozemků, jak stanovuje ustanovení § 1226 občanského zákoníku: *„Slouží-li věc v přídatném spoluvlastnictví k společnému využití pozemků, stanoví se podíly spoluvlastníků na společné věci poměrem výměry pozemků. To spoluvlastníkům nebrání, aby si velikost podílů ujednali jinak.“*

Jejich práva jsou však omezena právem ostatních spoluvlastníků, tudíž spoluvlastník není oprávněn činit úkony, kterými by zasáhl do práv ostatních. Ustanovení § 1224 občanského zákoníku upravuje dva limity, které garantují funkčnost existujícího přídatného spoluvlastnictví. Zákonná úprava přídatného

spoluvlastnictví zakazuje odnětí věci společnému účelu než ke kterému je určena proti vůli ostatních spoluvlastníků. Toto upravuje ustanovení § 1224 odst. 1 občanského zákoníku: „*Věc v přídatném spoluvlastnictví nesmí být proti vůli některého ze spoluvlastníků odňata společnému účelu.*“ M. Králík se k tomuto vyjadřuje následovně: „*Tímto imperativem se brání, aby proti vůli kteréhokoli spoluvlastníka byl uměle vyvolán stav podřaditelný § 1229 občanského zákoníku a vedoucí k zániku přídatného spoluvlastnictví. Přestože takové rozhodnutí může být v určitých případech na újmu spoluvlastníkům, právní úprava ho nevyklučuje tam, kde se na něm shodnou všichni spoluvlastníci. Jestliže totiž věc v přídatném spoluvlastnictví slouží právě těmto spoluvlastníkům na základě ex lege vzniklého přídatného spoluvlastnictví, nelze jim upřít právo k rozhodnutí, že věc již tomuto účelu sloužit nemá (například v podobě, že na příjezdové cestě dojde k vybudování stavby, která optimálnímu příjezdu k pozemkům jednotlivých vlastníků bude bránit, ale bude sloužit všem dosavadním spoluvlastníkům k realizaci jejich podnikatelské činnosti; obdobně pak může jít o situace, kdy spoluvlastníci hodlají takový pozemek prodat jako věc, která není „zatížena“ přídatným spoluvlastnictvím).*“¹⁵ Z uvedené citace tedy vyplývá, že každá změna účelu využití věci v přídatném spoluvlastnictví musí být schválena jednomyslně všemi vlastníky, a to bez potřeby jakékoli zvláštní formy schválení. Není tedy například možné, aby bylo parkoviště v přídatném spoluvlastnictví nahrazeno dětským hřištěm bez souhlasu kteréhokoliv ze spoluvlastníků. Tento požadavek se liší od obecného ustanovení § 1129 odst. 1 občanského zákoníku, který vyžaduje alespoň dvoutřetinovou většinu hlasů pro změnu účelu společné věci.

Dále v odstavci 2 ustanovení § 1224 občanského zákoníku jsou stanoveny podmínky, kdy lze přídatné spoluvlastnictví zatížit: „*Zatížit lze věc v přídatném spoluvlastnictví jen způsobem, který nebrání jejímu využití společnému účelu.*“ Důvodová zpráva v této věci uvádí, že účel věci v přídatném spoluvlastnictví nesmí být zmařen zatížením věci způsobem negujícím její účel. Zatížení je tedy povoleno pouze způsobem, který nebrání využití věci v přídatném spoluvlastní společnému účelu např. nelze zřídit právo stavby na pozemek v přídatném spoluvlastnictví, který slouží jako přístupová cesta k pozemkům všech spoluvlastníků. Pro rozhodnutí o zatížení či jeho zrušení je opět vyžadován souhlas všech

¹⁵ KRÁLÍK, Michal a Jiří SPÁČIL. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474) Komentář. 2. vydání.* 2021. C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-803-0

spoluvlastníků. Tento požadavek stanoví § 1132 občanského zákoníku. Způsoby zatížení věci v přídatném spoluvlastnictví vyjmenovává ustanovení § 1227 odst. 2 občanského zákoníku a jsou jimi; předkupní právo, právo zpětné koupě nebo obdobným způsobem, jakož i pro zřízení zástavního práva nebo obdobné jistoty. Zatížení je podrobněji popsáno v kapitole o převodu podílu na věci v přídatném spoluvlastnictví. M. Králík k tomuto uvádí myšlenku: „*Může tak jít o zatížení pozemku služebností chůze a jízdy v té části, kterou vlastníci jednotlivých věcí neužívají ke společnému účelu – například parkování, o zřízení práva stavby taktéž k části pozemku, kde její realizace nebrání využití ke stávajícímu účelu, zřízení služebnosti čerpání vody mimo parkovací plochu apod. Jestliže ovšem praxe připustí (§ 1224, aby se spoluvlastníci dohodli na tom, že věc jejímu dosavadnímu účelu odejmou, je otázkou, jakým způsobem aplikovat § 1224 odst. 2. Případná dohoda o zatížení věci v přídatném spoluvlastnictví pak může být vykládána i jako dohoda o odejmutí věci v přídatném spoluvlastnictví jejímu dosavadnímu účelu. Pokud by však zatížení věci vedlo k zániku jejího dosavadního účelu, mohla by být taková dohoda spoluvlastníků interpretována jako dohoda o zrušení přídatného spoluvlastnictví. Pak by ovšem nic nebránilo jakémukoli zatížení věci založenému na dohodě všech spoluvlastníků právě proto, že by v důsledku pozbytí účelu společné věci přídatné spoluvlastnictví zaniklo. Řešení těchto otázek lze spojit až s budoucí soudní praxí, jejíž směřování je v tomto směru obtížné předvídat.*“¹⁶

¹⁶ KRÁLÍK, Michal a Jiří SPÁČIL. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474) Komentář. 2. vydání.* 2021. C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-803-0

4 Užívání věci

Právo na užívání věci je zakotveno v § 1225 odst. 1 občanského zákoníku: „Žádnému ze spoluvlastníků nelze bránit v účasti na využití věci v přídatném spoluvlastnictví způsobem, který společnému účelu odpovídá a nebrání jejímu využití ostatními spoluvlastníky.“

V této souvislosti je třeba zmínit, že spoluvlastnictví můžeme rozlišovat na ideální a reálné. O ideální spoluvlastnictví se jedná, když spoluvlastníkům nenáleží výhradní právo k žádné konkrétní části věci, naopak všem spoluvlastníkům náleží práva a povinnosti k věci jako celku. Naopak pro reálné spoluvlastnictví je charakteristické, že spoluvlastníkům přísluší přesně vymezená část společné věci. Pokud hovoříme o spoluvlastnictví přídatném, jedná se o spoluvlastnictví ideální.¹⁷ Občanský zákoník v platné podobě vychází z úpravy ideálního spoluvlastnictví, ale v širším kontextu právní řád určitý náznak reálného spoluvlastnictví obsahuje. Jedná se o případ bytového spoluvlastnictví upraveného v občanském zákoníku.

Každý ze spoluvlastníků přídatného spoluvlastnictví má právo užívat společnou věc způsobem, který odpovídá společnému účelu a současně nesmí omezovat ostatní spoluvlastníky v jejím užívání. Příkladem může být situace, kdy spoluvlastníci vlastní parkoviště, které využívají k parkování svých aut, a žádný z nich by neměl bránit ostatním v tomto užívání například tak, že nesmí jeden z vlastníků užívat parkoviště takovým způsobem, aby zabral všechna parkovací místa a znemožnil tak ostatním jeho využití. Dále může jít například o situaci, kdy některý ze spoluvlastníků pozemek v přídatném spoluvlastnictví oplotí a opatří bránou a ostatním spoluvlastníkům znemožní na pozemek přístup. Při dotčení tohoto práva může spoluvlastník využít negatorní žalobu na ochranu účasti na využití věci v přídatném spoluvlastnictví. Soudní ochrana spočívá v podání žaloby na zdržení se zásahu do vlastnického práva, kterou se žalobce domáhá, aby se žalovaný zasahování nebo rušení zdržel, anebo aby mu bylo určité rušivé konání zakázáno. Úspěšnost takové případné žaloby je tak podmíněna tím, že spoluvlastník chce využívat věc v přídatném spoluvlastnictví k účelu, ke kterému je určena, v tomto

¹⁷ KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku (2. vydání)*. 2011. C. H. Beck. ISBN 9788074004001

užívání mu ostatní spoluvlastníci brání a současně jde o způsob výkonu, který nevyklučuje z obdobného práva na využití věci ostatní spoluvlastníky.

Případné rozhodnutí by bylo deklaratorní povahy, které osvědčuje právo na užívání věci plynoucí přímo z § 1225 odst. 1 občanského zákoníku. Vzhledem k charakteru uplatněného nároku nemusí být účastníky řízení všichni spoluvlastníci, ale na straně žalovaného bude pasivně legitimován ten ze spoluvlastníků (spoluvlastníci), který žalobci v užívání věci brání. Naproti tomu tam, kde by se žalobce domáhal žalobou takového způsobu užívání věci v přídatném spoluvlastnictví, který by svou povahou vylučoval z užívání věci ostatní spoluvlastníky, nemohl by soud takové žalobě vyhovět. Obdobný závěr by byl namísto, kdyby se žalobce domáhal umožnění užívání věci v přídatném spoluvlastnictví k jinému účelu, než ke kterému má věc sloužit a který by bránil v účelovém užívání ostatními spoluvlastníky. Smyslem § 1225 odst. 1 občanského zákoníku tak je zajištění práva každého ze spoluvlastníků na využití věci v přídatném spoluvlastnictví způsobem, který odpovídá společnému účelu při respektu ke shodnému právu jednoho každého dalšího spoluvlastníka. V případě, kdy by vlastníku věci bránila v užívání třetí osoba, má možnost obecné obrany z titulu svého spoluvlastnického práva. Zde jde o obecný postup ochrany před zásahem do spoluvlastnického práva ze strany třetí osoby.¹⁸

4.1 Vzdání se práva na užívání věci

Toto právo je upraveno v ustanovení § 1225 odst. 2 občanského zákoníku: „*Vzdání se práva účasti na využití věci v přídatném spoluvlastnictví některým spoluvlastníkem nemá účinky pro jeho právního nástupce.*“

Užívání věci v přídatném spoluvlastnictví je právem, nikoli povinností, tudíž k výkonu takového práva nesmí být spoluvlastník nucen a je oprávněn společnou věc nevyužívat. Vzdáním se práva účasti na využití věci v přídatném spoluvlastnictví spoluvlastník neztrácí své spoluvlastnické právo na věci v přídatném spoluvlastnictví, ale pouze právo na její využití. Jedná se tedy pouze o vzdání se výkonu práva, nikoli o ztrátu spoluvlastnického práva.¹⁹ Příkladem může

¹⁸ KRÁLÍK, Michal a Jiří SPÁČIL. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474) Komentář. 2. vydání.* 2021. C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-803-0

¹⁹ KRÁLÍK, Michal a Jiří SPÁČIL. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474) Komentář. 2. vydání.* 2021. C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-803-0.

být situace, kdy v přídatném spoluvlastnictví je parkoviště a jeden ze spoluvlastníků automobil nemá a ani mít nechce. Dohodne se tedy s ostatními spoluvlastníky, že se svého práva na užívání parkoviště vzdá, a umožní tak ostatním spoluvlastníkům užívat parkoviště v rozsahu jeho podílu na věci.

V odborné literatuře se objevují odlišné názory, zda se jedná o jednostranné či dvoustranné právní jednání.²⁰ Odstoupení od práva na využívání věci v přídatném spoluvlastnictví jednostranným právním jednáním by mohlo být provedeno i ústně, ale pro účinnost takového jednání je nutné, aby bylo doručeno všem ostatním spoluvlastníkům. V praxi by nepochybně nebylo jednostranné vzdání se práva ani praktické, ani obvyklé, protože spoluvlastník spíše nebude své právo vykonávat, než aby se jej výslovně vzdal. Oproti tomu existuje názor, kdy se spoluvlastník na vzdání se svého práva na využití věci dohodne s ostatními spoluvlastníky. Taková dohoda lze opět učinit ústně, ale z důvodu právní jistoty by byla jistě vhodnější písemná forma. Písemná dohoda spoluvlastníků by měla obsahovat: rozsah, v jakém mohou ostatní spoluvlastníci využívat věc v přídatném spoluvlastnictví; ideální podíl spoluvlastníka, který se vzdal svého užívacího práva spojená se správou věci, zejména ohledně nákladů spojených s údržbou věci (pokud spoluvlastník věc nevyužívá, nebude zřejmě mít zájem se podílet na nákladech údržby věci) a možnost obnovení užívacího práva spoluvlastníka, který se práva vzdal (v případě, že si spoluvlastník nakonec pořídí osobní automobil, měl by mít možnost obnovit své užívací právo). Z výše uvedeného se přikláním k názoru komentáře M. Králíka²¹ a V. Knoblochové²², dle kterých se jedná o dvoustranné právní jednání, protože jednostranné vzdání se práva na využití věci postrádá smysl. Hranice mezi nevyužíváním a vzdáním se může být často nejasná, proto v pochybnostech je třeba upřednostnit pouze nevyužívání věci, které více šetří práva přídatného spoluvlastnictví. Zpravidla půjde o vzdání se práva tam, kde by bylo kompenzováno dohodou s ostatními spoluvlastníky například v podobě absence povinnosti přispívat na společnou věc.

²⁰ KREJČÍ, P. *Přídatná spoluvlastnictví Nový občanský zákoník 2019 s komentářem*. [online] Verlag Dashöfer

²¹ KRÁLÍK, Michal a Jiří SPÁČIL. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474) Komentář. 2. vydání*. 2021. C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-803-0

²² ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2024-3-13]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

Zatímco u obecného spoluvlastnictví může být rozhodnuto o vyloučení spoluvlastníka z užívání věci, u přídatného spoluvlastnictví tomu tak není. Byl-li spoluvlastník protiprávně vyloučen, měl by mít dle mého názoru nárok na náhradu např. v podobě absence povinnosti podílet se na nákladech na věc v přídatném spoluvlastnictví.

V občanském zákoníku nenalezneme, jaký má vliv vzdání se práva na využití věci na správu věci v přídatném spoluvlastnictví. Hlavní otázkou je, zda takový spoluvlastník musí nadále přispívat na správu společné věci. Nejpraktičtějším východiskem se zdá být názor publikovaný komentářovou literaturou, dle kterého je spoluvlastník, který se vzdal práva na užívání věci, povinen i nadále přispívat na správu společné věci. Tento názor JUDr. Vladimíra Knoblchová, Dis.²³ odůvodňuje tím, že správa věci je spojena spoluvlastnictvím věci, nikoliv s jejím užíváním. Zároveň spoluvlastník nemá nárok na náhradu za toto neužívání věci. Ačkoli ze zákona spoluvlastník tento nárok nemá, lze ho sjednat dohodou.

Další úpravu, kterou v občanském zákoníku nenalezneme je, zda se může spoluvlastník domáhat obnovení práva účasti na využití věci. Komentářová literatura se shoduje v názoru, že k obnovení účasti na využití věci v přídatném spoluvlastnictví je potřeba souhlasu ostatních spoluvlastníků nebo toto obnovení je založena na podmínkách, které si spoluvlastníci sjednají. Vyvstává zde ale otázka, proč by se spoluvlastník vůbec takového práva vzdával.

Vzdání se práva na využití věci v přídatném spoluvlastnictví nemá vliv na právní nástupce tohoto spoluvlastníka. Proto při případném převodu či přechodu práva k věci, k níž se váže přídatný spoluvlastnický podíl, se vzdání tohoto práva nebere v úvahu. Z toho vyplývá, že pokud nový spoluvlastník nebude mít zájem na využití společné věci, musí se tohoto práva vzdát sám.²⁴

²³ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III*, (§ 976-1474). [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2024-3-13]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

²⁴ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III*, (§ 976-1474). [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2024-2-4]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

4.2 Určení spoluvlastnických podílů

Této problematice věnuje pozornost ustanovení § 1226 občanského zákoníku: „*Slouží-li věc v přídatném spoluvlastnictví k společnému využití pozemků, stanoví se podíly spoluvlastníků na společné věci poměrem výměry pozemků. To spoluvlastníkům nebrání, aby si velikost podílů ujednali jinak.*“

Výše uvedená úprava přídatného spoluvlastnictví představuje speciální způsob určení spoluvlastnických podílů a upravuje pouze věci v přídatném spoluvlastnictví, která slouží ke společnému využití pozemků. V ostatních případech, tedy nejsou-li samostatnými věcmi pozemky, se tato speciální úprava stanovení podílů neuplatní a uplatní se obecná úprava spoluvlastnictví, pro kterou platí vyvratitelná právní domněnka, že podíly jsou stejné.²⁵ V případě, kdy je věc v přídatném spoluvlastnictví určena pro sdílené využití pozemků, což je v praxi nejobvyklejší, určí se podíly spoluvlastníků na společné věci podle velikosti jejich pozemků. Ostatní hlediska jako například kvalita či hodnota pozemku nejsou relevantní.

Tato zákonná úprava je však pouze dispozitivního charakteru a spoluvlastníci si mohou výši podílů sjednat jiným způsobem. Takovou dohodu je nutné učinit písemně kvůli zápisu přídatného spoluvlastnictví do katastru nemovitostí, kde se zaznamenává výše každého podílu na této společné věci, a to zvláště pro každou nemovitost, ke které je věc ve spoluvlastnictví určena. V případech, kdy se nejedná o pozemek a spoluvlastníci se nedohodnou, použijí pravidla zakotvená v ustanovení § 1122 odst. 2 občanského zákoníku: „*Velikost podílu vyplývá z právní skutečnosti, na níž se zakládá spoluvlastnictví nebo účast spoluvlastníka ve spoluvlastnictví. To spoluvlastníkům nebrání, aby si velikost podílů ujednali jinak; takové ujednání musí splňovat náležitosti stanovené pro převod podílu.*“ a dále odst. 3: „*Má se za to, že podíly jsou stejné.*“ Půjde o situaci, kdy věc v přídatném spoluvlastnictví je věcí movitou a dále také o pozemek, sloužící jako věc společná v přídatném spoluvlastnictví, který slouží vlastníkům staveb jako samostatných věcí, které nejsou součástí pozemků (výjimka ze superficiální zásady).

²⁵ Mgr. KREJČÍ Lucie a Mgr. ZAPLETALOVÁ Martina, *Seriál – Nemovitosti Díl 10*
Publikované 27.2.2023. Dostupné z: https://www.chrepektomankotrba.cz/clanky/serial-nemovitosti-dil-10#_ftn1

Pokud jde určení podílů na věci v přídatném spoluvlastnictví, je důležité uvést, že v mnoha případech vzniká přídatné spoluvlastnictví z existujícího podílového spoluvlastnictví, protože spoluvlastnictví k věci je jednou ze zákonných podmínek pro vznik přídatného spoluvlastnictví. Výjimkou může být situace, kdy spoluvlastníci sjednají smlouvou přímý přechod společné věci do přídatného spoluvlastnictví.²⁶ Takže v okamžiku přídatného spoluvlastnictví mají obvykle věc ve spoluvlastnictví a stanovené podíly na věci, buďto na základě dohody, nebo vyplývající z právní skutečnosti, která zakládá spoluvlastnictví, nebo je zde zákonná domněnka, že podíly jsou stejné.

Toto ustanovení není v určitých situacích zcela racionální. Lze ho považovat za vhodné v situaci, kdy například je-li věcí v přídatném spoluvlastnictví zavlažovací zařízení jako společná věc, která zajišťuje závlahu pro jednotlivé pozemky v celém jejich rozsahu a dle velikosti těchto pozemků se spoluvlastníci podílejí na nákladech spojených se zavlažovací jednotkou. Oproti tomu použití ustanovení § 1226 v situaci, kdy je věcí v přídatném spoluvlastnictví parkoviště pro vlastníky jednotlivých pozemků, ztrácí racionální, neboť je zde problematické určení výše podílu. Další otázkou, která není praxí dosud vyřešena je situace, kde věc v přídatném spoluvlastnictví nemusí mít tento charakter od samotného jejího pořízení. Spoluvlastníci si například mohou opatřit společně pozemek, který zůstává ekonomicky dosud bez využití, a výše spoluvlastnických podílů bude určena v nabývací kupní smlouvě.²⁷ Na pozemku vybudují parkoviště, v důsledku čehož začne parkoviště sloužit jednotlivým spoluvlastníkům dalších pozemků, čímž se stane věcí v přídatném spoluvlastnictví. Ustanovení § 1226 občanského zákoníku řeší tuto otázku tak, že v takovém případě by mělo dojít ke stanovení podílů na společné věci podle poměru výměry pozemků. Ale tím by docházelo k zákonné modifikaci existujících spoluvlastnických podílů nezávisle na vůli jednotlivých spoluvlastníků (a bez jakékoli kompenzace) a je otázka, zda tento výsledek úprava obsažená v § 1226 občanského zákoníku skutečně zamýšlela. Komentářová literatura řeší tuto situaci tak, že v takovém případě musí dojít mezi

²⁶ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III*, (§ 976-1474). [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2024-2-4]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

²⁷ KRÁLÍK, Michal a Jiří SPÁČIL. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474) Komentář. 2. vydání*. 2021. C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-803-0

spoluvlastníky k vypořádání, neboť nikomu nelze odebrat vlastnické právo bez náhrady, a současně podotýká, že naznačený postup může být nevýhodný pro spoluvlastníka, který má největší pozemek, neboť ten se bude muset podílet na nákladech na věc více než ostatní bez ohledu na to, zda podle povahy věci věc používá více než ostatní. Dále přestává odpovídat stav zapsaný v katastru nemovitostí se stavem skutečným, a to nejenom ohledně velikosti podílu, ale i skutečnost, že věc již není v obecném, ale přídatném spoluvlastnictví. Zde je provázanost s katastrální úpravou, neboť podle § 11 odst. 1 písm. i) katastrálního zákona se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence mimo jiné přídatného spoluvlastnictví.²⁸

Tomuto nevhodnému uspořádání se lze vyhnout díky dispozitivnosti tohoto ustanovení, kdy si spoluvlastníci musejí být vědomi i důsledků vyplývajících z § 1226 a reagovat na to dohodou o velikosti spoluvlastnických podílů. Spoluvlastník, který by se o takovou dohodu pokusil, leč neúspěšně, však žádný jiný právní nástroj nemá.

4.3 Převod podílu

Problematika převodu podílu je řešena v ustanovení § 1227 občanského zákoníku: „*Podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví lze převést jen za současného převodu vlastnického práva k věci, jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví slouží. Převádí-li se vlastnické právo k takové věci, platí, že se převod vztahuje i na podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví.*“

Podíl k věci v přídatném spoluvlastnictví nelze za doby trvání přídatného spoluvlastnictví samostatně převést. Převod je možný jen současně s vlastnickým právem k věci, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví slouží, a tím je tedy vyjádřena funkční i právní neoddělitelnost samostatné věci a věci v přídatném spoluvlastnictví.²⁹ Smlouva, kterou by se převáděl pouze spoluvlastnický podíl na

²⁸ KRÁLÍK, Michal a Jiří SPÁČIL. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474) Komentář. 2. vydání.* 2021. C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-803-0

²⁹ JUDr. MATZNER Jiří, Ph.D., LL.M., Přídatné spoluvlastnictví. epravo.cz [online]. Publikované 4. 9. 2023. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/pridatne-spoluvlastnictvi-116852.html>

věci v přídatném spoluvlastnictví, by byla neplatná, protože by odporovala účelu přídatného spoluvlastnictví. (§ 580 odst. 1 občanského zákoníku: „*Neplatné je právní jednání, které se přičí dobrým mravům, jakož i právní jednání, které odporuje zákonu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje.*“). Zároveň dle § 338 odst. 1 OSŘ platí, že výkon rozhodnutí prodejem movitých nebo nemovitých věcí není možné nařídit pouze na podíl na nemovité věci v přídatném spoluvlastnictví. To samé platí pro výkon rozhodnutí správou nemovité věci, který nelze nařídit pouze na podíl na nemovité věci v přídatném spoluvlastnictví. Dále nutno podotknout, že ostatní spoluvlastníci nemají k převáděnému podílu předkupní právo, což potvrzuje i rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1216/2019 ze dne 31.7.2019: „*Převod podílu na věci v přídatném spoluvlastnictví se řídí § 1227 občanského zákoníku; předkupní právo se tu neuplatní.*“ Podle ustanovení § 338 odst. 1 OSŘ nelze rozhodnout provedení exekuce prodejem nemovitých či movitých věcí pouze na podíl na nemovité věci v přídatném spoluvlastnictví.

í. To samé platí pro výkon rozhodnutí správou nemovité věci, který nelze nařídit pouze na podíl na nemovité věci v přídatném spoluvlastnictví.

Při převodu vlastnického práva k věci, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví slouží, dojde automaticky i k převodu spoluvlastnického podílu na věci v přídatném spoluvlastnictví. To platí i pokud toto ujednání smlouva neobsahuje. I přesto by takový postup byl vhodný, protože zohlednění přídatného spoluvlastnictví v kupní smlouvě může předcházet případnému nedorozumění a dále může mít vliv na smluvní podmínky jako například určení kupní ceny. Při návrhu na vklad ani ve smlouvě tak není nutné uvádět konkrétní nemovitost evidovanou v přídatném spoluvlastnictví.

To samé, co bylo uvedeno v § 1227 odst. 1 občanského zákoníku o převodu spoluvlastnického podílu platí pro jeho zatížení předkupním právem, právem zpětné koupě, zástavním či obdobným právem. Toto pravidlo zakotvuje § 1227 odst. 2 občanského zákoníku, který navazuje na odstavec 1 příslušného ustanovení: „*To platí i pro zatížení předkupním právem, právem zpětné koupě nebo obdobným způsobem, jakož i pro zřízení zástavního práva nebo obdobné jistoty.*“

Spoluvlastnický podíl lze tedy zatížit pouze současně se zatížením věci, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví slouží. To samé platí i naopak tj. samostatnou věc lze zatížit jen současně se zatížením přídatného spoluvlastnického podílu. Nelze zastavit pouze jednu z nich, jelikož jsou tyto věci spojeny tak, že není možné s nimi nakládat odděleně. Pokud by došlo k zastavení věci v přídatném spoluvlastnictví, bylo by takové zatížení neplatné. Oproti tomu, pokud by došlo k zatížení zástavním právem pouze věci samostatné, je automaticky zatížena i věc v přídatném spoluvlastnictví. Tedy pokud je sjednáno předkupní právo k pozemku, ke kterému se váže přídatný spoluvlastnický podíl, předkupní právo se váže i k spoluvlastnickému podílu. To se opět děje automaticky i za situace, kdy to smlouva nestanoví.

Je důležité zdůraznit, že zatížení věci v přídatném spoluvlastnictví je možné pouze způsobem, který nebrání využití této věci ke společnému účelu. Například nelze na pozemek v přídatném spoluvlastnictví zřídit právo stavby, pokud tento pozemek slouží jako přístupová cesta k pozemkům všech spoluvlastníků a právo stavby by tuto funkci přístupové cesty narušilo.

Omezení se ale netýká všech druhů zatížení. Zákon explicitně hovoří pouze o předkupním právu, právu zpětné koupě nebo podobných zatíženích, zástavním právu nebo obdobných jistotách. Například služebnosti by podle názoru v komentáři občanského zákoníku V. Knoblochové nespadały do této kategorie. Podle tohoto je dále možné zatížit věc v přídatném spoluvlastnictví samostatně (bez současného zatížení věci, ke které se využívá v rámci přídatného spoluvlastnictví) například služebností, pokud to nebrání využití k společnému účelu (například zatížení přístupové cesty služebností chůze a jízdy ve prospěch třetí osoby). K tomuto je ale zajisté potřeba dohoda spoluvlastníků. V případě zániku přídatného spoluvlastnictví podle § 1229 občanského zákoníku, uvádí V. Knoblochová, že zatížení, která byla učiněna na věc, jež původně sloužila ke společnému využití v rámci přídatného spoluvlastnictví a která se vztahují i k podílu na věci, jež byla součástí přídatného spoluvlastnictví, zůstávají zachována.³⁰

³⁰ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III*, (§ 976-1474). [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2024-3-14]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

Ačkoli ustanovení § 1227 občanského zákoníku hovoří pouze o převodu vlastnického práva, dle komentáře k občanskému zákoníku obdobně platí o pro případy přechodu vlastnického práva. Dědic vlastníka věci v přídatném spoluvlastnictví se tedy automaticky stává i vlastníkem spoluvlastnického podílu na věci v přídatném spoluvlastnictví. Z toho plyne, že není možné, aby některý právní nástupce zdědil věc, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví slouží a jiný spoluvlastnický podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví.

4.4 Oddělení z přídatného spoluvlastnictví

Oddělení věci z přídatného spoluvlastnictví nalezneme v § 1228 odst. 1 občanského zákoníku: „*Oddělit se z přídatného spoluvlastnictví lze za podmínky, že věc, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví až dosud sloužila, zanikla nebo změnila svůj účel tak, že věc v přídatném spoluvlastnictví už není potřebná.*“

Může nastat situace, kdy vlastník samostatné věci, ke které využití věci přídatné spoluvlastnictví slouží, buď zanikne nebo změni svůj účel takovým způsobem, že již není potřeba předmět přídatného spoluvlastnictví. Bude tomu tak například v situaci, kdy vlastníci samostatných pozemků společně využívají závlahový systém. Pokud některý ze spoluvlastníků přemění svůj pozemek na jiný účel (např. zastavením), a tudíž závlahu již nepotřebuje, zakládá takovému spoluvlastníkovi právo na oddělení se z přídatného spoluvlastnictví. Dojde tak k takové přeměně samostatné věci, že není věc v přídatném spoluvlastnictví k dobře možnému užívání nadále potřeba. Spoluvlastník tak může učinit za splnění podmínek uvedených v § 1228 odst. 1 občanského zákoníku. Podmínkou pro oddělení je dělitelnost této věci se zachováním účelu věci hlavní. Zároveň věc v přídatném spoluvlastnictví má i nadále sloužit ostatním spoluvlastníkům samostatných věcí. Dále může nastat ojedinělá situace, kdy sice nedojde ke změně samostatné věci, ale přesto již pro její užívání není věc v přídatném spoluvlastnictví potřeba. Jde například o situaci, kdy věc v přídatném spoluvlastnictví představoval pozemek sloužící k zajištění příjezdu k pozemkům s rodinnými domy a vlastník jednoho pozemku si svépomocně zřídí příjezdovou cestu jinudy. I tyto specifické případy by měly spadat pod režim ustanovení § 1228 občanského zákoníku.

Dle názoru V. Knoblochové lze oddělení od přídatného spoluvlastnictví učinit i rozdělením společné věci, ale to pouze tehdy, pokud je věc v přídatném

spoluvlastnictví reálně dělitelná a pokud toto rozdělení neznemožní její využití ke společnému účelu.

Mezi hlavní formy oddělení patří jednoznačně dohoda spoluvlastníků, která je i nejvíce využívaná. Spoluvlastník, který se oddělí z přídatného spoluvlastnictví může se souhlasem ostatních svůj podíl na společné věci převést na ostatní spoluvlastníky nebo na jednoho z nich. Spoluvlastník se může rozhodnout jak velký podíl každému ze spoluvlastníkovi připadne, ačkoli nejčastějším způsobem převodu podílu bude dle velikosti jejich podílů na věci přídatném spoluvlastnictví. Jde však předpokládat, že převod podílu na věci v přídatném spoluvlastnictví nelze učinit na osoby mimo okruh spoluvlastníků, neboť by byla narušena podstata přídatného spoluvlastnictví.³¹

V dohodě by měli účastníci především určit:

- a) Způsob oddělení jednoho ze spoluvlastníků z přídatného spoluvlastnictví, a to buď smlouvou o převodu spoluvlastnického podílu k věci na ostatní spoluvlastníky. Pokud se jedná o věc nemovitou, musí být taková dohoda uzavřena v písemné podobě. Je důležité, aby věc v přídatném spoluvlastnictví zůstala ve spoluvlastnictví těch, kteří ji nadále využívají.
- b) Určení velikosti podílu spoluvlastníků, kteří i nadále zůstávají spoluvlastníky věci v přídatném spoluvlastnictví. Pokud takové určení dohoda neobsahuje, má se za to, že výše odděleného podílu se rozdělí mezi spoluvlastníky dle poměru jejich podílů.
- c) Majetkové vypořádání (případně ujednání, že oddělení je bezplatné).
- d) Projev vůle všech spoluvlastníků.

Nicméně ustanovení § 1228 odst. 2 občanského zákoníku také umožňuje soudní oddělení na návrh spoluvlastníka, kterému se nepodařilo sjednat dohodu s ostatními spoluvlastníky z přídatného spoluvlastnictví. („*Ze stejného důvodu může kterýkoli z dalších spoluvlastníků navrhnout soudu, aby účast spoluvlastníka v přídatném spoluvlastnictví zrušil a přikázal jeho podíl za náhradu zbývajícím spoluvlastníkům v poměru jejich podílů.*“). Otázkou v tomto řešení oddělení z přídatného spoluvlastnictví je aktivní legitimace. V návaznosti na odstavec 1 svědčí aktivní

³¹ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2024-2-15]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

legitimace všem ostatním spoluvlastníkům, nikoli však tomu, kdo se chce z přídatného spoluvlastnictví oddělit. Takový závěr by však byl v rozporu s obecnou zásadou uvedenou § 1140 odst. 1: „*Nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat.*“ V tomto případě je tedy třeba brát zřetel na subsidiární úpravu § 1140 odst. 2 občanského zákoníku: „*Každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků.*“ Autor komentářové literatury M. Králík³² tedy dochází k závěru, že žalobní právo na oddělení z přídatného spoluvlastnictví má bez pochyby i ten, kdo na setrvání v přídatném spoluvlastnictví již nemá zájem. Ačkoli některá literatura tento názor odmítá, já se s ním ztotožňuji. Závisí tedy na spoluvlastnících samotných, zda přistoupí k řešení situace, či nikoli, jelikož soud řeší tuto situaci pouze na návrh. Věc tedy nadále zůstává v přídatném spoluvlastnictví bez ohledu na to, že splňuje podmínky dané § 1228 občanského zákoníku. Účastníky takového řízení musí být všichni spoluvlastníci, kteří budou mít postavení nerozlučných společníků. V případě takového řešení oddělení ze spoluvlastnictví soud vydá konstitutivní rozhodnutí, kterým účast spoluvlastníka v přídatném spoluvlastnictví zruší a přikáže jeho podíl zbývajícím spoluvlastníkům podle poměru jejich podílu za náhradu. Ve výroku je vhodné uvést nejenom samotné přikázání uvolněného podílu, ale jaká je skutečná výše spoluvlastnických podílů ostatních spoluvlastníků po přikázání uvolněného podílu. Zákon neřeší situaci, kdy by ostatní spoluvlastníci neměli o podíl zájem nebo nedisponují prostředky pro vyplacení náhrady. Tuto situaci lze řešit přikázáním podílu, kdy dojde ke změně velikosti spoluvlastnických podílů tomu spoluvlastníkovi, který má o tento uvolněný podíl zájem a zároveň vlastní prostředky na vyplacení náhrady. Otázkou je, jak bude soud postupovat za situace, kdy podíl nebude chtít žádný ze spoluvlastníků. Pokud by přikázal uvolněný podíl i proti jejich vůli a při absenci schopnosti zaplatit náhradu, rozcházel by se takový postup s judikaturou o vypořádání spoluvlastnictví a je otázkou, zda povaha přídatného spoluvlastnictví takový postup dovoluje. Ačkoli toto zatím praxí není vyřešeno, soud může eventuálně takovou situaci řešit zamítnutím žaloby s odůvodněním nemožnosti vypořádání či prodejem tohoto podílu. Řešení této situace prodejem ve veřejné dražbě by popíraly základní princip přídatného

³² KRÁLÍK, Michal a Jiří SPÁČIL. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474) Komentář. 2. vydání.* 2021. C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-803-0

spoluvlastnictví, protože by zanikla návaznost věci společné na věc samostatnou. Další možností, jak může soud dle názoru v komentářové literatuře V. Knoblochové³³ rozhodnout je, že dojde k reálnému oddělení věci, pokud je věc v přídatném spoluvlastnictví reálně dělitelná a pokud toto rozdělení neznemožní její využití ke společnému účelu. Oproti tomu komentář M. Králíka³⁴ o oddělení z přídatného spoluvlastnictví v podobě zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dle § 1140 občanského zákoníku uvádí, že dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je pak s ustanovením § 1228 v rozporu, byť je spoluvlastnický vztah ihned opětovně založen. Navíc je výsledkem takové dohody stejný stav jako u dohody o převodu spoluvlastnického podílu.

Závěrem lze konstatovat, že pokud by nebylo možné reálně oddělit a žádný ze spoluvlastníků by o „uvolněný“ podíl zájem neměl, pak by taková situace měla vést dle mého názoru k zamítnutí žaloby. Je ale otázkou, jak k této situaci přistoupí v budoucnu soudní praxe.

³³ ŠVESTKA, J ., DVOŘÁK, J ., FIALA, J . a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2024-3-14]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

³⁴ KRÁLÍK, Michal a Jiří SPÁČIL. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474) Komentář. 2. vydání*. 2021. C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-803-0

5 Správa věci v přídatném spoluvlastnictví

Rozlišuje se mezi prostou a plnou správou. Správa prostá slouží pouze k zachování majetku, správa plná slouží k jeho rozmnožení. Rozdílnému účelu odpovídá širší pravomocí správce – při prosté správě je správce (oproti správě plné) více omezen (srov. § 1406–1408 občanského zákoníku). Typ správy bude zpravidla vyplývat či bude určen v jednání zakládajícím správu.³⁵ Speciální úprava pro správu společné věci v přídatném spoluvlastnictví je obsažena v ustanovení § 1230 až 1235 občanského zákoníku. Obecná úprava správy společné věci v podílovém spoluvlastnictví, jak je obsažena v § 1126 a násl. občanského zákoníku, se uplatní pouze v případech, kdy § 1230 až 1235 občanského zákoníku neobsahuje úpravu zvláštní.

5.1 Ustanovení správce věci v přídatném spoluvlastnictví

Všem spoluvlastníkům přísluší právo správy společné věci. Nicméně správa společné věci všemi spoluvlastníky není vždy ideální, proto je vhodným rozhodnutím pověřit správce, který by byl odpovědný za správu společné věci. Ustanovení § 1230 občanského zákoníku stanoví speciální úpravu správy společné věci: „*Nedohodnou-li se spoluvlastníci jinak, zvolí k běžné správě věci v přídatném spoluvlastnictví jednoho ze spoluvlastníků jako správce. Není-li správce spoluvlastníky zvolen ani po třech měsících, jmenuje ho na návrh kteréhokoli spoluvlastníka soud.*“ Zákon tedy preferuje, aby došlo k ustanovení správce na základě dohody spoluvlastníků, která nemá žádné zákonné omezení. Spoluvlastníci se mohou rozhodnout, kolik osob bude vykonávat správu věci v přídatném spoluvlastnictví, zda půjde o osobu z řad spoluvlastníků, případně zda osobou správce bude jiná osoba. V případě, že nedojde k dohodě, ukládá spoluvlastníkům povinnost zvolit si ke správě věci v přídatném spoluvlastnictví jednoho ze spoluvlastníků jako správce. Zvláštností tohoto ustanovení oproti obecné úpravě spoluvlastnictví v § 1134 a násl. občanského zákoníku je, že v daném případě musí spoluvlastníci brát v úvahu volbu správce pouze ze svých řad. Oproti tomu obecná úprava umožňuje zvolit si jakéhokoli správce. I přesto, že to zákon explicitně nestanoví, předpokládá se, že jmenování správce bude vyžadovat souhlas osoby,

³⁵ PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání.* C. H. Beck, 2023. ISBN 978-80-7400-747-7

kteřá by měla tuto funkci vykonávat. Případný nesouhlas s výkonem funkce by představoval hrozící absenci řádné správy, což není v zájmu žádného ze spoluvlastníků věci v přídatném spoluvlastnictví.

V přídatném spoluvlastnictví lze pozorovat odlišný přístup i v oblasti volby správce, což je upraveno ustanovením § 1231 odst. 1 občanského zákoníku: *„Nedojde-li k jiné dohodě, volí spoluvlastníci správce většinou hlasů; každý spoluvlastník má jeden hlas.“* Podle § 1126 občanského zákoníku (ve spojení s § 1134 občanského zákoníku) se při volbě správce hlasuje podle velikosti podílů spoluvlastníků. Naopak, v rámci ustanovení speciálního přídatného spoluvlastnictví platí, že při volbě správce má každý spoluvlastník právo na jeden hlas. Velikost, hodnota nebo jiný parametr jeho podílu nejsou tedy relevantní. Zákon však zároveň jasně zdůrazňuje, že tento způsob volby je dispozitivní, což znamená, že účastníci mohou dohodnout i jiný postup např. že počet hlasů bude stanoven podle velikosti jejich podílů na věci v přídatném spoluvlastnictví. Spoluvlastníci mají možnost se také dohodnout na procesu volby správce. Například mohou rozhodnout, že k volbě správce je třeba souhlasu všech spoluvlastníků. Pokud se nedohodnou, tak platí, že správce je zvolen většinou hlasů. Literatura zdůrazňuje, že při výběru správce platí obecné principy, které stanoví, že vůči spoluvlastníkovi, který byl opomenut při hlasování, nemá volba správce právní účinky. To potvrdil i Nejvyšší soud při rozhodování ve věci podílového spoluvlastnictví, kde v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1641/2020 zdůraznil že: *„Podílový spoluvlastník opomenutý při rozhodování o nikoliv neodkladné záležitosti má naléhavý právní zájem na určení, že rozhodnutí většinového spoluvlastníka (většinových spoluvlastníků) nemá vůči němu právní účinky.“*

Pokud ke zvolení správce nedojde do tří měsíců, jmenuje správce soud. Počátek této lhůty nemá být vázán na samotnou existenci věci v přídatném spoluvlastnictví, ale spíše na okamžik, kdy spoluvlastníci začali jednat o ustanovení správce. Po uplynutí tříměsíční lhůty, kterou lze označit jako maximální dobu pro jednání mezi spoluvlastníky o ustanovení správce, vzniká oprávnění soudu rozhodnout o jmenování správce. Nicméně i v případě, že spoluvlastníci jednají o ustanovení správce déle než tři měsíce, jediným důsledkem uplynutí této tříměsíční lhůty je, že vzniká právo spoluvlastníků podat žalobu soudu s návrhem na jmenování správce. Lze předpokládat, že tříměsíční lhůta pro založení oprávnění

soudu nemusí vždy uběhnout, a to zejména v případě, kdy spoluvlastníci jednomyslně souhlasí s tím, že nelze dosáhnout dohody ani zvolení správce. Nicméně právo podat žalobu o jmenování správce u soudu by pravděpodobně neexistovalo v situaci, kde by nedošlo k jednání o ustanovení správce. Aktivní legitimace pro podání žaloby přísluší kterémukoli ze spoluvlastníků věci v přídatném spoluvlastnictví. Účastníci řízení jsou pak všichni spoluvlastníci. Soud v takovém řízení není vázán návrhem, pokud jde o osobu jmenovaného správce, ale pouze návrhem na jmenování správce (§ 153 odst. 2 OSŘ: „*Soud může překročit návrhy účastníků a přisoudit něco jiného nebo více, než čeho se domáhají, jen tehdy, jestliže z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky.*“). Typ takového řízení je považován za sporné řízení a nejsou pro něj v OSŘ ani ZŘS obsažena žádná speciální procesní pravidla, proto se uplatní obecné procesní postupy. Otázka místní a věcné příslušnosti k rozhodnutí o jmenování správce není příliš jasná. Občanský soudní řád neposkytuje konkrétní ustanovení pro rozhodování o jmenování správce, a to ani v rámci ustanovení o zvláštních soudních řízeních. V případě, že občanský soudní řád nestanoví něco jiného, bude věcně příslušným soudem pro toto rozhodnutí okresní soud. Místní příslušnost však není jednoznačná. Pokud jde o nemovitost, bude místně příslušným soudem ten, v jehož obvodu se přídatné spoluvlastnictví nachází. Stejný postup by byl vhodný i u věci movité, kdy tomu bylo tak ve staré právní úpravě, tedy zákoně č. 142/1950 Sb. o řízení ve věcech občanskoprávních.³⁶ Z výše uvedeného ustanovení lze dovodit, že soud může určit osobu správce i mimo okruh spoluvlastníků například v případě, že by žádný ze spoluvlastníků nebyl ochoten funkci správce vykonávat. Taková osoba pak bude nepochybně také účastníkem řízení.

Poslední možností vzniku role správce je jeho ustanovení prostřednictvím právní fikce. Spoluvlastník, který se ujme správy, je pak považován za správce, jako by byl do této role zvolen. To zakotvuje ustanovení § 1232 občanského zákoníku: „*Ujme-li se spoluvlastník běžné správy věci v přídatném spoluvlastnictví o své vůli a žádný z ostatních spoluvlastníků tomu po dobu tří měsíců neodporuje, ani nepodá návrh podle § 1230, hledí se na něho, jako by byl správcem zvolen.*“ Původní návrh občanského zákoníku obsahoval podobné ustanovení, které

³⁶ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2024-1-26]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

stanovilo, že pokud se jeden spoluvlastník ujal správy věci, měl právní postavení příkazníka. Avšak konečná verze občanského zákoníku v § 1135 a 1136 občanského zákoníku od tohoto přístupu upustila, nicméně shodná východiska zvolila pro správu věci v přídatném spoluvlastnictví. Taková situace nastane, pokud se některý ze spoluvlastníků ujme běžné správy a zároveň žádný z ostatních spoluvlastníků neodporuje jeho konání ani nepodá návrh soudu do 3 měsíců. I přesto, že zákon neupravuje začátek této lhůty, lze předpokládat, že začíná faktickým zahájením správy. Nesouhlas s faktickým výkonem správy by měl být zřejmý z jednání, které ukazuje, že některý ze spoluvlastníků nesouhlasí s činností, která spadá pod běžnou správu. Zároveň to nemusí být formální projev nesouhlasu, například ve formě písemné stížnosti, ale musí být z jednání jasně patrný odpor vůči činností správce.

Jak již bylo výše zmíněno – pokud se spoluvlastníci nedohodnou jinak, rozhoduje se většinou hlasů. Spoluvlastník, který pro volbu správce nehlasoval nebo se hlasování zdržel, může navrhnout soudu, aby zvoleného správce odvolal. Legitimován k podání žaloby tak nebude spoluvlastník, jehož hlas přispěl k ustavení správce, a to ani pokud by po volbě změnil jeho hlasovací stanovisko. Účelem zákonné úpravy je umožnit přezkoumání rozhodnutí spoluvlastníků o ustanovení správce k návrhu toho ze spoluvlastníků, který pro zvolení tohoto správce nehlasoval. Může tak učinit pouze pokud jsou pro to důležité důvody, které zákon nevynechává, ale jsou jimi např. situace, kdy osobní zájmy zvoleného správce jsou v konfliktu s řádnou správou společné věci. K odvolání správce by tak měly vést skutečně jen velmi závažné důvody, které musí tento spoluvlastník prokázat a bude vždy záležet na konkrétním posouzení situace. Je stanovena prekluzivní lhůta pro podání návrhu soudu, a to 30 dnů od přijetí rozhodnutí spoluvlastníků o volbě správce. Po uplynutí této lhůty toto právo zaniká. Dle názoru V. Knoblochové v komentáři k občanskému zákoníku v návrhu musí žalobce, který nehlasoval pro zvolení správce navrhnout, aby soud jmenoval správcem jiného spoluvlastníka. Nicméně názor M. Králíka v komentáři k občanskému zákoníku, který považuje v této otázce za správný, k tomuto uvádí, že by pravděpodobně bylo postačující samotný požadavek odvolání správce a uvedení důvodů, protože navrženou osobou jiného spoluvlastníka soud není vázán, jelikož je vázán pouze návrhem na odvolání správce a uvedenými důvody. Zamítnutí žaloby by tak mohlo nastat v případě, že by žalobce požadoval odvolání aktuálního správce, ale zároveň by uvedl, že se

nedomáhá jmenování nového. Účastníky sporného řízení budou všichni spoluvlastníci věci v přídatném spoluvlastnictví. Pokud by novým správcem měla být navržená osoba, která není spoluvlastníkem věci v přídatném spoluvlastnictví, musí být tato osoba také účastníkem řízení. (§ 1231 odst. 2 občanského zákoníku: *„Spoluvlastník, který pro zvolení správce nehlasoval, může navrhnout soudu, aby správce odvolal, jsou-li pro to důležité důvody, a aby jmenoval správcem jiného spoluvlastníka. Není-li návrh podán do třiceti dnů od přijetí rozhodnutí, právo podat jej zaniká.“*)

Na postavení správce se použijí ustanovení § 1135 občanského zákoníku. Správce tedy bude mít právní postavení příkazníka, tj. zmocněnce spoluvlastníků. Je povinen ostatním spoluvlastníkům správu vyúčtovat. Zároveň má nárok na náhradu účelně vynaložených nákladů, kterou může čerpat z výnosů spravované věci. Záleží na dohodě spoluvlastníků, zda mu za správu náleží odměna.³⁷ Pokud se spoluvlastníci nedohodnou jinak, odměna správci za výkon správy nenáleží a má pouze nárok na náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že správci vznikne škoda v souvislosti se správou věci, mají ostatní spoluvlastníci povinnost mu tuto škodu nahradit (viz § 2437 odst. 1 občanského zákoníku: *„Příkazce nahradí příkazníkovi i tu škodu, která mu vznikla v souvislosti s plněním příkazu.“* a odst. 2: *„Zavázal-li se příkazník provést příkaz bezplatně, nahradí mu příkazce škodu, kterou příkazník utrpěl při plnění příkazu náhodou. Příkazníkovi však nenáleží více, než by mu bylo náleželo jako obvyklá odměna, která byla ujednána.“*).

Ustanovení § 1234 občanského zákoníku vyjadřuje solidaritu správce a spoluvlastníků v záležitostech běžné správy: *„Z právního jednání správce v záležitostech běžné správy jsou spoluvlastníci i správce oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně.“* Při provádění správy bude správce často činit právní jednání jako např. uzavírání smluv o dílo. Z tohoto budou správce i spoluvlastníci zavázáni společně a nerozdílně. Takový závěr nelze zpochybňovat ani v případě, kdy bude správce zvolen či jmenován soudem z řad spoluvlastníků, neboť správce bude současně i spoluvlastníkem. Pokud je ale správcem třetí osoba, která není zároveň spoluvlastníkem společné věci, bude jednat jako příkazník či komisionář, tedy jménem a na účet spoluvlastníků, a tudíž pak z právních jednání nebude vázán

³⁷ KRÁLÍK, Michal a Jiří SPÁČIL. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474) Komentář. 2. vydání.* 2021. C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-803-0

společně a nerozdílně se spoluvlastníky. Důvodová zpráva nevysvětluje důvod tohoto rozšíření solidarity, a pouze ke správě majetku v přídatném spoluvlastnictví konstatuje, že specifická povaha tohoto druhu spoluvlastnictví vyžaduje speciální ustanovení pro jeho správu v běžných záležitostech. Pravděpodobně cílem právní úpravy nebylo zavázat třetí osobu, ale spíše zdůraznit solidaritu mezi všemi spoluvlastníky, i když některý z nich zastává roli správce. Z toho vyplývá, že pokud je správcem třetí osoba, pak na ni solidarita neplatí.

Správce může být kdykoli ze své funkce odvolán. Soudní praxe se zatím takovým případem nezabývala, proto se jeví tato možnost jako zatím nevyužívaná. Pravidla pro odvolání stanoví § 1233 odst. 1 a 2 občanského zákoníku. Je třeba odlišovat případy odvolání správce podle § 1231 a odvolání správce podle § 1233 občanského zákoníku. Rozdíl spočívá v tom, že podle § 1231 občanského zákoníku se spoluvlastník pro správce nehlasující brání proti ustanovení správce v krátké lhůtě od přijetí rozhodnutí. Naopak § 1233 odst. 1 a 2 občanského zákoníku se vztahuje na situace, kdy je správce již zvolen a vykonává svou funkci a následně se objeví potřeba řešit jeho další setrvání ve funkci. Platí, že k odvolání správce postačí nadpoloviční většina hlasů všech spoluvlastníků. Avšak spoluvlastníci si mohou dohodnout přísnější podmínky odvolání správce např. tak, že k odvolání je nutný souhlas všech spoluvlastníků. Obecně platí, že v situacích, kdy spoluvlastníci nedosáhnou při hlasování nadpoloviční většiny hlasů pro odvolání, mají možnost žádat o rozhodnutí soudu (§1139 odst. 2 občanského zákoníku). Avšak v případě přídatného spoluvlastníci a úpravy obsažené v § 1233 odst. 2 se tento postup neuplatní. Tudiž pokud spoluvlastníci nedosáhnou potřebné většiny hlasů, nemohou se domáhat rozhodnutí soudu. Jestliže je však správce jmenován soudem, vyžaduje se pro jeho odvolání kvalifikovaná většina minimálně 2/3 hlasů všech spoluvlastníků. Vzniká otázka, zda je možné, aby spoluvlastníci sjednali odlišný počet hlasů i v tomto případě. Literatura na tuto otázku reaguje kladně, ale zdůrazňuje, že vzhledem k absenci dohody či volby správce nelze předpokládat, že by sjednání takové dohody bylo běžné.

Vyžadují-li to důležité důvody, může být správce odvolán soudem na návrh spoluvlastníků, a to bez ohledu na to, zda byl zvolen, jmenován soudem nebo jeho funkce vznikla právní fikcí. Ustanovení § 1233 v odstavci 2 stanoví podmínky, za kterých se může do odvolání správce ingerovat soud. Návrh musí podat minimálně 1/3 spoluvlastníků a účastníky řízení pak budou všichni spoluvlastníci. Soud bude

vázán požadavkem na odvolání správce. Součástí žaloby nemůže být současně návrh na ustanovení nového správce soudem, protože po odvolání správce se uplatní úprava § 1230 až 1231, jejíž postup je popsán výše. Výjimkou by mohla být situace, kdy by se všichni spoluvlastníci v řízení o odvolání správce shodli na tom, že mezi nimi není možná žádná dohoda o osobě nového správce. Pak nelze vyloučit, že by praxe připustila, aby v řízení o odvolání správce byl uplatněn i požadavek na ustavení nového správce. Šlo by o objektivní kumulaci nároků. Soud nebude vázán popsánými důvody pro odvolání správce a může přihlídnout i k důvodům jiným, které v průběhu řízení vyšly najevo. Dále posoudí podle konkrétních okolností případu, zda jsou důležité důvody pro odvolání jako např. správce nedostatečně plní své povinnosti či prosazuje zájmy jen některých spoluvlastníků. Hovoříme tedy o podobné konstrukci důležitých důvodů, která je obsažena v § 1231 odst. 2 občanského zákoníku. Komentářová literatura uvádí, že není nezbytné, aby všichni spoluvlastníci byli na straně žalobce v řízení, a to i přesto, že jejich hlasy nasvědčují souhlas s podáním návrhu. Avšak toto tvrzení lze požadovat za diskutabilní a z mého pohledu nesprávné. Ustanovení § 1233 odst. 2 občanského zákoníku hovoří o návrhu podaném spoluvlastníky, kteří mají alespoň třetinu hlasů, což nasvědčuje tomu, že by tito spoluvlastníci měli být na straně žalobce. Dle mého názoru by došlo k nedostatku aktivní legitimace, pokud by takoví spoluvlastníci nevystupovali na straně žalobce.

Ustanovení o přídatném spoluvlastnictví neupravuje, zda má správce možnost odstoupit ze své funkce sám. Dle názoru obsaženého v komentáři V. Knoblochové i M. Králíka správce tak učinit může³⁸, a to nejdříve ke konci měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena (§2440 odst. 1 občanského zákoníku: „*Příkazník může příkaz vypovědět nejdříve ke konci měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.*“ a odst. 2: „*Vypoví-li příkazník příkaz před obstaráním záležitosti, kterou byl zvlášť pověřen, nebo s jejímž obstaráním začal podle všeobecného pověření, nahradí škodu z toho vzešlou podle obecných ustanovení.*“). Stejně tak může učinit správce jmenovaný soudem. V takovém

³⁸ KRÁLÍK, Michal a Jiří SPÁČIL. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474) Komentář. 2. vydání.* 2021. C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-803-0
ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474).* [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2024-1-26]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

případě musí spoluvlastníci do 3 měsíců od výpovědi zvolit nového správce nebo funkce vznikne již výše zmíněnou právní fikcí či rozhodnutím soudu. V případě, že není zvolen žádný správce, žádný ze spoluvlastníků se správy neujme a ani není jmenován soudem, použije se ustanovení § 1128 občanského zákoníku. Dle tohoto budou v takovém případě všichni spoluvlastníci vykonávat správu společného majetku, přičemž rozhodováno bude většinovým hlasováním.

Poslední ustanovení úpravy přídatného spoluvlastnictví upravuje pravidla hrazení nákladů na věci v přídatném spoluvlastnictví. Spoluvlastníci mají povinnost přispívat na správu věci v přídatném spoluvlastnictví podle velikosti svých podílů na společné věci. Pravidla pro řešení otázek spojených s náklady na věci v přídatném spoluvlastnictví řeší § 1235 odst. 1 občanského zákoníku: *„Na správu věci v přídatném spoluvlastnictví přispívají spoluvlastníci poměrně podle velikosti svých podílů. Na náklady spojené se správou věci v přídatném spoluvlastnictví složí spoluvlastníci k rukám správce přiměřenou zálohu; není-li jiné dohody, je záloha splatná k 31. lednu.“* a § 1235 odst. 2 občanského zákoníku: *„Kolik má činit úhrn záloh, rozhodnou spoluvlastníci většinou hlasů. Nepřijmou-li spoluvlastníci takové rozhodnutí do konce předcházejícího roku, platí, že byl úhrn záloh pro další rok stanoven částkou složenou na zálohách v posledním roce zvýšenou o desetinu. Není-li možné úhrn záloh takto stanovit, určí jej na návrh správce soud.“* Základní pravidlo, které stanoví, jakým způsobem se jednotliví spoluvlastníci podílejí na nákladech spojených se správou věci v přídatném spoluvlastnictví, je založeno na velikosti jejich podílů. I když je tato věc užívána všemi spoluvlastníky, právní úprava nepředpokládá rovnocenné rozdělení nákladů, ale respektuje individuální participaci každého spoluvlastníka podle velikosti podílu. Spoluvlastníci poskytují správci přiměřenou zálohu, která je splatná k 31.1. příslušného kalendářního roku, pokud se nedohodnou jinak. Spoluvlastníci se mohou také dohodnout, že budou platit zálohy měsíčně, čtvrtletně či jinak a mohou rozhodnout i o způsobu úhrady např. vytvořit se pro tento účel zvláštní účet tzv. fond oprav. O výši těchto záloh rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů. Pokud nerozhodnou do konce předcházejícího roku, tak zákon stanoví, že výše záloh na další rok se vypočte jako souhrn záloh uhrazených v předešlém roce navýšený o 1/10. Spoluvlastníci se mohou dohodnout na tom, že každoročně bude činit výši záloh stejná částka, a pak není nutné o výši záloh každoročně rozhodovat. Pokud dohodnutý nebo zákonem

stanovený termín splatnosti záloh nebude dodržen, správce má nárok domáhat se zaplacení těchto záloh u soudu. Na straně žalobce pak bude správce a na straně žalovaných pouze ti spoluvlastníci, kteří k rukám správce zálohu nesložili, a kterého správce za žalovaného označil.

Odstavec 2 ustanovení § 1235 občanského zákoníku upravuje postup pro určení výše zálohy na správu věci v přídatném spoluvlastnictví. Ačkoli tento odstavec výslovně nestanoví možnost dohody mezi spoluvlastníky, je jasné, že pokud by k ní došlo, uplatnila by se tato jejich dohoda. Může nastat situace, kdy o výši záloh rozhodne soud. Takový postup přichází v úvahu v situaci, kdy v předchozím roce k žádné stanovené záloze nedošlo, správce nebyl ustanoven nebo správce podal žalobu, ke které soud do konce roku nerozhodl. Aktivně legitimovaným je v tomto případě správce věci v přídatném spoluvlastnictví a žalovanými všichni spoluvlastníci. Soud je zde vázán návrhem na určení výše záloh pro daný kalendářní rok, nikoli částkou, kterou správce navrhuje (§153 odst. 2 OSŘ: „*Soud může překročit návrhy účastníků a přisoudit něco jiného nebo více, než čeho se domáhají, jen tehdy, jestliže z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky.*“) Soud by měl dospět k řešení, kdy stanovená částka záloh bude odpovídat možným nákladům a zároveň nebude znamenat pro jednotlivé spoluvlastníky značné finanční zatížení. Praxe zatím takové spory dosud neřešila, a tak je možné, že právní úprava představuje pouze jakousi pojistku, která v praxi nebude nikdy využita. Předpokládá se, že efektivní fungování přídatného spoluvlastnictví vyžaduje, aby spoluvlastníci řešili záležitosti převážně prostřednictvím dohody a nikoli soudním řízením, které vzhledem ke své délce rychlé řešení poskytnout nemůže. Budoucí praxe ukáže, jak budou soudy výroky o těchto žalobách formulovat a zda bude takové rozhodnutí pouhým rozhodnutím o úhrnu záloh, na kterých se budou spoluvlastníci podílet podle velikosti podílů na společné věci, ale zároveň nebude představovat exekuční titul vůči jednotlivým spoluvlastníkům, nebo naopak půjde přímo o rozhodnutí, na základě kterého se bude moci správce domáhat zaplacení od jednotlivých spoluvlastníků společné věci.

Speciální úprava neřeší situaci, kdy jeden ze spoluvlastníků vynaloží náklady na společnou věc ve prospěch ostatních a bez jejich souhlasu. V takovém případě je tedy potřeba aplikovat obecné ustanovení obsažené v § 1136 občanského

zákoníku: „Spoluvlastník, který vynaložil na společnou věc náklad v zájmu ostatních spoluvlastníků bez jejich vyrozumění a souhlasu, může požadovat: a) poměrnou část náhrady v rozsahu zhodnocení věci, jednalo-li se o náklad, který byl spoluvlastníkům ku prospěchu, nebo b) náhradu nutných nákladů, jednalo-li se o náklad, který bylo třeba vynaložit na záchranu věci.“ V případě, že správce neobdrží od některého spoluvlastníka zálohu, má právo domáhat se složení této zálohy u soudu. Na straně žalobce pak bude správce a na straně žalované spoluvlastník, který k rukám správce zálohu nesložil.“

6 Zánik přídatného spoluvlastnictví

Ustanovení o zániku přídatného spoluvlastnictví nalezneme v § 1229 občanského zákoníku: „*Pozbude-li věc v přídatném spoluvlastnictví svůj účel, zanikne přídatné spoluvlastnictví a spoluvlastníci se vypořádají podle obecných ustanovení o zrušení spoluvlastnictví. Dokud tento účel trvá, nelze přídatné spoluvlastnictví zrušit.*“

Toto ustanovení směřuje na případy, kdy věc v přídatném spoluvlastnictví ztrácí svůj účel, tedy když již není účelově spojena s ostatními věcmi, které tvořily původní účelový celek, a proto dochází k zániku přímo ze zákona. Druhá věta § 1229 občanského zákoníku zdůrazňuje z povahy věci zřejmou okolnost, že dokud účel věci v přídatném spoluvlastnictví trvá, nelze přídatné spoluvlastnictví zrušit. Toto ustanovení se uplatní například v situacích, kdy tento účel začala plnit jiná věc, anebo úplně odpadla potřeba, aby k danému účelu věc v přídatném spoluvlastnictví sloužila.

Nutno podotknout, že dočasná nemožnost plnění účelu nemá za následek zánik přídatného spoluvlastnictví dle § 1229 občanského zákoníku. V takové situaci je důležité zajistit správu věci v přídatném spoluvlastnictví tak, aby znovu splňovala svůj účel. Pokud například jde o pozemek v přídatném spoluvlastnictví, který slouží jako přístupová cesta nebo parkoviště, a stane se neprůjezdným v důsledku živelní katastrofy po dobu jednoho týdne, nezpůsobí to zánik přídatného spoluvlastnictví. Oproti tomu dochází k zániku v případě, kdy věc trvale ztrácí potřebné funkční předpoklady k účelu, ke kterému má sloužit. Příkladem může být poškozený závlahový systém, který již nelze opravit. Proto je nutné v jednotlivých případech posoudit, zda se jedná o dočasnou či trvalou ztrátu účelu.

Ustanovení § 1229 občanského zákoníku však nepředstavuje jediný způsob zániku přídatného spoluvlastnictví. K zániku ex lege dochází i v případě, kdy dojde k zániku či zničení věci. V takovém případě však zaniká i samotná věc v přídatném spoluvlastnictví, a proto nelze ustanovení § 1229 na tuto situaci uplatnit. Další způsob zániku přídatného spoluvlastnictví můžeme dovodit z ustanovení § 70 odst. 9 katastrální vyhlášky, dle kterého dochází k zániku v okamžiku, kdy nabude pouze jedna osoba vlastnictví ke všem nemovitostem, k jejichž užívání věc v přídatném spoluvlastnictví slouží. Toto i bez návrhu katastrální úřad zapíše spolu se zápisem vlastnického práva, kterým dochází ke sjednocení.

K zániku spoluvlastnictví dle komentářové literatury však může dojít také dohodou spoluvlastníků, přičemž k takovému rozhodnutí je vyžadován souhlas všech spoluvlastníků. Například mohou rozhodnout o tom, že namísto společného parkoviště na společném pozemku umožní výstavbu pro třetí osobu. V takovém případě dojde k zániku přídatného spoluvlastnictví. Dle obecných ustanovení o spoluvlastnictví vyplývá, že spoluvlastnictví se zrušuje pouze dohodou všech spoluvlastníků nebo rozhodnutím soudu. Klíčovým prvkem dohody o zrušení spoluvlastnictví je vždy také dohoda o způsobu vypořádání (§ 1141 občanského zákoníku: „*Spoluvlastnictví se zrušuje dohodou všech spoluvlastníků; dohoda musí obsahovat ujednání o způsobu vypořádání. Jedná-li se o spoluvlastnictví nemovité věci nebo závodu, vyžaduje dohoda písemnou formu.*“). Totéž platí i v případě rozhodnutí soudu; pokud soud rozhodne o zrušení spoluvlastnictví, je také povinen současně rozhodnout o vypořádání mezi spoluvlastníky (§ 1143 občanského zákoníku: „*Nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne zároveň o způsobu vypořádání spoluvlastníků.*“). Proto i přes zánik přídatného spoluvlastnictví neodpadá povinnost spoluvlastníků se mezi sebou vypořádat. Z toho tedy vyplývá, že pokud není současně stanoven způsob vypořádání, spoluvlastnictví nelze zrušit. Tímto zánikem speciálního režimu přídatného spoluvlastnictví však nedochází k zániku spoluvlastnictví v obecném režimu. Přídatné spoluvlastnictví sice zanikne, ale věc bude nadále v podílovém spoluvlastnictví (tj. dojde k obnovení spoluvlastnického práva na věci) a spoluvlastnictví zanikne až s účinky ke dni účinnosti dohody spoluvlastníků o vypořádání či ke dni právní moci rozhodnutí soudu o způsobu vypořádání. Dle ustanovení § 1229 občanského zákoníku o zániku přídatného spoluvlastnictví lze předpokládat, že v případě vypořádání se bude postupovat dle ustanovení o obecném spoluvlastnictví. V případě zániku spoluvlastnictví na základě dohody se spoluvlastníci mohou v souladu s § 1141 odst. 2 občanského zákoníku vypořádat:

- a) rozdělením společné věci,
- b) prodejem věci z volné ruky nebo ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku,
- c) dohodou o tom, že věc zůstane v podílovém spoluvlastnictví všech či jen některých spoluvlastníků nebo jen jednoho spoluvlastníka s vyplacením ostatních.

V případě, že se spoluvlastníci na vypořádání nedohodnou, má každý ze spoluvlastníků, bez ohledu na velikost svého spoluvlastnického podílu, právo obrátit se na soud a podat návrh na zrušení spoluvlastnictví, a to i v případě, že se zrušením spoluvlastnictví ostatní spoluvlastníci nesouhlasí. Jediným omezením v tomto smyslu spočívá v tom, že o zrušení spoluvlastnictví nelze žádat v nevhodnou dobu nebo s úmyslem poškodit některého ze spoluvlastníků. Řešení této problematiky nalezneme v rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 6. 2016, sp. zn. 22 Cdo 300/2016, který představuje klíčový zdroj pro posouzení, kdy jde o nevhodnou dobu pro zrušení spoluvlastnictví. Při tomto posouzení jsou rozhodné přechodné objektivní poměry týkající se společné věci, nikoliv osobní poměry spoluvlastníka. Nevhodný čas je tedy objektivním prvkem, který leží mimo vliv spoluvlastníků a působí stejně vůči všem, a který ztěžuje či znemožňuje výhodné nebo účelné zrušení spoluvlastnictví. Výše uvedený rozsudek sp. zn. 22 Cdo 300/2016 stanoví, že nařízení exekuce na majetek jednoho ze spoluvlastníků také není překážkou zrušení a vyrovnání. Způsoby vypořádání rozhodnutím soudu jsou stanoveny v § 1144 a násl. občanského zákoníku.³⁹

- a) rozdělení společné věci,
- b) přikázání společné věci za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům,
- c) prodej společné věci ve veřejné dražbě a rozdělení výtěžku mezi spoluvlastníky

³⁹ KRÁLÍK, Michal a Jiří SPÁČIL. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474) Komentář. 2. vydání.* 2021. C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-803-0
ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474).* [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2024-1-26]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

7 Zápis práva v katastru nemovitostí

Občanský zákoník stanoví, že týká-li se přídatné spoluvlastnictví nemovitě věci zapisované do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i přídatné spoluvlastnictví. Přídatné spoluvlastnictví se tedy zapisuje do katastru nemovitostí, jestliže se vztahuje k nemovitosti, která se eviduje v katastru nemovitostí. To, že přídatné spoluvlastnictví je vázáno na veřejný seznam, je stanoveno ve druhé větě úvodního ustanovení o přídatném spoluvlastnictví v § 1223 odst. 1 občanského zákoníku: „*Věc náležící společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídatném spoluvlastnictví těchto vlastníků. Týká-li se přídatné spoluvlastnictví nemovitě věci zapisované do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i přídatné spoluvlastnictví.*“

Tento záznam se provádí v souladu s ustanovením § 11 odst. 1 písm. i) katastrálního zákona, který stanoví, že do katastru nemovitostí se zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence mimo jiné i přídatného spoluvlastnictví.⁴⁰ Jestliže k 1.1.2014 existovala nemovitost, která splňuje kritéria pro přídatné spoluvlastnictví, automaticky se stává věcí v přídatném spoluvlastnictví a tato skutečnost by měla být zapsána ve veřejném seznamu. Přídatné spoluvlastnictví se zapíše do katastru nemovitostí vkladem na návrh účastníků a na základě souhlasného prohlášení dle § 66 odst. 1 písm. a) a odst. 2 katastrální vyhlášky. Přídatné spoluvlastnictví vzniká i později, pokud jsou splněny podmínky stanovené v § 1223 občanského zákoníku. Dále může přídatné spoluvlastnictví vzniknout koupí nemovitosti v přídatném spoluvlastnictví a zápis do katastru nemovitostí se v takové situaci provede současně se zápisem vlastnického práva ke kupované nemovitosti, která je v přídatném spoluvlastnictví.

Jak již bylo v předchozích kapitolách zmíněno, dle § 1227 občanského zákoníku platí, že převádí-li se vlastnické právo k nemovitosti, převod se vztahuje i na podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví. Totéž platí pro zatížení předkupním

⁴⁰ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2024-1-26]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

právem, právem zpětné koupě či zástavním právem apod. S převodem nemovitosti se převádí automaticky spoluvlastnický podíl na nemovitosti v přídatném spoluvlastnictví i tehdy, pokud není tak ve smlouvě stanoveno, ačkoli by bylo vhodnější takovou skutečnost ve smlouvě uvést. Z toho vyplývá, že na jednotlivých vlastnických listech k pozemkům bude rovněž uveden zápis o přídatném spoluvlastnickém podílu k dané nemovité věci v přídatném spoluvlastnictví.

To samé platí při dělení pozemku, kterému slouží nějaká nemovitost v přídatném spoluvlastnictví. Pokud dochází k dělení pozemku na základě smlouvy, pak účastníci smlouvy si nejspíše uvedou, i jaké podíly na nemovitosti v přídatném spoluvlastnictví náleží k nově vznikajícím parcelám. Jestliže to však ve smlouvě nebude, katastrální úřad změnu podílů na nemovitosti v přídatném spoluvlastnictví zapíše i bez návrhu podle poměru výměr parcel vzniklých rozdělením původního pozemku. Stejně se postupuje i v případě, kdy k rozdělení pozemku, k jehož užívání slouží nemovitost v přídatném spoluvlastnictví, došlo z jiného důvodu, např. rozhodnutím soudu (§ 69 odst. 5 katastrální vyhlášky).

Od okamžiku zápisu nikdo nemůže tvrdit, že o existenci přídatného spoluvlastnictví nevěděl (§ 980 odst. 1 občanského zákoníku: „*Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje. Stanoví-li to právní předpis, zapíše se do veřejného seznamu kromě věcného práva i právo užívání nebo požívání, jakož i omezení rozsahu nebo způsobu užívání nebo požívání věci spoluvlastníky.*“). O přídatném spoluvlastnictví se v katastru evidují stejné údaje jako o vlastnickém právu, s tím zásadním rozdílem, že namísto údajů o spoluvlastnících se evidují údaje o nemovitostech, k jejichž užívání věc v přídatném spoluvlastnictví slouží. Spoluvlastnický podíl na nemovitosti v přídatném spoluvlastnictví se eviduje zvláště pro každou nemovitost, k jejímuž užívání věc v přídatném spoluvlastnictví slouží.⁴¹

Pro provedení zápisu do katastru nemovitostí je nezbytný dokument nazývaný vkladová listina, který slouží jako základ pro zápis vlastnického práva, jakož i přídatného spoluvlastnictví. Vkladovou listinou může být například dohoda spoluvlastníků, která potvrzuje existenci přídatného spoluvlastnictví, čestné

⁴¹ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., S O U Č E K, P. *Katastrální zákon: Komentář*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2024-3-6]. ASPI_ID KO256_2013CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

prohlášení spoluvlastníků či soudní rozhodnutí. V katastru nemovitostí se pro přídatné spoluvlastnictví evidují označená práva, údaje o nemovitosti, která je předmětem práva a údaje o nemovitosti, k jejichž užívání věc v přídatném spoluvlastnictví slouží. Na části A vlastnického listu nejsou uvedeny konkrétní fyzické osoby jako spoluvlastníci, ale jsou tam informace o nemovitostech, které jsou součástí tohoto přídatného spoluvlastnictví. U každé nemovitosti je zároveň uvedena velikost spoluvlastnické podílu na nemovitosti v přídatném spoluvlastnictví. Následně v části B1 listu vlastnictví je evidována nemovitost, ke které podíl v přídatném spoluvlastnictví patří. Takový vklad do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní charakter, tudíž vkladem do katastru přídatné spoluvlastnictví nevzniká.⁴² Cokoliv se týká práva zapsaného k nemovitosti, které slouží nemovitost v přídatném spoluvlastnictví, se zapíše i k nemovitosti, která je v přídatném spoluvlastnictví. Pokud vzniká, mění se, zaniká nebo je promlčeno zástavní právo včetně budoucího, podzástavní právo, předkupní právo, právo zpětné koupě, právo zpětného prodeje, výhrada vlastnického práva, výhrada lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku nebo reálné břemeno k podílu na nemovité věci v přídatném spoluvlastnictví, zapíše katastrální úřad i tyto skutečnosti bez návrhu spolu se zápisem těchto práv k nemovitosti, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví slouží (§ 69 odst. 2 katastrální vyhlášky).

Touto úpravou občanský zákoník naplňuje ochranu práv třetích osob jednajících v důvěru ve veřejný seznam. To zakotvuje ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku: „*Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.*“ Toto ustanovení je možné ale aplikovat i na nabytí vlastnického práva ke spoluvlastnickým podílům či na nabytí jiného věcného práva, kterým se zatěžuje tento spoluvlastnický podíl. Pro osoby vycházející z informací uvedených v katastru nemovitostí má zápis přídatného spoluvlastnictví zvláštní význam z několika důvodů. Osoba prostřednictvím katastru nemovitostí získává informace

⁴² BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, ISBN: 978-80-7400-525-1

o speciálním spoluvlastnickém režimu, který musí brát v úvahu v případě, že má zájem o nabytí vlastnického práva k samostatné věci, což bude mít za následek nabytí spoluvlastnického podílu na věci v přídatném spoluvlastnictví. Bohužel z praxe je důležité upozornit, že ve většině případů není přídatné spoluvlastnictví zapsáno do katastru nemovitostí, což vytváří nesoulad mezi skutečným stavem a zápisem v katastru nemovitostí. K tomu se vyjadřuje v komentáři k občanskému zákoníku také V. Knoblochová: *To může v praxi přinést potíže při převodu samostatné věci, ke které je vázána věc v přídatném spoluvlastnictví nebo podílu na věci v přídatném spoluvlastnictví. Je důležité podotknout, že třetí osoba jakožto nabyvatel v dobré víře má být chráněna dle § 984 odst. 1 občanského zákoníku.*⁴³ V této souvislosti vzniká otázka, zda samostatný převod podílu na věci v přídatném spoluvlastnictví nezakládá neplatnost takového převodu. V této situaci není jasné, zda dostane přednost ochrana nabyvatele v dobré víře nebo zachování určitého právního celku vytvořeného zákonem. Jde tedy o komplikované otázky, s nimiž praxe dosud neměla žádné zkušenosti. Podle mého názoru bych se přiklonila k zachování přídatného spoluvlastnictví, protože převoditelnost práv je omezena pro určité případy stanovené v § 984 odst. 2 občanského zákoníku: *„Pro nezbytnou cestu, výměnek a pro věcné právo vznikající ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu se věta první odstavce 1 nepoužije.“* Zde by tedy nemělo svědčit právo ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře, nýbrž zachování přídatného spoluvlastnictví jako celku. Jak již bylo popsáno ve druhé kapitole této práce, přídatné spoluvlastnictví vzniká ze zákona a jejich vznik není spojen s provedením zápisu do veřejného seznamu, protože ten má pouze deklaratorní charakter. Z toho tedy vyplývá, že ustanovení § 984 odst. 2 občanského zákoníku by se mělo vztahovat i na přídatné spoluvlastnictví. Dosáhnout souladu stavu zapsaného a skutečného potom však může nabyvatel prostřednictvím žaloby o určení existence či neexistence práva a následným uplatněním poznámky rozporu podle § 985 občanského zákoníku: *„Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, může se osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, domáhat odstranění nesouladu; prokáže-li, že své právo uplatnila, zapíše se to na její žádost do veřejného seznamu. Rozhodnutí vydané o jejím věcném právu působí*

⁴³ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastrální zákon: Praktický komentář*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2024-3-6]. ASPI_ID KO256_p12013CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

vůči každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba o zápis požádala.“

Za podmínek stanovených § 1228 občanského zákoníku se lze z přídatného spoluvlastnictví oddělit. Tak se děje v situacích, kdy že nemovitost, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví až dosud sloužila, zanikla nebo změnila svůj účel tak, že věc v přídatném spoluvlastnictví už není potřebná. Zároveň je nutno znovu zmínit i ustanovení § 1229 občanského zákoníku, které stanoví, že dokud účel trvá, nelze přídatné spoluvlastnictví zrušit. V takovém případě se na základě souhlasného prohlášení spoluvlastníků nemovitosti v přídatném spoluvlastnictví, o tom že přídatné spoluvlastnictví zaniklo, provede výmaz z katastru nemovitostí vkladem. Z obdobného důvodu může kterýkoli spoluvlastník navrhnout soudu, aby jeho účast v přídatném spoluvlastnictví zrušil a přikázal jeho podíl ostatním spoluvlastníkům podle poměru jejich podílu. I v tomto případě se provede výmaz z katastru nemovitostí, a to na základě pravomocného rozhodnutí soudu, které je soudem zasláno katastrálnímu úřadu. Ten bude zkoumat náležitosti vymezené § 17 odst. 4 katastrálního zákona. Přídatné spoluvlastnictví zanikne i v případě, že všechny samostatné nemovitosti nabude do vlastnictví jedna osoba. Zánik přídatného spoluvlastnictví v důsledku nabytí všech nemovitostí, k jejichž užívání věc v přídatném spoluvlastnictví slouží, toutéž osobou, se zapíše podle § 70 odst. 9 katastrální vyhlášky společně se zápisem vlastnického práva, kterým dojde k tomuto sjednocení, a to bez návrhu.⁴⁴

⁴⁴ BAREŠOVÁ, E ., BLÁHOVÁ, I ., DOUBEK, P ., JANEČEK, B ., NEDVÍDEK, L ., S O U Č E K, P . *Katastrální zákon: Komentář*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2024-3-6]. ASPI_ID KO256_2013CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

Závěr

Diplomová práce měla za cíl hlubší náhled do problematiky přídatného spoluvlastnictví. Analýza problematiky přídatného spoluvlastnictví poskytla hlubší vhled do této právní oblasti, která se dotýká majetkových vztahů mezi vlastníky sdílejícími společnou věc. Dále práce umožňuje proniknout do podstaty a aplikovatelnosti přídatného spoluvlastnictví v praxi.

Charakteristika přídatného spoluvlastnictví, odvozená z ustanovení § 1223 odst. 1 občanského zákoníku, je klíčovým prvkem pro pochopení jeho povahy, a proto se tomuto tématu věnuji hned v první kapitole. Přídatné spoluvlastnictví je upraveno v ustanoveních § 1223–1235 občanského zákoníku. Jedná se o zvláštní druh spoluvlastnictví, které je založeno na vlastnictví samostatných věcí různých vlastníků, které vytvářejí místně i účelem vymezený celek. Pro efektivní užívání těchto samostatných věcí je společná věc klíčová, což je například patrné u společného vlastnictví přístupové cesty vlastníky několika staveb. Důkladně jsem rozebrala důvody zařazení tohoto institutu do právní úpravy, vztah k obecnému spoluvlastnictví a jeho vztahu nadřazenosti k obecné úpravě, tj. obecná úprava se použije tam, kde není u přídatného spoluvlastnictví obsažena úprava zvláštní. V první kapitole byl dále popsán aspekt akcesorické povahy tohoto institutu, který spočívá v neoddělitelnosti výlučného práva a společného práva k věci v přídatném spoluvlastnictví. To znamená, že práva a povinnosti vlastníku v této formě spoluvlastnictví jsou vzájemně provázána a nelze je oddělit. Dále byl v této kapitole rozebrán princip přiměřeného použití obsažený v § 1223 odst. 2 občanského zákoníku, kdy se příslušná ustanovení o přídatném spoluvlastnictví budou aplikovat na případy funkčně podobné pouze v případě, pokud to povaha daných poměrů připouští.

Druhá kapitola obsahuje podmínky vzniku přídatného spoluvlastnictví, které vyplývají také z ustanovení § 1123 odst. 1 občanského zákoníku. Stanovené podmínky jsou tedy; existence dvou či více samostatných věcí vytvářející místně a účelově vymezený celek, existence věci sloužící společnému účelu a bez níž by nebylo užívání samostatné věci dobře možné. Za těchto uvedených podmínek tedy přídatné spoluvlastní vzniká ex lege. V této souvislosti jsem analyzovala a zároveň vyvrátila názor obsažený v odborné literatuře, který konstatuje, že přídatné spoluvlastnictví vzniká pouze na základě smlouvy.

Třetí kapitola rozebírá obsah právního poměru tohoto institutu. Zde jsou popsány práva a povinnosti spoluvlastníků a omezení těchto práv právy ostatních spoluvlastníků. V této části jsem se podrobněji zabývala limity práv spoluvlastníků, které jsou stanoveny v ustanovení § 1224 občanského zákoníku.

Užívání věci v přídatném spoluvlastnictví je popsáno v kapitole čtvrté. Toto právo je zakotveno v ustanovení § 1225 odst. 1 občanského zákoníku. Docházím zde k závěru, že se jedná o ideální podíl, kterým má spoluvlastník právo užívat společnou věc způsobem, který odpovídá společnému účelu a současně nesmí omezovat ostatní spoluvlastníky v jejím užívání. Při dotčení tohoto práva může spoluvlastník podat negatorní žalobu na ochranu účasti na využití věci v přídatném spoluvlastnictví, kdy případné rozhodnutí by bylo deklaratorní povahy. V rámci této kapitoly jsem se dále zaměřila na téma vzdání se práva na užívání věci v přídatném spoluvlastnictví, které je upraveno v odstavci 2 ustanovení § 1225 občanského zákoníku. Jedná se pouze o vzdání se výkonu práva, nikoli o ztrátu spoluvlastnického práva. Po střetu názorů komentářové literatury a odborného článku, zda se jedná o jednostranné či dvoustranné právní jednání docházím k závěru, že jde v tomto případě o dvoustranný právní úkon. Zároveň oproti obecnému spoluvlastnictví nemůže být u přídatného spoluvlastnictví rozhodnuto o vyloučení spoluvlastníka. Ačkoli v zákone není popsán vliv vzdání se práva na využití věci na správu věci v přídatném spoluvlastnictví, docházím zde k subjektivnímu názoru, kdy by spoluvlastník měl na údržbu věci i nadále přispívat, čímž se i ztotožňuji s názorem uvedeným v komentáři občanského zákoníku. Ohledně tohoto tématu také zvažuji možnost obnovení užívacího práva a docházím k závěru, že je toto možní za souhlasu ostatních spoluvlastníků, pokud si v dohodě o vzdání se práva na užití věci nesjednají něco jiného. Zároveň vzdání se práva na využití věci v přídatném spoluvlastnictví nemá vliv na právní nástupce.

V rámci čtvrté kapitoly se dále zaměřuji na určení spoluvlastnických podílů, kterému věnuje pozornost § 1226 občanského zákoníku. Tímto je stanoveno, že se podíl spoluvlastníků na společné věci je stanoven podle velikosti jejich pozemků. Zákonná úprava je však pouze dispozitivního charakteru, a tak si spoluvlastníci výši podílů mohou sjednat i jiným způsobem.

Další problematikou čtvrté kapitoly je pak převod podílu, což obsahuje ustanovení § 1227 občanského zákoníku. Docházím zde k závěru, že převod je

možný jen současně s vlastnickým právem k věci, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví slouží a tím je tedy vyjádřena funkční i právní neoddělitelnost samostatné věci a věci v přídatném spoluvlastnictví. Zároveň pokud by se převáděl pouze spoluvlastnický podíl, je taková smlouva neplatná, ale při převodu vlastnického práva k věci, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví slouží, dojde automaticky i k převodu spoluvlastnického podílu na věc v přídatném spoluvlastnictví. To samé platí pro zatížení věci, tj. nelze zatížit pouze jednu věc a při zatížení vlastnického práva k věci se automaticky zatíží i spoluvlastnický podíl. Zjistila jsem, že zákon explicitně hovoří pouze o některých typech zatížení co se týče přídatného spoluvlastnictví; o předkupním právu, právu zpětné koupě nebo podobných zatíženích, zástavním právu nebo obdobných jistotách. Ačkoli zákon hovoří v souvislosti s přídatným spoluvlastnictvím pouze o převodu vlastnického práva, docházím zde k myšlence, že se toto vztahuje i na případný přechod práva.

Poslední podkapitola čtvrté kapitoly se zaměřuje na oddělení spoluvlastníka z přídatného spoluvlastnictví, které upravuje ustanovení § 1228 občanského zákoníku. Zjistila jsem, že k takovému kroku lze dojít, pokud samostatná věc zanikne či změní svůj účel takovým způsobem, že předmět přídatného spoluvlastnictví již není potřeba. Věc v přídatném spoluvlastnictví má i tak nadále sloužit ostatním spoluvlastníkům. Lze tak učinit dohodou spoluvlastníků, kterou spoluvlastník převede svůj podíl na ostatní či některého z nich. V této části jsem popsala náležitosti takové dohody. V případě, že se nedohodnou, lze podat návrh soudu na oddělení se z přídatného spoluvlastnictví tak jak je stanoveno § 1228 odst. 2 občanského zákoníku. Soud přikáže podíl za náhradu zbývajícím spoluvlastníkům v poměru jejich podílů. V této souvislosti zvažuji, kdo má v tomto případě aktivní legitimaci a docházím k závěru, že návrh soudu může podat jak spoluvlastník, který se chce oddělit, tak i ostatní spoluvlastníci. Účastníky takového řízení pak budou všichni spoluvlastníci. Zabývala jsem se zde otázkou, jak bude soud postupovat v případě, pokud žádný ze spoluvlastníků nebude mít o podíl zájem. Ačkoli toto není zákonem ani judikaturou upraveno, dle mého názoru je možným řešením zamítnutí žaloby s odůvodněním nemožnosti vypořádání. Pokud by se taková situace řešila prodejem podílu, popíralo by to samotný princip přídatného spoluvlastnictví.

Pátá kapitola se zaměřuje na správu věci v přídatném spoluvlastnictví, která je upravena v ustanoveních § 1230 až 1235 občanského zákoníku. V rámci této problematiky jsem zjistila, že zákon preferuje, aby došlo k ustanovení správce na základě dohody spoluvlastníků, která nemá žádné zákonné omezení. Zároveň osobou správce může být pouze osoba z řad spoluvlastníků, nikoli třetí osoba jako tomu je v obecné úpravě spoluvlastnictví. Rozdíl je také ve způsobu hlasování, kdy v rámci ustanovení speciálního přídatného spoluvlastnictví platí, že při volbě správce má každý spoluvlastník jeden hlas a rozhoduje se většinou hlasů. Tento způsob je však pouze dispozitivní, a tak si mohou spoluvlastníci dohodnout i jiný postup. Zároveň spoluvlastník, který pro volbu správce nehlasoval nebo se hlasování zdržel, může navrhnout soudu do 30 dnů od přijetí rozhodnutí spoluvlastníků, aby zvoleného správce odvolal. Nezvolení správce do 3 měsíců zakládá právo jakémukoli ze spoluvlastníků podat návrh soudu na jmenování správce. Soud může ve sporném řízení určit osobu správce i mimo okruh spoluvlastníků například v případě, že by žádný ze spoluvlastníků nebyl ochoten funkci správce vykonávat. Poslední možností vzniku funkce správce je prostřednictvím právní fikce, kdy se některý ze spoluvlastníků správy ujme a nikdo z ostatních spoluvlastníků po dobu 3 měsíců neodporuje ani nepodá návrh soudu, a je pak považován za správce, jako by byl do této funkce zvolen. V této kapitole jsem také vypsala práva a povinnosti správce přídatného spoluvlastnictví. Z právního jednání správce v záležitostech běžné správy jsou spoluvlastníci i správce oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně. Pokud se spoluvlastníci nedohodnou jinak, odměna správci za výkon správy nenáleží a má pouze nárok na náhradu účelně vynaložených nákladů. Správce může být také odvolán nadpoloviční většinou hlasů všech spoluvlastníků (mohou si dohodnout i jiné podmínky) anebo kvalifikovanou většinou hlasů v případě, že byl zvolen do své funkce soudem. Vyžadují-li to důležité důvody, může být správce odvolán soudem na návrh spoluvlastníků, a to bez ohledu na to, zda byl zvolen, jmenován soudem nebo jeho funkce vznikla právní fikcí. Zákonná úprava neobsahuje, zda může správce odstoupit. Dle mého názoru, který se shoduje s komentáři k občanskému zákonu tak učinit může. V poslední části této kapitoly je řešena problematika hrazení nákladů na věci v přídatném spoluvlastnictví, kdy spoluvlastníci mají povinnosti přispívat na správu věci podle velikosti svých podílů na společné věci.

Šestá a zároveň předposlední kapitola stanoví podmínky zániku přídatného spoluvlastnictví. Tato kapitola rozebírá obsah ustanovení § 1229 občanského zákoníku. Dle tohoto přídatné spoluvlastnictví zaniká přímo ze zákona v případě, že věc v přídatném spoluvlastnictví ztrácí svůj účel, dojde ke zničení věci nebo v okamžiku, kdy pouze jedna osoba nabude spoluvlastnictví ke všem nemovitostem, k jejichž užívání věc v přídatném spoluvlastnictví slouží. Dále k zániku může dojít dohoda spoluvlastníků, ve které je nutné stanovit vypořádání mezi spoluvlastníky. V této kapitole jsem popsala jednotlivé způsoby vypořádání dle obecné úpravy spoluvlastnictví v občanském zákoníku.

V poslední kapitola jsem řešila otázku zápisu přídatného spoluvlastnictví ve veřejném seznamu. To, že přídatné spoluvlastnictví je vázáno na veřejný seznam, je naznačeno ve druhé větě § 1223 odst. 1 občanského zákoníku. Touto úpravou občanský zákoník naplňuje ochranu práv třetích osob jednajících v důvěře ve veřejný seznam. Týká-li se přídatné spoluvlastnictví nemovité věci zapisované do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i přídatné spoluvlastnictví. Zde jsem se zaměřila také na způsoby, kterými má být toto právo do katastru nemovitostí zapsáno. Bohužel z praxe je důležité upozornit, že ve většině případů není přídatné spoluvlastnictví zapsáno do katastru nemovitostí, což vytváří nesoulad mezi skutečným stavem a zápisem v katastru nemovitostí, a to může v praxi přinést problémy, které jsem v této kapitole nastínila.

Závěrem lze tedy říci, že přídatné spoluvlastnictví je důležitým institutem v právním systému, který poskytuje specifická pravidla pro situace, kdy vlastníci sdílí určité prostředky nezbytné pro užívání jejich vlastních věcí. Práce popsala nejdůležitější otázky, které při jejím zpracování vyvstaly či byly převzaty z odborné literatury. V těchto jsem se snažila nalézt objektivní řešení. Mnohdy jsem objevila rozpor dvou odlišných názorů odborné literatury, kdy jsem se snažila přiklonit k objektivnímu a správnému hodnocení problematiky, zároveň však jsem se snažila představit a argumentovat i svůj vlastní subjektivní pohled a názor.

Celkově lze tedy konstatovat, že diplomová práce přináší ucelený pohled na problematiku přídatného spoluvlastnictví a poskytuje relevantní poznatky a doporučení pro praxi. Pevně věřím, že moje práce přispěje k lepšímu porozumění a aplikaci tohoto právního institutu a k minimalizaci případných právních sporů a konfliktů mezi spoluvlastníky v přídatném spoluvlastnictví.

Seznam použitých zdrojů

Právní předpisy

Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

Zákon č. 256/2013 Sb., Katastrální zákon

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

vyhláška č. 346/2022 Sb., vyhláška o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907. Dostupné z:

<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19070042/index.html>

Odborná literatura

KRÁLÍK, Michal a Jiří SPÁČIL. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474) Komentář. 2. vydání.* 2021. C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-803-0.

KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku (2. vydání).* 2011. C. H. Beck. ISBN 9788074004001

ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem.* 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2.

PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání.* C. H. Beck, 2023. ISBN 978-80-7400-747-7

BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář.* 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, 421 s. ISBN 978-80-7400-525-1

DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné.* Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7478-325-8.

ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, 1328 s. ISBN 978-80-7478-546-7.

BAREŠOVÁ, E ., BLÁHOVÁ, I ., DOUBEK, P ., JANEČEK, B ., NEDVÍDEK, L ., SOUČEK, P . *Katastrální zákon: Komentář*. Wolters Kluwer [cit. 2024-3-6]. ASPI_ID KO256_2013CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

ŠUSTROVÁ, D ., BOROVIČKA, P ., HOLÝ, J . *Katastrální zákon: Praktický komentář*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2024-3-6]. ASPI_ID KO256_p12013CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

MELZER, Filip. *Metodologie nalézání práva: úvod do právní argumentace*. vyd. 2. Praha: C.H. Beck, 2011, s. 37.

¹ WINTR, Jan. *Metody a zásady interpretace práva*. Praha: Auditorium, 2013. s. 82, ISBN: 978-80-87284-36-0

Soudní judikatura

rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1216/2019 ze dne 31.7.2019

rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 843/2022 ze dne 25. 1. 2023

rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1591/2022 ze dne 27.7.2023

rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 5379/2007 ze dne 1. 7. 2008

rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1641/2020 ze dne 10.12.2019

rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 300/2016 ze dne 29. 6. 2016

rozhodnutí Okresního soudu ve Strakonících sp. zn. 32 C 30/2023-71 ze dne 18.9.2023

Odborné články

PRAŽÁK, Pavel. K výkladu přechodných ustanovení nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*.

DVOŘÁK, B. *Dvě poznámky k intertemporalitě*. *Právní rozhledy*. 2014, č. 6. s. 203 a násl.

Online zdroje

JUDr. MATZNER Jiří, Ph.D., LL.M., *Přídavné spoluvlastnictví*. epravo.cz

[online]. Publikované 4. 9. 2023. Dostupné z:

<https://www.epravo.cz/top/clanky/pridatne-spoluvlastnictvi-116852.html>

ŠVECOVÁ, Romana. *Přídavné spoluvlastnictví*. Brno, 2015, 52 s. Dostupné z:

https://is.muni.cz/th/h2boa/DP_Svecova.pdf

Mgr. KREJČÍ Lucie a Mgr. ZAPLETALOVÁ Martina, *Seriál – Nemovitosti Díl*

10- Publikované 27.2.2023. Dostupné z:

https://www.chrepektomankotrba.cz/clanky/serial-nemovitosti-dil-10#_ftn1

Cizojazyčné resumé

The topic of the thesis is the additional co-ownership and its regulation in the Czech Civil Code.

This legal institution is found in many legal systems around the world, but not everywhere, and in the Czech Republic it is relatively new. It is a special type of co-ownership based on the ownership of separate items by different owners, which form a unit defined in terms of place and purpose. The joint ownership is necessary for the effective use of these separate items.

In the first chapter, this thesis described the general characteristics of this type of co-ownership. Here are described legal regulation, the reason for the creation of this institution and its basic features.

The second chapter contains the conditions for the creation of the additional co-ownership. After a detailed analysis of the different opinions, I conclude, that the additional co-ownership arises directly from the law under the conditions defined by law.

The third chapter contains the rights and obligations of co-owners. Here I have focused on the unique limitations of their rights, which are provided for by law.

The fourth chapter lays down the conditions for the use of the property in additional co-ownership. Within this chapter I have discussed the issues of determining the amount of the share, renunciation of the share in the common property, separation from co-ownership and transfer of one's share.

The fifth chapter describes the methods of administration of the property in additional co-ownership. Here the manner of appointment of the administrator, his rights and duties and the methods of removal from office are discussed in detail.

The sixth chapter contains the methods of extinction of the additional co-ownership. Additional co-ownership is extinguished directly by operation of law, if the thing in additional co-ownership loses its purpose, if the thing is destroyed or if only one person acquires co-ownership of all the immovable property for the use of which the thing in additional co-ownership serves.

The last chapter describes the method of registration of the additional co-ownership in the public list.

Overall, it can be concluded that this thesis provides a comprehensive view of the issue of additional co-ownership and provides relevant insights and recommendations for practice. I firmly believe that my thesis will contribute to a better understanding and application of this legal institute and to the minimization of possible legal disputes and conflicts between co-owners in co-ownership.