

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Katedra občanského práva

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Podílové spoluvlastnictví

Vedoucí diplomové práce: Doc. JUDr. Jiří Mikeš

PRAHA 2008

Martin Petrásek
Italská 3
Praha 2
120 00

Prohlášení o autorství:

„Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci na téma podílové spoluvlastnictví vypracoval samostatně a použil jen pramenů, které cituji a uvádím v příloženém soupisu literatury.“

V Praze dne 3. března 2008

Handwritten signature of Martin Petrásek in black ink, written over a dotted line.

Martin Petrásek

Poděkování:

Děkuji Doc. JUDr. Jiřímu Mikešovi za vstřícnost a spolupráci při odborném vedení mé diplomové práce.

OBSAH

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	3
ÚVOD.....	4
1. OBECNĚ O SPOLUVLASTNICTVÍ, DRUHY SPOLUVLASTNICTVÍ	7
1.01 Pojem spoluvlastnictví.....	7
1.02 Druhy spoluvlastnictví	7
(i) Podílové spoluvlastnictví a jeho historický vývoj	7
(ii) Bezpodílové spoluvlastnictví	11
(iii) Přídavné spoluvlastnictví	12
(iv) Vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů.....	14
2. POJEM A ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ.....	19
2.01 Pojem podílového spoluvlastnictví.....	19
2.02 Subjekty podílového spoluvlastnictví	19
2.03 Společná věc jako předmět spoluvlastnických vztahů.....	19
2.04 Právní povaha spoluvlastnického podílu.....	20
3. VZNIK SPOLUVLASTNICKÉHO VZTAHU.....	22
4. OBSAH PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ	26
4.01 Vztahy mezi spoluvlastníky při hospodaření se společnou věcí	26
(i) K pojmu hospodaření se společnou věcí	27
(ii) K prostředkům, jimiž mají být určena práva a povinnosti spoluvlastníků při hospodaření se společnou věcí	28
(iii) K některým otázkám souvisejícím s užíváním společné věci	38
4.02 Vztahy mezi spoluvlastníky a třetími osobami ohledně společné věci jako celku.....	50
4.03 Vztahy vznikající při nakládání se spoluvlastnickým podílem.....	53
5. ZÁNIK A ZRUŠENÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ A JEHO VYPOŘÁDÁNÍ	58
5.01 Zrušení podílového spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků	59
5.02 Zrušení podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu	62

(i) K obecným otázkám souvisejícím s rozhodováním soudu o zrušení podílového spoluvlastnictví a jeho vypořádání	62
(ii) K jednotlivým způsobům zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozhodnutím soudu	64
(iii) K překážkám zrušení spoluvlastnictví rozhodnutím soudu	70
ZÁVĚR	73
LITERATURA A PRAMENY	77
SEZNAM PŘÍLOH	79

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (Všeobecný občanský zákoník)
ObčZ	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
ObchZ	Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
OSŘ	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
LZPS	Listina základních práv svobod
ZOVB	Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

ÚVOD

Jako téma své diplomové práce jsem si zvolil institut podílového spoluvlastnictví v české právní úpravě. Podílové spoluvlastnictví je druh majetkového společenství více osob, kdy vlastníkem jedné a téže nerozdělené věci je více subjektů. Představuje tak specifickou formu vlastnického práva, neboť řada jeho znaků je s vlastnictvím totožná, požívá stejné právní ochrany jako vlastnictví zaručené Listinou základních práv a svobod a i jeho společensko-ekonomická funkce je stejná. Odlišný je však způsob, kterým se v právních vztazích spoluvlastnické právo realizuje. Vždy, když vlastník vykonává své vlastnické právo, koná tak na základě svého vnitřního rozhodnutí a své potřeby, nezávisle na vůli někoho jiného. V případě spoluvlastnictví se však toto „vnitřní rozhodnutí“ spoluvlastníků musí nejdříve určitým způsobem konstituovat, což bude přirozeně obtížné tehdy, pokud osoby spoluvlastníků mají různé potřeby a zájmy. Možnost vzniku neshod mezi spoluvlastníky je značná, a to může mít ve svém důsledku vliv na trvání spoluvlastnického vztahu a na právní jistotě zúčastněných osob. Tím spíše toto platí v případech, kdy spoluvlastnický vztah nevznikl jako důsledek chtěního, ale jako důsledek nutného (například děděním nebo při uplatnění zákonné domněnky vypořádání společného jmění manželů).

Účel právní úpravy podílového spoluvlastnictví má proto spočívat především v poskytnutí jasných, určitých a spravedlivých pravidel, za kterých se mají spoluvlastnické vztahy naplňovat. To je důležité nejen pro samotné spoluvlastníky, ale i pro třetí osoby vstupující s nimi do právních vztahů. Jak již bylo výše uvedeno, spoluvlastnictví je ze své podstaty vztahem, jehož trvání je nejisté, a tato nejistota se odráží i ve všech právních a ekonomických vztazích souvisejících. Tato skutečnost bude sice vždy dána i tím, že mezi spoluvlastníky neexistuje pouze majetkový vztah, ale často i vztah osobní, o to spíše však požadavek jasnosti, určitosti, úplnosti a spravedlnosti právní úpravy podílového spoluvlastnictví je nezbytným předpokladem jeho efektivního fungování ve společnosti. Souhrn těchto požadavků označuji jako princip právní jistoty, tedy jistoty v tom, že bude tvořeno dobré právo, že nikdo nebude bezdůvodně, či nepřiměřeně omezován na svých právech, že jednou nabytých práv bude šetřeno a že se každý svých práv domůže; tento princip pak představuje základní kritérium pro posouzení kvality právní úpravy podílového spoluvlastnictví.

Tato diplomová práce si klade za hlavní cíl nalezení odpovědi na otázku, zda současná právní úprava podílového spoluvlastnictví naplňuje takto vymezený základní

požadavek právní jistoty a s tím související princip efektivity práva. Vychází se především z toho předpokladu, že právní úprava podílového spoluvlastnictví nesmí být neurčitá a neúplná, neboť tím by byl narušen princip právní jistoty v občanskoprávních vztazích, a ani příliš rigidní, protože pak může docházet k potlačování ekonomické funkce vlastnictví věci v kontextu tržního hospodářství. Základní metodou zkoumání je proto analýza právní úpravy *de lege lata* a *de lege ferenda*, a to zejména za použití judikatury soudů a odborné literatury. Dále si práce klade za cíl postihnout nejčastější rozpory vznikající při interpretaci a aplikaci jednotlivých institutů podílového spoluvlastnictví, poukázat na to, jak jsou tyto rozpory řešeny soudní praxí, případně nabídnout vlastní východiska, a to i s přihlédnutím k připravovanému kodexu občanského zákoníku.

Diplomová práce je strukturována do pěti kapitol. První kapitola se věnuje obecnému vymezení pojmu spoluvlastnictví a jeho jednotlivým druhům včetně stručného popisu historického vývoje institutu podílového spoluvlastnictví v české právní historii. Dále je v této kapitole poukázáno na právní úpravu již zaniklého bezpodílového spoluvlastnictví manželů a s ohledem na připravovaný návrh nového občanského zákoníku je zmíněn i nový druh spoluvlastnictví přídatného. Závěrem podává první kapitola výklad o problematice spojené s vlastnictvím jednotek a podílovým spoluvlastnictvím společných částí domu a pozemku podle zákona o vlastnictví bytů s důrazem na srovnání této úpravy s obecnou úpravou podílového spoluvlastnictví v občanském zákoníku.

Druhá kapitola diplomové práce pojednává o pojmu a základní charakteristice podílového spoluvlastnictví v současné právní úpravě a o jednotlivých prvcích spoluvlastnického vztahu.

Třetí kapitola popisuje způsob, jakým spoluvlastnický vztah vzniká a jak se určuje výše spoluvlastnických podílů.

Čtvrtá kapitola představuje těžiště této práce, neboť se zabývá samotným obsahem spoluvlastnického práva, tedy vztahy vznikajícími mezi spoluvlastníky při hospodaření se společnou věcí, mezi spoluvlastníky a třetími osobami ohledně společně věci jako celku a mezi každým spoluvlastníkem a třetí osobou ohledně jeho spoluvlastnického podílu. Kvalitní normativní úprava těchto vztahů je nezbytným předpokladem pro to, aby spoluvlastnictví nebylo pouze určitým „nejistým stavem,“ kdy spoluvlastníci raději volí jeho zrušení před jeho zachováním.

O možnostech zrušení podílového spoluvlastnictví a jeho vypořádání a o analýze problematiky s tím spojené pak pojednává pátá závěrečná kapitola.

Součástí této práce tvoří i tři přílohy, první obsahuje vybraná ustanovení ze současného občanského zákoníku, druhá vybraná ustanovení z vládního návrhu občanského zákoníku z roku 1937, senátní tisk č. 425 a třetí vybraná ustanovení z návrhu nového občanského zákoníku včetně důvodové zprávy ve znění návrhu pracovní komise v konsolidované verzi ze dne 17.12.2007.

1. OBECNĚ O SPOLUVLASTNICTVÍ, DRUHY SPOLUVLASTNICTVÍ

1.01 Pojem spoluvlastnictví

Spoluvlastnictví se řadí do skupiny občanských práv, která se označují jako **práva věcná**. Podle právní teorie¹ se věcná práva tradičně rozdělují na dvě základní podskupiny, a to na právo vlastnické a věcná práva k věci cizí. Spoluvlastnictví však nevytváří další podskupinu věcných práv, ale představuje pouze specifickou formou vlastnického práva, kdy jedna a táž nerozdělená věc patří současně více osobám, přičemž každá z těchto osob je vlastníkem celé věci, je však omezena stejným vlastnickým právem ostatních spoluvlastníků. Odlišnost od práva vlastnického (od tzv. „výlučného vlastnictví“) tak spočívá pouze v mnohosti subjektů vlastnického vztahu. Svou povahou je spoluvlastnické právo rovněž právem absolutním, to znamená, že působí vůči všem (erga omnes) a jeho sekundárním předmětem je zásadně hmotná věc.²

Smysl právní úpravy spoluvlastnictví pak spočívá zejména v úpravě vzájemných (vnitřních) vztahů spoluvlastníků jedné věci. Zatímco individuální vlastník realizuje dílčí složky svého vlastnického práva (právo věc držet, užívat, požívat, tj. brát z věci plody a jiné užitky, nakládat s ní, případně věc opustit či zničit) výlučně na základě vlastní vůle, v případě spoluvlastnictví je nutno k výkonu jednotlivých složek vlastnického práva třeba stanovit právní podmínky pro tvorbu jedné vůle kolektivní, neboť není myslitelné, aby jakýkoliv individuální právní úkon týkající se společné věci byl projevem rozdílné vůle více osob. To platí jak pro tzv. vnitřní spoluvlastnické vztahy, tak i vnější vztahy vznikající mezi spoluvlastníky a třetími osobami, neboť možnost realizace těchto vnějších vztahů je ze své podstaty podmíněna vyřešením vztahů vnitřních.

1.02 Druhy spoluvlastnictví

(i) Podílové spoluvlastnictví a jeho historický vývoj

Podstata podílového spoluvlastnictví spočívá v tom, že spoluvlastníci disponují svými podíly na společné věci, přičemž tyto podíly jsou v jejich výlučném vlastnictví.

¹ Viz *Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J., a kol.* Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 261.

² Viz *Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J., a kol.* Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 260 – 263.

Spoluvlastnický podíl pak představuje míru účasti jednotlivých spoluvlastníků na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnického vztahu.³

Institut podílového spoluvlastnictví znalo již **římské právo**, jednalo se o tzv. *communio* nebo-li *condominium*. Spoluvlastnický podíl byl určen jako kvota (*pars quota*), tedy jako určitý díl, jehož velikost byla stanovena zlomkem. Tento podíl pak vystihoval jenom míru vzájemné účasti spoluvlastníků ve společném vlastnickém vztahu, šlo proto o podíl ideální. Římské právo tedy vycházelo z koncepce podílového spoluvlastnictví ideálního, neboť spoluvlastnictví se vztahovalo k věci nedělitelné, kde spoluvlastnický podíl nepředstavoval vlastnictví konkrétně určené části společné věci (podílové spoluvlastnictví reálné). Svým podílem mohl spoluvlastník nakládat volně, mohl jej zcizit, a to i proti vůli ostatních spoluvlastníků, mohl k němu zřídit věcné právo k věci cizí (pokud to jeho povaha dovolovala). Nakládání společnou věcí, jehož účinky postihovaly věc jako celek, vyžadovalo zásadně souhlasné vůle všech spoluvlastníků, princip většiny se začal uplatňovat až v justiniánském právu. Při běžném užívání se pak k výši podílů zpravidla nehledělo. Spoluvlastnický vztah bylo možno zrušit zvláštní žalobou zvanou *actio communi dividundo*. Řízení o této žalobě bylo tzv. *iudicium duplex*, kdy každá stran měla postavení žalobce i žalovaného zároveň. Při jejím projednání rozdělil soudce mezi spoluvlastníky věci, které byly dělitelné; věci nedělitelné přikázal některému ze spoluvlastníků a ostatním přiznal náhradu. Později v právu justiniánském bylo možno tuto žalobu použít i tak, že spoluvlastnický poměr zrušen nebyl; žalobou se pak vyřizovaly jen vzájemné nároky mezi spoluvlastníky, případně neshody.⁴

Z výše uvedeného je patrné, že podstata podílového spoluvlastnictví v římském právu nejen odpovídá soudobé české koncepci podílového spoluvlastnictví, ale dokonce řadu otázek, které v rámci spoluvlastnických vztahů vznikají, upravuje takřka shodně (srov. zejména kapitoly pojednávající o obsahu podílového spoluvlastnictví a o jeho zrušení rozhodnutím soudu).⁵

³ O pojmu a základní charakteristice současné právní úpravy podílového spoluvlastnictví je pojednáno samostatně v kapitole č. 3.

⁴ K úpravě podílového spoluvlastnictví v římském právu srov. *Kinč, J., Urfus, V., Štěpánek, M.* Římské právo. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 1995, s.156 a 157.

⁵ Viz kapitola č. 5 a č. 6.02.

Kromě institutu ideálního podílového spoluvlastnictví se v historii vyskytovala i právní úprava **spoluvlastnictví reálného** (§ 361 ABGB).⁶ Jeho podstata spočívala v tom, že s vlastnictvím společné věci bylo spojeno vlastnictví konkrétně určené části věci, podíl na této věci tedy nebyl podílem ideálním, ale reálným, se kterým bylo možno samostatně nakládat. Určitou obdobou reálného spoluvlastnictví pak představuje vlastnictví jednotek podle ZOVB, to má však spíše povahu spoluvlastnictví přídatného (viz níže).

Právní úprava podílového spoluvlastnictví v **občanském zákoníku z roku 1950** (zákon č. 141/1950 Sb.) byla obsažená v ustan. § 133 až § 142. Ve srovnání s osnovou dříve připravovaného československého občanského zákoníku z roku 1937⁷ byla zákonná úprava tohoto institutu poměrně stručná⁸; důvodem pro to byly tehdejší politické a ekonomické poměry, které se projevíly na podstatném zjednodušení právní úpravy.⁹ Na obsahu právní úpravy se projevíla tehdejší koncepce socialistického vlastnictví, inspirovaná sovětskou úpravou. Zákoník tak rozlišoval dvojí druh vlastnictví, a to společenské socialistické vlastnictví (buď ve formě státního, nebo družstevního vlastnictví) a osobní a soukromé vlastnictví, které bylo připuštěno jen ve velmi omezeném rozsahu. Socialistickému vlastnictví byla potom poskytována zvýšená ochrana jako hospodářské základně společnosti.¹⁰ Tak například stejně jako za současné právní úpravy se o hospodaření se společnou věcí rozhodovalo na principu majority - většinou hlasů, počítanou podle podílů, avšak hlasoval-li při rovnosti hlasů pro jeden z obou názorů spoluvlastník socialistický, platil jeho názor za přijatý. Šlo-li o důležitou změnu společné věci, mohli přehlasovaní spoluvlastníci buď požadovat na většině, aby jim dala jistotu proti budoucí škodě, nebo žádat, aby o změně rozhodl soud. Na socialistickém spoluvlastníkovi jistotu žádat nešlo (§ 135). V případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví byli ze zákona socialističtí spoluvlastníci upřednostněni při rozhodování soudu o příkázání podílu (§ 140). Bez ohledu na výše uvedené se však tehdejší právní úprava podílového spoluvlastnictví mnoho nelišila od úpravy současné.

⁶Srov. *Rouček, F., Sedláček, J.* Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, Díl 2., reprint původního vydání z let 1935-1937, Codex Bohemia, s.r.o. 1998.

⁷ Viz příloha č. 2.

⁸ To se týkalo celého občanského zákoníku, nejen úpravy podílového spoluvlastnictví.

⁹ Srov. *Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol.* Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 60.

¹⁰ Srov. např. *Maší K., Soukup L.* Vývoj práva v Československu v letech 1945-1989, 1. vydání. Praha : Karolinum, 2004.

Ke změně zákonné úpravy podílového spoluvlastnictví došlo přijetím nového, dosud platného **občanského zákoníku z roku 1964** (zák. č. 40/1964 Sb.). Úprava podílového spoluvlastnictví vycházela z úpravy v zákoníku z roku 1950, výrazně však omezovala volnost subjektů spoluvlastnictví v právních vztazích (např. nutnost souhlasu všech spoluvlastníků k převodu podílu, nešlo-li o převod na jiného spoluvlastníka nebo potomky). Zákon také rozlišoval záležitosti týkající se společné věci na běžné, které mohl vyřizovat každý ze spoluvlastníků, a na ostatní, ke kterým bylo třeba pod sankcí neplatnosti právního úkonu souhlasu všech. Zákon tedy již neumožňoval rozhodovat o hospodaření se společnou věcí na základě principu majority.

Změnu právní úpravy podílového spoluvlastnictví pak přinesla rozsáhlá **novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 509/1991 Sb.** Jednalo se však spíše o návrat ke koncepci podílového spoluvlastnictví podle občanského zákoníku z roku 1950 než o zcela novou právní úpravu. Znovu byla zavedena možnost rozhodovat o hospodaření se společnou věcí na základě principu majority. Rovněž v případě důležité změny společné věci mohou opět přehlasovaní spoluvlastníci žádat, aby o změně rozhodl soud. Současná právní úprava však již neumožňuje, aby přehlasovaní spoluvlastníci mohli v takovém případě požadovat na většině jistotu proti budoucí škodě; tato možnost je však navrhována v připravovaném návrhu nového občanského zákoníku¹¹ (§ 1004). Dále byl opětovně zaveden institut předkupního práva spoluvlastníků při převodu spoluvlastnického podílu, který nahradil původní princip, že s tímto převodem musí souhlasit všichni spoluvlastníci.

V rámci **připravované rekonstrukce občanského práva** by mělo dojít k rozsáhlé a hluboké změně úpravy podílového spoluvlastnictví. Na jednotlivé změny je poukázáno v dalších kapitolách, vybraná ustanovení včetně důvodové zprávy jsou obsahem přílohy č. 3. Důvodová zpráva obecně odkazuje na standardní úpravu spoluvlastnictví platnou do roku 1950 (ABGB), která měla odpovídat klasickým pravidlům, které však narušily občanské zákoníky z r. 1950 a 1964 v důsledku zavedení nových normativních konstrukcí s orientací na snahu vyhovět potřebám totalitního státu. Za prvky, cizí samotné podstatě podílového spoluvlastnictví jsou považovány např.: předkupní právo pro každý případ zcizení, hypertrofovaná role účelu, resp. účelnosti a obecného zájmu, možnost zrušení spoluvlastnictví i zcela zabránit, dříve i přednost tzv. socialistického spoluvlastníka. Podle důvodové zprávy vychází osnova z předpokladu, že tržní poměry a jim odpovídající cenové

¹¹ Srov. přílohu č. 3.

relace povedou k množení spoluvlastnických poměrů a zvyšování počtu osob zúčastněných na spoluvlastnických poměrech. Proto má být prvořadě zajištěn způsobu existence, trvání spoluvlastnictví, a zakotvit jeho pravidla.

(ii) Bezpodílové spoluvlastnictví

Bezpodílové spoluvlastnictví je takový druh spoluvlastnictví, kdy účast na právech a povinnostech vyplývajících z tohoto spoluvlastnictví není vyjádřena podílem. Tento institut byl do českého právního řádu zaveden **občanským zákoníkem z roku 1964**. Bezpodílové spoluvlastnictví mohlo vzniknout pouze mezi manželi a představovalo tehdejší klíčový institut manželského majetkového práva, neboť upravovalo celý komplex vlastnických vztahů manželů.¹² I za tehdejší právní úpravy však mohlo mezi manželi vzniknout spoluvlastnictví podílové a existovat vedle bezpodílového. Do bezpodílového spoluvlastnictví manželů totiž náleželo vše, co mohlo být předmětem osobního vlastnictví a co bylo nabyto některým z manželů za trvání manželství, s výjimkou věcí získaných dědictvím nebo darem, jakož i věcí, které podle své povahy sloužily osobní potřebě nebo výkonu povolání jen jednoho z manželů (§ 143).

V roce 1998 bylo bezpodílové spoluvlastnictví manželů prostřednictvím zákona č. 91/1998 Sb. nahrazeno institutem **společného jmění manželů** a současná právní úprava již tento druh spoluvlastnictví nezná. Podle čl. VII bod 2 zák. č. 91/1998 Sb. věci, které ke dni 1. srpna 1998 tvořily bezpodílové spoluvlastnictví manželů, se staly součástí společného jmění manželů. Bezpodílové spoluvlastnictví manželů a společné jmění manželů jsou však zcela rozdílné instituty, a to pojmenováním, předmětem (včetně možností jeho modifikací i před uzavřením manželství), rozsahem i obsahem, i zánikem. Základní rozdíl pak spočívá jejich předmětu, neboť předmětem společného jmění manželů jsou nejen věci, ale současně práva a závazky (§ 143 odst. 1 ObčZ).

Ve vztahu podílového spoluvlastnictví a společného jmění je třeba poukázat na tyto základní skutečnosti. Ve společném jmění manželů může být spoluvlastnický podíl, manželé pak navenek vůči ostatním spoluvlastníkům vystupují jako jedna osoba. Pro vztahy mezi manželi ohledně nakládání s tímto spoluvlastnickým podílem se pak použije právní úprava společného jmění manželů,¹³ ve vztahu k ostatním spoluvlastníkům a třetím osobám pak ustanovení upravující podílové spoluvlastnictví.

¹² Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. září 200, sp. zn. 30 Cdo 1803/2000.

¹³ Srov. zejména toto zákonná ustanovení: (§ 145 ObčZ) Majetek, který tvoří společné jmění manželů, užívají a udržují oba manželé společně. Obvyklou správu majetku náležejícího do společného jmění manželů může

Podílové spoluvlastnictví může také vzniknout mezi manželi. Podle ustan. § 143 odst. 1 ObčZ společné jmění manželů tvoří (mimo jiné) majetek nabytý některým z manželů nebo jimi oběma společně za trvání manželství, s výjimkou majetku získaného dědictvím nebo darem, majetku nabytého jedním z manželů za majetek náležející do výlučného vlastnictví tohoto manžela, jakož i věcí, které podle své povahy slouží osobní potřebě jen jednoho z manželů, a věcí vydaných v rámci předpisů o restituci majetku jednoho z manželů, který měl vydanou věc ve vlastnictví před uzavřením. Pokud tedy za trvání společného jmění manželů nabudou manželé společně darem nebo dědictvím věc, náleží tato do jejich podílového spoluvlastnictví, nikoliv do společného jmění.¹⁴

Zbývá doplnit, že v případě zániku společného jmění manželů, aniž by došlo k jeho vypořádání ve lhůtě tří let, resp. aniž by byl v této lhůtě podán návrh na jeho vypořádání soudem, uplatní se podle ustan. § 150 odst. 4 ObčZ zákonná domněnka vypořádání. Ohledně movitých věcí pak platí, že se manželé vypořádali podle stavu, v jakém každý z nich věci ze společného jmění manželů pro potřebu svou, své rodiny a domácnosti výlučně jako vlastník užívá. O ostatních movitých věcech a o nemovitých věcech platí, že jsou v podílovém spoluvlastnictví a že podíly obou spoluvlastníků jsou stejné; totéž platí přiměřeně o ostatních majetkových právech, pohledávkách a závazcích manželům společných. Podle ustáleného názoru se na právní režim zaniklého společného jmění, které však ještě nebylo vypořádáno, použije analogicky ustanovení o společném jmění (to však již neplatí pro nabývání nového vlastnictví).¹⁵

(iii) Přídavné spoluvlastnictví

Přídavné, neboli tzv. akcesorické spoluvlastnictví současná právní úprava nezná, úprava tohoto druhu spoluvlastnictví je však zamýšlena v připravované rekonstrukci občanského práva (srov. § 1030 až § 1042 návrhu novely občanského zákoníku v konsolidované verzi ze dne 17.12.2007). O přídavné spoluvlastnictví půjde podle ustan. § 1030 tehdy, pokud nějaká věc náleží společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí **místně i účelem vymezený celek**, a pokud tato společná věc slouží **společnému účelu** tak, že bez ní není užívání

vykonávat každý z manželů. V ostatních záležitostech je třeba souhlasu obou manželů; jinak je právní úkon neplatný. Závazky, které tvoří společné jmění manželů, plní oba manželé společně a nerozdílně. Z právních úkonů týkajících se společného jmění manželů jsou oprávněni a povinni oba manželé společně a nerozdílně.

¹⁴ Srov. Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 333.

¹⁵ Srov. Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 351.

samostatných věcí dobře možné. Základní způsob ochrany společného účelu, k němuž má přídatné spoluvlastnictví společné věci sloužit, představuje dle ustan. § 1031 zákaz věc v přídatném spoluvlastnictví proti vůli některého ze spoluvlastníků odejmout společnému účelu, nebo jí zatížit způsobem, který by bránil jejímu využití ke společnému účelu.

Podle důvodové zprávy přichází úprava přídatného spoluvlastnictví v úvahu zejména v souvislosti s individuálním vlastnictvím nemovitostí (např. pozemků) vázaným účelově na spoluvlastnictví další nemovitosti (např. cesty nebo cest, parkoviště apod.), přičemž nemovitosti náležející samostatným vlastníkům vytvářejí účelový celek (např. zahrádkářskou kolonii nebo chatovou osadu) a jejich užívání není bez věci v přídatném spoluvlastnictví dobře možné. Důvodem zvláštní úpravy tohoto druhu spoluvlastnictví má být okolnost, že se nejedná o případy výjimečné, a proto je vhodné vyhradit jim obecnou normativní úpravu. Osnova pak má v úpravě akcesorického spoluvlastnictví stanovit jen odchylky od úpravy obecné; mimo dosah těchto odchylek se i na přídatné spoluvlastnictví se použijí ustanovení o spoluvlastnictví.

Obdobně jako v současné právní úpravě vlastnictví jednotek podle ZOVB (viz níže), pokud slouží věc v přídatném spoluvlastnictví ke společnému využití pozemků, stanoví se podíly spoluvlastníků na společné věci poměrem výměry pozemků. Rozdíl od koncepce obsažené v ZOVB spočívá v možnosti spoluvlastníků, aby se o velikosti podílů dohodli jinak (§ 1033). Podle ustan. § 1034 odst. 1 bude možno podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví převést jen za současného převodu vlastnického práva k věci, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví slouží. Bude-li se převádět vlastnické právo k takové věci, platí, že se převod vztahuje i na podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví. Tato ustanovení jsou rovněž obdobná právní úpravě obsažené v ZOVB (srov. např. § 20 ZOVB). Ostatně v důvodové zprávě je na ZOVB odkazováno.¹⁶

Podle navrhované úpravy bude možné **oddělit se z přídatného spoluvlastnictví** pouze za podmínky, že věc, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví až dosud sloužila, zanikla nebo změnila svůj účel tak, že věc v přídatném spoluvlastnictví už není potřebná. Ze stejného důvodu pak bude moci kterýkoli z dalších spoluvlastníků navrhnout soudu, aby účast spoluvlastníka v přídatném spoluvlastnictví zrušil a přikázal jeho podíl za náhradu zbývajícím spoluvlastníkům podle poměru jejich podílů (§ 1035). Pozbude-li věc v přídatném spoluvlastnictví svůj účel, zanikne přídatné spoluvlastnictví a spoluvlastníci se

¹⁶ „Zatím existuje jen speciální úprava přídatného spoluvlastnictví společných částí domu vlastníky jednotek (bytů nebo nebytových prostor v domě) obsažená v zák. č. 72/1994 Sb. v platném znění. Tato úprava se zamýšlí ponechat i nadále jako úprava zvláštní, aniž do ní občanský zákoník zasáhne (srov. § 988 odst. 3).“

vypořádají podle obecných ustanovení. Dokud bude tento účel trvat, nebude možné přídatné spoluvlastnictví zrušit (§ 1036).

Rekodifikace občanského zákoníku pak ještě obsahuje ustanovení týkající se **správy věci v přídatném spoluvlastnictví**, která je, na rozdíl od navrhované úpravy správy věci v podílovém spoluvlastnictví, **obligatorní**.¹⁷

Ze srovnání navrhované úpravy (obecného) podílového spoluvlastnictví a nově upraveného institutu přídatného spoluvlastnictví vyplývá daleko výraznější důraz na rigidnost zachování vztahů vzniklých v rámci přídatného spoluvlastnictví. To je odůvodněno tím požadavkem, aby jednotlivé subjekty přídatného spoluvlastnictví mohly nerušeně a náležitě vykonávat svá vlastnická práva ke svým samostatným věcem; splnění tohoto předpokladu spočívajícího v možnosti nerušeného a náležitého užívání samostatných věcí lze pak docílit pouze ochranou věci v přídatném spoluvlastnictví. Tato úprava jistě přinese do takových občanskoprávních vztahů vyšší míru právní jistoty, než jaké by bylo možno dosáhnout aplikací institutu obecného podílového spoluvlastnictví. Nelze ani odhlédnout od faktu, že ve většině případů bude hodnota (účel) věci v přídatném spoluvlastnictví spočívat právě jenom na té skutečnosti, že umožňuje užívání věci jiných, náležejících do individuálního vlastnictví. Na druhou stranu, i návrh nového občanského zákoníku používá při definici přídatného spoluvlastnictví relativně neurčitou hypotézu právní normy, což může v praxi vyvolávat spory o tom, jestli věc do přídatného spoluvlastnictví náleží, nebo nikoliv.

(iv) Vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů

Úprava vlastnictví jednotek podle zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), představuje **speciální úpravu** vlastnického a spoluvlastnického práva v českém právním řádu.¹⁸ Občanský zákoník na tento zvláštní zákon odkazuje v ustan. § 125 odst. 1 a zároveň v ustan. § 118 odst. 2 stanoví, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory. V době před nabytím účinnosti ZOVB se byty a nebytové prostory posuzovaly výlučně jako prostá část budovy. V současnosti však mají byty a nebytové prostory dvojí právní povahu, neboť

¹⁷ Srov. ustan. § 1037, dle kterého nedohodnou-li se spoluvlastníci jinak, ustaví k běžné správě věci v přídatném spoluvlastnictví jednoho ze spoluvlastníků jako správce. Není-li správce spoluvlastníky ustaven ani po třech měsících, ustaví jej na návrh kteréhokoli spoluvlastníka soud.

¹⁸ V současné době je Ministerstvem pro místní rozvoj ČR připravován návrh nové právní úpravy vlastnictví bytů.

mohou existovat buď jako samostatné, anebo nesamostatné předměty občanskoprávních vztahů.¹⁹

Předmětem úpravy ZOVB je spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Dále pak zákon upravuje vznik spoluvlastnictví budovy, práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostorů, jejich vzájemné vztahy, spoluvlastnictví společných částí budovy a některá práva a povinnosti stavebníků při výstavbě bytů a nebytových prostorů v budově ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona (§ 1 ZOVB).

Jednotkou se rozumí **byt nebo nebytový prostor** nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona. Bytem se pak rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení; nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu (§ 2 písm. b), c) a h) ZOVB). Podle ustan. § 3 odst. 2 ZOVB se právní vztahy k jednotkám řídí, pokud zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí.

Vlastnictví jednotky může podle zákona vzniknout na základě prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, nebo výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě podle tohoto zákona, dále rovněž i na základě dohody spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy²⁰ nebo na základě dohody nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění

¹⁹ Srov. Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 234.

²⁰ Zde je třeba poznamenat, že podle praxe je pro vklad vlastnického práva k jednotce dohodu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k budově (a pozemku) třeba, aby si spoluvlastníci vypořádali své spoluvlastnické podíly tak, aby svou velikostí odpovídaly budoucí velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku. V řadě případů se však velikost původních spoluvlastnických podílů nebude s velikostí těchto podílů shodovat (kvůli různé velikosti podlahové plochy budoucích jednotek). Je tedy třeba nejdříve zrušit a vypořádat spoluvlastnictví poměrně podle velikosti budoucích podílů, což se provádí samostatným návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva. Jeho povolením však nevzniká ještě vlastnické právo k jednotkám, pouze se mění výše stávajících spoluvlastnických podílů. Až další dohodou o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví se podílové spoluvlastnictví ruší a vzniká vlastnictví jednotek a spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku. Je tedy třeba podat dva samostatné návrhy na zahájení řízení o povolení vkladu, a to alespoň s jednodenním odstupem. Skutečnost, že nelze v takovém případě zrušit a vypořádat podílové spoluvlastnictví pouze prostřednictvím jedné dohody (případně rozhodnutím soudu o rozdělení společné věci) vyplývá z toho, že měnit velikost spoluvlastnických podílů lze pouze na základě takové dohody, která splňuje náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva. Pokud je předmětem spoluvlastnictví nemovitost, jež se eviduje v katastru nemovitostí, je třeba k nabytí vlastnictví,

manželů (§ 5 ZOVB). Zákon však rovněž stanoví, že spoluvlastnictví budovy a vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru lze nabýt pouze v budovách, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor (§ 1 odst. 4 ZOVB). Co se týče zániku vlastnictví jednotek, mohou vlastníci všech jednotek v domě uzavřít dohodu o tom, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy (§ 5 odst. odst. 6 a 7 ZOVB).

Ve vztahu k podílovému spoluvlastnictví upravenému v občanském zákoníku platí tento zásadní vztah. Podle ustan. § 3 odst. 1 ZOVB se práva a povinnosti vlastníků budov a práva a povinnosti spoluvlastníků domu a vlastníků jednotek subsidiárně řídí občanským zákoníkem. **Pokud však není předmětem spoluvlastnictví jednotka, ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví se nepoužijí.** Z toho vyplývá skutečnost, že zatímco na právní režim jednotky se mohou použít ustanovení o podílovém spoluvlastnictví občanského zákoníku (jednotka může být ve výlučném vlastnictví, v podílovém spoluvlastnictví, nebo i ve společném jmění manželů), na spoluvlastnictví budovy a pozemku, na kterém budova stojí, se použijí zásadně ustanovení o podílovém spoluvlastnictví podle ZOVB. Zde je třeba rovněž zmínit, že jak jednotky, tak i budova, ve které se jednotky nachází, a pozemek, na kterém tato budova stojí, jsou samostatnými předměty občanskoprávních vztahů. Zbývá dodat, že podílové spoluvlastnictví podle ZOVB je koncipováno jako ideální.

Odlíšná povaha podílového spoluvlastnictví upravená v ZOVB pak spočívá v tom, že podle ustan. § 30 ZOVB s vlastnickým právem k jednotce je nerozlučně spjata spoluvlastnictví společných částí domu a spoluvlastnictví nebo jiné právo k pozemku. Vznikne-li věcné právo k jednotce, vznikne současně i na spoluvlastnictví společných částí domu. Na spoluvlastnictví společných částí domu a na spoluvlastnictví pozemku nelze zajistit práva a povinnosti, aniž by se současně nezajistily na jednotce. Podle ustan. § 8 odst. 1 a 2 ZOVB (srov. i § 20 a § 21 ZOVB) jsou společné části domu v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek a s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky přechází spoluvlastnické právo ke společným částem domu. Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové

resp. nabytí spoluvlastnických podílů na této věci vklad do katastru nemovitostí (§ 133 odst. 2 ObčZ). Jako příklad lze uvést situaci, kdy dva rovnodílní spoluvlastníci chtějí zrušit své spoluvlastnické právo k rodinnému domku se dvěma byty za účelem vzniku jednotek. Pokud je velikost podlahové plochy jejich bytů různá (např. jeden byt má 50 m² a druhý 100 m²) je potřeba nejdříve samostatnou dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví zrušit a vypořádat stávající spoluvlastnictví tak, aby vznikly nové podíly, v uvažovaném případě bude mít jeden velikost 1/3 a druhý velikost 2/3. Velikost těchto podílů pak bude odpovídat velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu (a pozemku).

plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. To samé pak obdobně platí i o pozemku.

Z výše uvedeného vyplývá, že nelze samostatně převést jednotku, aniž by nebyl převeden odpovídající podíl na společných částech domu a na pozemku a současně nelze disponovat samostatně se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a pozemku nezávisle na dispozici s vlastnickým právem k jednotce. Tato koncepce podílového spoluvlastnictví tedy vykazuje znaky tzv. **přidatného spoluvlastnictví** (viz výše předchozí kapitola).

Vlastnictví jednotek podle ZOVB jako samostatných předmětů právních vztahů představuje způsob, jak zajistit vlastníkům jednotek **právní jistotu** při užívání a nakládání s jejich věcí (na rozdíl od případů, kdy má podílový spoluvlastník pouze ideální podíl na budově, ve které jsou byty a nebytové prostory pouhými prostými částmi).²¹ Tato skutečnost je výhodná především pro tzv. menšinového spoluvlastníka, neboť k úkonům souvisejícím výlučně s nakládáním s jednotkou není třeba rozhodnutí nebo souhlasu jiných osob.²²

Zákon rovněž upravuje způsob správy domu. Správu vykonávají všichni vlastníci jednotek v rozsahu, který odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu, pokud se nedohodnou jinak (§ 13 odst. 1 ZOVB), má-li však dům nejméně pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, vzniká v domě **společenství vlastníků jednotek**. Společenství je právnickou osobou, se samostatnou působností týkající se správy, provozu a opravou společných částí domu.²³ Společenství má vlastní volené orgány (shromáždění vlastníků jednotek jako nejvyšší orgán a výbor společenství jako výkonný orgán, případně i další orgány určené stanovami). Podle ustan. § 9 odst. 1 ZOVB může společenství nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze za účelem správy domu.

Výše bylo uvedeno, že vlastníci jednotek nepotřebují souhlas ostatních vlastníků k úkonům souvisejícím výlučně s nakládáním s jednotkou. To však platí za podmínky, že takové úkony (zejména stavební úpravy a opravy) nezasahují do vlastnického práva

²¹ K tomu srov. zejména kapitolu 5.01.

²² Vlastník jednotky může např. jednotku užívat, pronajmout, nebo zcizit pouze na základě jeho vlastní vůle.

²³ Mezi základní pravomoci společenství vlastníků jednotek patří podle ustan. § 9 odst. 1) ZOVB způsobilost vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu"), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám.

ostatních vlastníků jednotek. Vlastník jednotky nesmí provádět úpravy, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotek provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. A konečně, úpravy, jimiž se mění vnitřní dispozice domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů (velikost podílu na společných částech domu a pozemku je vždy odvislá od velikosti podlahové plochy jednotek), může být provedena pouze na základě smlouvy o výstavbě uzavřené mezi všemi vlastníky jednotek (jedná se o zvláštní smluvní typ upravený v ustan. § 17 ZOVb).

Jako další příklad rozdílu právní úpravy podílového spoluvlastnictví v občanském zákoníku a v ZOVb je možno uvést § 12 ZOVb, dle kterého z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů, kdežto podle ustan. § 139 odst. 1 ObčZ. z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně.²⁴

Na základě výše uvedeného lze uzavřít, že režim vlastnictví jednotek a spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku představuje výraznou odchylku od obsahu spoluvlastnických vztahů domu vznikajících podle občanského zákoníku. Z režimu spoluvlastnictví se vydělují byty a nebytové prostory jako samostatné předměty občanskoprávních vztahů, což jejich vlastníkům poskytuje daleko vyšší míru nezávislosti v právních vztazích souvisejícím s tímto vlastnictvím, než jakou poskytuje vlastnictví spoluvlastnického podílu na domě, ve kterém jsou byty a nebytové prostory pouze jeho prostou částí.²⁵ Zákon o vlastnictví bytů tak představuje „moderní právní předpis, který se stal jedním z předpokladů vzniku trhu s byty a nebytovými prostory.“²⁶

²⁴ K tomu srov. kapitulu 5.02.

²⁵ K tomu srov. kapitulu 5.

²⁶ Viz Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 354. K tomu lze doplnit, že v bankovní praxi je velmi ojedinělé, že banky přijmou k zajištění úvěru do zástavy pouhý spoluvlastnický podíl na domě, byť svou hodnotou přesahuje výši zajištěné pohledávky. Naopak, bytová jednotka nebo nebytový prostor jako předmět zástavy k zajištění úvěru (např. na koupi této jednotky) obvykle stačí.

2. POJEM A ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

2.01 *Pojem podílového spoluvlastnictví*

V předchozí kapitole bylo spoluvlastnictví definováno jako specifická forma vlastnického práva, kdy **jedna a táž nerozdělená věc patří současně více osobám**, přičemž každá z těchto osob je vlastníkem celé věci, je však omezena stejným vlastnickým právem ostatních spoluvlastníků. Jedná se o majetkové společenství více osob, jehož předmětem může být pouze věc v právním smyslu. Odlišnost od práva vlastnického (od tzv. „výlučného vlastnictví“) tak spočívá pouze v mnohosti subjektů vlastnického vztahu.²⁷ Podstata podílového spoluvlastnictví spočívá v tom, že spoluvlastníci disponují svými podíly na společné věci, přičemž tyto podíly jsou v jejich výlučném vlastnictví. Spoluvlastnický podíl pak představuje míru účasti jednotlivých spoluvlastníků na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnického vztahu. Podílové spoluvlastnictví v české právní úpravě (§ 137 až § 142 ObčZ) je chápáno jako spoluvlastnictví ideální, protože výše spoluvlastnického podílu jednotlivého spoluvlastníka neodpovídá konkrétní části společné věci. O spoluvlastnictví však nejde tehdy, když věc patří jednomu subjektu, který sám je složen z více osob.²⁸

2.02 *Subjekty podílového spoluvlastnictví*

Subjektem podílového spoluvlastnictví může být kdokoli, kdo je nositel právní subjektivity. Okruh subjektů spoluvlastnictví není omezen, a to jak z kvalitativního, tak i kvantitativního hlediska. Již bylo výše uvedeno, podílové spoluvlastnictví může vzniknout i mezi manželi, manželé také mohou mít ve společném jmění spoluvlastnický podíl (kapitola 2.02).

2.03 *Společná věc jako předmět spoluvlastnických vztahů*

Občanský zákoník označuje předmět spoluvlastnického práva pojmem společná věc, jímž se vyjadřuje skutečnost, že jde o věc reálně nerozdělenou. Předmětem spoluvlastnického práva mohou být pouze věci v právním smyslu a byty a nebytové

²⁷ Srov. např. *Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol.* Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 317 a *Halub, M., Pokorný, M., Bičouský, J.* Občan a vlastnictví v českém právním řádu. 1. vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2002, s. 197.

²⁸ Viz *Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol.* Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 318.

prostory podle zákona o vlastnictví bytů (věci hmotné).²⁹ Úprava podílového spoluvlastnictví se však nevztahuje pouze na věci v právním smyslu, ale použije se přiměřeně i na vztahy mezi osobami, jimž náleží jeden obchodní podíl ve společnosti s ručením omezeným (§ 114 odst. 3 ObchZ), resp. na vztahy mezi spolumajiteli jedné akcie (§ 156 odst. 9 ObchZ). Obchodní podíl však nemá hmotnou povahu, a nejde tedy o věc ve smyslu současného pojetí občanského zákoníku. Obecně se podřazuje pod pojem jiná majetková hodnota ve smyslu ustan. § 118 odst. 1 ObčZ.³⁰

Z hlediska třídění věcí má význam především jejich rozlišení na reálně dělitelné a nedělitelné při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví (kapitola 6).³¹ Pokud jde o příslušenství věci, platí, že věc může mít povahu příslušenství pouze tehdy, pokud je předmětem podílového spoluvlastnictví osob, které mají ve svém podílovém spoluvlastnictví rovněž věc hlavní (srov. ustan. § 121 odst. 1 ObčZ).

2.04 Právní povaha spoluvlastnického podílu

Spoluvlastnický podíl je základním pojmovým znakem podílového spoluvlastnictví. Podle ustan. § 137 odst. 1 ObčZ spoluvlastnický podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Spoluvlastnický podíl není věcí v právním smyslu, tou je pouze společná věc jako předmět spoluvlastnictví. Předmětem vlastnického práva je totiž vždy hmotná věc, nikoliv pomyslná veličina anebo číselný výraz.³² Již bylo uvedeno, že spoluvlastnický podíl je **podílem ideálním** a neodpovídá konkrétně určené části společné věci. Spoluvlastnický podíl však nelze chápat ani tak, že se vztahuje pouze na určitou pomyslnou část společné věci, neboť spoluvlastník je vlastníkem celé nerozdělené společné věci, ale i každé její jednotlivé části.³³ Jeho vlastnické právo je pak omezeno vlastnickým právem ostatních spoluvlastníků. Spoluvlastnický podíl tak pouze kvantitativně vyjadřuje postavení každého

²⁹ Vzhledem k tomu, že podle ustan. § 3 odst. 2 ZOVb se právní vztahy k bytům a nebytovým prostorům řídí ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí, je nadále pro zjednodušení pod pojmem věc v právním smyslu třeba rozumět i byty a nebytové prostory podle ZOVb.

³⁰ Zde je třeba poukázat na připravovanou rekodifikaci občanského práva, která vychází z pojetí věci v právním smyslu v širším rozsahu. Srov. ustan. § 900 odst. 1 návrhu nového občanského zákoníku v konsolidované verzi ze dne 17.12.2007: Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je předmětem jeho vlastnického práva.

³¹ Viz Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 230.

³² Viz Holub, M., Pokorný, M., Bičouský, J. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. 1. vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2002, s. 199.

³³ Viz Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 318.

spoluvlastníka ve vztahu k ostatním spoluvlastníkům za trvání spoluvlastnického vztahu.³⁴ Pokud tedy některý ze spoluvlastníků již jednou své spoluvlastnické právo ke společné věci nabyl, tak v případě pořízení dalšího podílu na téže věci toto své právo nenabývá znovu, ale pouze rozšiřuje.

Spoluvlastnický podíl je třeba chápat i tak, že v případě dispozice se spoluvlastnickým podílem, je sekundárním předmětem této dispozice vždy celá společná věc, nikoliv však celé (výlučné) vlastnické právo k této věci. To má značný význam z hlediska praxe, neboť není myslitelné, aby mohl být samotný spoluvlastnický podíl předmětem nájmu nebo věcného břemene, obdobně tak mezi spoluvlastníky společné věci nemůže vzniknout nájemní vztah k této věci.³⁵

Výše spoluvlastnického podílu na společné věci se tradičně určuje zlomkem. Velikost podílu se může změnit pouze některým ze způsobů, jakým podílové spoluvlastnictví vzniká nebo zaniká (k tomu viz kapitoly 4 a 6).³⁶

³⁴ Viz Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. 1. vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2002, s. 199.

³⁵ K tomu viz blíže kapitola 5.01 (iii).

³⁶ Viz Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 319.

3. VZNIK SPOLUVLASTNICKÉHO VZTAHU

Pro vznik spoluvlastnického vztahu ke společné věci platí v zásadě stejné způsoby jako pro nabývání vlastnictví (§ 132 a násl. ObčZ).³⁷ Nabytí vlastnického práva se podle obecně přijímané právní teorie rozlišuje na nabytí **odvozené** (derivativní) a **původní** (originární).³⁸ Zatímco při derivativním nabývání vlastnictví vlastník věci odvozuje své vlastnické právo od svého právního předchůdce a k nabytí vlastnického práva dochází z vůle předchozího vlastníka (převod), originárně se nabývá vlastnické právo tehdy, pokud vlastnické právo k věci přešlo jinak než z vůle dosavadního vlastníka (přechod), nebo i tehdy, kdy věc nebyla dosud předmětem vlastnického práva. Derivativním nabytím vlastnictví je jeho převod na základě smlouvy. Mezi originární způsoby nabývání vlastnického práva patří vydržení, zpracování cizí věci, přírůstek³⁹; originárně se vlastnictví dále nabývá přímo ze zákona, rozhodnutím soudu nebo správního úřadu, počítá se sem i nabytí věci od nevlastníka.⁴⁰

K **derivativnímu nabytí** spoluvlastnictví může dojít v zásadě buď smlouvou o převodu spoluvlastnického podílu⁴¹ uzavřenou mezi stávajícím spoluvlastníkem jako převodcem a nabyvatelem tohoto podílu, anebo takovou smlouvou, kdy předmětem převodu je celá věc a na straně nabyvatelů věci stojí více osob.⁴² V obou případech však platí, že předmětem převodu může být jak věc, která doposud byla ve výlučném vlastnictví⁴³ jedné osoby⁴⁴, nebo věc, která již byla v podílovém spoluvlastnictví a jejím převodem potom vzniká nový spoluvlastnický vztah o jiném obsahu, který nahrazuje ten původní. Není samozřejmě vyloučen ani případ, kdy spoluvlastníci převádí svou společnou věc jedné osobě, v takovém případě se však nejedná o vznik spoluvlastnického vztahu, ale

³⁷ Vznik podílového spoluvlastnictví tedy v občanském zákoníku zvláště upraven.

³⁸ Srov. Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 294 až 310.

³⁹ V případě nabytí věcí ztracených, opuštěných a skrytých státem podle ustan. 135 § ObčZ a násl. je vznik spoluvlastnictví samozřejmě vyloučen.

⁴⁰ Srov. Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 296.

⁴¹ K tomu viz blíže kapitola 5.03.

⁴² Srov. Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. 1. vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2002, s. 204, 205.

⁴³ Případně i ve společném jmění manželů.

⁴⁴ V takovém případě buď dosavadní výlučný vlastník převádí celou věc na více osob, nebo na nabyvatele převádí pouze svůj podíl na věci.

o jeho zánik.⁴⁵ Zbývá dodat, že obsahové náležitosti smluv, na jejichž základě vzniká podílové spoluvlastnictví, jsou stejné jako náležitosti smluv, jimiž se převádí výlučné vlastnictví.

K otázce **originárního nabývání** spoluvlastnického práva je třeba poukázat zejména na problematiku vydržení věci, zpracování cizí věci, zhotovení věci a nabytí přírůstku.

V případě **vydržení** (§ 134 a násl. ObčZ) může dojít ke vzniku spoluvlastnického vztahu zejména na základě tzv. společné držby, kterou se rozumí držba několika osob za předpokladu, že jsou u nich splněny podmínky držby vydržení spoluvlastnického podílu a vydržení celé věci do spoluvlastnictví. Nelze však ani vyloučit ten případ, kde dojde k vydržení spoluvlastnického podílu, aniž by šlo o případ společné držby.⁴⁶

Spoluvlastnické právo k věci může vzniknout i jejím **zpracováním** (§ 135b ObčZ), ale pouze za předpokladu, že na straně zpracovatele (nebo původního vlastníka) je více osob. Občanský zákoník totiž vylučuje, aby zpracováním mohlo vzniknout podílové spoluvlastnictví mezi vlastníkem věci a jejím zpracovatelem přímo ze zákona⁴⁷, to je možné pouze dohodou nebo konstitutivním rozhodnutím soudu podle ustan. § 135b odst. 1 nebo odst. 2 ObčZ.

V souvislosti se vznikem podílového spoluvlastnictví zhotovením společné věci je třeba zvláště poukázat na judikaturu týkající se vzniku spoluvlastnictví k nově zhotovené stavbě. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 5. 11. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1174/2001, je při posouzení vlastnických a jiných právních vztahů ke stavbě vzniklé společnou činností více osob třeba vycházet z obsahu dohody uzavřené mezi těmito osobami. Taková dohoda, která nemusí být písemná, založí spoluvlastnictví, jen je-li z jejího obsahu zřejmé, že účastníci dohody chtěli založit spoluvlastnický vztah. Pokud stavbu provádí více osob, které o vlastnictví k nové stavbě neuzavřely žádnou dohodu, přičemž z okolností věci není zřejmé, že mělo jít o stavbu ve vlastnictví jen některých z těchto osob, nelze vyloučit závěr,

⁴⁵ K tomu viz blíže kapitola 6.

⁴⁶ Ačkoliv se v praxi bude jednat spíše o ojedinělý případ, právní teorie tento způsob vydržení připouští: srov. Holub, M., Pokorný, M., Bičůvský, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. 1. vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2002, s. 203.

⁴⁷ Pojem podíl užitý v ustan. § 135b ObčZ totiž není totožný s pojmem spoluvlastnického podílu, ale jedná se o podíl na hodnotě věci. Tato skutečnost pak vyplývá z logického výkladu daného zákonného ustanovení. K tomu srov. např. Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 304.

že stavebníky v občanskoprávním smyslu jsou všechny tyto osoby, které se stávají podílovými spoluvlastníky stavby.⁴⁸

Právě citované rozhodnutí je projevem konstantně zastávaného názoru právní praxe, srov. např. i rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. 3 Cdo 1/92, ze kterého vyplývá i ten závěr, že pro platnost dohody, na základě které vzniká podílové spoluvlastnictví ke stavbě vytvořené společnou činností více osob, je nezbytné, aby byla uzavřena do okamžiku, který časově předchází vzniku stavby jako věci ve smyslu práva, jinak by se touto dohodou obcházel ustanovení o převodu vlastnictví. K tomu lze s odkazem na předchozí citované rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 5. 11. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1174/2001 doplnit, že i v případě takové neplatnosti dohody, resp. její neexistence, může podílové spoluvlastnictví ke stavbě za určitých okolností vzniknout, a to tehdy, pokud z konkrétních okolností věci není zřejmé, že mělo jít o stavbu ve vlastnictví jen některých osob.

Ohledně nabývání **přírůstku** do podílového spoluvlastnictví (§ 135a ObčZ) je třeba zmínit, že pokud je věc hlavní v podílovém spoluvlastnictví, nabývají spoluvlastnické právo k oddělenému přírůstku všichni spoluvlastníci, a to podle velikosti svých spoluvlastnických podílů. K tomu Nejvyšší soudu ve svém rozsudku ze dne 29. července 2003, sp. zn. 22 Cdo 509/2003, konstatoval, že: „závěr, že se plody společné věci po oddělení stávají vlastnictvím toho ze spoluvlastníků, který je oddělil (sklidil, vytěžil), nemá oporu v žádném ustanovení občanského zákoníku ani jiného právního předpisu, a tak by se tento spoluvlastník mohl stát jediným vlastníkem plodů pouze na základě dohody s ostatními spoluvlastníky. V opačném případě zůstávají i plody společné věci ve spoluvlastnictví vlastníků věci mateřské. Z toho pak plyne, že pokud si jeden ze spoluvlastníků bez dohody s ostatními oddělené plody přisvojí, případně je spotřebuje, jedná se o majetkový prospěch získaný na jejich

⁴⁸ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 11. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1174/2001: „Vlastnictví ke nové zhotovené věci nabývá originárně ten, kdo věc vytvořil (ponekud odlišná pravidla platí pro zpracování cizí věci – viz § 135b ObčZ). Jde-li o stavbu, nabývá ke ní takto vlastnictví stavebník v občanskoprávním smyslu, tedy ten, který stavbu uskutečnil s (právně relevantně projevěným) úmyslem mít ji pro sebe (viz například nálezy Ústavního soudu ze dne 25. 9. 1997, sp. zn. III ÚS 336/96). Není rozhodné, komu bylo adresováno rozhodnutí o stavebním povolení. Při posouzení vlastnických a jiných právních vztahů ke stavbě vzniklé společnou činností více osob je třeba vycházet z obsahu dohody uzavřené mezi těmito osobami. Taková dohoda, která nemusí být písemná, založí spoluvlastnictví, jen je-li z jejího obsahu (příp. s přihlédnutím ke dalším zjištěným skutečnostem) zřejmé, že účastníci dohody chtěli založit spoluvlastnický vztah. Není třeba, aby se účastníci dohodli o výši podílů (R 16/1983 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Konečně je třeba uvést, že vzhledem k tomu, že stavba není součástí pozemku, není pro nabytí vlastnictví ke stavbě rozhodující vlastnictví pozemku, na kterém je umístěna. Pokud však stavbu provádí více osob, které o vlastnictví ke nové stavbě neuzavřely žádnou dohodu, přičemž z okolností věci není zřejmé, že mělo jít o stavbu ve vlastnictví jen některých z těchto osob (jako v případě pouhé výpomoci se stavebními pracemi), nelze vyloučit závěr, že stavebníky v občanskoprávním smyslu jsou všechny tyto osoby, které se stávají podílovými spoluvlastníky stavby (resp. pokud jde o manžele, je podíl předmětem jejich společného jmění). Tak tomu bude zejména pokud více osob bez dohody o vlastnictví ke stavbě zřídí stavbu za účelem jejího společného užívání a podílí se na jejím vzniku vlastní prací i dodáním materiálů, nevyplyvá-li z okolností věci obdané vlastnických vztahů ke stavbě něco jiného. Samotná skutečnost, že se stavebníci dohodli pouze o „společném užívání“, aniž by cokoliv sjednali o vlastnictví ke stavbě, ještě nevyklučuje vznik jejich spoluvlastnictví. Při posuzování takovýchto mezích případů je třeba vždy přihlížet ke všem okolnostem věci.“

zákor plněním bez právního důvodu (§ 451 odst. 2 ObčZ) a takovému bezdůvodné obohacení je povinen jim podle § 451 odst. 1 ObčZ vydat.“

Dále je třeba poukázat na problematiku týkající se **určení velikosti spoluvlastnického podílu** při vzniku spoluvlastnického vztahu. Podle ustan. § 137 odst. 2 ObčZ není-li právním předpisem stanoveno⁴⁹ nebo účastníky dohodnuto jinak, jsou podíly všech spoluvlastníků stejné. Z tohoto ustanovení zákona potom lze dovodit, že platnému vzniku spoluvlastnictví nebrání skutečnost, že při jeho vzniku nejsou určeny velikosti jednotlivých spoluvlastnických podílů (např. v dohodě spoluvlastníků)⁵⁰, neboť způsobem podle ustanovení § 137 odst. 2 ObčZ se určuje výše spoluvlastnických podílů již při samotném vzniku spoluvlastnického práva. Proto následně po vzniku spoluvlastnictví uzavřená dohoda, kterou by si spoluvlastníci vymezili výši svých podílů, nemůže být platná, pokud by zároveň na základě takové dohody nedošlo k platnému vzniku nového spoluvlastnického vztahu (k tomu viz výše o derivativním způsobu nabývání spoluvlastnického práva).⁵¹

⁴⁹ Srov. např. ustan. § 150 odst. 4 ObčZ o uplatnění zákonné domněnky vzniku rovnodílného podílového spoluvlastnictví při nevypořádání společného jmění manželů v zákonné lhůtě tří let.

⁵⁰ Obdobně též i Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. 1. vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2002, s. 206; stejný názor lze dovodit i z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 5. 11. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1174/2001.

⁵¹ Srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 1999, sp. zn. 22 Cdo 2528/98, dle kterého: „*Velikost podílu u podílového spoluvlastnictví lze změnit jen některým ze způsobů, jakým spoluvlastnictví vzniká či zaniká; takovým způsobem nejsou investice do společné věci, ledaže by v důsledku toho vznikla věc nová.*“

4. OBSAH PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

Obsahem podílového spoluvlastnictví jsou práva a povinnosti, která vznikají mezi spoluvlastníky při hospodaření se společnou věcí, mezi spoluvlastníky a třetími osobami ohledně společně věci jako celku a mezi každým spoluvlastníkem a třetí osobou ohledně jeho spoluvlastnického podílu.⁵² Určujícím kritériem je tedy povaha subjektů těchto vztahů (zda se jedná o vztahy vznikající výlučně mezi spoluvlastníky, anebo mezi spoluvlastníky a třetí osobou, případně dalším spoluvlastníkem)⁵³ a jejich předmět.

4.01 Vztahy mezi spoluvlastníky při hospodaření se společnou věcí

Problematika právních vztahů podílových spoluvlastníků vznikajících při hospodaření se společnou věcí představuje jedno z těžišť této práce, neboť se jedná o ty vztahy, při nichž se realizuje samotný smysl (spolu)vlastnického práva, totiž právo věc **užívat** (ius utendi), právo věc **požívat**, tj. brát z ní plody a jiné užitky (ius fruendi) a právo **nakládat s věcí** (ius disponendi).⁵⁴

Tato kapitola se zabývá nejprve obecným výkladem pojmu hospodaření se společnou věcí, dále poukazuje na problematiku týkající se prostředků, jimiž mohou být práva a povinnosti spoluvlastníků při hospodaření se společnou věcí určena, a následně se věnuje specifickým otázkám souvisejícím s užívání společné věci.

⁵² Viz *Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol.* Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 319. Je ale třeba poukázat na to, že obsah podílového spoluvlastnictví tvoří i práva a povinnosti stojící mimo právě uvedené skupiny, a to zejména ta, která vznikají v souvislosti se vznikem nebo zánikem podílového spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků o jeho zrušení a vzájemném vypořádání, anebo rozhodnutím soudu.

⁵³ Zatímco vztahy týkající se hospodaření se společnou věcí ve smyslu ustan. § 139 odst. 2 ObčZ. mohou vzniknout pouze mezi podílovými spoluvlastníky navzájem a vztahy vznikající mezi spoluvlastníky a třetími osobami ohledně společně věci jako celku vždy pojmově předpokládají účast nejen podílových spoluvlastníků, ale i třetí osoby, tak ve vztazích týkajících se dispozic se spoluvlastnickým podílem je sice vždy na straně jedné vlastník tohoto podílu, na straně druhé se však může jednat buď o třetí osobu, anebo o jiného podílového spoluvlastníka (např. tehdy, pokud jeden z podílových spoluvlastníků převádí svůj podíl na jiného spoluvlastníka).

⁵⁴ K analytickému vymezení vlastnictví srov. např.: *Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol.* Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 267, s.284 až s. 286. Zde je třeba zdůraznit, že, pod právní úpravu hospodaření se společnou věcí se nezahrnuje dílčí vlastnické oprávnění spočívající v právu věc zcizit (ius alienandi), touto problematikou se zabývá kapitola věnující se jednak možnostem zcizení společné věci, resp. spoluvlastnického podílu (kapitoly 5.02 a 5.03) a kapitola pojednávající o zániku podílového spoluvlastnictví (kapitola 6).

(i) K pojmu hospodaření se společnou věcí

Občanský zákoník blíže nevymezuje pojem hospodaření se společnou věcí, pouze v ustan. § 139 odst. 2 a 3 stanoví způsob, jakým mohou být práva a povinnosti spoluvlastníků týkající se hospodaření se společnou věcí určena. Dle právní teorie se **hospodařením se společnou věcí rozumí zejména její údržba, oprava, užívání, včetně jejího pronájmu a nakládání.**⁵⁵ Za hospodaření se společnou věcí se považuje i jakákoliv její důležitá změna ve smyslu ustan. § 139 odst. 3 ObčZ.⁵⁶ O **důležitou změnu** společné věci jde pak zejména tehdy, pokud se změní podstata věci či její funkce.⁵⁷ Příkladem může být změna bytového prostoru na nebytový nebo podstatná přestavba společného domu. Taková změna by však neměla mít za následek celkovou změnu spoluvlastnického vztahu v některé z jeho podstatných složek (např. v předmětu spoluvlastnictví, v osobách spoluvlastníků apod.).⁵⁸ V takovém případě, by se totiž již nejednalo o úpravu vzájemných práv a povinností podílových spoluvlastníků týkajících se hospodaření se společnou věcí podle § 139 ObčZ v rámci existujícího spoluvlastnického vztahu, ale o jeho změnu nebo dokonce zrušení. Podle názoru Nejvyššího soudu vyjádřeného v rozhodnutí ze dne 30.06.2003, sp. zn. 22 Cdo 1470/2002⁵⁹ tedy nelze např. nahradit soudním rozhodnutím nesouhlas spoluvlastníka s přeměnou společné zahrady na stavební parcelu a s postavením stavby na této parcele jiným spoluvlastníkem, neboť by se takovou úpravou směřující k samé podstatě věci rozsah spoluvlastnictví zásadně změnil tím, že by byl jeden ze spoluvlastníků trvale vyloučen z užívání společné věci, pokud by

⁵⁵ Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 319.

⁵⁶ Viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.06.2003, sp. zn.: 22 Cdo 1470/2002: „Oba citované (pozn. odst. 2 a 3) odstavce § 139 ObčZ se týkají hospodaření spoluvlastníků se společnou věcí. Odstavec 3 však představuje výjimku z odstavce 2 a vztahuje se jen na případy sporu menšinových podílových spoluvlastníků s většinovými podílovými spoluvlastníky o důležitou změnu společné věci.“

⁵⁷ Např. Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 320. Nebo též Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, s. 570.

⁵⁸ Obdobně též Holub, M., Pokorný, M., Bičouský, J. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. 1. vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2002, s. 216.: „Některé záležitosti ovšem podle ustanovení § 139 o. z. řešit nelze. Obecně je možné charakterizovat takové záležitosti tak, že v nich jde o celkovou změnu spoluvlastnického vztahu v některé jeho podstatných složek.“

⁵⁹ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.06.2003, sp. zn.: 22 Cdo 1470/2002: „Odvolací soud shodně jako soud prvního stupně postavil své rozhodnutí na právním závěru, že postavením garáže žalobcem sice dojde ke změně povahy pozemku ze zahrady na stavební pozemek, že však stavbou „nepůjde o omezení takového rozsahu, které by odůvodňovalo upřednostnění stanoviska žalované.“ S tímto právním závěrem, vyjma závěru o změně povahy pozemku, nelze souhlasit. Nelze pominout, že postavením garáže jen jedním ze spoluvlastníků na pozemku, který je v jejich podílovém spoluvlastnictví, přičemž by se tato stavba stala výlučným vlastnictvím jen jednoho z nich - stavebníka, vznikla by stavba, jež by trvale a nad rámec omezení daných samotnou podstatou spoluvlastnického práva omezovala práva žalované. Žalovaná by byla zcela vyloučena z užívání části pozemku zastavěné stavbou, která by jí nepatřila.“

stavba měla být ve výlučném vlastnictví druhého spoluvlastníka. K této otázce se vyjádřil i Nejvyšší soud ČR v rozhodnutí publikovaném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 27, ročník 1989, dle kterého se sice podílový spoluvlastníci mohou dohodnout o změně podstaty společné věci, nesouhlas jednoho z nich však nelze nahradit rozhodnutím soudu.

Z právě uvedeného názoru vyplývá, že ne každá změna na společné věci je zařaditelná pod pojem hospodaření se společnou věcí. A v případech, kdy změna společné věci tento pojem přesahuje, je potom ohledně takové změny vyloučeno rozhodnutí podílových spoluvlastníků, anebo rozhodnutí soudu podle § 139 odst. 2 a 3 ObčZ, ale v úvahu připadá pouze dohoda spoluvlastníků. Nejednalo by se však o dohodu spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí, ale o dohodu všech spoluvlastníků, kterou se nakládá s vlastnickým (spoluvlastnickým) právem ke společné věci. Jako příklad lze uvést prodej společné věci jako celku (v takovém případě se jedná o dohodu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví), nebo dohodu, kterou se zřizuje věcné břemeno, či zástavní právo ke společné věci, ale patří sem i případy opuštění, anebo zničení věci. Žádný z právě uvedených úkonů nelze nahradit rozhodnutím většinového spoluvlastníka, nebo rozhodnutím soudu podle ustan. § 139 ObčZ.

Za hospodaření se společnou věcí se rovněž nepovažují případy, kdy se jedná o nakládání se spoluvlastnickým podílem.⁶⁰

Co se týče míry, v jaké si mohou spoluvlastníci upravit vzájemná práva a povinnosti týkající se hospodaření se společnou věcí, je možné přijmout rozhodnutí (resp. dohodu či rozhodnutí soudu) nejen ohledně každého jednotlivého případu, ale i takové, které určí vzájemné vztahy ohledně hospodaření se společnou věcí v širším rozsahu.⁶¹ Takové řešení je ostatně i praktické a posiluje právní jistotu spoluvlastníků, případně též i třetích osob, ve vzájemných vztazích.

(ii) K prostředkům, jimiž mají být určena práva a povinnosti spoluvlastníků při hospodaření se společnou věcí

Občanský zákoník stanoví v ustan. § 139 odst. 2 tři základní prostředky, jimiž mohou být upraveny vzájemná práva a povinnosti spoluvlastníků při hospodaření se

⁶⁰ K tomu viz blíže kapitola 5.03.

⁶¹ K tomu srov. i rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne ze dne 28. ledna 2003, sp. zn. 22 Cdo 1524/2001: „Stejně jako se mohou podíloví spoluvlastníci při hospodaření se společnou věcí dohodnout na každé jednotlivosti, mohou se dohodnout i na rozsáhle a se vším uvažující úpravě užívání celé věci, v níž by mohlo být pamatováno i na situace, které dosud nenastaly.“

společnou věcí: rozhodnutí spoluvlastníků, dohoda, nebo rozhodnutí soudu. O jednotlivých formách prostředků a jejich vzájemných vazbách pojednávají následující kapitoly.

(a) K rozhodování spoluvlastníků ohledně hospodaření se společnou věcí

Při rozhodování spoluvlastníků ohledně hospodaření se společnou věcí je pro určení vzájemných vztahů rozhodující velikost podílů jednotlivých spoluvlastníků. Občanský zákoník (§ 139 odst. 2 ObčZ) vychází z toho, aby předně sami spoluvlastníci rozhodli o hospodaření se společnou věcí, a to většinou počítanou podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů (**princip majority**). Až při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, může o hospodaření se společnou věcí rozhodnout na návrh kteréhokoli spoluvlastníka soud. K návrhu na rozhodnutí soudu podle § 139 odst. 2 ObčZ jsou tedy legitimováni spoluvlastníci jen tehdy, pokud při uskutečnění hlasování nastala rovnost hlasů, nebo pro určitý návrh bylo vysloveno méně než 50 % hlasů anebo nebylo dosaženo dohody. Pouze jde-li o důležitou změnu společné věci, může být prolomen princip majority tím, že na návrh spoluvlastníka, který byl při rozhodování o důležité změně přehlasován, rozhodne soud (§ 139 odst. 3 ObčZ).

S rozhodováním spoluvlastníků ohledně hospodaření se společnou věcí úzce souvisí důležitá problematika ochrany **menšinového spoluvlastníka** a s tím spojená otázka platnosti rozhodnutí většinového spoluvlastníka⁶² o hospodaření se společnou věcí.⁶³ V praxi mohou nastávat případy, kdy většinový spoluvlastník rozhodování o hospodaření se společnou věcí považuje pouze za formální a nadbytečné, neboť výsledek hlasování je vzhledem k poměru velikosti spoluvlastnických podílů již předem zřejmý, a menšinový spoluvlastník se tak ani často nedozví o způsobu, jakým je hospodařeno se společnou věcí. V těchto případech, kdy se některý z menšinových spoluvlastníků rozhodování o hospodaření se společnou věcí nezúčastní, je s odkazem na názor Nejvyššího soudu vyjádřený v rozhodnutí ze dne 05.02.2001, sp. zn. 22 Cdo 1658/2001⁶⁴,

⁶² Většinovým spoluvlastníkem se rozumí i více spoluvlastníků, pokud hlasují o hospodaření se společnou věcí shodně a mají při hlasování většinu počítanou podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů.

⁶³ Na specifické otázky týkající se postavení menšinového spoluvlastníka při rozhodování spoluvlastníků ohledně užívání společné věci je poukázáno níže v kapitole pojednávající o některých otázkách souvisejících s užíváním společné věci.

⁶⁴ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 05.02.2001, sp. zn. 22 Cdo 1658/2001: „Pod pojem hospodaření společnou věcí, o kterém mají spoluvlastníci podle § 139 odst. 2 ObčZ rozhodovat, lze podřadit i rozhodnutí o tom, jaká investice, tj. náklad jakého druhu a v jaké výši, má být do společné věci provedena. Pokud zákon stanoví, že rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti jejich podílů, pak z toho vyplývá, že nerozhoduje jen většina, aniž by menšinovému spoluvlastníku byla dána jakákoliv možnost, aby se pro zamýšlenou dispozici se společnou věcí mohl rovněž rozhodnout či se jí vyjádřit. Pokud by menšinovému spoluvlastníku vůbec nebyla dána možnost vyjádřit se ke zamýšlené

rozhodnutí o hospodaření se společnou věcí neplatné, pokud vůbec nebyla dána možnost menšinovému spoluvlastníku vyjádřit se k zamýšlené dispozici se společnou věcí.

Z názoru vyjádřeného v právě citovaném rozhodnutí vyplývá pak i odpověď na jinou úzce související otázku, a to zda rozhodnutí většinového spoluvlastníka ohledně hospodaření se společnou věcí je platné v případě, kdy se **menšinový spoluvlastník k záměru nevyjádří**, ačkoliv mu většinový spoluvlastník tuto možnost řádně poskytl. S odkazem na právě citovaný názor Nejvyššího soudu lze dovodit, že rozhodnutí většinového spoluvlastníka bude platné i tehdy, pokud se návrh na přijetí tohoto rozhodnutí určený ostatním spoluvlastníkům stal platným a účinným právním úkonem a pokud měl adresát návrhu možnost se řádně k němu vyjádřit, zejména tím, že mu byla poskytnuta přiměřeně dlouhá lhůta k vyjádření. Pokud je takový návrh adresován nepřítomnému spoluvlastníku, působí vůči němu dle ustan. § 45 odst. 1 ObčZ již od okamžiku, kdy mu dojde; pro platnost rozhodnutí ohledně hospodaření se společnou věcí pak není třeba, aby byl návrh doručen, resp. oznámen, neboť postačí, pokud je doručen do sféry dispozice adresáta⁶⁵. Tak lze předcházet těm případům, kdyby menšinový spoluvlastník svou nečinností ostatním spoluvlastníkům ztěžoval hospodaření se společnou věcí (bez ohledu na to zda úmyslně, či nikoliv) a znemožňoval tak přijetí platného rozhodnutí. Zbývá jen dodat, že pokud je přijato platné rozhodnutí spoluvlastníků, nemůže být ani jeho případný návrh na rozhodnutí soudu podle ustan. § 139 odst. 2 ObčZ úspěšný, a to i kdyby se mu podařilo prokázat, že o zamýšleném záměru nevěděl.⁶⁶ U rozhodování soudu dle ustan. § 139 odst. 3 ObčZ je tato problematika složitější, neboť zákon umožňuje podat návrh na rozhodnutí soudu ohledně důležité změny věci pouze přehlasovaným spoluvlastníkům. Je však otázkou, zda spoluvlastník, kterému byla řádně poskytnuta možnost vyjádřit se k zamýšlenému návrhu, ale který se k záměru nijak nevyjádřil, je k takovému návrhu aktivně legitimován, když ve věci nehlasoval a nemohl být proto ani přehlasován.⁶⁷ Protože ve většině případů nelze z mlčení, resp. nečinnosti usuzovat na

dispozici se společnou věcí, pak i za situace, kdy by s takovou dispozicí souhlasila většina spoluvlastníků, počítaná podle velikosti podílů, nejde o rozhodnutí většiny ve smyslu § 139 odst. 2 ObčZ. V takovém případě by šlo z hlediska hospodaření spoluvlastníků se společnou věcí o neplatný právní úkon.“

⁶⁵ Např. Švestka, J., Jehlička, O., Škarová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, komentář k ustan. § 45 odst. 1 ObčZ.

⁶⁶ Na druhou stranu je však vždy nezbytné zkoumat veškeré okolnosti případu, zejména to, zda byla spoluvlastníku skutečně poskytnuta možnost k tomu, aby se vyjádřil. Pokud by se např. jeden ze spoluvlastníků ocitl (dočasně) bez možnosti komunikace s ostatními spoluvlastníky a ti by této jeho nepřítomnosti vědomě zneužili k přijetí rozhodnutí, o kterém by věděli, že by jinak schváleno být nemohlo, lze mít již důvodné pochybnosti o platnosti takového rozhodnutí.

⁶⁷ Přičemž za přehlasovaného spoluvlastníka se logicky považuje ten, který se záměrem vyjádřil nesouhlas, nikoliv ten, který vůbec nehlasoval.

projev vůle určitého obsahu⁶⁸, je nezbytné dovodit, že se o přehlasování nejedná a spoluvlastník pak rovněž nemá možnost s úspěchem zvrátit rozhodnutí ohledně důležité změny věci žalobou k soudu.

Jako problematictější se jeví situace, kdy (i přes veškerou snahu, kterou lze po ostatních spoluvlastnících rozumně požadovat) se menšinový vlastník o záměru rozhodnout o hospodaření se společnou věcí z objektivních důvodů dozvědět nemůže, např. protože není známa jeho existence, místo pobytu apod. V takových případech, kdy nelze dát spoluvlastníku faktickou možnost vyjádřit se, nemůže mít většinový spoluvlastník právní jistotu v tom, že jeho rozhodnutí ohledně hospodaření se společnou věcí bude platné, a to i kdyby menšinový spoluvlastník toto rozhodnutí pro jeho neplatnost nezpochybnil, neboť s ohledem na taxativní výčet případů relativní neplatnosti právních úkonů v ustan. § 40a ObčZ, se jedná o **neplatnost absolutní**. S ohledem na požadavek právní jistoty by bylo vhodnější použití právní konstrukce obdobné té, jaká je použita v případě společného jmění manželů⁶⁹, kdy v obvyklých věcech týkajících se hospodaření se společnou věcí by většinový spoluvlastník mohl přijmout rozhodnutí i bez vyjádření menšinového spoluvlastníka za podmínky, že mu řádně umožnil se vyjádřit. V ostatních záležitostech by pak bylo nezbytné, aby se vyjádřili (nikoliv souhlasili) k zamýšlené dispozici se společnou věcí všichni spoluvlastníci. Pokud by tyto podmínky splněny nebyly, bylo by rozhodnutí většinového spoluvlastníka neplatné, ale pouze **relativně**. Této neplatnosti by se mohl menšinový spoluvlastník dovolávat jen za splnění podmínek uvedených v ustan. § 40a ObčZ. Jeho úspěch by pak byl v případném sporu podmíněn tím, že neplatnost sám nezpůsobil. Bylo by pak již na posouzení konkrétních okolností případu, zda menšinový spoluvlastník požadující vyslovení neplatnosti rozhodnutí většinového spoluvlastníka v případě, kdy se jej však většinový spoluvlastník o záměru rozhodnout řádně pokusil informovat, tuto neplatnost sám nezpůsobil tím, že většinovému spoluvlastníku neumožnil jeho záměr předejít. Toto řešení je pak vhodné nejen z hlediska ochrany dobré víry a právní jistoty většinového spoluvlastníka, ale i **třetích osob** vstupujících do smluvních vztahů s podílovými spoluvlastníky, kdy např. většinový spoluvlastník uzavře bez vědomí menšinového spoluvlastníka smlouvu týkající se společné věci (např. nájemní) s třetí osobou, která tuto smlouvu uzavírala v dobré víře v její platnost. Dle platné právní úpravy

⁶⁸ Viz Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 119: „V právu neplatí zásada, že ten, kdo mlčí, souhlasí („qui tacet, consentire videtur“), výbrž obecně platí zásada právě opačná, totiž že o tom, kdo mlčí (např. kdo neodpovídá na návrh), nelze předpokládat, že souhlasí („qui tacet, consentire non videtur“).

⁶⁹ Viz ustan. § 145 odst. 2 ObčZ ve spojení s § 40a ObčZ. Srov. též Bezděk, A. Menšinový spoluvlastník ve světle judikatury Nejvyššího soudu České republiky. Jurisprudence, č. 4, 2004.

bude taková smlouva absolutně neplatná, avšak s ohledem na požadavek právní jistoty třetích osob vstupujících do smluvních vztahů s podílovými spoluvlastníky by bylo vhodnější použití institutu relativní neplatnosti.

Zbývá dodat, že návrh nového občanského zákoníku (§ 1001 - § 1006) vychází z toho, že o **běžné správě společné věci** budou rozhodovat spoluvlastníci většinou hlasů, kdežto k rozhodnutí o **významné záležitosti** týkající se společné věci⁷⁰ je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků a k rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena nebo její zatížení zrušeno, a k rozhodnutí, na jehož základě mají být práva spoluvlastníků omezena na dobu delší než deset let, je třeba souhlasu všech spoluvlastníků. Pokud jde o běžnou správu společné věci, návrh novely pak počítá s tím, že rozhodnutí má právní účinky pro všechny spoluvlastníky pouze v případě, že všichni byli vyrozuměni o potřebě rozhodnout, ledaže se jednalo o záležitost, která vyžadovala jednat okamžitě. Spoluvlastník opominutý při rozhodování o neodkladné záležitosti pak může ve třicetidenní lhůtě⁷¹ navrhnout soudu, aby určil, že rozhodnutí o neodkladné záležitosti nemá vůči němu právní účinky, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby je snášel. V případě rozhodnutí, k jejichž přijetí je třeba dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků, je spoluvlastník přehlasovaný při rozhodování oprávněn navrhnout, aby o záležitosti rozhodl soud (obdobně jako podle ustan. § 139 odst. 2 ObčZ); a v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. I v tomto případě však je k podání návrhu omezen třicetidenní lhůtou. Přehlasovaný spoluvlastník, jemuž rozhodnutí hrozí **těžkou újmou**, zejména neúměrným omezením v užívání společné věci nebo vznikem povinnosti zřejmě nepoměrné k hodnotě jeho podílu, může soudu navrhnout, aby toto rozhodnutí zrušil, ledaže by mu v případě rozhodnutí o opatření potřebném k zachování nebo zlepšení společné věci většina podle povahy rozhodnutí poskytla **jistotu proti budoucí škodě**, anebo se zavázala se, že po něm nebude požadovat, aby se na nákladech podílel. To samé platí obdobně v těch případech, kdy je k přijetí návrhu třeba souhlasu všech spoluvlastníků, je však otázkou zda to není nadbytečné, když v případě, že dají k určitému způsobu hospodaření se společnou věcí souhlas všichni spoluvlastníci (jedná se pak vlastně o dohodu všech spoluvlastníků), se potom nemůže

⁷⁰ Jedná se o obdobu pojmu důležitá změna věci podle ustan. § 139 odst. 3. ObčZ, přičemž návrh novely v souladu s ustálenou judikaturou týkající se tohoto pojmu příkladmo uvádí, že se může jednat o podstatné zlepšení nebo zhoršení společné věci, změnu jejího účelu či o její zpracování.

⁷¹ Jedná se o objektivní i subjektivní lhůtu, přičemž subjektivní lhůta může skončit až po uplynutí lhůty objektivní. Srov. ustan. § 1001 odst. 2 návrhu novely občanského zákoníku: „*Není-li návrh podán do třiceti dnů od přijetí rozhodnutí, právo podat jej zaniká; nebyl-li spoluvlastník o nakládání uvědoměn, běží lhůta ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl.*“

jednat o situaci, kdy je jeden ze spoluvlastníků přehlasován (§ 1005 odst. 1 a 2 návrhu novely občanského zákoníku).

Z výše uvedeného vyplývá, že zamýšlená nová zákonná úprava týkající se hospodaření se společnou věcí upravuje tuto problematiku podrobněji a upřesněním podmínek, za jakých lze přijmout rozhodnutí ohledně hospodaření se společnou věcí, případně toto rozhodnutí napadnout u soudu, tak poskytuje spoluvlastníkům i třetím osobám **vyšší míru právní jistoty**. Rovněž je třeba podotknout, že návrh nového občanského zákoníku při zachování rozlišení neplatnosti právních úkonů (právního jednání) na neplatnost absolutní a relativní **preferuje oproti stávající úpravě institut relativní neplatnosti**.⁷² Podle ustan. § 482 odst. 1 a 2 návrhu novely občanského zákoníku půjde o případ relativní neplatnosti právního jednání tehdy, je-li důvod neplatnosti pouze v ochraně zájmu určité osoby. V takovém případě může vznést námitku neplatnosti vznést jen tato osoba a nenamítne-li tato osoba neplatnost právního jednání, považuje se právní jednání za platné. Není pochyb, že o případy relativní neplatnosti půjde právě při rozhodování spoluvlastníků při správě společné věci a lze tak uzavřít, že navrhovaná změna právní úpravy je ve shodě s výše uvedeným stanoviskem poukazujícím na řešení této problematiky za účinnosti současného občanského zákoníku.

(b) K dohodě spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí

Úprava vzájemných vztahů spoluvlastníků týkajících se hospodaření se společnou věcí dohodou je nejvhodnějším prostředkem k určení vzájemných práv a povinností, neboť taková dohoda je vždy projevem shodné vůle všech spoluvlastníků. Dohodou lze předejít sporům spoluvlastníků při hospodaření se společnou věcí, které by se jinak musely řešit soudní cestou.⁷³ Zde je třeba poznamenat, že do novelizace občanského zákoníku provedené zákonem č. 509/1991 Sb. právní úprava neumožňovala určit vzájemná práva a povinnosti spoluvlastníků při hospodaření se společnou věcí rozhodnutím většinového spoluvlastníka (na rozdíl od občanského zákoníku z roku 1950).

⁷² Srov. důvodovou zprávu k ustan. § 482 až 484 návrhu novely občanského zákoníku: „*Osnova zachovávaná bipartití absolutní a relativní neplatnosti. Opouští však vyřetovou metodu uplatněnou v dosavadním § 40a platného občanského zákoníku a volí se - po vzoru standardních občanských kodexů - kritérium obecné. Zároveň se, rovněž ve shodě se standardními civilistickými přístupy evropské právní kultury preferuje hledisko relativní neplatnosti před neplatností absolutní.*“

⁷³ Přičemž se nemusí jednat pouze o spory týkající se hospodaření se společnou věcí podle § 139 ObčZ, ale i např. o spory související s právem menšinového spoluvlastníka na náhradu za to, že většinový spoluvlastník na základě svého rozhodnutí užívá společnou věc nad rozsah svého podílu (viz níže). V některých případech mohou obdobné spory vyvolat až nutnost zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví pro trvalé neshody mezi spoluvlastníky.

V literatuře se uvádí⁷⁴, že dohoda mezi spoluvlastníky o výkonu jejich práv a povinností se může týkat všech složek obsahu vlastnického (spoluvlastnického) práva. Tento názor je jistě správný, je však třeba rozlišit případy, kdy dohoda upravuje práva a povinnosti spoluvlastníků při hospodaření se společnou věcí, od případů, kdy se dohodou spoluvlastníků nakládá se spoluvlastnickým právem ke společné věci (viz výše v kapitole pojednávající o pojmu hospodaření se společnou věcí).

Zákon nestanoví žádnou zvláštní formu či náležitosti pro dohodu spoluvlastníků upravující vzájemná práva a povinnosti při hospodaření se společnou věcí. Dohodu není třeba uzavírat písemně, a to ani tehdy, pokud je předmětem spoluvlastnictví nemovitost.⁷⁵ Dohoda může být uzavřena i konkludentně. Je však třeba odlišovat, zda déle trvající způsob užívání společné věci je výsledkem konkludentně daného souhlasu spoluvlastníků s tímto užíváním, anebo se vyvinul fakticky, aniž by zde taková dohoda existovala.⁷⁶ Uvedené je třeba rozlišovat zejména v těch případech, kdy dojde ke změně spoluvlastnických poměrů (viz níže).

Zvláštní pozornost si vyžaduje problematika týkající se trvání dohody při změně spoluvlastnických poměrů. V literatuře⁷⁷ se vyskytuje názor, že: „Dohoda mezi spoluvlastníky o výkonu jejich práv a povinností může být uzavřena na určitou dobu anebo bez určení této doby. V takovém případě však netrvá neomezeně a může být prakticky odvolána kterýmkoliv ze spoluvlastníků za předpokladu, že se změní poměry, za nichž byla uzavírána. Změnu poměrů lze tu chápat poměrně široce, a to jak pokud jde o změnu, která se přímo týká věci, která je předmětem spoluvlastnictví, tak i o různé změny v osobních poměrech účastníků, popřípadě i v jejich poměrech majetkových. (...) Z hlediska právní jistoty je ovšem třeba trvat na tom, že uzavřená dohoda platí, pokud není zpochybněna právě pro změnu poměrů, protože jinak by byl její právní význam devalvován; nedojde-li tedy ke změně poměrů, není důvodu ani ke změně jednou již uzavřené dohody.“ Tento názor je sice možno v zásadě považovat z hlediska de lege ferenda za správný, nelze však přehlédnout skutečnost, že platná právní

⁷⁴ Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. 1. vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2002, s. 212: „Dohoda mezi spoluvlastníky o výkonu jejich práv a povinností se může týkat všech složek obsahu vlastnického (spoluvlastnického) práva. Pájde při ní zejména o to, který ze spoluvlastníků a za jakých podmínek bude věc držet a užívat, jak budou rozvrhovány užijky věci mezi jednotlivé spoluvlastníky, zda je možné přenechat užívání věci někomu jinému a za jakých podmínek, kdo má nést určité náklady na věc a v jakém rozsahu, jakým způsobem provést některá omezení, která vyplývají z konkrétních právních předpisů atd.“

⁷⁵ Srov. Sbíрку soudních rozhodnutí a stanovisek, rozh. č. 54, ročník 1973: „Dohoda spoluvlastníků o užívání společnej věci nevyžaduje písomnú formu, ani ak ide o nehnuteľnu vec. Mohla by byť uzavretá aj mlčky.“

⁷⁶ Srov. Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. 1. vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2002, s. 212.

⁷⁷ Viz Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. 1. vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2002, s. 213.

úprava v občanském zákoníku **nezná jako obecný důvod zániku závazku změnu poměrů** (klausule rebus sic stantibus), pokud se nejedná o takovou změnu poměrů, jež je důsledkem zániku závazku na základě některé ze zákonem výslovně vymezených právních událostí (nemožnost plnění, uplynutí doby, smrt dlužníka nebo smrt věřitele a splnutí). Je pak otázkou, jakého konkrétního zákonného ustanovení se může ten spoluvlastník, jenž již nechce být nadále vázán dohodou o hospodaření se společnou věcí, dovolávat (pokud nejsou např. splněny podmínky pro výpověď dle ustan. § 582 ObčZ, nebo pokud není možnost výpovědi dohody či odstoupení přímo v dohodě sjednána). V případě některých dohod spoluvlastníků z hlediska svého obsahu obdobným těm, jež jsou v zákoně výslovně upraveny (typicky může jít o dobu smlouvy nájemní, smlouvy o výpůjčce, případně smlouvy příkazní), však bude možno na důvody zániku (jakož samozřejmě i na jiné vztahy související s hospodařením se společnou věcí) aplikovat ustan. § 853 ObčZ dovolující analogii zákona, případně též i ustan. § 491 ObčZ.⁷⁸

Právní důsledky změny poměrů ve vztahu k existující dohodě pak budou záležet především na charakteru těchto změn a obsahu této dohody. Například smrt jednoho ze spoluvlastníků neznamená zánik doposud trvající dohody, ledaže by poskytované plnění bylo výlučně vázáno na jeho osobu. A je nutné přihlídnout k tomu, že spoluvlastnické vztahy často souvisí i se vztahy osobními a právě změna osobních poměrů v případě úmrtí některého ze spoluvlastníků může v konkrétních případech způsobit zánik závazku dle ustan. § 579 odst. 1 a 2 ObčZ.⁷⁹

Dále je třeba poukázat na to, že tato problematika je mimo výše uvedené složitější i o tu skutečnost, že není ani určité vymezen **vztah mezi existující dohodou spoluvlastníků ohledně hospodaření se společnou věcí a rozhodnutím většinového spoluvlastníka** podle ustan. § 139 odst. 2 ObčZ (případně též i rozhodnutím soudu podle téhož ustanovení). Vzniká totiž otázka, zda může rozhodnutí většinového spoluvlastníka platně nahradit práva a povinnosti vyplývající z již uzavřené dohody. Je sice pravděpodobné, že pokud by se tak stalo, aniž by došlo k výraznější změně poměrů, může být takovým postupem ze strany většinového spoluvlastníka porušena řada právních

⁷⁸ Ostatně možnost použití analogie se vyskytuje např. v rozhodnutí Nejvyššího soudu publikovaného ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 22, ročník 1999, dle kterého se lze na základě platného rozhodnutí spoluvlastníků domáhat vyklizení spoluvlastníka domu z bytu, ten má však právo na zajištění bytové náhrady (analogicky k institutu nájmu bytu).

⁷⁹ Jako příklad lze uvést smyšlenou situaci, kdy zemřelý spoluvlastník obýval společný byt s ostatními spoluvlastníky, se kterými byl v úzkém příbuzenském vztahu, přičemž obsahem dohody bylo například to, že se nemusel podílet na nákladech do společné věci. Pokud by spoluvlastnický podíl po tomto spoluvlastníku nabyla kupříkladu osoba, která se s ostatními spoluvlastníky ani nezná, nelze pak po ostatních spoluvlastnících spravedlivě požadovat, aby byli nadále vázáni takovou dohodou.

povinností (srov. § 3 odst. 1 ObčZ, § 39 ObčZ, § 415 ObčZ) a obecných občanskoprávních principů (např. pacta sunt servanda, neminem laedere, princip ochrany dobré víry, princip právní jistoty a ochrany nabytých práv), což by ve svém důsledku vedlo k neplatnosti takového rozhodnutí, ale není možné odhlédnout od skutečnosti, že takový výklad lze použít pouze ve specifických individuálních případech, nikoliv všeobecně. Způsobit platně zánik dohody prostřednictvím rozhodnutí většinového spoluvlastníka při **analogickém použití** ustanovení o důvodech zániku závazků vyplývajících z výše uvedených smluvních typů⁸⁰ by však možné být mělo.⁸¹

Z výše uvedeného vyplývá, že správnost předpokladu uvedeného na začátku této kapitoly, totiž že dohoda spoluvlastníků je tím nejvhodnějším nástrojem pro úpravu vzájemných práv a povinností ohledně hospodaření se společnou věcí (a to především z hlediska právní jistoty subjektů této dohody), je za stávající právní úpravy závislá především na právní kvalitě této dohody. Ostatně ani **návrh nového občanského zákoníku** výslovně s dohodou spoluvlastníků při správě společné věci nepočítá (s výjimkou záležitostí podle ustan. § 1005, kde se předpokládá souhlas všech spoluvlastníků s rozhodnutím, a s výjimkou dle ustan. § 1011, dle kterého dohodnou-li se spoluvlastníci nemovité věci o její správě jinak, vyžaduje se pro jejich dohodu forma veřejné listiny) a dává přednost rozhodování spoluvlastníků na základě principu majority (§ 999 - § 1006).

(c) K rozhodování soudu o hospodaření se společnou věcí

V případě **neshod** spoluvlastníků při hospodaření se společnou věcí má kterýkoliv spoluvlastník právo podat návrh na soud, aby o hospodaření rozhodl, avšak pouze za podmínky, že při hlasování spoluvlastníků nastane rovnost hlasů, nebo se nedosáhne většiny anebo dohody (§ 139 odst. 2 ObčZ). Pouze v případě, že by se jednalo o důležitou změnu věci, mohou takový návrh podat i ti spoluvlastníci, kteří byli přehlasováni (§ 139 odst. 3 ObčZ). Vzhledem k tomu, že při rozhodování soudu podle ustan. 139 odst. 2 a 3 ObčZ jde o určitý způsob vypořádání vztahu mezi spoluvlastníky, může soud v souladu s ustan. § 153 odst. 2 OSŘ překročit návrhy účastníků a přisoudit něco jiného nebo více, než čeho se domáhají (iudicium duplex). Rozhodnutí soudu podle ustan. § 139 odst. 2 a 3

⁸⁰ Zde je třeba zdůraznit, že ani nájemní smlouvu ke společné věci či spoluvlastnickému podílu, ani smlouvu o výpůjčce nemohou mezi sebou spoluvlastníci platně uzavřít. K tomu viz níže v kapitole pojednávající o některých otázkách souvisejících s užíváním společné věci.

⁸¹ Například se spoluvlastníci dohodnou, že některý z nich může společnou věc užívat bezplatně po určitou dobu; v případě, že by tento spoluvlastník však v průběhu této doby neužíval věc řádně, mohl by většinový spoluvlastník po něm požadovat, aby věc vrátil (analogicky k ustan. § 662 odst. 2 ObčZ), byť by nebyla taková možnost předem v dohodě sjednána.

ObčZ má tedy **konstitutivní účinky**, neboť představuje nahrazení hmotněprávního úkonu, kterým je rozhodnutí většinového spoluvlastníka nebo uzavřená dohoda o hospodaření se společnou věcí.

Je třeba poukázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne ze dne 28. ledna 2003, sp. zn. 22 Cdo 1524/2001, kterým byla řešena otázka **rozsahu úpravy hospodaření se společnou věcí**, resp. zda neshody podílových spoluvlastníků při hospodaření se společnou věcí mohou být řešeny (soudem) jen v konkrétních případech neshody, anebo i v širším rozsahu. Nejvyšší soud vycházel z toho, že „*stejně jako se mohou podíloví spoluvlastníci při hospodaření se společnou věcí dohodnout na každé jednotlivosti, mohou se dohodnout i na rozsáhlé a se vším uvažující úpravě užívání celé věci, v níž by mohlo být pamatováno i na situace, které dosud nenastaly. Pokud by se podíloví spoluvlastníci shodli na takové celkové úpravě vzájemných vztahů vznikajících při hospodaření se společnou věcí, jistě by to samo o sobě nebylo důvodem neplatnosti takové dohody. Jestliže může být taková dohoda platná, může ve stejném rozsahu a za podmínek uvedených v § 139 odst. 2 ObčZ dojít k neshodě mezi podílovými spoluvlastníky. V uvedeném případě je soud povolán o takovém předmětu řízení rozhodnout.*“ Ostatně lze i považovat za vhodnější postup, kdy soud práva a povinnosti spoluvlastníků ohledně hospodaření se společnou věcí upraví v širším rozsahu, neboť se tím předejde nutnosti řešit další případné spory ohledně jednotlivých záležitostí spojených s hospodařením.

Zákon nestanoví, podle kterých **konkrétních zásad** má soud při rozhodování ohledně hospodaření se společnou věcí rozhodovat, měl by však „*vzít v úvahu komplexně celou řadu hledisek, zejména účelové využití věci, objektivní potřebu jednotlivých spoluvlastníků věc užívat (např. jde-li o užívání bytu v rodinném domku), zájem společnosti na co nejširším využití věci, výši podílů jednotlivých spoluvlastníků atd.; žádné z těchto hledisek není samo o sobě rozhodující.*“⁸² Pokud soud rozhodne tak, že vyloučí některého ze spoluvlastníků z užívání společné věc v rozsahu odpovídajícím velikosti jeho spoluvlastnického podílu, měl by zároveň rozhodnout o jeho nároku na poskytnutí odpovídající náhrady.⁸³

Dále je třeba poukázat na skutečnost, že pokud se neshody spoluvlastníků **netýkají hospodaření se společnou věcí**, je v takovém případě rozhodování soudu podle ustan. § 139 odst. 2 a 3 ObčZ vyloučeno.⁸⁴

⁸² Viz Holub, M., Pokorný, M., Bičouský, J. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. 1. vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2002, s. 215.

⁸³ K této otázce viz níže kapitola pojednávající o problematice užívání společné věci některým ze spoluvlastníků nad rozsah odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu.

⁸⁴ K tomu viz již výše cit. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30.06.2003, sp. zn. 22 Cdo 1470/2002.

(iii) K některým otázkám souvisejícím s užíváním společné věci

(a) K možnosti spoluvlastníka pronajmout si společnou věc, či spoluvlastnický podíl jiného spoluvlastníka

V souvislosti s užíváním společné věci je třeba poukázat na problematiku týkající se případů, kdy některý ze spoluvlastníků užívá společnou věc, či spoluvlastnický podíl na společné věci na základě **nájemní smlouvy** uzavřené s ostatními spoluvlastníky. Pronájem společné věci nájemní smlouvou uzavřenou podle § 663 a násl. ObčZ navzájem mezi spoluvlastníky zákon vylučuje, neboť jedním z pojmových znaků nájemní smlouvy je, že pronajímatel přenechává nájemci k užívání věc, která není ve vlastnictví nájemce a je tedy pro něj věcí cizí. Stejný názor zaujal Nejvyšší soud v rozhodnutí ze dne ze dne 21. června 2001, sp. zn. 22 Cdo 2104/99, když konstatoval, že „*spoluvlastníkovi domu totiž nelze zřídit právo nájmu ke bytu ve společném domě (...) náleží-li vlastníku užívání věci ze zákona, nemůže si je zřízovat smlouvou už proto, že ji nemůže uzavřít sám se sebou.*“ Nemůže však být platná ani nájemní smlouva, kterou by některý ze spoluvlastníků pronajímal jinému spoluvlastníku svůj **podíl**⁸⁵, neboť z povahy podílového spoluvlastnictví jako spoluvlastnictví ideálního vyplývá, že tento podíl se vztahuje k celé nerozdělené věci (a každý spoluvlastník má spoluvlastnické právo jak k celé věci, tak i ke každé její jednotlivé části), a ve svém důsledku by proto opět došlo ke splynutí pronajímatele a nájemce v jednu osobu. Mimoto předmětem nájmu mohou být pouze věci v právním smyslu, kterou spoluvlastnický podíl není. Právě uvedené platí obdobně i o věcném břemenu, které ze stejných důvodů nelze zřídit ke společné věci (nebo ke spoluvlastnickému podílu), pokud by stranou oprávněnou a povinnou měli být spoluvlastníci zatížené věci. Rovněž například nabytí spoluvlastnického podílu na zatížené nemovitosti osobou oprávněnou z věcného břemene má za následek zánik věcného břemene, přičemž právním důvodem je splynutí práv a povinností plynoucích z věcného břemene v jedné osobě.

Výše uvedené ale neznamená, že by spoluvlastník nemohl dohodou přenechat jinému spoluvlastníku společnou věc (nebo její konkrétní část) k užívání za úplatu (nebo i bezplatně), neboť tyto vztahy je možno vymezit prostřednictvím institutů obsažených v ustan. § 139 odst. 2 ObčZ.

⁸⁵ Pronajmout spoluvlastnický podíl však nelze ani třetí osobě, neboť předmětem nájemní smlouvy nemůže být ideálně určená část věci.

(b) K problematice užívání společné věci některým ze spoluvlastníků nad rozsah odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu

Dále je nezbytné poukázat na problematiku týkající se užívání společné věci některým ze spoluvlastníků nad rozsah odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu. Tato skutečnost vede fakticky k tomu, že ostatní spoluvlastníci jsou v právu užívat společnou věc v míře odpovídající velikosti svých podílů omezeni. V praxi se například může jednat o případ, kdy některý ze spoluvlastníků užívá větší plochu společného domu, než odpovídá poměrné velikosti jeho spoluvlastnického podílu. Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 22. února 2001, sp. zn. 25 Cdo 2616/99 konstatoval, že v takovém případě vzniká na straně toho podílového spoluvlastníka, který užívá společnou věc o větším rozsahu, než který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu, bezdůvodné obohacení, neboť získal majetkový prospěch plněním bez právního důvodu (§ 451 odst. 2 ObčZ) a podle § 458 odst. 1 ObčZ musí proto vydat vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením, přičemž není-li to dobře možné, zejména proto, že obohacení záleželo ve výkonech, musí poskytnout **peněžitou náhradu jako ekonomickou protihodnotu toho, co nemůže být vydáno.** Tuto náhradu má pak povinnost poskytnout tomu spoluvlastníku, který společnou věc v míře odpovídající velikosti jeho podílu užívat nemůže, neboť dle cit. rozhodnutí: „*podle § 137 odst. 1 obč. zákoníku podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci (...) Právo spoluvlastníka na náhradu za to, že neužívá společnou věc v rozsahu odpovídajícím jeho spoluvlastnickému podílu, je dáno zákonem - vyplývá z výše citovaného ust. § 137 odst. 1 obč. zák., tj. z práva spoluvlastníka podílet se na užívání společné věci v míře odpovídající jeho podílu. Neumožňují-li existující poměry některému spoluvlastníkovi plnou realizaci tohoto práva, náleží mu za to odpovídající náhrada.*“

Stejný názor pak zaujal Nejvyšší soud i v rozhodnutí ze dne 28.4.2004, sp.zn. 22 Cdo 2624/2003, dle kterého: „*bezdůvodné obohacení podílového spoluvlastníka, který užívá věc nad rozsah svého spoluvlastnického podílu vzniká bez ohledu na to, zda o užívání rozhodla většina spoluvlastníků počítaná podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů nebo bylo upraveno dohodou spoluvlastníků nebo o užívání rozhodl soud, pokud byl i z konkludentně uzavřené dohody spoluvlastníků nevyplývá něco jiného, např. že si za užívání nad rámec odpovídající spoluvlastnickému podílu nebudou nic hradit.*“

Odlíšný právní názor od výše citovaných názorů Nejvyššího soudu pak zaujal Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 22. února 2006, sp. zn. II. ÚS 471/05 (N 43/40 SbNU

355).⁸⁶ Ústavní soud konstatoval, že v případě, kdy některý ze spoluvlastníků užívá společnou věc nad rozsah odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu, nemůže jít o vznik bezdůvodného obohacení, a to ani v případě, že by spoluvlastník užíval společnou věc bez dohody s ostatními spoluvlastníky, neboť: „nejde o stav užívání věci bez právního důvodu, ale o užívání věci z titulu spoluvlastnického práva, které musí všechny subjekty stojící mimo okruh spoluvlastníků s ohledem na § 139 odst. 1 obč. zák. respektovat.“ a „pouze spoluvlastníci vůči sobě navzájem mohou z takto nastoleného vztahu vyvozovat nároky a případně se domáhat jiné úpravy užívání věci. Vztahy mezi podílovými spoluvlastníky jsou upraveny, pokud nedojde k dohodě mezi nimi, ustanoveními zákona, které zakládají vznik nároků mezi nimi.“ Ústavní soud tedy nepopřel povinnost spoluvlastníka, který užívá společnou věc o větším rozsahu, než který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu, poskytnout ostatním spoluvlastníkům náhradu, pouze našel, že právním důvodem vzniku tohoto nároku ostatních spoluvlastníků na náhradu nemůže být nárok na vydání předmětu bezdůvodného obohacení: „O bezdůvodné obohacení podle zákona jde tehdy, jestliže byl získán majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu, plněním z právního důvodu, který odpadl, prospěch získaný z nepoctivých zdrojů, jakož i majetkový prospěch získaný tím, za koho bylo plněno někým jiným. Ani o jeden z těchto případů nemůže jít tam, kde spoluvlastník užívá věc nad rámec svého spoluvlastnického podílu, protože tuto věc neužívá bez právního důvodu, a to ani ve vztahu k té části společné věci, kterou užívá bez dohody s ostatními podílovými spoluvlastníky nad rámec svého spoluvlastnického podílu, neboť jeho podíl na společné věci není reálně oddělen, ale je podílem toliko ideálním, v rámci kterého nelze oddělit, co je výlučně jeho podíl a co je výlučně podíl druhého spoluvlastníka či podíly zbývajících spoluvlastníků. Bezdůvodné obohacení má povahu subsidiární a přichází do úvahy jen tam, kde nárok nelze odvodit z jiného právního titulu. Pokud se podílový spoluvlastník domáhá náhrady vůči druhému podílovému spoluvlastníkovi z toho důvodu, že užívá společnou věc nad rámec svého podílu na společné věci bez dohody s ním, jde o nárok, který se opírá o zákonné ustanovení § 137 odst. 1 obč. zák., ze kterého vyplývá v jakém rozsahu se ten který podílový spoluvlastník podílí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci.“

⁸⁶ Ústavní soud sice výslovně nezpochybnuje citovaná rozhodnutí Nejvyššího soudu, napadá však správnost rozhodnutí odvolacího soudu, které z citovaných rozhodnutí Nejvyššího soudu vychází: „Odvolací soud při posuzování dané problematiky a aplikaci § 137 odst. 1 občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“), vycházel v souladu s ustálenou judikaturou z toho, že podílovému spoluvlastníkovi, který užívá společnou věc nad rozsah svého spoluvlastnického podílu, vzniká bezdůvodné obohacení, za které musí ostatním spoluvlastníkům poskytnout peněžitou náhradu jako ekonomickou protihodnotu toho, co nemůže být vráceno. Bezdůvodné obohacení podílového spoluvlastníka vzniká přitom bez ohledu na to, zda je užívání věci upraveno dohodou spoluvlastníků, pokud byl i z konkludentně uzavřené dohody spoluvlastníků nevyplyvá nic jiného (např. že si za užívání nad rámec odpovídající spoluvlastnickému podílu nebudou nic hradit). (...) Kromě výše uvedeného Ústavní soud konstatuje, že nesdílí názor odvolacího soudu, že plnění za užívání předmětu podílového spoluvlastnictví podílovým spoluvlastníkem nad rámec jeho spoluvlastnického podílu na společné věci je plněním bez právního důvodu a tedy bezdůvodným obohacením.“

Z výše uvedených názorů vyplývá shodně ta skutečnost, že spoluvlastník, který nemůže užívat společnou věc v rozsahu odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu má nárok na peněžité plnění od toho spoluvlastníka, který společnou věc užívá na jeho úkor, tedy bez odpovídající náhrady.⁸⁷ Rovněž není rozporné, že tento nárok se vždy opírá o zákonné ustanovení § 137 odst. 1 ObčZ, dle kterého má každý spoluvlastník **právo podílet se v odpovídající míře na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví společné věci**. Rozpor je však v tom, zda se tento nárok dovozuje přímo a bez dalšího z citovaného zákonného ustanovení (názor Ústavního soudu), nebo se tento nárok opírá o povinnost vydat předmět bezbdůvodného obohacení (názor zastávaný konstantní judikaturou Nejvyššího soudu), které na straně některého ze spoluvlastníků vzniká.

K řešení této otázky je třeba poukázat na to, že pokud užívání společné věci (tedy to, kdo a v jakém rozsahu bude společnou věc užívat) je jednou z forem **hospodaření se společnou věcí**,⁸⁸ tak i určení a úpravu vzájemných práv a povinností vyplývajících z tohoto užívání (např. jaká náhrada má být ostatním spoluvlastníkům za užívání nad rozsah spoluvlastnického podílu poskytnuta) je nezbytné rovněž považovat za hospodaření se společnou věcí. Úpravu vzájemných práv a povinností při hospodaření se společnou věcí pak předpokládá občanský zákoník v § 139 odst. 2, když stanoví, že o hospodaření se společnou věcí (tedy i o tom, kdo a v jakém rozsahu bude společnou věc užívat) se rozhodne buď na základě většinového rozhodnutí spoluvlastníků, nebo na základě dohody, či rozhodnutím soudu. A až právě tyto uvedené skutečnosti jsou tím **dostatečným právním důvodem** pro vznik práv a povinností týkajících se užívání společné věci (tedy například i práva většinového spoluvlastníka vyloučit z užívání společné věci menšinového spoluvlastníka na základě svého rozhodnutí a užívat společnou věc sám). K tomu se obdobně vyjádřil i Nejvyšší soud v rozhodnutí ze dne 21.05.1998, sp. zn. 2 Cdon 374/98, dle kterého je užívání společné věci některým z jejích spoluvlastníků součástí obsahu jeho vlastnického práva (v míře dané velikostí jeho spoluvlastnického podílu), ale z dalších ustanovení občanského zákoníku (§139 odst. 2) vyplývá, že realizace tohoto práva vyžaduje splnění dalšího zákonného předpokladu, kterým je rozhodnutí většiny spoluvlastníků, případně za stanovených podmínek rozhodnutí soudu. Nejvyšší soud pak dovodil, že jedině za splnění uvedeného zákonného předpokladu lze uvažovat o oprávněném užívání

⁸⁷ Ledaže by byla uzavřena dohoda, ze které by vyplývala bezplatnost takového užívání.

⁸⁸ Viz výše kapitola pojednávající o pojmu hospodaření se společnou věcí, dále též i rozhodnutí Nejvyššího soudu, ze dne 20. ledna 1999, sp. zn. 22 Cdo 2528/98.

společné věci některým ze spoluvlastníků. Nelze tedy tvrdit, že samotný spoluvlastnický vztah je dostatečným důvodem pro oprávněné užívání společné věci některým ze spoluvlastníků nad rozsah jeho spoluvlastnického podílu. Dále je třeba odkázat i na rozhodnutí Nejvyššího soudu, ze dne 17. listopadu 1999, sp. zn. 2 Cdon 1313/97: „rozhodnutí podílových spoluvlastníků, jímž byl některý ze spoluvlastníků vyloučen z užívání společné věci, nemusí ani obsahovat určení náhrady za toto vyloučení, neboť právo na náhradu vyplývá z ustanovení § 137 odst. 1 ObčZ, tj. z práva spoluvlastníka podílet se na užívání společné věci v míře odpovídající jeho podílu.“ Takové rozhodnutí sice musí všichni spoluvlastníci respektovat, avšak toto rozhodnutí je pouze dostatečným důvodem pro vznik práva užívat společnou věc nad rozsah vlastního spoluvlastnického podílu, není však tím dostatečným právním důvodem pro to, aby mohl být v jeho důsledku získán majetkový prospěch na úkor jiných spoluvlastníků, pro to by musel existovat jiný právní důvod (např. dohoda spoluvlastníků, že si nebudou nic hradit).

Bezdůvodné obohacení spočívá v tom, že se obohacený obohatil na úkor majetku jiné osoby o určité majetkové hodnoty, musí však k tomu přistoupit další podmínka spočívající v tom, že k takovému obohacení došlo bez právem uznaného důvodu, resp. nedošlo k naplnění některé ze zvláštních skutkových podstat bezdůvodného obohacení vymezených v ustan. § 451 odst. 2 a § 454 ObčZ.⁸⁹ a zároveň právní důvod, který by zakládal právo na toto plnění (v tomto případě je nezbytné vycházet z toho, že poskytnuté plnění odpovídá majetkovému prospěchu z užívání společné věci nad rozsah vlastního spoluvlastnického podílu) neexistoval od počátku.⁹⁰ A v případě, že některý ze spoluvlastníků užívá společnou věc nad rozsah svého spoluvlastnického podílu bez toho, aniž by za to ostatním spoluvlastníkům poskytl náhradu, jsou potom všechny výše uvedené podmínky pro vznik bezdůvodného obohacení naplněny, neboť majetkový prospěch získaný plněním na úkor některého ze spoluvlastníků odporuje od počátku zákonnému ustan. § 137 odst. 1 ObčZ.

Naopak podmínky pro uplatnění nároku na vydání tohoto majetkového prospěchu opírající se **přímo a bez dalšího** pouze o ustan. § 137 odst. 1 ObčZ, ze kterého vyplývá, že každý ze spoluvlastníků má právo se v míře odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu podílet se na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnického vztahu,

⁸⁹ K tomu srov. Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 593 - 595.

⁹⁰ Rovněž Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s.601.

splněny být nemohou, neboť tohoto práva je možné se domáhat pouze v mezích zákona, v tomto případě v souladu s ustanovením § 139 odst. 2 ObčZ, na základě kterého se obsah tohoto práva konkretizuje. Nárok uplatněný některým ze spoluvlastníků na vydání náhrady je třeba považovat v takovém případě za návrh na rozhodnutí soudu podle tohoto zákonného ustanovení, neboť i otázka poskytování náhrady za to, že některý ze spoluvlastníků nemůže užívat společnou věc v rozsahu odpovídajícím velikosti jeho spoluvlastnického podílu v důsledku rozhodnutí většinového spoluvlastníka o způsobu tohoto užívání, je **nutno zařadit pod pojem hospodaření se společnou věcí**. Je totiž třeba zdůraznit, že jde o úplně stejný případ, jako kdyby spoluvlastník domáhal práva užívat společnou věc v rozsahu svého podílu, rozdíl spočívá pouze v tom, že zatímco v prvním případě požaduje plnění peněžité, ve druhém plnění věcné. K podání žaloby podle ustan. § 139 odst. 2 ObčZ však nejsou aktivně legitimováni spoluvlastníci v případě, že existuje platné rozhodnutí většinového spoluvlastníka o užívání společné věci a soud by tedy v takovém případě měl žalobu zamítnout, neboť rozhodnutí o takové náhradě má povahu rozhodnutí soudu o hospodaření se společnou věcí, ledaže by se nárok na poskytnutí takové náhrady dal dovozovat z jiného právního titulu, kterým je právě povinnost vydat předmět bezdůvodného obohacení. Pokud tedy Ústavní soud ve výše uvedeném nálezu tvrdí, že bezdůvodné obohacení má v tomto případě subsidiární povahu, neboť nárok se dovozuje přímo z ustanovení § 137 odst. 1 ObčZ, nelze tento názor přijmout za zcela správný, neboť v daném případě je institut bezdůvodného obohacení jediným možným prostředkem, jak se při **respektování** ustan. § 139 odst. 2 ObčZ nároku dovolat. Ze stejného důvodu pak lze považovat za správný výše uvedený názor Nejvyššího soudu, že bezdůvodné obohacení podílového spoluvlastníka, který užívá věc nad rozsah svého spoluvlastnického podílu, vzniká bez ohledu na to, zda o užívání rozhodla většina spoluvlastníků počítaná podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů nebo bylo upraveno dohodou spoluvlastníků nebo o užívání rozhodl soud, pokud byt' i z konkludentně uzavřené dohody spoluvlastníků nevyplývá něco jiného, např. že si za užívání nad rámec odpovídající spoluvlastnickému podílu nebudou nic hradit.

Vyřešení této problematiky pak má i praktické dopady, a to například pro určení délky **promlčecí doby** pro uplatnění nároku na vydání předmětné náhrady.⁹¹

Co se týče výše **peněžité náhrady**, která má být poskytnuta, je třeba poukázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15.4.2004, sp.zn. 32 Odo 574/2003⁹², který dovořil,

⁹¹ V případě bezdůvodného obohacení totiž existuje podle ustan. § 107 odst. 1 ObčZ zvláštní subjektivní promlčecí doba, která je dvouletá.

že: „za bezdůvodné obohacení není možno považovat jakýkoliv prospěch, jehož by mohl teoreticky dosáhnout vlastník věci, nýbrž pouze ten prospěch, o němž na jeho úkor obohacený buď zvýšil svůj majetkový stav anebo o němž se jeho majetkový stav nezměnil, ač by se tak za běžných okolností stalo.“ Z právě uvedeného lze pak vycházet při hledání odpovědi na otázku, zda v případě, že spoluvlastníci rozhodnou většinou počítanou dle velikosti jejich podílů, že společná věc nebude pronajata nebo že bude přenechána třetí osobě k **bezplatnému** užívání, může pak v takovém případě přehlasovaný spoluvlastník požadovat náhradu za to, že nemůže užívat společnou věc v rozsahu svého podílu. Podle právě citované judikatury Nejvyššího soudu je možné požadovat náhradu pouze tehdy, pokud skutečně na straně spoluvlastníků, kteří rozhodli o tom, jak bude společná věc užívána, vznikne majetkový prospěch. Jinak řečeno, vzhledem k tomu, že důsledek přenechání věci k bezplatnému užívání dopadá rovnoměrně na všechny spoluvlastníky, nemůže žádný z nich po ostatních požadovat náhradu majetkového prospěchu, který nevznikl.

Je však sporné, zda je v tomto ohledu zákonná úprava zcela dostatečná, neboť může dojít k **úplnému vyloučení** možnosti menšinového spoluvlastníka podílet se jakkoliv na právech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci v míře odpovídající velikosti jeho podílu, tedy užívat věc, či brát ze společné věci užitek. Mimo to skutečnost, že nevznikne některému spoluvlastníkům penězi ocenitelný prospěch, ještě nemusí nutně znamenat, že nemá z užívání společné věci žádný prospěch.⁹³ Navíc může dojít i k situaci, kdy sice přehlasovaný spoluvlastník nemá na základě rozhodnutí spoluvlastníků žádná práva ke společné věci, ale za to má podle tohoto rozhodnutí povinnost podílet se na

⁹² Nejvyšší soud v předmetném rozhodnutí vycházel z toho, že „majetkovým vyjádřením prospěchu při užívání cizí věci je peněžitá částka, která odpovídá částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase na užívání věci i s přihlédnutím ke druhu právního důvodu (smluvního typu či věcného práva ke věci cizí), kterým se zpravidla právo užívání věci vzhledem k jeho rozsahu a způsobu zakládá; nejčastěji jde o nájemní smlouvu, kdy se výše náhrady poměruje s obvyklou hladinou nájemného, které by byl nájemce za obvyklých okolností povinen plnit, užíval-li by věc na základě platné nájemní smlouvy. Jestliže je v daných poměrech výše obvyklé úplaty závislá i na účelu a způsobu užívání, případně i na právní formě, již se obdobný způsob užívání za běžných okolností realizuje, musí soud zkoumat konkrétní okolnosti případu a přihlídnout k účelu, jemuž věc zpravidla slouží, a k tomu, jak ten, kdo se tímto způsobem obohatil, věc skutečně užíval a jakou úplatu by za takové užívání věci byl nucen za normálních okolností platit. Zde je třeba zdůraznit, že toto rozhodnutí se týkalo nájemních vztahů, nikoliv vztahů spoluvlastníků ohledně užívání společné věci. Pro stanovení výše náhrady, kterou mohou ostatní spoluvlastníci z titulu bezdůvodného obohacení požadovat, lze však z tohoto rozhodnutí Nejvyššího soudu vycházet. Obdobně lze rovněž použít i rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 29 Odo 622/2002, ze dne 19.3.2003 dle kterého: „Nelze-li předmět bezdůvodného obohacení vydat, přičítá se úvahu poskytnutí peněžitě náhrady, jejíž výše se rovná obvyklé ceně vynaložených materiálových nákladů na úkony téhož druhu v daném místě a čase, přičemž, jde-li o cenu (náklady) regulovanou, nemůže přesáhnout částku omezenou právními předpisy.“

⁹³ Například většinový spoluvlastník rozhodne, že cenný obraz, který je v podílovém spoluvlastnictví a který by bylo možné jinak výhodně pronajmout galerii, bude užívat on sám tak, že si jej vystaví doma. V takovém případě by bylo skoro nemožné určit výši peněžitě náhrady ve smyslu ustan. § 458 odst. 1 ObčZ.

nákladech na údržbu a opravu společné věci.⁹⁴ V takovém případě nebude mít menšinový spoluvlastník logicky na účasti ve spoluvlastnickém vztahu zájem a jediné řešení přicházející pro něj v úvahu pak bude tuto účast ukončit. Bylo by proto vhodné posílit ochranu menšinového spoluvlastníka alespoň v těch případech, kdy je setrvání ve spoluvlastnickém vztahu v důsledku rozhodnutí většinového spoluvlastníka z hospodářského hlediska zcela neúčelné. Toho lze docílit například stanovením práva spoluvlastníka, který byl při hlasování o hospodaření se společnou věcí přehlasován, domáhat se ochrany soudu v případech, kdy je mu v důsledku rozhodnutí většinového spoluvlastníka působena neúměrně újma. S tím počítá i návrh nového občanského zákoníku, dle jehož ustan. § 1003 může přehlasovaný spoluvlastník, jemuž rozhodnutí hrozí těžkou újmou, zejména neúměrným omezením v užívání společné věci nebo vznikem povinnosti zřejmě nepoměrné k hodnotě jeho podílu, soudu navrhnout, aby toto rozhodnutí zrušil.⁹⁵

Z předchozího textu rovněž vyplývá, že pokud za stávající právní úpravy nemůže přehlasovaný spoluvlastník nijak zvrátit rozhodnutí většinového spoluvlastníka, v jehož důsledku mu neplyne ze spoluvlastnictví žádný majetkový prospěch a zároveň se nemůže domáhat po ostatních spoluvlastnících vydání peněžité náhrady z titulu bezdůvodného obohacení, pokud v daném případě nevzniká žádný majetkový prospěch ani ostatním spoluvlastníkům, nemá ani možnost obrany proti rozhodnutí většinového spoluvlastníka, na základě kterého všem spoluvlastníkům plyne nižší majetkový prospěch, než kdyby bylo přijato rozhodnutí o jiném obsahu (například by došlo k pronájmu společné věci za méně výhodnějších podmínek, než kterých bylo možno objektivně dosáhnout). K tomu se vyjádřil i Nejvyšší soud v rozhodnutí ze dne 11.10.2000 sp. zn. 22 Cdo 1990/99, ze kterého vyplývá, že spoluvlastník je nucen respektovat nájemní smlouvu sjednanou na základě rozhodnutí většinového spoluvlastníka za méně výhodných podmínek, než jaké bylo možné sjednat na základě návrhu přehlasovaného spoluvlastníka. V jiném rozhodnutí ze dne 19. září 2002, sp. zn. 25 Cdo 2608/2000, pak Nejvyšší soud ve skutkově obdobném případě vychází z toho, že: „stejně jako je individuální vlastník věci oprávněn rozhodnout o užívání věci určitým způsobem, byly i žalované spoluvlastnice (při dodržení uvedeného mechanismu) oprávněny rozhodnout o užívání věci způsobem, který považovaly za vhodný, tedy i takovým, který pro ně nebyl z

⁹⁴ K problematice povinnosti menšinového spoluvlastníka podílet se na nákladech na údržbu, opravu společné věci, či na investicích do společné věci viz níže.

⁹⁵ Přičemž právo spoluvlastníka podat návrh na soud je omezeno 30 denní lhůtou od přijetí rozhodnutí; nebyl-li spoluvlastník o nakládání uvědoměn, běží lhůta ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl.

hlediska finančního přínosu nejvýhodnějším; spoluvlastníky nelze nutit, aby pronajali věc, kterou se rozhodli vůbec či po určitou dobu nepronajímat, případně užívat ji sami (...) Důsledek, že společná nemovitost nepřinesla v předmětném období žádný finanční prospěch, dopadl totiž rovnoměrně na všechny spoluvlastníce.“ K tomu lze doplnit, že podle ustálené soudní praxe rozhodování o tom, komu bude pronajata část společné nemovitosti, jejíž účelové určení zůstalo nezměněno, nelze považovat za důležitou změnu společné věci ve smyslu § 139 odst. 3 ObčZ, neboť určení (nového) nájemce nemovitosti je hospodařením se společnou věcí ve smyslu § 139 odst. 2 ObčZ (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18. ledna 2000, sp. zn. 22 Cdo 400/98).

Lze uzavřít, že současná právní úprava neumožňuje menšinovému spoluvlastníku vzepřít se platnému většinovému rozhodnutí spoluvlastníků ohledně hospodaření se společnou věcí, má pouze možnost požadovat vydání předmětu bezdůvodného obohacení v případech, kdy prokáže, že na straně většinového spoluvlastníka dochází ke vzniku majetkového prospěchu na jeho úkor. I to však nemusí být pro menšinového spoluvlastníka vždy dostatečné (např. vzhledem k hodnotě jeho podílu). Je pak otázkou, zda je s ohledem na princip, že zachování spoluvlastnických vztahů by mělo být prioritní před jejich rušením, takový stav udržitelný.

(c) K povinnosti menšinového spoluvlastníka podílet se na investici do společné věci

Specifickým problémem týkajícím se užívání společné věci je povinnost menšinového spoluvlastníka podílet se na nákladech spojených s tímto užíváním. Touto otázkou se zabýval Nejvyšší soud v rozhodnutí ze dne 21. června 2001, sp. zn. 22 Cdo 599/99, dle kterého: „*pod pojem hospodaření společnou věcí, o kterém mají spoluvlastníci podle § 139 odst. 2 ObčZ rozhodovat, lze podřadit i rozhodnutí o tom, jaká investice, tj. náklad jakého druhu a v jaké výši, má být do společné věci provedena.*“ Nejvyšší soud dále konstatuje, že pokud menšinový spoluvlastník s investicí nesouhlasí, tak za podmínky, že rozhodnutí většinového spoluvlastníka je platné, má povinnost podle velikosti svého podílu na takto vynaložený náklad přispět, a to **bez ohledu na povahu investice.**⁹⁶ V praxi pak mohou nastat případy,

⁹⁶ Viz citované rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. června 2001, sp. zn. 22 Cdo 599/99: „*Souhlas či nesouhlas může pak menšinový spoluvlastník vyjádřit výslovně nebo konkludentně. Pokud s investicí nesouhlasí, pak rozhodne-li o ní většina spoluvlastníků, počítaná podle velikosti podílů, je menšinový spoluvlastník povinen podle velikosti svého podílu na takto vynaložený náklad přispět, neboť tak plní povinnost vyplývající pro něj z § 137 odst. 1 ObčZ. To znamená, že ve vztahu ke němu vzniklo investujícímu spoluvlastníku majetkové právo z tohoto ustanovení vyplývající, přičemž toto právo vzniklo vynaložením investice za trvání spoluvlastnického vztahu, a to bez ohledu na to, zda šlo o investice na nezbytné opravy nebo údržbu nebo investice na nikoli nezbytné opravy nebo úpravy.*“

kdy povinnost menšinového spoluvlastníka podílet se na investicích na společnou věc ho mohou neúměrně zatěžovat, a to zejména v těch případech, kdy z užívání společné věci nemá odpovídající hospodářský užitek (k této problematice a možnosti jejího řešení v připravovaném návrhu občanského zákoníku viz výše). K tomu lze dodat, že mimo uvedené existuje ještě teoretická možnost obrany menšinového spoluvlastníka spočívající v dovolání se neplatnosti rozhodnutí většinového spoluvlastníka pro rozpor s dobrými mravy, avšak možnost použití ustan. § 3 odst. 1 ObčZ záleží vždy úzce na konkrétních okolnostech případu.⁹⁷

Podle výše citovaného rozhodnutí Nejvyššího soudu v rozhodnutí ze dne 21. června 2001, sp. zn. 22 Cdo 599/99 pak v případě, že rozhodnutí spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí není platným právním úkonem, resp. v případě, že takové rozhodnutí nebylo vůbec učiněno, vzniká menšinovému spoluvlastníku povinnost vydat investujícímu spoluvlastníku, pokud by šlo o investici na nutné opravy nebo údržbu **bezdůvodné obohacení** (§ 451 odst. 2 ObčZ a § 456 ObčZ) se splatností k okamžiku vydání této investice. Podle názoru Nejvyššího soudu pak ohledně jiných investic než na nezbytné opravy a údržbu povinnost menšinového spoluvlastníka vydat bezdůvodné obohacení vzniká až při zániku jeho spoluvlastnictví, např. při jeho zrušení nebo při prodeji spoluvlastnického podílu, a to ve výši zhodnocení jeho podílu.

(d) K některým otázkám souvisejícím s užíváním společné věci spoluvlastníky k bydlení

Závěrem této kapitoly zabývající se otázkami vznikajícími při užívání společné věci jejími spoluvlastníky je třeba poukázat na poměrně úzkou, avšak z hlediska praxe jistě důležitou, problematiku související se střetem práva na ochranu obydlí a soukromí jednoho spoluvlastníka s právem jiného spoluvlastníka na užívání společné věci.

K této věci se vyjádřil Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 15. února 2005, sp. zn. 22 Cdo 863/2004. Skutkové okolnosti řešeného sporu spočívaly v tom, že žalobci se z titulu svého spoluvlastnického práva domáhali volného vstupu do společných prostor domu přes byt žalovaných, přičemž přístup k těmto společným prostorům nebylo možno realizovat jiným způsobem. Nejvyšší soud v citovaném rozsudku dovodil, že **právu na ochranu**

⁹⁷ K tomu např. srov. již citované rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 11.10.2000 sp. zn. 22 Cdo 1990/99: „Ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., podle kterého výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy, je ustanovením obecným a jeho výjimečnou aplikací nelze omezit na občanskoprávní spory určitého druhu. Úvaha soudu, zda takové ustanovení lze použít či nikoli, je prakticky vždy otázkou individuálně specifickou, a to ve spojení s jedinečným skutkovým základem.“

obydlí a soukromí je v zásadě třeba dát přednost před právem spoluvlastníka na užívání části věci v podílovém spoluvlastnictví, a tento názor odůvodnil použitím ustanovení článku 12 LZPS, ze kterého vyplývá, že možnost zásahu do práva na ochranu nedotknutelnosti obydlí musí být za splnění dalších podmínek stanovena přímo zákonem a nelze ji proto nepřímou dovozovat z majetkového práva jiné osoby na užívání věci. Dále pak soud odkazuje i na obdobnou problematiku týkající se vztahu vlastníka pronajímaného bytu a jeho nájemce. V dané věci soudy prvního a druhého stupně rozhodly podle ustan. § 139 odst. 2 ObčZ o hospodaření se společnou věcí tak, že umožnily za určitých omezujících podmínek žalobcům přístup do společných prostor domu přes byt žalovaných. Nejvyšší soud však v projednávaném dovolání s odkazem na výše uvedené důvody obě rozhodnutí zrušil a vrátil věc soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Právě citované rozhodnutí Nejvyššího soudu může mít značný význam při řešení neshod mezi spoluvlastníky o hospodaření se společnou věcí, neboť ve věcech s **obdobným skutkovým základem** zásadně redukuje možnost soudu upravit užívání společné nemovitosti například tak, aby mohla být společná věc užívána rovnoměrnými spoluvlastníky stejnou měrou. Soud by však neměl žalobu spoluvlastníka, který se domáhá přístupu k části společné věci přes byt jiného spoluvlastníka, pouze zamítnout s odkazem na čl. 12 LZPS, ale bylo by vhodné též i v takovém případě rozhodnout o povinnosti žalovaného spoluvlastníka poskytnout peněžní náhradu žalobci za to, že mu znemožňuje užívání společné věci v rozsahu jeho spoluvlastnického podílu.

V jiné věci řešil Nejvyšší soud případ (rozsudek ze dne 15. února 2005, sp. zn. 22 Cdo 863/2004), kdy rovnoměrní spoluvlastníci měli v podílovém spoluvlastnictví nemovitost – rodinný dům, ve kterém se mimo třípokojový byt s kuchyní a příslušenstvím nachází tři místnosti a koupelna s WC, jejichž užívání dosud nebylo povoleno stavebním úřadem podle § 82 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., tehdy platného a účinného stavebního zákona, přičemž podstata této věci záležela v tom, zda soud může upravit užívání podle § 139 odst. 2 ObčZ jde-li o dům, který byl jen částečně kolaudován, a dále zda soud může podle § 139 odst. 2 ObčZ upravit užívání jediného bytu oběma spoluvlastníky ve společném domě, jestliže byt byl dlouhodobě užíván jen jedním z těchto spoluvlastníků. Nejvyšší soud konstatoval, že je možno dle ustan. § 139 odst. 2 ObčZ o užívání společné věci rozhodnout, aniž by každý ze spoluvlastníků musel věc - dům také užívat, a z toho důvodu je soud proto **oprávněn rozhodnout o užívání místností v domě, které nebyly dosud kolaudovány**, tj. ohledně nichž nebylo dosud rozhodnuto o jejich užívání podle veřejného práva. Dále se Nejvyšší soud vyjádřil tak, že „*specifický charakter práva spoluvlastníka*

užívat společnou věc k trvalému bydlení je však dán nejen velikostí této věci, ale také osobními poměry spoluvlastníků, tj. zejména jejich poměry rodinnými a zdravotními. (...) Jestliže dosud užíval takový byt jeden ze dvou rovnodílných spoluvlastníků, pak umožňuje-li to velikost bytu a osobní poměry spoluvlastníků, nic nebrání tomu, aby soud upravil užívání společného domu tak, že takový byt budou nadále užívat oba spoluvlastníci. (...) Obydlím (prostorem sloužícím k bydlení) každého spoluvlastníka je potom jen ta část bytu, která mu byla rozhodnutím soudu k užívání určena. Nemůže být proto užívání bytu druhým spoluvlastníkem porušením práva na ochranu obydlí.“

Výkladem obou citovaných rozsudků Nejvyššího soudu pak lze dojít k závěru, že ve vztahu spoluvlastníků při užívání společné věci dojde ke střetu práva na ochranu obydlí a soukromí jednoho spoluvlastníka s právem jiného spoluvlastníka na užívání společné věci tehdy, pokud by byl některý ze spoluvlastníků omezen v právu na důstojném bydlení při zachování potřebného soukromí, ochrana obydlí se však již nevztahuje na prostory k bytu náležející, případně i na tu část bytu, která při zachování právě uvedených podmínek může být užívána více spoluvlastníky společně. Zde je třeba podotknout, že v LZPS není pojem obydlí legálně definován, obecně se však tento pojem vykládá ve významu širším než pojem byt.⁹⁸ Posledně citované rozhodnutí Nejvyššího soudu je pak nutno interpretovat tak, že nejde o kolizi dvou zmíněných základních lidských práv ani tehdy, pokud soud rozsah dosavadního užívání bytu (a případně jiných prostor k němu náležejících) zúží za podmínky, že přihledne k objektivně uznávaným standardům bydlení a ke konkrétním osobním poměrům spoluvlastníků.

Je třeba dodat, že výše uvedené pak nic nemění na tom, že dle rozhodnutí většinového spoluvlastníka nebo soudu v souladu s ustan. § 139 odst. 2 ObčZ lze vyloučit jiného spoluvlastníka z užívání bytu, neboť ochrana obydlí a soukromí spoluvlastníka se musí opírat o existující oprávnění společnou věc užívat, přičemž zákonným postupem dle ustan. § 139 odst. 2 ObčZ lze dosáhnout zániku tohoto oprávnění.⁹⁹ K tomu lze i doplnit

⁹⁸ Pojem obydlí je sice vymezen v ustan. § 82 odst. 1 zák. č. 141/1961 Sb., trestního řádu tak, že se jedná o byt nebo jiný prostor sloužící k bydlení nebo prostory k nim náležející, nicméně nelze odhlédnout od skutečnosti, že účelem definice v trestním řádu je vymezení podmínek pro domovní prohlídku jako specifický institut trestního práva procesního a bez dalšího nelze význam tohoto pojmu aplikovat i na vztahy upravené jiným právním odvětvím. Rovněž je třeba zohlednit, že pojem obydlí lze jen těžko definovat pouze technickými parametry uvedenými v zákoně či jiných právních předpisech nižší právní síly, neboť v takovém případě by mohlo dojít k porušení čl. 4 LZPS.

⁹⁹ K tomu stov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 22, ročník 1999, dle kterého se lze na základě platného rozhodnutí spoluvlastníků domáhat vyklizení spoluvlastníka domu z bytu, ten má však právo na zajištění bytové náhrady (analogicky k institutu nájmu bytu).

názor Krajského soudu v Hradci Králové vyjádřený v rozhodnutí publikovaném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 10, ročník 2000, dle kterého platnost takového rozhodnutí většinového podílového spoluvlastníka není podmíněna stanovením lhůty pro vyklizení. Soud pak v této souvislosti odkazuje na ustan. § 415 ObčZ, dle kterého by se neposkytnutí této lhůty, přiměřené k okolnostem případu, mohlo hodnotit jako porušení povinností prevence v občanskoprávních vztazích. K tomu lze doplnit, že nelze ani vyloučit možnost, že takové rozhodnutí většinového spoluvlastníka může být v konkrétních případech pro svůj rozpor s dobrými mravy neplatné (§ 39 ObčZ).

Závěrem je třeba v souvislosti s problematikou týkající se užívání společné věci k bydlení některým ze spoluvlastníků poukázat na otázku související s případem, kdy některý ze spoluvlastníků bytu je zároveň nájemcem bytu jiného, resp. na případ, kdy má na něj přejít právo nájmu bytu; jde tedy o vyřešení otázky, za jakých podmínek má spoluvlastník bytu k dispozici **více bytů** (srov. ustan. § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ o důvodech výpovědi z nájmu bytu), resp. má tzv. „**vlastní byt**“ (srov. ustan. § 706 odst. 1 ObčZ o podmínkách přechodu nájmu bytu). Touto otázkou se zabýval např. Nejvyšší soud v rozhodnutí ze dne 15.10.2003, sp.zn. 26 Cdo 1201/2003, dle kterého: *„spoluvlastník domu má vlastní byt (ve smyslu § 706 odst. 1 věty první obč. zák.) tehdy, má-li právní možnost užívat byt v tomto domě. Vzhledem k tomu, že většinou spoluvlastníci rozhodují i o užívání bytu ve společném domě, mohou se – na základě svého rozhodnutí – domáhat i vyklizení menšinového spoluvlastníka z bytu nacházejícího se ve společné nemovitosti.“* Z uvedeného rozhodnutí vyplývá, že **ke splnění podmínky mít vlastní byt nestačí být spoluvlastníkem tohoto bytu**, ale je nezbytné mít i možnost a oprávnění (založené postupem dle ustan. § 139 odst. 2 ObčZ) tento byt užívat. Obdobně pak lze tento názor aplikovat i na ustan. § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ.

4.02 Vztahy mezi spoluvlastníky a třetími osobami ohledně společné věci jako celku

Podle ustanovení § 139 odst. 1 ObčZ jsou právních úkonů týkajících se společné věci oprávnění a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně. Aktivní a pasivní solidarita spoluvlastníků tedy vzniká přímo ze zákona, její obsah je upraven v ustan. § 511 až § 515 ObčZ (společné závazky a společná práva). Tak v případě **pasivní solidarity** spoluvlastníků je třetí osoba v postavení věřitele oprávněna požadovat plnění dluhu na kterémkoliv ze spoluvlastníků a to bez ohledu na výši jeho spoluvlastnického podílu. Splněním dluhu některým ze spoluvlastníků dluh ostatních spoluvlastníků zanikne.

Spoluvlastníci se mezi sebou vypořádají podle výše svých spoluvlastnických podílů (pokud se nedohodnou jinak).¹⁰⁰ V případě, že jsou spoluvlastníci z právních úkonů týkajících se společné věci ve vztahu k třetí osobě v postavení věřitelů (**aktivní solidarita**), může podle ustan. § 513 ObčZ požadovat od třetí osoby – dlužníka požadovat plnění v celém rozsahu, přičemž dlužník je povinen splnit dluh tomu spoluvlastníkovi, který o to požádal jako první. Podle ustan. § 514 ObčZ splnil-li dlužník celý závazek jednomu z věřitelů, kteří jsou vůči němu oprávněni společně a nerozdílně, nemohou již ostatní od něj nic žádat. Spoluvlastníci se pak mezi sebou vypořádají podle výše svých spoluvlastnických podílů (§ 515 ObčZ).

Kterýkoliv ze spoluvlastníků je aktivně legitimován domáhat se soudní ochrany proti neoprávněným zásahům do vlastnického práva ze strany třetích osob, a to prostřednictvím žaloby na vydání věci a žaloby zápůrčí (negatorní).¹⁰¹ K věcné legitimaci spoluvlastníka není tedy třeba souhlas ostatních spoluvlastníků.¹⁰² Podle názoru části literatury¹⁰³ však v případě žaloby reivindikační je souhlas všech spoluvlastníků nutný vzhledem k tomu, „že jde o žalobu na vydání věci a přisouzením věci jen jednomu ze spoluvlastníků by mohla být porušena práva ostatních (...) Od tohoto souhlasu by bylo možné upustit např. při nebezpečí z prodlení nebo jde-li o věc menší hodnoty.“ Je však zastáván i odlišný názor, totiž že reivindikační žaloba náleží každému spoluvlastníku.¹⁰⁴ Tento posledně uvedený názor lze pak považovat za správný, neboť existence aktivní věcné legitimace spoluvlastníka a pasivní věcné legitimace třetí osoby závisí pouze na skutečnosti, zda třetí osoba má společnou věc u sebe na základě platného rozhodnutí většinového spoluvlastníka podle ustan. § 139 odst. 2 ObčZ; pokud takové rozhodnutí (případně dohoda či rozhodnutí soudu podle téhož zákonného ustanovení) existuje, není věcná legitimace účastníků sporu založena a žalující spoluvlastník nebude se žalobou úspěšný; pokud naopak třetí osoba oprávnění mít věc u sebe nemá, je potom k případnému sporu pasivně věcně legitimována bez ohledu na to, který ze spoluvlastníků bude na straně žalující, a přisouzením věci žalujícímu spoluvlastníku

¹⁰⁰ Srov. ustan. § 511 ObčZ upravující pasivní solidaritu dlužníků.

¹⁰¹ Srov. ustan. § 126 odst. 1 ObčZ.

¹⁰² Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 3. 6. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1794/96: „Zápůrčí žalobu může proti třetí osobě podat i jen jeden z podílových spoluvlastníků věci, o jejíž ochranu jde. Pouhý souhlas některých spoluvlastníků s tím, aby společnou věc užívala třetí osoba, nečiní toto užívání oprávněným zásahem do výkonu (spolu)vlastnických práv spoluvlastníka, který s tím nesouhlasil.“

¹⁰³ Holub, M., Pokorný, M., Bičouský, J. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. 1. vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2002, s. 211.

¹⁰⁴ Např. Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, s. 570 nebo Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 321.

nemohou být porušena práva ostatních, když o tom, kdo ze spoluvlastníků je oprávněn držet věc se primárně rozhoduje postupem podle ustan. § 139 odst. 2 ObčZ.

K otázce, zda přísluší spoluvlastníkovi **obdoba vlastnických žalob proti jinému spoluvlastníkovi**, je v literatuře zastáván názor, že je to možné,¹⁰⁵ opačný názor¹⁰⁶ se pak opírá o skutečnost, že „*vlastnické žaloby jsou právními nástroji, které jsou namířeny proti záležitostem třetích osob. Skutkové podstaty, které jsou obdobné vlastnickým žalobám, mohou být obvykle ve vztahu mezi spoluvlastníky řešeny podle ustanovení § 139 o.z.*“ Tento posledně uvedený názor je však nutno považovat za nesprávný, neboť rozhodnutím soudu podle ustan. 139 ObčZ se práva a povinnosti spoluvlastníků ohledně hospodaření se společnou věcí vždy konstituují (jedná se o tzv. právotvornou žalobu), kdežto vlastnické žaloby jsou z povahy věci žalobami deklaratorními.

Každý ze spoluvlastníků je rovněž oprávněn podat i žalobu podle ustan. § 80 písm. c) OSŘ, kterou se domáhá **určení**, že mu patří spoluvlastnické právo a v jakém podílu.¹⁰⁷

Závěrem této kapitoly je třeba poukázat na problematiku týkající se **platnosti dvoustranných právních úkonů spoluvlastníků a třetích osob ohledně společné věci** ve v případech chybějícího projevu vůle některého ze spoluvlastníků (např. menšinového spoluvlastníka, který nesouhlasil se záměrem ostatních spoluvlastníků o tom, že se společná věc pronajme třetí osobě). Zatímco vztahy spoluvlastníků ohledně hospodaření se společnou věcí se považují za tzv. vnitřní vztahy, vztahy mezi spoluvlastníky a třetími osobami ohledně společné věci jako celku jsou vztahy vnějšími, tyto vnější vztahy je však třeba rozlišit na případy, kdy se nakládá s vlastnickým (spoluvlastnickým) právem ke společné věci (to je možné pouze na základě dohody všech spoluvlastníků, nejde však o dohodu ve smyslu ustan. § 139 ObčZ), a na případy, kdy nakládání se společnou věcí je nutno posuzovat jako důsledek rozhodnutí spoluvlastníků, soudu, nebo dohody ohledně hospodaření se společnou věcí podle ustan. § 139 odst. 2 ObčZ (např. pronájem společné věci třetí osobě); v takovém případě je pro platnost právních úkonů ohledně nakládání se

¹⁰⁵ Např. Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, s. 570.

¹⁰⁶ Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. 1. vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2002, s. 212.

¹⁰⁷ Srov. Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. 1. vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2002, s. 211., dále i Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, s. 570.

společnou věcí při jejím hospodaření dostačující platné rozhodnutí většiny spoluvlastníků, nebo rozhodnutí soudu a není třeba výslovný souhlas všech spoluvlastníků.

4.03 Vztahy vznikající při nakládání se spoluvlastnickým podílem

Spoluvlastnické podíly jsou ve výlučném vlastnictví každého ze spoluvlastníků a každý spoluvlastník může se svým podílem disponovat, toto právo spoluvlastníka je však v případě převodu spoluvlastnického podílu jiné osobě omezeno zákonným předkupním právem ostatních spoluvlastníků, pokud se nejedná o převod osobě blízké (§ 140 ObčZ).

Výklad pojmu převodu však není v praxi jednotný. „Zatímco podle části praxe se převodem rozumí každý převod bez zřetele k tomu, zda se jedná o převod úplatný či bezúplatný, právní teorie zastává názor, že s ohledem na povahu předkupního práva a jeho účel se může jednat jen o převod úplatný.“¹⁰⁸ S hlediska právní jistoty by tedy bylo vhodné v ustanovení § 140 ObčZ výslovně uvést, zda se předkupní právo ostatních spoluvlastníků vztahuje i na bezúplatné převody.

Převod spoluvlastnického podílu se uskutečňuje **stejným způsobem jako převod výlučného vlastnictví**, předmětem převodu je spoluvlastnický podíl jako ideálně určená část společné věci (nelze převést reálně určenou část společné věci). Není však podmínkou, že musí být převeden celý podíl.¹⁰⁹ Pro smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu jinak platí, že musí splňovat veškeré zákonné podmínky vztahující se na převod vlastnického práva. Pokud je tedy společnou věcí věc nemovitá, musí být smlouva o převodu podílu na této věci uzavřena písemně (§ 46 ObčZ) a vlastnické právo k podílu se nabývá vkladem do katastru nemovitostí (pokud je nemovitá věc předmětem evidence v katastru nemovitostí).

Institut **zákonného předkupního práva** spoluvlastníků je české právní úpravě podílového spoluvlastnictví poměrně cizí a občanský zákoník z roku 1964 zákonně předkupní právo ve své původní podobě vůbec neupravoval, k jeho zakotvení došlo až novelou č. 509/1991 Sb.¹¹⁰ Ostatně ani návrh nového občanského zákoníku v

¹⁰⁸ Srov. např. Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha: ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 321. Obdobně též Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 574.

¹⁰⁹ Viz Fiata, J., Holub, M., Bičouský, J. Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou. 10. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2006, s. 224.

¹¹⁰ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. října 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99: „Zákonně předkupní právo podílových spoluvlastníků zavedl na našem území do občanského práva občanský zákoník z roku 1950 při současném zakotvení přednostního zákoného předkupního práva socialistických právnických osob. Do té doby úprava podílového spoluvlastnictví podle OZO z roku 1811, která na našem území platila až do 31. 12. 1950, předkupní právo mezi

konsolidované verzi ze dne 17.12.2007 se zákonným předkupním právem podílových spoluvlastníků nepočítá (srov. ustan. § 997 odst. 2 a contrario). Zároveň je třeba uvést, že zákonné předkupní právo spoluvlastníků se vztahuje pouze na případ převodu spoluvlastnického podílu, nikoliv na případ jeho přechodu (zákonné předkupní právo se tedy neužije např. při přechodu vlastnického práva děděním).

Vzhledem k tomu, že zákonná úprava obsažená v ustan. § 140 ObčZ **obsah předkupního práva spoluvlastníků** nijak nevynezuje, použije se s odkazem na ustanovení § 853 ObčZ analogicky ustanovení o smluvním předkupním právu (§ 602 a násl. ObčZ).¹¹¹ Zákonné předkupní právo je věcněprávní povahy a není samostatně smluvně převoditelné.¹¹² Podstata předkupního práva spoluvlastníků spočívá v tom, že spoluvlastník, který hodlá svůj podíl převést na jinou osobu (bez ohledu na to, zda se jedná o třetí osobu nebo jiného spoluvlastníka) má povinnost nabídnout svůj podíl ke koupi nejdříve osobám, kterým předkupní právo svědčí, ledaže by se jednalo o převod osobě blízké. Nabídka se vykoná ohlášením všech podmínek; jde-li o nemovitost, musí být nabídka písemná.¹¹³ Podle § 605 ObčZ není-li dohodnuta doba, do kdy má být prodej proveden, musí oprávněná osoba vyplatit movitost do osmi dnů, nemovitost do dvou měsíců po nabídce. Uplyne-li tato doba marně, předkupní právo zanikne. „Nabídka je jednostranný právní úkon adresovaný oprávněnému a kromě obecných náležitostí vyžadovaných zákonem pro právní úkony (§ 37 ObčZ) a pro návrhy na uzavření smlouvy (§ 43a obč. zák. - zejména závaznost nabídky) musí obsahovat oznámení všech podmínek, za kterých zavázaný nabízí svou věc ke koupi, tj. vedle podstatných náležitostí kupní smlouvy jako je předmět koupě a cena věci, i další podmínky či požadavky, za nichž má dojít k prodeji, a musí být dodržena písemná forma.“¹¹⁴ Podle ustan. § 606 ObčZ kdo je oprávněn koupit věc,

spoluvlastníky neznała. V OZO bylo předkupní právo upraveno pouze jako právo založené smlouvou, které se ve vztahu ke nemovitostem zápisem do veřejných knih mohlo stát právem věcným. V období od účinnosti obč. zák. z r. 1964, který neupravoval předkupní právo mezi spoluvlastníky, byl podle ustanovení § 140 obč. zák. (před novelou provedenou zák. č. 509/1991 Sb.) k převodu podílu na jiného (kromě na spoluvlastníka nebo na vlastní potomky) vyžadován souhlas ostatních spoluvlastníků, bez něhož nebyl převod podílu platný. Tento požadavek se vztahoval jen na věci v osobním spoluvlastnictví, u věci v soukromém vlastnictví se souhlas spoluvlastníků nevyžadoval (§ 492 odst. 1 obč. zák. v tehdy účinném znění).“

¹¹¹ Srov. Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 322, dále Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, s. 573, nebo např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. října 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99.

¹¹² Viz např. Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, s. 573

¹¹³ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. října 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99.

¹¹⁴ Viz. opět rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. října 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99. Nejvyšší soud v tomto rozhodnutí rovněž konstatoval, že: „označení konkrétní osoby, jež projevila zájem případně věc odkoupit, není ani podmínkou nabídnutou vedle ceny. Zákon také nezakládá takové omezení smluvní svobody prodávajícího, že by po netyžití zákonného předkupního práva byl vřazen k prodeji tomu zájemci, který mu předtím určitou kupní cenu nabídl. Ustanovení §

musí zaplatit cenu nabídnutou někým jiným, není-li dohodnuto jinak. Nemůže-li věc koupit nebo nemůže-li splnit podmínky nabídnuté vedle ceny a nelze-li je vyrovnat ani odhadní cenou, předkupní právo zanikne. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu svého předkupního práva, platí, že mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů. Uplatnění předkupního práva spoluvlastníka je jeho právem, nikoliv povinností. Jestliže spoluvlastník své předkupní právo ve lhůtě stanovené v ustan. § 605 ObčZ neuplatní (nevyplatí cenu převáděného podílu), zaniká toto právo ve vztahu k prodávajícímu spoluvlastníku. S povahy zákonného předkupního práva spoluvlastníků však vyplývá, že předkupní právo **zůstane zachováno** vůči každému pozdějšímu nabyvateli spoluvlastnického podílu jako novému spoluvlastníku.¹¹⁵

Pokud spoluvlastník nedoručí nabídku ke koupi spoluvlastnického podílu kterémukoliv ze spoluvlastníků (bez ohledu na výši jeho spoluvlastnického podílu) a svůj podíl převede na jinou osobu, poruší tím jeho předkupní právo. Učiněním nabídky vzniká rovněž prodávajícímu závazek - v případě nezájmu oprávněného - neprodat věc jinému za podmínek pro kupujícího výhodnějších, než jaké byly nabídnuty spoluvlastníkovi.¹¹⁶ K porušení zákonného předkupního práva tedy dochází nejen tehdy, kdy povinný spoluvlastník vůbec oprávněnému svůj podíl nenabídne¹¹⁷, ale i tehdy když „*zavázaná osoba učinila oprávněné osobě řádně nabídku s ohlášením všech podmínek nabídnutých třetí osobou, ovšem oprávněný spoluvlastník ji s ohledem na obsah podmínek nepovažoval za přijatelnou, a poté zavázaná osoba podíl na věci převede na třetí osobu (nabyvatele) za podmínek výhodnějších, než jaké byly obsahem nabídky oprávněné osobě (například nižší cena).*“¹¹⁸

Důsledkem porušení předkupního práva některého z oprávněných spoluvlastníků je právo tohoto spoluvlastníka se na nabyvateli buď domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi, resp. se může žalobou domáhat, aby soud uložil nabyvateli podílu na společné věci povinnost uzavřít se žalobcem smlouvu o převodu podílu za stejných podmínek, za nichž žalovaný podíl nabyl anebo mu zůstane předkupní právo zachováno (§ 603 odst. 3 ObčZ). V případě porušení zákonného předkupního práva spoluvlastníků je však nad výše uvedené oprávněný spoluvlastník s ohledem na ustan. § 40a ObčZ ve spojení

605 ani § 606 obč. zák. tedy neupravuje postup při realizaci předkupního práva v tom smyslu, že ten, kdo chce prodat svou věc, k níž se váže předkupní právo jiného, by před nabídkou oprávněnému musel mít sjednanu kupní cenu s jinou osobou.“

¹¹⁵ Srov. Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 322.

¹¹⁶ Srov. opět rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. října 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99.

¹¹⁷ Nebo sice nabídne, ale nerespektuje lhůty dle ustan. § 605 ObčZ.

¹¹⁸ Viz rozhodnutí Krajského soudu v Brně ze dne 1. 9. 1994, sp. zn. 14 Co 369/94.

s ustan. § 140 ObčZ (oproti smluvnímu předkupnímu právu upravenému v § 602 a násl. ObčZ) navíc oprávněn dovolat se relativní neplatnosti smlouvy vůči převodci a nabyvateli podílu.

Dle názoru Nejvyššího soudu vyjádřeného v rozhodnutí ze dne 13. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 446/2002 je ustanovení § 140 ObčZ ustanovením dispozitivním a spoluvlastníci se od něj po dohodě mohou odchýlit. To má vyplývat zejména z té skutečnosti, že na porušení předkupního práva váže zákon jen relativní neplatnost, a také z toho, že § 140 ObčZ s dohodou spoluvlastníků o výkonu předkupního práva počítá. Předkupní právo zaniká i v případě, že spoluvlastník o zamýšleném prodeji druhým spoluvlastníkem třetí osobě ví, dá však nepochybně najevo, že o věc nemá zájem a že s prodejem souhlasí.¹¹⁹

Jak již bylo výše uvedeno, převod spoluvlastnického podílu na osobu blízkou (§ 116 a § 117 ObčZ) je výjimkou ze zákonného předkupního práva spoluvlastníků. V této souvislosti je třeba poukázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne ze dne 26. 4. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1143/2000, dle kterého: „*vložil-li spoluvlastník – společník obchodní společnosti svůj spoluvlastnický podíl k nemovitosti do obchodní společnosti s ručením omezeným, aniž by spoluvlastnický podíl nabídl k odkoupení ostatním spoluvlastníkům, porušil svou právní povinnost, která mu vyplývá z předkupního práva ostatních spoluvlastníků.*“ Nejvyšší soud tak ve svém rozhodnutí vycházel z toho, že vklad spoluvlastnického podílu ke společné věci do obchodní společnosti je převodem spoluvlastnického podílu ve smyslu ustan. § 140 ObčZ. V dalším rozhodnutí ze dne 29. 4. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1836/2003 pak Nejvyšší soud za použití analogie dovodil, že vkládá-li spoluvlastník svůj spoluvlastnický podíl k nemovitosti do společnosti s ručením omezeným, jejímž je společníkem¹²⁰, jde o převod spoluvlastnického podílu na právnickou osobu jako osobu jemu blízkou a předkupní právo podle § 140 ObčZ ostatním spoluvlastníkům nevzniká. Argumentace Nejvyššího soudu se přitom opírala o v citovaném rozhodnutí uvedený názor, že: „*jestliže je fyzická osoba spoluvlastníkem věci a zároveň společníkem ve společnosti s ručením omezeným, pak tato fyzická a právnická osoba mají*

¹¹⁹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. května 2003, sp. zn. 22 Cdo 446/2002: „*Dobrodnou-li se podíloví spoluvlastníci, že každý z nich prodá svůj podíl třetí osobě, nemohou v případě realizace této dohody namítat relativní neplatnost pro porušení předkupního práva. Jinak řečeno, dohoda spoluvlastníků o tom, že každý z nich samostatně převede svůj spoluvlastnický podíl na třetí osobu, je též dohodou o tom, že předkupní právo nebude uplatněno. Předkupní právo zaniká i v případě, že spoluvlastník o zamýšleném prodeji druhým spoluvlastníkem třetí osobě ví, dá však nepochybně najevo, že o věc nemá zájem a že s prodejem souhlasí. V tomto případě jde o ústně nebo konkludentně uzavřenou dohodu o tom, že předkupní právo nebude uplatněno. Pokud spoluvlastník výslovně projeví vůli věc nekoupit, bylo by nadbytečné mu ji ještě nabízet ke koupi.*“ Dále srov. též i rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. února 2004, sp. zn. 22 Cdo 1599/2003.

¹²⁰ Zde je třeba zdůraznit skutečnost, že Nejvyšší soud formuloval tento svůj názor pouze ve vztahu ke společnosti s ručením omezeným s jediným společníkem.

společný personální prvek - fyzická osoba jako subjekt spoluvlastnického práva je současně jako společník subjektem, který se podílí na vytvoření základního jmění společnosti, ručí za závazky společnosti ve shora uvedeném rozsahu a podílí se na zisku společnosti. Toto personální a majetkové propojení osob lze za použití analogie kvalifikovat jako vztah obdobný vztahu rodinnému ve smyslu § 116 ObčZ a současně zakládá stav, kdy újmu, kterou utrpěla jedna z nich, by druhá osoba pocítovala jako újmu vlastní.“ Dále Nejvyšší soud odkázal na jiné své rozhodnutí ze dne z 1. 8. 2002, sp. zn. 21 Cdo 2192/2001, publikované pod č. 168 v časopise Soudní judikatura 9/2002, kde uvedl, že *„právnícká osoba je ve smyslu ustanovení § 42a odst. 2 ObčZ osobou blízkou dlužníku, který je fyzickou osobou, je-li dlužník jejím statutárním orgánem (členem statutárního orgánu), jakož i tehdy, je-li dlužník společníkem, členem nebo zaměstnancem této právnické osoby, popřípadě má-li k ní jiný obdobný vztah, a současně, kdyby důvodně pocítoval újmu, kterou utrpěla právnická osoba, jako újmu vlastní.“* Ačkoliv nelze názoru Nejvyššího soudu upřít jistou míru logičnosti, nelze jeho výklad institutu blízké osoby považovat za správný. Podstata argumentace Nejvyššího soudu v citovaném rozhodnutí ze dne 29. 4. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1836/2003, totiž spočívá na nesprávném předpokladu, že pokud občanský zákoník umožňuje převod podílu i na právnickou osobu, může pak být tato právnická osoba osobou blízkou spoluvlastníku.¹²¹ Je však otázkou, zda lze takto účelově podaným výkladem ustanovení §140 ObčZ upravující zákonné předkupní právo spoluvlastníků **rozšiřovat pojem osoby blízké** uvedené v ustanovení § 116 a § 177 ObčZ. Právní praxe ostatně vycházela vždy z toho, že pod pojem osoby blízké se vztahuje pouze na osoby fyzické.

K ochraně práv spoluvlastníka k jeho podílu srov. výklad výše v kapitole pojednávající o vztazích vznikajících mezi spoluvlastníky a třetí osobou ohledně společné věci jako celku.

Závěrem je třeba doplnit, že co se týče typů dispozic, které připadají v úvahu při nakládání se spoluvlastnickým podílem, je kromě jeho převodu možné i zřídit k podílu **zástavní právo**. 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 ObčZ.¹²² Z ideální povahy spoluvlastnického podílu však vyplývá, že jej nelze např. pronajmout, nebo k němu zřídit věcné břemeno.

¹²¹ Srov. rozhodnutí ze dne 29. 4. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1836/2003: „Občanský zákoník v § 140 ani v jiných ustanoveních výslovně neuvádí, kdo je blízkou osobou v případě, že jde o převod spoluvlastnického podílu na právnickou osobu. Jestliže však zákon takový převod umožňuje, pak je zřejmé, že zákon počítá také s tím, že právnická osoba může být osobou blízkou spoluvlastníku - fyzické osobě a otázku osoby blízké je v tomto případě třeba řešit pomocí analogie zákona (§ 853 ObčZ), jak také uvedly správně soudy obou stupňů.“

¹²² Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. ledna 1999, sp. zn. 2 Cdon 339/97,

5. ZÁNİK A ZRUŠENÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ A JEHO VYPOŘÁDÁNÍ

Podílové spoluvlastnictví zaniká na základě některého z obecných důvodů zániku vlastnického práva. Právní teorie při tom rozlišuje **absolutní a relativní zánik vlastnického práva**. Zatímco v případě absolutního zániku již žádná další osoba vlastnické právo k věci nenabývá, v případě relativního zániku zaniká vlastnické právo v důsledku, že toto právo nabývá někdo jiný.¹²³ Vedle toho občanský zákoník upravuje i dva specifické právní důvody, na základě kterých může podílové spoluvlastnictví zaniknout, a to **dohodu spoluvlastníků o jeho zrušení a vypořádání a rozhodnutí soudu**. Zde je však třeba poukázat na skutečnost, že tyto důvody vedoucí ke zrušení podílového spoluvlastnictví působí ve svém důsledku zánik vlastnického práva z některého z obecných důvodů.¹²⁴ Smyslem zrušení spoluvlastnictví prostřednictvím dohody spoluvlastníků nebo rozhodnutím soudu je ta skutečnost, že podílové spoluvlastnictví jako majetkové společenství více osob nemůže zaniknout pouze na základě vůle jednoho ze spoluvlastníků. A protože při zrušení spoluvlastnictví jde o nakládání se spoluvlastnickým právem k celé společné věci, je k takovému úkonu potřeba konsenzus všech spoluvlastníků, jehož nedostatek lze nahradit pouze rozhodnutím soudu o zrušení spoluvlastnictví a jeho vypořádání, což je projevem obecně přijímané zásady, že spoluvlastnictví je právní vztah, k jehož zachování nemůže být žádný ze spoluvlastníků nucen, a proto se každý ze spoluvlastníků se může u soudu domáhat jeho zrušení.¹²⁵ Z obsahu dohody spoluvlastníků nebo rozhodnutí soudu o zrušení spoluvlastnictví lze **však vždy dovodit některý z obecných důvodů zániku** (spolu)vlastnictví (zcizení společné věci, opuštění společné věci, vznik nové věci jejím rozdělením) nebo jejich kombinaci.

Tento výklad je však s ohledem na možnost každého ze spoluvlastníků nakládat se svým podílem bez souhlasu ostatních spoluvlastníků nutné upřesnit tak, že i převod nebo přechod spoluvlastnického podílu vede k zániku spoluvlastnictví¹²⁶, neboť dochází ke

¹²³ K tomu srov. např. *Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol.* Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 374.

¹²⁴ Tomuto závěru ostatně odpovídá i odlišení pojmu zánik a zrušení.

¹²⁵ Viz *Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol.* Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 374, nebo též i *Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol.* Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, s. 575.

¹²⁶ Zároveň vzniká spoluvlastnictví nové.

změně jeho subjektů, nejde však o případ nakládání se společnou věcí jako celkem (blíže k této problematice viz níže).

5.01 Zrušení podílového spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků

Podle ustan. § 141 odst. 1 ObčZ se mohou spoluvlastníci dohodnout o zrušení spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání, je-li předmětem spoluvlastnictví nemovitost, musí být dohoda písemná. Jak již bylo výše uvedeno, dohoda spoluvlastníků o zrušení spoluvlastnictví je projevem vůle všech spoluvlastníků vedoucím k zániku dosavadního spoluvlastnického vztahu a vztahuje se zásadně k celému předmětu spoluvlastnického vztahu. Dohoda o zrušení podílového spoluvlastnictví má ve většině případů povahu smlouvy o převodu vlastnictví, nemusí tomu však být vždy.¹²⁷ Například i fyzické zničení společné věci na základě úmyslu spoluvlastníků vyžaduje dohodu jich všech a vzhledem k tomu, že takový výkon spoluvlastnického práva (*ius abutendi*) vede ke zrušení celého spoluvlastnictví, lze se domnívat, že tato dohoda bude mít povahu dohody o zrušení podílového spoluvlastnictví. To samé platí i pro případ opuštění společné věci s úmyslem spoluvlastnické právo pozbýt (*ius derelinquendi*).

Zákon nestanoví žádné zvláštní náležitosti dohody o zrušení spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání, pokud má však dohoda o zrušení podílového spoluvlastnictví povahu smlouvy o převodu vlastnictví, musí mít všechny náležitosti takové smlouvy.¹²⁸ Podle ustan. § 141 odst. 2 ObčZ má však každý ze spoluvlastníků povinnost vydat ostatním na požádání písemné potvrzení o tom, jak se vypořádali, a to tehdy, pokud neměla dohoda o zrušení spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání písemnou formu. Dohodu o zrušení spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání lze pak uzavřít kdykoliv za trvání spoluvlastnického vztahu, a to i tehdy, pokud již probíhá soudní řízení o zrušení spoluvlastnictví; nejpozději však do právní moci rozsudku. Uzavření dohody nelze ani nijak vyloučit či omezit dohodou spoluvlastníků, kterou by se předem vzdávali možnosti zrušit tímto způsobem spoluvlastnictví anebo v něm setrvat určitou dobu.¹²⁹

¹²⁷ Opačný názor viz Holub, M., Pokorný, M., Bičouský, J. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. 1. vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2002, s. 221, dle kterého má dohoda o zrušení spoluvlastnictví vždy povahu smlouvy o převodu vlastnictví.

¹²⁸ Holub, M., Pokorný, M., Bičouský, J. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. 1. vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2002, s. 221, nebo též Švestka, J., JABLÍČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, s. 576.

¹²⁹ Stov. Holub, M., Pokorný, M., Bičouský, J. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. 1. vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2002, s. 221, 222.

Co se týče obsahu možného vypořádání spoluvlastnictví, může dohoda zahrnovat kterýkoliv ze způsobů zrušení podílového spoluvlastnictví podle ustan. § 142 ObčZ, nebo jejich kombinaci, není však vyloučen ani jiný způsob vypořádání.¹³⁰ V úvahu tak připadá zejména rozdělení společné věci, pokud je možné, anebo převod jednoho či více spoluvlastnických podílů na některé spoluvlastníky či třetí osobu, nebo prodej celé věci a rozdělení výtěžku prodeje mezi spoluvlastníky. V této souvislosti je však třeba poukázat na skutečnost, že i reálné rozdělení společné věci je nutno považovat za převod vlastnictví.¹³¹ K jednotlivým způsobům vypořádání spoluvlastníků je podán bližší výklad níže v kapitole pojednávající o zrušení spoluvlastnictví soudem.

Závěrem této kapitoly je třeba poukázat na otázku týkající se vztahu dohody o zrušení podílového spoluvlastnictví a smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu podle ustan. § 140 ObčZ, kterou uzavřou všichni podíloví spoluvlastníci (ať již pouze mezi sebou, nebo s třetí osobou na straně nabyvatele). Základní rozdíl těchto dvou typů právních úkonů sice spočívá v tom, že subjektem smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu jsou pouze převodce podílu a jeho nabyvatel, kdežto v případě dohody o zrušení podílového spoluvlastnictví a jeho vypořádání jsou jejími subjekty všichni spoluvlastníci, avšak v případě, že smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu uzavřou všichni podíloví spoluvlastníci, bude taková smlouva z hlediska svého obsahu, subjektů a právních následků, které působí, totožná s dohodou o zrušení podílového spoluvlastnictví podle ustan. § 141 odst. 1 ObčZ a potom zde není žádný důvod pro rozlišování těchto dvou právních úkonů.¹³² V takovém případě se totiž takovou smlouvou o převodu spoluvlastnického podílu de facto nakládá s celou společnou věcí. Podle názoru části literatury je však takový závěr nesprávný, neboť „při zrušení spoluvlastnictví nejde jen o náhradu za spoluvlastnický podíl, ale je třeba upravit všechny vztahy, které jsou novým uspořádáním dotčeny.“¹³³ Je však třeba upozornit na

¹³⁰ K tomu srov. např. Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 575 a Fiala, J., Holub, M., Bičoušský, J. Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou. 10. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2006, s. 227.

¹³¹ Srov. Holub, M., Pokorný, M., Bičoušský, J. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. 1. vydání. Praha: Linde Praha a.s., 2002, s. 222.

¹³² V případě, že smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu uzavřou všichni spoluvlastníci (ať již pouze mezi sebou, nebo s třetí osobou na straně nabyvatele) je logicky vyloučeno uplatnění zákonného předkupního práva některým ze spoluvlastníků.

¹³³ Viz Fiala, J., Holub, M., Bičoušský, J. Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou. 10. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2006, s. 227 nebo též i Holub, M., Pokorný, M., Bičoušský, J. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. 1. vydání. Praha: Linde Praha a.s., 2002, s. 220, 221: „Dohoda o zrušení spoluvlastnictví je smlouvou, která řadí vztah všech spoluvlastníků k věci jako celku, zakládá nové vlastnické nebo spoluvlastnické vztahy s tím, že dosavadní spoluvlastníci provádějí touto dohodou mezi sebou vypořádání. Z toho vyplývá, že dohoda se musí vždy týkat celého předmětu spoluvlastnictví, nikoliv jen určitého podílu, i když právě určitý podíl je takovou dohodou nejvíce nebo jedine dotčen. Jejím

skutečnost, že zákon nijak nestanoví, které konkrétní vztahy mají být dohodu spoluvlastníků o zrušení spoluvlastnictví a jeho vypořádání upraveny;¹³⁴ to by ostatně mohlo být i nepraktické, neboť v řadě případů mohou existovat mezi spoluvlastníky (a případně též i mezi spoluvlastníky a třetí osobou) vztahy a z nich vyplývající závazky, na jejichž existenci nemohli pomýšlet. Platnosti dohody o zrušení spoluvlastnictví nemůže proto bránit to, že si spoluvlastníci ujednají pouze poskytnutí náhrady za své spoluvlastnické podíly, neboť to lze beze zbytku považovat za způsob vypořádání. Navíc argument, že „*dohoda se musí vždy týkat celého předmětu spoluvlastnictví, nikoliv jen určitého podílu, i když právě určitý podíl je takovou dohodou nejvíce nebo jediné dotčen*“¹³⁵ je logicky rozporný, neboť pokud je dohodou dotčen „jedině“ určitý spoluvlastnický podíl, netýká se dohoda celého předmětu spoluvlastnictví, ale právě jenom tohoto určitého podílu. Pokud pak výše uvedené názory literatury vycházejí zároveň z toho, že dohoda o zrušení podílového spoluvlastnictví má ve většině případů povahu smlouvy o převodu vlastnictví, pak je přeci zjevné, že strany takové dohody budou totožné se stranami smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu, resp. podílů, resp. převodu celé společné věci, uzavřené mezi všemi spoluvlastníky navzájem (z nichž někteří budou na straně převodce a někteří na straně nabyvatele) anebo mezi všemi spoluvlastníky a třetí osobou na straně nabyvatele. Proto by se každá taková smlouva měla posuzovat jako (platně uzavřená) dohoda o zrušení spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání, a to bez ohledu na použitý název takové smlouvy. Praktický důsledek pak spočívá zejména v tom, že v případě takto platně uzavřené smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu, která má povahu dohody spoluvlastníků o zrušení spoluvlastnictví a jeho vypořádání, nebude žádný ze spoluvlastníků legitimován k řízení o zrušení spoluvlastnictví a jeho vypořádání soudem.

předmětem a předmětem vypořádání mezi spoluvlastníky musí být všechny dosavadní spoluvlastnické vztahy beze zbytku tak, aby reálně mohl vzniknout nový právní vztah.

¹³⁴ Srov. ustan. § 1014 a § 1019 odst. 1 návrhu nového občanského zákoníku v konsolidované verzi ze dne 17.12.2007, dle kterého již dohoda musí obsahovat ujednání o způsobu vypořádání a při zrušení spoluvlastnictví si spoluvlastníci vzájemně vypořádají pohledávky a dluhy, které souvisejí se spoluvlastnictvím nebo se společnou věcí.

¹³⁵ Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. 1. vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2002, s. 220.

5.02 Zrušení podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu

(i) K obecným otázkám souvisejícím s rozhodováním soudu o zrušení podílového spoluvlastnictví a jeho vypořádání

Pokud se spoluvlastníci nedohodnou o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, může kterýkoliv z nich podat návrh na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví soudní cestou. Jak již bylo výše uvedeno, možnost zrušení spoluvlastnictví a jeho vypořádání výrokem soudu je projevem obecně přijímané zásady, že **spoluvlastnictví je právní vztah, k jehož zachování nemůže být žádný ze spoluvlastníků nucen**. Soud je tedy povinen spoluvlastnictví zrušit a vypořádat jej způsobem uvedeným v ustan. § 142 ObčZ, ledaže by existovala překážka zrušení spoluvlastnictví podle ustan. § 142 odst. 2 ObčZ. Na rozdíl od dohody spoluvlastníků o zrušení spoluvlastnictví a vzájemném vypořádání může soud provést vypořádání **pouze způsoby uvedenými v zákoně** (reálným rozdělením věci podle výše podílů, příkázáním věci jednomu nebo více spoluvlastníkům, prodejem věci a rozdělením výtěžku podle výše podílů), přičemž zákon stanoví i jejich **závazné pořadí**, které musí soud respektovat.¹³⁶ Soud nemůže rozhodnout o vypořádání v rozporu se způsoby uvedenými v ustan. § 142 ObčZ a jejich závazným pořadím ani tehdy, pokud by s tím všichni spoluvlastníci vyslovili souhlas; to však nebrání schválení **soudního smíru** podle ustan. § 99 OSŘ, kdy si spoluvlastníci mohou ujednat vlastní způsob vypořádání.¹³⁷

K procesním otázkám souvisejícím s rozhodováním soudu je třeba uvést, že účastníky řízení musí být všichni spoluvlastníci, neboť jde o taková společná práva nebo povinnosti, že se rozsudek musí vztahovat na všechny účastníky (§ 91 odst. 2 OSŘ). Soud může rozhodovat pouze o existujícím spoluvlastnickém vztahu, není proto možné rozhodnout o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví před pravomocným skončením dědického řízení, ze kterého bude teprve patrné, kdo se stane spoluvlastníkem a jakou

¹³⁶ Viz např. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. října 2004, sp. zn. 22 Cdo 1292/2004, dle kterého: „Názor, že § 142 odst. 1 ObčZ stanoví nejen možné způsoby zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, ale i závazné pořadí, v němž mohou být tyto jednotlivé způsoby vypořádání použity, odpovídá konstantní soudní praxi (viz např. stanovisko býv. Nejvyššího soudu ČSR sp. zn. Cj 37/88, publikované pod č. 1/1989 Sbírek soudních rozhodnutí a stanovisek, viz též R. 37/1982 Sbírek soudních rozhodnutí a stanovisek) a také vyplývá jasně ze znění zákona.“

¹³⁷ Stov. Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 579.

bude mít výši podílu.¹³⁸ V řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví podle § 142 ObčZ není soud vázán návrhem na způsob vypořádání a může tedy rozhodnout, že zrušené spoluvlastnictví bude vypořádáno i jiným než navrhovaným způsobem (tzv. *iudicium duplex* (§ 153 odst. 2 OSŘ)).¹³⁹ Aby byl splněn požadavek určitosti návrhu, postačí, pokud spoluvlastník navrhne zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, soud pak rozhodne bez zřetele k tomu, že nebyl navržen konkrétní způsob vypořádání.¹⁴⁰

Soud může v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhodnout na návrh některého ze spoluvlastníků i o **vypořádání v širším smyslu**, tj. o právech a závazcích, které v souvislosti se spoluvlastnictvím vznikly.¹⁴¹ Takový postup bude jistě žádoucí, soud však může rozhodnout pouze o takových nárocích, které sami někteří ze spoluvlastníků navrhli. V praxi se bude jednat zejména o případy vypořádání nároků vyplývajících z užívání společné věci. Uplatněné nároky je však třeba odlišovat pro jejich různou povahu a promlčení¹⁴² a zároveň je pro jejich samostatnou povahu třeba odlišovat od výroku, jímž se stanoví povinnost zaplatit náhradu v rámci vypořádání spoluvlastnictví v užším smyslu.¹⁴³

Zároveň je třeba poukázat na závěr vyplývající z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne z 26. června 1980, sp. zn. 3 Cz 36/80, nebo i nálezu Ústavního soudu ze dne 5. října

¹³⁸ Srov. Holub, M., Pokorný, M., Bižovský, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. 1. vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2002, s. 226.

¹³⁹ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. března 2003, sp. zn. 22 Cdo 1962/2002, nebo Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 324.

¹⁴⁰ Srov. Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, s. 579

¹⁴¹ Srov. Holub, M., Pokorný, M., Bižovský, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. 1. vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2002, s. 226.

¹⁴² Srov. např. rozhodnutí publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 37, ročník 1982. Jako příklad lze uvést situaci, na kterou poukazuje Nejvyšší soud v rozhodnutí ze dne 21. června 2001, sp. zn. 22 Cdo 599/99: „V případě, že rozhodnutí spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí není platným právním úkonem, resp. v případě, že takové rozhodnutí nebylo vůbec učiněno, vzniká menšinovému spoluvlastníku povinnost vydat investičnímu spoluvlastníku, pokud by šlo o investici na nutné opravy nebo údržbu bezdůvodné obohacení (§ 451 odst. 2 ObčZ a § 456 ObčZ) se splatností k okamžiku vydání této investice. Ohledně jiných investic než na nezbytné opravy a údržbu povinnost menšinového spoluvlastníka vydat bezdůvodné obohacení vzniká až při zániku jeho spoluvlastnictví, např. při jeho zrušení nebo při prodeji spoluvlastnického podílu, a to ve výši zhodnocení jeho podílu.“

¹⁴³ K tomu srov. např. rozhodnutí publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 46, ročník 1991. Rovněž lze zmínit rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. 3 Cz 29/92, dle kterého: „Vypořádání zrušovaného podílového spoluvlastnictví se na návrh účastníka provádí v širším slova smyslu; v rámci tohoto vypořádání se přihlíží též k tomu, zda a do jaké míry některý ze spoluvlastníků společnou věc zhodnotil, ať popřípadě rovněž k tomu, zda při hospodaření se společnou věcí účelně vynaložil náklady nad rámec svého spoluvlastnického podílu.“ Zde je však nutné poukázat na již citované rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. června 2001, sp. zn. 22 Cdo 599/99, dle kterého je investice na nutné opravy nebo údržbu splatná k okamžiku vydání této investice. Taková investice má tedy povahu samostatného nároku na vydání bezdůvodného obohacení a v případě uplatněné námítky jeho promlčení by soud k němu při vypořádání nemělo přihlížet.

2005, sp. zn. III. ÚS 687/04., spočívající v tom, že je-li rozsudek o zrušení a vypořádání podílového vlastnictví napaden odvoláním jen v části týkající se způsobu vypořádání, nemůže nabýt právní moci ani v části, ve které se podílové spoluvlastnictví zrušuje, neboť jde o závislé výroky.

Zbývá dodat, že podle ustan. § 143 odst. 3 ObčZ je rovněž poskytnuta **ochrana osobám, kterým přísluší práva na nemovitosti váznoucí**. Podle tohoto zákonného ustanovení zrušení a vypořádání spoluvlastnictví jim nemůže být na újmu. Mezi práva váznoucí na nemovitosti je třeba zařadit především práva odpovídající věcným břemenům,¹⁴⁴ není však vyloučeno, aby se jednalo i o práva jiná (např. práva zástavní). Z toho vyplývá, že vypořádáním spoluvlastnictví nesmí být znevýhodněno postavení třetích osob oproti stavu, jaký existoval před jeho zrušením. K tomu srov. i ustan. § 1021 až 1024 návrhu nového občanského zákoníku, které vychází ze stejné zásady, totiž že rozdělení společné věci nemůže být na újmu osobě, které náleží věcné právo na společné věci.¹⁴⁵

(ii) K jednotlivým způsobům zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozhodnutím soudu

(a) Rozdělení věci

Přednostním způsobem zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozhodnutím soudu je rozdělení věci. Rozdělení věci je možné (zákon používá výraz „dobře možné“) pouze tehdy, pokud se jedná o věc **dělitelnou**, přičemž pro posouzení hlediska, zda lze věc rozdělit, je nutno vycházet nejen z faktické a technické proveditelnosti, ale i funkční opodstatněnosti (účelnosti) jejího rozdělení.¹⁴⁶ K tomu lze doplnit, že podle právní teorie se za věc považují „*hmotné předměty (res corporales) za předpokladu, že jsou ovladatelné a užitečné, tj. slouží potřebám lidí. Oba tyto předpoklady jsou kumulativní. (...) K dělitelným věcem počítáme ty, jejichž rozdělení na části nemá za následek změnu hospodářského určení těchto věcí nebo jejich znehodnocení.*“¹⁴⁷

¹⁴⁴ Holub, M., Pokorný, M., Bičouský, J. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. 1. vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2002, s. 229.

¹⁴⁵ Navrhované ustanovení § 1021 však zřejmě obsahuje gramatickou chybu: „Rozdělení společné věci není na újmu osobě, které věcné právo na společné věci.“

¹⁴⁶ Srov. např. Holub, M., Pokorný, M., Bičouský, J. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. 1. vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2002, s. 232. dále Fiala, J. Holub, M., Bičouský, J. Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou. 10. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2006, s. 228.

¹⁴⁷ Viz. Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 225, 230.

Možnost reálného rozdělení věci však není dána pouze její faktickou povahou, ale musí být možné i z **právního hlediska**.

Tak základním předpokladem **rozdělení stavby** na samostatné věci je provedení stavebních úprav v souladu s příslušnými stavebními předpisy. K rozdělení stavby na dvě či více samostatných věcí v právním smyslu nestačí rozdělení pozemku, na kterém tyto stavby stojí geometrickým oddělovacím plánem. Stavbu lze rozdělit pouze vertikálně.¹⁴⁸ Než však soud rozhodne o reálném rozdělení stavby, je povinen se zabývat, zda jsou dosavadní spoluvlastníci (nebo některý z nich) ochotni hradit náklady na rozdělení věci. Pokud nikoliv, má se pro účely zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví považovat z tohoto hlediska stavba za nedělitelnou.¹⁴⁹ Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. května 2004, sp. zn. 22 Cdo 629/2004, „*jestliže pro stavbu, která je obytným domem, před jejím rozdělením na dvě samostatné stavby existuje jediná elektrická, vodovodní a plynovodní přípojka, je reálné rozdělení takové stavby možné jen za předpokladu řešení tohoto stavu podle § 142 odst. 3 ObčZ zřízením věcného břemene spočívající v právu vlastníka té stavby, ke níž nejsou přípojky napojeny, užívat přípojky stavby rovněž reálným rozdělením vzniklé.*“¹⁵⁰

Geometrické **rozdělení pozemku** na více samostatných parcel je sice z faktického hlediska možné kdykoliv, přesto by však soud neměl k rozdělení pozemku přikročit tehdy, kdyby mohlo dojít ke drobení zemědělské půdy, a rovněž tehdy, nebude-li rozdělení dobře možné; tímto výrazem (viz § 142 odst. 1 věta třetí ObčZ) je sledován zejména ten cíl, aby i po rozdělení mohly nemovitosti bez závad sloužit k uspokojování těch potřeb, k nimž jsou účelově určeny. U pozemků lze tuto schopnost dovodit především tehdy, nevzniknou-li rozdělením pozemky nevhodného tvaru a budou-li samostatně přístupny.¹⁵¹ Funkční opodstatněnost (účelnost) využití nově vzniklých pozemků je však nutné rozlišovat od pojmu „účelného využití věci“ v případě přikázání věci za náhradu (stov. níže).¹⁵²

¹⁴⁸ Viz Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, s. 577.

¹⁴⁹ Srov. např. rozhodnutí publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 45, ročník 1991.

¹⁵⁰ Nejvyšší soud dále stanovil, že: „*Při úvaze o zřízení věcného břemene je třeba přiblížit i ke stavebně technickým podmínkám a k režimu vodovodních, elektrických a plynárenských přípojek, jak jsou nyní upraveny v zákoně č. 274/1991 Sb. o vodovodech a kanalizacích a zákoně č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a státní správy v energetických odvětvích a změně některých zákonů (energetický zákon). Pokud § 142 odst. 3 ObčZ umožňuje zřízení věcného břemene při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci, je třeba při stanovení náhrady na vypořádání vzít také v úvahu, že věcným břemenem bude jedna z nově vzniklých věcí zatížena.*“

¹⁵¹ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cz 3/92.

¹⁵² Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. října 2007, 22 Cdo 3533/2007: „*Je-li takto věc možné rozdělit, nemůže soud zkoumat účelné využití věci, které ostatně není rozhodující a navíc se toto kritérium uplatňuje jen při rozhodování o přikázání věci jednomu ze spoluvlastníků za náhradu.*“

Rozdělením pozemku nemá být rovněž vlastníku stavby na něm umístěné nebo na pozemku sousedícím znemožněn přístup ke stavbě.¹⁵³ K tomu je však třeba poukázat na ustan. § 151o odst. 3 ObčZ, které umožňuje v takových případech na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno spočívající v právu cesty.¹⁵⁴ Zbývá dodat, že pro dělení pozemků se vyžaduje územní rozhodnutí orgánu státní správy.

Dále je třeba poukázat na to, že **spoluvlastnictví budovy lze rozdělit i na bytové jednotky podle zákona o vlastnictví bytů** (§ 5 odst. 2 ZOVB). Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 22. dubna 2004 sp. zn. 22 Cdo 559/2004, by však soud měl při takovém způsobu vypořádání přihlídnout k tomu, že s ohledem na zásadu, že nikdo by neměl být nucen setrvávat ve spoluvlastnictví s druhou osobou, neměl by obdobně být nucen s ní k soužití či ke společnému řešení společných záležitostí v jednom domě (viz § 4 odst. 2 písm. f), g) a h) ZOVB). Soud by měl přistoupit rozdělení domu na jednotky ve smyslu § 2 písm. h) ZOVB jen v případě, kdy vztahy mezi účastníky při užívání domu jsou po delší dobu nekonfliktní a jejich neshody nevyžadují rozhodování soudu podle § 139 ObčZ. K tomu lze doplnit, že podle rozhodnutí Nejvyššího soudu publikovaného ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 11, ročník 2004: „*vznik vlastnictví jednotky jako části domu vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb. na základě rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví není podmíněn shodnou vůlí podílových spoluvlastníků.*“

Soud při rozdělení společné věci přihlíží i k **velikosti jednotlivých spoluvlastnických podílů**. V řadě případů však vzhledem k faktickým a právním podmínkám pro dělení věci nebude dobře možné rozdělit věc tak, aby hodnota nově vzniklých věcí zcela odpovídala hodnotě, kterou dříve představovaly jednotlivé spoluvlastnické podíly. V takovém případě pak musí soud také rozhodnout o peněžité náhradě.¹⁵⁵

¹⁵³ Viz Fiala, J., Holub, M., Bičovský, J. Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou. 10. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2006, s. 234.

¹⁵⁴ Ustanovení § 143 odst. 3 ObčZ totiž umožňuje zřídit věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti pouze ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti.

¹⁵⁵ Viz Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáňil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 580. K tomu srov. i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. října 2003, sp. zn. 22 Cdo 1259/2003: „*Při vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením věci soud přiblíží k velikosti podílů (§ 142 odst. 1 věta druhá ObčZ), ale je samozřejmě, že ve všech případech nelze rozdělení provést tak, aby hodnota nově vzniklých věcí zcela odpovídala hodnotě, kterou dříve představovaly jednotlivé spoluvlastnické podíly. V případě, že tomu tak není, je pak povinností toho ze spoluvlastníků, jemuž se dostává větší hodnoty, než jakou by měl dostat vzhledem k hodnotě jeho spoluvlastnického podílu, aby poskytl spoluvlastníkům, kteří naopak obdrží menší hodnotu, než jakou představoval jejich podíl, přiměřenou náhradu stanovenou obdobně podle kritérií používaných při vypořádání spoluvlastnictví přikázáním za náhradu (§ 142 odst. 1 věta třetí ObčZ), tedy na základě ceny obvyklé v daném místě v době rozhodování.*“

Podle ustan. § 143 odst. 3 ObčZ při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci může soud **zřídit věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti**. O zřízení věcného břemene rozhoduje v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soud i bez návrhu. V případech jiného způsobu vypořádání však soud zřídit věcné břemeno podle tohoto zákonného ustanovení nemůže. Podle názoru vyjádřeného v rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. května 2007, 22 Cdo 629/2004, by měl soud skutečnost, že zřízením věcného břemene bude jedna z nově vzniklých věcí zatížena, vzít v úvahu při stanovení náhrady na vypořádání. Zbývá dodat, že z ustanovení § 143 odst. 3 ObčZ jasně vyplývá, že soud může zřídit zásadně pouze věcné břemeno „in rem.“

(b) Příkazání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům za náhradu

Příkazání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům za přiměřenou náhradu představuje v pořadí druhý z možných způsobů vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu. Soud však vždy musí dát přednost rozdělení věci a k tomu způsobu vypořádání přistoupit jedině tehdy, pokud rozdělení věci není dobře možné. Základním kritériem pro určení, kterým ze spoluvlastníků má být věc přikázána do jejich vlastnictví¹⁵⁶, je přitom **hledisko účelného využití věci** (§ 142 odst. 1 věta třetí ObčZ). Dalším předpokladem, který zákon výslovně neuvádí, je zájem některého ze spoluvlastníků o společnou věc a zároveň schopnost za ni zaplatit ostatním spoluvlastníkům přiměřenou náhradu.¹⁵⁷ Věc přitom nelze podle zákona přikázat žádné jiné osobě, než spoluvlastníkům.

Účelné využití věci spočívá zejména v posouzení poměrů spoluvlastníků, jejich vztahu ke společné věci vyplývajícimu z jejího užívání a jejich způsobilosti zajistit péči o společnou věc.¹⁵⁸ Soud by rovněž neměl přikazovat společnou věc tomu spoluvlastníku, jenž ji chce prodat, pokud druhý spoluvlastník ji chce užívat.¹⁵⁹ Tuto zásadu však nelze absolutizovat, neboť účelné využití věci je právní norma s relativně neurčitou hypotézou,

¹⁵⁶ Pokud je věc přikázána více spoluvlastníkům, nepřikazuje se do jejich vylučného vlastnictví, ale do podílového spoluvlastnictví, přičemž je nutno konstituovat vyšší nově vzniklých spoluvlastnických podílů.

¹⁵⁷ Viz např. *Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol.* Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 325.

¹⁵⁸ Srov. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. července 2003, sp. zn. 22 Cdo 340/2002, o výkladu účelného využití nemovitosti. Dále např. i usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. května 2003, sp. zn. 22 Cdo 1283/2001 o výkladu účelného využití nemovitosti sloužící k podnikání.

¹⁵⁹ Srov. rozhodnutí publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek po č. 48, ročník 1965.

kteřá přenechává soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností.¹⁶⁰

Kromě hlediska účelného využití věci by měl soud přihlídnout i k velikosti jednotlivých spoluvlastnických podílů; ani jedno z těchto kritérií však není pro rozhodnutí, komu má být věc přikázána, samo o sobě rozhodující.¹⁶¹ Tato dvě hlediska však nejsou jediná, na základě kterých může soud rozhodnout. Podle názoru Nejvyššího soudu vyjádřeného v rozhodnutí ze dne 20. července 2005, 22 Cdo 1914/2004, se: „soud se v rozhodnutí o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví vždy musí zabývat výší podílů spoluvlastníků a účelným využitím věci, jeho rozhodnutí však může vyjít z jiných skutečností.“ Tento závěr pak Nejvyšší soud odůvodňuje i odkazem na text zákona, podle kterého soud ke kritériím uvedeným v ustan. § 142 odst. 1 ObčZ pouze „přihlédne.“ Nelze tedy vyloučit, že soud může rozhodnout například i na základě hlediska veřejného zájmu. Soud však musí odůvodnit, proč kritéria výše podílů a účelného využití věci nejsou v konkrétním případě rozhodující.¹⁶²

Věc se zásadně přikazuje jinému spoluvlastníku (nebo spoluvlastníkům) za náhradu. Ústavní soud dovodil, že: „zákonem stanovená možnost zrušení podílového

¹⁶⁰ K tomu srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. července 2003, sp. zn. 22 Cdo 340/2002. Dále též rozhodnutí Nejvyššího soudu v usnesení ze dne 22. července 2004, sp. zn. 22 Cdo 946/2004: „V daném případě je předmětem vypořádání podílového spoluvlastnictví bytový dům o více nájemních bytech, který žalovaná pro svoje potřeby bydlení dlouhodobě nevyužívá. Žalující právnická osoba se od počátku netajila tím, že v souladu se svým podnikatelským zaměřením se snaží získat celý dům do svého vylučného vlastnictví s cílem jej zrekonstruovat a bytové jednotky prodat zájemcům o jejich koupi. S ohledem na uvažovanou rekonstrukci domu žalobkyně již také vynaložila značné finanční prostředky v souvislosti se zaplacením odstoupení stávajícím nájemníkům a pořízením projektu přestavby domu. Přitom nelze ani pominout, že žalovaná nevyužila svého předkupního práva před tím, než většinový spoluvlastnický podíl získala žalobkyně. Podle názoru dovolacího soudu lze pak považovat za účelné využití předmětného domu, jestliže subjekt takové povahy, jakým je žalobkyně, sleduje zhodnocení předmětu (spolu)vlastnictví za účelem jeho pozdějšího prodeje, který odpovídá společenské poptávce po koupi bytů (jednotek) do individuálního vlastnictví.“

¹⁶¹ Viz Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 578. Nebo i Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. 1. vydání. Praha: Linde Praha a.s., 2002, s. 230. K tomu srov. i rozsudek Vrchního soudu v Praze, sp. zn. 3 Cdo 82/93: „Jestliže spoluvlastnické podíly některých účastníků řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, kteří chtějí setrvat ve spoluvlastnictví při vyloučení zbývajících účastníků řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, jsou ve svém souhrnu stejně velké jako podíl toho, kdo má být ze spoluvlastnictví vyloučen, není hledisko velikosti podílů pro výsledek řízení významné. Při projevení vůle některých spoluvlastníků setrvat s některými z ostatních spoluvlastníků v podílovém spoluvlastnictví je třeba při aplikaci kritéria velikosti podílů jejich podíly sčítat. S řešením, že věc může být přikázána za náhradu více spoluvlastníkům výslovně počítá ustanovení § 142 odst. 1 věta třetí ObčZ a tudíž by nebylo logické, kdyby se mohla poměřovat pouze velikost podílů jednotlivých spoluvlastníků. Navíc takové řešení zajišťuje stranám sporu v jejich antinomii rovné postavení.“

¹⁶² Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 5. září 2005, sp. zn. 22 Cdo 1644/2005, dle kterého: „Pro rozhodnutí soudu komu nemovitost přikázat není absolutně rozhodující ani výše podílů, ani účelné využití věci, ale jde o souborné skutečnosti, které jsou v dané věci relevantní. Nelze též řešit jako zásadní právní otázku, co se míní „účelným využitím věci“, kdyby bylo možno pro tento případ stanovit podrobnější pravidla, učinil by tak zákon. Ten však při vědomí složitosti možných situací přenechává řešení na úvaze soudu. Soud ovšem musí řádně zdůvodnit, proč kritéria výše podílů a účelného využití věci nejsou v konkrétním případě rozhodující.“

spoluvlastnictví ve svých důsledcích znamená pro spoluvlastníka, jehož spoluvlastnický podíl je přikázán ostatním spoluvlastníkům, nucené odejmutí vlastnického práva, jež musí splňovat ústavní podmínky stanovené čl. 11 odst. 4 LZPS. Mezi tyto podmínky patří i povinnost poskytnutí náhrady (...) přiměřenou náhradu nutno chápat jako hodnotový ekvivalent vyjádřený v penězích, ekvivalent umožňující podle místních podmínek obstarání obdobné věci, jaká byla představována podílem spoluvlastníka, jenž byl přisouzen ostatním spoluvlastníkům¹⁶³ Ke způsobu stanovení výše přiměřené náhrady existuje bohatá judikatura, ze které vyplývají především pak tyto závěry. Přiměřená náhrada musí vyjadřovat cenu, závislou nejen na konstrukci a vybavení, ale i na poptávce a nabídce v daném místě a čase. Za takovou nelze považovat náhradu, vycházející jen z ceny zjištěné podle předpisu o oceňování nemovitostí.¹⁶⁴ Takový názor je třeba považovat za zcela správný, neboť zamezuje případnému spekulativnímu chování některého ze spoluvlastníků na úkor ostatních.¹⁶⁵ Přiměřenou náhradu soud určí odpovídajícím podílem z ceny celé věci, nikoliv cenou, za kterou by bylo možné prodat spoluvlastnický podíl.¹⁶⁶ To je ostatně i logické, neboť se přikazuje zásadně celá věc, nikoliv pouze spoluvlastnický podíl. Nelze rovněž pominout, že se jedná o vypořádání spoluvlastníků po zániku spoluvlastnictví, kdy nadále vlastníkem nemovitostí bude jen jeden z nich.¹⁶⁷

K překážkám zrušení spoluvlastnictví rozhodnutím soudu přikázáním věci za náhradu srov. níže uvedený text v kapitole 6.02 (iii).

(c) Nařízení prodeje věci

V pořadí třetím a posledním možným způsobem vypořádání spoluvlastnictví je nařízení prodeje věci a rozdělení výtěžku z tohoto prodeje podle velikosti jednotlivých spoluvlastnických podílů. Podmínkou pro uplatnění tohoto postupu, je skutečnost, že

¹⁶³ Srov. náleží Ústavního soudu publikovaný ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu sv. 2, č. 61.

¹⁶⁴ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2001, sp. zn. 22 Cdo 356/2000, uveřejněné v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu vydávaného nakladatelstvím C. H. Beck, svazek 2, pod C 110, nebo též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2002, sp. zn. 22 Cdo 885/2001.

¹⁶⁵ Srov. Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, s. 579.

¹⁶⁶ Srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. 2 Cdon 425/1996 nebo rozhodnutí publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek po č. 15, ročník 1999.

¹⁶⁷ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. 10. 2003, sp. zn. 22 Cdo 539/2003: „Nelze pominout, že se jedná o vypořádání spoluvlastníků po zániku spoluvlastnictví, kdy nadále vlastníkem nemovitostí bude jen jeden z nich. Ten, jemuž budou nemovitosti přikázány do vylučného vlastnictví, by odpočetem snížení z důvodu spoluvlastnictví byl nepřiměřeně finančně zvyhodněn na úkor toho spoluvlastníka, který o svůj spoluvlastnický podíl přichází, protože by získal nemovitosti v ceně vyšší o dané snížení. Snížení ceny z důvodu spoluvlastnictví by snad mohlo mít vliv na obvyklou cenu nemovitosti a její prodejnost jen za situace trvajícího spoluvlastnictví, např. při prodeji spoluvlastnického podílu.“

spoluvlastnictví nemohlo být vypořádáno ani rozdělením věci, ani příkázáním věci jednomu nebo více spoluvlastníkům za přiměřenou náhradu (viz ustan. § 142 odst. 1 ObčZ poslední věta: nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud její prodej a výtěžek rozdělí podle podílů).¹⁶⁸

Rozhodne-li soud o nařízení prodeje věci, **vykoná se toto soudní rozhodnutí** podle ustanovení § 348 a násl. OSŘ o rozdělení společné věci. Podle ustan. § 348 odst. 1 OSŘ se výkon rozhodnutí provede přiměřeně podle ustanovení o prodeji movitých věcí nebo nemovitostí (srov. § 323 a násl. v případě prodeje movitých věcí a § 335 OSŘ pro prodej věcí nemovitých). Podle ustan. § 348 odst. 2 OSŘ mají spoluvlastníci pro účely rozvrhu výtěžku prodeje postavení oprávněných; výše pohledávek se stanoví podle výše jejich podílů na společné věci. Podle ustan. § 348 odst. 3 OSŘ nepodaří-li se společnou movitou věc nebo nemovitost prodat, zastaví soud výkon rozhodnutí. Zrušení spoluvlastnictví touto cestou je tedy závislé na tom, zda podaří prodej realizovat. Z tohoto důvodu je třeba přijmout za správný ten názor, že „*vzhledem k tomu, že v době rozhodnutí je tato okolnost nejistá, je nejuhodnějším zněním rozsudku, kterým se nařizuje tento způsob zrušení spoluvlastnictví, formulace, že soud zrušuje spoluvlastnictví k věci jejím prodejem, z níž je zřejmé, že nedojde-li k prodeji, zůstává věc i nadále ve spoluvlastnictví.*“¹⁶⁹

(iii) K překážkám zrušení spoluvlastnictví rozhodnutím soudu

Jak již bylo výše uvedeno, ne vždy je soud povinen spoluvlastnictví zrušit a vypořádat. Podle ustan. § 142 odst. 2 ObčZ **z důvodů zvláštního zřetele hodných** soud nezruší a nevypořádá spoluvlastnictví příkázáním věci za náhradu nebo prodejem věci a rozdělením jejího výtěžku. Z toho vyplývá ta skutečnost, že pokud je možné vypořádat spoluvlastnictví rozdělením společné věci¹⁷⁰, soud v takovém případě tímto způsobem

¹⁶⁸ K tomu srov. také rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 1563/99: „*Podmínky pro příkázání věci za přiměřenou náhradu ve smyslu § 142 odst. 1 ObčZ nejsou dány, i když žalobce navrhuje, aby věc, již nelze rozdělit, byla příkázána jemu, jestliže nemá na zaplacení přiměřené náhrady, sám nechce věc užívat a hodlá ji naopak prodat, pokud mu bude příkázána a jestliže ani další spoluvlastník příkázání věci do svého vlastnictví za náhradu nenavrhuje. V takovém případě může soud nařídít prodej věci.*“

¹⁶⁹ Viz Holub, M., Pokorný, M., Bičouský, J. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. 1. vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2002, s. 231.

¹⁷⁰ K podmínkám, za kterých je možno rozdělit společnou věc viz výše.

podílové spoluvlastnictví zruší a vypořádá vždy, bez ohledu na výjimku uvedenou v ustan. § 142 odst. 2 ObčZ.¹⁷¹

Zda v daném případě existují důvody zvláštního zřetele hodné, záleží vždy na posouzení všech konkrétních skutkových okolností. Dle názoru vyjádřeného v rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 12. února 2004, sp. zn. 22 Cdo 2288/2003, patří ustanovení § 142 odst. 2 ObčZ k právním normám s **relativně neurčitou hypotézou** („důvody zvláštního zřetele hodné“), tj. k právním normám, jejichž hypotéza není stanovena přímo právním předpisem, ale které tak přenechávají soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností. V této souvislosti je však vhodné poukázat na názor, že pro zamítnutí návrhu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví pro existenci důvodů hodných zvláštního zřetele nepostačí tvrzení, že neshody spoluvlastníků jsou obecně řešitelné za použití ustan. § 139 ObčZ ohledně hospodaření se společnou věcí.¹⁷²

Mezi důvody zvláštního zřetele hodné se **v praxi řadí** zejména vysoký věk, zdravotní stav, skutečnost, že žalovaný spoluvlastník prožil většinu života ve společné nemovitosti,¹⁷³ dále např. i ty případy, kdy navrhuující podílový spoluvlastník chce rodinný domek prodat, zatímco podílový spoluvlastník, proti němuž návrh směřuje, domek stavějí, aby si zajistil bydlení, a nemá prostředky na náhradu za spoluvlastnický podíl druhému spoluvlastníku.¹⁷⁴ Zda v daném případě existují důvody zvláštního zřetele hodné je možno posuzovat i ve vztahu k ustan. § 3 odst. 1 ObčZ. Důvody zvláštního zřetele hodné budou tedy spočívat zejména v tom, že způsob vypořádání by některého ze spoluvlastníků poškodil¹⁷⁵.

¹⁷¹ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. března 2003, sp. zn. 22 Cdo 1962/2002, dle kterého: „...rozdělení společné věci ve smyslu § 142 odst. 1 ObčZ, které je přednostním způsobem vypořádání a vylučuje možnost vypořádání přikázáním věci za náhradu a prodejem věci a rozdělením výtěžku i možnost postupu podle § 142 odst. 2 ObčZ...“

¹⁷² Viz Fiala, J., Holub, M., Bičouský, J. Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou. 10. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2006, s. 232.

¹⁷³ Viz Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha: ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 326

¹⁷⁴ Fiala, J., Holub, M., Bičouský, J. Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou. 10. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2006, s. 231 a 232.

¹⁷⁵ Holub, M., Pokorný, M., Bičouský, J. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. 1. vydání. Praha: Linde Praha a.s., 2002, s. 232.

Pokud soud návrh na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví zamítne z důvodů zvláštního zřetele hodných, není vyloučeno, aby v případě **změny poměrů** rozhodl v budoucnu jinak.¹⁷⁶

Zbývá dodat, že návrh nového občanského zákoníku důvody, pro které může soud návrh na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví zamítnout, resp. odložit, **upřesňuje**. Podle ustan. § 1013 odst. 2 návrhu novely nemůže spoluvlastník žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví nebo o zrušení spoluvlastnictví v **nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků**. Podle ustan. § 1026 pak může soud na návrh spoluvlastníka zrušení spoluvlastnictví **odložit**, má-li tím být zabráněno majetkové ztrátě nebo vážnému ohrožení oprávněného zájmu některého spoluvlastníka, a prodloužit tak trvání spoluvlastnictví, nejdéle však o dva roky, přičemž podle ustan. § 1027 lze odklad zrušení spoluvlastnictví později změnit dohodou spoluvlastníků, a nedojde-li k ní, rozhodnutím soudu vydaným na návrh spoluvlastníka, který prokáže, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby ve spoluvlastnictví setrval, anebo že se podstatně změnila okolnosti, pro něž k odkladu spoluvlastnictví došlo. K tomu lze doplnit, že soud návrhu na zrušení spoluvlastnictví nevyhoví rovněž tehdy, pokud si spoluvlastníci uzavřou mezi sebou **dohodu**, že po určitou dobu (nejdéle však po dobu deseti let) nebudou žádat zrušení spoluvlastnictví; stejné účinky pak může mít i závět' (§ 1025 a § 1026 odst. 2).

Z výše uvedeného vyplývá, že návrh nového občanského zákoníku okruh důvodů, pro které nelze spoluvlastnictví rozhodnutím soudu zrušit, **zužuje** pouze na případy, že by návrh byl podán v nevhodnou dobu¹⁷⁷ nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků. Z jiných důvodů (majetková ztráta nebo vážné ohrožení oprávněného zájmu některého spoluvlastníka) zrušení spoluvlastnictví soud **pouze odkládá**, a to nejdéle na dobu dvou let. Je tedy patrné, že připravovaný kodex zásadu, že spoluvlastnictví je právní vztah, k jehož zachování nemůže být žádný ze spoluvlastníků nucen, **posiluje**. Na druhou stranu však bude spoluvlastníkům umožněno, aby dohodou možnost zrušení spoluvlastnictví po určitou dobu vyloučily, což bude jistě přínosné z hlediska právní jistoty zúčastněných osob.

¹⁷⁶ Viz např. *Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol.* Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002, s. 326.

¹⁷⁷ Podle důvodové zprávy k návrhu novely se nevhodnost doby posuzuje především se zřetelem na společnou věc, na její účelové určení, na způsob jejího využití apod. Tak např. o rozdělení zemědělských pozemků je možné žádat zpravidla v době po sklizni a před osázením či osetím.

ZÁVĚR

Při vypracování diplomové práce jsem vycházel z myšlenky, že právní úprava podílového spoluvlastnictví musí spočívat v poskytnutí jasných, určitých a spravedlivých pravidel nezbytných pro efektivní realizaci spoluvlastnických vztahů, tak aby nebyl nikdo bezdůvodně, či nepřiměřeně omezován na svých právech, aby byla šetřena jednou nabytá práva, aby byla zajištěna jejich náležitá ochrana a aby mohla být náležitě plněna ekonomická funkce (spolu)vlastnictví; tyto požadavky pak představují základní kritérium pro posouzení kvality právní úpravy. Cílem této práce bylo tedy nalezení odpovědi na otázku, zda současná právní úprava podílového spoluvlastnictví je vzhledem k právě uvedenému dostatečná.

Již na základě pouhého srovnání rozsahu současné právní úpravy podílového spoluvlastnictví obsažené v občanském zákoníku s rozsahem úpravy navrhované v novém občanském zákoníku, případně i s rozsahem úpravy obsažené v návrhu z roku 1937, lze dojít k závěru, že současná právní úprava je relativně stručná. Kvalita legislativy se však nepoměřuje kvantitou zákonných ustanovení, ale kvalitou jejich obsahu. Po provedení analýzy jednotlivých institutů podílového spoluvlastnictví pak lze přijmout ten názor, že současná právní úprava podílového spoluvlastnictví není s ohledem na výše uvedené předpoklady v řadě případů dostačující. K tomu uvádím následující důvody.

Zatímco otázka vzniku podílového spoluvlastnictví a nakládání se společnou věcí jako celkem všemi spoluvlastníky nezpůsobuje v praxi výraznější problémy, úprava vztahů vznikajících při hospodaření se společnou věcí, tedy těch vztahů, při nichž se realizuje samotná funkce vlastnického práva, se jeví jako nedostatečná. A to zejména pro způsob, jakým je při vytváření společné vůle spoluvlastníků ohledně hospodaření se společnou věcí poskytována ochrana menšinovému spoluvlastníku. Je sice třeba považovat v zásadě za správné, že o hospodaření se společnou věcí se rozhoduje na principu majority a není třeba souhlasu všech spoluvlastníků, neboť jinak by docházelo k výraznému potlačení ekonomické funkce vlastnictví, případně i k neúměrné zátěži soudů, které by musely řešit každý případ neshod mezi spoluvlastníky; není však správné, aby důsledkem některých rozhodnutí většiny spoluvlastníků byl menšinový spoluvlastník nepřiměřeně omezen na výkonu jeho vlastnického práva, bez možnosti se jakkoliv proti tomu soudně bránit (srov. též s principem ochrany slabší strany). Bylo sice poukázáno na skutečnost, že soudní praxe dovodila právo každého spoluvlastníka na peněžitou náhradu vůči tomu spoluvlastníku, který užívá společnou věc nad rozsah jeho podílu, avšak toto právo vzniká pouze tehdy,

pokud z tohoto užívání plyne nějaký majetkový prospěch. V opačném případě je menšinový spoluvlastník zcela vyloučen z jakéhokoliv prospěchu obecně vyplývajícího z vlastnictví věci a vzniká tak neúměrný stav, kdy většinový spoluvlastník má tytéž výhody jako výlučný vlastník věci, možná i větší v případech, kdy stanoví menšinovému spoluvlastníku povinnosti neúměrné velikosti jeho podílu. Všechny tyto skutečnosti pak logicky vedou spíše ke zrušování spoluvlastnických vztahů, než k jejich udržení. Je sice možné namítnout, že takové případy jsou důsledkem spíše špatných osobních poměrů spoluvlastníků, avšak nelze odhlédnout od faktu, že chování subjektů ve společenských vztazích je do jisté míry ovlivněno i obsahem platného práva. I pouhé vědomí možnosti domáhat se za předem jasně stanovených podmínek soudní ochrany často postačí k předcházení vzniku neshod mezi spoluvlastníky, tím spíše, že se svou povahou jedná o vztahy déle trvající. Proto je třeba považovat za správné a zcela zásadní ustan. § 1003 a § 1004 návrhu nového občanského zákoníku, dle kterých může přehlasovaný spoluvlastník, jemuž rozhodnutí o správě společné věci hrozí těžkou újmou, zejména neúměrným omezením v užívání společné věci nebo vznikem povinnosti zřejmě nepoměrné k hodnotě jeho podílu, soudu navrhnout, aby toto rozhodnutí zrušil. V souladu s principem právní jistoty zúčastněných osob bude stanovena relativně krátká třicetidenní lhůta pro podání návrhu na soud. V této souvislosti lze poukázat i na skutečnost, že v současném znění § 139 odst. 3 ObčZ není výslovně stanovena lhůta, ve které mohou přehlasovaní spoluvlastníci žádat, aby o tzv. důležité změně rozhodl soud. Soudním sporům však bude možno předejít poskytnutím jistoty nebo závazkem, že po přehlasovaném spoluvlastníku nebudou náklady požadovány. Tato možnost pak představuje nejvhodnější způsob ochrany spoluvlastníků, neboť na jedné straně umožňuje flexibilní řešení ekonomických vztahů, na druhé straně pak poskytuje právní jistotu spoluvlastníkům i třetím osobám, že rozhodnutí ohledně hospodaření se společnou věcí nebudou v budoucnu zrušena soudem.

Bylo již uvedeno, že na povaze osobních vztahů spoluvlastníků se v řadě případů odráží i konkrétní povaha spoluvlastnických vztahů. Zejména na základě změny v subjektech spoluvlastnického vztahu může docházet ke vzniku neshod, které mohou vyústit až ve zrušení spoluvlastnictví, případně k neúměrnému zatěžování justice při řešení vzniklých sporů. Současná právní úprava pravděpodobně proto obsahuje institut zákonného předkupního práva spoluvlastníků při převodu spoluvlastnického podílu, který má dispozice se spoluvlastnickým podílem omezit, pokud se nejedná o převod na osobu blízkou. Je však otázkou, zda tato norma v podmínkách tržního hospodářství příliš neomezuje smluvní volnost spoluvlastníků, a hlavně zda není nadbytečná, neboť ochrana

spoluvlastnického vztahu by z hlediska právní jistoty měla spočívat spíše ve stanovení podmínek pro možnost řešit spory či jim předcházet (například již výše zmíněnou možností soudní ochrany proti rozhodnutím spoluvlastníků, resp. jistotou proti budoucí škodě) v rámci existujícího spoluvlastnického vztahu, než ve snaze omezit změny v jeho subjektech. Zřízení předkupního práva by proto mělo být spíše výsledkem smluvního konsenzu spoluvlastníků, kteří v konkrétní situaci považují takový postup za potřebný, než jeho stanovením přímo ze zákona. Na to reaguje i připravovaný návrh nového občanského zákoníku, který zákonné předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu zrušuje, výslovně však umožňuje jeho sjednání smlouvou. V jiném ustanovení návrhu nového občanského zákoníku je pak stanovena všeobecná ochrana spoluvlastníků spočívající v tom, že nakládání s podílem nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele, z čeho vyplývají. Zde je však třeba poukázat na to, že taková úprava nebude příliš vhodná, neboť újma na právech bude často pocíťována především subjektivně, což může vést ke zvýšenému počtu sporů končících před soudem.

Závěrečná kapitola diplomové práce pojednává o způsobech, kterými lze dosáhnout zrušení spoluvlastnického vztahu a jeho vypořádání. Zatímco zrušení podílového spoluvlastnictví dohodou je vždy výsledkem konsenzu spoluvlastníků a nebude v praxi činit výraznější potíže, možnost zrušení spoluvlastnictví soudem představuje výrazný zásah do právní jistoty spoluvlastníků. V zásadě však nikoliv nesprávný, neboť představuje naplnění principu, že žádný ze spoluvlastníků nemůže být nucen v setrvání ve spoluvlastnickém vztahu. Již bylo výše uvedeno, že právní úprava podílového spoluvlastnictví by měla prioritně podporovat vůli spoluvlastníků k zachování spoluvlastnického vztahu, spíše než k jeho zrušení, a to zejména stanovením spravedlivých podmínek, za kterých se realizuje právo všech spoluvlastníků hospodařit se společnou věcí, resp. podílet se na právech a povinnostech spojených se spoluvlastnictvím. Z analýzy předmětných zákonných ustanovení však vyplývá, že současná právní úprava je založena na principu přesně opačném, když poskytuje pouze minimální ochranu menšinovému spoluvlastníku ve věcech spojených s hospodařením se společnou věcí, avšak umožňuje, aby kterýkoliv spoluvlastník požádal soud kdykoliv o zrušení spoluvlastnického vztahu. Tato skutečnost pak nijak nepřispívá k naplnění principu právní jistoty, spíše naopak. Zákon sice umožňuje návrh na zrušení spoluvlastnictví zamítnout, podmínky pro takové rozhodnutí jsou však vymezeny dosti neurčitým výrazem jako „důvody zvláštního zřetele hodné,“ což může představovat v podstatě cokoliv. Jako vhodnější se tedy jeví navrhovaná úprava nového občanského zákoníku, která překážky zrušení spoluvlastnictví upřesňuje a

zužuje tak, že návrh na zrušení spoluvlastnictví nemůže být podán v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků. Budoucí zamýšlená právní úprava týkající se zrušení spoluvlastnictví zásadu, že spoluvlastnictví je právní vztah, k jehož zachování nemůže být žádný ze spoluvlastníků nucen, tak sice posiluje, na druhou stranu však bude spoluvlastníkům umožněno, aby dohodou možnost zrušení spoluvlastnictví po určité době vyloučily, což bude jistě přínosné z hlediska jistoty zúčastněných osob.

Závěrem lze dodat, že z množství judikatury, na které bylo v této práci odkazováno, vyplývá, že bez její znalosti je správná interpretace a aplikace zákonných ustanovení o podílovém spoluvlastnictví v soudobé praxi velmi obtížná. To však samozřejmě není dáno pouze tím, že by byla současná právní úprava natolik mezerovitá a neurčitá; důsledkem této skutečnosti bude zejména různorodost konkrétních spoluvlastnických vztahů, jejichž všechny odlišnosti nemůže abstraktní právní norma postihnout. Pro právní praxi i další legislativní vývoj je však jistě velmi důležité, že v řadě případů se judikatura ustálila. Co se týče hlavního cíle této diplomové práce spočívajícího v nalezení odpovědi na otázku, zda současná právní úprava podílového spoluvlastnictví je vzhledem k zásadě právní jistoty a efektivity práva dostatečná, je nutno s ohledem na výše uvedené konstatovat, že v některých případech nikoliv, neboť neposkytuje osobám zúčastněným na spoluvlastnických vztazích náležitou ochranu jejich zájmů. Lze uzavřít úvahou, že však ani sebelepší právní norma nezajistí absenci neshod vznikajících v rámci spoluvlastnických vztahů, může však významně přispět k omezení jejich vzniku. To je však podmíněno i tím, že samotní spoluvlastníci budou bdělí svých práv a v souladu se zásadou prevence v občanskoprávních vztazích tak předcházet sporům.

LITERATURA A PRAMENY

Publikace

1. Fiala, J., Holub, M., Bičovský, J. Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou a literaturou. 10. vydání. Praha: Linde Praha a.s., 2005.
2. Gerloch, A. Teorie práva. 2. rozšířené vydání. Dobrá voda : Aleš Čeněk, 2001.
3. Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. 1. vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2002.
4. Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 8. vydání. Praha : C. H. Beck, 2003.
5. Kincí, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 1995.
6. Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. aktualizované a doplněné vyd. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s.r.o., 2002.
7. Malý K., Soukup L. Vývoj práva v Československu v letech 1945-1989, 1. vydání. Praha : Karolinum, 2004.
8. Rouček, F., Sedláček, J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, Díl 2., reprint původního vydání z let 1935-1937, Codex Bohemia, s.r.o. 1998.
9. Šarman, J. Přehled judikatury z oblasti věcných práv. 1. vydání. Praha : ASPI Publishing, 2006.
10. Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006.

Články z odborných časopisů, časopisy

Bezděk, A. Menšinový spoluvlastník ve světle judikatury Nejvyššího soudu České republiky. Jurisprudence, č. 4, 2004.

Použité právní předpisy

1. Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (Všeobecný občanský zákoník), vyhlášený 1. června 1811 patentem císaře Františka I. čís. 946 Sb.z.s
2. Usnesení předsednictva ČNB č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv svobod
3. Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
4. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
5. Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů
6. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Internetové zdroje

1. Webové stránky Ústavního soudu ČR:
<http://www.concourt.cz/>
2. Webové stránky Nejvyššího soudu ČR:
<http://www.nsoud.cz/>
3. Informační portál českého soudnictví:
<http://portal.justice.cz/>
4. Portál veřejné správy české republiky:
<http://portal.gov.cz/>
5. Webové stránky společnosti EPRAVO.CZ a.s.:
<http://www.epravo.cz>
6. Společná česko-slovenská digitální parlamentní knihovna:
<http://psp.cz/eknih/>

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1 Vybraná ustanovení z ObčZ
- Příloha č. 2 Vybraná ustanovení z vládního návrhu občanského zákoníku z roku 1937, senátní tisk č. 425.
- Příloha č. 3 Vybraná ustanovení z návrhu nového občanského zákoníku včetně důvodové zprávy ve znění návrhu pracovní komise v konsolidované verzi ze dne 17.12.2007

Příloha č. 1

Vybraná ustanovení ze zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v pozdějším znění

HLAVA DRUHÁ

Spoluvlastnictví a společné jmění

§ 136

- (1) Věc může být v podílovém spoluvlastnictví více vlastníků.
- (2) Společné jmění může vzniknout jen mezi manžely.

Podílové spoluvlastnictví

§ 137

- (1) Podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci.
- (2) Není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, jsou podíly všech spoluvlastníků stejné.

§ 138

Zrušen.

§ 139

- (1) Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávnění a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně.
- (2) O hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud.
- (3) Jde-li o důležitou změnu společné věci, mohou přehlasovaní spoluvlastníci žádat, aby o změně rozhodl soud.

§ 140

Převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké (§ 116, 117). Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.

§ 141

- (1) Spoluvlastníci se mohou dohodnout o zrušení spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání; je-li předmětem spoluvlastnictví nemovitost, musí být dohoda písemná.
- (2) Každý ze spoluvlastníků je povinen vydat ostatním na požádání písemné potvrzení o tom, jak se vypořádali, neměla-li již dohoda o zrušení spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání písemnou formu.

§ 142

- (1) Nedojde-li k dohodě, zruší spoluvlastnictví a provede vypořádání na návrh některého spoluvlastníka soud. Přihlédne přitom k velikosti podílů a účelnému využití věci. Není-li rozdělení věci dobře možné, přikáže soud věc za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům; přihlédne přitom k tomu, aby věc mohla být účelně využita. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud její prodej a výtěžek rozdělí podle podílů.
- (2) Z důvodů zvláštního zřetele hodných soud nezruší a nevypořádá spoluvlastnictví přikázáním věci za náhradu nebo prodejem věci a rozdělením výtěžku.
- (3) Při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci může soud zřídit věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti. Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nemůže být na újmu osobám, kterým přísluší práva na nemovitosti vážnoucí.

Příloha č. 2

Vybraná ustanovení z vládního návrhu občanského zákoníku

Senát Národního shromáždění R. Čs. r. 1937. tisk 425.

HLAVA 10.

Spoluvlastnictví.

Základ spoluvlastnictví.

§ 200.

Náleží-li věc několika osobám společně, jsou spoluvlastníky. Spoluvlastnictví se zakládá na smlouvě, na posledním pořízení, na výroku soudu nebo úřadu nebo na jiných skutečnostech v zákoně uvedených.

§ 201.

Podle rozdílných zdrojů, z kterých spoluvlastnictví vzniká, určují se i práva a povinnosti spoluvlastníků.

§ 202.

Společná práva spoluvlastníků.

Hledí-li se k věci společně jako k celku, pokládají se spolu vlastníci 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.

Práva spoluvlastníková vzhledem k podílu.

§ 203.

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, pořídití o něm pro případ smrti nebo jinak jej zciziti.

§ 204.

V pochybnostech se má za to, že podíl každého spoluvlastníka je stejný.

§ 205.

Spoluvlastník má právo na zúčtování a na podíl z užitků.

§ 206.

Spoluvlastníkovi je volno domáhati se zrušení právního poměru spoluvlastnického, a to buď rozdělením společné věci (§ 222) nebo prodejem (§ 231). Nesmí se však domáhati zrušení nevčas nebo na újmu druhých, a musí proto snášeti nevyhnutelný odklad přiměřený poměrům.

§ 207.

Zaváže-li se spoluvlastník pokračovati ve společenství, nesmí před časem ani s podílem svým volně nakládati, ani se domáhati zrušení společenství. Tato povinnost se ruší jako povinnosti jiné a nevztahuje se na dědice. Zrušení této povinnosti lze se domáhati i tehdy, když se vyskytnou poměry takové, že na tom, kdo se domáhá zrušení, není možno spravedlivě žádati, aby setrval ve společenství.

§ 208.

I nařízení třetí osoby, kterým se ustanoví věc za společnou, musí vyhověti jen první spoluvlastníci a nikoli jejich dědicové nebo jiní právní nástupci.

§ 209.

Povinnost ke společenství časově neobmezenému nemůže být zřízena.

§ 210.

Obmezení práva nakládati volně s podílem (§ 203) působí proti třetím osobám jen tehdy, když bylo vloženo do veřejných knih.

Práva a povinnosti spoluvlastníků:

a) vzhledem k společné věci;

§ 211.

Správa společné věci přísluší všem spoluvlastníkům vespolek. Ve věcech týkajících se jen žádné správy a užívání společné věci rozhoduje většina hlasů. Většina hlasů spoluvlastnických se ve všech případech počítá podle velikosti podílů.

§ 212.

Jde-li však o důležité změny, které se navrhují k zachování nebo k výhodnějšímu užívání společné věci, mohou přehlasovaní spoluvlastníci vyzvat většinu, aby jim dala jistotu proti budoucí škodě, a nedostane-li se jim jistoty, mohou se domáhati zrušení společenství.

§ 213.

Nebude-li jistota dána a nechťejí-li nebo nemohou-li (§ 206) přehlasovaní spoluvlastníci zrušiti společenství, rozhodne los anebo rozhodce anebo, jestliže se o to neb ono jednomyslně neshodnou, soudce, zdali se má změna učiniti beze vsí výhrady aneb na zajištění, či vůbec nikoli.

§ 214.

Tímto způsobem se rozhodne také tehdy, když si jsou hlasy spoluvlastníků rovny nebo když se nedosáhne většiny.

§ 215.

Má-li býti zřízen správce společné věci, rozhodne o jeho výběru většina hlasů, a není-li jí, soudce.

§ 216.

Správce společné věci má právní postavení příkazníka; jest jednak povinen vydati řádný počet, jednak však jest oprávněn sraziti všechny užitečné náklady. To platí i tehdy, když spravuje jeden spoluvlastník společnou věc bez příkazu ostatních.

§ 217.

Svěří-li se správa několika osobám, rozhoduje mezi nimi většina hlasů.

b) vzhledem k užitkům, závadám a zúčtování;

§ 218.

Užitky ze společné věci se dělí podle poměru podílů. Nehodí-li se užitky k tomu, aby se dělily, prodají se veřejnou dražbou a čistý výtěžek se rozdělí. Rozdělení užitků lze se domáhati, jakmile jsou vybrány, jestliže si povaha věci nežadá rozdělení v jiné době.

§ 219.

Ve vzájemném poměru nesou spoluvlastníci náklady na správu a závady, které vážnou na společné věci nebo k ní náležejí, podle poměru svých podílů.

§ 220.

Každý spoluvlastník se může domáhati, aby byl vydán počet ze správy, jakmile se skončí spoluvlastnictví nebo období odpovídající povaze správy, a mimoto, když se vyskytnou důležité důvody.

§ 221.

Spoluvlastník, který nic nenamítal proti účetní závěrce (bilanci) nebo který nemá práva na účet, může se přece domáhati úplného vyúčtování jak za minulou dobu, tak i budoucně, vyskytne-li se nepoctivost, třebaž jen v některé části správy.

c) vzhledem k rozdělení společné věci.

§ 222.

Rozdělení společné věci se stane za souhlasu všech spoluvlastníků. Nemohou-li se dohodnouti, rozhodne los nebo rozhodce nebo, nesjednotí-li se jednomyslně na některém z těchto prostředků, soudce. Nedají-li se ze společné věci utvořiti dílce odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, může rozhodce nebo soudce rozdíly v hodnotě vyrovnati penězi, ale nejvýše tak, že peněz přikázaný jednotlivému spoluvlastníku nepřevyší deset ze sta hodnoty jeho dílce.

§ 223.

Spoluvlastník nemovité věci se stane vlastníkem svého dílce teprve zápisem do veřejné knihy.

§ 224.

Když se dělí pozemky, vyznačí se nové hranice patrně a nezměnitelně a takovým způsobem, aby se uvarovalo podvodu a omylu. Při tom je šetřiti příslušných ustanovení o vyznačení nesporných hranic.

§ 225.

Rozdělení společné věci není na újmu osobám, kterým příslušejí práva zástavní, služebnosti a jiná práva na ní vážnoucí.

§ 226.

Dělí-li podle § 222 knihovní předmět soudce, přikáže závady vážnoucí na podílech jednotlivých spoluvlastníků na dílce, které případnou těmto spoluvlastníkům, jakož i na částku připadající jim snad na vyrovnání, a to v takovém pořadí, jaké závadám příslušelo na spoluvlastnických podílech.

§ 227.

Rozdělí-li se panující pozemek, trvá služebnost pro všechny dílce zpravidla dále, nesmí však tím býti rozšířena ani se státi obtížnější. Prospívá-li služebnost jen některým dílcům, zaniká vzhledem k dílcům ostatním.

§ 228.

Rozdělí-li se služebný pozemek a postihuje-li služebnost jen některý dílec, zaniká na dílcích ostatních.

§ 229.

Poskytuje-li nějaká služebnost nebo reálné břemeno právo k užitkům, může, když se dělí pozemek panující, každá z oprávněných osob, a když se dělí pozemek zatížený, každá z obtížených osob žádati, aby bylo vykonávání upraveno soudem. Vykonávání se upraví vzhledem k povaze a k účelovému určení práva, jakož i k poměru velikosti a k hospodářské zvláštnosti jednotlivých dílců tak, aby se to srovnávalo slušně s veškerými zájmy a aby se zatížení nezvětšilo.

§ 230.

Rozhodce nebo soudce při dělení pozemků také rozhodne, má-li některý spoluvlastník na dílci jiného spoluvlastníka zapotřebí nějaké služebnosti k tomu, aby mohl svého dílce užívat, a za jakých podmínek se mu má služebnost zřídit.

§ 231.

Není-li možno věc společnou rozdělití vůbec nebo je-li to možno jen se značným znehodnocením, prodá se veřejnou dražbou a stržené peníze se rozdělí mezi spoluvlastníky podle jejich podílů.

§ 232.

Mezníky a společné listiny nelze dělit. Listiny společné se uloží, není-li tomu jinak nic na závadu, u nejstaršího spoluvlastníka. Ostatní spoluvlastníci obdrží na společný náklad ověřené opisy.

Rozhrady.

§ 233.

Mezníky, meze, ploty umělé i živé, ohrady, zdi, soukromé strouhy, brázdy a jiné podobné rozhrady, jež jsou mezi pozemky sousedními, pokládají se za společné, ač neukazují-li znaky, nápisy, jiné známky nebo listiny, že tomu je jinak.

§ 234.

Spoluvlastník smí společné zdi užívat na své straně až do polovice tloušťky a udělati výklenky a skříně ve zdi tam, kde jich na druhé straně dosud není; avšak nesmí se stavba nižádnými zařízeními vydávat v nebezpečí, ani se nesmí jakkoliv překážeti sousedovi v užívání jeho části. Obdobně platí, jde-li o jiné rozhrady.

§ 235.

Na udržování takových společných rozhrad přispívají všichni spoluvlastníci poměrně. Kde jsou rozhrady dvojité nebo kde je vlastnictví rozděleno, udržuje každý svým nákladem to, co je jeho.

§ 236.

Jsou-li na vrchu rozhrady položeny cihly, latě nebo kamení tak, že vyčnívají jen na jednu stranu nebo k ní mají svah, anebo jsou-li pilíře, sloupy, koly a t. p. do země zapuštěny jen na jedné straně, je v pochybnosti vlastnictví rozhrady na této straně, ač nevychází-li z toho, co s obojí strany na rozhradu je položeno nebo do ní zapuštěno, anebo z jiných zvláštních známek, že tomu je jinak. Také ten se pokládá za samovlastníka zdi, kdo nesporně drží zeď stejně vysokou a tlustou v stejném směru pokračující.

§ 237.

Vlastník není povinen, aby rozpadlou zeď nebo ohradu znovu postavil; má však povinnost, aby ji udržoval v dobrém stavu, kdyby bylo se obávat, že otvorem vzejde sousedovi škoda. Každému vlastníkovi je dále pečovat, aby jeho prostranství bylo, kde toho potřeba vyžaduje, vhodně uzavřeno a od cizího prostranství odděleno, a to, není-li jiné místní zvyklosti, po pravé straně jeho hlavního vchodu. Vyskytnou-li se případy, v kterých se nevystačí s tímto předpisem, rozhodne los nebo rozhodce nebo, nesjednotí-li se hraničníci jednomyslně na některém z těchto prostředků, soudce, jak je rozhradu zřídit a čím nákladem.

Obnova a úprava hranic.

§ 238.

Jsou-li hranice mezi dvěma pozemky tak porušeny, že by se mohly státi neznatelné, nebo jsou-li skutečně neznatelné nebo pochybné, je každý hraničník oprávněn žádati, aby byly soudně obnoveny nebo upraveny.

§ 239.

Jsou-li hranice pochybné, určí se podle poslední pokojné držby. Nelze-li ji zjistiti, rozdělí soud spornou plochu podle slušného uvážení. Žaloba z lepšího práva zůstává vyhrazena.

Příloha č. 3

Wybraná ustanovení z návrhu nového občanského zákoníku včetně důvodové zprávy ve znění návrhu pracovní komise v konsolidované verzi ze dne 17.12.2007

Díl 4

Spoluvlastnictví

Oddíl 1

Základní ustanovení

§ 988

- (1) Osoby, jimž náleží podle smlouvy, závěti, rozhodnutí orgánu veřejné moci, anebo na základě jiné skutečnosti věc společně, jsou spoluvlastníci
- (2) Ustanovení o spoluvlastnictví se použijí přiměřeně i pro společenství jiných věcných práv.

§ 989

Je-li společná věc nahlížena jako celek, považují se spoluvlastníci za jedinou osobu a, jsou-li spolu 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.

§ 990

Každý spoluvlastník má právo k celé věci. Toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka.

§ 991

Spoluvlastníku náleží vyúčtování, jak bylo se společnou věcí nakládáno, i podíl z plodů a užitků ze společné věci.

§ 992

Vyúčtování se lze domáhat po uplynutí doby obvyklé povaze správy společné věci, při zániku spoluvlastnictví nebo při zániku účasti v něm, anebo z jiných důležitých důvodů.

§ 993

- (1) Plody a užitky ze společné věci se dělí podle poměru podílů.
- (2) Jak se naloží s plody a užitky ze společné věci, které nelze podle podílů rozdělit, určí dohoda spoluvlastníků. Nedohodnou-li se spoluvlastníci, prodají se tyto plody a užitky vhodným způsobem a výnos se rozdělí podle podílů.

K § 988 až 993:

Zatímco občanské právo platné u nás do r. 1950 (ABGB) obsahovalo vcelku standardní úpravu spoluvlastnictví, odpovídajícím klasickým pravidlům, založily občanské zákoníky z r. 1950 a 1964 (ten s doplněním novelou z r. 1991) zvláštní stav. Nové normativní konstrukce byly zavedeny s orientací na snahu vyhovět potřebám totalitního státu, který byl ochoten obětovat likvidaci soukromého vlastnictví mnohé. Tak byl institut spoluvlastnictví spravující se tradičními a všeobecně uznanými pravidly (srov. např. zásadu "Nikdo nesmí být nucen setrvávat ve společenství" zahrnutou do Všeobecné deklarace lidských práv) zatížen mnoha prvky, cizími jeho samotné podstatě. Takovými prvky jsou např.: předkupní právo pro každý případ zcizení, hypertrofovaná role účelu, resp. účelnosti a obecného zájmu, možnost zrušení spoluvlastnictví i zcela zabránit, dříve i předností tzv. socialistického spoluvlastníka atd.

Odlíšná společenskopolitická a hospodářská situace vyžaduje v zásadě návrat k pravidlům opuštěným u nás v polovině minulého století - neboť ani spoluvlastnictví není institut, od něhož by moderní doba vyžadovala mnoho nového. Osnova proto vychází při návrhu ustanovení o spoluvlastnictví z tradičních pravidel, konvenčně k občanským zákoníkům vyspělých evropských zemí a se zřetelem ke skutečnosti, že tržní poměry a jim odpovídající cenové relace nemohou nést - alespoň nikoli pro dobu dohlédnutelnou - k množení spoluvlastnických poměrů a zvyšování počtu osob zúčastněným na spoluvlastnických poměrech. Prvořadé je tudíž zajištění způsobu existence, trvání spoluvlastnictví, a zakotvit jeho pravidla, a to přesto, že je nutné zohlednit i moment zániku spoluvlastnictví.

§ 988 vymezuje situaci spoluvlastnictví a osob na něm zúčastněných. Vždy se jedná o to, že se alespoň dvě osoby sejdou v tomtéž právním poměru k jedinému právu.

Zatímco v případě spoluvlastnictví není v souvislosti s označením institutu a jeho subjektů žádná potíž, v případě držby, služebnosti atd. taková potíž existuje. Bývá pravidlem řešit ji výrazem "společenství (toho a toho) práva". Nejde o pojmenování ideální, stěží však možno najít vhodnější. Obsah toho kterého institutu je ovšem pak zapotřebí vykládat velmi obezřetně právě vždy s ohledem na specifika toho kterého práva.

Otázka právního důvodu vzniku tohoto pluralitního poměru je reglementována se zřetelem na zvyklost.

Blanketní ustanovení § 988 odst. 2 nelze pominout s ohledem na odlišnost bytového spoluvlastnictví. (Případné přijetí tradičního rozlišení společenství chtěného, nahodilého a založeného na výroku veřejného úřadu, leží na teorii.)

Při nakládání podle § 989 se nejedná jen o nakládání se společnou věcí ve smyslu dispozic, ale především také o zacházení, užívání, brání užitků atd. (srov. též § 895). Panuje-li mezi spoluvlastníky shoda, pak navenek dohromady prezentují výhradního vlastníka věci. Takže - jsou-li ve shodě - pak, viděno především zvenčí, činí všechny právní i faktické dispozice, které může činit jednotlivý vlastník. Na rozdíl od případů správy společné věci, kde platí princip majority, platí zde princip jednomyslnosti všech spoluvlastníků. Nejde totiž o jednotlivé spoluvlastnické podíly a nakládání s nimi, jde o věc jako celek, a to především v poměru k osobám stojícím vně jejich společenství: prodá-li jeden ze spoluvlastníků společnou věc, a to přesto, že je třeba spoluvlastníkem většinovým, zasáhne tím nutně do práv ostatních, což vede k neplatnosti smlouvy o koupi a prodeji atd. Z toho důvodu nejsou práva jednotlivých spoluvlastníků ke společné věci úplná a neomezená, ale nutně omezená.

Z povahy spoluvlastnictví vyplývá právo jednoho každého spoluvlastníka, aby se mu dostalo vyúčtování, jak bylo se společnou věcí nakládáno, a také oprávnění podílet se na plodech nebo užitcích společné věci. Požívání společné věci má stejnou povahu jako jiná spoluvlastnická práva. 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) a spoluvlastníci se jinak nedohodnou, nezbyvá, než prodat takový plod ve veřejné dražbě a výnos rozdělit podle podílů.

Oddíl 2

Spoluvlastnický podíl

§ 994

Každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu.

§ 995

- (1) Podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci.
- (2) Velikost podílu vyplývá ze skutečnosti, na níž se zakládá spoluvlastnictví nebo účast spoluvlastníka ve spoluvlastnictví. To spoluvlastníkům nebrání, aby se o velikosti podílů dohodli jinak; taková dohoda musí splňovat náležitosti stanovené pro převod podílu.
- (3) Má se za to, že podíly jsou stejné.

§ 996

Se svým podílem může spoluvlastník nakládat podle své vůle. Takové nakládání nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele, z čeho vyplývají.

§ 997

(1) Spoluvlastník může zcizit svůj podíl bez souhlasu ostatních spoluvlastníků, ledaže jinak určí dohoda spoluvlastníků nebo stanoví zákon. Jedná-li se o podíl na nemovité věci, musí mít smlouva o zcizení podílu na nemovité věci stejnou formu, jaká se vyžaduje pro smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovité věci.

(2) Zcizení podílu lze omezit i sjednáním předkupního práva; obdobné přednostní právo lze dohodnout i pro bezúplatné zcizení podílu nebo pro zřízení jiných práv, zejména užívacího nebo poživacího. Taková dohoda musí vždy obsahovat podmínky využití přednostního práva.

§ 998

Při spoluvlastnictví založeném závětí nebo jinou skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, nesmí spoluvlastník po dobu šesti měsíců od vzniku spoluvlastnictví svůj podíl zcizit, ledaže jej převede jinému spoluvlastníkovi nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé.

K § 994 až 998:

Každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu. Jedná se však o zásadu, která nevylučuje speciální omezení s podílem nakládat.

Otázka vymezení podílu, resp. jeho legální definice, představovala u nás v určité době teoreticky praktický problém. Ustálení stanovisek však neznamená, že by podíl (ideální podíl), neměl být v zákoně znovu uveden spolu s vyjádřením, čeho je určením. Nelze nevidět, že rozsah, v jakém se spoluvlastník účastní, to jest "podíl", na výnosech společné věci a nákladech na ni, je rozsahem, v jakém se jeho vůle účastní - to jest "podíl" - na rozhodnutích týkajících se společné věci.

Velikost podílu (daná zlomkem nebo procentem) vyplývá zpravidla ze skutečnosti, na níž se zakládá spoluvlastnictví nebo účast spoluvlastníka v něm. Taková skutečnost nemůže ovšem vyloučit pozdější odchýlnou dohodu spoluvlastníků. Vzhledem k tomu, že v případě společné nemovitosti a některých jiných speciálně určených věcí (např. patentů) je zakládající právní skutečnost zachycována v písemné formě a zpravidla evidována ve veřejném seznamu, je nezbytné podrobit případnou dohodu o velikosti podílu témuž formálnímu režimu. Stejně jako dosud platí, že pochyby jdou na vrub těch, kdo měli o svá práva pečovat: podíly jsou v případě pochybnosti o jejich velikosti stejné.

Zatímco faktický výkon vlastnictví (držba, užívání, požívání) je - pokud je jeho předmětem ideální podíl - zásadně omezen výkonem téhož práva ostatními spoluvlastníky, je právo nakládat s ideálním podílem pojmově neomezené (§ 996). Nakládáním se tu rozumí zcizování mezi živými, pro případ smrti, a také jeho zastavení (jiné zatížení podílu v úvahu nepřipadá, neboť by ipso facto vedlo k zásahu do práv ostatních spoluvlastníků). To neznamená, že v konkrétním spoluvlastnickém poměru nemůže dojít k omezení dispozic s podílem. Takové omezení může vyplynout jak z dohody spoluvlastníků, tak přímo ze zákona. Lze si ovšem představit i omezení založené rozhodnutím soudu.

To všechno se týká především zcizování podílů mezi živými. Pokud se spoluvlastníci dohodnou, že po nějakou dobu, popř. pod nějakou výminkou nebudou svými podíly nakládat, to jest, že zásadně zachovají personální složení spoluvlastnického společenství, pak je třeba, aby jejich dohoda - jde-li o nemovitost - měla formu notářského zápisu, a pakliže má zavazovat i právní nástupce kontrahujících, je třeba, aby byla vložena do veřejného seznamu.

Je rovněž možné, aby omezení zcizení podílu mělo podobu předkupního práva. Obdobu s právem k přednostní koupi lze ovšem využít i pro případy bezúplatného zcizení podílu nebo pro zřízení jiných práv. V těchto případech je vždy třeba, aby dohoda obsahovala ujednání o podmínkách využití předkupního nebo jiného obdobného práva.

Pokud bylo spoluvlastnictví založeno závětí, anebo šlo o situaci, kdy spoluvlastnictví nemohli podobu svých práv a povinností od počátku ovlivnit, navrhuje se stanovit na ochranu spoluvlastníků výslovný zákaz zcizení podílu (mimo okruh spoluvlastníků a osob spoluvlastníku nejbližších) na dobu dostatečně dlouhou ke zvážení nové situace a zajištění spoluvlastnického společenství dohodou, tedy způsobem pro soukromé právo adekvátním.

Oddíl 3

Správa společné věci

§ 999

- (1) Každý ze spoluvlastníků je oprávněn k účasti na správě společné věci.
- (2) Při rozhodování o společné věci se hlasy spoluvlastníků počítají podle velikosti jejich podílů.

§ 1000

Z právního jednání týkajícího se společné věci jsou všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

§ 1001

- (1) O běžné správě společné věci rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů.
- (2) Rozhodnutí má právní účinky pro všechny spoluvlastníky pouze v případě, že všichni byli vyzkoušeni o potřebě rozhodnout, ledaže se jednalo o záležitost, která vyžadovala jednat okamžitě. Spoluvlastník opominutý při rozhodování o neodkladné záležitosti může navrhnout soudu, aby určil, že rozhodnutí o neodkladné záležitosti nemá vůči němu právní účinky, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby je snášel. Není-li návrh podán do třiceti dnů od přijetí rozhodnutí, právo podat jej zaniká; nebyl-li spoluvlastník o nakládání uvědoměn, běží lhůta ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl.

§ 1002

- (1) K rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či o jejím zpracování, je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků. Nedosáhne-li se této většiny, rozhodne na návrh spoluvlastníka soud.

(2) Spoluvlastník přehlasovaný při rozhodování podle odstavce 1 může navrhnout, aby o záležitosti rozhodl soud; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do třiceti dnů od přijetí rozhodnutí, právo podat jej zaniká; nebyl-li spoluvlastník o nakládání uvědoměn, běží lhůta ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl.

§ 1003

Přehlasovaný spoluvlastník, jemuž rozhodnutí hrozí těžkou újmu, zejména neúměrným omezením v užívání společné věci nebo vznikem povinnosti zřejmě nepoměrné k hodnotě jeho podílu, může soudu navrhnout, aby toto rozhodnutí zrušil. Není-li návrh podán do třiceti dnů od přijetí rozhodnutí, právo podat jej zaniká; nebyl-li spoluvlastník o nakládání uvědoměn, běží lhůta ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl.

§ 1004

Právo podle předchozího ustanovení nenáleží přehlasovanému spoluvlastníku v případě rozhodnutí o opatření potřebném k zachování nebo zlepšení společné věci, jestliže mu většina podle povahy rozhodnutí poskytne jistotu proti budoucí škodě, anebo zaváže-li se, že po něm nebude požadovat, aby se na nákladech podílel.

§ 1005

(1) K rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena nebo její zatížení zrušeno, a k rozhodnutí, na jehož základě mají být práva spoluvlastníků omezena na dobu delší než deset let, je třeba souhlasu všech spoluvlastníků.

(2) Ustanovení § 1002 odst. 2 a § 1003 a 1004 platí obdobně.

§ 1006

Ke zřízení zástavního práva nebo jiné obdobné jistoty sloužící k zajištění peněžité pohledávky vzniklé při zlepšení společné věci nebo při její obnově postačí rozhodnutí alespoň dvoutřetinové většiny spoluvlastníků.

K § 999 až 1006:

Při rozhodování jak bude naloženo se společnou věcí (nejedná se jen o majetkové dispozice s ní, ale i o její využití, úpravu atp.) rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů. Nerozhoduje však počet, nýbrž váha hlasů, odvozená z velikosti podílu. Vzhledem k zásadě § 979 plyne ze společné dispozice s podílem i solidarita spoluvlastníků.

Správa společné věci přísluší všem spoluvlastníkům společně, stejně jako její držba a užívání, přičemž je každý omezen stejným právem ostatních. Předpokládá se, že rozhodnutí budou přijímat všichni spoluvlastníci společně, k čemuž je ovšem nutné, aby se všem dostala informace o tom, co se chystá, resp. že má být nebo je třeba rozhodovat. Zásadně jen za předpokladu, že se každý ze spoluvlastníků o rozhodování dozvěděl, lze po každém z nich žádat, aby přijatá rozhodnutí akceptoval.

Při hlasování o společné věci je možné, že většiny nebude dosaženo a spoluvlastníci shodu nenaleznou. Pak je třeba, aby se obrátili se svou věcí na soud - žalobní právo náleží každému ze spoluvlastníků. Nelze ovšem vyloučit (a ani zákon to nečiní), že najdou shodu v řešení např. rozhodcem, arbitrem, losem atp.

Pravidlo, podle kterého je třeba, aby všichni spoluvlastníci byli o chystaném rozhodování uvědoměni, je prolomeno v případě neodkladné záležitosti. Že záležitost byla skutečně byla neodkladná, dokazuje samozřejmě ten, kdo rozhodl bez informování ostatních. Nicméně v tomto případě má ten, kdo byl pominut, zvláštní právo domoci se soudního výroku, že jej dotyčné rozhodnutí nezavazuje. Podmínkou je podání návrhu v relativně krátké lhůtě, protože poměry vzniklé mezi spoluvlastníky nelze ponechávat po neúnosně dlouhou dobu v nejistotě.

Záležitost mimořádné správy (§ 1002) vyžadují odlišná pravidla. Tu je zásadně zapotřebí, aby shodně stanovisko zaujala dvoutřetinová většina spoluvlastníků. I v tomto případě se kterýkoli ze spoluvlastníků může obrátit na soud, pokud se nepodařilo požadované většiny dosáhnout a ani jiné dohody nebylo dosaženo. Zajisté se předpokládá, že ten, kdo bude mít za to, že jeho podnět by měl být akceptován, bude tím, kdo se na soud obrátí, ale nemusí tomu tak být vždy.

Také přehlasovaný spoluvlastník může v třicetidenní lhůtě navrhnout, aby o záležitosti rozhodl soud. V tom případě je ale především možné zároveň navrhnout, aby soud předběžně rozhodl o odkladu

uskutečňování napadeného rozhodnutí, a dále je možné, aby soud rozhodl jakkoli, totiž jak to bude požadovat navrhovatel či jak to bude požadovat odpůrce atd.

Ust. § 1002 uvádí v odst. 1 demonstrativně typické případy mimořádné správy (účelovou změnu společné věci, její zásadní zlepšení nebo zhoršení apod.); vzhledem k příkladnému výčtu v tomto ustanovení sem náleží i jiné podstatné zásahy, např. přístavba. Jsou však i jiné podstatné zásahy do společného vlastnictví, které vyžadují odlišné řešení než bylo právě uvedeno. Uvádí je, tentokrát s ohledem na výjimečnou povahu věci taxativně, § 999. Jedná se zřízení či zrušení zatížení společné věci (zejména o služebnosti) a o zřízení takové povinnosti, která by mělo spoluvlastníky zavázat na dobu delší deseti let. K takovému rozhodnutí, jakožto rozhodnutí zcela zásadního významu, je třeba souhlasu všech spoluvlastníků.

Výjimka z této výjimky představuje zastavení společné věci, má-li zástava sloužit jako jistota k splacení peněz použitých na obnovení nebo zlepšení společné věci. Pro takové rozhodnutí stačí většina dvoutřetinová. I tady ovšem v případě potřeby může navrhnout spoluvlastníka rozhodnout soud rozsudkem nahrazujícím projev vůle.

Správce společné věci

§ 1007

O ustavení a odvolání správce rozhodují spoluvlastníci stejně jako o záležitostech běžné správy.

§ 1008

Správce má právní postavení příkazníka. Musí spoluvlastníkům správu vyúčtovat; náleží mu náhrada účelně vynaložených nákladů, kterou si může srazit z výnosů spravované věci.

§ 1009

(1) Spravuje-li jeden spoluvlastník společnou věc bez příkazu ostatních, platí ustanovení § 1008 obdobně.

(2) Spoluvlastník, který vynaložil na společnou věc náklad v zájmu ostatních spoluvlastníků bez jejich vyzoomění a souhlasu, může požadovat

- a) poměrnou část náhrady v rozsahu zhodnocení věci, jednalo-li se o náklad, který byl věci a spoluvlastníkům ku prospěchu,
- b) náhradu nutných nákladů, jednalo-li se o náklad, který bylo třeba vynaložit na záchranu věci.

§ 1010

Svěří-li se správa několika osobám, rozhodují většinou hlasů; každá z nich má jeden hlas.

§ 1011

Dohodnou-li se spoluvlastníci nemovité věci o její správě jinak, vyžaduje se pro jejich dohodu forma veřejné listiny.

K § 1007 až 1011:

Ustavování správce u nás ještě po r. 1989 v plném rozsahu nezdomyšlelo; je naopak zvykem, že spoluvlastníci spravují společnou věc sami. Nicméně je třeba počítat s tím, že tato praxe dozná vývojem času změny, a stejně tak i s tím, že zvláštní zákon může nařídít povinné ustavení správce. Zásadní charakteristikou správce je, že má stejné postavení jako zmocněnec (příkazník). Je tomu tak proto, aby byl oprávněn vyúčtovat spoluvlastníkům náhradu nákladů, i když se výsledek nedostaví.

Spoluvlastníka, pokud jedná jako správce a počíná si přitom sice svévolně, ale nikoli k újmě společné věci, resp. nikoli k újmě ostatních spoluvlastníků, je namísto chránit. Příznává se mu proto v případě ohrožení společné věci náhrada nutných nákladů bez dalšího a v situaci, kdy koná s cílem věci prospět, alespoň náhrada nákladů v rozsahu zhodnocení věci.

Dohoda, kterou se spoluvlastníci odchýlí od zákonných ustanovení, vyžaduje s ohledem na ochranu třetích osob kvalifikovanou formu, je-li společnou věcí nemovitost.

§ 1012

Soudní úprava poměrů spoluvlastníků

(1) Navrhne-li některý ze spoluvlastníků podle předchozích ustanovení soudu, aby rozhodl, že rozhodnutí většiny spoluvlastníků nemá vůči němu právní účinky, aby takové rozhodnutí zrušil, nebo je nahradil svým rozhodnutím, uspořádá soud právní poměry spoluvlastníků podle zásad spravedlnosti a není

vázán jednotlivými návrhy. Soud může zejména rozhodnout, zda se má změna uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění, anebo zda se uskutečnit vůbec nemá.

(2) Způsobem uvedeným v odstavci 1 soud rozhodne také tehdy, domáhá-li se jeho rozhodnutí některý ze spoluvlastníků proto, že se při rozhodování o společné věci nedosáhlo potřebné většiny.

K § 1012:

Dojde-li mezi spoluvlastníky ke sporu, jaké opatření má být ohledně společné věci učiněno (a má-li být vůbec nějaké učiněno) je soudu ponecháno na úvaze, jak o záležitosti rozhodne: zda určí, že rozhodnutí spoluvlastníků navrhovatele nezavazuje, zda případně dotyčné rozhodnutí zruší, nebo zda rozhodně o podmínkách, za nichž se změna může uskutečnit, popř. že spoluvlastníci musí poskytnout navrhovateli jistotu atp., tak, aby poměry spoluvlastníků byly uspořádány spravedlivě, tedy racionálně a způsobem, který nebude bránit dalšímu klidnému soužití spoluvlastníků a nebude mezi nimi akcelerovat další konflikty.

Každopádně soud musí rozhodnout podle návrhu a nemůže si např. sám zvolit rozhodnutí, kterým by spoluvlastnictví zrušil.

Oddíl 4

Oddělení ze spoluvlastnictví a zrušení spoluvlastnictví

§ 1013

- (1) Nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat.
- (2) Každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků.

K § 1013:

Klasická právní zásada, objevující se standardně ve všech právních řádech, promítnutá i zde do § 1013, je prolomena principem nejnutnější ochrany spoluvlastníků. Žádat o oddělení ze spoluvlastnictví vystoupením nebo o zrušení spoluvlastnictví nelze v nevhodné době, ani k újmě ostatních spoluvlastníků. Nevhodnost se posuzuje se zřetelem na společnou věc, na její účelové určení, na způsob jejího využití apod. Tak např. o rozdělení zemědělských pozemků je možné žádat zpravidla v době po sklizni a před osázením či osetím.

Zrušení spoluvlastnictví

§ 1014

- (1) Spoluvlastnictví se zrušuje dohodou všech spoluvlastníků; dohoda musí obsahovat ujednání o způsobu vypořádání. Jedná-li se o spoluvlastnictví nemovité věci nebo obchodního závodu, musí dohoda mít písemnou formu.
- (2) Spoluvlastníci se vypořádají rozdělením společné věci, jejím prodejem z volné ruky nebo ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku, anebo převedením vlastnictví na jednoho nebo na více spoluvlastníků s vyplacením ostatních.

§ 1015

Jedná-li se o společnou věc, která má jako celek sloužit k určitému účelu, není její rozdělení možné.

§ 1016

Nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Zároveň soud rozhodne i o způsobu vypořádání spoluvlastníků.

§ 1017

- (1) Je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota. Rozdělení věci však nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, vyrovná-li se rozdíl v penězích.
- (2) Při zrušení spoluvlastnictví rozdělením společné věci může soud zřídít služebnost nebo jiné věcné právo, vyžaduje-li to řádné užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem.
- (3) Společné listiny nelze dělit. Nedohodnou-li se spoluvlastníci, u koho se uloží společné listiny, uloží se u nejstaršího spoluvlastníka, není-li tomu jinak nic na závalu. Ostatní spoluvlastníci obdrží na společný náklad ověřené opisy.

§ 1018

Není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže soud věc za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodej věci ve veřejné dražbě; v odůvodněném případě může soud rozhodnout, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky.

§ 1019

(1) Při zrušení spoluvlastnictví si spoluvlastníci vzájemně vypořádají pohledávky a dluhy, které souvisejí se spoluvlastnictvím nebo se společnou věcí.

(2) Každý ze spoluvlastníků může žádat úhradu dospělé pohledávky, jakož i pohledávky, jejíž splatnost nastane do jednoho roku po účinnosti dohody o zrušení spoluvlastnictví nebo po zahájení řízení o zrušení spoluvlastnictví.

(3) Prodá-li se věc, uhradí se po stržení nákladů prodeje všechny dluhy podle předchozích odstavců ještě předtím, než se mezi spoluvlastníky rozdělí výtěžek.

§ 1020

VARIANTA I:

(1) Bývalí spoluvlastníci si doručí na žádost některého z nich potvrzení, jak se vypořádali, pokud dohoda o zrušení spoluvlastnictví k movité věci neuzavřeli v písemné formě.

(2) Při vypořádání spoluvlastnictví k nemovité věci zapsané do veřejného seznamu vznikají nové vlastnické poměry vkladem do tohoto veřejného seznamu.

VARIANTA II:

Odstavec 2 vypustit (v návaznosti na volbu řešení u § 980 a 981).

K § 1014 až 1020:

Předpokládá se - jako obvykle - že v soukromých vztazích je třeba dát přednost dohodě. Proto zásadně platí, že se spoluvlastnictví zrušuje dohodou spoluvlastníků. Vzhledem k tomu, že lze kromě reálného rozdělení společné věci uvažovat i o jiných způsobech zrušení společného vlastnictví, pak zásadně rovněž platí, že se spoluvlastníci rovněž dohodnou i to způsobu zrušení svého společenství.

Zákon obecně preferuje při zrušení spoluvlastnictví reálné rozdělení společné věci. Zároveň však nelze nevidět, že takovému rozdělení představuje zásadní překážku její určení trvalému, případně dlouhodobému účelu. Zajisté se jedná především o takové hmotné věci, a zejména nemovité, které jsou určeny k cílům veřejně prospěšným. Toto ustanovení však zakazuje pouze rozdělení společné věci, nebrání tedy zrušení spoluvlastnictví a jeho vypořádání jiným způsobem.

Nedojde-li k takto očekávané dohodě, mají spoluvlastníci možnost obrátit se na soud. K návrhu kteréhokoli spoluvlastníka soud spoluvlastnictví zruší - pokud nebude vznesena některý z námitek, pro kterou by bylo nutné odložit zrušení spoluvlastnictví nebo popřípadě aspoň reálné rozdělení společné věci - a zároveň rozhodne o reálném rozdělení společné věci za předpokladu, že se tím podstatně nesníží její hodnota. Je-li zřejmé, že by reálným rozdělením hodnota věci skutečně utrpěla, rozhodne soud o její dražbě a rovněž, zda půjde o dražbu veřejnou, či zúčastní-li se jí jen spoluvlastníci. Na rozdíl od dohody spoluvlastníků, jejíž obsah se - pokud jde o způsob vypořádání spoluvlastnictví - nekladou meze, bude v možnostech soudu rozhodnout jen o reálném rozdělení společné věci nebo o jejím prodeji v dražbě. Soud tedy nebude moci nadále rozhodovat o tom, že věc přikáže do vylučného vlastnictví některému ze spoluvlastníků. Tohoto výsledku bude možné dosáhnout jen prodejem věci v dražbě s tím, že soud rozhodne, že se dražby zúčastní jen spoluvlastnictví. Tento postup povede k tomu cíli, že cena věci dosažená v dražbě odrazí její tržní hodnotu a při vypořádání spoluvlastnictví nebude žádný ze spoluvlastníků poškozen.

Při zrušení spoluvlastnictví, musí být vypořádány dluhy a pohledávky věřitelů jako osob třetích, ale i samotných spoluvlastníků týkající se společné věci. Na to pamatuje § 1019.

Dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví musí mít písemnou formu jen u nemovitostí. Ale pokud dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k movité věci nebyla uzavřena v písemné formě z vůle stran, musí si spoluvlastníci, požádá-li o to některý z nich, vydat vzájemně písemné potvrzení, jak se vypořádali.

Ochrana třetích osob při rozdělení společné věci

§ 1021

Rozdělení společné věci není na újmu osobě, které věcné právo na společné věci.

§ 1022

Při rozdělení panujícího pozemku trvá služebnost pro všechny díly zpravidla nadále, nesmí však být rozšířena, ani se stát obtížnější. Prospívá-li služebnost jen některým dílům, zanikne vzhledem k dílům ostatním.

§ 1023

Rozdělí-li se zatížený pozemek a postihuje-li věcné břemeno jen některý díl, zaniká na dílech ostatních.

§ 1024

- (1) Poskytuje-li právo ze služebnosti či jiné zatížení právo k plodům nebo užitkům, může
 - a) každá z oprávněných osob, pokud se dělí pozemek panující, nebo
 - b) každá z obtížených osob, pokud se dělí pozemek obtížený, navrhnout, aby vykonávání upravil soud.
- (2) Soud vykonávání upraví s ohledem na povahu a účel zatížení, jakož i k hospodářské zvláštnosti jednotlivých dílů tak, aby výsledek odpovídal zásadám slušnosti a aby se zatížení se nezvětšilo.

K § 1021 až 1024:

Zrušení spoluvlastnictví nemůže mít za následek újmu osoby na spoluvlastnictví nezúčastněné. Toto základní pravidlo (§ 1021) rozvádějí následující ustanovení se zřetelem ke služebnostem a podobným zatížením vázoucím na pozemku. O stavbách v této souvislosti řeč není, neboť stavby jsou součástí pozemku.

Odklad zrušení spoluvlastnictví

§ 1025

VARIANTA I:

- (1) Spoluvlastníci se mohou dohodnout, že po určitou dobu nebudou žádat zrušení spoluvlastnictví. Takovou dohodou nemůže být vyloučena jiná dohoda pozdější.
- (2) Dohodu lze uzavřít nejdéle na dobu deseti let; je-li uzavřena na delší dobu, platí, že byla uzavřena na deset let. Odklad zrušení spoluvlastnictví lze ujednat i opakovaně.
- (3) Má-li dohoda zavazovat i právní nástupce spoluvlastníků, jejichž nástupnictví vznikne jinak než děděním nebo přeměnou právnické osoby, musí to být výslovně ujednáno.
- (4) Dohoda vyžaduje formu veřejné listiny; týká-li se dohoda nemovitosti zapsané do veřejného seznamu, vzniká závazek z dohody vkladem do veřejného seznamu.

VARIANTA II:

Odstavec 4 vypustit (v návaznosti na volbu řešení u § 980 a 981).

§ 1026

- (1) Na návrh spoluvlastníka může soud zrušení spoluvlastnictví odložit, má-li tím být zabráněno majetkové ztrátě nebo vážnému ohrožení oprávněného zájmu některého spoluvlastníka, a prodloužit tak trvání spoluvlastnictví, nejdéle však o dva roky.
- (2) Zrušení spoluvlastnictví může být odloženo také pořízením pro případ smrti.

§ 1027

Odklad zrušení spoluvlastnictví lze později změnit dohodou spoluvlastníků, a nedojde-li k ní, rozhodnutím soudu vydaným na návrh spoluvlastníka, který prokáže, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby ve spoluvlastnictví setrval, anebo že se podstatně změnila okolnosti, pro něž k odkladu spoluvlastnictví došlo.

§ 1028

- (1) Bez ohledu na právní skutečnost odkládající zrušení spoluvlastnictví lze rozhodnutím alespoň čtyřpětinové většiny spoluvlastníků zrušit spoluvlastnictví obytného domu za účelem vytvoření bytového vlastnictví a ke dni jeho vzniku.
- (2) Nedojde-li k jiné dohodě, uhradí za spoluvlastníka, který se vznikem bytového vlastnictví nesouhlasí, ostatní spoluvlastníci hodnotu jeho podílu v penězích, a podíl každého ze spoluvlastníkům kteří bytové vlastnictví vytvořili, se poměrně zvýší.

§ 1029

Pro oddělení ze spoluvlastnictví platí § 1025 až § 1028 obdobně.

K § 1025 až 1029:

Princip zrušitelnosti spoluvlastnictví může být prolomen dohodou spoluvlastníků. Ani takovou dohodou nelze možnost zrušení spoluvlastnictví vyloučit jednou pro vždy a nelze se v dohodě ani vzdát práva v budoucnu takovou úmluvu opačnou dohodou zrušit.

Vzhledem k tomu, že je třeba i v tomto případě chránit nejen spoluvlastníky, ale i osoby třetí, musí být v dohodě výslovně uvedena doba, po kterou není možné zrušení spoluvlastnictví požadovat. Dohodu není možné v žádném případě uzavřít na dobu delší než deset let. Ale bude-li přece jen uzavřena na dobu delší, nemá být dovozena neplatnost celého ujednání, ale jen to, že dohoda zavazuje strany jen na maximálně přípustnou dobu deseti let. Zároveň se spoluvlastníkům výslovně nabízí (a činí se tak proto, aby nevznikla pochybnost o této možnosti, která u věcných práv vždy hrozí), že dohodnuté omezení může být i prolongováno (§ 1025). Dohoda zásadně zavazuje jen strany a jejich univerzální nástupce. Připouští se však, aby byly smlouveny účinky dohodnutého omezení i pro singulární nástupce spoluvlastníků.

Logickým důsledkem pravidla, že o zrušení spoluvlastnictví nelze žádat v nevhodnou dobu, je jeho doplnění o soudní ochranu spoluvlastníků, kteří mají proti zrušení spoluvlastnictví zásadní námítky. Soud v takovém případě, shledá-li tyto námítky jako důvodné, může zrušení spoluvlastnictví odložit, nejvýše však na dobu dvou let.

Kromě dohody spoluvlastníků a rozhodnutí soudu může odklad zrušení spoluvlastnictví založit také závěť. Je nabíledni, že dědici, kteří s tím nesouhlasí, mohou - ovšem dohodou všech - takový příkaz zůstavitele změnit. Zda tak učiní, anebo zdali převezmou morální závazek vůči zůstaviteli, je ponecháno na jejich vůli.

Zásadně platí, že dohody omezující subjektivní práva mohou být vždy změněny adekvátními prostředky (dohodou, rozhodnutím soudu), zejména pak v případě změny okolností. Jinak řečeno, každá taková omezující dohoda je uzavírána s výhradou podstatné změny poměrů. Druhou skupinu důvodů umožňujících změnu dohody o odkladu zrušení spoluvlastnictví představují situace, do nichž se pro takový odklad dostal některý ze spoluvlastníků. Každá z uvedených skupin těchto situací je ovšem jiné povahy (v prvé převažují momenty objektivní, v druhé subjektivní).

Zvláštní povahu má ustanovení § 1028, které se vztahuje k bytovému spoluvlastnictví. Zakotvení tohoto pravidla se zdá být s ohledem na zamýšlený cílový stav velmi potřebné. Protože se jedná o speciální výjimku z jednání spoluvlastníků, je zakotvena v občanském zákoníku, nikoli v předpisech o bytovém spoluvlastnictví.

Oddíl 5

Přídavné spoluvlastnictví

Základní ustanovení

§ 1030

(1) Věc náležící společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídavném spoluvlastnictví těchto vlastníků.

(2) Ustanovení o přídavném spoluvlastnictví se použijí přiměřeně i na zařízení pořízené nebo jinak nabyté vlastníky uvedenými v odstavci 1 společným nákladem tak, aby sloužilo jim všem.

§ 1031

(1) Věc v přídavném spoluvlastnictví nesmí být proti vůli některého ze spoluvlastníků odňata společnému účelu.

(2) Zatížit lze věc v přídavném spoluvlastnictví jen způsobem, který nebrání jejímu využití společnému účelu.

§ 1032

(1) Žádnému ze spoluvlastníků nelze bránit v účasti na využití věci v přídavném spoluvlastnictví způsobem, který společnému účelu odpovídá a nebrání jejímu využití ostatními spoluvlastníky.

(2) Vzdání se práva účasti na využití věci v přídavném spoluvlastnictví některým spoluvlastníkem nemá účinky pro jeho právní nástupce.

§ 1033

Slouží-li věc v přídavném spoluvlastnictví k společnému využití pozemků, stanoví se podíly spoluvlastníků na společné věci poměrem výměry pozemků. To spoluvlastníkům nebrání, aby se o velikosti podílů dohodli jinak.

§ 1034

(1) Podíl na věci v přídavném spoluvlastnictví lze převést jen za současného převodu vlastnického práva k věci, k jejímuž využití věc v přídavném spoluvlastnictví slouží. Převádí-li se vlastnické právo k takové věci, platí, že se převod vztahuje i na podíl na věci v přídavném spoluvlastnictví.

(2) Totéž platí pro zatížení předkupním právem, právem zpětné koupě nebo jiným obdobným způsobem, jakož i pro zřízení zástavního práva nebo jiné obdobné jistoty.

§ 1035

(1) Oddělit se z přídatného spoluvlastnictví lze za podmínky, že věc, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví až dosud sloužila, zanikla nebo změnila svůj účel tak, že věc v přídatném spoluvlastnictví už není potřebná.

(2) Ze stejného důvodu může kterýkoli z dalších spoluvlastníků navrhnout soudu, aby účast spoluvlastníka v přídatném spoluvlastnictví zrušil a přikázal jeho podíl za náhradu zbývajícím spoluvlastníkům podle poměru jejich podílů.

§ 1036

Pozbyde-li věc v přídatném spoluvlastnictví svůj účel, zanikne přídatné spoluvlastnictví a spoluvlastníci se vypořádají podle obecných ustanovení. Dokud tento účel trvá, nelze přídatné spoluvlastnictví zrušit.

Správa věci v přídatném spoluvlastnictví

§ 1037

Nedohodnou-li se spoluvlastníci jinak, ustaví k běžné správě věci v přídatném spoluvlastnictví jednoho ze spoluvlastníků jako správce. Není-li správce spoluvlastníky ustaven ani po třech měsících, ustaví jej na návrh kteréhokoli spoluvlastníka soud.

§ 1038

(1) Nedojde-li k jiné dohodě, volí spoluvlastníci správce většinou hlasů; každý spoluvlastník má jeden hlas.

(2) Spoluvlastník, který pro zvolení správce nehlasoval, může navrhnout soudu, aby správce odvolal, jsou-li pro to důležité důvody, a aby jmenoval správcem jiného spoluvlastníka. Není-li návrh podán do třiceti dnů od přijetí rozhodnutí, právo podat jej zaniká.

§ 1039

Ujme-li se spoluvlastník běžné správy věci v přídatném spoluvlastnictví o své vůli a žádný z ostatních spoluvlastníků tomu po dobu tří měsíců neodporuje, a ani nepodá návrh podle § 1037, hledí se na něho jako by byl správcem zvolen.

§ 1040

(1) Není-li jiné dohody, postačí k odvolání správce většina hlasů spoluvlastníků; byl-li však správce ustaven soudem, mohou jej spoluvlastníci odvolat alespoň dvěma třetinami hlasů spoluvlastníků.

(2) Ať již byl správce ustaven jakkoli, odvolá jej z důležitého důvodu soud na návrh podaný alespoň třetinou hlasů spoluvlastníků.

§ 1041

Z právního jednání správce v záležitostech běžné správy jsou spoluvlastníci i správce oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně.

§ 1042

(1) Na správu věci v přídatném spoluvlastnictví spoluvlastníci přispívají poměrně podle velikosti svých podílů. Na náklady spojené se správou věci v přídatném spoluvlastnictví složí spoluvlastníci k rukám správce přiměřenou zálohu; není-li jiné dohody, je záloha splatná k 31. lednu běžného roku.

(2) Kolik má činit úhrn záloh podle odstavce 1, rozhodnou spoluvlastníci většinou hlasů. Nepřijmou-li spoluvlastníci takové rozhodnutí do konce předcházejícího roku, platí, že byl úhrn záloh pro další rok stanoven částkou složenou na zálohách v posledním roce zvýšenou o desetinu. Není-li možné úhrn záloh takto stanovit, určí ji na návrh správce soud.

K. § 1030 až 1042:

Jako zcela nová se zařazují ustanovení o přídatném (akcesorickém) spoluvlastnictví. To přichází v úvahu zejména v souvislosti s individuálním vlastnictvím nemovitostí (např. pozemků) vázaným účelově na spoluvlastnictví další nemovitosti (např. cesty nebo cest, parkoviště apod.), přičemž nemovitosti náležející samostatným vlastníkům vytvářejí účelový celek (např. zahrádkářskou kolonii nebo chatovou osadu) a jejich užívání není bez věci v přídatném spoluvlastnictví dobře možné. Podobné situace mohou nastat také v případě sportovních areálů a jiných podobných zařízení. Nejedná se o případy výjimečné, a proto je vhodné dát vyhradit jim obecnou normativní úpravu. O tomto řešení se uvažovalo již v návrhu koncepce rekonstrukce soukromého práva v r. 1996. Osnova sleduje v úpravě akcesorického spoluvlastnictví stanovit jen odchylky od úpravy obecné; mimo dosah těchto odchylek se i na přídatné spoluvlastnictví použijí ustanovení o spoluvlastnictví.

Zatím existuje jen speciální úprava přídatného spoluvlastnictví společných částí domu vlastníky jednotek (bytů nebo nebytových prostor v domě) obsažená v zák. č. 72/1994 Sb. v platném znění. Tato úprava se zamýšlí ponechat i nadále jako úprava zvláštní, aniž do ní občanský zákoník zasáhne (srov. § 988 odst. 3).

Ust. § 1030 až 1032 charakterizují základ přídatného spoluvlastnictví tím, že rozhodující je účel jejího využití, který musí být zachován po celou dobu, co důvod existence přídatného spoluvlastnictví trvá. Tento účel nelze zmařit účelovou změnou věci, ani jejím zatížením způsobem narušujícím tento účel. Se zřetelem k tomu se navrhuje stanovit i podmínky využití věci v přídatném spoluvlastnictví (§ 1032 odst. 1). Vzhledem k účelovému propojení věci v přídatném spoluvlastnictví a těch samostatných věcí, s nimiž spoluvytváří určitý celek, se rovněž navrhuje stanovit, že případné vzdání se práva spoluúčastnit či jinak využívat společnou věc některým ze spoluvlastníků nemůže mít zavazující účinky pro jeho právního nástupce, ať již půjde o nástupce singulárního či univerzálního.

Za určitých situací může nastat případ, že s užíváním samostatných věcí vytvářejících celek není z hlediska účelu spojena samostatná věc, ale jen určité zařízení (např. zavlažovací zařízení v zahrádkářské kolonii); proto se navrhuje stanovit i to, že se na taková zařízení použijí ustanovení o přídatném spoluvlastnictví přiměřeně.

Ustanovení § 1033 a 1034 stanovují odchylky od obecných ustanovení o spoluvlastnických podílech. Vzhledem k účelovému určení věci v přídatném spoluvlastnictví se navrhuje stanovit zvláštní pravidlo o stanovení podílů na společné věci pro případ, že tato věc slouží k využití pozemků. Na rozdíl od analogické úpravy v zákoně o vlastnictví bytů (§ 8 odst. 2) se pro případy zde řešené volí pravidlo dispozitivní, protože dohodě spoluvlastníků nelze bránit, aby si zvolili jinou konstrukci.

Charakter přídatného spoluvlastnictví podmiňuje, že podíl na věci v takovém spoluvlastnictví nelze převádět samostatně, nýbrž jen společně s tou samostatnou věcí, s níž je podíl na věci v akcesorickém spoluvlastnictví účelově spojen. To musí obdobně platit i pro zatížení jednoho či druhého předmětu takovým způsobem, který by mohl vést k změně vlastnického práva k nim (§ 1034). Povahou přídatného spoluvlastnictví je dáno i to, že možností oddělit se od přídatného spoluvlastnictví a stejně tak i zrušit je musí být omezeny.

Zvláštní povaha akcesorického spoluvlastnictví vyžaduje také speciální ustanovení o jeho správě v běžných záležitostech (§ 1037 až 1042). Vychází se z pojetí správy jako obligatorní.