

Právní úprava podílového spoluvlastnictví obsažená v ustanoveních §§ 137 - 142 OZ představuje komplexní právní úpravu podílového spoluvlastnictví, která navazuje na historické základy právní úpravy této problematiky položené rakouským Všeobecným občanským zákoníkem z roku 1811 a která je základem pro existenci funkčních spoluvlastnických vztahů, ve kterých nejsou zúčastněné subjekty omezeny v nakládání se společnou věcí jako předmětem podílového spoluvlastnictví nad míru nezbytně nutnou k ochraně společensky uznávaných zájmů, i když je třeba zároveň poznamenat, že určitou míru negativního omezení spoluvlastníků lze spatřovat v právní úpravě zákonného předkupního práva spoluvlastníků v případě převodu spoluvlastnického podílu některým z podílových spoluvlastníků.

Z hlediska zajištění funkčního modelu spoluvlastnického vztahu ke společné věci se jeví jako opodstatněná současná právní úprava hospodaření se společnou věcí, která následuje právní úpravu obsaženou ve všeobecném občanském zákoníku a občanském zákoníku z roku 1950 a která umožňuje, aby o hospodaření se společnou věcí rozhodovali spoluvlastníci většinou počítanou podle velikosti spoluvlastnických podílů. Právní úprava vyžadující k přijetí rozhodnutí o hospodaření se společnou věcí souhlasu všech spoluvlastníků by byla v podmínkách správně fungující ekonomiky příliš rigidní a nevhodnou. Prostor pro úvahu o změně současné právní úpravy však nabízí ustanovení § 139 odst. 3 OZ, které umožňuje přehlasovaným spoluvlastníkům požádat soud, aby rozhodl o důležité změně společné věci. Dané ustanovení může mít z hlediska problematiky nepřiměřených průtahů v řízení před soudy negativní vliv na flexibilní hospodaření se společnou věcí, které bude v mnoha případech vyžadovat přijetí rozhodnutí podílovými spoluvlastníky v krátkém čase. Proto by bylo vhodné doplnit dané ustanovení o alternativní způsob ochrany přehlasovaných spoluvlastníků, např. poskytnutím jistoty po vzoru všeobecného občanského zákoníku a občanského zákoníku z roku 1950 či jiným vhodným způsobem.