# UNIVERZITA KARLOVA

## Právnická fakulta

**Mgr. Lukáš Žáček**


# Podílové spoluvlastnictví a zástavní právo

Rigorózní práce


Vedoucí rigorózní práce: doc. JUDr. Michaela Hendrychová, CSc.

Občanské právo hmotné

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 07.06.2020

Prohlašuji, že předloženou rigorózní práci jsem vypracoval/a samostatně a že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny. Dále prohlašuji, že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.
Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 186.905 znaků včetně mezer.

_____

Autor rigorózní práce

V Praze dne

Děkuji paní doc. JUDr. Michaele Hendrychové, CSc. za cenné připomínky a rady při zpracování této rigorózní práce. Paní docentka mi byla velkou oporou.

# Obsah

**Úvod** ... **1**

**1. Pojmosloví** ... **3**

**1.1 Spoluvlastnictví** ... **3**
1.1.1 Základní charakteristika ... 3
1.1.2 Druhy spoluvlastnictví ... 4
1.1.3 Specifika pojmosloví užívaného ve vztahu ke spoluvlastnictví v českém právním prostředí ... 5
1.1.4 Pojmosloví užívané v této práci ve vztahu ke spoluvlastnictví ... 7
**1.2 Zástavní právo** ... **7**
1.2.1 Základní charakteristika ... 7
1.2.2 Vznik zástavního práva ... 9
1.2.3 Osoby zúčastněné na zástavním právu ... 9
1.2.4 Uspokojení ze zástavy (realizace zástavního práva) a zajišťovací funkce ... 10
**2. Zastavení společné věci a zastavení spoluvlastnického podílu** ... **11**

**2.1 Předmět zástavního práva** ... **11**
**2.2. Ideální spoluvlastnický podíl – věc v právním smyslu?** ... **12**
2.2.1. Ideální spoluvlastnický podíl je pouze číslo ... 12
2.2.2. Vymezení postavení podílového spoluvlastníka s cílem prověřit hypotézu, že ideální spoluvlastnický podíl je pouze číslem ... 17
2.2.3. Ideální spoluvlastnický podíl není věc v právním smyslu ... 22
2.2.4. Na ideální spoluvlastnický podíl lze do určité míry nahlížet jako na věc v právním smyslu ... 23
**2.3. Reálný spoluvlastnický podíl – věc v právním smyslu?** ... **27**
2.3.1 Reálný spoluvlastnický podíl není věcí v právním smyslu, avšak do určité míry jej lze pokládat za věc v právním smyslu ... 27
**2.4 Ideální spoluvlastnický podíl jako předmět zástavního práva** ... **31**
2.4.1. Lze ideální spoluvlastnický podíl zastavit? ... 31
2.4.2. Ustanovení § 1123 OZ 2012 - omezení podílového spoluvlastníka při zastavení ideálního spoluvlastnického podílu ... 31
2.4.3. Je možné zastavit pouze část ideálního spoluvlastnického podílu? ... 39
2.4.4. Možné následky zastavení ideálního spoluvlastnického podílu v rozporu s § 1123 OZ 2012 ... 42
**2.5 Zastavení společné věci** ... **43**
2.5.1. Počet osob, které musí právně jednat, aby došlo k zastavení společné věci ... 44
2.5.2. Souhlas podílových spoluvlastníků k zastavení společné věci ... 50
2.5.3 Znamená zastavení společné věci i zastavení ideálních spoluvlastnických podílů jako „věcí cizích“ ve smyslu § 1343 OZ 2012? ... 54
**3. Konkurence zástavního práva ke společné věci a k ideálnímu spoluvlastnickému podílu** ... **57**

**3.1 Je možná konkurence zástavního práva ke společné věci a k podílu?** ... **57**
**3.2 Výkon zástavního práva ke společné věci či výkon zástavního práva k podílu při konkurenci zástavního práva ke společné věci a k podílu** ... **57**
3.2.1 Výkon zástavního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu před výkonem či zánikem zástavního práva ke společné věci ... 58
3.2.2 Výkon zástavního práva ke společné věci před výkonem či zánikem zástavního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu ... 60
3.2.3 Zvláštní práva zaručená podílovým spoluvlastníkům při výkonu zástavního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu či společné věci ... 64
3.2.4 Stručný exkurs k úpravě předkupního práva k podílu v OZ 2012 ... 65
**4. Srovnání BW a OZ 2012** ... **70**

4.1 Základní pojmosloví BW ... 70
4.2 Gemeenschap (společenství) ... 71
4.3 Hypotéka a ruční zástava ... 73
**Závěr** ... **76**

**Použité prameny a literatura** ... **79**

**Seznam zkratek** ... **85**

# Úvod

Při výkonu mé koncipientské praxe mne zaujal judikát Nejvyššího soudu[1], který mimoděk zmiňoval (nejednalo se o hlavní téma dotyčné věci), že je možné zastavit i ideální spoluvlastnický podíl a že i pokud se změní podíloví spoluvlastníci, nemá to žádný vliv na takto zřízené zástavní právo. V rozhodnutí Nejvyššího soudu to bylo řečeno bez jakéhokoliv dalšího odůvodnění jako něco, co je zcela samozřejmé a co nevyžaduje žádné další úvahy, natož argumenty.

Výše zmíněné tvrzení Nejvyššího soudu zaujalo mou mysl a začalo ji zaměstnávat různými otázkami. Mimo jiné mi na mysli vytanula otázka, zda je naprosto samozřejmé, že je možné zastavit ideální spoluvlastnický podíl, když jsou zde již pochybnosti o tom, že ideální spoluvlastnický podíl je věcí v právním smyslu. Čím déle byla vyvíjena snaha vyřešit otázku, zda povaha ideálního spoluvlastnického podílu umožňuje, aby byl zastaven, tím více otázek se v souvislosti se zástavním právem k ideálnímu spoluvlastnickému podílu objevovalo (např. jaký vliv má změna v okruhu vlastníků společné věci na zástavní právo k ideálnímu spoluvlastnickému podílu?).

Přitom pro své otázky nebylo možno nalézt uspokojivé odpovědi, a to ani v odborné literatuře. Padlo proto rozhodnutí pokusit se nalézt odpovědi na otázky, které se objevily, prostřednictvím či pomocí vlastního bádání. Zároveň se jevilo jako nanejvýš důležité se s výsledky bádání podělit s co největším množstvím kolegů z právnické obce.

Jako nejlepší způsob se pak jevilo vypracování rigorózní práce, neboť otázky a odpovědi, které jsou v této práci předestřeny a vysloveny, mohou právní teoretiky inspirovat k dalšímu bádání. Jsou to právě právní teoretici, kteří mohou oslovit největší část právnické obce. Nejen, že právní vědci vyučují na právnických fakultách (a předávají své poznatky svým posluchačům, z valné většiny budoucím soudcům, státním zástupcům, advokátům, úředníkům, ale také právním vědcům), ale své poznatky přednášejí i v rámci odborných školení a výsledky jejich práce mohou mít též vliv na rozhodování soudů, které se o poznatky právní vědy ve svých rozhodnutích opírají.

Tato práce bude rozdělena na čtyři části.

První část bude věnována základnímu pojmosloví a odstranění některých nejasností s tím spojených.

V druhé části práce bude zkoumáno, zda společně vlastněná věc a podíl mohou být předmětem zástavního práva. Tato část práce bude věnována řešení otázky, zda je podíl vůbec věcí v právním smyslu, což je základní podmínka pro to, aby jej bylo možno zastavit.

Třetí část práce bude věnována současné existenci zástavního práva ke společné věci a zástavního práva k podílu na té samé věci[2], zejména tomu, jak se tato skutečnost projeví při výkonu toho či onoho zástavního práva. V této části bude též stručně pojednáno o právech spoluvlastníků při výkonu těchto zástavních práv a proveden stručný exkurs do úpravy předkupního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu v OZ 2012.

Ve čtvrté části práce bude stručně představena nizozemská právní úprava a nabídnuto její srovnání s právní úpravou českou, přičemž pozornost bude věnována i tomu, zda může být nizozemská právní úprava pro českou právní úpravu nějak inspirativní.

V páté (závěrečné) části práce budou shrnuty nejdůležitější poznatky, které tato práce přinese.

Tato rigorózní práce odpovídá právnímu stavu ke dni 07.06.2020.

---

[1] Bohužel tehdy mi zapsání spisové značky dotčeného rozhodnutí Nejvyššího soudu nepřipadalo jako nutné.

[2] To mimo jiné napovídá, že na otázky položené v druhé části této práce bylo odpovězeno kladně alespoň v tom smyslu, že podíl je možno za určitých okolností zastavit.

# 1. Pojmosloví

Cílem této části je stručně představit spoluvlastnictví a zástavní právo, přičemž tato část neaspiruje na podání vyčerpávajícího výkladu těchto institutů.

## *1.1 Spoluvlastnictví*

### 1.1.1 Základní charakteristika

Náleží-li vlastnické právo k jedné věci více osobám, nazýváme toto spoluvlastnictvím, a osoby, kterým takto společná věc náleží, označujeme jako spoluvlastníky.[3]

Podmínkou existence spoluvlastnictví je to, že existuje společný předmět vlastnictví. Zabývat se mnohostí subjektů vlastnického práva nemá smysl, neexistuje-li společný předmět takového vlastnického práva.[4] Dále z povahy spoluvlastnictví vyplývá, že zde musí být nejméně dvě osoby v právním smyslu, které společný předmět vlastnického práva vlastní.[5] Není důležité, zda se jedná o osoby fyzické či osoby právnické.[6] Jako spoluvlastnictví proto nelze označit situaci, kdy je věc vlastněna pouze jednou osobou v právním smyslu, která je složena z více osob.[7] Jako příklad takové osoby může posloužit veřejná obchodní společnost (§ 95 odst. 1 ZOK).

Po celou dobu, kdy spoluvlastnictví existuje, náleží vlastnické právo všem spoluvlastníkům, a to až do okamžiku, kdy spoluvlastnictví zanikne.[8]

Výše uvedené znaky spoluvlastnictví, jsou společné všem jeho druhům, jak jsou uvedeny dále v části 1.2 této práce.

---

[3] ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.: Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura.* 2. vyd. 107 s. Praha: Linde Praha, 2013. ISBN 978-80-7201-924-3. Strana 9.

[4] SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* 1. vyd. 1276 s. Praha: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5. Strana 403.

[5] SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* 1. vyd. 1276 s. Praha: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5. Strana 403.

[6] ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.: Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura.* 2. vyd. 107 s. Praha: Linde Praha, 2013. ISBN 978-80-7201-924-3. Strana 19.

[7] ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan et al. *Občanské právo hmotné 1.*5. vyd. 459 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. ISBN 978-80-7357-468-0. Strana 327.

[8] SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* 1. vyd. 1276 s. Praha: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5. Strana 404.

### 1.1.2 Druhy spoluvlastnictví

Jako kritérium pro určení druhů spoluvlastnictví lze užít to, zda ve spoluvlastnictví existují či naopak neexistuje podíly. Tam, kde nějaké podíly rozlišit lze, hovoříme o podílnictví a podílnících, a případy, ve kterých žádné podíly nejsou, označujeme jako společenství a osoby jako společníky.[9] U podílnictví lze pak dále rozlišovat, zda se jedná o podílnictví s podíly ideálními nebo s podíly reálnými nebo o kombinaci dvou předchozích.[10]

U podílnictví s podíly ideálními (ideální podílnictví) náleží každému ze spoluvlastníků jen ideální (myšlený, nevymezený) podíl na společné věci.[11] Žádný z podílníků proto nemůže určit konkrétní část společné věci, která by mu náležela, neboť výše ideálního podílu „*neodráží konkrétní reálnou část věci*."[12]

Naopak podílnictví s reálnými podíly (reálné podílnictví) je charakteristické tím, že společná věc je reálně rozdělena mezi podílníky tak, že každému z podílníků je možno určit, která část společné věci mu náleží.[13] Je však nutno zdůraznit, že reálný podíl není věc v právním smyslu,[14] ale všechny reálné podíly společně tvoří společnou věc, která je věcí v právním smyslu a předmětem podílnictví.[15]

OZ 2012 podílnictví s reálnými podíly výslovně neupravuje.[16] Nebylo tomu tak ani v OZO 1811, který však alespoň jeho existenci výslovně připouštěl v § 361.

---

[9] DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela et al. *Občanské právo hmotné. 3, Díl třetí: Věcná práva.* 1. vyd. 429 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-325-8. Strana 71.

[10] ROUČEK, František a SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II (§§ 285 – 530).* Repr. pův. vyd. z r. 1935. Praha: Codex Bohemia, 1998, 970 s. ISBN 80-85963-64-7. Strana 221.

[11] ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Spoluvlastnictví a společné jmění manželů: § 136 - § 151 občanského zákoníku: podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.).* Praha: Linde, 2012. 161 s. ISBN 978-80-86131-58-0. Strana 11.

[12] KRÁLÍK, Michal. Vývojové trendy v judikatuře k institutu podílového spoluvlastnictví v občanském zákoníku. *Jurisprudence.* 2008, roč. 17, č. 4, s. 26-36. ISSN 1802-3843. Strana 30.

[13] ROUČEK, František a SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II (§§ 285 – 530).* Repr. pův. vyd. z r. 1935. Praha: Codex Bohemia, 1998, 970 s. ISBN 80-85963-64-7. Strana 222.

[14] ROUČEK, František a SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II (§§ 285 – 530).* Repr. pův. vyd. z r. 1935. Praha: Codex Bohemia, 1998, 970 s. ISBN 80-85963-64-7. Strana 222.

[15] SEDLÁČEK, Jaromír a Jiří SPÁČIL (editor). *Vlastnické právo*. 79 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. ISBN 978-80-7357-758-2. Strana 83.

[16] ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.: Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura.* 2. vyd. 107 s. Praha: Linde Praha, 2013. ISBN 978-80-7201-924-3. Strana 10.

Příkladem podílnictví, ve kterém existovaly podíly reálné a zároveň podíly ideální bylo vlastnictví bytu dle zákona 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.[17] Tento zákon upravoval spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy byl vlastníkem bytu či nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy (byt či nebytový prostor byl reálným podílem) a zároveň byl spoluvlastníkem společných částí budovy (na těchto měl ideální podíl).

Pokud se týče společenství (čili spoluvlastnictví, ve kterém žádné podíly neexistují), lze jako jeho příklad uvést společenství jmění mezi manžely.[18] Ve společenství jmění mezi manžely žádné podíly nejsou, a proto vlastnické právo jednoho manžela je omezeno stejným vlastnickým právem manžela druhého.[19] Předešle uvedené platí pro jakékoli společenství.

### 1.1.3 Specifika pojmosloví užívaného ve vztahu ke spoluvlastnictví v českém právním prostředí

Je nutno zdůraznit, že ačkoliv OZ 2012 užívá jako obecný pojem „spoluvlastnictví“[20], mohou být jeho obecná ustanovení §§ 1115 – 1120 (tj. ustanovení, která by měla být společná pro všechny druhy spoluvlastnictví, tj. pro podílnictví i společenství) zavádějící, co je vlastně v obecných ustanoveních upraveno.

Již v § 1120 OZ 2012 (čili v části společné pro všechny druhy spoluvlastnictví) se totiž hovoří o podílech, které jsou však typické jen pro jeden z druhů spoluvlastnictví (a to pro podílnictví), a nikoliv pro spoluvlastnictví jako takové. Takový omezující výklad by mohl být podpořen i tím, že navazující § 1121 OZ 2012 hovoří o tom, že spoluvlastníci (ve skutečnosti však podílníci, neboť pojem „spoluvlastník“ je pojmu „podílník“ nadřazen – k tomu viz výše) vlastní svůj podíl. Navíc, jak už bylo řečeno výše, OZ 2012 výslovně neupravuje podílnictví s podíly reálnými, a proto se ustanovení OZ 2012 o podílu týkají pouze podílu ideálního.

---

[17] ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.: Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura.* 2. vyd. 107 s. Praha: Linde Praha, 2013. ISBN 978-80-7201-924-3. Strana 11.

[18] ROUČEK, František a SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II (§§ 285 – 530).* Repr. pův. vyd. z r. 1935. Praha: Codex Bohemia, 1998, 970 s. ISBN 80-85963-64-7. Strana 223.

[19] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR Cpj 86/71 ze dne 3.2. 1972, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek 1972 jako rozhodnutí a stanovisko ve věcech občanskoprávních číslo 42, tj. R 42/72.

[20] SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* 1. vyd. 1276 s. Praha: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5. Strana 398.

Ustanovení § 1115 – 1120 OZ 2012 by pak mohla vykládána tak, že se týkají právě jen podílnictví, ačkoliv ve skutečnosti se týkají všech druhů spoluvlastnictví[21].

Spolu s tímto je zároveň nutné zohlednit i to, že v českém právním prostředí se pojmem „spoluvlastnictví“ běžně rozumí pouze spoluvlastnictví, ve kterém podíly existují[22], a navíc se ještě jedná jen o podíly ideální.[23] Stručně řečeno, v českém právním prostředí se pojmem „spoluvlastnictví“ běžně rozumí pouze ideální podílnictví (z čehož také plyne, že pojem „podíl“ se v tomto kontextu pak chápe pouze jako podíl ideální). Snad je to důsledek právní úpravy obsažené v OZ 1964, která sice užívala pojmu „spoluvlastnictví“, ale připouštěla pouze podílové spoluvlastnictví (čili podílnictví). Společenství jmění mezi manžely původně vůbec neexistovalo a pro manžele byl zřízen institut bezpodílového spoluvlastnictví – sice bez podílů, ale vlastnictví se týkalo právě jen věcí, navíc jen věcí hmotných.[24] Teprve v roce 1998 bylo zakotveno společné jmění manželů[25] (čili jeden z možných způsobů toho, jak může vypadat společenství).

Pojmy „spoluvlastnictví“, „podílnictví“ a „společenství“, jak jsou vyloženy v části 1.1 a 1.2 této práce, neměly čas u nás zdomácnět.[26] Pokud však má být akceptováno, že se pojmosloví zažité a užívané v českém právním prostředí ve vztahu k mnohosti subjektů vlastnictví ke společné věci díky OZ 1964 do značné míry zredukovalo na pojem „spoluvlastnictví“, jeví se jako nutné, aby:

- ideální podílnictví bylo označováno jako „ideální podílové spoluvlastnictví“ či „ideální spoluvlastnictví“;

---

[21] K tomu blíže in ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.: Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura.* 2. vyd. 107 s. Praha: Linde Praha, 2013. ISBN 978-80-7201-924-3. Strana 10.

[22] ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.: Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura.* 2. vyd. 107 s. Praha: Linde Praha, 2013. ISBN 978-80-7201-924-3. Strana 9.

[23] DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela et al. *Občanské právo hmotné. 3, Díl třetí: Věcná práva.* 1. vyd. 429 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-325-8. Strana 74.

[24] K tomu srov. znění § 143 OZ 1964 účinného ke dni 31. července 1998.

[25] Společné jmění manželů zavedl do českého právního řádu s účinností od 1. srpna 1998 zákon č. 91/1998 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 94/1963 Sb., o rodině, ve znění pozdějších předpisů, a o změně a doplnění dalších zákonů.

[26] DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela et al. *Občanské právo hmotné. 3, Díl třetí: Věcná práva.* 1. vyd. 429 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-325-8. Strana 72.

- reálné podílnictví bylo označováno jako „reálné podílové spoluvlastnictví“ či „reálné spoluvlastnictví“ [27];
- „podílníci“ byli označováni jako „podíloví spoluvlastníci“;
- společenství bylo označováno jako „spoluvlastnictví bez podílů“;
- „společníci“ byli označováni jako „spoluvlastníci bez podílů“;
- podíl v případě ideálního spoluvlastnictví byl označován jako „ideální spoluvlastnický podíl“;
- podíl v případě reálného spoluvlastnictví byl označován jako „reálný spoluvlastnický podíl“; a
- pojem „spoluvlastnický podíl“ zahrnoval ideální spoluvlastnický podíl a reálný spoluvlastnický podíl;

a to vše za účelem odstranění nejistoty, co se užitím pojmu „spoluvlastnictví“ a pojmů s tímto souvisejících doopravdy myslí.

### 1.1.4 Pojmosloví užívané v této práci ve vztahu ke spoluvlastnictví

Nejeví se jako vhodné, aby tato práce užívala pojmy „spoluvlastnictví“, „podílnictví“ a „společenství“, když nejsou běžně užívány. V této práci proto bude užíváno pojmosloví navržené v posledním odstavci části 1.1.3 této rigorózní práce.

## *1.2 Zástavní právo*

### 1.2.1 Základní charakteristika

Zástavní právo je zajišťovacím institutem řazeným mezi věcná práva k věci cizí.[28] Je-li zástavní právo zřízeno, představuje poskytnutí věcné záruky splnění dluhu (tj. uspokojení věřitelovy pohledávky). Záruka spočívá v tom, že se věřitel může ze zástavy uspokojit (tj. využít směnnou hodnotu zástavy), nebude-li pohledávka, kterou má věřitel zajištěnu zástavním právem, řádně a včas splněna. S ohledem na svou věcněprávní povahu nepůsobí zástavní právo pouze mezi subjekty zástavního práva, ale i vůči třetím osobám (vč.

[27] Pojem „ideální spoluvlastnictví“ a pojem „reálné spoluvlastnictví“ např. v ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.: Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura.* 2. vyd. 107 s. Praha: Linde Praha, 2013. ISBN 978-80-7201-924-3. Strana 10 a strana 11.

[28] DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela et al. *Občanské právo hmotné. 1, Díl první: Obecná část.* 1. vyd. 429 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-325-8. Strana 143.

případných nabyvatelů zástavy).[29] Někteří proto zástavní právo považují za „*nejbezpečnější zajištění věřitele, že dlužník dluh splní*.“[30]

Na tomto místě lze poukázat na určitou „nedůslednost“ běžně předkládaných definic zástavního práva.

U zástavního práva se hovoří o „*věcné záruce*“ a o tom, že zástavní právo je „*věcným právem k věci cizí*“. Tedy, že zástavní právo je právo nad věcí v právním smyslu. To ostatně potvrzuje i OZ 2012, který ve svém ustanovení § 1310 odst. 1 uvádí, že zástavou může být každá věc, s níž lze obchodovat. Přitom pojmem „*věc*“ se v OZ 2012 rozumí věc v právním smyslu (viz § 489 OZ 2012).

Definovat tímto způsobem zástavní právo však znamená redukovat množinu toho, co může být předmětem zástavního práva, pouze na věci v právním smyslu. Přitom ve skutečnosti je tato množina větší a nezahrnuje pouze věci v právním smyslu. Vždyť, předmětem zástavního práva může být i spoluvlastnický podíl, který věcí v právním smyslu není, což ukáže i tato práce.

Nauka si je však této – do jisté míry – nedokonalé definice vědoma, když sama uvádí, že i něco, co věcí v právním smyslu není, může být předmětem zástavního práva.[31]

Patrně nemá valného smyslu komplikovat základní definici zástavního práva jen proto, že množina toho, co může být předmětem zástavního práva, je „obohacena“ o několik „prvků“, které věcmi v právním smyslu nejsou. A to zejména přihlédne-li se k tomu, že základní definice je předkládána hlavně studentům právnických fakult, kdy hlavním cílem je vysvětlit jim základní pojmy a umožnit jim pochopit podstatu jednotlivých právních institutů, a nikoliv je již na počátku studia „zatěžovat“ pojmovými nuancemi, zejména vezme-li se v potaz, že studenti musejí věnovat své studijní úsilí několika oblastem práva zároveň.[32]

I proto je nutno brát poznámku o „nedůslednosti“ základní definice zástavního práva spíše jako poznámku, a nikoliv zásadní kritiku, což je naznačeno i použitím uvozovek.

---

[29] SPÁČIL, Jiří et al. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vyd. 336 s. Praha: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8. Strana 7 a 209.

[30] ELIÁŠ, Karel et al. *Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku.* 1. vyd. 315 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-013-4. Strana 218.

[31] Viz např. DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela et al. *Občanské právo hmotné. 1, Díl první: Obecná část.* 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, str. 148. ISBN 978-80-7478-325-8.

[32] P pojmovým nuancím by měla být věnována hlubší pozornost mimo základní kurs občanského práva, a to v rámci přednášek či seminářů určených pro studenty projevující hlubší zájem o obor.

### 1.2.2 Vznik zástavního práva

Zástavní právo může vzniknout:

- na základě smlouvy čili dobrovolně, neboť uzavření smlouvy vyžaduje právem aprobovaný souhlasný projev vůle všech osob, které takovou smlouvu uzavírají;
- ze zákona;[33] či
- na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci[34].[35]

Přitom je patrné, že druhý a třetí z uvedených právních důvodů vzniku zástavního práva neodvisí od vůle osob, v jejichž prospěch anebo k jejichž tíži bude zástavní právo existovat. Jsou-li totiž naplněny podmínky stanovené zákonem, zástavní právo vznikne bez ohledu na to, jaká je vůle dotčených osob. Stejně tak stane-li se rozhodnutí orgánu veřejné moci o zřízení zástavního práva pravomocným, je takové rozhodnutí pro dotčené osoby závazné, a to bez ohledu na jejich vůli.

### 1.2.3 Osoby zúčastněné na zástavním právu

Tato část stručně pojednává o všech osobách, které mohou být zúčastněny na zástavním právu zřízeném smlouvou.

Základním předpokladem pro zřízení zástavního práva je existence obligačního dlužníka a obligačního věřitele. Zástavní právo se zřizuje za účelem zajištění pohledávky obligačního věřitele. Proto obligační věřitel musí být vždy také zástavním věřitelem – tj. osobou, v jejíž prospěch se zástavní právo zřizuje (viz § 1309 OZ 2012).

Zástavce je osoba uzavírající se zástavním věřitelem (tj. obligačním věřitelem) zástavní smlouvu. Zástavní dlužník je vlastníkem předmětu, především věci, která má být zástavou. Obligační dlužník, zástavce a zástavní dlužník mohou a nemusí být jedna a táž osoba.[36]

---

[33] Viz např. ustanovení § 70 zákona č. 61/2000 Sb., o námořní plavbě, ve znění pozdějších předpisů.

[34] Např. tzv. exekutorské zástavní právo dle § 73a zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

[35] SPÁČIL, Jiří et al. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vyd. 336 s. Praha: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8. Strana 215.

[36] ELIÁŠ, Karel et al. *Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku.* 1. vyd. 315 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-013-4. Strana 218 až 219.

Příklad: paní A (obligační věřitel) má pohledávku za panem B (obligační dlužník). Pan C (zástavce) zřídí ve prospěch paní A (zástavní věřitel) zástavní právo k automobilu (tj. pan C a paní A uzavřou zástavní smlouvu a zároveň pan C odevzdá automobil paní A), který vlastní pan D (zástavní dlužník), aby zajistil pohledávku paní A za panem B.

### 1.2.4 Uspokojení ze zástavy (realizace zástavního práva) a zajišťovací funkce

Jsou-li splněny podmínky stanovené zákonem, je věřitel oprávněn uspokojit svou pohledávku tzv. realizací zástavního práva, která je projevem uhrazovací funkce zástavního práva. Zástavní věřitel je oprávněn realizovat zástavní právo libovolným způsobem dohodnutým s dlužníkem (jsou-li pro to splněny podmínky stanovené zákonem), a nebylo-li nic dohodnuto, zpeněžením zástavy ve veřejné dražbě či prodejem zástavy nařízené soudem. Pokud se zástavní právo realizovalo zpeněžením zástavy, je věřitel povinen vydat zástavnímu dlužníkovi přebytek výtěžku po úhradě zejména nákladů realizace (zejména dražby) a vlastní pohledávky vůči dlužníkovi.

Jak vidno, dojde-li k realizaci zástavního práva, může zástavní dlužník o zástavu dokonce přijít. Zástavní právo tedy skrze hrozbu své realizace nutí zástavního dlužníka, aby (i) svůj dluh splnil (pokud je zástavní dlužník zároveň i obligačním dlužníkem z pohledávky zajištěné zástavním právem) či (ii) vyvíjel úsilí k tomu, aby obligační dlužník splnil dluh, který zástavní dlužník zajistil zřízením zástavního práva. Toto je zajišťovací funkce zástavního práva.[37]

[37] DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela et al. *Občanské právo hmotné. 3, Díl třetí: Věcná práva.* 1. vyd. 429 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-325-8. Strana 144, 159-161.

# 2. Zastavení společné věci a zastavení spoluvlastnického podílu

## *2.1 Předmět zástavního práva*

Zástavou může být dle § 1310 odst. 1 OZ 2012 každá věc, s níž lze obchodovat. Při vymezení toho, co může být zástavou, se vychází z obecné definice věci v právním smyslu.

Definiční znaky věci v právním smyslu určuje § 498 OZ 2012, který stanoví, že věcí je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.[38]

Aby něco mohlo být věcí v právním smyslu, musí se jednat o část objektivní reality odlišnou od osoby, přičemž ačkoliv to OZ 2012 výslovně neuvádí, rozumí se tím patrně odlišnost od osoby fyzické.[39] To však neznamená, že věcí v právním smyslu může být pouze něco, čeho je možné se fyzicky dotknout.[40] Právě naopak - věcí může být cokoli, co není osobou (a splňuje i další znaky věci v právním smyslu). Zástavou proto mohou být věci hmotné i věci nehmotné.[41]

Druhým znakem věci v právním smyslu je schopnost sloužit potřebám lidí, čímž se rozumí:

(a) způsobilost přinášet subjektům práva hospodářský užitek, a zároveň

(b) ovladatelnost, kdy ovladatelnosti se rozumí objektivní schopnost určité součásti objektivní reality být podrobena vůli osoby tuto součást ovládat[42] (tj. určitý předmět ovládnout s možností převést vlastnické právo k němu na jiného)[43].

Lze připomenout, že ovladatelnost se výslovně uvádí jako znak věci v právním smyslu u věcí hmotných (§ 496 OZ 2012). Mluvit o ovladatelnosti jakožto o zvláštním znaku, který

---

[38] Není bez zajímavosti srovnání s definicí věci v právním smyslu dle § 295 OZO 1811: „*Věcí v právním smyslu je vše, co je rozdílné od člověka a slouží k potřebě lidí.*“ Zatímco OZ 2012 vyžaduje rozdílnost „od osoby“, OZO 1811 vyžaduje rozdílnost „od člověka“.

[39] Viz např. LAVICKÝ, Petr et al. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1−654)*. Komentář. 1. vyd. 2400 s. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-529-9. Strana 1730.

[40] ELIÁŠ, Karel et al. *Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku.* 1. vyd. 315 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-013-4. Strana 186.

[41] DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela et al. *Občanské právo hmotné. 3, Díl třetí: Věcná práva.* 1. vyd. 429 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-325-8. Strana 147.

[42] DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela et al. *Občanské právo hmotné. 1, Díl první: Obecná část.* 1. vyd. 429 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-325-8. Strana 373.

[43] ELIÁŠ, Karel et al. *Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku.* 1. vyd. 315 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-013-4. Strana 186.

přísluší pouze hmotným věcem v právním smyslu, však nelze. To plyne z toho, že věc v právním smyslu musí sloužit potřebám lidí (co nelze ovládat, nemůže nikomu sloužit).[44] Každá věc v právním smyslu je proto z tohoto pohledu ovladatelná.

Není pochyb o tom, že výše uvedené znaky věci v právním smyslu naplňuje věc, která je předmětem spoluvlastnictví.

Z obojího lze proto dovodit, že věc, která je ve spoluvlastnictví, může být také předmětem zástavního práva.

V případě spoluvlastnického podílu však tak jednoznačný závěr o tom, že splňuje znaky věci v právním smyslu (a že tedy může být i zástavou), učinit nelze. Proto je nutné se tímto blíže zabývat.

## *2.2. Ideální spoluvlastnický podíl – věc v právním smyslu?*

Jen pro úplnost se na úvod této části uvádí, že OZ 2012 výslovně reálný spoluvlastnický podíl neupravuje. Proto se další pojednání vztahuje pouze k ideálnímu spoluvlastnickému podílu.

### 2.2.1. Ideální spoluvlastnický podíl je pouze číslo

Při určení toho, zda ideální spoluvlastnický podíl je věcí v právním smyslu, se nabízí vyjít z § 1122 odst. 1 OZ 2012: „*Podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci*“. Na první pohled by se mohlo zdát, že výše citované ustanovení OZ 2012 obsahuje zákonnou definici ideálního spoluvlastnického podílu. Tak tomu ovšem není.

Ustanovení § 1122 odst. 1 OZ 2012 totiž říká, že „podíl vyjadřuje míru účasti … na vytváření společné vůle“. Sloveso „vyjádřit“ znamená „slovy sdělit“, „vyslovit“, nebo „(umělecky) ztvárnit nějaký myšlenkový obsah“.[45] Sloveso „vyjádřit“ tedy slouží k označení určité činnosti, jejímž účelem je něco popsat. Ustanovení § 1122 odst. 1 OZ 2012 je proto s ohledem na jeho slova nutno rozumět tak, že nám sděluje, ukazuje, co ideální spoluvlastnický podíl „koná“, jinak řečeno: v čem spočívá jeho význam. Neříká, co je ideální

[44] Viz např. strana 7 v publikaci ROUČEK, František a SEDLÁČEK, Jaromír. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II (§§ 285 – 530). Repr. pův. vyd. z r. 1935. Praha: Codex Bohemia, 1998, 970 s. ISBN 80-85963-64-7.

[45] Lexikografický kolektiv Ústavu pro jazyk český ČSAV (hlavní redakce FILIPEC, Josef a DANEŠ, František). *Slovník spisovné češtiny pro školu a veřejnost.* 1. vyd. 799 s. Praha: Academia, nakladatelství ČSAV, 1978. ISBN 501-21-857. Strana 638.

spoluvlastnický podíl sám o sobě[46] (zde se patří upozornit, že s ohledem na kontext, ve kterém toto Zuklínová zmiňuje, se ze strany Zuklínové nejedná o žádnou definici). K tomuto lze dodat, že „*vyjadřovat míru*“ může jen něco, co má určitou hodnotou či velikost. V tomto případě „míru vyjadřuje“ velikost ideálního spoluvlastnického podílu.

Ustanovení § 1122 odst. 1 OZ 2012 je tedy nutné vykládat tak, že stanovuje, k čemu ideálního spoluvlastnického podílu prostřednictvím své velikosti slouží, čili jaká je funkce velikosti ideálního spoluvlastnického podílu.

Funkci velikosti ideálního spoluvlastnického podílu vyjádřenou ustanovením § 1122 odst. 1 OZ 2012 naznačuje i judikatura Nejvyššího soudu: „*Předmětem spoluvlastnického práva je určitá věc jako celek. Tato věc náleží celá každému spoluvlastníku; rozdělena (podílem) není společná věc, ale vlastnické právo, resp. spoluvlastnický podíl jako míra, kterou se spoluvlastník podílí na právech a povinnostech ke společné věci.*“[47] Pokud velikost ideálního spoluvlastnického podílu slouží jako „míra podílení se“ na vlastnickém právu, pak musí být i ideální spoluvlastnický podíl, k němuž tato míra náleží, nutně odlišný od toho, co je touto mírou určováno.

Ideální spoluvlastnický podíl tedy skrze svou velikost určuje rozsah práv a povinností podílového spoluvlastníka ke společné věci a tím vyjadřuje i postavení podílového spoluvlastníka ke společné věci jako celku.[48] Tento závěr se plně shoduje s judikaturou Nejvyššího soudu: „*podíl vyjadřuje kvalitu právního postavení každého ze spoluvlastníků ke společně vlastněné věci, když kvalitou rozumíme právě to, jaký je rozsah práv a povinností jednotlivého spoluvlastníka ve vztahu k ostatním spoluvlastníkům ohledně společné věci.*“[49]

Velikost ideálního spoluvlastnického podílu se pak vyjadřuje zlomkem či procentem z celku[50] (kdy celkem je vlastnické právo ke společné věci).

Obecně se k popsání či vyjádření toho, jaká část celku (zde souboru práv a povinností ke společné věci) přísluší jednotlivým osobám, totiž podílovým spoluvlastníkům, užívají

---

[46] ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.: Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura.* 2. vyd. 107 s. Praha: Linde Praha, 2013. ISBN 978-80-7201-924-3. Strana 32.

[47] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 28 Cdo 3939/2009 ze dne 15.3 2011.

[48] ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan et al. *Občanské právo hmotné 1.* 5. vyd. 459 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. ISBN 978-80-7357-468-0. Strana 328.

[49] ELIÁŠ, Karel a kol. Občanský zákoník. *Velký akademický komentář. 1. svazek*. 1391 s. Praha: Linde Praha, a.s., 2008. ISBN 978-80-7201-687-7. Strana 620.

[50] ELIÁŠ, Karel a kol. Občanský zákoník. *Velký akademický komentář. 1. svazek*. 1391 s. Praha: Linde Praha, a.s., 2008. ISBN 978-80-7201-687-7. Strana 620.

čísla. Jednotlivé ideální spoluvlastnické podíly tedy mohou určovat míru či rozsah práv a povinností podílových spoluvlastníků ke společné věci pouze tehdy, je-li zde číslo, které reprezentuje velikost ideálního spoluvlastnického podílu.

Zatím lze shrnout, že ideální spoluvlastnický podíl prostřednictvím své velikosti (vyjádřené zlomkem či procentem) určuje rozsah práv a povinností jednotlivých podílových spoluvlastníků.

Z výše uvedeného se proto prozatím v této práci podává, že nemá význam rozlišovat mezi:

(a) velikostí ideálního spoluvlastnického podílu, která určuje rozsah práv a povinností jednotlivých podílových spoluvlastníků; a

(b) ideálním spoluvlastnickým podílem, který musí mít určitou velikost, aby mohl být vyjádřen rozsah práv a povinností jednotlivých spoluvlastníků.

Zatím by se proto mohlo zdát, že ideální spoluvlastnický podíl by mohl být pouhým číslem. Tento závěr je podpořen i tím, že k podobnému stanovisku dospěla i odborná literatura (srov. dále).

„*Podíl je totiž ve své podstatě pouze vyjádřením míry, v níž se podílník, tj. ten, komu podíl patří (tedy také např. společník v obchodní společnosti, podílový spoluvlastník atd.) podílí na právech a povinnostech vyplývajících z účasti na/v celku (společnosti s ručením omezeným, věci v právním smyslu atd.).*“[51]

K obdobnému závěru došel i Sedláček: „*Podíl spoluvlastníkův určuje jeho díl na čistém zisku, na nákladech, na substanci společné věci. Jestliže na místo společné věci nastoupí náhrada peněžitá, určuje jeho podíl část peníze na něj připadajícího.*“[52] Opět, má-li ideální spoluvlastnický podíl určovat „díl na něčem“, musí být ideální spoluvlastnický podíl číslem.

Stejný názor na pojetí ideálního spoluvlastnického podílu jako pouhého čísla měl i Krčmář: „*Pokud se týká tohoto <u>ideálního podílu, jenž se připisuje spoluvlastníkům, jest konstatovati, že je především číselným výrazem</u> pro reálný podíl (pars quanta), jaký podle právního poměru existujícího mezi podílníky, připadá na každého podílníka při likvidaci*

[51] DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela et al. *Občanské právo hmotné. 1, Díl první: Obecná část.* 2., aktualizované a doplněné vydání. 436 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7552-187-3. Strana 379.

*spoluvlastnictví, a to buď z věci samé nebo z ceny za ni stržené…Podobně jest ona kvota číselným výrazem pro reálný podíl na požitcích, nákladech atp., není-li jiného klíče. Mimo to obč. zák. podle tohoto účastenství na výhodách a nevýhodách plynoucích ze společné věci určuje…právní význam, jaký má vůle jednoho každého spoluvlastníka při správě společné věci a při nakládání s ní, a proto je kvota také číselným výrazem pro právní posici, jaká, hledíc k právnímu poměru existujícímu mezi společníky, přísluší podle zákonných ustanovení každému spoluvlastníku v poměru k ostatním spoluvlastníkům.*“[53]

Správnost výše uvedeného závěru (tj., že ideální spoluvlastnický podíl je ve skutečnosti pouhým číslem) naznačují přímo také ustanovení OZ 2012. Kupříkladu, je stanoveno, že plody a užitky se mají mezi podílové spoluvlastníky dělit podle poměru ideálních spoluvlastnických podílů (srov. § 1120 odst. 1 OZ 2012).

Obecně platí, že poměr mezi „jedním“ a „druhým“ (například poměr nealkoholického nápoje a alkoholického nápoje v koktejlu) lze určit jedině tehdy, jestliže to, co je poměřováno, je zváženo, změřeno či jinak přesně určeno a nějakým číslem vyjádřeno. Z toho tedy plyne, že i ideální spoluvlastnický podíl musí být číslem, protože jinak by nebylo možno ideální spoluvlastnické podíly mezi sebou poměřovat.

Stejně tak i při určování váhy hlasů jednotlivých podílových spoluvlastníků je třeba vyjít z velikosti jejich ideálních spoluvlastnických podílů (srov. § 1126 odst. 2 OZ2012). Podle tohoto ustanovení je pro váhu hlasů jednotlivých podílových spoluvlastníků rozhodná velikost jejich ideálních spoluvlastnických podílů. To znamená, že váha hlasu každého z podílových spoluvlastníků se určuje právě podle toho, o kolik větší či menší je velikost jeho ideálního spoluvlastnického podílu ve srovnání s velikostí ideálních spoluvlastnických podílů ostatních podílových spoluvlastníků.

Jako nejefektivnější se pro účely určení váhy hlasů jednotlivých podílových spoluvlastníků nabízí poměřit mezi sebou velikosti ideálních spoluvlastnických podílů. Vzájemně poměřovat s dostatečnou přesností lze přitom pouze to, co je vyjádřeno číslem. Podíl vystupující v ustanovení § 1126 odst. 2 OZ 2012 v podobě velikosti podílu je i v tomto ustanovení zákonodárcem užit v podobě pouhého čísla.

---

[52] SEDLÁČEK, Jaromír a Jiří SPÁČIL (editor). *Vlastnické právo*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. 79 s. ISBN 978-80-7357-758-2. Strana 64.

[53] KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské II. Práva věcná.* 3. doplněné vyd. (reprint). Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. 403 s. ISBN 978-80-7478-409-5. Strana 229. Část citace byla zvýrazněna podtržením.

Co do důsledků se však i v ustanovení § 1126 odst. 2 OZ 2012 užívá stejná konstrukce jako pro rozdělení plodů a užitků ze společné věci mezi podílové spoluvlastníky. Jinak řečeno, i zde je užita konstrukce, že se něco poměřuje za účelem určení velikosti nebo váhy něčeho jiného.

Není bez zajímavosti, že podle zákonodárce se má pro rozdělení plodů a užitků ze společné věci mezi podílové spoluvlastníky užít poměr jejich ideálních spoluvlastnických podílů, zatímco při určování váhy hlasů jednotlivých podílových spoluvlastníků se má využít velikost jejich ideálních spoluvlastnických podílů. Tento malý rozdíl v dikci příslušných ustanovení[54] buď znamená, že:

(a) mezi ideálním spoluvlastnickým podílem a velikostí ideálního spoluvlastnického podílu je rozdíl, když zákonodárce ve výše zmíněných ustanoveních jednou přikazuje poměřovat ideální spoluvlastnické podíly a podruhé zase přikazuje poměřovat velikosti ideálních spoluvlastnických podílů; nebo

(b) mezi ideálním spoluvlastnickým podílem a velikostí ideálního spoluvlastnického podílu ve skutečnosti žádný rozdíl není a zákonodárce (vědom si toho, že tento rozdíl není) proto v příslušných ustanoveních přikazuje, aby se žádaný poměr jednou určil poměřením ideálních spoluvlastnických podílů a jindy zase poměřením jejich velikostí.

Zdá se, že správně je varianta (b), tj. že velikost ideálního spoluvlastnického podílu a ideální spoluvlastnický podíl jsou jedno a totéž nahlíženo z různých úhlů. To, že žádný rozdíl mezi ideálním spoluvlastnickým podílem a velikostí ideálního spoluvlastnického podílu neexistuje, naznačují i dále citovaná slova důvodové zprávy k OZ 2012 týkající se § 1120 OZ 2012: „*Je proto třeba k plodům a užitkům přistupovat stejně: rozdělují se tak, jak to odpovídá velikosti podílů. V případě, že to není dobře možné (lze si představit např. mládě hospodářského zvířete)*[55] *a spoluvlastníci se jinak nedohodnou, nezbývá, než prodat takový plod ve veřejné dražbě a výnos rozdělit podle podílů.*“[56]

[54] Myslí se rozdíl v dikci co do toho, co se má dle zákonodárce poměřovat: ideální spoluvlastnický podíl nebo velikost ideálního spoluvlastnického podílu.

[55] Poznámka: myslí se případ, kdy takové hospodářské zvíře je předmětem spoluvlastnictví.

[56] Konsolidovaná verze důvodové zprávy k zákonu 89/2012 Sb., Občanský zákoník. Strana 293. Dostupná z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf . Část citace byla zvýrazněna podtržením.

Ačkoliv se podle § 1120 OZ 2012 mají poměřovat ideální spoluvlastnické podíly, citovaná důvodová zpráva hovoří ve vztahu k § 1120 OZ 2012 o tom, že se mají poměřovat velikosti ideálních spoluvlastnických podílů, a dále pak, že se pro účely § 1120 OZ 2012 mají poměřovat ideální spoluvlastnické podíly. Ani důvodová zpráva k OZ 2012 nečiní žádného rozdílu mezi velikostí ideálního spoluvlastnického podílu a ideálním spoluvlastnickým podílem.

K závěru, že ideální spoluvlastnický podíl je pouhým číslem, došla kromě odborné literatury a důvodové zprávy k OZ 2012 také praxe v podobě rozhodnutí Nejvyššího soudu:

(a) „*Spoluvlastnícky podiel však neznamená, že by sa vlastnícke právo spoluvlastníka vzťahovalo na určitú časť nehnuteľnosti, ktorá je v spoluvlastníctve, ale je iba číselným výrazom právneho postavenia spoluvlastníka k ostatným spoluvlastníkom...*“[57]

(b) „*Číselné vyjádření výše spoluvlastnického podílu naprosto neznamená, že by byl spoluvlastník výlučně vlastníkem určité hmotné části společné věci, třebaže by svou velikostí odpovídala výši jeho spoluvlastnického podílu.*“[58]

### 2.2.2. Vymezení postavení podílového spoluvlastníka s cílem prověřit hypotézu, že ideální spoluvlastnický podíl je pouze číslem

Z judikatury Nejvyššího soudu citované v části 2.2.1 (rozhodnutí R 19/67 a R 61/66) lze dovodit, že ideální spoluvlastnický podíl je dokonce nezávislý na společné věci v tom smyslu, že nemusí odpovídat žádné určité části společné věci a nemusí tedy ani „kopírovat“ velikost žádné části společné věci.

Takový závěr je ostatně i v souladu doktrínou, když jejím základním východiskem je, že v případě podílového spoluvlastnictví se mezi spoluvlastníky dělí vlastnické právo ke společné věci, nikoliv společná věc.[59] Závěry doktríny potvrzuje i Ústavní soud: „*Poslední, nikoli však nejméně podstatný, důvod pro řešení právního problému projednávané věci spatřuje Ústavní soud v obecné logické konstrukci, která vychází z toho, že definičním znakem*

[57] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. září 1966, spis. zn. 4 CZ 71/60 publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek jako R 19/67. Část citace byla zvýrazněna podtržením.

[58] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. dubna 1966, spis. zn. 4 CZ 22/66 publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek jako R 61/66. Autor Část citace byla zvýrazněna podtržením. Rozhodným bylo v době tohoto rozhodnutí ustanovení § 137 odst. 1 OZ 1964 v původním znění: „Podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci.“

[59] DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela et al. *Občanské právo hmotné. 3, Díl třetí: Věcná práva.* 1. vyd. 429 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-325-8. Strana 71.

*vlastnictví je jeho exkluzivita. K jedné a téže věci tedy nemůže mít vlastnické právo více osob, nejde-li o spoluvlastnictví.*“[60]

Čili mezi podílové spoluvlastníky se nedělí společná věc, ale vlastnické právo k ní. To způsobuje, že mezi ideálním spoluvlastnickým podílem a společnou věcí se rozvolňuje vztah co do toho, jak se má určit velikost ideálního spoluvlastnického podílu, resp. ideální spoluvlastnický podíl na společné věci. V tomto smyslu se ideální spoluvlastnický podíl od společné věci „odděluje“ a existuje relativně samostatně, neboť neodpovídá žádné konkrétní části společné věci.

Z pohledu podílového spoluvlastníka lze pak vymezit tyto okruhy práv a povinností:

(a) vlastnické právo ke společné věci;

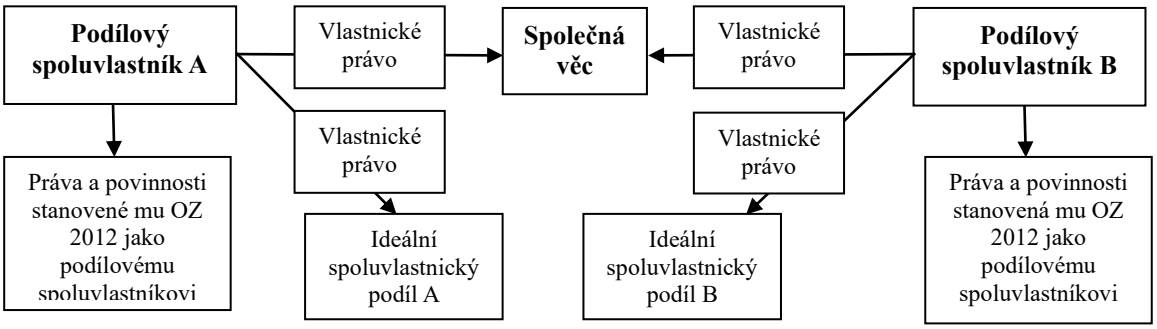
(b) práva a povinnosti, které podílovému spoluvlastníku přiznává OZ 2012 jen a pouze proto, že je či byl podílovým spoluvlastníkem (např. právo žádat o oddělení z podílového spoluvlastnictví - § 1140 OZ 2012, nebo povinnost doručit ostatním podílovým spoluvlastníkům potvrzení o tom, jak se vypořádali - § 1149 OZ 2012);

(c) vlastnické právo k ideálnímu spoluvlastnickému podílu, které podílovému spoluvlastníkovi přiznává OZ 2012 (srov. § 1121 OZ 2012).

Na tomto místě je nutno uvést, že ačkoliv OZ 2012 přiznává podílovému spoluvlastníkovi vlastnické právo k ideálnímu spoluvlastnickému podílu, neznamená to ještě, že ideální spoluvlastnický podíl je opravdu věcí v právním smyslu. V této části práce jde o pouhé konstatování právního stavu, které je nutné pro další prozkoumání hypotézy, zda ideální spoluvlastnický podíl je pouhým číslem. Účelnost vymezení okruhů práv a povinností podílového spoluvlastníka pro průzkum této hypotézy vyplyne z dalšího textu.

Graficky lze pozici podílového spoluvlastníka znázornit takto (jedná se o ilustrativní příklad se dvěma podílovými spoluvlastníky):

[60] Nález Ústavního soudu IV.ÚS 35/96 ze dne 12. září 1996. Část citace byla zvýrazněna podtržením.




Takto graficky znázorněné postavení podílového spoluvlastníka lépe ilustruje to, co se na první pohled nemusí podařit odhalit. Zaprvé, ideální spoluvlastnický podíl nemůže představovat, ani obsahovat práva a povinnosti uvedená výše pod písmenem (b), neboť tato práva OZ 2012 přiznává podílovému spoluvlastníkovi právě proto, že je podílovým spoluvlastníkem. Jinak řečeno, nabytí práv a povinností uvedených výše pod písmenem (b) je podmíněno tím, že se osoba v právním smyslu nejprve stane podílovým spoluvlastníkem.

Stejně tak nemůže ideální spoluvlastnický podíl představovat vlastnické právo ke společné věci. „*Velmi dobře známým znakem kontinentálních systémů práva je, že vlastnické právo se považuje za nerozdělitelné.*“[61] Vlastnické právo ke společné věci je tedy jen jedno[62] a podílový spoluvlastník se o ně dělí s ostatními podílovými spoluvlastníky. Je vyloučeno, aby někdo zcela vlastnil něco, o co se má dělit. Z toho důvodu nemůže být vlastnické právo ke společné věci představováno ideálním spoluvlastnickým podílem, neboť ideální spoluvlastnický podíl je výlučným vlastnictvím podílového spoluvlastníka. To znamená, že vlastnické právo k ideálnímu spoluvlastnickému podílu a vlastnické právo ke společné věci jsou odlišná vlastnická práva, která nelze slučovat.

Ostatně konstrukce, že vlastnit ideální spoluvlastnický podíl znamená vlastnit další práva a povinnosti, která takový ideální spoluvlastnický podíl představuje (tedy například vlastnit vlastnické právo), se nejeví ani příliš nosnou, ani příliš praktickou.

Výše uvedený závěr, že ideální spoluvlastnický podíl nepředstavuje práva a povinnosti uvedená pod písmenem (b), jakož ani vlastnické ke společné věci, podporují i klasická slova

---

[61] Viz v originál v angličtině: „*It is a well-known characteristic of civil law systems that ownership is considered not to be fragmented.*“ in VAN ERP, Sjef. Globalisation or Isolation in New Dutch Property Law? The New Civil Code of the Netherlands and the New Civil Codes of the Netherlands Antilles and Aruba Compared. *Electronic Journal of Comparative Law.* 2003, roč. 7, č. 5. ISSN 1387-3091. Strana 2. Dostupný z: http://www.ejcl.org/75/art75-2.PDF

[62] ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.: Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura.* 2. vyd. 107 s. Praha: Linde Praha, 2013. ISBN 978-80-7201-924-3. Strana 9.

Randova: „*Mluví-li se o vlastnictví k právům ... jest to buď tautologie – buď právnická nemožnost*“.[63]

Ideální spoluvlastnický podíl je tedy i z pohledu podílového spoluvlastníka „prázdný“. To podporuje závěr, že ideální spoluvlastnický podíl je pouhým číslem, neboť se stále nenabízí nic jiného, čím by mohl být.

Obsahovou „prázdnotu“ spoluvlastnického podílu lze vidět i tehdy, je-li prozkoumána úvaha, co se skutečně převádí při převodu či přechodu vlastnického práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu na jinou osobu v právním smyslu. Lze souhlasit, že dochází k převodu či přechodu vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu. Avšak co dál?

Zaprvé, při převodu vlastnického práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu se zřejmě nepřevádí vlastnické právo ke společné věci. Jak už bylo výše řečeno, vlastnické právo ke společné věci je jen jedno a všichni podíloví spoluvlastníci se o ně dělí (tj. podílejí se o ně). Z toho nutně plyne, že pokud by spolu s převodem nebo přechodem vlastnického práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu docházelo k převodu či přechodu vlastnického práva ke společné věci, znamenalo by to, že by vlastnické právo ke společné věci bylo převedeno či přešlo na jinou osobu v právním smyslu s tím důsledkem, že ostatní podíloví spoluvlastníci by už dále podílovými spoluvlastníky takové věci nebyli a ani nemohli být.

Jako příklad lze využít grafické znázornění uvedené výše. Představme si, že podílový spoluvlastník A převádí svůj ideální spoluvlastnický podíl na osobu C. Pokud by takovým převodem docházelo i k převodu vlastnického práva ke společné věci z podílového spoluvlastníka A na osobu C, nutně by to znamenalo, že dochází i k převodu vlastnického práva z podílového spoluvlastníka B na osobu C. Podílový spoluvlastník A a podílový spoluvlastník B mají totiž jedno a to samé vlastnické právo ke společné věci. Není možné, aby takové vlastnické právo podílový spoluvlastník A převedl na osobu C a podílový spoluvlastník B si to samé vlastnické právo ke společné věci ponechal.

Zároveň však ani není možné, aby podílový spoluvlastník převedl svůj ideální spoluvlastnický podíl na jinou osobu, aniž by zároveň přestal být vlastníkem společné věci. Pokud by to možné bylo, nebylo by možné vymezit pozici takového podílového spoluvlastníka vůči ostatním podílovým spoluvlastníkům. Ostatní podíloví spoluvlastníci by vůči takovému spoluvlastníkovi byli omezeni svými podíly (např. při hlasování apod.), avšak

[63] RANDA, Antonín, Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém in RANDA, Antonín *I. Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém: II. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém* (reprint). 340 s. Praha: ASPI, 2008. ISBN 978-80-7357-389-8. Strana 22.

on by žádným podílem omezen nebyl a v důsledku by se stal společníkem v podílovém spoluvlastnictví (neboť by neměl žádný ideální spoluvlastnický podíl). Ke společné věci by pak uplatňoval pouze vlastnické právo nijak neomezené ideálním spoluvlastnickým podílem.

Opět využijeme příkladu uvedeného výše. Podílový spoluvlastník A převádí svůj ideální spoluvlastnický podíl na osobu C a podílovému spoluvlastníkovi A zůstává vlastnické právo ke společné věci. „Podílový“ spoluvlastník A už není nijak omezen ideálním spoluvlastnickým podílem co do hlasování či braní užitků, zatímco podílový spoluvlastník B ano. Nový podílový spoluvlastník C vlastní pouze ideální spoluvlastnický podíl, ale nevlastní společnou věc, protože „podílový“ spoluvlastník A na něj vlastnické právo ke společné věci převést nemohl a ani nemůže.

Stejně tak platí, že když podílový spoluvlastník převede své vlastnické právo k ideálnímu spoluvlastnickému podílu na jinou osobu, nepřevádí tím zároveň práva a povinnosti uvedená výše ve skupině (b). Tato práva a povinnosti podílovému spoluvlastníkovi zákonodárce dává právě proto, že je podílovým spoluvlastníkem, jak už bylo výše řečeno. Nelze proto převést ideální spoluvlastnický podíl, ale práva uvedená výše ve skupině (b) si ponechat. Právě to, že je někdo podílový spoluvlastník, znamená, že tato práva a povinnosti má.

Z výše uvedeného lze učinit následující závěry:

(a) převodem či přechodem vlastnického práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu nedochází k převodu či přechodu vlastnického práva ke společné věci, zároveň však vlastnické právo ke společné věci nenáleží nadále osobě v právním smyslu, od které je vlastnické právo k ideálnímu spoluvlastnickému podílu převáděno či od které takové právo přechází; a

(b) převodem či přechodem vlastnického práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu nedochází k převodu či přechodu práv a povinností uvedených výše ve skupině (b) – tato práva a povinnosti se nabývají z toho důvodu, že došlo k převodu či přechodu vlastnického práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu čili nabytí těchto práv a povinností je důsledkem až teprve nabytí vlastnického práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu;

přičemž tyto dílčí závěry podporují závěr, že ideální spoluvlastnický podíl je pouze číslo určující postavení jednoho podílového spoluvlastníka vůči ostatním podílovým spoluvlastníkům.

Navzdory všemu výše uvedenému je však zároveň nutno připustit, že s převodem či přechodem vlastnického práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu musí být spojeno to, že osoba, na kterou toto vlastnické právo k ideálnímu spoluvlastnickému podílu přešlo, zároveň získává vlastnické právo ke společné věci, aniž by na ni toto právo bylo převedeno nebo na ni přešlo. Dalo by se snad proto s určitou výhradou říct, že s ideálním spoluvlastnickým podílem je spojeno „právo nahradit podílového spoluvlastníka v jeho postavení".

Pokud opět použijeme příklad: podílový spoluvlastník A musí být nahrazen osobou C, když C získává vlastnické právo k ideálnímu spoluvlastnickému podílu podílového spoluvlastníka A, a to bez ohledu na to, že podílový spoluvlastník A nemůže převést vlastnické právo ke společné věci na osobu C a nemůže si takové právo zároveň ani ponechat.

Jenže pokud bychom existenci takového „práva nahradit podílového spoluvlastníka v jeho postavení" připustili, muselo by takové právo být obsahem ideálního spoluvlastnického podílu. To však vede zpět k tomu, co již lapidárně vyjádřil Randa: „*Mluví-li se o vlastnictví k právům … jest to buď tautologie – buď právnická nemožnost*".[64] Existenci „práva nahradit podílového spoluvlastníka v jeho postavení" zřejmě připustit nelze, což opět vede k tomu, že ideální spoluvlastnický podíl je pouhé číslo.

### 2.2.3. Ideální spoluvlastnický podíl není věc v právním smyslu

Ačkoliv byly učiněny pokusy vyvrátit hypotézu, že ideální spoluvlastnický podíl je pouze číslem, nebyly úspěšné. Spíše naopak. Potvrdily, že ideální spoluvlastnický podíl je „prázdný" a je pouhým číslem, kvótou. Nezbývá než vyhodnotit, zda pouhé číslo či kvóta může být věcí v právním smyslu, když věc v právním smyslu musí splňovat 2 znaky: odlišnost od osoby a sloužit potřebě lidí (toto zahrnuje užitečnost a ovladatelnost).

Ideální spoluvlastnický podíl je bezpochyby odlišný od osoby v právním smyslu. První znak věci v právním smyslu je naplněn.

Ideální spoluvlastnický podíl jako číslo samo o sobě není užitečné, chápeme-li užitečností způsobilost přinášet užitek (mít užitnou hodnotu) – k tomu blíže část 2.2.4 této práce. Číslo žádnou užitnou hodnotu nemá. Druhý znak věci v právním smyslu (služba potřebě lidí) není u ideálního spoluvlastnického podílu co do užitečnosti naplněn.

---

[64] RANDA, Antonín, Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém in RANDA, Antonín *I. Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém: II. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém* (reprint). 340 s. Praha: ASPI, 2008. ISBN 978-80-7357-389-8. Strana 22.

Pokud jde o ovladatelnost ideálního spoluvlastnického podílu, spatřuje se ovladatelnost věcí nehmotných již v tom, že byly právem vytvořeny.[65] OZ 2012 zakládá a připouští existenci ideálního spoluvlastnického podílu, když stanovuje, že k ideálnímu spoluvlastnickému podílu má podílový spoluvlastník vlastnické právo, ačkoliv ideální spoluvlastnický podíl nemá svůj „odraz" v reálném světě (jak už bylo řečeno výše, ideálním spoluvlastnickým podílem se dělí vlastnické právo ke společné věci a nikoliv společná věc jako taková). Pokud má být ovladatelné něco, co je právem vytvořeno, musí to platit také pro ideální spoluvlastnický podíl, jehož existence je založena OZ 2012. Ideální spoluvlastnický podíl je proto ovladatelný.

Ideální spoluvlastnický podíl zcela nenaplňuje znaky věci v právním smyslu, a proto věcí v právním smyslu není.

### 2.2.4. Na ideální spoluvlastnický podíl lze do určité míry nahlížet jako na věc v právním smyslu

Na úvod této části je nutno zdůraznit, že v ekonomii se u zboží[66] rozlišuje:

(a) užitná hodnota zboží, což je soubor vlastností, které zboží má a díky kterým zboží uspokojuje potřeby lidí[67]; a

(b) směnná hodnota zboží, což je kvantitativní poměr, za který se určité zboží směňuje na trhu s jiným zbožím, přičemž specifickou formou směnné hodnoty je cena, která se vyjadřuje v penězích jako všeobecném ekvivalentu[68] (směnná hodnota odráží nejen vztah nabídky a poptávky, ale zejména vztah mezi náklady a užitečností, vzácností a potřebností zboží pro jeho vlastníky)[69].

Ostatně velmi lapidárně dokázal výše uvedené vyjádřit Emanuel Tilsch: „*Hodnota* (**poznámka**: Tilsch zde hovoří o hodnotě užitkové) *značí nám tedy relaci věcí k člověku (k jeho potřebám) … Srovnáváním hodnot různých věcí povstává jich „hodnota směnná". Tato*

---

[65] MELZER, Filip, TÉGL Petr et al. *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. §419-654.*1. vyd. 1234 s. Praha: Leges, 2013. ISBN 978-80-7502-003-1. Strana 240.

[66] Za zboží se v ekonomii považují statky a služby určené ke směně na trhu.

[67] https://is.muni.cz/elportal/estud/esf/js08/dejiny/web/ch05s03.html (Studijní portál Ekonomicko-správní fakulty Masarykovy univerzity nazvaný „Dějiny ekonomického myšlení - Od antického myšlení do marginalistické revoluce v ekonomii")

[68] Str. 5 prezentace dostupné na webových stránkách Ekonomické fakulty Jihočeské univerzity: http://www2.ef.jcu.cz/~jsetek/Mikroekonomie%20I.%20P%C5%99edn%C3%A1%C5%A1ky/Mikroekonomie%202.%20p%C5%99edn%C3%A1%C5%A1ka%20(12.10.016).pdf

[69] VOCHOZKA, Marek, MULAČ, Petr et. al. *Podniková ekonomika*. 1. vyd. 576 s. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2012. ISBN 978-80-247-4372-1.

*vyjadřuje nám tedy relaci jedné věci k jiné věci … Objevila se dále nutnost, stanoviti jednotné měřítko pro hodnotu směnnou a tím jsou peníze. Hodnota směnná vyjádřená v penězích nazývá se cenou. Cena udává nám tedy relaci mezi věcí a penězi*."[70] Pokud na ideální spoluvlastnický podíl nahlédneme (nejen) optikou ekonomie, zjistíme, že ideální spoluvlastnický podíl má užitnou hodnotu a i směnnou hodnotu.

Je nepochybné, že užitnou hodnotu má společná věc (tj. věc ve spoluvlastnictví). Nikoliv již ideální spoluvlastnický podíl, který je pouhým číslem. Je však možné připustit, že právě díky vlastnictví ideálního spoluvlastnického podílu může následně podílový spoluvlastník uspokojovat své potřeby prostřednictvím společné věci. Pokud je totiž někdo podílovým spoluvlastníkem (čili má ideální spoluvlastnický podíl), podílí se na vlastnickém právu ke společné věci. Tato společná věc pak dle konkrétních okolností může uspokojovat potřeby podílového spoluvlastníka různými formami: může mu přinášet plody a užitky, může být podílovým spoluvlastníkem užívána (např. je-li někdo podílovým spoluvlastníkem nemovité věci – bytového domu, může uspokojovat svou bytovou potřebu tím, že bydlí v jednom z bytů, které v takovém bytovém domě jsou).

Pak lze připustit, že užitnou hodnotu má i ideální spoluvlastnický podíl. Jeho užitná hodnota spočívá v tom, že ideální spoluvlastnický podíl umožňuje podílovému spoluvlastníkovi uspokojovat jeho potřeby ze společné věci. Je však nutno připomenout, že takto popsaná užitná hodnota ideálního spoluvlastnického podílu se odvozuje od užitné hodnoty společné věci. Sám o sobě ideální spoluvlastnický podíl žádnou užitnou hodnotu nemá.

Argumentaci podobnou té týkající se užitné hodnoty ideálního spoluvlastnického podílu lze vést i pro případ směnné hodnoty ideálního spoluvlastnického podílu. Bezpochyby platí, že směnnou hodnotu má společná věc. Tato směnná hodnota může být vyšší či nižší s ohledem na situaci na trhu, na kterém se směnná hodnota společné věci určuje. Bylo by možné tvrdit, že když podílový spoluvlastník úplatně převádí svůj ideální spoluvlastnický podíl na jinou osobu, je jím takto získaná úplata vyjádřením směnné hodnoty ideálního spoluvlastnického podílu. Při bližším zkoumání však vyjde najevo, že takovouto úplatou vyjádřená směnná hodnota ideálního spoluvlastnického podílu je ve skutečnosti odvozena od směnné hodnoty společné věci.

---

[70] TILSCH, Emanuel a Jiří SPÁČIL (editor). *Občanské právo: část všeobecná.* 205 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. ISBN 978-80-7357-897-8. Strana 152 – 153.

Představa, že osoba v právním smyslu poskytne jinému úplatu za ideální spoluvlastnický podíl (za pouhé číslo), aniž by věděla, k čemu tento ideální spoluvlastnický podíl „patří“ či „náleží“ (čili aniž by vůbec věděla, zda se takovým číslem mezi podílové spoluvlastníky rozdělují plody, užitky nebo spíše dluhy, a co je to vůbec za společnou věc, které se ideální spoluvlastnický podíl týká), nejspíš nepřichází v úvahu. Pokud by jakákoli osoba učinila nabídku jiné osobě, že jí prodá svůj ideální spoluvlastnický podíl, druhá osoba se zákonitě zeptá: „A k čemu ten ideální spoluvlastnický podíl vlastně patří?“ Žádnou osobu v právním smyslu ideální spoluvlastnický podíl (který je pouhým číslem) sám o sobě nezajímá. Zajímá ji společná věc, ke které ideální spoluvlastnický podíl patří.

Ideální spoluvlastnický podíl totiž umožňuje získat přístup ke společné věci a k její užitné hodnotě (k tomu v podrobnostech výše). Společná věc je proto rozhodujícím činitelem pro určení směnné hodnoty ideálního spoluvlastnického podílu. Od toho, jak bude vyhodnocena společná věc, se bude následně odvíjet směnná hodnota ideálního spoluvlastnického podílu k takové věci. Jinak řečeno, směnná hodnota společné věci se promítá do směnné hodnoty ideálního spoluvlastnického podílu. Ne naopak.

Ideální spoluvlastnický podíl tedy má užitnou hodnotu a směnnou hodnotu, které se však odvíjí a jsou závislé na užitné hodnotě a směnné hodnotě společné věci. Z pohledu ekonomie má ideální spoluvlastnický podíl význam. I občanskoprávní doktrínou je uznáváno, že ideální spoluvlastnický podíl takový význam má.[71]

V této práci je zastáván názor, že není příliš praktické a ani vhodné, aby pouze na základě občanskoprávní doktríny, podle které naprosto správně ideální spoluvlastnický podíl není věcí v právním smyslu, byl ignorován a přehlížen fakt, že ideální spoluvlastnický podíl má hospodářský význam.

Pokud by právní řád v tomto respektoval pouze občanskoprávní doktrínu, která se velmi detailně zabývá tím, co je věcí v právním smyslu (a co tedy může být sekundárním objektem práv a povinností)[72], a nerespektoval také skutečný hospodářský význam, který se ideálnímu spoluvlastnickému podílu přisuzuje, nejednalo by se o právní řád, který by umožňoval rozvoj společnosti a který by společnosti sloužil. Jeví se proto jako vhodné, aby

[71] ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef et al. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* 1. vyd. 1298 s. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-546-7. Strana 342.

[72] DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela et al. *Občanské právo hmotné. 1, Díl první: Obecná část.* 1. vyd. 429 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-325-8. Strana 371.

osobám v právním smyslu bylo umožněno do určité míry s ideálním spoluvlastnickým podílem nakládat jako s věcí v právním smyslu.

Doktrína je s tímto názorem zajedno, když uvádí, že s ideálním spoluvlastnickým podílem je díky jeho užitné hodnotě a směnné hodnotě, které se odvozují od užitné hodnoty a směnné hodnoty společné věci, možné právně obchodovat jako s jinými věcmi v právním smyslu. Ideální spoluvlastnický podíl podle občanskoprávní teorie vykazuje schopnost chovat se jako věc v právním smyslu a v rozsahu, v jakém to připouští jeho podstata, by mělo být umožněno, aby s ním bylo možno nakládat jako s věcí v právním smyslu.[73]

Ustanovení § 1121 OZ 2012 proto není možné vnímat jako projev snahy zákonodárce o pouhé deklarování toho, že i ideální spoluvlastnický podíl je věcí v právním smyslu (čili v podstatě jako snahu o odstranění pochybností o tom, co je a co není věcí v právním smyslu). Skutečný význam ustanovení § 1121 OZ 2012 je hlubší. Zákonodárce tímto ustanovením umožňuje, aby předmětem právního obchodu bylo i něco, co věcí v právním smyslu svou povahou a podstatou vůbec není. V tomto je možno se zákonodárcem souhlasit a zároveň je možno uvést, že zákonodárce nebyl zcela přesný ve vyjádření myšlenky, že s ideálním spoluvlastnickým podílem lze nakládat jako s věcí v právním smyslu jen do určité míry.

Je evidentní, že inspirací pro ustanovení § 1121 OZ 2012 byla první věta § 829 OZO 1811. Za povšimnutí však stojí i Vládní návrh OZ 1937, který v § 203 stanovil: „*Se svým podílem smí každý spoluvlastník podle své vůle nakládati jako samovlastník, pokud se to nepříčí právům ostatních spoluvlastníků, a smí tedy svůj podíl zastaviti nebo zříditi k němu právo požívací, poříditi o něm pro případ smrti nebo jinak jej zciziti*.“

Spáčil tvrdí, že i podle Vládního návrhu OZ 1937 „*vlastnictví ke spoluvlastnickému podílu vyplývá zcela bez pochybností.*“[74] Když však srovnáme text § 1121 OZ 2012 a § 203 Vládního návrhu OZ 1937, zjistíme, že Spáčil není zcela přesný.

Vládní návrh OZ 1937 užívá slova „*nakládati jako samovlastník*“. Neříká, podílový spoluvlastník je „*úplným vlastníkem svého podílu*“. Toho bylo docíleno tím, že poměr mezi podílovým spoluvlastníkem a ideálním spoluvlastnickým podílem se neoznačuje jako vlastnictví, ale pouze se přirovnává k vlastnictví (čili k tomu, kdy nějaká osoba má vlastnické právo k věci v právním smyslu).

---

[73] DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela et al. *Občanské právo hmotné. 1, Díl první: Obecná část.* 2., aktualizované a doplněné vydání. 436 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7552-187-3. Strana 379.

Zněním Vládního návrhu OZ 1937 byla lépe než v OZ 2012 vyjádřena myšlenka (odvozená i výše v textu), že ideální spoluvlastnický podíl není věcí v právním smyslu, což pak klade určité limity na toho, kdo jej vlastní, a zároveň to znamená, že taková osoba není ve zcela stejném postavení jako někdo, kdo vlastní věc v právním smyslu.

Zároveň znění Vládního návrhu OZ 1937 lépe než OZ 2012 poukazuje na spornost tvrzení, že podílový spoluvlastník je vlastník svého ideálního spoluvlastnického podílu.[75]

I bez ohledu na tuto drobnou nepřesnost textu obsaženého v § 1121 OZ 2012 lze uzavřít, že ačkoliv ideální spoluvlastnický podíl není věcí v právním smyslu, lze na něj do určité míry jako na věc v právním smyslu pohlížet, neboť z pohledu ekonomického – a tedy i z pohledu praktického života, má ideální spoluvlastnický podíl význam. Z tohoto důvodu je proto možno ocenit, že díky § 1121 OZ 2012 lze nakládat s ideálním spoluvlastnickým podílem jako s věcí v právním smyslu, a to v míře, v jaké to tento podíl svou povahou umožňuje.

## *2.3. Reálný spoluvlastnický podíl – věc v právním smyslu?*

Reálné spoluvlastnictví není v našem právním řádu výslovně upraveno.[76] Pojednání o spoluvlastnictví by však nebylo kompletní, pokud by nebyla věnována dostatečná pozornost také povaze reálného spoluvlastnického podílu, a nebylo vyhodnoceno, zda reálný spoluvlastnický podíl je věcí v právním smyslu (čili zda může být předmětem zástavního práva), anebo není.

### 2.3.1 Reálný spoluvlastnický podíl není věcí v právním smyslu, avšak do určité míry jej lze pokládat za věc v právním smyslu

V reálném podílovém spoluvlastnictví je společná věc rozdělena na reálné spoluvlastnické podíly a každý ze spoluvlastníků je výhradním vlastníkem svého reálného spoluvlastnického podílu.[77] Přitom však stále musí platit, že podíloví spoluvlastníci se podílejí

---

[74] SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* 1. vyd. 1276 s. Praha: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5. Strana 440.

[75] ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.: Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura.* 2. vyd. 107 s. Praha: Linde Praha, 2013. ISBN 978-80-7201-924-3. Strana 30.

[76] ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.: Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura.* 2. vyd. 107 s. Praha: Linde Praha, 2013. ISBN 978-80-7201-924-3. Strana 13.

[77] ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.: Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura.* 2. vyd. 107 s. Praha: Linde Praha, 2013. ISBN 978-80-7201-924-3. Strana 13.

– i v případě reálného podílového spoluvlastnictví – všichni společně na výkonu vlastnického práva ke společné věci. Jinak by se totiž o spoluvlastnictví vůbec uvažovat nedalo.

Příklad: osoba A a osoba B společně vlastní pole. Osoba A a osoba B se dohodnou, že uprostřed pole postaví od severu k jihu nízkou zídku, kterou společně vlastněné pole fakticky, nikoli ale právně, rozdělí na dvě části. Vůlí osoby A a osoby B není v tomto případě postavením zídky rozdělit pole na dvě samostatné věci v právním smyslu. Dále se osoba A a osoba B dohodnou, že reálným podílem osoby A je západní část zídkou rozděleného pole a reálným podílem osoby B je východní část zídkou rozděleného pole. Osoba A i osoba B tak zcela přesně vědí, která část pole „je jejich“. V případě osoby A je to „ta část pole západně od zídky“ a v případě osoby B je to „ta část pole východně od zídky“.

V případě ideálního i reálného podílového spoluvlastnictví platí, že podíloví spoluvlastníci se podílejí na vlastnickém právu ke společné věci a že jsou vlastníky podílů na společné věci.

Z toho lze docela dobře dovodit, že reálný spoluvlastnický podíl nemůže být samostatnou věcí v právním smyslu. Jak už bylo zmíněno v úvodu části 2. této práce, pouze věci v právním smyslu jsou předmětem vlastnického práva. Věci v právním smyslu se proto nemohou skládat z jiných věcí v právním smyslu. Takové věci by totiž mohly být přímo vlastněny, což nedovoluje, aby zároveň mohl být vlastněn celek složený z těchto samostatných věcí v právním smyslu. Pokud by reálný spoluvlastnický podíl byl samostatnou věcí v právním smyslu, nemohla by být o podílovém spoluvlastnictví ani řeč.

Výše uvedené zároveň vede k otázce, zda v případě reálného podílového spoluvlastnictví je část společné věci opravdu reálným spoluvlastnickým podílem, jak se běžně podává. Při bližším zkoumání se totiž ukazuje, že určení skutečné povahy reálného spoluvlastnického podílu je podstatně složitější, než se na první pohled zdá.

Vychází se z toho, že podílový spoluvlastník reálný spoluvlastnický podíl vlastní. Vlastnit však lze jen věc v právním smyslu. Z podstaty reálného podílového spoluvlastnictví však vyplývá, že reálný spoluvlastnický podíl nemůže být věcí v právním smyslu. To znamená, že část společné věci přímo sama o sobě také není a nemůže být reálným spoluvlastnickým podílem. Pokud by tomu tak totiž bylo, reálný spoluvlastnický podíl by byl samostatnou věcí v právním smyslu, a společně vlastněná věc by vůbec neexistovala (k tomu viz výše).

S určitou mírou nadsázky lze proto říct, že v případě reálného podílového spoluvlastnictví nelze klást rovnítko mezi část společné věci a reálný spoluvlastnický podíl. Nelze tedy, zjednodušeně řečeno, tvrdit, že „část společné věci = reálný spoluvlastnický podíl“.

Zároveň však platí, že:

- v případě reálného podílového spoluvlastnictví se reálný spoluvlastnický podíl určuje tak, že se vymezí jako přesně určená část společné věci, a
- funkcí reálného spoluvlastnického podílu je (stejně jako u ideálního spoluvlastnického podílu) určení míry podílení se na vlastnickém právu ke společné věci.

Zdá se proto, že v případě reálného podílového spoluvlastnictví dochází k tomu, že se společně vlastněná věc pomyslně rozděluje mezi podílové spoluvlastníky na reálné spoluvlastnické podíly tak, aby:

(a) každý podílový spoluvlastník věděl a/nebo si dokázal lépe představit, do jaké míry se podílí na vlastnickém právu ke společné věci; nebo

(b) se určila míra, ve které se podílový spoluvlastník podílí na vlastnictví společné věci.

Míra podílení se na vlastnickém právu ke společné věci a reálný spoluvlastnický podíl jsou jedno a totéž nahlížené z různých úhlů:

ad (a) nejprve se určuje míra (čili číslo) podílení se na vlastnictví ke společné věci, která je pak přepočtena za účelem přesného pomyslného rozdělení společné věci na reálné spoluvlastnické podíly – příklad: pozemek má 1000 $m^2$ a dva podíloví spoluvlastníci se na vlastnictví pozemku podílejí 1:4, což znamená, že reálný podíl jednoho z nich je část zahrady o výměře 200$m^2$ a reálný podíl druhého z nich je část zahrady o výměře 800$m^2$, což podíloví spoluvlastníci vezmou v potaz při vyznačování pomyslného rozdělení společné věci;

ad (b) nejprve se pomyslně rozdělí společná věc na reálné spoluvlastnické podíly a podle těchto reálných spoluvlastnických podílů se pak určí míra (čili číslo) podílení se na vlastnictví společné věci – příklad: podíloví spoluvlastníci vlastní společně oplocenou zahradu o výměře 1000$m^2$ a dohodnou se, že jeden z nich bude „mít“ reálný spoluvlastnický podíl od „zadního plotu po první

jabloň“ a ten druhý zbytek, přičemž po vyznačení těchto prostor v zahradě zjistí, že část zahrady od „zadního plotu po první jabloň“ má výměru 400m$^2$, což znamená, že míra podílení se na vlastnickém právu ke společné věci je 2:3.

Není bez zajímavosti, že bez ohledu na to, zda je zvolena varianta a) či varianta b), je možné vždy reálný spoluvlastnický podíl vyjádřit zlomkem či procentem.

Pokud se toto uváží spolu s tím, že reálnému spoluvlastnickému podílu ve skutečnosti nic neodpovídá (reálný spoluvlastnický podíl totiž není část společné věci, která je jako reálný podíl pomyslně vyznačena), lze uzavřít, že reálný spoluvlastnický podíl je stejně jako ideální spoluvlastnický podíl pouhé číslo.

Rozdíl mezi ideálním spoluvlastnickým podílem a reálným spoluvlastnickým podílem tkví pouze v tom, že:

- v případě ideálního spoluvlastnictví se spokojujeme s konstatováním, že podílový spoluvlastník vlastní ideální spoluvlastnický podíl (který je, jak vysvětleno v části 2.2 této práce, pouhým číslem), aniž bychom tento ideální spoluvlastnický podíl nějak dále na společné věci vymezovali či určovali;
- v případě reálného spoluvlastnictví se pomyslně každému z podílových spoluvlastníků určuje část společné věci jako jeho reálný spoluvlastnický podíl.

Zároveň je možno zmínit, že reálné spoluvlastnické podíly mohou být praktické například pro zmenšení množství sporů mezi podílovými spoluvlastníky. Pokud je totiž každému z podílových spoluvlastníků určena určitá část společné věci, která je jen „jeho“ (je nutno stále brát v potaz, že každý z podílových spoluvlastníků je vlastníkem celé věci), bude se takový podílový spoluvlastník zřejmě vždy předně zaobírat a užívat tu část společné věci, která mu „patří“.

Pokud se vrátíme k příkladu s polem rozděleným zídkou: osoba A může na západ od zídky pěstovat obilí a osoba B může na východ od zídky pěstovat jabloně, aniž by docházelo ke konfliktu jejich zájmů.

S touto jedinou poznámkou lze proto i na reálný spoluvlastnický podíl, který je stejně jako ideální spoluvlastnický podíl pouhým číslem, přiměřeně užít argumentaci a závěry týkající se ideálního spoluvlastnického podílu (zejména část 2.2.4. této práce o směnné a užitné hodnotě ideálního spoluvlastnického podílu), a uzavřít, že i s reálným

spoluvlastnickým podílem lze nakládat s jako s věcí v právním smyslu, a to v míře v jaké to tento podíl svou povahou umožňuje.

## *2.4 Ideální spoluvlastnický podíl jako předmět zástavního práva*

Tato a další části práce jsou zaměřeny primárně na ideální spoluvlastnický podíl a ideální podílové spoluvlastnictví, neboť toto je v praxi nejčastější.

### 2.4.1. Lze ideální spoluvlastnický podíl zastavit?

V části 2.2. bylo uzavřeno, že s ideálním spoluvlastnickým podílem lze nakládat jako s věcí v právním smyslu v míře, v jaké to tento podíl svou povahou umožňuje. Je-li vedle tohoto zvážen také:

- ekonomický význam ideálního spoluvlastnického podílu; a
- fakt, že zákonodárce v § 1121 OZ 2012 stanoví, že každý je úplným vlastníkem svého ideálního spoluvlastnického podílu, když vlastnictví představuje neobsáhlejší věcné právo nezávislé na právu jiného, omezitelné jen zákonem nebo dohodou, umožňující v právu libovolně s věcí v právním smyslu nakládat a bránit se každému neoprávněnému zásahu do věci;

jeví se jako žádoucí a logické, aby také ideální spoluvlastnický podíl bylo možné zastavit, ačkoliv věcí v právním smyslu není. I občanskoprávní teorie[78] a judikatura potvrzuje, že je to žádoucí: „*Předmětem zástavního práva (způsobilou zástavou) je rovněž spoluvlastnický podíl k nemovitosti nebo jiné věci.*“[79] Zároveň je však nutno zvážit, zda toto opravňuje podílového spoluvlastníka k tomu, aby svůj ideální spoluvlastnický podíl zastavil kdykoli, kdekoli a ve prospěch kohokoli.

### 2.4.2. Ustanovení § 1123 OZ 2012 - omezení podílového spoluvlastníka při zastavení ideálního spoluvlastnického podílu

OZ 2012 v § 1221 vyjadřuje myšlenku, že podílový spoluvlastník je ve vztahu ke svému ideálnímu spoluvlastnickému podílu v postavení srovnatelném s jakýmkoliv jiným samovlastníkem věci v právním smyslu. Tato myšlenka je však výrazně korigována § 1123 OZ 2012.

---

[78] ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef et al. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* 1. vyd. 1298 s. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-546-7. Strana 343.

[79] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. dubna 2011, spis. zn. 21 Cdo 4397/2009

První věta tohoto ustanovení stanoví, že podílový spoluvlastník může nakládat[80] se svým ideálním spoluvlastnickým podílem, jak je mu po vůli. To by odpovídalo představě podílového spoluvlastníka jako vlastníka ideálního spoluvlastnického podílu, který není nijak omezen v nakládání se svým ideálním spoluvlastnickým podílem, a to ani ostatními podílovými spoluvlastníky. Toto se projevilo i v judikatuře: „*Ke zřízení zástavního práva ke spoluvlastnickému podílu k věci není třeba souhlasu ostatních spoluvlastníků, neboť nejde o případ hospodaření se společnou věcí ve smyslu § 139 odst. 2 obč. zák.*“[81]

Nicméně, druhá věta § 1123 OZ 2012 zřetelně stanoví, že nakládání podílového spoluvlastníka s ideálním spoluvlastnickým podílem nesmí být na újmu právům ostatních podílových spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho tato práva vyplývají. Někteří toto ustanovení dokonce vykládají tak, že OZ 2012 tímto ustanovením zakládá jednotlivým podílovým spoluvlastníkům povinnost určité míry loajality vůči ostatním podílovým spoluvlastníkům, z které pak vyplývá zákaz bezohledného disponování se svým ideálním spoluvlastnickým podílem.[82]

Lze uzavřít, že ustanovení § 1123 OZ 2012 je chápáno jako významný korektiv práva podílového spoluvlastníka se svým ideálním spoluvlastnickým podílem nakládat. Podílový spoluvlastník nemůže se svým ideálním spoluvlastnickým podílem nakládat tak, aby rušil práva ostatních podílových spoluvlastníků.[83] Je zřejmé, že projevem práva podílového spoluvlastníka nakládat se svým ideálním spoluvlastnickým podílem může být za určitých okolností i zastavení takového podílu. Ostatně i § 829 OZO 1811 stanoví, že podílový spoluvlastník může svůj ideální spoluvlastnický podíl zastavit, pokud neporuší práva ostatních podílových spoluvlastníků: „*Každý podílník jest úplným vlastníkem svého podílu. Pokud neporuší práv svých společníků, může podíl anebo užitky z něho volně a neodvisle zastaviti, odkázati anebo jinak zciziti*“ (§ 361 OZO 1811).

To vyvolává otázku, zda zastavení ideálního spoluvlastnického podílu podílovým spoluvlastníkem představuje vždy a za všech okolností rušení práv ostatních podílových spoluvlastníků ke společné věci. V tomto ohledu je nejprve nutné si ujasnit dvě otázky:

---

[80] Zcela najisto je mezi takové nakládání řazeno zcizování mezi živými, pro případ smrti a zastavení podílu – blíže viz strana 31 a násl. in KRÁLÍK, Michal. Vývojové trendy v judikatuře k institutu podílového spoluvlastnictví v občanském zákoníku. Jurisprudence. 2008, roč. 17, č. 4, s. 26-36. ISSN 1802-3843.

[81] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. ledna 1999, spis. zn. 2 Cdon 339/97.

[82] PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír et al. *Občanský zákoník. Komentář.* 1. vyd. 3053 s. Praha: C.H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1. Strana 1141.

1. co se podle § 1123 OZ 2012 rozumí právy ostatních podílových spoluvlastníků; a
2. co se podle § 1123 OZ 2012 rozumí újmou podílových spoluvlastníků vzniklou z rušení takových práv.

OZ 2012 množinu práv ostatních podílových spoluvlastníků ve smyslu § 1123 OZ 2012 neomezuje co do způsobu, jakým tato práva vznikla. Může se tedy jednat o práva vzniklá na základě zákona, právního jednání, konstitutivního rozhodnutí státních orgánů, právně relevantních událostí, vytvoření věci nebo komplexní právní skutečnosti.[84]

Stejně uvažuje i Andres, který k výkladu § 829 OZO, který umožňoval zastavení ideálního spoluvlastnického podílu spoluvlastníka, uvedl, že určení toho o „*jaká práva se jedná, nutno řešiti podle základu společenství. Ve většině případů budou to práva a jim odpovídající povinnosti založené smlouvou, zejména smlouvou společenskou. Tak může býti smlouvou vyloučena nebo omezena volnost dispozice s podílem. Podobně může se tak státi i posledním pořízením*."[85]

Dále OZ 2012 tuto množinu neomezuje co do toho, jak se tato práva ostatních podílových spoluvlastníků vykonávají (dare, facere, omittere a pati).[86] Patrně se „právy ostatních spoluvlastníků" rozumí ta práva ostatních podílových spoluvlastníků, která mají právě proto, že jsou podílovými spoluvlastníky.[87]

Bylo by proto možné uvažovat o tom, že podle § 1123 OZ 2012 nesmí zřízením zástavního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu jednoho z podílových spoluvlastníků

---

[83] ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.: Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura.* 2. vyd. 107 s. Praha: Linde Praha, 2013. ISBN 978-80-7201-924-3. Strana 34.

[84] DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela et al. *Občanské právo hmotné. 1, Díl první: Obecná část.* 1. vyd. 429 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-325-8. Strany 154-155.

[85] ROUČEK, František a SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl III (§§ 531 – 858).* Repr. pův. vyd. z r. 1935. Praha: Codex Bohemia, 1998, 680 s. ISBN 80-85963-74-4. Strana 603.

[86] ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan et al. *Občanské právo hmotné 1.*5. vyd. 459 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. ISBN 978-80-7357-468-0. Strana 227-228.

[87] Výše uvedený závěr podporuje i ustanovení § 175 odst. 1 Knihy 3 BW (BW byl inspiračním zdrojem OZ 2012 – viz strana 17 Konsolidované verze důvodové zprávy k zákonu 89/2012 Sb., Občanský zákoník dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf ), kde se stanoví toto: „*Každý podílník může nakládat se svým podílem v podílovém spoluvlastnictví, ledaže právní vztah mezi podílníky vyžaduje jinak.*"

(Přeloženo z anglické verze originálu "*Any one participant may dispose of his share in common property, unless the juridical relationship between the participants otherwise requires.*" in WARENDORF, Hans, THOMAS, Richard, CURRY-SUMNER, Ian. *The Civil code of the Netherlands*. Second edition. 1336 s. Alphen aan den Rijn: Kluwer Law International, 2013. ISBN 978-904-1134-127. Strana 477.)

vzniknout jakákoliv újma na těch právech ostatních podílových spoluvlastníků, která tito podíloví spoluvlastníci mají proto, že jsou podílovými spoluvlastníky, ať už tato práva vznikla jakkoli.

Toto konstatování je však nutné vnímat v kontextu řešení otázky, co se rozumí újmou na právech ostatních podílových spoluvlastníků.[88]

Především lze uvést, že ke zřízení zástavního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu se nevyžaduje souhlas ostatních podílových spoluvlastníků, ačkoliv patrně nic nebrání tomu, aby si podíloví spoluvlastníci smluvili, že takový souhlas potřeba je. To, že zákonodárce nepodmiňuje zastavení ideálního spoluvlastnického podílu souhlasem ostatních podílových spoluvlastníků, naznačuje, že zřízení zástavního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu nemusí být nutně za všech okolností na újmu ostatním podílovým spoluvlastníkům. Pokud by o tom zákonodárce uvažoval jinak, patrně by to vyjádřil explicitně (k tomu lze srovnat § 1132 OZ 2012, který vyžaduje souhlas všech podílových spoluvlastníků, má-li dojít k zastavení společné věci).

Protože se v § 1123 OZ 2012 výslovně uvádí pojem „újma“, pak se nabízí, že by se mělo jednat o újmu majetkovou i o újmu nemajetkovou.

OZ 2012 totiž stanoví, že povinnost nahradit jinému újmu vždy zahrnuje povinnost nahradit škodu, avšak povinnost odčinit jinému nemajetkovou újmu vzniká pouze tehdy, pokud je to ujednáno či stanoví-li zvlášť zákon (viz § 2894 OZ 2012). Škodou se s ohledem na § 2952 OZ 2012 rozumí škoda skutečná (*damnum emergens*) a ušlý zisk (*lucrum cessans*).[89]

V návaznosti na § 2894 OZ 2012 se následně v § 2956 OZ 2012 stanoví, kdy nastupuje povinnost hradit i nemateriální újmu – za kvalifikační moment se považuje škodlivý zásah do přirozených práv člověka.[90] Ohledně tohoto lze pak s odkazem na § 19 OZ 2012

[88] Tato práce není svým zaměřením studií o občanskoprávní úpravě újmy, její náhradě a příčinné souvislosti mezi protiprávním jednáním/škodní událostí a škodou/nemajetkovou újmou. Z toho pak plyne, že ve vztahu k těmto problémům obsahuje tato práce pouze nastínění základních myšlenek, které mohou být oprávněně podrobeny kritice po jejich bližším zkoumání.

[89] ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan et al. *Občanské právo hmotné. Díl třetí: Závazkové právo.* 5. vyd. 550 s. Praha: Wolters Kluwer, 2009. ISBN 978-80-7357-473-4. Strana 399.

[90] ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan , FIALA Josef et al. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek VI.* 1. vyd. 1479 s. Praha: Wolters Kluwer, 2014. 978-807478-630-3. Strana 1100.

uvést, že přirozená práva může mít pouze člověk (nikoli právnická osoba) a že demonstrativní výčet přirozených práv člověka je uveden v § 81 odst. 2 OZ 2012.[91]

Z výše uvedeného lze dospět k závěru, že pokud se újmou podle § 1123 OZ 2012 rozumí újmu majetkovou i nemajetkovou, pak se za „práva podílových spoluvlastníků“ ve smyslu § 1123 OZ 2012 nutně považují nejen ta práva, která podíloví spoluvlastníci mají proto, že jsou podílovými spoluvlastníky, ale také přirozená práva podílových spoluvlastníků (tj. práva nepodmíněná tím, že je osoba podílovým spoluvlastníkem). Pokud se k právům podílových spoluvlastníků podle § 1123 OZ 2012 přistupuje takto, lze patrně i tvrdit, že se právy podílových spoluvlastníků podle § 1123 OZ 2012 rozumí nijak neomezená množina veškerých práv toho kterého podílového spoluvlastníka.

Nelze pominout, že takto vymezený okruh práv podílových spoluvlastníků dle § 1123 OZ 2012 je jiný, než jak bylo v této práci naznačeno výše. Je proto nutno se s tímto vypořádat.

Při interpretaci § 1123 OZ 2012 patrně záleží na tom, co se vnímá jako „jádro“ celého ustanovení. Pokud se za takové „jádro“ považují práva podílových spoluvlastníků, pak se od tohoto může odvíjet také to, co se v tomto ustanovení myslí „újmou“. Pokud se při interpretaci § 1123 OZ 2012 zaměřujeme spíše na to, co se v tomto ustanovení rozumí „újmou“, pak se od toho nutně také odvíjí příslušný okruh práv podílových spoluvlastníků, na kterých ve smyslu § 1123 OZ 2012 nesmí být újma způsobena.

Nesporná výhoda výkladu § 1123 OZ 2012 vycházejícího z toho, že „újmou“ se v tomto ustanovení rozumí újma majetková i nemajetková, je, že nevyvolává žádné výkladové obtíže. Stručně řečeno, dle tohoto výkladu se právy podílových spoluvlastníků myslí všechna jejich práva a co se týče újmy, opírá se tento výklad o příslušná ustanovení OZ 2012. Proti takovému výkladu nelze mít žádných výhrad.

Na druhou stranu, výše představený výklad, který zužuje práva podílových spoluvlastníků pouze na ta práva, která mají právě proto, že jsou podílovými spoluvlastníky, vyvolá jisté obtíže při určení toho, co se myslí újmou podle § 1123 OZ 2012. Tento výklad totiž nutně zužuje pojem „újma“ užitý v § 1123 OZ 2012 na pojem „škoda“ (viz níže).

Interpretační obtíž, kterou tento výklad vyvolává, by však sama o sobě neměla být důvodem pro to, aby takový výklad byl bez dalšího odmítnut s tím, že se nabízí výklad, který

[91] HULMÁK, Milan et al. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář.* 1. vyd. 2072 s. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8. Strana 1701.

s sebou žádná interpretační úskalí nenese. Ostatně i Ústavní soud České republiky opakovaně zdůrazňuje, že „*obecný soud není absolutně vázán doslovným zněním zákona, nýbrž se od něj smí a musí odchýlit, pokud to vyžaduje účel zákona, historie jeho vzniku, systematická souvislost nebo některý z principů, jež mají svůj základ v ústavně konformním právním řádu jako významovém celku, a že povinnost soudů nalézat právo neznamená pouze vyhledávat přímé a výslovné pokyny v zákonném textu, ale též povinnost zjišťovat a formulovat, co je konkrétním právem i tam, kde jde o interpretaci abstraktních norem a ústavních zásad.*“[92]

V této práci se vychází z toho, že je nutno se zabývat i názory dříve nevyslovenými. Jedině názorová rozdílnost může vyvolat zdravou diskuzi, která může vést k bližšímu ozřejmění toho kterého ustanovení OZ 2012. Z tohoto důvodu se níže uvádí, proč by mohl být akceptovatelný názor, že práva podílových spoluvlastníků podle § 1123 OZ 2012 jsou pouze ta práva, která mají podíloví spoluvlastníci právě proto, že jsou podílovými spoluvlastníky.

Úvodem lze připomenout již výše uvedený názor Andrese, jakož i obsah ustanovení § 175 odst. 1 Knihy 3 BW, podle kterých je (stručně řečeno) pro určení okruhu práv, která nesmí být „ohrožena“ nakládáním s ideálním spoluvlastnickým podílem, rozhodující právní základ společenství, resp. právní vztahy mezi podílovými spoluvlastníky.

Zároveň je nutno se ptát na smysl a účel § 1123 OZ 2012. Jak již bylo v této práci několikrát uvedeno, ideální spoluvlastnický podíl je velmi silně spjat se společnou věcí, ke které „patří“. Společná věc a její správa mohou ovlivňovat ideální spoluvlastnický podíl a také nakládání s ideálním spoluvlastnickým podílem může ovlivnit společnou věc, resp. podílové spoluvlastnictví jako takové.

Při správě společné věci musí existovat mezi podílovými spoluvlastníky určitá shoda a zákonodárce dává zároveň podílovému spoluvlastníku k dispozici určité ochranné prostředky, jimiž se může bránit proti takové správě společné věci, kterou podílový spoluvlastník nepovažuje pro sebe (čili v důsledku i pro svůj ideální spoluvlastnický podíl) za prospěšnou, resp. kterou se cítí být dotčen na svých právech.

Naopak s ideálním spoluvlastnickým podílem může každý podílový spoluvlastník v mezích stanovených právním řádem nakládat, jak sám uzná za vhodné, a ostatní podíloví spoluvlastníci nemohou nijak ovlivnit, do jaké míry takové nakládání s ideálním spoluvlastnickým podílem (ne)zasáhne společnou věc jako takovou.

[92] Nález Ústavního soudu České republiky spis. zn. II.ÚS 3042/12 ze dne 27. srpna 2013.

Za tohoto stavu, který vytváří pro jednotlivé podílové spoluvlastníky výše popsané riziko, je na zákonodárci, aby pro nakládání s ideálním spoluvlastnickým podílem nastavil určité limity, aby společná věc a podíloví spoluvlastníci nebyli ohrožováni tím, jak se nakládá s jednotlivými ideálními spoluvlastnickými podíly.

V této práci je zastáván názor, že řešením je právě § 1123 OZ 2012, který může zabraňovat střetům mezi zájmy jednotlivých podílových spoluvlastníků při nakládání s jejich ideálními spoluvlastnickými podíly a společným zájmem podílových spoluvlastníků, který mají všichni společně ke společné věci.

Z tohoto pohledu se proto jeví jako nepříliš účelné, aby se ustanovením § 1123 OZ 2012 myslela i ta práva, která sice podílovému spoluvlastníkovi náleží (a v tomto smyslu naplňují to, že se jedná o „práva spoluvlastníka"), ale podílový spoluvlastník je má z jiného důvodu než proto, že je podílovým spoluvlastníkem. Tato práva totiž OZ 2012 chrání jinak a není nutno, aby je chránil také právě § 1123 OZ 2012.

Například, OZ 2012 zaručuje podílovému spoluvlastníkovi – fyzické osobě ochranu jeho osobnosti prostřednictvím ustanovení § 81 a násl. OZ 2012. Lze jen připomenout, že tato práva podílový spoluvlastník nemá proto, že je podílovým spoluvlastníkem, ale proto, že je fyzickou osobou.[93]

Tato práce se proto spíše přiklání k závěru, že § 1123 OZ 2012 jsou myšlena jen ta práva podílových spoluvlastníků, která mají podíloví spoluvlastníci právě proto, že jsou podílovými spoluvlastníky.

Tento závěr je pak východiskem pro určení toho, co se v § 1123 OZ 2012 rozumí „újmou".

Pokud jsou práva podílových spoluvlastníků ve smyslu § 1123 OZ 2012 vymezena jako ta práva, které podíloví spoluvlastníci mají proto, že jsou podílovými spoluvlastníky, pak taková práva nejsou právy přirozenými, neboť práva přirozená má pouze člověk, a k tomu, aby je měl, nepotřebuje ničeho dalšího (například splňovat podmínku, že je podílovým spoluvlastníkem).[94]

---

[93] DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela et al. *Občanské právo hmotné. 1, Díl první: Obecná část.* 1. vyd. 429 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-325-8. Strana 248 a násl.

[94] Vždyť OZ 2012 v § 19 uvádí: „*Každý člověk má vrozená, již samotným rozumem a citem poznatelná přirozená práva, a tudíž se považuje za osobu.*"

Na základě výše uvedeného lze pak vést úvahu, že jestliže práva podílových spoluvlastníků ve smyslu § 1123 OZ 2012 nejsou právy přirozenými, znamená to, že při porušení těchto práv musí být podílovým spoluvlastníkům nahrazena pouze škoda (tj. skutečná škoda, popř. také ušlý zisk), která jim byla způsobena jejich porušením.

Přitom zároveň platí, že OZ 2012 ani jiný zákon nikde nestanoví povinnost náhrady nemajetkové újmy ve vztahu k porušení práv podílových spoluvlastníků uvedených v § 1123 OZ 2012.

Lze proto uzavřít, že „újmou“ ve smyslu § 1123 OZ 2012 měl zákonodárce na mysli spíše pouze škodu.

V této práci je proto zastáván názor, že při zastavení ideálního spoluvlastnického podílu je s ohledem na § 1123 OZ 202 nutno zkoumat, zda jeho zastavením nevznikne škoda ostatním podílovým spoluvlastníkům téže společné věci, a to v důsledku porušení těch práv, která mají právě proto, že jsou podílovými spoluvlastníky.

V případě aplikace § 1123 OZ 2012 lze mít za to, že ve většině případů nebude příliš složité určit, zda některému z podílových spoluvlastníků vznikla škoda v důsledku toho, že jiný podílový spoluvlastník nakládal se svým ideálním spoluvlastnickým podílem. Složitější však bude určení toho, že tato škoda vznikla právě jako důsledek porušení práv takového podílového spoluvlastníka, tj. zda došlo k porušení zákazu stanoveného § 1123 OZ 2012 pro nakládání s ideálním spoluvlastnickým podílem. Lze uvést následující příklad.

Podíloví spoluvlastníci A a B se uzavřou s bankou úvěrovou smlouvu, aby získali finanční prostředky na zlepšení společné věci. V úvěrové smlouvě je výslovně uvedeno, že podílový spoluvlastník A ani podílový spoluvlastník B nesmí zastavit svůj ideální spoluvlastnický podíl na společné věci. Pokud tak učiní, je v úvěrové smlouvě pro takový případ dohodnuto zvýšení úrokové sazby úvěru o 5% ročně.

Podílový spoluvlastník A i přes to, že si byl vědom své smluvní povinnosti (a důsledků jejího porušení), svůj ideální spoluvlastnický podíl zastaví, aniž by to předtím oznámil podílovému spoluvlastníkovi B či se s ním o tom poradil. Banka následně zvýší úrokovou sazbu souladu s úvěrovou smlouvou o 5% a podíloví spoluvlastníci A a B jsou tedy zavázáni splatit poskytnutý úvěr spolu s takto zvýšeným ročním úrokem. Pro podílového spoluvlastníka B bude za daných okolností zvýšení úrokové sazby jistě překvapivé.

To, že podílovému spoluvlastníkovi B vznikla škoda v důsledku jednání podílového spoluvlastníka A, lze dovodit relativně snadno. Jak je to ale s tím, zda podílový spoluvlastník A porušil nějaké právo podílového spoluvlastníka B?

Lze argumentovat, že podílový spoluvlastník A svým jednáním porušil právo podílového spoluvlastníka B podílet se na správě společné věci dle § 1126 OZ 2012. Rozhodnutí podílového spoluvlastníka A zastavit svůj ideální spoluvlastnický podíl se totiž v konečném důsledku týkalo práva podílového spoluvlastníka B spravovat společnou věc. Podílový spoluvlastník B měl v tomto případě právo, aby s ním podílový spoluvlastník A předem projednal možnost zastavení svého ideálního spoluvlastnického podílu, když se toto opatření týkalo i společné věci.

### 2.4.3. Je možné zastavit pouze část ideálního spoluvlastnického podílu?

V předchozích částech této práce bylo mimo jiné ukázáno, že ideální spoluvlastnický podíl není věcí v právním smyslu, ale že se jedná o pouhé číslo vyjádřené zlomkem či procentuálně. Mezi ideálním spoluvlastnickým podílem a společnou věcí, ke které tento ideální spoluvlastnický podíl „náleží“, tak existuje relativně volný vztah, když ideálnímu spoluvlastnickému podílu ani neodpovídá žádná konkrétní část společné věci. Za takovýchto předpokladů je možné se ptát, zda lze zastavit pouze část ideálního spoluvlastnického podílu. Jinak řečeno, zda je možné, aby část ideálního spoluvlastnického podílu zastavena byla a zároveň část stejného ideálního spoluvlastnického podílu zastavena nebyla.

Jako jedno z možných východisek řešení této otázky se nabízí doposud platné a účinné ustanovení § 1124 OZ 2012 (již ve znění novely zákon č. 460/2016 Sb.[95]), které pro případ, že se podíloví spoluvlastníci nedohodnou o výkonu předkupního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu na společné nemovité věci, stanoví, že v takovém případě mají podíloví spoluvlastníci právo vykoupit takový podíl poměrně podle velikosti svých ideálních spoluvlastnických podílů. Jinými slovy řečeno, § 1124 OZ 2012 předpokládá, že ideální spoluvlastnický podíl, ke kterému je několika podílovými spoluvlastníky uplatňováno předkupní právo ve smyslu § 1124 OZ 2012, bude rozdělen a takto rozdělený bude následně převeden ve prospěch jednotlivých podílových spoluvlastníků.

Tomu odpovídá i judikatura: „*Z toho vyplývá, že potenciální nárok těch spoluvlastníků, kteří podíl (resp. tu jeho ideální část, která by na ně připadala, kdyby předkupní právo*

[95] K předkupnímu právu dle § 1124 OZ 2012 viz blíže část 3.2.4 této rigorózní práce.

*uplatnili) vykoupit nechtějí, „přiroste“ těm spoluvlastníkům, kteří nabídku k výkupu (včas a řádně) přijali. Že si podíl zavázaného spoluvlastníka vypořádají poměrně podle velikosti svých podílů na věci (takže žádná část podílu není zcizitelná zavázaným spoluvlastníkem třetí osobě) již bez dalšího vyplývá ze zákona.*“[96] Zákon tedy výslovně upravuje případ, kdy je převáděno vlastnické právo k pouhé části ideálního spoluvlastnického podílu.

Jestliže OZ 2012 pro případy, které určuje, předpokládá možnost převodu vlastnického práva k části ideálního spoluvlastnického podílu, nedávalo by smysl, aby takový převod části ideálního spoluvlastnického podílu nebyl možný také v případech jiných, tj. v případech, které OZ 2012 výslovně nepředpokládá.

Že k převodům vlastnického práva k části ideálního spoluvlastnického podílu v praxi dochází i v jiných situacích než při uplatnění zákonného předkupního práva (tj. i v jiných případech, než které zákon výslovně zmiňuje či upravuje), a že takový postup je považován za souladný s právem, potvrzuje i následující rozhodnutí Nejvyššího soudu: „*Poté manželé V. část svého podílu prodali kupní smlouvou z 13. 3. 2003 P. M. (3348/10000 za 550.000,- Kč), další část podílu prodali 25. 3. 2003 žalovanému (3284/10000 za 1.750.000,- Kč) s právními účinky vkladu do katastru nemovitostí k 14. 3. 2003, resp. k 25. 3. 2003.*“[97]

Pokud zákonodárce a judikatura podílovým spoluvlastníkům umožňuje převést na jiné osoby vlastnického právo k části ideálního spoluvlastnického podílu (tj. učinit v podstatě ten nejcitelnější zásah do vlastnického práva spočívající v jeho převedení na jinou osobu a vedoucí ke ztrátě vlastnického práva), tím spíše by měl umožnit zastavení části ideálního spoluvlastnického podílu (tj. dispozici s ideálním spoluvlastnickým podílem, která nemusí nutně vést k převodu vlastnického práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu na jinou osobu).

Možností zastavení části věci v právním smyslu se zabýval i Nejvyšší soud, když jediný vlastník nemovité věci zastavil pouze část předmětné nemovité věci[98]: „*V tomto případě je skutečně nutno především vycházet z ustanovení § 123 o. z., podle něhož vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Odvolací soud proto správně připomněl, že v rámci tohoto svého dispozičního oprávnění může vlastník dát do zástavy věc k zajištění závazků svých nebo*

[96] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. srpna 2009, spis. zn. 33 Cdo 603/2008.

[97] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 2. března 2011, spis. zn. 22 Cdo 1595/2009.

[98] Připouští-li se, že na ideální spoluvlastnický podíl lze do určité míry pohlížet jako na věc v právním smyslu, lze závěry Nejvyššího soudu analogicky aplikovat i na zastavení části ideálního spoluvlastnického podílu.

*třetích osob. Může-li dát do zástavy celou věc, je v tom nutně obsaženo i jeho právo zastavit i jen část takové věci. Dovolací soud se pak zejména ztotožňuje se závěrem, že i když vlastník zastaví jen ideální část věci, nemění se tím nic na dosavadním výlučném vlastnickém právu vlastníka k takové věci.*“[99]

Pokud připustíme, že se závěr Nejvyššího soudu o možnosti zastavit jen část věci v právním smyslu vztahuje také na ideální spoluvlastnický podíl, pak je nutno sledovat i další závěry Nejvyššího soudu učiněné ve stejném rozhodnutí: „*Pokud například vlastník zastaví část věci, nemění se nic na jeho vlastnickém právu. Zástavní právo jen k části věci pouze vyjadřuje, nakolik může být vlastnické právo vlastníka dotčeno případnou realizací zástavního práva. V době trvání částečné zástavy o podílech na věci z hlediska vlastnického nemá smysl uvažovat. (Teprve) při prodeji zastavené ideální části vznikne standardní spoluvlastnický stav.*“

V případě realizace zástavního práva k části ideálního spoluvlastnického podílu by se proto mohlo zdát, že vznikne ideální podílové spoluvlastnictví mezi vlastníkem ideálního spoluvlastnického podílu, kterážto jeho část byla zastavena, a osobou, která získala část ideálního spoluvlastnického podílu realizací předmětného zástavního práva. Ostatně, může-li být ideální spoluvlastnický podíl předmětem společného jmění manželů[100], které je příkladem spoluvlastnictví bez podílů, proč by ideální spoluvlastnický podíl nemohl být předmětem ideálního podílového spoluvlastnictví?

Uvědomíme-li si však, že ideální spoluvlastnický podíl není věcí v právním smyslu a že jeho účelem je vyjádřit poměr podílového spoluvlastníka ke společné věci, nejeví se konstrukce podílového spoluvlastnictví k ideálnímu spoluvlastnickému podílu jako příliš nosná. Ostatně ideální spoluvlastnický podíl má hospodářský význam až ve spojení se společnou věcí, ke které náleží (část 2.2.4. této práce).

Jakékoli „podílové spoluvlastnictví“ ideálního spoluvlastnického podílu by se totiž ve výsledku projevilo pouze ve vztahu ke společné věci, ke které takto „spoluvlastněný“ ideální spoluvlastnický podíl náleží.

V této práci je proto zastáván názor, že než rozvíjet myšlenku ideálního podílového spoluvlastnictví k ideálnímu spoluvlastnickému podílu (což by – možná – mimo jiné znamenalo připustit, že ideální spoluvlastnický podíl je věcí v právním smyslu), je pro praxi i

[99] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 19. prosince 2002, spis. zn. 30 Cdo 1268/2002.

občanskoprávní teorii lepší (a zároveň jednodušší) připustit, že v případě realizace zástavního práva k části ideálního spoluvlastnického podílu se ideální spoluvlastnický podíl rozštěpí.

Tím se dospěje k tomu, že po výkonu takového zástavního práva se osoba, které část rozštěpeného podílu připadne, bude podílet přímo na společné věci, a nikoliv na části ideálního spoluvlastnického podílu. V tomto ohledu se i projevuje výhodnost koncepce ideálního spoluvlastnického podílu jako pouhého čísla (viz část 2.2. této práce), která umožňuje ideální spoluvlastnický podíl matematickým výpočtem přesně rozdělit a tím i přesně určit míru podílení se na společné věci.

Závěrem lze připomenout, že i v případě zastavení části ideálního spoluvlastnického podílu se uplatní pravidla obsažená v § 1123 OZ 2012. Platí-li totiž určité pravidlo pro ideální spoluvlastnický podíl, tím spíše musí platit pro jeho část. Závěry vyslovené v této části se uplatní i po novele OZ 2012, která nabude účinnosti k 1. červenci 2020 (aktuálně platné a účinné znění § 1124 OZ 2012 totiž v této části sloužilo pouze jako jedno z argumentačních východisek).

### 2.4.4. Možné následky zastavení ideálního spoluvlastnického podílu v rozporu s § 1123 OZ 2012

Pokud by ideální podílový spoluvlastník svůj ideální spoluvlastnický podíl zastavil a tímto jeho právním jednáním by došlo k porušení právní normy obsažené ve větě druhé ustanovení § 1123 OZ 2012, lze uvažovat o vzniku povinnosti ideálního podílového spoluvlastníka nahradit škodu ostatním podílovým spoluvlastníkům stejné společné věci.

V části 2.4.2. této práce byl učiněn závěr, že zákonodárce měl „újmou“ podle § 1123 OZ 2012 na mysli spíše pouze škodu vzniklou ostatním podílovým spoluvlastníkům.

Dle § 2910 OZ 2012 platí, že škůdci vzniká povinnost nahradit škodu také tehdy, jestliže svým vlastním zaviněním poruší povinnost stanovenou mu zákonem (tedy i povinnost stanovenou OZ 2012) a zasáhne tak do absolutního práva (takovým právem je například právo vlastnické) poškozeného. Zároveň se pro takový případ uplatňuje domněnka nedbalosti (viz § 2911 OZ 2012).

Právní jednání spočívající v zastavení ideálního spoluvlastnického podílu v rozporu s § 1123 OZ 2012 naplňuje všechny znaky stanovené § 2910 OZ 2012 pro vznik povinnosti

[100] ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef et al. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* 1. vyd. 1298 s. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-546-7. Strana 330.

nahradit škodu, pokud ostatním spoluvlastníkům takovým právním jednáním, tj. zastavením ideálního spoluvlastnického podílu, škoda opravdu vznikne.

Níže uvedená tabulka toto přehledně shrnuje, když uvádí zákonodárcem stanovené náležitosti pro vznik povinnosti nahradit škodu a zároveň ukazuje, jak zastavení ideálního spoluvlastnického podílu způsobující škodu ostatním podílovým spoluvlastníkům naplňuje všechny podmínky pro vznik povinnosti nahradit jim škodu v důsledku toho vzniklou:

| **Předpoklady pro vznik povinnosti nahradit škodu dle § 2910 věty prvé OZ 2012** | **Jsou splněny předpoklady dle § 2910 věty prvé OZ 2012, když zastavením ideálního spoluvlastnického podílu vznikne škoda ostatním podílovým spoluvlastníkům?** |
|---|---|
| **Vlastní zavinění alespoň z nedbalosti** | **Ano** - Zavinění alespoň ve formě nedbalosti lze předpokládat. Podílový spoluvlastník musí znát svá práva a povinnosti plynoucí mu ze zákona a podle toho také jednat. Ignoruje-li je či se o ně nezajímá, jedná minimálně nedbale. |
| **Porušení povinnosti stanovené zákonem** | **Ano** - Ustanovení § 1123 OZ 2012 stanoví jednotlivým podílovým spoluvlastníkům povinnost disponovat se svým ideálním spoluvlastnickým podílem tak, aby nezpůsobovali újmu ostatním podílovým spoluvlastníkům. |
| **Zásah do absolutního práva poškozeného** | **Ano** – Následkem právního jednání spočívajícího v zastavení ideální spoluvlastnického podílu je zásah do vlastnického práva ke společné věci ostatních podílových spoluvlastníků, popř. do jejich vlastnického práva k jejich ideálním spoluvlastnickým podílům* nebo věcem v právním smyslu (např. peníze, nemovité věci apod.). |
| **Způsobení škody (skutečná škoda a/nebo ušlý zisk)** | **Ano** - Bez odůvodnění, neboť předpokladem v části 2.4.5. této práce je, že škoda ostatním podílovým spoluvlastníkům vznikla. |

* Jak již bylo v této práci vysvětleno, ideální spoluvlastnický podíl není věcí v právním smyslu.

Škoda způsobená zmíněným zastavením ideálního spoluvlastnického podílu se dle okolností ostatním podílovým spoluvlastníkům nahrazuje uvedením do předešlého stavu nebo v penězích (blíže viz § 2951 OZ 2012).

Závěry části 2.4.5. této práce týkající se zastavení ideálního spoluvlastnického podílu v rozporu s § 1123 OZ 2012 se vztahují i na případ zastavení části ideálního spoluvlastnického podílu v rozporu s § 1123 OZ 2012.

## *2.5 Zastavení společné věci*

V části 2.1 této práce bylo konstatováno, že je nepochybné, že společná věc může být předmětem zástavního práva.

Na první pohled by se proto mohlo zdát, že zřízení zástavního práva ke společné věci nevyvolává žádné zásadní otázky. Cílem části 2.5 této práce je poukázat na několik zajímavých bodů, které se týkají právě zřízení zástavního práva ke společné věci.

Odpověď na otázku „Jak vzniká zástavní právo?“ lze najít v části 1.2.2, která stručně pojednává o jednotlivých způsobech vzniku zástavního práva.

V případech vzniku zástavního práva ze zákona či na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci (tj. v případech, kdy ke zřízení zástavního práva není třeba právně relevantního projevu vůle osob, které věc vlastní) není pro vznik takového zástavního práva rozhodující počet vlastníků věci, ke které se zástavní právo zřizuje. V těchto případech totiž zástavní právo vznikne, ať už je vlastníkem věci jedna osoba či více osob.

Nicméně v případě, kdy je vznik zástavního práva odvislý od projevu vůle vlastníka věci, je počet osob vlastnících věc, která má být zastavena, proměnnou, kterou nesmí zákonodárce opominout a musí jí věnovat náležitou pozornost.

Vlastní-li totiž věc více osob, musí zákonodárce mimo jiné nalézt odpověď na následující otázky:

1. Kolik osob, které společně vlastní jednu věc, musí právně jednat (tj. zejména podepsat zástavní smlouvu) za účelem zastavení společné věci?
2. Od kolika osob vlastnících společnou věc (tj. od kolika spoluvlastníků) je třeba souhlasného projevu vůle k tomu, aby to stačilo k platnému právnímu jednání, jímž bude zřízeno zástavní právo ke společné věci?

### 2.5.1. Počet osob, které musí právně jednat, aby došlo k zastavení společné věci

Odpověď na první otázku je obsažena v § 1116 OZ 2012, který (s pomocí fikce) stanoví, že vůči třetím osobám se podíloví spoluvlastníci pokládají za jednu osobu[101].

Nelze jinak než ocenit, že ve vztahu k tomuto ustanovení Zuklínová připomíná znění § 202 Vládního návrhu OZ 1937: „*Hledí-li se k věci společné jako k celku, pokládají se spoluvlastníci za osobu jedinou, a shodují-li se, mají právo celou věcí společnou vládnouti podle své vůle. Neshodují-li se, nesmí spoluvlastník činiti na společné věci změny, které by se dotýkaly podílu spoluvlastníka jiného.*“

Připomínka Zuklínové a její odkaz na Vládní návrh OZ 1937 totiž:

[101] ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.: Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura.* 2. vyd. 107 s. Praha: Linde Praha, 2013. ISBN 978-80-7201-924-3. Strana 21.

(a) umožňuje odhalit význam a smysl § 1116 OZ 2012, který nemusí být na první pohled zcela zřejmý;

(b) poukazuje na velice úzkou provázanost mezi ideálním spoluvlastnickým podílem a společnou věcí („*nesmí spoluvlastník činiti na společné věci změny, které by se dotýkaly podílu spoluvlastníka jiného*“); a

(c) připomíná, že jednání podílových spoluvlastníků vůči třetí osobě je úzce spojeno s tím, jak chtějí podíloví spoluvlastníci společnou věc spravovat („*shodují-li se, mají právo celou věcí společnou vládnouti podle své vůle*“).

K bodu (a) lze uvést následující. Při srovnání § 1116 OZ 2012 a § 202 Vládního návrhu OZ 1937 vyjde najevo, že Vládní návrh OZ 1937 explicitně vyjadřuje, co bychom dovodili i výkladem[102]: podílový spoluvlastník nesmí při neshodě s ostatními podílovými spoluvlastníky disponovat se společnou věcí tak, že by se takové jeho jednání dotýkalo i ideálních spoluvlastnických podílů ostatních podílových spoluvlastníků.

Ostatně tento závěr je logický: jsou-li všichni podíloví spoluvlastníci vlastníky společné věci, nemůže ve vztahu ke společné věci žádný z podílových spoluvlastníků jednat, jako kdyby pouze on sám byl vlastníkem společné věci, když tomu tak ve skutečnosti není. Správnost tohoto závěru potvrzuje i původně navrhované znění dnešního § 1116 OZ 2012: „*...je-li společná věc nahlížena jako celek, považují se spoluvlastníci za jedinou osobu a, jsou-li ve shodě, nakládají s věcí jako jediná osoba. Nejsou-li spoluvlastníci ve shodě, nemůže žádný z nich zasahovat do věci tak, aby se to dotklo podílu jiného spoluvlastníka.*“[103]

Zároveň se ustanovením § 1116 OZ 2012 vyjadřuje (a nabízí se konstatování, že Vládní návrh OZ 1937 to činí lépe), že nakládání se společnou věcí nemůže bez dalšího zasáhnout vlastnické právo jednotlivých podílových spoluvlastníků k jejich ideálním spoluvlastnickým podílům, a to i přesto, že ideální spoluvlastnické podíly nejsou věcí v právním smyslu.[104]

Tím se dostáváme ke krátké poznámce k výše zmíněnému bodu (b). Lze stručně připomenout, že § 1116 OZ 2012 zdůrazňuje to, co již bylo v této práci několikrát naznačeno:

---

[102] Tento závěr například: **(i)** ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.: Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura.* 2. vyd. 107 s. Praha: Linde Praha, 2013. ISBN 978-80-7201-924-3. Strana 22. **(ii)** SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* 1. vyd. 1276 s. Praha: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5. Strana 415.

[103] KRÁLÍK, Michal. Podílové spoluvlastnictví v návrhu nového občanského zákoníku. *Justičná revue.* 2008, roč. 60, č. 11, s. 1611-1631. ISSN 1335-6461. Strana 1615.

[104] K tomu viz výše v této práci.

společná věc je rozhodujícím činitelem, od kterého se odvíjí i hospodářský význam ideálního spoluvlastnického podílu. Vždyť sama existence ideálního spoluvlastnického podílu je odvislá od existence společné věci.

Třetí bod (c) pak upozorňuje na to, o čem bude ještě dále podrobně pojednáno v části 2.5.2. této práce: projev vůle podílových spoluvlastníků směřující k zastavení společné věci nelze vnímat pouze jako vystupování a jednání podílových spoluvlastníků vůči třetím osobám, ale je nutné se zaměřit i na ohnisko, zdroj či předpoklad takového projevu vůle, kterým je „interní“ rozhodování podílových spoluvlastníků o zastavení společné věci.

Pokud jde o vystupování podílových spoluvlastníků vůči třetím osobám, resp. jakým způsobem má být projeveno to, že podíloví spoluvlastníci „jednají jako jeden“, nezastává judikatura jednotné stanovisko.

Nejvyšší soud v 70. letech minulého století vyslovil tento názor: „*Při přezkoumání platnosti smlouvy ve smyslu ustanovení § 63 odst. 1 not. ř. je státní notářství povinno zkoumat zvláště oprávnění účastníka nakládat nemovitostí* […] *V této otázce se v praxi státních notářství vyskytují ještě některé nedostatky. Např. je-li předmětem smlouvy celá nemovitost, která je ve spoluvlastnictví více osoba, pak musí být účastníky smlouvy všichni tito spoluvlastníci. Podle ustanovení § 137 odst. 1 o. z. vyjadřuje podíl míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Spoluvlastník může svůj podíl převádět za podmínek § 140 o. z. na jiné osoby, nemůže však převádět více práv, než má sám; nemůže tedy účinně převádět podíl, jehož vlastníkem není a který náleží dalšímu spoluvlastníkovi. Účastníky právního úkonu musí tu být proto všichni spoluvlastníci a k účinnému převodu celé věci nestačí právní úkon jednoho z nich, byť i se souhlasem ostatních (rozsudek Nejvyššího soudu ČSR sp. zn. 4 Cz 4/74).*“[105]

Podobně se Nejvyšší soud vyjádřil i v roce 1984: „*Obsahem závazku je např. právo přechodu přes pozemek ve spoluvlastnictví, braní vody ze studny na společném pozemku, právo vést vodovodní potrubí přes pozemek apod. Tyto závazky jsou zpravidla zřizovány bez souvislosti s převodem spoluvlastnického podílu, zatěžují celou nemovitost, a to bez*

[105] Zpráva o stavu a úrovni řízení registraci smluv u státních notářství České socialistické republiky projednaná a schválená občanskoprávním kolegiem Nejvyššího soudu ČSR, spis. zn. Cpj 36/74 z 12.12.1974, publikovaná ve Sbírce soudní rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu ČSSR pod číslem 22/1975.

*konkrétního vztahu k některému ze spoluvlastníků. Účastníky smlouvy o zřízení takového věcného břemene jsou proto všichni spoluvlastníci zatěžovaného pozemku.*“[106]

Stejný právní názor pak zaujal Nejvyšší soud pro území České republiky i později: „*Většina státních notářství správně vyžaduje v těch případech, kdy věcné břemeno zatěžuje celou nemovitost […] a tato nemovitost je v podílovém spoluvlastnictví, aby všichni spoluvlastníci byli účastníky smlouvy, neboť nepostačuje jejich souhlas. Zatížení nemovitosti věcným břemenem shora uvedeného obsahu je nakládání (disposicí) s nemovitostí a každý ze spoluvlastníků může s ní takto disponovat jen v rozsahu svého spoluvlastnického podílu a nikoli v rozsahu spoluvlastnických podílů ostatních spoluvlastníků.*“[107]

Tento svůj názor prosazoval tehdejší Nejvyšší soud i na Slovensku: „*Ak sa vecné bremeno týka celej nehnuteľnosti a teda neobmedzuje práva iba jedného spoluvlastníka (napr. ide o právo priechodu cez pozemok), potom musia byť účastníkmi zmluvy všetci spoluvlastníci. Teda nestačí, aby ostatní spoluvlastníci dali ku zriadeniu takého vecného bremena iba svoj súhlas (porov. č. 45/1986, str. 44, Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk).*“[108]

Výše citovaná rozhodnutí se týkají smluv, jejichž předmětem je převod vlastnického práva ke společné věci nebo zřízení věcného břemene ke společné věci, tj. smluv, jejichž předmětem jsou věcná práva týkající se společné věci.

Naproti tomu později (v roce 2006) Nejvyšší soud dospěl k jinému názoru v rozhodnutí týkajícím se podpisu nájemní smlouvy, které lze s ohledem na tam uvedené zdůvodnění považovat v jistém směru za shrnující: „*Judikatura Nejvyššího soudu je ustálena v názoru, že hospodařením se společnou věcí ve smyslu § 139 odst. 2 obč. zák. je určení nájemce části nemovitosti, která již byla pronajata, (srov. rozsudek ze dne 18. 1. 2000, sp.zn. 22 Cdo 400/98), rozhodnutí o užívání věci jejími spoluvlastníky (srov. např. rozsudky ze dne 21. 5. 1998, sp.zn. 2 Cdon 347/97, a ze dne 20. 1. 1999, sp.zn. 22 Cdo 2528/98, uveřejněné pod č. 22 a č. 31 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1999 a ročník 2000),*

[106] Závěry občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu České socialistické republiky k rozhodování soudů i státních notářství v ČSR, spis. zn. Cpj 51/84 ze dne 29.12.1984, publikované v Zbierke súdnych rozhodnutí a stanovísk Nejvyššího soudu ČSSR pod číslem 45/1986.

[107] Zhodnocení řízení i rozhodování státních notářství o návrzích na registraci smluv projednané a schválené občanskoprávním kolegiem Nejvyššího soudu České socialistické republiky, spis. zn. Cpj 42/87 z 18.12.1987, publikované ve Zbierke súdnych rozhodnutí a stanovísk Nejvyššího soudu ČSSR pod číslem 12/1988.

[108] Zhodnocení řízení i rozhodování státních notářství o návrzích na registraci smluv / registr R I a R V / projednané a schválené občanskoprávním kolegiem Nejvyššího soudu SSR, spis. zn. Cpj 55/87 z 22.12.1987.

*určení, kdo bude nájemcem bytu ve společném domě (srov. usnesení ze dne 30. 5. 2002, sp.zn. 22 Cdo 205/2002, uveřejněné pod C 1239 v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, svazek 17), jakož i uzavření smlouvy o nájmu bytu v domě v podílovém spoluvlastnictví (rozsudek ze dne 1. 2. 2005, sp.zn. 26 Cdo 436/2004, uveřejněný pod C 3248 v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, svazek 32). Z uvedeného je zřejmé, že závěr odvolacího soudu, že uzavření smlouvy o nájmu bytu je hospodařením se společnou věcí ve smyslu ustanovení § 139 odst. 2 obč. zák. a že při uzavření smlouvy ze dne 1. 12. 1994 byl respektován postup vyplývající z uvedeného ustanovení, byla-li uzavřena jedním ze spoluvlastníků (panem K.) se souhlasem paní P., je v souladu s ustálenou judikaturou dovolacího soudu.*“[109]

V tomto rozhodnutí dospěl Nejvyšší soud k závěru, že podpis nájemní smlouvy týkající se společné věci pouze jedním z podílových spoluvlastníků se souhlasem ostatních je v souladu se zákonem.

V roce 2011 se Nejvyšší zabýval případem, kdy jeden ze dvou podílových spoluvlastníků zastavil celou nemovitost bez souhlasu druhého podílového spoluvlastníka: „*V posuzovaném případě dal žalobce a) zástavní smlouvou ze dne 22.5.1992 do zástavy nemovitosti "v plném rozsahu", přestože byl jen jejich spoluvlastníkem ve výši ideální poloviny a přestože spoluvlastník druhé ideální poloviny K. H. se zastavením (jak je výslovně uvedeno v textu smlouvy) nesouhlasil. Vzhledem k tomu, že žalobce a) mohl dát platně do zástavy bez souhlasu druhého spoluvlastníka jen svůj spoluvlastnický podíl, je zástavní smlouva ze dne 22.5.1992 neplatným právním úkonem nepochybně v části, v níž žalobce a) nakládal se spoluvlastnickým podílem K. H.*“[110]

Před vyhodnocením citované judikatury je třeba připomenout, že OZ 1964 za dobu své účinnosti nikdy neobsahoval ustanovení podobné § 202 Vládního návrhu OZ 1937, resp. podobné § 1116 OZ 2012.

Nicméně, až do 31. 12. 1991 obsahoval OZ 1964 ustanovení § 138, které svým obsahem alespoň trochu naznačovalo, jakým způsobem podíloví spoluvlastníci vystupují vůči třetím osobám: „*(1) Běžné záležitosti týkající se společné věci může vyřizovat každý ze spoluvlastníků. V ostatních záležitostech je třeba souhlasu všech; jinak je právní úkon neplatný. (2) Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně.*“ Toto ustanovení bylo k 1. 1. 1992 zrušeno a OZ 1964

[109] Rozhodnutí Nejvyššího soudu spis. zn. 26 Cdo 2033/2005 ze dne 21. prosince 2006.
[110] Rozhodnutí Nejvyššího soudu spis. zn. 21 Cdo 4397/2009 ze dne 6. dubna 2011.

až do konce své účinnosti již nikdy neobsahoval úpravu podobnou úpravě uvedené v § 138 odst. 1 OZ 1964 a citované v předešlé větě.

Z výše citované judikatury před rokem 1989 je jednoznačně patrné, že převod vlastnického práva ke společné věci či zřízení věcného břemene ke společné věci nebyly považovány za „*běžné záležitosti*“, které může samostatně vyřizovat „*každý ze spoluvlastníků*“ ve smyslu tehdy platného a účinného § 138 odst. 1 OZ 1964.

Jinak řečeno, judikatura taková právní jednání považovala za „*ostatní záležitost*“ ve smyslu druhé věty § 138 odst. 1 tehdy platného a účinného OZ 1964. Přitom se nespokojila s tím, aby v těchto případech klasifikovaných jako „*ostatní záležitosti*“ ve smyslu § 138 odst. 1 OZ 1964 právně jednal jen některý z podílových spoluvlastníků se souhlasem ostatních, ale aby jednali všichni podíloví spoluvlastníci společně. Velmi dobře toto stanovisko judikatury shrnuje komentářová literatura: „*Skutečností však je, že dosavadní judikatura u těchto úkonů zásadní povahy neodlišovala samotné rozhodnutí o nich a účastenství u právního úkonu, kterým docházelo k jejich zřizování, neboť vyžadovala souhlas všech spoluvlastníků s příslušným rozhodnutím týkajícím se společné věci a také jejich účastenství v příslušném právním úkonu (typicky u smlouvy o zřízení věcného břemene).*“[111]

Naproti tomu, pokud jde o hospodaření se společnou věcí, Nejvyšší soud nevyžaduje, aby příslušnou smlouvu, kterou lze vnímat jako určitý „hmatatelný“ projev hospodaření se společnou věcí, podepsali všichni podíloví spoluvlastníci. Může ji podepsat i pouze jeden podílový spoluvlastník, avšak musí mít souhlas ostatních. Nejvyšší soud odvozoval v těchto případech způsob projevu vůle podílových spoluvlastníků spočívající v podpisu smlouvy od ustanovení § 139 odst. 2 OZ 1964: „*O hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů.*“

Z citované judikatury docela zřetelně vyplývá, že pokud jde projev vůle podílových spoluvlastníků vůči třetím osobám, záleží na tom, zda takové právní jednání spadá do kategorie (i) hospodaření se společnou věcí (nevyžaduje se, aby právní jednání učinili všichni podíloví spoluvlastníci, nicméně musejí k němu dát souhlas) nebo (ii) „věcněprávního“ nakládání se společnou věcí (vyžaduje se, aby právní jednání učinili všichni podíloví spoluvlastníci společně).

[111] SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* 1. vyd. 1276 s. Praha: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5. Strana 509.

Pokud judikatura u převodu vlastnického práva ke společné věci, jakož i při zatížení společné věci věcným břemenem, vyžaduje nejen souhlas podílových spoluvlastníků, ale i jejich společné právní jednání, tak v podstatě vyžaduje, aby se tito podíloví spoluvlastníci považovali za jednu osobu. To odpovídá pravidlu vyjádřenému v § 1116 OZ 2012.

Lze předpokládat, že společné právní jednání podílových spoluvlastníků by judikatura požadovala i při zastavení společné věci. Vždyť i při zastavení společné věci je nutno „*zkoumat zvláště oprávnění účastníka nakládat*“[112] se společnou věcí. Takové oprávnění by vzhledem k argumentaci Nejvyššího soudu měli mít i v případě zastavení společné věci pouze všichni podíloví spoluvlastníci dohromady, neboť takové zastavení společné věci se v důsledku dotýká všech podílových spoluvlastníků a jejich ideálních spoluvlastnických podílů.

Budeme-li vycházet z výše citované judikatury[113], pak je možno učinit prozatímní závěr, že i při zastavení společné věci se vyžaduje, aby projev vůle směřující k zastavení společné věci učinili všichni podíloví spoluvlastníci, tj. aby právně jednali všichni společně. Pouhý souhlas (přivolení) všech podílových spoluvlastníků nestačí.

### 2.5.2. Souhlas podílových spoluvlastníků k zastavení společné věci

Z výše citované judikatury, jakož i z OZ 2012 (§ 1126 a násl.) vyplývá, že zastavení společné věci na základě projevu vůle podílových spoluvlastníků (viz část 2.5.1. výše) je podmíněno „interním“ rozhodováním podílových spoluvlastníků, jak společnou věc spravovat. Jinými slovy řečeno, zastavení společné věci podílovými spoluvlastníky je projevem jejich rozhodnutí o správě společné věci.

Rozhodování podílových spoluvlastníků o zřízení zástavního práva ke společné věci upravují § 1132[114] a § 1333 OZ 2012. Ustanovení § 1333 je speciální k § 1132 OZ 2012[115] a vztahuje se na případy, kdy má zástavní právo ke společné věci sloužit k zajištění peněžité pohledávky vzniklé při zlepšení společné věci nebo při její obnově.

---

[112] Výše již citováno ze zprávy občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČSR, spis. zn. Cpj 36/74 z 12. prosince 1974, přičemž se Nejvyšší soud vyjadřoval k věci nemovité.

[113] Bohužel se nepodařilo dohledat žádnou aktuálnější judikaturu k danému problému. Citované rozhodnutí Nejvyššího soudu z roku 2011 pouze uvádí, že zástavní smlouva o zastavení společné věci je neplatná, nedal-li podílový spoluvlastník svůj souhlas. Bohužel však neuvádí, zda by zástavní smlouva byla platnou a účinnou, pokud by podílový spoluvlastník souhlas dal, avšak smlouvu nepodepsal.

[114] SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* 1. vyd. 1276 s. Praha: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5. Strana 508.

[115] ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef et al. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* 1. vyd. 1298 s. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-546-7. Strana 371.

Tabulka uvedená níž shrnuje a zároveň poskytuje značně zajímavé srovnání jednotlivých souhlasných většin podílových spoluvlastníků, které jsou nutné ve vztahu k rozhodnutí o zastavení společné věci podle §§ 1132 – 1333 OZ 2012.

| | **Zástavní právo sloužící k zajištění (i) nepeněžité pohledávky a/nebo (ii) peněžité pohledávky, která nevznikla ani při zlepšení společné věci ani při její obnově*** | **Zástavní právo k zajištění peněžité pohledávky vzniklé při zlepšení společné věci nebo při její obnově** |
|---|---|---|
| **Zřízení** | Souhlas všech podílových spoluvlastníků (§ 1132 OZ 2012) | Souhlas alespoň dvoutřetinové většiny podílových spoluvlastníků (§ 1133 OZ 2012) |
| **Zrušení** | Souhlas všech podílových spoluvlastníků (§ 1132 OZ 2012) | Patrně souhlas všech podílových spoluvlastníků (§ 1132 OZ 2012)** |

* Zástavní právo nespadající do „zvláštního režimu“ dle § 1133 OZ 2012 (argument *a contrario*)

** Ustanovení § 1133 hovoří výslovně pouze o „zřízení“ zástavního práva. S ohledem na to, že § 1333 OZ 2012 má být speciální úpravou, otevírá se prostor pro diskuzi, zda požadavek alespoň dvoutřetinové většiny nevztáhnout také na zrušení takového zástavního práva.[116]

Za prvé lze zdůraznit, že při zrušení zastavení společné věci je OZ 2012 stejně přísný (ne-li přísnější) jako při zřízení zástavního práva ke společné věci. Je snad možná diskuze, zda bylo nutné i při zrušení zástavního práva ke společné věci vyžadovat souhlas všech podílových spoluvlastníků. Důvody pro otevření takové diskuze jsou následující:

(a) Zrušení zástavního práva ke společné věci je ku prospěchu všech podílových spoluvlastníků (společná věc nebude nadále „ohrožena“ realizací zástavního práva, které by mohlo vést ke změně vlastníka, resp. vlastníků společné věci). Lze si jen velmi těžko představit okolnosti, za jakých by některý z podílových spoluvlastníků nesouhlasil se zrušením takového zástavního práva. Proč tedy vyžadovat souhlas všech?

(b) Rozhodnutí podílových spoluvlastníků o zrušení zástavního práva ke společné věci může sloužit pouze jako výraz ochoty podílových spoluvlastníků činit kroky za účelem zrušení takového zatížení společné věci. Důvodem je to, že žádný ze způsobů zřízení zástavního práva popsaný v části 1.2.2 této práce nepředpokládá, že pouhá vůle či přání vlastníka zastavené věci je dostačující

[116] Viz úvaha o nutnosti souhlasu všech podílových spoluvlastníků ke zrušení „omezení na dobu delší než deseti let“ podle § 1132 OZ 2012, ačkoliv toto ustanovení hovoří pouze o zřízení takového omezení, in SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* 1. vyd. 1276 s. Praha: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5. Strana 509.

k tomu, aby zástavní právo k takové věci zaniklo.[117] Jinak řečeno, rozhodnutí podílových spoluvlastníků o zrušení zástavního práva ke společné věci nemůže zrušení zástavního práva způsobit. Z jakého důvodu je tedy nutno vyžadovat souhlas všech podílových spoluvlastníků k tomu, aby se podnikaly kroky nutné ke zrušení zástavního práva ke společné věci?

Za druhé je nutno zdůraznit, že mezi civilisty nepanuje shoda, zda je možno při neúspěchu hlasování podle § 1132 OZ 2012 postupovat podle § 1139 odst. 2 OZ 2012. Zuklínová bez dalšího uvádí, že takový postup je možný.[118] Naproti tomu jiní o tom mají pochybnosti s tím, že § 1139 odst. 2 OZ 2012 „*předpokládá soudní ingerenci jen v případech nedosažení většiny, o kterou v těchto případech nejde*“[119] – souhlas všech podílových spoluvlastníků podle § 1132 OZ 2012 tedy nevnímají jako „většinu“ ve smyslu ustanovení § 1339 odst. 2 OZ 2012. Rozuzlení této neshody patrně nabídne až judikatura.

Nicméně vzhledem k tomu, že JUDr. Jiří Spáčil, CSc., Mgr. Michal Králík, Ph.D. a Mgr. David Havlík „tvoří“ na Nejvyšším soudu soudní oddělení č. 222, do jehož agendy spadá mimo jiné rozhodování o dovoláních ve věcech sporů z věcných práv, bezpodílového spoluvlastnictví manželů a společného jmění manželů, bude patrně po dobu jejich působení na Nejvyšším soudu platit druhý z výše uvedených názorů týkající se postupu dle § 1139 odst. 2 OZ 2012 při neúspěchu hlasování podle ustanovení § 1132 OZ 2012.[120]

Nelze si nepovšimnout, že ustanovení o zřízení zástavního práva ke společné věci jsou zařazena do oddílu „Správa společné věci“. Je proto otázkou, zda tímto chtěl zákonodárce docílit posunu ve stanovisku judikatury k „věcněprávnímu“ nakládání se společnou věcí (viz část 2.5.1. této práce) v tom smyslu, že zákonodárce již nepožaduje, aby se všichni podíloví

---

[117] Např. § 1377 odst. 1 OZ 2012: „(1) Zástavní právo zanikne, ale pohledávka trvá, a) zanikne-li zástava, b) vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva, c) vrátí-li zástavní věřitel zástavu zástavci nebo zástavnímu dlužníkovi, d) složí-li zástavce nebo zástavní dlužník zástavnímu věřiteli cenu zastavené věci, nebo e) uplyne-li doba, na niž bylo zástavní právo zřízeno.“

[118] ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.: Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura.* 2. vyd. 107 s. Praha: Linde Praha, 2013. ISBN 978-80-7201-924-3. Strana 60.

[119] SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* 1. vyd. 1276 s. Praha: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5. Strana 510.

[120] Rozvrh práce Nejvyššího soudu na dobu od 1.1.2019 do 31.12.2019 ve znění od 1.3.2019. Strana 44. Dostupný z: http://www.nsoud.cz/judikatura/ns_web.nsf/0/AC10AC016D5C2AA5C12583AE00496639/$file/(Rozvrh%20pr%C3%A1ce%20k%201.3.2019).pdf

spoluvlastníci po získání potřebného souhlasu pro zastavení společné věci účastnili příslušného právního jednání. Patrně tomu tak není.[121]

Ve vztahu k § 1133 OZ 2012 je dále nutno řešit otázku, zda lze (s ohledem současné stanoviska judikatury, že při „věcněprávním“ nakládání se společnou věcí je třeba účasti všech podílových spoluvlastníků na příslušném právním jednání) na přehlasovaném podílovém spoluvlastníku požadovat, aby se účastnil příslušného právního jednání (tj. zřízení zástavního práva ke společné věci).

Odpověď patrně zní, že ano. Podle § 1128 OZ 2012 má rozhodnutí právní účinky pro všechny spoluvlastníky mimo jiné i tehdy, byli-li vyrozuměni o potřebě rozhodnout.[122] Čili „[*p*]*o každém ze spoluvlastníků lze žádat, aby přijatá rozhodnutí akceptoval.*“[123] Ačkoliv je toto ustanovení uvedeno v rámci běžné správy společné věci, uplatní se i v případě podle § 1133 OZ 2012.[124] Neuplatní se tedy ještě před rokem 1989 vyslovené, že „[*v*]*zájemné vztahy mezi podílovými spoluvlastníky jsou vybudovány na principu dohody, jednomyslnosti a práva veta*.“[125]

Nelze však pominout, že přestože je v tomto případě k účasti na takovém jednání přehlasovaný podílový spoluvlastník „povinen“, totiž z hlediska platnosti právního jednání, může tento podílový spoluvlastník zaujmout stanovisko, že se dotyčného právního jednání účastnit nebude. Z jeho pohledu viděno, měl by se účastnit právního jednání, se kterým nesouhlasil a nesouhlasí. Co však v takovém případě mají učinit ostatní podíloví spoluvlastníci, popř. druhá strana právního jednání (zástavní věřitel)?

Jako možné řešení se nabízí podání žaloby na nahrazení projevu vůle proti nespolupracujícímu podílovému spoluvlastníkovi. K tomuto například toto rozhodnutí

---

[121] Viz blíže in SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* 1. vyd. 1276 s. Praha: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5. Strana 413.

[122] Pro účely této práce nebyly pro zjednodušení celé úvahy brány v potaz situace, kdy podílový spoluvlastník vyrozuměn nebyl, popř. se jednalo o záležitost vyžadující okamžité jednání.

[123] KRÁLÍK, Michal. Právní úprava podílového spoluvlastnictví v návrhu nového občanského zákoníku ve světle moderních právních úprav. I. část. *Právní fórum*. 2008, roč. 5, č. 3, s. 93-103. ISSN 1214-7966. Strana 102.

[124] Např. SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* 1. vyd. 1276 s. Praha: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5. Strana 413: „*Naproti tomu z obecné konstrukce vázanosti účinky přijatého rozhodnutí pro všechny spoluvlastníky pouze v případech, že všichni byli vyrozuměni o potřebě rozhodnout, byť upravené jenom pro případy tzv. běžné správy, lze zřejmě soudit, že obdobný dopad se prosadí i v poměrech rozhodování podle § 1133.*“ nebo in ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.: Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura.* 2. vyd. 107 s. Praha: Linde Praha, 2013. ISBN 978-80-7201-924-3. Strana 47: „*Takové uvědomění je nutné vždy, ať jde o záležitost běžnou, anebo jinou.*“

[125] SEKANINOVÁ, Eva. Poznámka k problematice vztahů mezi podílovými spoluvlastníky. *Socialistická zákonnost*. 1988, roč. 36, č. 6, s. 313-318. Strana 314.

Nejvyššího soudu: „*V daném případě se žalobci domáhají, aby žalovaným bylo uloženo učinit žalobcům nabídku k uzavření kupní smlouvy do tří dnů od právní moci rozsudku, domáhají se tak nahrazení projevu vůle žalovaných podle § 161 odst. 3 OSŘ, z jehož znění ovšem přímo vyplývá, že pravomocné rozsudky ukládající prohlášení vůle nahrazují toto prohlášení.*“[126]

Vzhledem k tomu, že dle judikatury je možno zastavit i část společně vlastněné věci,[127] vztahují se závěry výše uvedené i na případ zastavení části společné věci.

### 2.5.3 Znamená zastavení společné věci i zastavení ideálních spoluvlastnických podílů jako „věcí cizích“ ve smyslu § 1343 OZ 2012?

Pokud zástavní věřitel realizuje zástavní právo ke společné věci zpeněžením takové zástavy, může se vlastníkem společné věci stát osoba odlišná od podílových spoluvlastníků. V takovém případě musí nutně dojít k zániku ideálních spoluvlastnických podílů původních podílových spoluvlastníků, neboť již nadále nejsou vlastníky společné věci. Přitom vlastnictví společné věci je jedním z předpokladů pro existenci ideálních spoluvlastnických podílů.

Příklad: zástavní věřitel A realizuje zástavní právo k zástavě, kterou je pozemek vlastněný zástavními dlužníky, ideálními podílovými spoluvlastníky B a C. Vlastníkem pozemku se realizací zástavního práva stane osoba D. Osoby B a C již nadále nejsou vlastníky pozemku a jejich ideální spoluvlastnické podíly zanikly.

Vzniká proto otázka, zda by se při zastavení společné věci mělo aplikovat ustanovení § 1343 odst. 1 OZ 2012, dle kterého lze dát jako zástavu cizí věc pouze se souhlasem jejího vlastníka. Vždyť ideální spoluvlastnické podíly jsou dle § 1121 OZ vlastnictvím jednotlivých podílových spoluvlastníků a zastavit společnou věc v důsledku znamená také „zastavit“ jednotlivé ideální spoluvlastnické podíly. Z tohoto pohledu by proto ideální spoluvlastnické podíly mohli někteří považovat za „cizí věc“ ve smyslu § 1343 odst. 1 OZ 2012.

Případnému požadavku aplikovat ve vztahu k ideálním spoluvlastnickým podílům při zastavení společné věci ustanovení § 1343 odst. 1 OZ 2012, není možno vyhovět.

Ustanovení § 1343 odst. 1 OZ 2012 se totiž vztahuje na věci v právním smyslu. Ideální spoluvlastnický podíl není věcí v právním smyslu (viz výše v této práci) a jako na věc v právním smyslu se na něho hledí jenom tam, kde to jeho podstata připouští.

---

[126] Rozhodnutí Nejvyššího soudu spis. zn. 22 Cdo 1875/2005 ze dne 19. září 2007.

[127] Viz již citované rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 19. prosince 2002, spis. zn. 30 Cdo 1268/2002.

Jak už bylo v této práci ukázáno, společná věc a ideální spoluvlastnické podíly jsou spolu neodmyslitelně spojeny. Není možné nakládat se společnou věcí, aniž by tím nebyl „zasažen“ ideální spoluvlastnický podíl.

Připustit aplikaci § 1343 odst. 1 OZ 2012 by znamenalo dát každému z podílových spoluvlastníků absolutní kontrolu nad rozhodováním o zastavení společné věci. Každý podílový spoluvlastník by totiž mohl s odkazem na § 1343 odst. 1 OZ 2012 blokovat zastavení společné věci s argumentem, že nedává souhlas se zastavením svého ideálního spoluvlastnického podílu na společné věci, která má být zastavena.

To by však popíralo princip majority, který se uplatňuje za určitých podmínek i při rozhodování o zastavení společné věci (viz § 1133 OZ 2012), jakož i požadavek jednomyslnosti při zastavení společné věci, který se vyžaduje v případech ostatních.

Podstata ideálního spoluvlastnického podílu tedy v tomto případě nepřipouští aplikaci ustanovení § 1343 odst. 1 OZ 2012.

Bylo by sice možno konstruovat, že při zastavení společné věci se ve většině případů vyžaduje souhlas všech podílových spoluvlastníků, a z toho pak dále odvozovat, že dali-li souhlas všichni podíloví spoluvlastníci, byly splněny i podmínky § 1343 odst. 1 OZ 2012, neboť dali souhlas i všichni vlastníci jednotlivých ideálních spoluvlastnických podílů. Čili konstruovat, že i při zastavení společné věci se uplatní § 1343 odst. 1 OZ 2012.

Nicméně taková konstrukce s ohledem na § 1133 OZ 2012, který za podmínek v něm stanovených umožňuji zřídit zástavní právo ke společné věci i pouze při dvoutřetinové většině (tj. i bez dosažení jednomyslnosti mezi podílovými spoluvlastníky), neobstojí právě v těch případech spadajících pod § 1133 OZ 2012, kdy jednomyslnosti podílových spoluvlastníků není třeba a bude dosaženo pouze právě pouze potřebné dvoutřetinové většiny. Stejně tak může dojít i k tomu, že konstrukce předestřená v předcházejícím odstavci nebude v praxi akceptována a bude docházet ke sporům, které může s určitou „konečnou platností“ vyřešit až judikatura.

Závěrem této části lze snad už jen zdůraznit, že výše naznačené výkladové problémy týkající se § 1343 odst. 1 OZ 2012 by bylo mnohem těžší překlenout, pokud by ideální spoluvlastnický podíl byl považován za věc v právním smyslu. Pak by totiž při zastavení společné věci (kdy vzniká prostor tvrdit, že dochází i k zastavení ideálních spoluvlastnických podílů k ní – viz výše) nebylo ve vztahu k příslušným ideálním spoluvlastnickým podílům možno odmítnout aplikaci § 1343 odst. 1 OZ 2012 s tím, že povaha ideálních

spoluvlastnických podílů aplikaci tohoto ustanovení nepřipouští, popř. že ideální spoluvlastnické podíly nejsou věcmi v právním smyslu.

Lze tedy uzavřít, že tato část a v ní představená argumentace dobře ilustruje výhodnost konstrukce ideálního spoluvlastnického podílu jako něčeho, co není věcí v právním smyslu a na co se jako na věc v právním smyslu hledí jenom tam, kde to podstata ideálního spoluvlastnického podílu připouští.

# 3. Konkurence zástavního práva ke společné věci a k ideálnímu spoluvlastnickému podílu

„*Konkurencí*“ se má v této části 3. na mysli, že v určitém období existuje (i) zástavní právo ke společné a zároveň (ii) zástavní právo k ideálnímu spoluvlastnickému podílu k takové společné věci. Cílem této části práce je zkoumat, zda je možná existence výše uvedených zástavních práv v témže času a jaké důsledky z toho mohou vyvstat.

## *3.1 Je možná konkurence zástavního práva ke společné věci a k podílu?*

Ačkoliv společná věc a ideální spoluvlastnický podíl spolu úzce souvisejí, přesto jsou na sobě do jisté míry nezávislé.

Společná věc totiž patří všem podílovým spoluvlastníkům, zatímco ideální spoluvlastnický podíl náleží jednomu (každému) z podílových spoluvlastníků. Zřízení zástavního práva ke společné věci neznamená zřízení zástavního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu, a naopak. Z tohoto pohledu tedy ideální spoluvlastnický podíl i společná věc vystupují jako nezávislé majetkové hodnoty.

Tato práce ukázala, že dle OZ 2012 je možno zástavní právo zřídit ke společné věci i k ideálnímu spoluvlastnickému podílu, pokud jsou pro to splněny požadavky stanovené OZ 2012. OZ 2012 navíc ani nezakazuje, aby si zástavní právo ke společné věci a k ideálnímu spoluvlastnickému podílu konkurovaly.

V této práci je proto zastáván názor, že konkurence zástavního práva ke společné věci a k ideálnímu spoluvlastnickému podílu je možná, jsou-li splněny požadavky OZ 2012 na zřízení zástavního práva k nim.

## *3.2 Výkon zástavního práva ke společné věci či výkon zástavního práva k podílu při konkurenci zástavního práva ke společné věci a k podílu*

Při konkurenci zástavního práva ke společné věci a zástavního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu na téže společné věci může dojít k následujícímu:

a) K výkonu zástavního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu dojde dříve než k výkonu či zániku zástavního práva ke společné věci. Tomuto je věnována pozornost v části 3.2.1 této práce.

b) K výkonu zástavního práva ke společné věci dojde dříve než k výkonu či zániku zástavního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu. Tímto se zabývá část 3.2.2 této práce.

c) Obě tato zástavní práva bez dalšího zaniknou, aniž by došlo k výkonu některého z nich. Tento „scénář“ v podstatě znamená, že zástavní práva vedle sebe pouze koexistují, aniž by došlo k čemukoliv dalšímu. S ohledem na téma této práce toto není zajímavé a tato práce se tomuto dále nevěnuje.

Zde se sluší poznamenat, že ustanovení § 1359 odst. 1 OZ 2012 stanoví, že zástavní věřitel se může ze zástavy uspokojit způsobem, o němž se dohodl se zástavcem, popř. zástavním dlužníkem, v písemné formě, jinak z výtěžku zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě či z prodeje zástavy podle jiného zákona, čímž je míněn soudní prodej zástavy.[128]

Část 3.2.1 i část 3.2.2 této práce vycházejí z předpokladu, že výše předestřená zástavní práva budou vykonána jedním ze způsobů stanovených v § 1359 odst. 1 OZ 2012 pro případ, že nedojde k dohodě o způsobu výkonu zástavního práva, tj. že dojde ke změně vlastnictví zástavy jejím zpeněžením ve veřejné dražbě dle ZVD či soudním prodejem zástavy dle ZŘS.[129]

### 3.2.1 Výkon zástavního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu před výkonem či zánikem zástavního práva ke společné věci

Výkon zástavního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu má za následek změnu vlastníka ideálního spoluvlastnického podílu.

Tento nový vlastník ideálního spoluvlastnického podílu zaujme (a musí zaujmout) místo původního vlastníka mezi podílovými spoluvlastníky společné věci. K tomu v podrobnostech viz část 2.2.2 této práce.

Přitom pozice nového vlastníka ideálního spoluvlastnického podílu je co do jeho práv a povinností, která má jako podílový spoluvlastník společné věci, stejná, jako pozice dřívějšího vlastníka, když nový vlastník nabývá spolu s ideálním spoluvlastnickým podílem všechna práva a povinnosti s takovým podílem spojená (k tomu také část 2.2.2 této práce).

---

[128] Zastavený cenný papír přijatý k obchodování na evropském regulovaném trhu se při výkonu zástavního práva k němu zpeněžuje jinak. V části 3.2 této práce však není takový cenný papír uvažován jako zástava, neboť pro účely toho, co má být v části 3.2 zkoumáno, to není důležité.

[129] DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela et al. Občanské právo hmotné. 3, Díl třetí: Věcná práva. 1. vyd. 429 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-325-8. Strana 160.

Vše výše uvedené nemá na první pohled pro konkurující zástavní právo ke společné věci žádný zásadní význam, neboť OZ 2012 nikde výslovně nestanoví, že by změna v okruhu podílových spoluvlastníků způsobená výkonem zástavního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu měla mít jakýkoli vliv na zástavní právo ke společné věci.

Skoro to až svádí k tomu učinit závěr, že vše zůstává „při starém“ kromě toho, že:

a) došlo k „výměně“ jednoho z podílových spoluvlastníků společné věci; a

b) „zasažený“ ideální spoluvlastnický podíl není nadále zatížen zástavním právem, které na něm předtím vázlo.

Tyto závěry však nemusí vždy platit, pokud uvážíme, že vlastníkem ideálního spoluvlastnického podílu, který je předmětem výkonu zástavního práva, se může stát i jiný podílový spoluvlastník téže společné věci (šanci, aby se tak stalo, zvyšuje za určitých podmínek i úprava ZVD a OSŘ – viz část 3.2.3 této práce). Pokud zvážíme i tuto „proměnou“, pak dojdeme k závěru, že výkon zástavního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu může vést k:

(a) změně „rozložení sil“ mezi podílovými spoluvlastníky – podílový spoluvlastník může nabytím vlastnictví ke zpeněžovanému ideálnímu spoluvlastnickému podílu získat větší ideální spoluvlastnický podíl na společné věci. Tento závěr se však uplatní pouze, pokud společnou věc společně vlastní nejméně tři podíloví spoluvlastníci (viz dále). S ohledem na zaměření této práce není tomuto možnému důsledku věnována další pozornost.

(b) zániku ideálního podílového spoluvlastnictví – uplatní se, pokud společnou věc vlastnili dohromady pouze dva podíloví spoluvlastníci (kdyby společnou věc společně vlastnilo dohromady tři a více osob, pak by i po získání zpeněžovaného ideálního spoluvlastnického podílu jednou z nich existoval alespoň jeden další podílový spoluvlastník, tj. ideální podílové spoluvlastnictví by nezaniklo). Ideální podílový spoluvlastník, který se stal vlastníkem zpeněžovaného ideálního spoluvlastnického podílu, by se zároveň stal zároveň též jediným vlastníkem dříve společné věci.

Důsledek popsaný výše v písmenu (b) může být podobný situaci v části 3.2.2 této práce, pokud i podíl ideálního podílového spoluvlastníka, který se stal jediným vlastníkem dříve společné věci, byl k okamžiku výkonu zástavního práva zatížen zástavním právem. Podobnost se situací rozebíranou v části 3.2.2 této práce lze spatřovat v tom, že zaniklo

ideální podílové spoluvlastnictví a s tím též ideální spoluvlastnický podíl, který byl zatížen zástavním právem.

Jak vidno, výkon zástavního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu může mít mnohem komplexnější důsledky, než se na první pohled může zdát.

### 3.2.2 Výkon zástavního práva ke společné věci před výkonem či zánikem zástavního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu

Výkon zástavního práva ke společné věci (tj. věci, jež je předmětem ideálního podílového spoluvlastnictví), vede ke změně vlastníka společné věci. Novým vlastníkem společné věci se může stát jedna či více osob.

Ať tak či onak, výsledkem je vždy zánik původního ideálního podílového spoluvlastnictví ke společné věci existujícího před výkonem zástavního práva ke společné věci (v této práci bylo vysvětleno, že při nakládání se společnou věcí nutně dochází i k nakládání s ideálními spoluvlastnickými podíly na této věci – změní-li se vlastník společné věci, nutně musí dojít též ke změně vlastníků ideálních spoluvlastnických podílů na takové věci).

Z toho nutně vyplývá, že důsledkem je též zánik původních ideálních spoluvlastnických podílů na takové věci. Byly-li takové podíly zastaveny, nabízí se, že spolu s jejich zánikem by též mělo dojít k zániku zástavního práva k nim (viz § 1377 odst. 1 písm. a) OZ 2012).

Závěr, že se zánikem zastavených ideálních spoluvlastnických podílů zaniká i zástavní právo k nim, je však třeba odmítnout z dále uvedených důvodů. Pro usnadnění předestření dalších úvah bude uvažováno tak, jako by původně společnou věc nabyl do svého vlastnictví pouze jediný vlastník.

Za prvé, i když dojde k zániku ideálního podílového spoluvlastnictví výkonem zástavního práva ke společné věci, tato původně společně vlastněná věc nepřestává existovat. Jinak řečeno, nadále existuje věc, od jejíž existence je odvislá případná existence jakýchkoliv ideálních spoluvlastnických podílů a která je též zdrojem směnné a užitné hodnoty ideálních spoluvlastnických podílů (viz část 2. této práce).

Existuje-li nadále „majetkové hodnota“ (původně společně vlastněná věc), která je zdrojem směnné a užitné „majetkové hodnoty“ od ní odvislé (zaniklý ideální spoluvlastnický podíl), nutně existuje také „majetková hodnota“, ze které se *de facto* zástavní věřitel

uspokojuje (čím vyšší je totiž směnná a užitná hodnota původně společně vlastněné věci, tím vyšší je i směnná a užitná hodnota ideálního spoluvlastnického podílu, a tím vyšší je i uspokojení zástavního věřitele z realizace zástavního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu).

Za druhé, nejeví se jako spravedlivé a účelné, aby existence zástavního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu závisela pouze na tom, zda se změní či nezmění osoba či osoby vlastnící společnou věc, ke které ideální spoluvlastnický podíl náleží.

Nebylo by pak totiž nic jednoduššího, než se zástavních práv zřízených k ideálním spoluvlastnickým podílům „zbavovat“ změnou vlastníka společné věci. Lze si například představit, že by společná věc byla převedena na osobu, se kterou by podíloví spoluvlastníci byli domluveni, že po zániku zástavních práv k ideálním spoluvlastnickým podílům na takto převedené věci jim tato osoba společnou věc zase převede nazpět.

Právní jistota zástavních věřitelů ohledně zajištění uspokojení jejich pohledávek zřízením zástavního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu by se za těchto okolností v podstatě rovnala nule. Lze si představit, že ideální spoluvlastnické podíly by pak věřitelé přestali považovat za „důvěryhodnou“ zástavu a začali by ideální spoluvlastnické podíly jako zástavu odmítat. To by brzdilo (a někdy i zcela vylučovalo) právní obchod.

Za třetí, Nejvyšší soud ve své judikatuře zastává názor, že změna vlastníka společné věci nemá vliv na trvání a rozsah zástavního práva zřízeného k ideálnímu spoluvlastnickému podílu: „*V případě, že zástavní právo bylo zřízeno ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti a že se zástavní dlužník posléze stal vlastníkem celé věci (nabyl ostatní spoluvlastnické podíly na nemovitosti), nelze úspěšně ani pomocí tzv. elasticity zástavního práva dovozovat, že by se tím zástavní právo rozšířilo (mohlo rozšířit) ze spoluvlastnického podílu na celou věc. K takovémuto výkladu neposkytuje právní úprava jakoukoliv oporu; naopak, z ustanovení § 151a, § 151b a § 151d odst.2 obč. zák. je třeba dovodit, že rozsah zatížení zástavním právem se nemění, i když vlastnické (spoluvlastnické) právo bylo smluvně převedeno na jiného, a že se tedy nemůže změnit ani v důsledku toho, že zástavní dlužník spoluvlastnického podílu nabyl na věci další spoluvlastnické podíly nebo že svůj dosavadní podíl zčásti převedl na někoho jiného.*“[130]

Praxe katastrálních úřadů potvrzuje, že zástavní právo k ideálnímu spoluvlastnickému podílu „přetrvá“ i při zániku ideálního spoluvlastnického podílu z důvodu změny v osobách

[130] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. dubna 2011, spis. zn. 21 Cdo 4397/2009

vlastníků společné věci (dále citovaný text je obsahem článku, který se zabýval situací, kdy ideální spoluvlastnický podíl na společné nemovité věci byl zatížen před rozdělením společné nemovité věci na jednotky): „*Podle mých poznatků katastrální úřady zapisují zástavní právo ke každé vzniklé jednotce, a to v podílu, který zatěžoval celou nemovitou věc před jejím rozdělením na jednotky.*“[131]

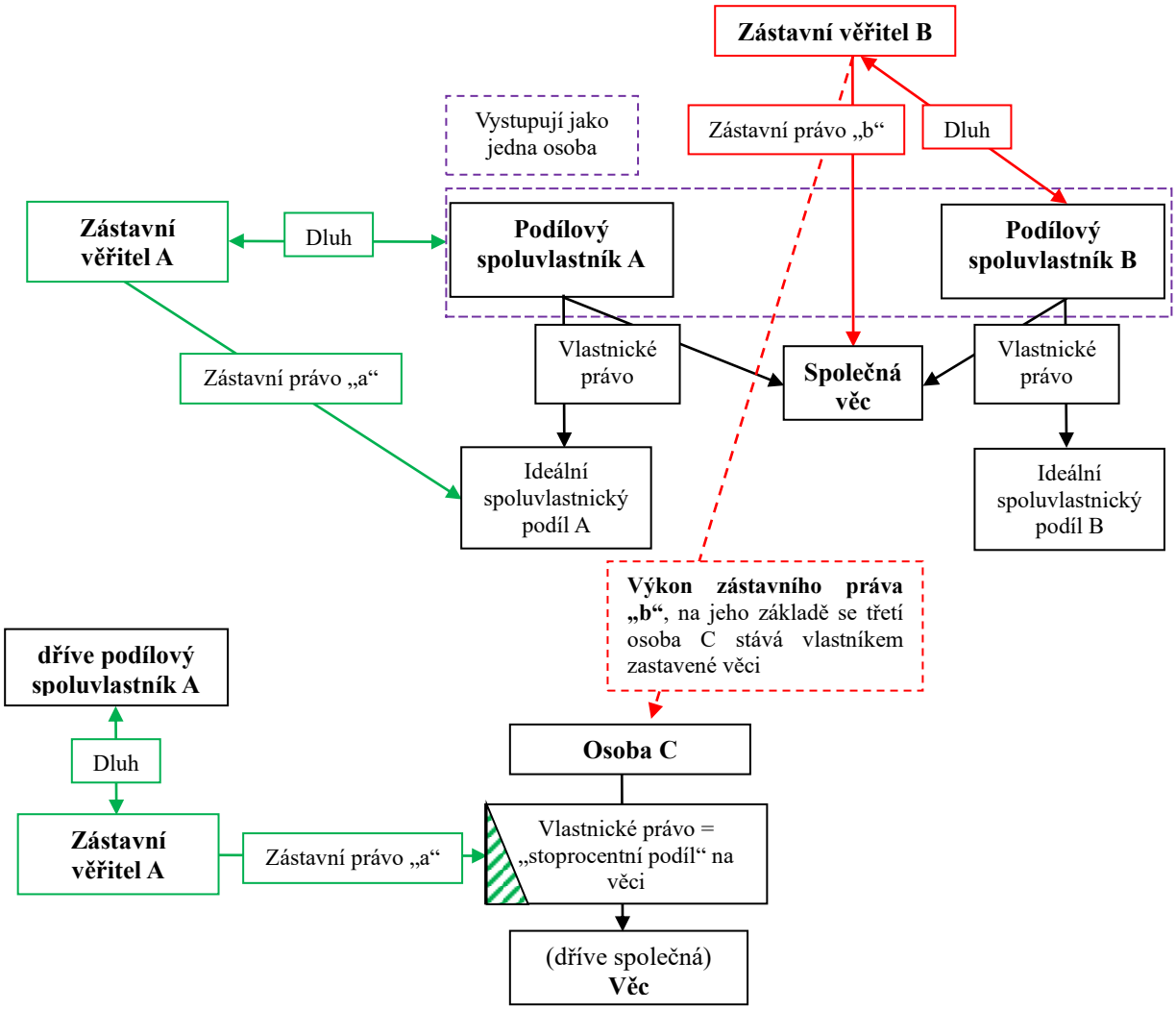
Zároveň je třeba připomenout, že ustanovení OZ 2012 týkající se věci v právním smyslu by se měla na ideální spoluvlastnický podíl užít pouze v rozsahu, v jakém to povaha ideálního spoluvlastnického podílu připouští (viz část 2.2.4 této práce).

Vzhledem k tomu, co bylo zatím uvedeno v části 3.2.2 této práce, se jeví jako vhodnější přiklonit se k závěru, že povaha ideálního spoluvlastnického podílu není taková, aby „zánik“ ideálního spoluvlastnického podílu způsobený změnou v osobě vlastníka či vlastníků společné věci vedl též ve smyslu § 1377 odst. 1 písm. a) OZ 2012 k zániku zástavního práva zřízeného k takovému ideálnímu spoluvlastnickému podílu, tj. aby se § 1377 odst. 1 písm. a) OZ 2012 za těchto okolností aplikoval.

Pokud je akceptován závěr, že zástavní právo k ideálnímu spoluvlastnickému podílu za výše předestřených okolností nezaniklo, pak je nutno položit si následující otázku: kam za těchto okolností „zmizel“ ideální spoluvlastnický podíl, na kterém zástavní právo k němu vázne?

Ideální spoluvlastnický podíl nikam „nezmizel“, pouze „není vidět“, jak ilustruje níže uvedený náčrt. Jinak řečeno: za stavu zkoumaného v části 3.2.2 této práce je existence ideálního spoluvlastnického podílu pouze latentní a ideální spoluvlastnický podíl začne „znovu existovat“ až v okamžiku realizace zástavního práva k němu. Tato úvaha je podrobněji vysvětlena v textu pod modelovým náčrtem:

[131] TORNOVÁ, Jarmila. Účinky vymezení jednotek na zástavní právo k pozemku. Dostupné z: https://www.epravo.cz/top/clanky/ucinky-vymezeni-jednotek-na-zastavni-pravo-k-pozemku-97147.html




Náčrt ilustruje, že při výkonu zástavního práva „b“ ke společné věci se třetí osoba C stala jediným vlastníkem dříve společné věci, což zároveň způsobuje „zánik“ ideálního spoluvlastnického podílu A zastaveného ve prospěch zástavního věřitele A.

Dalo by se snad i říci, že osoba C vlastní „stoprocentní ideální spoluvlastnický podíl“ na dříve společné věci, resp. že vlastní jakékoliv představitelné ideální spoluvlastnické podíly na dříve společné věci.[132] Je-li tomu tak, pak osoba C též „vlastní“ dříve existující ideální spoluvlastnický podíl A zatížený ve prospěch zástavního věřitele A zástavním právem „a“.

Náčrt zároveň ukazuje, co se stane, pokud dlužník A nesplní svůj dluh vůči zástavnímu věřiteli A, načež zástavní věřitel A vykoná zástavní právo „a“. Zástavní věřitel A vykoná zástavní právo a k takové části „stoprocentního podílu“ vlastněného osobou C, která bude

[132] Takových ideálních spoluvlastnických podílů je nekonečně mnoho. Vést takovou úvahu je samozřejmě do určité míry nadbytečné, neboť vlastní-li jediná osoba věc, pak o podílech není nutno vůbec hovořit. Nicméně předestření úvahy usnadňuje další výklad.

odpovídat velikosti „zaniklého“ ideálního spoluvlastnického podílu A[133]. Je vidět, že ideální spoluvlastnický podíl A „ožívá“.

Bude-li zástavní právo „a“ úspěšně vykonáno a „oživlý“ ideální spoluvlastnický podíl A získá třetí osoba, pak tato třetí osoba bude spoluvlastníkem věci, na které má ideální spoluvlastnický podíl A, spolu s osobou C.

### 3.2.3 Zvláštní práva zaručená podílovým spoluvlastníkům při výkonu zástavního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu či společné věci

Níže uvedená tabulka shrnuje postavení podílových spoluvlastníků dle ZVD a ZŘS (resp. OSŘ) při výkonu zástavního práva ke společné věci a k ideálnímu spoluvlastnickému podílu prodejem ve veřejné dražbě či soudním prodejem zástavy.

Jen pro úplnost se dodává, že:

(a) pokud soud v řízení o soudním prodeji zástavy (§ 353a a násl. ZŘS) nařídí prodej zástavy, vykoná se toto rozhodnutí prodejem zástavy dle pravidel stanovených OSŘ (viz ustanovení § 358 ZŘS ve spojení s § 1 odst. 4 ZRŠ);

(b) § 1124 OZ 2012 zaručuje podílovým spoluvlastníkům předkupní právo k ideálnímu spoluvlastnickému podílu pouze, pokud se jedná o ideální podílové spoluvlastnictví věci nemovité; a

(c) při porovnávání se vycházelo pouze z postavení podílových spoluvlastníků, jak vyplývá přímo z OZ 2012 (tj. aniž by byla brána v potaz jakákoli možná smluvní ujednání mezi podílovými spoluvlastníky).

| **Výkon zástavního práva k:** | **ZVD** | **OSŘ** |
|---|---|---|
| **ideálnímu spoluvlastnickém u podílu** | Pokud má při dobrovolné či nedobrovolné dražbě některý z účastníků dražby předkupní právo k předmětu dražby, pak za podmínek stanovených ZVD není vázán stanoveným příhozem a učiní-li takový účastník dražby podání ve stejné výši jako nejvyšší podání, udělí se mu příklep (§ 23 odst. 11, § 47 odst. 12). | Zúčastní-li se podílový spoluvlastník dražby ideálního spoluvlastnického podílu jiného podílového spoluvlastníka na téže společné movité či nemovité věci a učiní-li s jinými dražiteli stejné nejvyšší podání, udělí se mu příklep (§ 338 odst. 2 a 3). |
| **společné věci** | Žádná zvláštní úprava ve vztahu k podílovému | Žádná zvláštní úprava ve vztahu |

[133] Toto odpovídá i judikatuře citované v části 3.2.2 této práce.

| | | |
|---|---|---|
| | spoluvlastnictví. | k podílovému spoluvlastnictví. |

Dle OSŘ tedy stačí „být podílovým spoluvlastníkem“, aby podílovému spoluvlastníkovi svědčila při dražbě odpovídajícího ideálního spoluvlastnického podílu práva dle § 338 OSŘ. Čili, ať už jde o dražbu ideálního spoluvlastnického podílu na společné nemovité věci či na společné věci movité, § 338 OSŘ zaručuje všem podílovým spoluvlastníkům stejné postavení.

Naproti tomu ZVD zvýhodňuje při dražbě ideálního spoluvlastnického podílu pouze podílové spoluvlastníky nemovité věci. Pokud totiž uvažujeme pouze zákonnou úpravu, je předkupní právo k ideálnímu spoluvlastnickému podílu zaručeno pouze podílovým spoluvlastníkům nemovité věci.

Pokud jde o výkon zástavního práva ke společné věci prodejem v dražbě dle OSŘ i ZVD, nemají podíloví spoluvlastníci žádnou zvláštní výhodu a jejich postavení je v tomto ohledu stejné (tj. jsou si rovni).

Z výše uvedeného plyne, že dražbou ideálního spoluvlastnického podílu na společné movité věci dle ZVD, ale nikoliv dle OSŘ, může zástavní věřitel vyloučit, aby ostatní podíloví spoluvlastníci účastnící se dražby společné věci tento ideální spoluvlastnický podíl získali za částku rovnající se nejvyššímu podání učiněnému třetí osobou. Rozdílnost právní úpravy OSŘ a ZVD není žádným způsobem odůvodněna ani vysvětlena.

Právní řád by měl být konzistentní. Není možné, aby postavení ideálních podílových spoluvlastníků při dražbě ideálního spoluvlastnického podílu na společné movité věci záviselo pouze na tom, zda se použije úprava OSŘ či úprava ZVD. Proto se jeví jako vhodné apelovat na zákonodárce, aby odstranil výše naznačené nerovné postavení ideálních podílových spoluvlastníků při výkonu zástavního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu na movité věci.[134]

### 3.2.4 Stručný exkurs k úpravě předkupního práva k podílu v OZ 2012

Na tomto místě se jeví jako vhodné se v krátkosti věnovat úpravě předkupního práva k podílu v § 1124 OZ 2012.

Především lze připomenout, že existence předkupního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu byla předmětem kritiky již od 90. let minulého století. Kupříkladu

[134] Je známo, že záleží vždy na tom kterém resortu (ministerstvu), které návrh zákona připravuje. Přesto je s podivem, že legislativa jednoho ministerstva není ochotna přihlédnout či nepřihlédne k legislativě ministerstva druhého.

Švestka a Jehlička psali, že zákonnou úpravou předkupního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu „*dochází přímo ze zákona, a tedy zejména mimo vůli a vlastní rozhodnutí spoluvlastníků, k trvalému a výraznému omezení nejdůležitější součásti jejich vlastnické autonomie, tj. konkrétně jejich autonomie převádět – zcizovat (transferovat) spoluvlastnický podíl na někoho jiného.*“[135] Zejména Zuklínová (nutno dodat, že s mnohem větším důrazem než Eliáš) zastávali názor, že takovým zákonným předkupním právem je prolomen „*ústavní limit druhé věty článku 11 odst. 1 Listiny.*“ Dá se říci, že z této kritiky vycházel i původní návrh OZ 2012, neboť předpoklad byl, že předkupní právo k ideálnímu spoluvlastnickému podílu nebude OZ 2012 obsahovat vůbec, jak je z právě citované práce patrné.[136] Teprve v dalším vývoji zpracování legislativního návrhu OZ 2012 se v textu objevila pozdější ustanovení § 1124 a § 1125 OZ 2012.

V ust. § 1124 OZ 2012 bylo zakotveno časově omezené zákonné předkupní právo pro případ, kdy spoluvlastnictví bylo založeno pořízením pro případ smrti či jinou právní skutečností tak, že podíloví spoluvlastnictví nemohli svá a povinnosti od počátku ovlivnit. A ust. § 1125 OZ 2012 pak pro stejné nabývací tituly bylo uzákoněno časově neomezené zákonné předkupní právo pro případy, kdy předmětem spoluvlastnictví byl zemědělský závod.[137] Ustanovení § 1224 OZ 2012 bylo zakotveno právě z toho důvodu, že spoluvlastnictví v případech v tomto ustanovení zmíněných vzniká bez vůle podílových spoluvlastníků. U zákonného předkupního práva k zemědělskému závodu mělo předkupní právo zvláštní účel. V důvodové zprávě bylo uvedeno, že s ohledem na místní tradici a s odkazem na některé civilní kodexy je vhodné „*zachovat vlastnické právo k zemědělskému závodu dosavadním spoluvlastníkům nebo alespoň některému z nich a omezit nebezpečí nežádoucích sporů a rozbrojů.*“[138] Tyto argumenty se zdají jako akceptovatelné pro zavedení předkupního práva. U ustanovení § 1124 OZ 2012 bylo předkupní právo časově limitované na relativně krátkou dobu, u předkupního práva k zemědělskému závodu lze dodat, že chrání

---

[135] JEDLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy.* 1994, č. 5, s. 160-167. ISSN 1210-6410.

[136] ELIÁŠ, Karel, ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Principy a východiska nového kodexu soukromého práva. 1. vyd. Praha: Linde, 2001. 302 s. ISBN 80-7201-303-0. Strana 191. A dále například in ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2009, č. 5, s. 153-158. ISSN 1210-6410.

[137] Ust. § 1125 OZ 2012 stanovilo v odstavci 2 též výjimku, pokud by ideální spoluvlastnický podíl byl nabyt osobou, která by byla dědicem podle zákonné posloupnosti, či osobou, která byla též ideálním podílovým spoluvlastníkem téhož zemědělského závodu.

[138] Konsolidovaná verze důvodové zprávy k zákonu 89/2012 Sb., Občanský zákoník. Strany 293-295. Dostupná z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf

rodinné vztahy[139] a dále pak, že je ochraňována též celistvost zemědělských usedlostí a zemědělské půdy.[140]

O to překvapivější bylo, když v roce 2016 (tj. necelé dva roky poté, co OZ 2012 nabyl účinnosti) přišla novela OZ 2012 (v podobě zák. č. 460/2016 Sb.), kterou zákonodárce s účinností od 1. ledna 2018 novelizoval ustanovení § 1124 a § 1125 OZ 2012 tak, že zavedl předkupní právo pouze ke spoluvlastnickému podílu na věcech nemovitých (nutno připustit, že zavedl určité výjimky, kdy se toto právo neuplatní, a též možnost vzdát se tohoto práva) a zcela zrušil předkupní právo k ideálnímu spoluvlastnickému podílu na zemědělském závodu.

K tomuto je nutno uvést, že zákon č. 460/2016 Sb., byl vládním návrhem zákona a v jeho původní navrhované podobě se s novelizací prve uvedených ustanovení vůbec nepočítalo. Novelizace prve uvedených ustanovení byla výsledkem pozměňovacího návrhu ústavně-právního výboru Parlamentu České republiky[141], resp. poslance Tejce (viz dále), přičemž nebyla nijak odůvodněna. Poslanec Tejc v rozpravě na kritiku poslance Bendy, který s úpravou výše uvedených ustanovení nesouhlasil s tím, že jde o úpravu nekoncepční a nijak odůvodněnou, reagoval slovy, že je „*přesvědčen, že to je potřeba a že to je správné.*“[142]

Takové vyjádření poslance Tejce je stěží možno klasifikovat jako argument či vyjádření, které by legitimně vysvětlovalo navrhovanou změnu. Důvody (byly-li vůbec nějaké), které vedly k novelizaci § 1124 a § 1125 OZ 2012 v průběhu roku 2016 se proto patrně nikdy nedozvíme.

Novelizace výše uvedených ustanovení byla mimo jiné předmětem kritiky ze strany advokátů, kteří se jako „dělníci práva“ s nemovitostními transakcemi setkávají ve své každodenní praxi[143], a způsobila též komplikace vlastníkům nemovitých věcí (zejména těm,

---

[139] Autor této práce nicméně připouští, že lze zcela legitimně argumentovat, že právo nemá sloužit jako nástroj sociálního inženýrství a ani sloužit k omezení základních lidských práv ve jménu zachování dobrých společenských vztahů. Na druhou stranu je patrně asi nutno připustit, že právo a právní stát zachovávají jistou společenskou stabilitu.

[140] ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.: Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura.* 2. vyd. 107 s. Praha: Linde Praha, 2013. ISBN 978-80-7201-924-3. Strana 39-40.

[141] Usnesení ústavně právního výboru Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky z 69. schůze tohoto výboru, která se konala 23.06.2016. Dostupné na: https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=7&ct=642&ct1=4.

[142] Stenozáznam z 50. schůze Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky z 26.10.2016 dostupný na: https://www.psp.cz/eknih/2013ps/stenprot/050schuz/bqbs/b17817501.htm.

[143] Např. SENETOVÁ, Nikola. Předkupní právo u spoluvlastnického podílu ke společné nemovité věci. Dostupné zde: https://www.epravo.cz/top/clanky/predkupni-pravo-u-spoluvlastnickeho-podilu-ke-spolecne-nemovite-veci-106856.html či SUTTNER, Jaroslav. Garáže v bytových domech - předkupní právo. Dostupné zde: https://www.aksuttner.cz/clanky/detail/garaze-v-bytovych-domech-predkupni-pravo

kteří vlastnili jednotky zahrnující též ideální spoluvlastnický podíl na nebytových jednotkách-garážích), kteří ihned začali hledat cesty, jak zákonné předkupní právo obejít.[144]

V únoru 2020 byl přijat zákon č. 163/2020 Sb., který s účinností od 1. července 2020 do OZ 2012 vrací původní znění výše uvedených ustanovení.[145]

Zákon č. 163/2020 Sb., byl vládním návrhem zákona. Není bez zajímavosti, že původní znění návrhu novely s novelizací §§ 1124-1125 ale nepočítalo. V návrhu byla zakotvena jenom výjimka z předkupního práva zakotveného do OZ 2012 zákonem č. 460/2016 Sb., pro případ některých převodů jednotek[146]. V důvodové zprávě k tomuto vládnímu návrhu zákona bylo uvedeno: „*Úprava předkupního práva obsažená v občanském zákoníku v podstatě znemožňuje prodej spoluvlastnického podílu na jednotce, která zahrnuje garážová stání užívaná z titulu podílového spoluvlastnictví, spolu s další jednotkou v rámci jediného převodu.*“ [147]

Novelizace v podobě nakonec schválené je až výsledkem práce ústavně-právního výboru Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky. Tento výbor také navrhl, aby výjimka navrhovaná vládou České republiky jako ustanovení §1888a (viz výše a poznámka pod čarou) vůbec nebyla přijata.[148]

V rozpravě se k návrhu novelizace výše cit. ustanovení OZ 2012 vyjádřil pouze poslanec Benda, který mimo jiné uvedl, že původní koncepce předkupního práva v OZ 2012 „*byla za … ministra Pelikána v roce 2016 změněna na to, že se předkupní právo vrátilo…A nyní začaly chodit z rezortů, tentokrát konkrétně z Ministerstva pro místní rozvoj, návrhy na to, abychom předkupní právo tam a onde opět osekali. Tady se týkalo garážových stání, případně dalších věcí, které souvisejí s bydlením, ale věděl jsem stejně tak dobře, že stejné problémy jsou s tím na Ministerstvu zemědělství u pana ministra Tomana a u dalších … Proto*

---

[144] Např. zde: https://www.adol.cz/blog-jak-obejit-predkupni-pravo-spoluvlastnickych-podilu/

[145] Zároveň však tento zákon v čl. II bodu 4. uvádí: „*Dospěla-li povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, trvá předkupní právo předkupníka i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona.*“

[146] Navrhovalo se zavést nový § 1888a následujícího znění:

„ *Ustanovení § 1124 a 1125 se nepoužijí, je-li s jednotkou převáděn*

*a) spoluvlastnický podíl na jiné jednotce zahrnující nebytový prostor nebo soubor nebytových prostorů, který s ní funkčně souvisí, nebo*

*b) spoluvlastnický podíl na nemovité věci, která funkčně souvisí s nemovitou věcí, k níž je vlastnické právo rozděleno na vlastnické právo k jednotkám.*“

[147] Znění vládního návrhu zákona č. 163/2020 Sb. vč. důvodové zprávy k němu je dostupné zde: https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=8&CT=411&CT1=0

[148] Sněmovní tisk návrhu zákona č. 163/2020 Sb. vč. pozměňovacích návrhů je dostupný zde: https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=8&ct=411&ct1=3

*navrhuje ústavně-právní výbor po dohodě s oběma rezorty, abychom se vrátili k původní koncepci předkupního práva u spoluvlastnictví, tak jak byla v novém občanském zákoníku v roce 2012…To je podle mě zásadní koncepční změna, kterou jenom chci, aby Sněmovna věděla, že se o ní bude hlasovat.*“[149]

Tento krátký exkurs do úpravy zákonného předkupního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu bohužel ukazuje, jak více než politováníhodným způsobem postupuje zákonodárce: nejprve právní úpravu novelizuje, aby následně sám zjistil[150], že jím novelizovaná úprava vůbec v praxi nefunguje.

[149] Stenozáznam ze 40. schůze Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky z 12.02.2020 dostupný na: https://www.psp.cz/eknih/2017ps/stenprot/040schuz/s040367.htm

[150] V zde diskutovaném případu v podstatě po méně než dvou letech, když je vzata v úvahu i doba, která je třeba k přípravě vládního návrhu zákonu.

# 4. Srovnání BW a OZ 2012

Cílem této části je stručně nastínit právní úpravu obsaženou v nizozemském BW[151], a to ve vztahu k otázkám diskutovaným v předchozích částech této rigorózní práce.

## *4.1 Základní pojmosloví BW*

Před započetím analýzy právní úpravy spoluvlastnictví v nizozemském soukromém právu je třeba stručně vysvětlit základní pojmy užívané BW:

(a) věc;
(b) majetek, hmotný a nehmotný majetek;
(c) mede-eigendom (spoluvlastnictví, anglicky „*co-ownership*“);
(d) gemeenschap (společenství, anglicky „*community*“); a
(e) hypotéka (anglicky „*mortgage*“) a ruční zástava (anglicky „*pledge*“).

Dle BW jsou věcmi v právním smyslu hmotné předměty, které mohou lidé ovládat (viz kniha 3, článek 2 BW)[152], přičemž pouze věci v právním smyslu mohou být předmětem vlastnictví (viz kniha 5, článek 1 BW).

Věci v právním smyslu a vlastnické právo k nim se označují jako hmotný majetek (anglicky „*corporal property*“). Nehmotný majetek[153] jsou pak všechna majetková práva odlišná od práva vlastnického,[154] čímž se rozumí všechna subjektivní práva mající peněžní hodnotu[155], čili: věcná práva jiná než právo vlastnické (např. služebnosti), tzv. omezená práva (jde např. o právo brát plody a užitky), práva duševního vlastnictví, relativní (závazková) práva vyplývající ze smluv apod.

Majetkem („*goederen*“) se pak dle BW rozumí souhrn věcí v právním smyslu a nehmotného majetku (viz kniha třetí, článek 1 BW).

---

[151] Při zpracování této části se vycházelo z anglického překladu nizozemského BW, přičemž následně byla jednotlivá ustanovení BW citovaná v této práci překládána do češtiny.

[152] Toto je podstatně užší vymezení věci v právním smyslu, než jaké je užito v OZ 2012.

[153] Vysvětlení vytvoření kategorie nehmotného majetku v nizozemském právním řádu nabízí odborná literatura např. zde: VAN VLIET, Lars. The Boundaries of Property Rights: Netherlands National Report 2006. *Electronic Journal of Comparative Law.* 2007, roč. 11, č. 1. ISSN 1387-3091. Strana 1. Dostupný z: https://www.ejcl.org//111/art111-20.pdf

[154] GERVER Piet-Hein, HONDIUS, Ewoud, CHORUS, Jeroen (editoři). *Introduction to Dutch Law.* 4. vyd. 568 s. Alphen aan den Rijn: Kluwer Law International, 2006. ISBN 978-904-1125-071. Strana 107.

[155] HARTKAMP, Arthur. Civil Code Revision in the Netherlands: A Survey of Its System and Contents, and Its Influence on Dutch Legal Practice. *Lousiana Law Review.* 1975, roč. 35, č. 5, s. 1059-1090. ISSN 0024-6859. Strana 1066 v poznámce pod čarou. Dostupný z: https://digitalcommons.law.lsu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=4116&context=lalrev

Z výše uvedeného plyne, že k majetku nemůže existovat vlastnické právo. Ve vztahu k majetku se někdy hovoří o tom, že ten, komu majetek náleží, má k němu „plné oprávnění“ nebo „hlavní právo“.[156] Majetek a „hlavní právo“ k majetku zmiňuje nizozemský BW např. v souvislosti s institutem požívacího práva.[157]

Výše uvedené je důvodem, proč se rozlišuje „*mede-eigendom*“ (spoluvlastnictví), jehož předmětem jsou pouze věci v právním smyslu, a těžko přeložitelný pojem „*gemeenschap*“ (nejblíže snad společenství), jehož předmětem je majetek[158] (k tomu viz část 4.2 níže). BW upravuje pouze *gemeenschap* (společenství). Spoluvlastnictví (mede-eigendom) je pouze teoretický konstrukt.

K hypotéce a záruce viz úvod části 4.3.

## *4.2 Gemeenschap (společenství)*

„O společenství jde tehdy, náleží-li majetek dvěma či více osobám společně. Jejich podíly jsou stejné, ledaže ze vzájemného vztahu mezi společníky je zřejmé, že je to jinak“ (kniha třetí, článek 166 BW). [159]

*Gemeenschap* (společenství) ve smyslu nizozemského práva nevylučuje (srov. výše) existenci podílů. S pojmem *gemeenschap* je však ten problém, že může znamenat společenství (tj. spoluvlastnictví bez podílů) i podílnictví (tj. spoluvlastnictví s podíly).

Jako příklad toho, že *gemeenschap* může mít oba právě uvedené významy, tj. i spoluvlastnictví bez podílů, lze uvést výňatek z úpravy institutu majetkového společenství manželů v BW.

Kniha první, článek 94 BW, hovoří o „majetkovém společenství manželů“ a uvádí: „*Van het ogenblik van de voltrekking van het huwelijk bestaat tussen de echtgenoten van*

---

[156] GERVER Piet-Hein, HONDIUS, Ewoud, CHORUS, Jeroen (editoři). *Introduction to Dutch Law.* 4. vyd. 568 s. Alphen aan den Rijn: Kluwer Law International, 2006. ISBN 978-904-1125-071. Strana 103, 104 a 107.

[157] Kniha 3, článek 201 BW: „*Vruchtgebruik geeft het recht om* ***goederen*** *die aan een ander toebehoren, te gebruiken en daarvan de vruchten te genieten.*“ čili „*Právo požívací je právo užívat* ***majetek*** *patřící jinému a užívat plody tohoto majetku*“. Přeloženo z anglického překladu BW v Warendorf, Hans, THOMAS, Richard, CURRY-SUMNER, Ian. *The Civil code of the Netherlands*. Second edition. 1336 s. Alphen aan den Rijn: Kluwer Law International, 2013. ISBN 978-904-1134-127. Str. 83. Tam se uvádí: „*Usufruct gives a right to use* ***property*** *belonging to another and to enjoy the fruits thereof.*“ A dále Kniha 3, článek 260 BW, kde se mj. hovoří o „držiteli hlavního práva“.

[158] HARTKAMP, Arthur. Civil Code Revision in the Netherlands: A Survey of Its System and Contents, and Its Influence on Dutch Legal Practice. *Lousiana Law Review.* 1975, roč. 35, č. 5, s. 1059-1090. ISSN 0024-6859. Strana 1066 v poznámce pod čarou. Dostupný z: https://digitalcommons.law.lsu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=4116&context=lalrev

[159] V originálu: „***Gemeenschap*** *is aanwezig, waneer een of meer goederen toebehoren aan twee of meer deelgenoten gezmanlijk.“*

*rechtswege een* ***gemeenschap van goederen***.“[160] Přitom je zřejmé, že v takovém *gemeenschap* žádné podíly nejsou. Tomu odpovídá i ustanovení knihy 1, článku 100 BW, které uvádí, že po zániku „majetkového společenství manželů“ získávají oba manželé stejný podíl, ledaže se dohodli jinak: „***De echtgenoten hebben een gelijk aandeel in de ontbonden gemeenschap****, tenzij anders is bepaald bij huwelijkse voorwaarden of bij een overeenkomst die tussen de echtgenoten bij geschrift is gesloten met het oog op de aanstaande ontbinding der gemeenschap anders dan door de dood of ten gevolge van opheffing bij huwelijkse voorwaarden.*“[161]

Jestliže společníci sdílející společné právo k majetku (goederen), mohou mít k takovému majetku podíl, pak podíl ve smyslu nizozemského práva patrně není věcí v právním smyslu (k tomu též část 4.3 věnovaná zástavnímu právu dle nizozemského práva), neboť ani sám majetek (goederen) není věcí v právním smyslu, a kromě toho podíl ani ve smyslu výše citovaného článku knihy třetí BW nemá hmotnou podstatu.

„Podílník může nakládat se svým podílem na společném majetku, ledaže si podílníci ujednali jinak“ (kniha třetí, článek 175, odst. 1 BW). Dle druhého odstavce cit. článku lze dovodit, že ze vzájemného právního poměru mezi podílníky může vyplývat, že podílník nesmí nakládat se svým podílem bez souhlasu ostatních podílníků! Zároveň však nizozemský BW nabízí výslovné řešení pro případ, že podílník chce se svým podílem nakládat i přesto, že souhlas ostatních podílníků nemá.[162]

Nizozemský BW tedy výslovně připouští, že je možné zcela vyloučit, aby podílník se svým podílem jakkoliv nakládal bez souhlasu ostatních podílníků. Dovodit pravidlo podobné pravidlu v knize třetí, článku 2 nizozemského BW, lze snad ve vztahu k ustanovením § 1124 až § 1125 OZ 2012 (pokud již hovoříme o stavu právní úpravy od 1.7.2020), která zakotvují předkupní právo při převodu ideálního spoluvlastnického podílu na nemovité věci v určitých případech či k zemědělskému závodu v určitých případech.[163]

OZ 2012 patrně nevylučuje, aby si podíloví spoluvlastníci mezi sebou ujednali, že podílový spoluvlastník nesmí se svým podílem nakládat bez souhlasu ostatních podílových

---

[160] Dostupné zde: https://wetten.overheid.nl/BWBR0002656/2020-01-01. Volně přeloženo do anglického jazyka: „*By operation of law a* ***marital community of property*** *shall come into existence between the spouses from the moment of the contracting of the marriage.*“

[161] „*De echtgenoten hebben een gelijk aandeel in de* ***ontbonden gemeenschap“*** volně přeloženo do anglického jazyka znamená „*Both spouses have an equal share in the* ***dissolved marital community of property***“.

[162] Je možné žádat, aby soud rozhodl o nakládání s podílem, přičemž podmínkou úspěchu ve věci je, že to ospravedlňují nepředvídatelné okolnosti (kniha třetí, článek 168 odst. 3 BW).

spoluvlastníků. Na rozdíl od BW (viz poznámka pod čarou č. 169) však OZ 2012 nemá žádné pravidlo pro případ, že by podílový spoluvlastník i přes takové ujednání chtěl se svým podílem nakonec nakládat. V tomto je možno nizozemskou právní úpravu hodnotit jako poněkud lepší oproti právní úpravě české, neboť nizozemská právní úprava předvídá, jak lze řešit i takovou situaci.

## *4.3 Hypotéka a ruční zástava*

Kniha třetí článku 227 BW zakotvuje v nizozemském právním řádu „zajišťovací věcné právo“ (anglicky „*real security right*“), které lze s ohledem na jeho povahu a funkci přirovnat k zástavnímu právu v českém právním prostředí.[164]

Pokud je toto „zajišťovací věcné právo“ zřízeno k věcem nemovitým nebo k registrovaným lodím či letadlům, označuje se jako hypotéka (nizozemsky „*hypotheek*“ anglicky „*mortgage*“). Pokud je toto „zajišťovací věcné právo“ zřízeno k jakémukoliv jinému majetku, než k předešle uvedeným věcem, označuje se jako zástava (nizozemsky „*pand*“, anglicky „*pledge*“). Zástavu lze rozlišovat (i) „běžnou“ či „posesorní“ a (ii) záruku „neposesorní“.

Rozdíl mezi hypotékou a zástavou nespočívá pouze v tom, co může být jejich předmětem. Rozdíly se projevují i v tom, jaké kroky je třeba učinit, aby byly hypotéka a zástava zřízeny (resp. aby vznikly):

(a) ke zřízení hypotéky je např. třeba vždy notářský zápis, který má náležitosti stanovené BW, jakož i dodržení obecných pravidel pro zřízení věcných práv k cizí nemovité věci[165],

(b) u zástavy „posesorní“ je třeba předání věci zástavnímu věřiteli či určené třetí osobě,

(c) u zástavy „neposesorní“ není předání třeba, avšak je nutno o zřízení takové zástavy učinit notářský zápis nebo „*registered private deed*“[166].

---

[163] Souhlas ostatních ideálních podílových spoluvlastníků s převodem ideálního spoluvlastnického podílu na třetí osobu by snad bylo možno v případech, na které tato ustanovení dopadají, spatřovat v tom, že ideální podíloví spoluvlastníci v takových případech své předkupní právo neuplatní.

[164] Srov. kniha třetí, článek 227 BW.

[165] Anglicky „*limited property rights*“.

[166] „*Registered private deed*“ se patrně neblíží žádný institut českého práva. Jedná se o to, že „neposesorní“ záruka je zaregistrována u správce daně, a to pouze co do data svého zřízení. Toto upřednostňování soukromých zájmů podrobuje Sjef Van Erp kritice v již citovaném článku Globalisation or Isolation in New Dutch Property Law? The New Civil Code of the Netherlands and the New Civil Codes of the Netherlands Antilles and Aruba Compared.

Jak vidno, zřízení hypotéky a zástavy „neposesorní“ je shodné v tom, že u obou se požaduje pouze registrace a držba nepřechází. Proto lze říci, že „zajišťovací věcné právo“ se podle nizozemských předpisů zřizuje dvěma způsoby:

(a) zápisem splňujícím požadavky stanovené právním řádem, přičemž nepřechází držba věci, ke které je „zajišťovací věcné právo“ zřízeno, nebo

(b) přechodem držby při splnění dalších podmínek stanovených nizozemským právním řádem.

Není bez zajímavosti, že hypotéku lze zřídit pouze k určité přesně stanovené množině věcí v právním smyslu (viz část 4.1 této práce), kdy rozhodujícím kritériem není, zda se jedná o věc movitou, či nemovitou.

V nizozemské literatuře se dočteme, že hypotéku je možno zřídit i k podílům na věcech, ke kterým je možno zřídit hypotéku.[167] Odkaz na výslovné ustanovení BW však literatura v tomto ohledu nenabízí.

Kniha třetí, článek 240 BW naopak upravuje zřízení zástavního práva k podílu ve společenství (*gemeenschap*): „Zástavní právo k podílu na majetku ve společenství se zřizuje stejným způsobem a se stejnými účinky, které jsou stanoveny pro zřízení zástavního práva k takovému majetku.“

Protože majetek, který je ve společenství, mohou představovat jenom věci (hmotné předměty), ke kterým lze zřídit hypotéku, lze připustit, že hypotéku je možno pro takový případ s ohledem na smysl výše cit. ustanovení zřídit i k podílu na takovém majetku.

Pokud by majetek ve společenství byl představován pouze nehmotným majetkem, k podílu na takovém majetku ve společenství by bylo možné zřídit pouze zástavu.

Otázkou však je, jak postupovat, pokud by v majetku ve společenství byly jak věci (hmotné předměty), tak nehmotný majetek: zřizovala by se k podílu na takovém majetku zástava či hypotéka? Patrně by se spíše zřizovala zástava.[168]

Výše cit. ust. též potvrzuje, že podíl podle nizozemského práva není věcí v právním smyslu. Protože kdyby podíl věcí v právním smyslu byl, k čemu pak by byla zvláštní úprava otázky, jak lze k podílu zřídit zástavní právo?

---

[167] GERVER Piet-Hein, HONDIUS, Ewoud, CHORUS, Jeroen (editoři). *Introduction to Dutch Law.* 4. vyd. 568 s. Alphen aan den Rijn: Kluwer Law International, 2006. ISBN 978-904-1125-071. Strana 130.

V OZ 2012 nenajdeme žádné ustanovení podobné cit. ust. čl. 240 v knize třetí BW. Dle názoru autora této práce by ale zakotvení podobného ustanovení v OZ 2012 bylo nadmíru užitečné.

Přinejmenším by totiž vyloučilo pochybnosti o tom, zda ideální spoluvlastnický podíl může či nemůže být předmětem zástavního práva. Pak by totiž nebylo ani nutno zabývat se úvahami o tom, zda ideální spoluvlastnický podíl je či není věcí v právním smyslu, a pro případ, že by bylo uzavřeno, že věcí v právním smyslu není, vést úvahy o tom, zda je vhodné připustit, aby předmětem zástavního práva spoluvlastnický podíl byl.

Oproti BW, který dle názoru autora této práce při zřizování zástavního práva k podílu naznačuje spíše obdobnou aplikaci pravidel pro zřízení hypotéky či zástavního práva (viz slova „stejným způsobem a se stejnými účinky"), by se při případném zakotvení výše diskutovaného ustanovení do OZ 2012 hodilo spíše uvést, že se má jednat o aplikaci „přiměřenou".[169] Obsáhlá úprava spoluvlastnictví v OZ 2012 má totiž i svá specifika, která je nutno při zřizování zástavního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu brát v potaz (viz např. v této práci diskutovaný § 1123 OZ 2012).

[168] Toto napovídá i originální znění knihy třetí, článek 240, BW: „**Pand**recht op een aandeel in een goed wordt gevestigd op overeenkomstige wijze en met overeenkomstige gevolgen als voorgeschreven ten aanzien van de vestiging van pandrecht op dat goed."

[169] Viz zejména str. 3 a 4 Metodické pomůcky pro přípravu návrhů právních předpisů (III. část) vycházející z Legislativních pravidel vlády. Dostupná na: https://www.vlada.cz/cz/ppov/lrv/dokumenty/metodicka-pomucka-pro-pripravu-navrhu-pravnich-predpisu-iii--cast-18197/

# Závěr

Dva základní právní instituty (podílové spoluvlastnictví, zástavní právo), které byly v této práci společně zkoumány, nebyly cílem, ale východiskem k řešení specifického vztahu obou těchto institutů.

Nejnáročnější částí celého zkoumání bylo určit, jaká je právní povaha ideálního spoluvlastnického podílu. Bezpochyby nejzajímavější částí celého zkoumání byly dva okruhy problémů:

(a) vytvoření grafického znázornění vzájemných poměrů mezi podílovými spoluvlastníky v rámci modelu ideálního podílového spoluvlastnictví se dvěma podílovými spoluvlastníky, když toto grafické znázornění notnou měrou přispělo k určení právní povahy ideálního spoluvlastnického podílu a uvědomění si toho, k čemu dochází při nakládání s ideálním spoluvlastnickým podílem, resp. se společnou věcí,

(b) zkoumání konkurence zástavního práva ke společné věci a zástavního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu na takové věci pro případ, že je jedno z těchto zástavních práv realizováno,

Tato rigorózní práce si kladla za cíl vyřešit zejména následující:

(a) zda právní povaha spoluvlastnického podílu umožňuje, aby byl zastaven,

(b) jak se navzájem ovlivňují současně existující zástavní právo ke společné věci a zástavní právo ke spoluvlastnickému podílu na té samé společné věci,

(c) zda může být právní úprava obsažená v nizozemském BW pro českou právní úpravu nějak inspirativní.

Dále je možno shrnout, že tato rigorózní práce obohacuje vědecké zkoumání institutu podílového spoluvlastnictví o zcela nové poznatky v několika rovinách.

Předně tato práce přinesla nový pohled na ideální spoluvlastnický podíl, když bylo uzavřeno, že ideální spoluvlastnický podíl je pouhým číslem, takže jako na věc v právním smyslu by na něj mělo být pohlíženo pouze tam, kde to jeho povaha připouští. Zároveň byl představen i obsáhlý argumentační základ podporující běžně přijímané tvrzení, že ideální spoluvlastnický podíl je možno zastavit.

Dále lze konstatovat, že výsledky zkoumání v této práci mohou pomoci při odstraňování některých výkladových obtíží spojených s OZ 2012 (např. výklad ustanovení § 1343 OZ 2012), s čímž je spojeno též to, že tato práce na některé z těchto výkladových potíží sama poukazuje.

V neposlední řadě bylo též prokázáno, že současná existence zástavního práva ke společné věci, jakož i k ideálnímu spoluvlastnickému podílu na téže společné věci je zcela bez významu až do okamžiku realizace jednoho či druhého zástavního práva. Nejvýznamnějším závěrem nicméně v tomto ohledu je, že výkon ani jednoho z těchto zástavních práv nemá za následek zánik toho druhého.

Pokud jde o OZ 2012, lze jednoznačně pozitivně vnímat ustanovení § 1121 OZ 2012, které umožňuje, aby předmětem právního obchodu byl i ideální spoluvlastnický podíl, ačkoliv není věcí v právním smyslu. Jako negativní lze hodnotit zejména to, že OZ 2012 na jisto nestaví, zda je ideální spoluvlastnický podíl věcí v právním smyslu, či nikoliv. Pokud by tomu tak bylo, některé výkladové obtíže s tím spojené by odpadly.

Jak bylo rovněž konstatováno, je nutno odmítnout, že zákonodárce nezajistil rovné zacházení s ideálními podílovými spoluvlastníky při výkonu zástavního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu na společné věci movité dle pravidel obsažených v ZVD a OSŘ.

Nizozemský BW může být pro českého zákonodárce i nadále inspirativní. Zejména zakotvení ustanovení podobného čl. 240, kniha třetí nizozemského BW, do OZ 2012 by bylo prospěšné. Ustanovení čl. 240, kniha třetí BW, totiž staví najisto, že podíl je možno zastavit, a stanoví též pravidla, dle kterých se zástavní právo k podílu zřizuje. Pokud by do OZ 2012 mělo být takové ustanovení vloženo, doporučuje se, aby bylo uvedeno, že pravidla pro zřízení zástavního práva se na zřízení zástavního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu použijí pouze „přiměřeně“. Tím by bylo zaručeno, že pravidla pro zřízení zástavního práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu budou při aplikaci v konkrétním případu zohledňovat specifika obsáhlé úpravy spoluvlastnictví v OZ 2012.

S ohledem na výše shrnuté závěry této práce je možné konstatovat, že cíle této práce byly dosaženy.

Staří Římané měli úsloví: „Amor et dominium non patitur socium – Láska a vlastnické právo nesnesou společníka.“[170] Jak vidno, institut spoluvlastnictví (v různých podobách) je tu

[170] KRÁLÍK, Michal. Historický a teoretický úvod do problematiky podílového spoluvlastnictví. *Právní rozhledy.* 2007, roč. 15, č. 21, s. 765-775. ISSN 1210-6410. Strana 765.

již velmi dlouhou dobu a patrně tu také ještě dlouhou dobu zůstane. Zároveň je patrné, že spoluvlastnictví se – již historicky – netěší příliš dobré pověsti. Je nicméně úkolem právní vědy a celé právnické obce, aby tento právní institut v praxi co nejlépe fungoval, jinak řečeno, aby se zbavil svého nelichotivého označení „ďáblovo zařízení“. Je skromným přáním autora této práce, že tato rigorózní práce a myšlenky v ní obsažené napomohou tomu, aby spoluvlastnictví bylo vnímáno jako „zařízení“ fungující a prospěšné.

# Použité prameny a literatura

**a) Prameny** (nevydané dokumenty, zákony, judikatura, historické prameny)


- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (užit v původním znění, jakož i ve znění pozdějších předpisů)
- zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
- zákon č. 91/1998 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 94/1963 Sb., o rodině, ve znění pozdějších předpisů, a o změně a doplnění dalších zákonů
- zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 61/2000 Sb., o námořní plavbě, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 89/2012 Sb., občanských zákoník
- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
- zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 460/2016 Sb. změna občanského zákoníku a dalších souvisejících zákonů
- zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony
- Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (obecný zákoník občanský; pracováno s textem v komentáři Roučka a Sedláčka – viz část „Literatura“)
- Burgerlijk Wetboek (nizozemský občanský zákoník; pracováno s jeho anglickým překladem uvedeným níže v části „Literatura“, a dále s jeho anglickým překladem dostupným na: http://www.dutchcivillaw.com/civilcodegeneral.htm
- Vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937 projednávaný v Národním shromáždění republiky Československé jako tisk 844. Dostupný z: https://www.psp.cz/eknih/1935ns/ps/tisky/t0844_01.htm

- Blog obsahující článek „Jak obejít předkupní právo“. Dostupný zde: https://www.adol.cz/blog-jak-obejit-predkupni-pravo-spoluvlastnickych-podilu/
- Konsolidovaná verze důvodové zprávy k zákonu 89/2012 Sb., Občanský zákoník. Dostupná z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf
- Metodická pomůcka pro přípravu návrhů právních předpisů (III. část) vycházející z Legislativních pravidel vlády. Dostupná na: https://www.vlada.cz/cz/ppov/lrv/dokumenty/metodicka-pomucka-pro-pripravu-navrhu-pravnich-predpisu-iii--cast-18197/
- Prezentace dostupná na webových stránkách Ekonomické fakulty Jihočeské univerzity: http://www2.ef.jcu.cz/~jsetek/Mikroekonomie%20I.%20P%C5%99edn%C3%A1%C5%A1ky/Mikroekonomie%202.%20p%C5%99edn%C3%A1%C5%A1ka%20(12.10.016).pdf
- Rozvrh práce Nejvyššího soudu na dobu od 1.1.2019 do 31.12.2019 ve znění od 1.3.2019. Strana 44. Dostupný z: http://www.nsoud.cz/judikatura/ns_web.nsf/0/AC10AC016D5C2AA5C12583AE00496639/$file/(Rozvrh%20pr%C3%A1ce%20k%201.3.2019).pdf
- Slovník spisovného jazyka českého dostupný na https://prirucka.ujc.cas.cz/?slovo=hypot%C3%A9ka)
- Sněmovní tisk zákona č. 163/2020 Sb. vč. pozměňovacích návrhů je dostupný zde: https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=8&ct=411&ct1=3
- Stenozáznam z 50. schůze Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky z 26.10.2016 dostupný na: https://www.psp.cz/eknih/2013ps/stenprot/050schuz/bqbs/b17817501.htm.
- Stenozáznam z 40. schůze Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky z 12.02.2020 dostupný na: https://www.psp.cz/eknih/2017ps/stenprot/040schuz/s040367.htm
- Studijní portál Ekonomicko-správní fakulty Masarykovy univerzity nazvaný „*Dějiny ekonomického myšlení - Od antického myšlení do marginalistické revoluce v ekonomii*“ dostupný z: https://is.muni.cz/elportal/estud/esf/js08/dejiny/web/ch05s03.html
- Usnesení ústavně právního výboru Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky z 69. schůze tohoto výboru, která se konala 23.06.2016. Dostupné na: https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=7&ct=642&ct1=4.
- Znění vládního návrhu zákona č. 163/2020 Sb. vč. důvodové zprávy k němu je dostupné zde: https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=8&CT=411&CT1=0

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. září 1966, spis. zn. 4 CZ 71/60 publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek jako R 19/67
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. dubna 1966, spis. zn. 4 CZ 22/66 publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek jako R 61/66
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR Cpj 86/71 ze dne 3.2. 1972, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek 1972 jako rozhodnutí a stanovisko ve věcech občanskoprávních číslo 42, tj. R 42/72

- Zpráva o stavu a úrovni řízení registraci smluv u státních notářství České socialistické republiky projednané a schválené občanskoprávním kolegiem Nejvyššího soudu ČSR, spis. zn. Cpj 36/74 z 12.12.1974, publikované ve Sbírce soudní rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu ČSSR pod číslem 22/1975
- Závěry občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu České socialistické republiky k rozhodování soudů i státních notářství v ČSR, spis. zn. Cpj 51/84 ze dne 29.12.1984, publikované v Zbierke súdnych rozhodnutí a stanovísk Nejvyššího soudu ČSSR pod číslem 45/1986.
- Zhodnocení řízení i rozhodování státních notářství o návrzích na registraci smluv / registr R I a R V / projednané a schválené občanskoprávním kolegiem Nejvyššího soudu SSR, spis. zn. Cpj 55/87 z 22.12.1987
- Zhodnocení řízení i rozhodování státních notářství o návrzích na registraci smluv projednané a schválené občanskoprávním kolegiem Nejvyššího soudu České socialistické republiky, spis. zn. Cpj 42/87 z 18.12.1987, publikované ve Zbierke súdnych rozhodnutí a stanovísk Nejvyššího soudu ČSSR pod číslem 12/1988
- Nález Ústavního soudu IV.ÚS 35/96 ze dne 12. září 1996
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. ledna 1999, spis. zn. 2 Cdon 339/97
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 19. prosince 2002, spis. zn. 30 Cdo 1268/2002
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu spis. zn. 26 Cdo 2033/2005 ze dne 21. prosince 2006
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu spis. zn. 22 Cdo 1875/2005 ze dne 19. září 2007
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. srpna 2009, spis. zn. 33 Cdo 603/2008
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 2. března 2011, spis. zn. 22 Cdo 1595/2009
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 28 Cdo 3939/2009 ze dne 15.3 2011
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. dubna 2011, spis. zn. 21 Cdo 4397/2009
- Nález Ústavního soudu České republiky spis. zn. II.ÚS 3042/12 ze dne 27. srpna 2013


**b) Literatura** (řazeno abecedně dle autora)


- Lexikografický kolektiv Ústavu pro jazyk český ČSAV (hlavní redakce FILIPEC, Josef a DANEŠ, František). *Slovník spisovné češtiny pro školu a veřejnost.* 1. vyd. 799 s. Praha: Academia, nakladatelství ČSAV, 1978. ISBN 501-21-857.
- DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela et al. *Občanské právo hmotné. 1, Díl první: Obecná část.* 1. vyd. 429 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-325-8.
- DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela et al. *Občanské právo hmotné. 3, Díl třetí: Věcná práva.* 1. vyd. 429 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-325-8.
- DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela et al. *Občanské právo hmotné. 1, Díl první: Obecná část.* 2., aktualizované a doplněné vydání. 436 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7552-187-3.
- ELIÁŠ, Karel a kol. Občanský zákoník. *Velký akademický komentář. 1. svazek*. 1391 s. Praha: Linde Praha, a.s., 2008. ISBN 978-80-7201-687-7.

- ELIÁŠ, Karel et al. *Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku.* 1. vyd. 315 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-013-4.
- ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*. 2009, č. 5, s. 153-158. ISSN 1210-6410.
- ELIÁŠ, Karel a ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Principy a východiska nového kodexu soukromého práva. 1. vyd. Praha: Linde, 2001. 302 s. ISBN 80-7201-303-0.
- GERVER Piet-Hein, HONDIUS, Ewoud, CHORUS, Jeroen (editoři). *Introduction to Dutch Law.* 4. vyd. 568 s. Alphen aan den Rijn: Kluwer Law International, 2006. ISBN 978-904-1125-071.
- HARTKAMP, Arthur. Civil Code Revision in the Netherlands: A Survey of Its System and Contents, and Its Influence on Dutch Legal Practice. *Lousiana Law Review.* 1975, roč. 35, č. 5, s. 1059-1090. ISSN 0024-6859. Dostupný z: https://digitalcommons.law.lsu.edu/cgi/viewcontent.cgi?referer=&httpsredir=1&article=4116&context=lalrev
- HULMÁK, Milan et al. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář.* 1. vyd. 2072 s. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8.
- KRÁLÍK, Michal. Vývojové trendy v judikatuře k institutu podílového spoluvlastnictví v občanském zákoníku. *Jurisprudence.* 2008, roč. 17, č. 4, s. 26-36. ISSN 1802-3843.
- KRÁLÍK, Michal. Podílové spoluvlastnictví v návrhu nového občanského zákoníku. *Justičná revue.* 2008, roč. 60, č. 11, s. 1611-1631. ISSN 1335-6461.
- KRÁLÍK, Michal. Právní úprava podílového spoluvlastnictví v návrhu nového občanského zákoníku ve světle moderních právních úprav. I. část. *Právní fórum*. 2008, roč. 5, č. 3, s. 93-103. ISSN 1214-7966.
- KRÁLÍK, Michal. Historický a teoretický úvod do problematiky podílového spoluvlastnictví. *Právní rozhledy.* 2007, roč. 15, č. 21, s. 765-775. ISSN 1210-6410.
- KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské II. Práva věcná.* 3. doplněné vyd. (reprint). Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. 403 s. ISBN 978-80-7478-409-5. Strana 229. Autor rigorózní práce část citace zvýraznil podtržením.
- JEDLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy.* 1994, č. 5, s. 160-167. ISSN 1210-6410.
- LAVICKÝ, Petr et al. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1−654)*. Komentář. 1. vyd. 2400 s. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-529-9.
- MELZER, Filip, TÉGL Petr et al. *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. §419-654.*1. vyd. 1234 s. Praha: Leges, 2013. ISBN 978-80-7502-003-1.
- PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír et al. *Občanský zákoník. Komentář.* 1. vyd. 3053 s. Praha: C.H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1.
- RANDA, Antonín, Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém in RANDA, Antonín *I. Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém: II. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém* (reprint). 340 s. Praha: ASPI, 2008. ISBN 978-80-7357-389-8.

- ROUČEK, František a SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II (§§ 285 – 530)*. Repr. pův. vyd. z r. 1935. Praha: Codex Bohemia, 1998, 970 s. ISBN 80-85963-64-7.
- SEDLÁČEK, Jaromír a Jiří SPÁČIL (editor). *Vlastnické právo*. 79 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. ISBN 978-80-7357-758-2.
- SEKANINOVÁ, Eva. Poznámka k problematice vztahů mezi podílovými spoluvlastníky. *Socialistická zákonnost*. 1988, roč. 36, č. 6, s. 313-318.
- SENETOVÁ, Nikola. Předkupní právo u spoluvlastnického podílu ke společné nemovité věci. Dostupné zde: https://www.epravo.cz/top/clanky/predkupni-pravo-u-spoluvlastnickeho-podilu-ke-spolecne-nemovite-veci-106856.html či
- SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* 1. vyd. 1276 s. Praha: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5.
- SPÁČIL, Jiří et al. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vyd. 336 s. Praha: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8.
- SUTTNER, Jaroslav. Garáže v bytových domech - předkupní právo. Dostupné zde: https://www.aksuttner.cz/clanky/detail/garaze-v-bytovych-domech-predkupni-pravo
- ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan et al. *Občanské právo hmotné 1.5. vyd.* 459 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. ISBN 978-80-7357-468-0.
- ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan et al. *Občanské právo hmotné 1.* 5. vyd. 459 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. ISBN 978-80-7357-468-0.
- ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan et al. *Občanské právo hmotné. Díl třetí: Závazkové právo.* 5. vyd. 550 s. Praha: Wolters Kluwer, 2009. ISBN 978-80-7357-473-4.
- ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef et al. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* 1. vyd. 1298 s. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-546-7.
- ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan , FIALA Josef et al. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek VI.* 1. vyd. 1479 s. Praha: Wolters Kluwer, 2014. 978-807478-630-3.
- TILSCH, Emanuel a Jiří SPÁČIL (editor). *Občanské právo: část všeobecná.* 205 s. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. ISBN 978-80-7357-897-8.
- TORNOVÁ, Jarmila. Účinky vymezení jednotek na zástavní právo k pozemku. Dostupné z: https://www.epravo.cz/top/clanky/ucinky-vymezeni-jednotek-na-zastavni-pravo-k-pozemku-97147.html
- VAN ERP, Sjef. Globalisation or Isolation in New Dutch Property Law? The New Civil Code of the Netherlands and the New Civil Codes of the Netherlands Antilles and Aruba Compared. *Electronic Journal of Comparative Law.* 2003, roč. 7, č. 5. ISSN 1387-3091. Dostupný z: http://www.ejcl.org/75/art75-2.PDF
- VAN VLIET, Lars. The Boundaries of Property Rights: Netherlands National Report 2006. *Electronic Journal of Comparative Law.* 2007, roč. 11, č. 1. ISSN 1387-3091. Dostupný z: https://www.ejcl.org//111/art111-20.pdf
- VOCHOZKA, Marek, MULAČ, Petr et. al. *Podniková ekonomika*. 1. vyd. 576 s. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2012. ISBN 978-80-247-4372-1.

- WARENDORF, Hans, THOMAS, Richard, CURRY-SUMNER, Ian. *The Civil code of the Netherlands*. Second edition. 1336 s. Alphen aan den Rijn: Kluwer Law International, 2013. ISBN 978-904-1134-127.
- ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Spoluvlastnictví a společné jmění manželů: § 136 - § 151 občanského zákoníku: podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde, 2012. 161 s. ISBN 978-80-86131-58-0.
- ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.: Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura.* 2. vyd. 107 s. Praha: Linde Praha, 2013. ISBN 978-80-7201-924-3.

# Seznam zkratek

| | |
|---|---|
| **BW** | nizozemský občanský zákoník |
| **OZO 1811** | obecný zákoník občanský |
| **Vládní návrh OZ 1937** | vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937 projednávaný v Národním shromáždění republiky Československé jako tisk 844 |
| **OSŘ** | zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů |
| **OZ 1964** | zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů |
| **OZ 2012** | zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů |
| **zákon č. 460/2016 Sb.** | zákon č. 460/2016 Sb. změna občanského zákoníku a dalších souvisejících zákonů |
| **ZOK** | zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů |
| **ZVD** | zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů |
| **ZŘS** | zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů |

# Podílové spoluvlastnictví a zástavní právo


## Abstrakt

Práce se věnovala zkoumání specifického vztahu dvou základních právních institutů, a to podílového spoluvlastnictví a zástavního práva, přičemž výsledky této práce přinesly nové poznatky v této oblasti. Cíl této práce byl dvojí. Zaprvé zjistit, zda existují argumenty podporující běžné tvrzení, že ideální spoluvlastnický podíl může být předmětem zástavního práva. Zadruhé prozkoumat, zda vedle sebe mohou existovat zástavní právo ke společné věci a zástavní právo k ideálnímu spoluvlastnickému podílu na téže společné věci, a pokud ano, pak jak se tato zástavní práva navzájem ovlivňují.

Za účelem výkladu problematiky a hledání řešení obou problémů byly interpretovány platné právní předpisy, a to pomocí metody jazykové, logické, komparativní, systematické, teleologické a historické. Tento výklad byl dále podpořen analýzou názorů vyslovených k dílčím bodům řešené problematiky jednak v judikatuře, jednak v odborné literatuře. Tyto názory byly také vzájemně porovnány tak, aby bylo možné zjistit, které z nich v simulaci argumentačního střetu nejlépe obstojí. Nicméně, ukázalo se, že dosud vyslovené názory pro řešení žádného z obou zvláštních problémů nestačí. Proto byly hledány též argumenty nové, doposud nevyslovené.

Hlavní výstup práce ukázal na to, že existují dostatečně silné argumenty podporující tvrzení, že ideální spoluvlastnický podíl může být předmětem zástavního práva. Dále bylo zjištěno, že zástavní právo ke společné věci a zástavní právo k ideálnímu spoluvlastnickému podílu na téže věci mohou vedle sebe existovat a že se navzájem nijak negativně neovlivňují. Díky této práci (i) byly navíc odhaleny některé nedostatky platné právní úpravy, (ii) bylo zjištěno, že ideální spoluvlastnický podíl není věcí v právním smyslu, avšak jako na věc v právním smyslu je na něj možno pohlížet v rozsahu, v jakém to jeho povaha připouští, a konečně (iii) bylo zjištěno, že pokud jde o předkupní právo k ideálnímu spoluvlastnickému podílu, nelze postup zákonodárce považovat za dostatečně promyšlený.



**Klíčová slova:** spoluvlastnictví, zástavní právo, spoluvlastnický podíl

# Co-ownership and lien

## English abstract

The work was devoted to the examination of the specific relationship between two fundamental legal institutes, namely co-ownership and a lien, whereas the results of this work brought new findings in this area. The aim of this work was twofold. First aim was to find out whether there are arguments supporting common claim that an ideal co-ownership share may be the subject of a lien. Second aim was to examine whether a lien to a thing that is subject to co-ownership and a lien to an ideal co-ownership share regarding the same thing can exist next to each other at the same time and, if so, how those liens affect each other.

In order to explain the problems addressed by this work and to find a solution to both problems, the valid legal regulation was interpreted by use of the linguistic, logical, comparative, systematic, teleological and historical method. This interpretation was further supported by the analysis of opinions expressed in relation to the partial points of the problem addressed, both in case law and in the literature. These opinions were also compared to each other in order to determine which of them would work best in the simulation of an argumentative exchange. However, the opinions expressed so far have proved to be insufficient to address either of the two specific problems. Therefore, new arguments, not yet expressed, were also sought.

The main output of the work showed that there are arguments that are strong enough to support the claim that an ideal co-ownership share can be the subject of a lien. It was further found out that a lien to a thing that is subject to co-ownership and a lien to an ideal co-ownership share regarding the same thing may coexist and that they do not adversely affect each other. Thanks to this work (i) were also revealed some shortcomings of the valid legal regulation, (ii) it was found that an ideal co-ownership share is not a thing in the legal sense, but it can be viewed as a thing in the legal sense to the extent in which it is admitted by its nature, and finally (iii) it was found out that the legislator's approach cannot be considered as sufficiently well thought out regarding the pre-emption right to an ideal co-ownership share.

**Keywords**: co-ownership, lien, co-ownership share