

Západočeská univerzita v Plzni
Fakulta právnická

Diplomová práce
Podílové spoluvlastnictví

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma“ Podílové spoluvlastnictví“ vypracovala samostatně, s použitím odborné literatury a podkladových materiálů, uvedených v příloženém seznamu literatury.

V Plzni, dne 31. 3. 2014

Helena Hejnová

Obsah

	Strana
1. Úvod	5
1.1. Cíl práce	5
1.2. Metoda psaní práce	5
2. Základní charakteristika vlastnického práva	6
3. Pojem podílového spoluvlastnictví	7
4. Vznik podílového spoluvlastnictví	8
4.1. Originárním způsobem	9
4.2. Derivatívním způsobem	10
5. Subjekty podílového spoluvlastnictví	11
6. Podílové spoluvlastnictví v historii	12
6.1. Podílové spoluvlastnictví v době římské	12
6.2. Spoluvlastnické právo za feudalismu	13
6.3. Podílové spoluvlastnictví dle Obecného zákoníku občanského	15
7. Obsah podílového spoluvlastnictví	21
7.1. Vztah mezi spoluvlastníky při hospodaření se společnou věcí	21
7.1.1. Způsob rozhodování spoluvlastníků	22
7.1.2. Užívání nad rozsah spoluvlastnického podílu	24
7.1.3. Zhodnocení věci bez souhlasu ostatních spoluvlastníků	25
7.2. Vztah spoluvlastníků ke třetím osobám ohledně společné věci	26
7.3. Vztah spoluvlastníka ke třetím osobám ohledně jeho spoluvlastnického podílu	26
7.4. Správce společné věci	27
8. Podíly spoluvlastníků a jejich velikost	28
9. Převod spoluvlastnického podílu	29
9.1. Převod na osobu blízkou	29
9.2. Předkupní právo	30
9.3. Porušení předkupního práva	31
10. Ochrana podílového spoluvlastnictví	31
11. Podílové spoluvlastnictví nemovitosti	32
11.1. Ocenění ideálního podílu	33
12. Zánik, zrušení a vypořádání	34
12.1. Odklad zrušení spoluvlastnictví	35

12.2.	Překážka zrušení – důvody zvláštního zřetele hodné	35
12.3.	Zrušení dohodou	36
12.4.	Zrušení rozhodnutím soudu	38
12.4.1.	Reálné rozdělení věci	38
12.4.1.1.	Rozdělení nemovitosti	38
12.4.2.	Přikázání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům	40
12.4.3.	Prodej věci	41
13.	Srovnání se starým občanským zákoníkem	43
14.	Závěr	45
14.1.	Resumé	46

1. ÚVOD

Toto téma jsem si vybrala proto, že se s ním můžeme setkat v běžném životě i bez vlastního přičinění. Vlastnické právo je jedno ze základních lidských práv zaručených Listinou základních práv a svobod, a v případě podílového spoluvlastnictví tedy v případě, kdy je více vlastníků se stejným vlastnickým právem k téže věci může vznikat a v praxi také často vzniká mnoho problémů při výkonu jejich vlastnického práva. Tato práce je psána tři měsíce po nabytí účinnosti nového Občanského zákoníku. Chtěla bych se v ní tedy pokusit srovnat právní úpravu účinnou do 31. 12. 2013 s právní úpravou od začátku roku 2014. Budu se zabývat oběma úpravami i z toho důvodu, že se mnoho vztahů bude řídit podle staré právní úpravy a z toho důvodu nemůže být opomíjena.

1.1. Cíl práce

Cílem práce je charakterizovat jednotlivé pojmy z oblasti vlastnického práva a zejména spoluvlastnictví. Dále pak poukázat na základní problematiku výkonu těchto práv a způsobu řešení sporů.

1.2. Metoda psaní práce

Práce bude psána podle současné právní úpravy s tím, že v průběhu celé práce bude prováděno srovnávání se starou právní úpravou, případně s historickými prameny. Jelikož nová právní úprava je účinná teprve tři měsíce a není k ní žádná judikatura, jsou v textu odkazy na judikaturu, která vznikla za doby účinnosti právní úpravy platné do 31. 12. 2013 s tím, že se jedná o právní myšlenky, které jsou platné i v současné právní úpravě.

2. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA VLASTNICKÉHO PRÁVA

Vlastnické právo je jedním ze základních lidských práv garantovaných Listinou základních práv a svobod (dále jen Listina). Ta ve svém čl. 11 říká, že *„Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědictví se zaručuje.“*

Listina zde koresponduje s mezinárodním aktem Organizace spojených národů – Všeobecnou deklarací lidských práv, která v čl. 17 stanovuje: *„Každý má právo vlastnit majetek jak sám, tak spolu s jinými. Nikdo nesmí být svévolně svého majetku zbaven.“*

Na Listinu, jakožto ústavní zákon, tedy zákon nejvyšší právní síly dále navazují ostatní zákony, které jsou v souladu s touto myšlenkou. Do konce roku 2013 to byl občanský zákoník 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Od nového roku to je již Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., účinný od 1. 1. 2014.

Předmětem vlastnického práva mohou být věci, práva a jiné majetkové hodnoty. Přímá definice věci neexistuje, můžeme ji jen charakterizovat obecnými znaky, které musí být splněny, aby se o věc mohlo jednat. *Jde o hmotné předměty, které jsou ovladatelné a slouží potřebě lidí.*¹ Nový občanský zákoník říká, že *Věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.*²

Obsahem vlastnického práva jsou práva a povinnosti. Jelikož je vlastnické právo právem absolutním – působí obsah vůči všem (tzv. erga omnes). To znamená, že nikdo nesmí vlastníka ve výkonu jeho práva omezovat nebo rušit, ale zároveň vlastník vykonávající své vlastnické právo nesmí svým jednáním zasahovat do práv ostatních osob.

Výkonem vlastnického práva rozumíme ovládnutí faktické ovládnutí věci. Vlastník může s věcí nakládat dle svého uvážení – může ji užívat, zatěžovat jinými právy, požívat plody a užitky, případně ji i zcizit. Vlastníkovo vlastnické právo však není neomezené – musí totiž brát zřetel na vlastnická práva jiných

¹ Knappová, M., Švestka, J.: Občanské právo hmotné, díl 1., ASPI, Praha 2002, str. 225

² § Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., § 489

osob, v našem případě primárně na práva svých spoluvlastníků. Dále se pak nesmí chovat způsobem, kterým by obtěžoval své okolí a zasahoval do výkonu i takových práv, jako je např. právo na klidné, tiché, čisté prostředí.

Vlastnické právo tedy není úplně neomezené a již vůbec není neomezitelné. Lze ho omezit a věc vyvlastnit tzn. zbavit vlastníka jeho vlastnického práva, avšak vždy jen za úplaty a vždy zásadně jen ve veřejném zájmu. Tyto podmínky výslovně stanovuje Listina v čl. 11 odst. 4. „*vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“

3. POJEM PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

Občanský zákoník účinný do 31. 12. 2013 definici podílového spoluvlastnictví neznal. Pouze říkal, že věc může patřit více vlastníků. Nový občanský zákoník, ve kterém můžeme nalézt nesrovnatelně podrobnější úpravu, říká, že: *Osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně, jsou spoluvlastníky.*³

Náš právní řád do počátku roku 2014 definici spoluvlastnictví neobsahoval. Dříve jsme ji však mohli nalézt v Obecném zákoníku občanském: „*Náleží-li věc ještě nerozdělená současně několika osobám; vzniká společenské vlastnictví. Hledí-li se k celku, pokládají se spoluvlastníci za osobu jedinou; pokud však jsou jim přiděleny určité, třeba neoddělené části, má každý spoluvlastník úplné vlastnictví části jemu náležející.*“⁴ z této definice můžeme vidět, že na počátku 19. Století bylo v našem právním řádu podílové spoluvlastnictví ideální i reálné.

³ Nový občanský zákoník § 1115 odst. 1.

⁴ Obecný zákoník občanský § 361

Spoluvlastnictví
Podílové bezpodílové
Ideální reálné

Současná právní úprava zná již jen spoluvlastnictví ideální, tzn., že každý spoluvlastník má nárok na jakoukoli část věci. Reálné spoluvlastnictví bylo zrušeno účinností občanského zákoníku 141/1950 Sb., který zrušil Obecný zákoník občanský z roku 1811.

4. VZNIK PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

Podílové spoluvlastnictví může vzniknout ze stejných právních skutečností, jako vlastnictví individuální. Rozeznáváme 3 základní způsoby vzniku:

- Smlouva – nejčastější důvod vzniku spoluvlastnictví. Zpravidla vzniká prostřednictvím smlouvy kupní nebo smlouvy darovací. Zákon zde nestanovuje žádné speciální požadavky na smlouvu při vzniku spoluvlastnictví. Musí však být dodrženy podmínky pro vznik takového druhu smlouvy, který je nabývacím právním titulem (např. tedy kupní smlouva musí mít všechny náležitosti dle zákona, které jsou pro kupní smlouvu předepsané).
- Dědění – je to druhý nejčastější způsob vzniku podílového spoluvlastnictví. I když bychom mohli namítnout, že ve většině dědických řízení je více dědiců souběžně, zpravidla dochází k jejich vypořádání tak, aby spoluvlastnictví nevzniklo.
- Jiné právní skutečnosti – např. pokud vlastníci věc vydraží.

Právní teorie rozeznává dva způsoby vzniku vlastnického práva podle toho, jestli je vlastnické právo odvozené od vlastnictví někoho jiného, nebo ne. V prvním případě hovoříme o způsobu derivativním, v tom druhém o způsobu originárním.

U nabývání vlastnického práva dále ještě rozlišujeme, zda se jedná převod nebo přechod. Převod je taková změna vlastníka, která je odvozená z projevu vůle

vlastníka předchozího, kdežto přechod je změna vlastníka na základě právní události, která nastala bez ohledu na vůli původního vlastníka. Typickým zástupcem přechodu je dědění.

4.1. Originárním způsobem

Je to takový způsob nabytí práva, který není odvozený od žádného předchozího vlastníka. Věc do okamžiku vzniku vlastnického práva nebyla vůbec předmětem vlastnictví. K tomu může dojít např.:

- Separací – oddělením plodů od věci hlavní
- Zhotovením věci nové – např. si nějaká osoba z vrbových proutků uplete pomlázku.
- Vydržením – pokud oprávněný držitel věc vydrží, stává se originárním vlastníkem.

V právu se můžeme setkat i se situací, kdy některé věci ani nemohou být předmětem vlastnického práva, protože zákon přímo stanoví, že jsou ve vlastnictví státu nebo konkrétních zákonem stanovených osob.⁵

Obecný zákoník občanský (dále jen o.z.o.) obsahoval v § 854 domněnku společenství, která stanovovala, že *„Brázdy, ploty umělé i samorostlé, ohrady, zdi, soukromé potoky, stoky, prázdná místa a jiné podobné rozhrady, které jsou mezi sousedními pozemky, považují se za společné vlastnictví, jestliže znaky, nápisy nebo jiné značky a pomůcky nedokazují opaku.“* S problematikou navazující na toto ustanovení se můžeme setkat i dnes. Nejvyšší soud se v roce 2006 zabýval případem, kdy se současní vlastníci dvou nemovitostí soudí o společnou nosnou zeď (o síle 30 cm), která byla postavena v roce 1935 a v roce 1938 byl přistaven druhý domek k této zdi, čímž vznikl dvojdomek. Tehdejší architekt sepsal listinu, kterou vlastníkům přistaveného dvojdomku potvrdil, že koupili část zdi o síle 15 cm a že ta se stává jejich vlastnictvím.

⁵ LZPS čl. 11 odst. 2 „Zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob; zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem české a Slovenské federativní republiky.“

Nalézací i odvolací soud došel ke shodnému rozhodnutí, že zeď je ve vlastnictví vlastníka domu, který stál dříve. Byla zde uplatněna zásada, že povrch ustupuje pozemku (*superficies solo cedit*), tzn., že stavba pevně spojená se zemí je ve vlastnictví vlastníka pozemku. Shodně projevily názor, že zeď nemůže být předmětem občanskoprávních vztahů, proto smlouva o prodeji, kterou tehdejší architekt prodal zeď právním předchůdcům žalovaného nemohla být platná. Žalovaný podal dovolání, kde poukazyval na skutečnost, že jestliže bylo použito zásady povrch ustupuje pozemku, pak pro případ, že zeď stojí na dvou pozemcích, stala se jako součást těchto pozemků, jak vlastnictvím právních předchůdců žalobce, tak žalovaného. Vznikl tak spoluvlastnický vztah v souladu s § 361 poslední větou obecného zákoníku občanského, podle které pokud jsou spoluvlastníkovi přikázány určité, třeba neoddělené podíly, má každý spoluvlastník úplné vlastnictví k dílu jemu patřícího.

Dovolací soud došel k názoru, že závěr odvolacího soudu, že zeď oddělující sousední stavby nemohla být podle obecného zákoníku občanského z roku 1811 předmětem občanskoprávního vztahu, tak není správný a vedl k tomu, že odvolací soud se nezabýval režimem takové zdi podle § 854 o. z. o., případně § 418 o. z. o.⁶

Občanský zákoník 141/1950 Sb. obsahoval ustanovení o jiném způsobu nabývání vlastnictví a to takové, že nalezené věci nepatrné hodnoty u kterých vlastník není znám, si nálezce může ponechat.⁷

4.2. Derivativním způsobem

Tedy způsobem odvozeným z vlastnického práva někoho jiného. Jak je popsáno výše rozeznáváme převod a přechod práva, přičemž oba dva způsoby jsou derivativní. V našem právním řádu platí zásada, že nikdo nemůže převést na druhého více práv, než má sám, pokud by k něčemu takovému přeci jen došlo, nevznikne tím vlastnické právo, ale oprávněná držba, protože nový vlastník je v dobré víře, že věc nabyl od pravého vlastníka – může tedy dojít k vydržení a originárnímu způsobu vzniku vlastnického práva.

⁶Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 11. 2006 sp. zn. 22 Cdo 2097/2006

⁷§119 „Věci, které nenáleží nikomu jinému, jsou ve vlastnictví státu, nemají-li cenu jen nepatrnou. K věcem nepatrné ceny, které nikomu nenáleží, může nabýt vlastnického práva každý tím, že si je přivlastní.“

Derivativní způsoby, např.:

- dědění
- koupě
- darování
- směna
- aj.

5. SUBJEKTY PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

Podílové spoluvlastnictví může existovat mezi všemi osobami, které mají způsobilost být subjektem práva. Mohou to být osoby fyzické, právnické nebo stát. Pokud jsou spoluvlastníky jen osoby fyzické, mluvíme o osobním spoluvlastnictví, jestliže je ovšem jedním ze spoluvlastníků osoba právnická nebo stát, pak mluvíme o spoluvlastnictví smíšeném.

Způsobilost fyzické osoby být subjektem práva, nebo přesněji dle ustanovení Nového občanského zákoník mít právní osobnost, vzniká narozením a končí smrtí. Způsobilost zavazovat se vlastními právními úkony a brát na sebe práva a povinnosti pak vzniká v plném rozsahu zletilostí. Za určitých okolností a splnění zákonem stanovených podmínek může být fyzická osoba subjektem práva již před narozením. Jedná se o tzv. nascitura – dítě dosud nenarozené, které má postavení dědice.

Právní subjektivita právnické osoby vzniká její registrací u předepsaného orgánu veřejné moci.⁸ V případě, že věc je ve vlastnictví právnické osoby, nejedná se o podílové spoluvlastnictví mezi společníky, kteří jsou jejími členy. Vlastníkem zde totiž nejsou tito společníci, ale právnická osoba. Tento vztah tedy podílové spoluvlastnictví nezakládá.⁹

⁸ Novotý, P., Kedroňová, K., Štrosová, I., Štýsová, M. Nový občanský zákoník – vlastnictví a věcná práva. První vydání. Praha : Grada publishing. 2014 168 stran

⁹ Knappová, M., Švestka, J., a kol. Občanské právo hmotné. Svazek I. Třetí aktualizované a doplněné vydání. Praha : ASPI Publishing s. 317

6. PODÍLOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ V HISTORII

6.1. Podílové spoluvlastnictví v době římské

Vlastnické právo v období starověkého Říma bylo chápáno, jako právní panství nad věcí. Základními charakteristickými rysy tohoto stavu bylo, že je výlučné, všeobecné a přímé. Vlastník tedy mohl s věcí nakládat dle svého uvážení. Mohl ji užívat, požívat z ní plody a užitky, zatížit věcným břemenem, vzdát se jí, převést na jiného, nebo dokonce i zničit. Nebyl omezen vlastnickým právem nikoho jiného, byl absolutním pánem věci – které zde mohly být s ohledem na technickou vyspělost jen movité.

V římském právu se ovšem můžeme samozřejmě setkat i se spoluvlastnictvím, které tento právní řád také znal. Nejčastěji vznikalo v případě smrti zůstavitele, tedy děděním, když předmětem dědictví byla věc nedělitelná. Vlastnické právo k takové věci pak přešlo na všechny dědice, kteří se stali jejími vlastníky společně. Spoluvlastnický vztah byl označován jako *communio*, nebo *condominium*.

Jelikož zde nastala situace, že v jeden okamžik má věc více vlastníků, kteří mají všichni ke společné věci stejná práva jako v případě výlučného právního panství, je nutné stanovit způsob rozsahu jejich užívání společné věci. K tomu již v době římské sloužil spoluvlastnický podíl. Pakliže rozeznáváme podíly ideální a reálné, zde byl znám jen podíl ideální, který vyjadřoval míru účasti spoluvlastníka při hospodaření se společnou věcí tzn., v jakém rozsahu se bude podílet na její správě, údržbě nebo výtěžku či požívání plodů a užitků. Tento podíl byl označován jako *pars pro indiviso* = část toho, co je nedělitelné. Se svým podílem mohl každý spoluvlastník nakládat dle svého uvážení, mohl ho zcizit, zatížit věcným břemenem (ale jen takovým, jehož povaha to umožňovala – např. právo užívací, nemohl zástavní), nebo se ho vzdát. Pokud se svého podílu vzdal, docházelo k tzv. *akrescenci*, kdy se uvolněný podíl rozdělil dle poměru mezi ostatní spoluvlastníky.

Při nakládání se společnou věcí bylo zapotřebí souhlasu všech spoluvlastníků. Takový souhlas mohl mít formu výslovnou, nebo být projeven mlčky. Pokud byl projevován spoluvlastníky postupně, nastaly účinky až při projevení souhlasu

posledního. Zprvu nebyl uplatňován princip většiny, právo ho neznalo. Zaveden byl až v justiniánském právu (Justinián 527 – 565 n. l.). Pouze v procesních záležitostech bylo možné, aby jeden spoluvlastník jednal jménem všech a to jen tehdy, pokud svým jednáním chránil společnou věc.

Rozdělení společné věci bylo možné jen prostřednictvím žaloby, která se označovala jako *actio communi dividundo*. Řízení mezi spoluvlastníky se pak označovalo jako *iudicium duplex*¹⁰ tzn., že každá strana byla v postavení žalobce i žalovaného. Zrušení a vypořádání pak probíhalo obdobně, jako dnes – dělitelné věci byly rozděleny mezi spoluvlastníky, nedělitelné věci připadly jednomu, který musel ostatní vyplatit.

Jelikož římské právo v této oblasti neznalo variantu soudní úpravy vztahů, byla od dob Justiniána tato žaloba používána i jen pro úpravu vzájemných nároků spoluvlastníků.¹¹

6.2. Podílové spoluvlastnictví za feudalismu

V období od 13. století je znám tzv. nedíl. Tento institut patřil do majetkových práv šlechty a mohl vzniknout jen mezi příbuznými. Hlavním důvodem vzniku tohoto práva bylo pravděpodobně omezit právo odúmrti, kdy pokud nebyl dědic, majetek přecházel na panovníka. Do 12. století bylo dědické právo přiznáno jen synům, což byl také velmi významný zásah do vlastnického práva, protože pokud zůstavitel neměl syna, ale jen dceru, nemohla být dle tehdejšího práva dědicem, a tudíž majetek přešel na panovníka. Až Statuta Konrádova (v roce 1189) přiznala dědické právo ženám a nejbližším příbuzným zůstavitele. Na základě této úpravy později vznikl i nedíl.

Nedíl představoval souhrn majetku rodiny. Všichni její členové byli spoluvlastníky, a byl mezi ně rozdělován výtěžek z nedílu. Nemohli ale sami se svým podílem, který byl ideální, disponovat. Tento podíl byl jen vyjádřením míry

¹⁰ Tento pojem známe i v současném právu procesním. *Iudicium duplex*, případy, kdy se náhrady nákladů, potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva v civilním soudním řízení, domáhají žalobce i žalovaní. (např. při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví).

¹¹ Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. 2. Vydání. Praha : C. H. Beck 1995

jejich majetkové účasti na majetku rodiny. Pokud někdo v rodině zemřel, nebo se narodil, nedocházelo k dědické posloupnosti, ale jen ke změně poměru podílů.

Velký význam měl nedíl i z hlediska ekonomického, jestliže nedocházelo k dědění, ale jen ke změně poměru podílů, znamenalo to, že díky této neoddělitelnosti nedocházelo k rozdrobování majetku. Ženy, které se vdaly musely od své rodiny dostat věno, které odpovídalo velikosti jejího nedílu ve vlastní rodině, ale v rodině do které se přivdala, zůstávala tato žena mimo nedíl.

V případě nedílů feudálních se šlechta bránila tímto způsobem, aby její majetek nepřecházel na panovníka. Později byly vytvořeny i nedíly tzv. selské, které měly tutéž funkci, jen zde byl vztah mezi poddaným a jeho pánem. U selských nedílů rozeznáváme několik druhů, jejichž označení vypovídá o tom, kdo stál v čele takového nedílu:

- dědovský (otcovský)
- bratrský
- strýcovský
- mateřský – i když přivdaná žena byla mimo nedíl, v případě, že manžel zemřel a měli děti, vytvořil se tím tento zvláštní typ nedílu

Od 15. století bylo možné z nedílu vystoupit (oddělit se) to probíhalo dvěma způsoby. Buď byl vystoupivšímu členu přidělen určitý díl a ostatní zůstali v nedílu, nebo nejstarší člen rozdělil celý majetek na jednotlivé díly a členové nedílu si mohli postupně od nejmladšího vybrat svůj díl. Takové dělení bylo zapisováno do zemských desek, důvodem byla změna postavení a právní situace původního /ních nedílníků.

Vystoupení nedílníka z nedílu mělo za následek ztrátu všech původních práv k majetku. Tento vystoupivší nedílník měl zachováno jen tzv. právo ssutí, které můžeme přirovnat k dnešnímu právu předkupnímu.

Nedíl byl v našem právním řádu znám až do roku 1627. V tomto roce bylo vydáno Obnovené zřízení zemské, které nedíly zakázalo.¹²

6.3. Podílové spoluvlastnictví dle o. z. o.

„Náleží-li věc ještě nerozdělená současně několika osobám; vzniká společné vlastnictví. Hledí-li se k celku, pokládají se spoluvlastníci za osobu jedinou; pokud však jsou jim přiděleny určité třeba neoddělené části, má každý spoluvlastník úplné vlastnictví části jemu náležející.“ Takto definuje spoluvlastnictví v § 361 o.z.o.

v případě vlastnictví může nastat několik situací a to:

1. jeden subjekt vlastní jednu věc nebo jeden subjekt vlastní více věcí
2. více subjektů vlastní jednu věc nebo více subjektů vlastní více věcí

Pokud se jedná o pluralitu v prvním případě, jde o běžný stav, ale v případě druhém se již jedná o spoluvlastnictví „condominium“ přičemž mohou nastat 4 možnosti:

1. Spoluvlastnictví s podíly ideálními
2. Spoluvlastnictví s podíly reálnými
3. Spoluvlastnictví s podíly ideálními i reálnými
4. Spoluvlastnictví bez podílů

1. Spoluvlastnictví s podíly ideálními (nedělené)

§ 361 věta první říká, že *„náleží-li věc ještě nerozdělená současně několika osobám; vzniká společné vlastnictví“*. Pojmy použité v této definici můžeme vyložit následujícím způsobem. Věc nerozdělená – pokud by byla věc rozdělená, jednalo by se o spíše o více individuálních vlastnictví (o vlastnictví samostatných věcí). Několika subjektům – pluralita subjektů je předpokladem spoluvlastnictví, přičemž je jedno, jestli se jedná o osoby fyzické nebo právnické. A nakonec současně, tzn. všichni najednou, není totiž možné, aby každá z osob (spoluvlastníků) byla vlastníkem celé věci.

¹² Malý, K., a kol. Dějiny českého a československého práva do roku 1945. Praha : Linde, 1997 str. 108 a násl.

O.z.o. upravoval podrobně jen tento typ spoluvlastnictví a to v § 825 – 858. Podle ustanovení § 825 vzniká podílové spoluvlastnictví ideální (nedělené) následujícími taxativně stanoveným způsoby:

- Nahodilou událostí - např. děděním ze zákona nebo společným nálezem, na soudním výroku, který má konstitutivní význam atd.
- Ze zákona – v tomto způsobu vzniku spoluvlastnictví se zákon nevyjadřuje přesně, protože důvodem vzniku není zákon sám, ale skutečnost, se kterou zákonný předpis vznik společenství spojuje.
- Na základě závěti - tento způsob podrobně upravuje ustanovení § 550 o.z.o.
- Ze smlouvy

V případě posledních dvou způsobů vzniku společenství se jedná o společenství chtěné. V případě dědictví je zde více dědiců. Nebo pokud se jedná o vznik na základě smlouvy, kterou několik osob společenství zakládá.¹³

Domněnka společenství

O.z.o. obsahoval domněnku společenství, kterou upravovalo ustanovení § 854. Podle tohoto, vzniká podílové spoluvlastnictví také na základě vyvratitelné právní domněnky. „*Brázdy, ploty, ohrady, zdi, soukromé potoky, stoky, místa a ostatní podobné rozhrady, které se nacházejí mezi sousedními pozemky, se považují za společné vlastnictví, pokud znaky, nápisy nebo jiné značky neprokazují opak.*“ Tento výčet je pouze demonstrativní a vychází z předpokladu, že pozemky jsou odděleny jen jednoduchou rozhradou. Vyvrátit takovou domněnku bylo možné např. tím, že rozhrada obsahovala znaky nebo nápisy, ze kterých bylo patrné, že je ve vlastnictví jen konkrétního subjektu.¹⁴

2. Spoluvlastnictví s podíly reálnými (dělené)

§ 361 věta druhá „*Hledí-li se k celku, pokládají se spoluvlastníci za osobu jedinou; pokud však jsou jim přiděleny určité třeba neoddělené části, má každý spoluvlastník úplné vlastnictví k části jemu náležející.*“ Věc je v tomto případě

¹³ Rouček, F., Sedláček J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. Díl druhý. Praha: Nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 220 - 224

¹⁴ Rouček, F., Sedláček J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. Díl třetí. Praha: Nakladatelství V. Linhart, 1935, s.657

rozdělena na reálné podíly. Každý spoluvlastník je vlastníkem určité části/součástí věci, která ale není věcí samostatnou, je jen částí/součástí věci společné (např. společná zed').

3. Spoluvlastnictví s podíly ideálními a reálnými

O.z.o připouštěl kombinaci obou a to tehdy, pokud se jednalo o patrové vlastnictví, nebo právo sklepní. **Patrové vlastnictví.** Byla zde kombinace vlastnictví reálného a ideálního a to tak, že spoluvlastník měl v reálném vlastnictví byt a v ideálním spoluvlastnictví společné části domu (např. pozemek na kterém dům stojí, základy domu, střechu, schodiště, atd.). **Právo sklepní** se vyskytovalo zejména ve vinorodých krajinách a spočívalo v tom, že sklep v pozemku patřil někomu jinému (jako reálný podíl) a někomu jinému patřil ostatní pozemek. Vzhledem k tomu, že oba podíly měli některé části společné, jednalo se pak u nich o spoluvlastnictví ideální.

4. Spoluvlastnictví bez podílů

Takové spoluvlastnictví bylo doktrínou (naukou) odmítáno, a ta se snažila v něm vidět jako subjekt právnickou osobu. Problém zde vznikal např. v tom, že ta samá doktrína neuznávala veřejnou společnost za právnickou osobu (to pak nabývali podle obchodního zákona jako společníci, ale neměli žádné podíly – jednalo se o vlastnictví ke společné ruce; tak to bylo i u ostatních společností).¹⁵

Nakládání se společnou věcí

K nakládání se společnou věcí (věc užívat, zcizit, zastavit, atd.) byla zapotřebí shodná vůle všech spoluvlastníků. Tato skutečnost vycházela z toho, že všichni spoluvlastníci jsou považováni za osobu jedinou. V tomto byl rozdíl od řádné správy věci, kde postačoval majoritní princip.

Práva a povinnosti podílníků

Obsah spoluvlastnického vztahu, tedy práva a povinnosti mezi spoluvlastníky nemusel být vždy stejný. Obvykle se odvíjel od skutečnosti, na které společenství vzniklo. Zejména pokud společenství vzniklo na základě smlouvy, si mohli

¹⁵ Rouček, F., Sedláček J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. Díl druhý. Praha: Nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 220 - 224

podílníci dohodnout úpravu, která byla rozdílná od úpravy zákonné. Hlava 16, která upravovala tyto vztahy, měla pouze dispozitivní charakter. Podílníci si pak i během trvání společenství mohli smluvně domluvit změnu obsahu práv a povinností.¹⁶

Společná práva podílníků

Pokud chtěli spoluvlastníci jakkoli nakládat se společnou věcí (nebo její hmotnou částí), tak s takovým úkonem museli souhlasit všichni. Spoluvlastníci jsou z hlediska práva považováni za jednu osobu a mohou vykonávat stejné úkony (užívání, zcizení...) jako vlastníci individuální. Ale právě s ohledem na skutečnost, že jsou všichni považováni za „jednu osobu“, musí takovému úkonu být projevena společná shodná vůle. Každý podílník tak mohl užívat společnou věc do té míry, aby nerušil (neomezil) klidné užívání věci ostatních spoluvlastníků. Individuálně však mohl podílník jednat při podávání petitorních (k ochraně vlastnického práva) nebo possessorních (k ochraně držby) žalob, v takovém případě shodného projevu vůle spoluvlastníků zapotřebí nebylo. Avšak úkony, které by měly vliv na podíly ostatních (např. zatěžování věci služebnostmi) nemohl vykonávat podílník sám a ani většina podílníků.¹⁷

Práva podílníka na jeho podíl

Podílník mohl volně nakládat se svým podílem, mohl ho zcizit, zastavit, odkázat nebo opustit. Stále byl ale vázán spoluvlastnictvím, protože svým jednáním nesměl narušit práva ostatních spoluvlastníků (podílníků), přičemž ve smlouvě, která byla častým způsobem založení společenství (nebo upravovala společenství) mohly být dispozice s podílem omezeny. Takovým omezením mohlo být např. smluvní dojednání předkupního práva (o.z.o. neznal předkupní právo zákonné).¹⁸

¹⁶ Rouček, F., Sedláček J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. Díl třetí. Praha: Nakladatelství V. Linharta, 1935, s. 591.

¹⁷ Rouček, F., Sedláček J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. Díl třetí. Praha: Nakladatelství V. Linharta, 1935, s. 599.

¹⁸ Rouček, F., Sedláček J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. Díl třetí. Praha: Nakladatelství V. Linharta, 1935, s. 603.

Hospodaření se společnou věcí

O.z.o. upravoval hospodaření se společnou věcí v šesti paragrafech a to v § 833 až 838. Pokud se jednalo jen o **řádnou správu** společné věci, nebo **užívání základní podstaty** (o.z.o. rozlišoval pojmy správa a užívání), tak k takovým úkonům stačilo rozhodování většiny hlasů počítaných podle velikosti podílů. U **mimořádné správy** rozhoduje taktéž většina (podle velikosti podílů), ovšem menšinový podílníci mají možnost požadovat zajištění proti budoucí škodě s tím, že pokud by jim takové zajištění nebylo poskytnuto, mohli požadovat vystoupení ze společenství, což se rovnalo zrušení společenství. Pokud podílníkům **nebylo poskytnuto zajištění** proti budoucí škodě, a ke zrušení společenství nemůže dojít, tak v takovém případě o.z.o. odkazoval podílníky, aby svůj spor vyřídili po dobrém a to pomocí losu nebo rozhodce (pro výběr a určení bylo zapotřebí jednomyslnosti). Pokud se podílníci nedohodli, rozhodl soud.

S ohledem na skutečnost, že správa věci může být někdy náročná, upravoval o.z.o. institut **správce společné věci**. Toho si podílníci mohli zvolit buď mezi sebou, nebo „zvenčí“. Správce byl zvolen většinou počítanou podle velikosti podílů, nebo mohl být ustanoven soudem (žaloba na zřízení správce společné věci), stejnými způsoby pak mohlo dojít také k zániku jeho funkce. Byl zmocněncem všech podílníků a mezi jeho základní povinnosti patřilo podat účet o hospodaření, na druhou stranu, ale mohl žádat náhradu nákladů. V případě, že bylo správců více, rozhodovali většinou, tentokrát ovšem počítanou podle osob nikoli podle velikosti podílu.¹⁹

Zrušení spoluvlastnictví a jeho dělení

Každý spoluvlastník mohl žádat zrušení spoluvlastnictví a to z jakéhokoli důvodu. Avšak pokud by žádal zrušení v době, která je nepříhodná, nebo by takové zrušení bylo na škodu ostatním podílníkům, tak musel strpět přiměřený odklad. Na takovém odkladu se spoluvlastníci buď dohodli, nebo nutnou dobu určil soud.

Se zrušením také souvisí, že podílník se mohl **zavázat** na určitou dobu (třeba i na celý život), že bude **ve společenství pokračovat**. V takovém případě nemůže ze společenství vystoupit před uplynutím této doby. Nemožnost vystoupit ale

¹⁹ Rouček, F., Sedláček J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. Díl třetí. Praha: Nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 614 - 627.

neznamenala, že nemohl se svým podílem nakládat, mohl tak např. podíl zcizit. Vystoupení zde bylo chápáno jako zachování společenství, tzn., že společenství bude po tuto dobu zachováno resp. tento podílník nebude požadovat jeho zrušení. V takovém případě pak do tohoto závazkového vztahu vstoupil namísto původního podílníka podílník nový, ale ani ten nemohl požadovat zrušení společenství, protože byl vázán tím, že nabytím podílu vstoupil do takového smluvního vztahu. Dědice takový závazek zavazuje, jen pokud s ním souhlasí.

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o závazkový vztah, tak je možné ho zrušit, jako každý jiný závazek. Dalším důvodem ke zrušení byly objektivní skutečnosti, které znemožňovali splnění tohoto vztahu buď na straně společné věci, nebo na straně jednotlivých podílníků.²⁰

překážky zrušení

O.z.o. upravoval v § 844 věta první překážky zrušení, jednalo se zejména o výčet těch věcí, které dělit nelze. Byly to „*Služebnosti, mezníky a ke společné potřebě nutné listiny nelze dělit.*“ Jedná se zde o předměty spoluvlastnictví, které nelze ani rozdělit, ani prodat a rozdělit výtěžek. **Služebnosti** (osobní i pozemkové) jsou nedělitelná práva, která jsou sama o sobě neprenositelná. **Mezníky** považoval o.z.o. za nedělitelné, protože jejich rozdělení nebo zcizení by znamenalo, že by nadále nemohly plnit svůj účel (ten mohou plnit jen jsou-li na svém místě). Za nedělitelné a nezcizitelné **listiny** považoval o.z.o. např. rodokmen nebo listiny týkající se celé pozůstalosti jako testament, účty, atd.

Dělení spoluvlastnictví přichází na řadu jako další krok po jeho zrušení. Pokud se spoluvlastníci dohodnou o dělení, mohou si vybrat mezi dvěma způsoby a to reálným rozdělením věci, čili přidělením určité části společné věci do výlučného vlastnictví, nebo prodejem věci a rozdělením výtěžku podle velikosti podílů. Druhý případ přichází na řadu vždy, když není možné společnou věc rozdělit. Pokud se spoluvlastníci nemohou dohodnout na rozdělení společné věci, tak si mohou domluvit ustanovení rozhodce nebo rozhodnout losem. V případě, že se nedokáží domluvit na žádném z těchto způsobů, rozhodne soud.²¹

²⁰ Rouček, F., Sedláček J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. Díl třetí. Praha: Nakladatelství V. Linharta, 1935, s. 605 - 613

²¹ Rouček, F., Sedláček J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. Díl třetí. Praha: Nakladatelství V. Linharta, 1935, s. 631 – 633, 638 - 640

7. OBSAH PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNITCVÍ

Je shodný s obsahem vlastnického práva. Jelikož je v zákoně zakotveno, že každý spoluvlastník má úplné právo k celé věci omezené stejným oprávněním každého dalšího spoluvlastníka.²² Základní vlastnická práva již z období starověkého Říma rozeznáváme čtyři. Právo věc:

- držet (ius possidendi)
- užívat (ius utendi)
- požívat plody a užitky (ius fruendi)
- s věcí nakládat (ius disponendi)

I když můžeme vyjmenovat 4 oprávnění, hovoříme o tzv. Vlastnické triádě, protože právo s věcí nakládat je výrazem skutečnosti, že ji můžeme vyměnit, nebo za něco jiného (jinou věc, nebo peníze).²³

Kromě oprávnění se k vlastnictví vážou i povinnosti. Jak je uvedeno v čl. 11 odst. 3 Listiny – vlastnictví zavazuje.²⁴

7.1. Vztah mezi spoluvlastníky při hospodaření se společnou věcí

Jsou to vztahy, které vznikají v rámci hospodaření se společnou věcí. Řadíme do nich vztahy vznikající např. při údržbě (opravy, pronájem, náklady na energie, likvidaci komunálního odpadu, atd.), užívání, nebo nakládání s věcí. Za hospodaření se společnou věcí můžeme označit i udělení souhlasu spoluvlastníka domu s výměnou bytu.²⁵ Zatím co ve starém občanském zákoníku upravoval správu společné věci jen jeden paragraf (139), v Novém občanském zákoníku došlo k výraznému rozšíření úpravy a upravují tuto oblast § 1126 – 1133, tedy paragrafů osm.

Nejvýhodnější situací vždy je, pokud se spoluvlastníci o správě a užívání dohodnou. Forma dohody není zákonem předepsána – může tedy být písemná, ústní, nebo mlčky. Zároveň jsou tři možnosti užívání, na kterých se mohou spoluvlastníci dohodnout:

²² § 1117 zák. Č 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník

²³ Hendrych, D. a kol. Právní slovník. 2. Rozšířené vydání. Praha : C. H. Beck 2003, 1340 s.

²⁴ Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

²⁵ Vymezila to judikatura ke starému občanskému zákoníku v rozsudku NS Sp. zn. 26 Cdo 801/2006 ze dne 8.6.2006. Pramen SoJ. Číslo 3 ročník 2007 na straně 157, uveřejněno pod pořadovým číslem 30/2007 (nebo ASPI ID JUD37587CZ)

- 1) Pokud je věcí více, tak si je rozdělí a každý z nich bude užívat konkrétní věc (*např. tři spoluvlastníci zdědí tři byty a dohodnou se, že každý bude mít v užívání jeden byt*)
- 2) Jeden ze spoluvlastníků převezme věc do užívání a ostatní spoluvlastníci od něj za to obdrží náhradu (*např. protislužbu, nebo zpravidla peněžní vyrovnání*). *Např. dva spoluvlastníci zdědí byt ve městě, jeden z nich byt využívá k vlastnímu bydlení, druhému spoluvlastníku za to umožní neomezeně užívat svou chatu. Nebo v případě peněžního vyrovnání bude tomuto spoluvlastníku platit peněžní vyrovnání dle dohody např. ve výši jedné poloviny nájmu, který by za byt v případě pronájmu získali.*
- 3) Všichni spoluvlastníci budou věc užívat dle dohody o určitém časovém harmonogramu. (*např. 4 spoluvlastníci zdědí chatu, každý z nich na ni bude moci jet jeden týden v měsíci, aby se vystřídal ve všech ročních obdobích a pravidelně.*)

7.1.1. Způsob rozhodování spoluvlastníků

Pravidla pro rozhodování o společné věci přicházejí na řadu v okamžiku, kdy se spoluvlastníci nejsou schopni dohodnout. Starý občanský zákoník znal jen jeden způsob a to bylo většinou hlasů počítanou podle velikosti podílů, jednalo se o tzv. princip majorizace. Nebylo tedy důležité kolik spoluvlastníků hlasovalo, ale jaká byla jejich majetková výše ohledně velikosti podílu. Jeden spoluvlastník tedy mohl vlastnit nadpoloviční většinu věci a rozhodovat si sám.

Nový občanský zákoník zavádí tři způsoby hlasování:

- 1) **Prostou většinou** hlasů ve věcech běžné správy věci. Prostou většinou se rozhoduje i v případech neodkladné správy věci, kdy hrozí např. její zničení, ohrožení, nebo snížení její hodnoty. Rozhodování většiny má zavazující charakter pro ostatní ovšem jen v případě, že byli informováni o nutnosti rozhodnout o společné věci. Pokud se jednalo o druhý případ, tedy o rozhodnutí o neodkladné záležitosti, může se spoluvlastník domáhat u soudu, aby rozhodl, že toto rozhodnutí je vůči němu nezávazné, pokud po něm nelze spravedlivě požadovat, aby takové rozhodnutí snášel.²⁶

²⁶ § 1128 zákona č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník

Příklad

Tři spoluvlastníci vlastní rekreační nemovitost. Vlastník A má podíl 25%, vlastník B má podíl 30%, vlastník C má podíl 45%. Okol nemovitosti, podél celé zahrady je potřeba vyměnit plot. K rozhodnutí o jeho odstranění a výměně zde postačí dohody spoluvlastníka A a B, i když jejich podíly jsou nejmenší, protože dohromady mají nadpoloviční většinu a jedná se o běžnou správu věci. V tomto případě o vylepšení a udržení hodnoty.

Druhou možností je, že dojde k situaci, kdy tři spoluvlastníci vlastní bytový dům a každý v něm obývá jedno patro. Do horního bytu zatéká, z důvodu špatného technického stavu střechy. Spoluvlastník, který v tomto bytě bydlí požaduje její opravu, ale druhé dva tento stav nezajímá, a s opravou nechtějí souhlasit. Menšinový spoluvlastník se může tedy obrátit na soud, přičemž má velkou šanci, že soud rozhodne v jeho prospěch a „nařídí“ ostatním spoluvlastníkům souhlas s opravou.

- 2) **Dvoutřetinovou většinou** hlasů v případech významných záležitostí. Zákon zde jako příklad uvádí podstatné zlepšení, zhoršení, změnu účelu nebo zpracování.²⁷

Příklad

Tři spoluvlastníci zdědili statek, každý z nich má spoluvlastnický podíl ve výši 1/3. Je zde myšlenka, tento statek přestavět z rodinného sídla na penzion s volnočasovými aktivitami. Jelikož by zde došlo k absolutní změně účelu, jedná se o podstatnou změnu a musel by zde být min. dvoutřetinový souhlas. Se záměrem změny by tedy museli souhlasit dva ze tří spoluvlastníků.

Třetí spoluvlastník, který by se změnou nesouhlasil, má ještě možnost obrátit se na soud, přičemž již při podání návrhu může požadovat, soud rozhodl, že se spoluvlastníci zdrží jednání v souladu s rozhodnutím soudu, tzn., aby nepokračovali v přestavbě, než dojde k meritornímu rozhodnutí. Tento návrh musí spoluvlastník podat do třiceti dnů od rozhodnutí spoluvlastníků, nebo od okamžiku, kdy se o tomto rozhodnutí dozvěděl. Třicetidenní lhůta je zde prekluzivní a po jejím uplynutí právo zaniká.

²⁷ § 1129 zákona č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník

- 3) **Souhlas všech** spoluvlastníků pokud se jedná o zatížení věci, zrušení zatížení věci, nebo omezení práv spoluvlastníků na dobu delší než 10 let.²⁸

Příklad

Spoluvlastníci vlastní byt, který se rozhodnou dlouhodobě pronajmout na dobu 20 let. I když pronájem společné věci patří za normálních okolností do běžné správy, v tomto případě se jedná o výjimku, protože nájemní smlouva je na uzavřena na 20 let čímž dojde k omezení spoluvlastnických práv na dobu delší než 10 let a je tedy zapotřebí dle ustanovení § 1132 Nového občanského zákoníku souhlasu všech spoluvlastníků.

Při rozhodování může dojít ke třem situacím:

- 1) Nedosáhne se dohody – v tomto případě nastupuje zákon a začíná se rozhodovat podle velikosti podílů.
- 2) Nedosáhne se většiny – pokud se při hlasování nedosáhne většiny, mají spoluvlastníci možnost obrátit se na soud, který v dané věci rozhodne.
- 3) Dojde k rovnosti hlasů – zde je postup stejný jako u předchozího bodu a spoluvlastníci se mohou obrátit na soud.

7.1.2. Užívání věci nad rozsah spoluvlastnického podílu

„Podílový spoluvlastník, který užívá společnou věc nad rozsah svého spoluvlastnického podílu, vzniká mu bezdůvodné obohacení. Protože však není schopen spotřebované plnění v podobě výkonu práva nájmu vrátit, musí ostatním spoluvlastníkům poskytnout peněžitou náhradu jako ekonomickou protihodnotu toho, co nemůže být vydáno.“²⁹ Tento názor byl poměrně dlouho praktikován a to v souladu s ustálenou judikaturou. V roce 2005 došlo k poměrně zásadní změně, kdy Ústavní soud ve svém nálezu ÚS 471/05 ze dne 22. 2. 2006 vyslovil názor naprosto opačný. Předmětem ústavní stížnosti byl případ, kdy jeden z několika spoluvlastníků (dále jen vedlejší účastník) užíval společnou věc nad rozsah svého spoluvlastnického podílu (byt o větší podlahové ploše než na jakou měl dle podílu nárok). Další dva spoluvlastníci podali žalobu ve které se domáhali, aby jim tento spoluvlastník zaplatil protiplnění, a nalézací soud jim dal za pravdu. Vedlejší účastník se odvolal a odvolací soud výrok soudu nalézacího zrušil s odůvodněním,

²⁸ § 1132 zákona č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník

²⁹ Knappová, M., Švestka, J., a kol. Občanské právo hmotné. Svazek I. Třetí aktualizované a doplněné vydání. Praha : ASPI Publishing s. 320

že sice dle ustálené judikatury vzniklo vedlejšímu účastníkovi bezdůvodné obohacení, ale že zde byla uzavřena konkludentní smlouva podle které je zřejmé, že si navzájem spoluvlastníci nic platit nebudou.

Žalobci podali stížnost Ústavnímu soudu s tím, že byla porušena jejich práva vyplývající z čl. 11 odst. 1 a 3 a z čl. 36. Ústavní soud v závěru svého nálezu uvádí, že konkludentní smlouva byla uzavřena mezi otcem vedlejšího účastníka a žalobci, a vzhledem ke skutečnosti, že po jeho smrti (otce vedlejšího účastníka) podali žalobu, kterou se domáhali úpravy hospodaření s věcí tak, aby odpovídala velikosti podílů, je zřejmé, že nemají zájem na tom, aby tato konkludentní smlouva pokračovala. Přičemž dále soud konstatoval, že se nemůže jednat o bezdůvodné obohacení, protože se zde nejedná o užívání bez právního důvodu a to ani pokud užívá věc nad rámec svého podílu, protože jeho podíl není reálně oddělen a není možné přesně říci, kterou část užívá bez právního důvodu. Právním důvodem je zde spoluvlastnické právo. Pokud se podílový spoluvlastník domáhá náhrady vůči druhému podílovému spoluvlastníkovi z toho důvodu, že užívá společnou věc na rámec svého podílu na společné věci bez dohody s ním, jde o nárok, který se opírá o zákonné ustanovení § 1122 zákona č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, ze kterého vyplývá v jakém rozsahu se ten který podílový spoluvlastník podílí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Nárok, který se opírá o zákonné ustanovení nemůže být nárokem bezdůvodným ve smyslu ustanovení občanského zákoníku o bezdůvodném obohacení (více viz. příloha II.).³⁰

7.1.3. Zhodnocení věci bez souhlasu ostatních spoluvlastníků

Spoluvlastník, který věc zhodnotí bez souhlasu ostatních spoluvlastníků, se vůči nim může domáhat náhrady nákladů v poměru jejich podílů. To platí obdobně i pro případ, že by společnou věc zahraňoval a vynaložil prostředky pro její záchranu.

Příklad

„Spoluvlastníci A (podíl 1/4), B (podíl 1/4), C (podíl 1/4) a D (podíl 1/4) mají ve spoluvlastnictví vybavení internetové kavárny. Spoluvlastník A se bez souhlasu ostatních rozhodne nakoupit do počítačů nové hardware – grafické karty.

³⁰ Nález Ústavního soudu z roku 2005, zde použit i po novele občanského zákoníku, neboť myšlenka se nezměnila, jen paragrafové označení z § 137 na § 1122.

Grafická karta pro každý z deseti počítačů stojí 5 000 Kč. Protože však ostatní komponenty v počítačích jsou také zastaralé, výměna jediného komponentu je nezrychlí a hodnota každého počítače v důsledku nákupu grafických karet stoupne pouze o 1 000 Kč (tedy celkem se věci ve spoluvlastnictví zhodnotily o 10 000 Kč). Spoluvlastník A má nárok pouze na náhradu nákladů ve výši 7 500 Kč (tedy 2 500 Kč uhradí každý spoluvlastník, tato částka představuje zhodnocení věci připadající na jednoho spoluvlastníka), i když do zlepšení věci vložil 50 000 Kč.³¹

7.2. Vztah spoluvlastníků ke třetím osobám ohledně společné věci

Společníci jsou ve vzájemných vztazích týkajících se společné věci vůči třetím osobám považováni za jeden subjekt, jinak řečeno, že jsou oprávněni a povinni rukou společnou a nerozdílnou tzn. solidárně. Solidární závazek je druh společného závazku, kde je pluralita subjektů buď na straně věřitele (aktivní) nebo na straně dlužníka (pasivní). V případě aktivní solidarity platí, že spoluvěřitelé jsou oprávněni společně a nerozdílně, tzn., že každý z nich může přijmout část plnění, resp. plnění celé. U pasivní solidarity platí totéž akorát z pohledu dlužníka. Pokud tedy některý ze spoludlužníků splní celý dluh za ostatní, tak tím závazkový vztah zaniká.

7.3. Vztah spoluvlastníka ke třetím osobám ohledně jeho spoluvlastnického podílu

Jedním z vlastnických oprávnění, dalo by se říci, že nejdůležitějším, je právo s věcí nakládat. To zahrnuje zejména věc zcizovat (prodat, darovat), zastavit, zatěžovat např. věcnými břemeny, opustit, atd.

Převodu spoluvlastnického podílu se věnuje tato práce dále v kapitole 9.

Ve starém občanském zákoníku upravoval tuto situaci § 139 podle kterého, pokud se spoluvlastník rozhodl ke svému podílu zřídit zástavní právo, nejednalo se o právní úkon, ke kterému by byla potřeba souhlasu ostatních spoluvlastníků, protože se nejedná o hospodaření se společnou věcí.³²

³¹ Novotý, P., Kedroňová, K., Štrosová, I., Štýsová, M. Nový občanský zákoník – vlastnictví a věcná práva. První vydání. Praha : Grada publishing. 2014 168 stran

³² Spoluvlastnictví; Ke zřízení zástavního práva ke spoluvlastnickému podílu k věci není třeba souhlasu ostatních spoluvlastníků, neboť nejde o případ hospodaření s společnou věcí ve smyslu § 139 odst. 2 o.z.; Značka: Cdon 339/97

Nový občanský zákoník tuto situaci upravuje podrobněji v ustanovení § 1123 „*Spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle. Takové nakládání však nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají.*“ Zákon zde připouští volnou vůli při nakládání se svým podílem, omezuje ji však ochranou práv ostatních spoluvlastníků. Otázkou zde je, co můžeme považovat za ohrožení těchto práv. Jestli bychom pod tuto definici mohli zahrnout třeba i prodej/pronájem nedůvěryhodné osobě, nebo např. jen zatížení věci věcným břemenem.

7.4. Správce společné věci

K institutu správce společné věci se zákon vrací po 64 letech. Upravoval ho Obecný zákoník občanský z roku 1811, který platil do konce roku 1950. Obecný zákoník občanský upravoval hospodaření se společnou věcí v šesti paragrafech (§ 833 až 838), kde mimo jiné zmiňoval a upravoval podmínky pro správce. Současný právní úprava není tedy ničím novým, naopak se vrací k historickým zkušenostem, které platily 139 let.

Správce může být osoba buď z okruhu spoluvlastníků, nebo stojící mimo spoluvlastníky, přičemž zákon připouští i to, že jich může být více. Je-li správců více, rozhodují většinou hlasů. Zákon pak výslovně říká, že každý má jen jeden hlas.³³

Správce vykonává svou činnost na základě příkazní smlouvy. Správce zde jedná a spravuje spoluvlastnictví jako zmocněnec. Vzniká mu tedy povinnost vyúčtovat spoluvlastníkům, jakým způsobem hospodaří s jejich majetkem. Zároveň má ale právo si od případného zisku z tohoto hospodaření odečíst náhradu nákladů, které účelně vynaložil na správu. Není-li z hospodaření zisk, i tak má právo na úhradu nákladů, zákon zde totiž neukládá podmínku, že musí dojít k rozmnožení nebo zhodnocení majetku, který spravuje. Otázkou zde je, co budou spoluvlastníci považovat za účelně vynaložené náklady a do jaké míry budou ochotni proplatit náklady. Může nastat i situace, kdy spoluvlastníci budou ochotni proplatit jen nejlevnější variantu možnosti správy, která by ovšem nebyla nejúčinnější a správce by se pak domáhal náhrady nákladů u soudu.

³³ § 1137 zákona č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník

8. PODÍLY SPOLUVLASTNÍKŮ A JEJICH VELIKOST

„Podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví“, tímto způsobem definuje podíl § 1122 Nového občanského zákoníku.

Ke stanovení velikosti poměru podílů dochází zpravidla již při samotném vzniku spoluvlastnictví např. tím, že se spoluvlastníci podíleli na koupi společné věci každý v jiném poměru, proto i jejich následný podíl bude rozdílný. Z judikatury dále vyplývá, že osoba, která poskytne půjčku na koupi věci, se nestává automaticky jejím spoluvlastníkem.³⁴

Velikost podílu se vyjadřuje zpravidla zlomkem, případně procentem. K úpravě velikosti podílů může dojít několika způsoby na základě těchto právních skutečností:

- Z právního úkonu – k vymezení dojde zpravidla již při koupi společné věci, pokud o takovém záměru spoluvlastníci sepsali smlouvu. Zákon této smlouvě nepředepisuje konkrétní formu, musí ale obsahovat souhlasný úmysl vzniku spoluvlastnictví k zamýšlené koupi věci. Např. to může být dohoda o společné koupi věci.
- Z právního předpisu – tento způsob můžeme pozorovat nejčastěji u vzniku spoluvlastnictví z dědictví, kde jsou spoluvlastníci vymezeni jejich postavením v dědickém řízení podle míry majetkové účasti na dědictví.
- Rozhodnutím soudu

Pokud není velikost podílu nikde stanovena, nebo se spoluvlastníci nemohou dohodnout, platí vyvratitelná právní domněnka, že podíly jsou stejné.

³⁴ Rozsudek NS SSR ze dne 29.5.1974, sp. Zn. 2 Cz 37/74, (S IV, s. 480)

9. PŘEVOD SPOLUVLASTNICKÉHO PRÁVA

9.1. Převod na osobu blízkou

Občanský zákoník definuje osobu blízkou poměrně velmi široce a dokonce její rozsah ještě rozšířil oproti právní úpravě platné do konce roku 2013. „*Osoba blízká je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle jiného zákona upravujícího registrované partnerství (dále jen „partner“); jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní. Má se za to, že osobami blízkými jsou i osoby sešvagřené, nebo osoby, které spolu trvale žijí.*“³⁵

Nový občanský zákoník zavádí oproti „starému“ již i definici příbuzenství. Starý občanský zákoník, znal jen definici stupňů příbuzenství, ale ne příbuzenství samotného. Dle Nového občanského zákoníku je tedy „*příbuzenství vztah osob založený na pokrevním poutu, nebo vzniklý osvojením*“³⁶ Obdobnou definici obsahoval již Obecný zákoník občanský v 1811.³⁷ Rozhodující pro příbuzenství je způsob, jakým je vztah založen. Kromě samotného pokrevního zrození je možné příbuzenství i získat osvojením (adopcí).

Zákon tedy vyjmenovává několik kategorií osob blízkých:

- 1) **Příbuzní v řadě přímé** – jsou zrozeni jeden od druhého. Blíže viz výše.
- 2) **Sourozenci** – zde mohou nastat dvě situace, buď mohou být tzv. vlastní, nebo nevlastní. V prvním případě se jedná o sourozence, kteří mají stejné rodiče, ve druhém se jedná o sourozence, kteří mají společného jen jednoho z rodičů, a v praxi se může stát, že se ani neznají.
- 3) **Manžel nebo partner** – v případě těchto osob rozhodně můžeme předpokládat, že by pociťovali újmu druhého partnera jako újmu vlastní, ale zároveň je zde ze zákona vyloučeno, že by mezi nimi mohl být příbuzenský vztah. Jsou tedy zařazeni do definice osob blízkých jako

³⁵ § 22 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník

³⁶ § 771 zák. č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník

³⁷ § 40 o.z.o. „Rodinou rozumějí se prarodiče se všemi svými potomky. Poměr mezi těmito osobami nazývá se příbuzenství, poměr však, který vzniká mezi jedním manželem a příbuzným druhého manžela švagrovstvím.“

samostatná kategorie. Za osobu blízkou jsou považováni samozřejmě jen po dobu trvání manželství resp. registrovaného partnerství.

- 4) **Osoby sešvagřené** – v této oblasti se jedná o rozšíření okruhu osob blízkých, přičemž švagrovství je jednoznačně v zákoně definováno v § 774 Nového občanského zákoníku. Zákon zde přímo vyjímá ze způsobu zániku švagrovství, zánik smrtí manžela. Je zde stanoveno, že pokud zemře manžel přes kterého švagrovství vzniklo a který byl tedy určitým pojítkem do druhé rodiny, tak tento vztah nezaniká.
- 5) **Jiné osoby** – např. osoby žijící ve společné domácnosti, nebo osoba poručníka a poručenice.

Otázkou dále je, jestli osobou blízkou mohou být jen osoby fyzické, nebo i osoby právnické. Právnická osoba je založena osobami fyzickými, tzn., má společný personální prvek. Fyzická osoba se podílí na vytvoření základního kapitálu, ručí za závazky společnosti a podílí se na zisku. Domnívám se, že na takové personální a majetkové spojení lze použít analogii a charakterizovat ho, jako vztah obdobný rodinnému, protože by zde právnická osoba mohla utrpět újmu.³⁸

9.2. Předkupní právo

Ve starém občanském zákoníku bylo předkupní právo stanoveno pro každý převod po celou dobu trvání spoluvlastnictví. Nová úprava tento institut již v této podobě nezná a předkupní právo ponechává pouze v případech, kdy spoluvlastnictví vzniklo bez přičinění spoluvlastníků – např. děděním. To znamená, že nemohli od počátku ovlivnit své právní poměry. Navíc bylo zkráceno na půl roku od vzniku spoluvlastnictví.

Pro předkupní právo platí ze zákona výjimka, pokud se podíl převádí na manžela, sourozence, nebo příbuzného v řadě přímé. Nejsou zde již zmíněny např. osoby blízké, které naopak starý občanský zákoník výslovně uváděl. Druhou výjimkou je, pokud se podíl převádí na jiného spoluvlastníka.

Pokud se spoluvlastníci nedohodli jinak, a mají všichni (nebo více) zájem koupit podíl, vykoupí podíl dle velikosti svých podílů.

³⁸ Rozsudek NS 22 Cdo 1836/2003

Ve staré právní úpravě nebylo jednoznačně stanoveno, zda se předkupní právo vztahuje jen na úplatné převody, nebo i na neúplatné. Nová právní úprava tuto diskutabilní nejasnost jednoznačně vymezila a říká, že předkupní právo mají spoluvlastníci i v případě bezúplatných převodů. Pak mohou vykoupit podíl za cenu obvyklou.

9.3. Porušení předkupního práva

Oprávněná osoba, která byla zkrácena na svém předkupním právu se může domáhat na třetí osobě – nabyvateli věci, aby mu věc nabídla ke koupi. Pokud ta tak neučiní, může se dále domáhat žalobou u soudu, aby mu věc/podíl byla nabídnuta ke koupi a to za stejných podmínek za jakých ji třetí osoba nabyla od osoby zavázané. Rozhodnutí soudu v těchto případech nahradí chybějící smluvní projev vůle nabyvatele (§ 161 odst. 3 OSŘ). Pasivně legitimována je zde třetí osoba – nabyvatel, protože ten je vlastníkem věci a je oprávněn s ní nakládat. Vzhledem k tomu, že není výslovně upravena promlčecí doba, platí ustanovení § 629 Nového občanského zákoníku, který zde stanovuje, že promlčecí doba je tříletá, a dle § 619, který říká, že pokud může být právo uplatněno u orgánu veřejné moci, začíná promlčecí doba běžet od okamžiku, kdy mohlo být vykonáno právo poprvé.

10. OCHRANA PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

Ochrana podílového spoluvlastnictví se uskutečňuje stejným způsobem jako ochrana vlastnického práva individuálního. Tuto ochranu zaručuje již Listina v čl. 11³⁹ a 36⁴⁰. Ochrana vlastnického práva je poskytována stejným způsobem každému subjektu bez ohledu na fakt, jestli se jedná o osobu fyzickou nebo právnickou. Ústavněprávní ochrana vlastnického práva je konkretizována v celém právním řádu (např. trestní právo a jeho trestněprávní předpisy, správní právo a správně právní předpisy). Nejvýznamnější je však úprava občansko-právní. Občanský zákoník poskytuje ochranu vlastnických práv a výslovně ji upravuje

³⁹ Listina čl. 11. odst. 1. „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. „

⁴⁰ Listina čl. 36. odst. 1. „Každý se může domáhat stanoveným postupem svého práva u nezávislého a nestranného soudu a ve stanovených případech u jiného orgánu.“

jako možnost, že pokud se někdo cítí omezován ve výkonu svého práva, může se obrátit na orgán veřejné moci, za který je zde označen soud.⁴¹ Občanské právo poskytuje vlastníkovu různé prostředky ochrany a to:

- Ochranu svépomocí – **svépomoc** je výjimečným prostředkem ochrany subjektivních práv. Tento způsob ochrany může použít vlastník v případě, že bezprostředně hrozí zásah do jeho práva. Ochranu poskytovanou orgánem státní správy – poskytuje ji § 14 Nového občanského zákoníku jako ochranu pokojného stavu. Jedná se jen o ochranu předběžnou.
- Ochranu soudní – ta má svůj právní základ v § 12 Nového občanského zákoníku⁴² soudní ochrana se zde uskutečňuje prostřednictvím dvou specifických vlastnických žalob, které směřují proti tomu, kdo vlastníkovu neoprávněně zasahuje do vlastnického práva. Jsou to **žaloba na vydání věci** (actio reivindicatio) a **žaloba zápůrčí** (actio negatoria). Žalobou na vydání věci se vlastník může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje. V případě nemovitosti by se jednalo o žalobu na vyklizení nemovitosti. Oprávněni jsou zde k podání žaloby všichni spoluvlastníci. Žaloba zápůrčí slouží k obraně proti tomu, kdo neprávem zasahuje do vlastnického práva jiným způsobem než zadržováním věci, např. proti tomu, kdo brání vlastníkovu ve výkonu jeho vlastnických práv.

11. PODÍLOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ NEMOVITOSTI

Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem (§ 498 odst. 1 Nový občanský zákoník)⁴³. Pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí např. hranicí vlastnickou nebo katastrální. Pojem stavby občanský zákoník nikde nedefinuje, ta může být movitá i nemovitá. Movitou stavbou je taková, kterou lze přemístit bez toho aniž by byla změněna její podstata, takovou je např. zahradní domek nebo altánek. Nemovité stavby

⁴¹ § 12 zákona č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník „Každý, kdo se cítí ve svém právu zkrácen, může se domáhat ochrany u orgánu vykonávajícího veřejnou moc (dále jen "orgán veřejné moci"). Není-li v zákoně stanoveno něco jiného, je tímto orgánem veřejné moci soud.“

⁴² Proti tomu, kdo právo ohrozí nebo poruší, lze se domáhat ochrany u orgánu, který je k tomu povolán. Není-li v zákoně stanoveno něco jiného, je tímto orgánem soud.

⁴³ Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

můžeme dále rozdělit na ty, které se do katastru nemovitostí zapisují a na ty, které ne. Nemovitostmi, které se nezapisují jsou např. řadové garáže; těmi, které se zapisují jsou např. budovy.

Pokud je v podílovém spoluvlastnictví budova, musí být tato ve spoluvlastnictví jen jako celek. Není možné vykonávat vlastnické právo jen k části budovy. Z obsahu vlastnického práva vyplývá, že řadu práv a povinností souvisejících s vlastnictvím věci nelze k části věci vykonávat (o důležitých změnách musí rozhodovat všichni spoluvlastníci). Budova má řadu součástí, které z ní nelze oddělit, pokud by nemělo dojít k jejímu zásadnímu znehodnocení nebo k jejímu zničení. Mívá společné základy, nosné konstrukce, společný přívod a rozvod vody, plynu, tepla atd. Z pohledu právní teorie pak budova splňuje kritéria věci, jako předmětu vlastnického práva.

11.1. ocenění ideálního podílu

Občanský zákoník v § 1147 větě první říká, že „není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže ji soud za **přiměřenou náhradu** jednomu nebo více spoluvlastníkům.“ Při rozhodování je soud povinen přihlédnout k tomu, aby byla věc účelně využita. *„Přitom v praxi je sporné, jaká má být „**přiměřená náhrada**“ tomu spoluvlastníkovi (těm spoluvlastníkům), kterým nebyla věc přikázána do vlastnictví. Proti použití tzv. odhadní ceny svědčí zájem na spravedlivém řešení věci a zamezení takového postupu některého ze spoluvlastníků, který zřejmě směřuje k získání majetkové výhody na úkor ostatních. Proto se v praxi soudů začíná prosazovat zásada, že přiměřená náhrada by měla odpovídat obecné ceně, tj. ceně v místě obvyklé podle nabídky a poptávky. Tuto přiměřenou náhradu určí soud odpovídajícím podílem z ceny celé věci, nikoli cenou, za kterou by bylo možno prodat spoluvlastnický podíl.“*

Předmětem oceňování zde není věc jako taková, ale „jen“ vlastnické právo k ní. Nedochozí tudíž k prodeji jedné části věci, ale jejího ideálního podílu.

12. ZÁNÍK, ZRUŠENÍ A VYPOŘÁDÁNÍ

Podílové spoluvlastnictví zaniká ze stejných důvodů, z jakých dochází k zániku vlastnického práva (pokud ovšem vlastník pozbyl některých svých vlastnických oprávnění neznamená to zánik vlastnictví. Dokonce, i pokud pozbyl dočasně všech svých vlastnických oprávnění a jeho vlastnictví tím nezaniklo, tak zůstává vlastníkem, mluvíme pak o tzv. holém vlastnictví (nuda proprietas), tzn., že vlastník má vlastnické právo bez možnosti jej vykonávat). Zánik vlastnického práva můžeme třídit z několika hledisek a to na **zánik absolutní** (právo zaniká aniž by ho nabyl někdo další, např. zničení nebo spotřebování) a **relativní** (vlastnické právo zaniká vůči vlastníkovu původnímu, ale vzniká vzhledem k subjektu vlastníka nového). Některé způsoby zániku jsou např.:

- Na základě projevu vůle dosavadního vlastníka. A to např. smlouvou, opuštěním věci, zničením věci, spotřebováním
- Zánikem věci – jedná se o zánik, který vznikl nezávisle na vůli vlastníka na základě právní události (zemětřesení, povodeň, požár...). Nebo ztrátou věci – je to zvláštní případ zániku vlastnického práva, nezávislý na vůli vlastníka, kdy věc nebyla vlastníkovu vrácena nebo se o ni nepřihlásil.
- Dalšími možnými způsoby zániku jsou např. vydržení na základě zákonných podmínek (držitel musí být v dobré víře, že je oprávněný a musí uběhnout vydržecí doba tři nebo deset let podle toho, zda se jedná o věc movitou nebo nemovitou), rozhodnutím správního orgánu o vyvlastnění, rozhodnutím soudu o uložení trestu propadnutí věci nebo propadnutí majetku.
- Jedním ze způsobů zániku podílového spoluvlastnictví je jeho zrušení a vypořádání.

Ve vztahu podílového spoluvlastnictví nelze nikoho nutit setrvávat. Zákon zde vychází ze zásady, že nikoho nelze nutit, aby zůstal vázán spoluvlastnickým vztahem bez ohledu na svoji vůli. Jinak řečeno, každý spoluvlastník se může sám svobodně rozhodnout, zdali setrvá ve spoluvlastnickém vztahu či nikoli. Zákon proto umožňuje jeho zánik, zrušení a vypořádání. K zániku a následnému zrušení a vypořádání může dojít na základě dohody nebo rozhodnutím soudu.

Zrušení spoluvlastnictví a vypořádání pohledávek – je to nová úprava, která

stanovuje povinnost, že spoluvlastníci musí ještě před zrušením splatit a vypořádat pohledávky spjaté se společnou věcí včetně těch, které jsou splatné do jednoho roku od zrušení.⁴⁴

12.1. Odklad zrušení spoluvlastnictví

Je to institut, který chrání majetkové právo do budoucnosti. Spoluvlastníci prostřednictvím něj získávají jistotu, že spoluvlastnický vztah bude trvat minimálně ještě po stanovenou dobu. Jelikož se jedná o zásah do práv všech spoluvlastníků, musí s ním také všichni spoluvlastníci souhlasit, není zde možné rozhodnout většinou a přehlasovat menšinového spoluvlastníka a znemožnit mu tím oddělení od spoluvlastnictví. Tato dohoda může být uzavřena na dobu nejdéle deseti let s tím, že zákon nevylučuje, aby byla po deseti letech obnovena. Zároveň je také možné, dohodu kdykoli v průběhu její doby zrušit, ovšem opět jen za souhlasu všech spoluvlastníků.

Vzniknout může dohoda třemi způsoby:

- 1) Dohodu spoluvlastníků
- 2) Ze závěti – zůstavitel v závěti výslovně vymíní, že spoluvlastnický vztah bude trvat po určitou dobu. Tím vzniká předpoklad trvání, není to však nezrušitelné a spoluvlastníci se mohou dohodnout na zrušení.
- 3) Může být nařízeno soudem – zde ale platí omezení, že nejdéle na dva roky.

Pokud by se jednalo o odklad zrušení spoluvlastnictví, jehož předmětem je nemovitost zapsaná ve veřejném seznamu (katastr nemovitostí), musí mít tato dohoda formu veřejné listiny a zároveň být v tomto seznamu zapsána.

12.2. Překážka zrušení – důvody zvláštního zřetele hodné

V soukromém právu platí zásada smluvní volnosti, která se může projevovat mnoha způsoby. Např. tím, že si mohu vybrat, jestli uzavřu smluvní vztah, s kým, co bude jeho obsahem atd. Jedním z vlastnickových oprávnění vycházejících z této zásady je, že nemůže být nucen v jakémkoli vztahu setrvat. *„Ze zásady, že nikdo nemůže být spravedlivě nucen, aby setrval ve spoluvlastnickém vztahu, jsou však výjimky. Z důvodu zvláštního zřetele hodných soud nezruší a nevypořádá spoluvlastnictví příkázáním věci za náhradu nebo prodejem věci a rozdělením*

⁴⁴ Nová právní úprava obsažená v ustanovení § 1148 zákona č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník

výtěžku. Důvody zvláštního zřetele hodné musí soud pečlivě zkoumat a opatřit si o nich spolehlivé skutkové podklady. Takovými důvody podle povahy konkrétního případu jsou například vysoký věk odpůrce zejména v souvislosti s jeho zdravotním stavem, anebo skutečnost, že odpůrce značnou část svého života prožil v nemovitosti a při hodnocení intenzity zájmů navrhovatele a odpůrce by bylo v rozporu s dobrými mravy, aby bylo návrhu vyhověno. Kromě toho nepochybně důvodem hodným zvláštního zřetele je i šikanostní jednání navrhovatele. Ve všech případech, kde byl návrh zamítnut, ovšem není vyloučeno, aby v budoucnu, dojde-li k podstatné změně okolností konkrétního případu, nemohlo být na nový návrh podílové spoluvlastnictví soudem zrušeno a vypořádáno. Rozhodnutí je tzv. rozhodnutím pro tentokrát, tj. pouze pokud trvá původní skutkový stav, tedy zejména ty okolnosti a poměry, pro které k zamítnutí návrhu došlo.“⁴⁵

O.z.o. upravoval i další překážky zrušení. Jednalo se zejména o výčet těch věcí, které dělit nelze. Byly to „Služebnosti, mezníky a listiny nutné ku společnému užívání.“ Listinou nutnou ke společnému užívání byla třeba smlouva, nebo účetní kniha. Veškeré tyto listiny se zpravidla ukládaly u nejstaršího spoluvlastníka s tím, že ostatní si mohli na vlastní náklady pořídit kopie těchto listin. V Novém občanském zákoníku máme podobné ustanovené znovu, konkrétně v § 1146, které řeší dělbu společných listin a využívá k tomu stejnou myšlenku, jako o.z.o., tzn. uložení u nejstaršího spoluvlastníka.

12.3. Zrušení dohodou

Občanský zákoník při zániku spoluvlastnictví jeho zrušením dává přednost dohodě mezi spoluvlastníky (§ 1141 věta první)⁴⁶, přičemž výslovně říká, že dohoda musí být v případě nemovitosti nebo závodu písemná. Dohodu lze uzavřít kdykoli za trvání spoluvlastnického vztahu, tzn. i v průběhu soudního řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Dokonce i po vydání rozsudku, pokud ještě rozsudek nenabyl právní moci, je možné uzavřít dohodu o zrušení spoluvlastnictví, jejíž obsah se může lišit od obsahu nepravomocného soudního rozsudku. Uzavření dohody mezi spoluvlastníky kdykoli za trvání tohoto právního

⁴⁵ Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 6. vydání. Praha : C. H. Beck 2001, 1471 s.

⁴⁶ Nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud.

vztahu nelze ani vyloučit ani jakkoli omezit dohodou mezi spoluvlastníky, kterou by se předem vzdávali možnosti zrušit tímto způsobem spoluvlastnictví anebo v něm setrvat po určitou dobu.

„Tato dohoda **podle českého práva** řeší vztah všech spoluvlastníků ke společné věci (nikoli pouze k podílu), musí se tedy týkat vždy celého předmětu spoluvlastnictví a jejími účastníky musí být všichni spoluvlastníci. V této dohodě rovněž není třeba upravovat vzájemné vztahy mezi spoluvlastníky a ani jejich vzájemné vypořádání. Dohodu o zrušení spoluvlastnictví je třeba odlišovat rovněž od smlouvy o převodu vlastnictví, kterou všichni podíloví spoluvlastníci převádějí vlastnictví ke společné věci na jiný subjekt nebo na jiné subjekty. Podobnost s dohodou o zrušení spoluvlastnictví lze spatřovat pouze v tom, že této dohody se musí rovněž účastnit všichni spoluvlastníci⁴⁷, týká se rovněž celé věci nikoli podílu a konečně není vyloučeno, aby v důsledku této smlouvy došlo ke zrušení spoluvlastnictví⁴⁸.“

Pokud dojde k zániku spoluvlastnictví dohodou, je nutné následně provést vzájemné vypořádání (např. formou rozdělení věci). Dohoda o vypořádání se stane součástí dohody o zrušení a vzhledem k tomu, že se jedná o dvoustranný právní úkon, tak musí obsahovat zákonné náležitosti právního úkonu (náležitost subjektu, vůle, projev, poměru vůle a projevu a předmětu). Dohoda se musí týkat celého předmětu spoluvlastnictví. Není možné, aby se týkala jen jeho části. Převod spoluvlastnického podílu na ostatní spoluvlastníky není možné považovat za zrušení spoluvlastnictví. Jestliže nedojde mezi spoluvlastníky k dohodě o zrušení a vypořádání, může se, kterýkoli z nich obrátit na soud s návrhem na zrušení spoluvlastnictví. Vypořádání spoluvlastnictví může mít 3 formy: rozdělení věci, prodej věci a rozdělení výtěžku a přikázání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům. O těchto možnostech viz. dále.

⁴⁷ srov. Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. Praha: Linde Praha, a. s., 2002, s. 222.

⁴⁸ Např. je-li společná věc převedena do výlučného vlastnictví nabyvatele, je-li podíl převeden na jediného spoluvlastníka, reálné rozdělení, dobrovolná dražba atd.

12.4. Zrušení rozhodnutím soudu

Návrh na zrušení spoluvlastnictví soudu může podat kterýkoli spoluvlastník z jakéhokoli důvodu, nemusí se přitom jednat o důvod nijak závažný. „Soud není v těchto případech vázán návrhem účastníků a má možnost rozhodnout dle svého uvážení. Tím čím je soud je pouze zákonná úprava, která zakotvuje nejen způsoby zrušení a vypořádání, ale i jejich pořadí:

1. přednostním způsobem je rozdělení věci,
2. teprve po zjištění, že rozdělení věci není fakticky možné (např. proto, že není technicky možné vytvořit 2 samostatné bytové jednotky), může soud zvažovat další způsob v pořadí, kterým je, přikázání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům za přiměřenou náhradu.
3. prodej věci a rozdělení výtěžků dle velikosti podílů⁴⁹

12.4.1. Reálné rozdělení věci

Je to nejlepší způsob likvidace spoluvlastnictví. Ovšem ne každý předmět spoluvlastnictví lze reálně rozdělit. Předpokladem pro rozdělení je, že nedojde ke znehodnocení věci a věc bude možné užívat k jejímu původnímu účelu. Pokud se jedná o rozdělení nemovitosti, vychází se z toho, že pokud se dělí např. stavební pozemek, soud přistoupí k jeho rozdělení jen za předpokladu, že by tak nedošlo ke vzniku stavebních pozemků, které by svou rozlohou byly nevyužitelné. V případě dělení budov je možné jen dělení vertikální, pokud z technického hlediska je možné, takto budovy rozdělit (to nelze pokud mají např. společnou nosnou stěnu).

12.4.1.1. Rozdělení nemovitosti

Rozdělením nemovitosti musí vzniknout samostatné funkční celky. Musí mít samostatný přístup a přípojky, schodiště, komíny a regulaci technických zařízení apod. Jednotlivá podlaží a stavební konstrukce by neměli přesahovat z jedné nově vzniklé části do druhé. Budovy by tedy měly být rozdělitelné vertikálně a nikoli horizontálně.

Pokud dochází k rozdělení nemovitosti soudem, jedná se v podstatě o změnu, která vůči některému spoluvlastníku/některým spoluvlastníkům není pravděpodobně dobrovolná. Soud pak musí zvažovat kdo a jak nemovitost

⁴⁹ www.spotrebitele.info, autor článku: Mgr. Petra Macháčová, advokátka v Krnově

udržoval a spravoval ji, a to tím spíše pokud se jedná o spoluvlastníky se stejným ideálním podílem jedné poloviny.

V případě obytných domů, které jsou tvořeny několika samostatnými byty, může soud spoluvlastnictví vypořádat rozdělením tohoto domu na bytové jednotky.⁵⁰ Zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., který upravuje některé spoluvlastnické vztahy k budovám, bytům a nebytovým prostorům říká, že budova (nejméně dva prostorově uzavřené samostatné užitkové prostory s výjimkou hal) může být rozdělena prohlášením vlastníků na jednotky, kdy přísluší každému vlastníkovi určitá konkrétně vymezená část budovy (např. jeden byt) a ke společným částem vzniká vlastníkům podílové spoluvlastnictví. Můžeme říci, že je to takový smíšený typ spoluvlastnictví, kdy spoluvlastník je výlučným vlastníkem části budovy a spoluvlastníkem částí společných. Přitom vznik vlastnictví jednotky jako části domu na základě rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví není podmíněn shodnou vůlí všech spoluvlastníků⁵¹. Všichni spoluvlastníci ale musí být účastníky vypořádání spoluvlastnictví, není možné, aby vypořádání proběhlo jen za přítomnosti některých z nich.⁵²

Příklad

„Spoluvlastníci A a B vlastní pozemek (každý má podíl 1/2) – rozlehlou zahradu o rozloze půl hektaru, na které není žádná stavba (na pozemku se rovnoměrně nacházejí pouze stromy a keře). Spoluvlastníci se nemohou shodnout na správě společné věci a ani nejsou schopni dohodnout podmínky zrušení spoluvlastnictví. Z tohoto důvodu podá A návrh na zrušení spoluvlastnictví soudem. Vzhledem k dispozicím zahrady soud rozhodne, že je možné i účelné zahradu rozdělit, přičemž každý z bývalých spoluvlastníků bude nově výlučným vlastníkem 1/2 zahrady. Problém spočívá v tom, že zahrada (tak, jak byla původně)

⁵⁰ § 5 odst. 2 zákona 72/1994 o vlastnictví bytů, „Vlastnictví jednotky může vzniknout rovněž na základě dohody spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy nebo na základě dohody nebo rozhodnutím soudu o vypořádání společného jmění manželů. Je-li předmětem vypořádání podílové spoluvlastnictví budovy, může vlastnictví jednotek vzniknout jen po předchozím vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy tak, že velikost spoluvlastnických podílů budovy se rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu stanovených podle § 8 odst. 2. To platí obdobně, je-li předmětem vypořádání společného jmění manželů budova.“

⁵¹ Rozsudek NS ze dne 29. 7. 2003, sp. zn. 22 Cdo 650/2002 (soubor 2198/27)

⁵² Rozsudek NS ze dne 30. 9. 1966, sp. zn. 4 Cz 79/66 (R 16/1967)

je obklopena dalšími zahradami a jediná přístupová cesta vedla k místu, které je nyní na pozemku osoby B. Proto soud (i když návrh k soudu takový návrh neobsahoval) rozhodne o zřízení věcného břemene – služebnosti stezky – na pozemku osoby B. Pozemek osoby B se stane pozemkem služebným a osoba A (i každý další, kdo bude pozemek vlastnit po osobě A) má právo přes pozemek osoby B přecházet za účelem přístupu na cestu.⁵³

Předpokladem takového vypořádání je, že vztahy mezi spoluvlastníky jsou klidné a je zde minimální možnost, že bude docházet ke konfliktům.⁵⁴

12.4.2. Příkazání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům

Pokud věc nebylo možné reálně rozdělit, tak soud přistoupí k možnosti příkazání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům.

„Přihlíží přitom k tomu, aby věc mohla být účelně využita. V praxi se spornou otázkou, jaká má být tato „přiměřená náhrada“, zabýval jak Nejvyšší soud ČR, tak i soud Ústavní. Na základě jejich rozhodnutí můžeme tedy konstatovat, že soud by měl při stanovování ceny přiměřené náhrady vycházet z podílu na ceně celé věci, tj. znalec by ve svém znaleckém posudku měl ocenit celou nemovitost, a z této ceny by byla vypočtena přiměřená náhrada dle velikosti podílu. Přiměřená náhrada by tedy měla být stanovena jako odpovídající podíl z ceny celé věci, nikoli tedy jako cena, za kterou by bylo možné samostatně prodat spoluvlastnický podíl. Dále se soudy zabývaly otázkou, zda má být zjišťována tzv. „úřední“ (administrativní) cena nebo cena tzv. „obecná“ (tržní), přičemž se soudy přiklonily k ceně obecné, tj. ceně v místě obvyklé podle nabídky a poptávky!“⁵⁵

předpoklady příkazání věci tedy jsou:

- alespoň jeden spoluvlastník má zájem o předmět spoluvlastnictví
- věc bude co nejlépe a účelně využita

⁵³ I Novotý, P., Kedroňová, K., Štrosová, I., Štýsová, M. Nový občanský zákoník – vlastnictví a věcná práva. První vydání. Praha : Grada publishing. 2014 168 stran

⁵⁴ Rozsudek NS ze dne 22. 4. 2004, sp. zn. 22 Cdo 559/2004 (soubor 2846/30) „Předpoklad možného soužití. Možnost vypořádání podílového spoluvlastnictví k bytovému domu rozdělením na jednotky soud posuzuje i z hlediska dalšího možného soužití účastníků v jednom domě. Soud přistoupí k takovému rozdělení jen v případě, kdy vztahy mezi účastníky při užívání domu jsou po delší dobu nekonfliktní a jejich neshody nevyžadují rozhodování soudu podle § 139 ObčZ.“

⁵⁵ www.spotrebitele.info , autor článku: Mgr. Petra Macháčová, advokátka v Krnově

- věc bude přikázána za náhradu ostatním spoluvlastníkům, kteří vystupují ze spoluvlastnického vztahu

12.4.3. Prodej věci

Tento způsob vypořádání přichází v úvahu až jako způsob poslední tehdy, pokud nebyly uplatněny předchozí dva. Pokud tedy věc nelze rozdělit a ani jeden ze spoluvlastníků o ni nemá zájem, tak soud nařídí její prodej a výtěžek rozdělí podle velikosti podílů.

Předpoklady prodeje věci jsou následující:

- mezi spoluvlastníky nebyla uzavřena dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví,
- podání návrhu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví,
- rozdělení věci není dobře možné,
- neexistují důvody zvláštního zřetele hodné,
- nejsou dány podmínky pro přikázání věci za přiměřenou náhradu jednomu ze spoluvlastníků nebo více spoluvlastníkům⁵⁶,
- o vlastnictví k věci nemá žádný ze spoluvlastníků zájem.

Občanský zákoník v tomto případě stanoví, že výtěžek z prodeje věci bude rozdělen dle velikosti podílů jednotlivých spoluvlastníků.

PŘÍKLADY

„Dvě sestry (paní A a paní B) získaly v rámci dědického řízení do svého podílového spoluvlastnictví rodinný dům s jednou bytovou jednotkou. Podíly obou sester jsou stejné, tj. každá vlastní ideální polovinu. Nemovitost užívá jen jedna z nich (paní A), druhá (paní B) nemá zájem setrvávat ve spoluvlastnickém vztahu a nemá ani zájem na užívání nemovitosti. Paní B navrhne paní A, že v případě vyplacení jejího podílu na nemovitosti získá paní A recipročně nemovitost do svého výlučného vlastnictví.

⁵⁶ Rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 1563/99 In Soudní rozhledy 2000, č. 9, s. 268: „Podmínky pro přikázání věci za přiměřenou náhradu ve smyslu § 142 odst. 1 ObčZ nejsou dány, i když žalobce navrhuje, aby věc, jíž nelze rozdělit, byla přikázána jemu, jestliže nemá na zaplacení přiměřené náhrady, sám nechce věc užívat a hodlá ji naopak prodat, pokud mu bude přikázána a jestliže ani další spoluvlastník přikázání věci do svého vlastnictví za náhradu nenavrhuje. V takovém případě může soud nařídít prodej věci.“

Situace 1 Dohoda:

Paní A s návrhem paní B na zrušení podílového spoluvlastnictví souhlasí a souhlasí i s částkou, kterou paní B navrhla. Obě účastnice uzavřou písemnou dohodu o zrušení podílového spoluvlastnictví a o jeho vzájemném vypořádání. Písemná forma dohody je v případě vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti nutná pod sankcí její absolutní neplatnosti. Nedodržení písemné formy má za následek, že k dohodě není vůbec přihlíženo, tj. jako by k ní vůbec nedošlo!

Situace 2 příkazání věci

Paní A souhlasí se zrušením podílového spoluvlastnictví, souhlasí i s tím, že by nemovitost získala do svého výlučného vlastnictví ona, avšak nesouhlasí s částkou, kterou paní B požaduje na vypořádání. Protože k dohodě mezi oběma účastnicemi nedošlo, rozhodne se paní B, že se obrátí se svým nárokem na soud a podá návrh na zrušení podílového spoluvlastnictví a jeho vypořádání, a to za stejných podmínek, jaké navrhla již dříve, tj. zisk nemovitosti pro paní A za podmínky vyplacení podílu paní B.

Na základě návrhu paní B soud zahájí řízení. Nejprve posoudí, zda je možno nemovitost reálně rozdělit, dojde k závěru, že toto není možné. Ustanoví proto znalce za účelem zjištění ceny nemovitosti a to ceny obecné, ze které pak stanoví hodnotu spoluvlastnického podílu a následně přiměřenou náhradu. Ve svém rozhodnutí pak:

- I. zruší podílové spoluvlastnictví*
- II. přikáže nemovitost do výlučného vlastnictví paní A*
- III. uloží paní A zaplatit paní B přiměřenou náhradu*

Situace 3. zrušení soudem

Paní A nesouhlasí se zrušením spoluvlastnictví, tvrdí, že nebrání paní B v užívání, a navíc, že nemá prostředky na vyplacení požadované náhrady. Soud zjistil, že paní A brání paní B již od počátku v přístupu do nemovitosti, odmítá ji vydat klíče od nemovitosti, je soukromou podnikatelkou, vlastní mimo jiné auto zahraniční značky a další nemovitosti. Návrhu paní B proto vyhoví v celém rozsahu, přičemž postupuje ve svých úvahách jako v situaci 2.

Situace 4.

Paní A souhlasí se zrušením podílového spoluvlastnictví, nesouhlasí však s tím, že by nemovitost získala do svého výlučného spoluvlastnictví ona, ale nabízí ji žalobkyni a požaduje vyplacení přiměřené náhrady pro svou osobu.

I v tomto případě bude soud postupovat dle zákonného pořadí. Nejprve se bude zabývat reálným rozdělením nemovitosti. Po zjištění nemožnosti reálného rozdělení nemovitosti a po zjištění, že žádný ze spoluvlastníků nechce nemovitost nabýt do svého výlučného vlastnictví, rozhodne soud o jejím prodeji a o rozdělení výtěžku dle podílů.⁵⁷

13. SROVNÁNÍ SE STARÝM OBČANSKÝM ZÁKONÍKEM

Nový občanský zákoník doznal značného rozšíření paragrafové úpravy, která se rozšířila o mnoho podrobností, které starý občanský zákoník neupravoval. V mnoha věcech se vrací k Obecnému zákoníku občanskému, který měl také velmi rozsáhlou a podrobnou úpravu. Jednou z „novinek“ je např. institut správce společné věci, který ve starší úpravě nebyl a zákon o něm vůbec nehovořil, nicméně, jak je zmíněno výše, byl např. tento institut vypuštěn na přibližně 64 let, jelikož o.z.o. ho znal a využíval.

Další rozšíření se projevuje např. v oblasti rozhodování spoluvlastníků o společné věci, kde není již jen princip majorizace, ale zákon vyjmenovává tři kategorie rozsahu správy věci a s tím spojený rozsah souhlasu spoluvlastníků s nakládáním s věcí.

Jednou z nejvýznamnějších změn, které se v novém občanském zákoníku objevily je téměř zrušení předkupního práva, které je zachováno jen v případě, že spoluvlastníci nemohli od počátku ovlivnit své vnitřní vztahy, např. při vzniku spoluvlastnictví děděním a navíc je zkráceno jen na dobu půl roku od vzniku tohoto spoluvlastnictví.

⁵⁷ www.spotrebitele.info, autor článku Mgr. Petra Macháčová, advokátka v Krnově

V ostatních záležitostech nový občanský zákoník např. podrobněji upravuje hospodaření se společnou věcí, nebo práva a povinnosti spoluvlastníků. Jedná se o začlenění hlavních právních otázek, které byly doposud upravovány judikaturou. Občanský zákoník je tedy pro větší přehlednost a jasnost zaimplementoval přímo do paragrafové úpravy.

14. ZÁVĚR

Ve své diplomové práci jsem se věnovala oblasti podílového spoluvlastnictví, přičemž cílem bylo popsat základní úpravu, která od účinnosti Nového občanského zákoníku doznala značného rozšíření a naznačit nejběžnější problematiku, která vzniká při výkonu vlastnických práv.

Práce je orientována na současnou právní úpravu, která v době psaní této práce je v účinnosti teprve necelé tři měsíce. Zároveň je v práci i historický exkurz z dob starověkého Říma, období feudalismu a období počátku 19. století, kdy vznikl Obecný zákoník občanský. Exkurz je zde zmíněn jak v podobě celé kapitoly zmiňující výše uvedená tři období, tak i v podobě příležitostných srovnání v průběhu psaní celé práce.

Rozsah paragrafového znění právní úpravy s nástupem Nového občanského zákoníku doznal velkých změn. V současné době je téma podílového spoluvlastnictví upravováno 43 paragrafy, oproti původním osmi ve starém občanském zákoníku. Starý občanský zákoník sice měl velmi strohou právní úpravu, ale za dobu jeho existence tzn., od roku 1964 k němu byla vytvořena velmi rozsáhlá judikatura vyšších soudů, která sjednocovala výklad a aplikaci jednotlivých ustanovení, nebo postup při řešení spoluvlastnických sporů. Zákon byl tedy ve svém písemném zpracování velmi strohý, zato poskytoval velmi rozsáhlý prostor pro judikaturu, která dodávala této úpravě pružnost. I když v našem právním řádu nemáme precedentní právo, rozsudky vyšších soudů působí jako quasiprecedenty silou přesvědčivosti instituce, která je vydala.

Judikatury na téma podílové spoluvlastnictví dle Nového občanského zákoníku zatím mnoho nemáme a už vůbec ne v podobě judikatury vyšších soudů. Prozatím tedy v době psaní této práce není možné udělat srovnání, zda je větší rozsah paragrafů prospěšnější, případně, jaký vliv to bude mít na soudní praxi.

V práci jsem záměrně vynechala spoluvlastnictví bytů, neboť je to oblast velmi komplikovaná, která by mohla být samostatným tématem.

14.1. resumé

This thesis presents a basic overview of co-ownership, its issues and solutions. Starts with a historical excursion which permeates the whole work and is often the foundation of the current regulation. It compares the old and the new Civil Code, which came into effect from 1 January. 2014.

Given that it is effectively a very short time, only three months, it is not a lot of examples from practice or created any unifying the case law, which was, however, during the validity of the old Civil Code, which has been effective since 1964, very extensive.

The work is shown to illustrate a few examples that have an idea of simplifying the interpretation of certain provisions.

Overall, the work is conceived as a comprehensive overview without focusing on a specific area. The work is intentionally omitted ownership of of apartments that could be a separate work.

LITERATURA A PRAMENY

Knihy:

1. Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. 2. vydání. Praha : C. H. Beck 1995
2. Knappová, M., Švestka, J., a kol. Občanské právo hmotné. Svazek I. Třetí aktualizované a doplněné vydání. Praha : ASPI Publishing
3. Malý, K. a kol. Dějiny českého a československého právo do roku 1945. Praha : Linde, 1997
4. Rouček, F., Sedláček, J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. Praha. díl II., III. : Nakladatelství V. Linhart, 1935
5. Novotý, P., Kedroňová, K., Štrosová, I., Štýsová, M. Nový občanský zákoník – vlastnictví a věcná práva. První vydání. Praha : Grada publishing. 2014 168 stran

Právní předpisy

1. Ústavní zákon č. 2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod
2. Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 6. vydání. Praha : C. H. Beck 2001, 1471 s.
3. ABGB ze dne 1. června 1811 ve znění předpisů jej měnících a doplňujících ke dni 1.1.1925
4. Nový občanský zákoník 89/2012 Sb.,
5. Občanský zákoník 40/1964 Sb.,
6. Občanský zákoník 141/1950 Sb.
7. judikatura Nejvyššího soudu
8. judikatura Ústavního soudu

Internetové zdroje a právní programy

1. <http://www.spotrebitele.info/spolecnost/clanek.shtml?x=199777>
2. www.juristic.cz
3. právní program ASPI

SEZNAM PŘÍLOH

	strana
I. Dohoda podílových spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí	2
II. Nález ÚS 471/05 ze dne 22. 2. 2006	4

Dohoda podílových spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí

1. spoluvlastník

..... (jméno a příjmení, nebo název/obchodní firma)

..... (bydliště, nebo sídlo)

..... (datum narození/číslo OP, nebo IČO)

2. spoluvlastník

..... (jméno a příjmení, nebo název/obchodní firma)

..... (bydliště, nebo sídlo)

..... (datum narození/číslo OP, nebo IČO)

Čl. 1

Předmět spoluvlastnictví

Účastníci této smlouvy jsou na základě kupní smlouvy uzavřené dne
podílovými spoluvlastníky (*popis předmětu*). Podíly na společné
věci obou spoluvlastníků jsou stejné.

Čl. 2

Správa a užívání předmětu spoluvlastnictví

Předmět spoluvlastnictví bude spravovat podle vlastního uvážení výlučně
1. spoluvlastník, který rovněž bude předmět spoluvlastnictví výlučně užívat.
2. spoluvlastník s tím vyslovuje souhlas a sám nebude žádným způsobem
do správy předmětu spoluvlastnictví zasahovat. To však nevyklučuje jeho zásahy,
kterou by byly nutné k zachování věci či k odvrácení škody na věci hrozící.

Čl. 3

Zmocnění

2. spoluvlastník zmocňuje 1. spoluvlastníka ke všem úkonům a k vyřizování všech záležitostí týkajících se správy společné věci.

Čl. 4

Náklady na správu

Veškeré náklady spojené se společnou věcí a jejím užíváním bude hradit 1. spoluvlastník ze svých výlučných prostředků. Nemá právo požadovat z jakýchkoli důvodů podíl na úhradě uvedených plateb od 2. spoluvlastníka.

Čl. 5

Doba trvání smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Kdokoliv ze spoluvlastníků ji může vypovědět a to ve tříměsíční výpovědní lhůtě, jež začne běžet následující měsíc po doručení výpovědi druhému spoluvlastníku.

Čl. 6

Závěrečná ujednání

Smluvní strany prohlašují, že jim není známa žádná skutečnost bránící uzavření této smlouvy, s jejím obsahem souhlasí a na znamení toho připojují své podpisy.

Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom.

V dne

Podpisy:

(1.spoluvlastník)

(2.spoluvlastník)

PŘÍLOHA Č. II.

Spoluvlastnictví

II. ÚS 471/05

Odvolací soud svoje rozhodnutí postavil na závěru, že mezi stěžovateli a vedlejším účastníkem byla uzavřena konkludentní smlouva, z níž má vyplývat, že stěžovatelé nebudou požadovat po vedlejším účastníkovi žádné plnění za to, že vedlejší účastník užívá nemovitost nad rozsah svého spoluvlastnického podílu. Takový závěr ze skutkových zjištění nevyplývá. Svým rozhodnutím porušil právo stěžovatelů na ochranu vlastnictví ve smyslu čl. 11 Listiny a právo na spravedlivý proces, které je zaručeno v čl. 36 odst. 1 Listiny.

Ústavní soud 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. 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 na rozsah 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. Nárok, který se opírá o zákonné ustanovení nemůže být nárokem bezdůvodným ve smyslu ustanovení občanského zákoníku o bezdůvodném ustanovení. Ustanovení o bezdůvodném obohacení mají povahu kogentní a nelze je proto nepřipustným způsobem extenzivně vykládat. Takový výklad se dostává do extrémního rozporu se smyslem a účelem těchto ustanovení. Ústavní soud již v minulosti dovodil, že výklad jednoduchého práva, který je v extrémním rozporu s kogentním ustanovením zákona znamená porušení práva na spravedlivý proces.

Ústavní soud

Rozhodl v senátu složeném z předsedy o ústavní stížnosti stěžovatelů J. S. a J. Š., obou zastoupených JUDr. Z. O., advokátem, směřující proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 19. května 2005, č. j. 14 Co 448/2004 – 152, za účasti Krajského soudu v Plzni jako účastníka řízení a S. S., zastoupeného JUDr. Z. K., advokátem takto:

Rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 19. května 2005, č. j. 14 Co 448/2004 – 152, se zrušuje.

Odůvodnění

I.

Stěžovatelé se včas a řádně podanou ústavní stížností domáhali zrušení v záhlaví uvedeného rozsudku. Tímto rozsudkem Krajský soud v Plzni jako soud odvolací změnil rozsudek Okresního soudu v Klatovech ze dne 12. května 2004, č. j. 4 C 15/2002 – 129, ve výroku II. tak, že žalobu, kterou se žalobkyně c) a žalobce d) (stěžovatelé) domáhali každý zaplacení částky ve výši 4.652 Kč po žalovaném (vedlejší účastník), zamítl. Po skutkové stránce se jednalo v dané věci o to, že žalovaný užívá v nemovitosti, jejímiž spoluvlastníky jsou kromě něj a dalších osob i žalobci c) a d), byt o větší podlahové ploše, než odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu. Tento užitek je žalovaný podle názoru soudu prvního stupně povinen kompenzovat ve vztahu k žalobcům c) a d), přičemž výši tohoto užitku stanovil soud prvního stupně jako cenu nájmu za užívání bytu. Odvolací soud při posuzování dané problematiky a aplikaci § 137 odst. 1 občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“), vycházel v souladu 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 byť i z konkludentně uzavřené dohody spoluvlastníků nevyplývá nic jiného (např. že si za užívání nad rámec odpovídající spoluvlastnickému podílu nebudou nic hradit). Odvolací soud v této souvislosti konstatoval, že z obsahu spisu lze dovodit, že mezi spornými stranami byla konkludentně uzavřena dohoda o tom, že si navzájem nebudou nic hradit, neboť způsob užívání nemovitosti spoluvlastníky je stejný již několik desítek let a tato

situace se nezměnila ani poté, co se žalobci c) a d) stali v roce 1992 spoluvlastníky předmětné nemovitosti. Odvolací soud uzavřel, že mezi žalobci c) a d) a žalovaným platí od roku 1992 konkludentně uzavřená dohoda, která svědčí o tom, že si její účastníci za užívání nemovitosti nad rámec odpovídající spoluvlastnickému podílu nebudou poskytovat jakákoliv další plnění. Odvolací soud kromě výše uvedeného posoudil vzhledem ke všem okolnostem případu jednání žalobců c) a d) za šikanózní, tedy v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák.

Stěžovatelé v ústavní stížnosti namítali porušení čl. 11 odst. 1 a 3 Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listina“), vyjadřující obecnou vůli po majetkové rovnosti spočívající jak v oprávnění majetek vlastnit a nabývat, tak i obecnou vůli dávající rovnost všem vlastníkům respektovat a být respektován v ochraně svého majetku, a dále namítali porušení čl. 36 odst. 1 a 2 Listiny. Stěžovatelé vyjádřili přesvědčení, že výkon vlastnického práva vedlejšího účastníka je zneužíván na jejich úkor. Odvolací soud svým rozhodnutím potvrdil nerovný stav a ochranu vlastnictví porušil ve prospěch jednoho spoluvlastníka na úkor jiného. Nelze dovodit uzavření konkludentní smlouvy se žalovaným pouze z faktu, že až do smrti S. S. (otce vedlejšího účastníka) po něm (otci vedlejšího účastníka) nepožadovali vydání bezdůvodného obohacení. To vyplývá i ze skutečnosti, že stěžovatelé podali žalobu na vedlejšího účastníka v době, kdy ještě nebylo ukončeno dědické řízení po jeho zemřelém otci. Stěžovatelé stejně jako v odvolacím řízení poukázali na rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. dubna 2004, č. j. 22 Cdo 2624/2003 – 472, podle něhož podílovému spoluvlastníku, který užívá věc nad rozsah svého spoluvlastnického podílu, vzniká bezdůvodné obohacení, za které musí ostatním spoluvlastníkům poskytnout peněžitou náhradu, bez ohledu na to, zda o užívání rozhodla většina spoluvlastníků, počítaná podle velikosti jejich podílů nebo zda bylo upraveno jejich dohodou, nebo o užívání rozhodl soud. Porušení práva na spravedlivý proces spatřují stěžovatelé v tom, že odvolací soud rozhodl ve věci způsobem, který není v souladu se spravedlivým výkladem Listiny, občanského zákoníku a ustálené judikatury a rozhodl na základě důkazů v řízení neprovedených.

II.

Krajský soud v Plzni jako účastník řízení zcela odkázal na odůvodnění svého rozhodnutí. Vyjádřil přesvědčení, že postupem soudu nedošlo k porušení ústavně zaručených práv stěžovatelů.

Vedlejší účastník řízení ve vyjádření k ústavní stížnosti konstatoval, že ústavní stížnost je nedůvodná, neboť řízení před soudy obou stupňů probíhalo zcela standardně podle platných procesních předpisů. Soudy obou stupňů se v plném rozsahu vypořádaly se skutkovými tvrzeními žalobců i s procesní obranou vedlejšího účastníka. Vyjádřil přesvědčení, že nikdy nevykonával své vlastnické právo na újmu či ke škodě kohokoli jiného. Jsou to naopak stěžovatelé, kteří postupují v rozporu s dobrými mravy. Spoluvlastnictví představuje jednotu práv a povinností a pokud spoluvlastník neplní žádné povinnosti ve vztahu k předmětu vlastnictví, nemá podle přesvědčení vedlejšího účastníka nárok na příjem jakýchkoli užitků. Odvolací soud rozhodl zcela v souladu s konstantní judikaturou a zcela v souladu s ústavními principy.

III.

Ústavní soud se mohl ústavní stížností přímo zabývat, protože dovolání nebylo v dané věci přípustné s ohledem na § 237 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu, neboť se jednalo o peněžité plnění nepřevyšující 20.000 Kč.

Podle článku 83 Ústavy ČR je základním úkolem Ústavního soudu ochrana ústavnosti. Ústavní soud musí ve své činnosti respektovat jeden z hlavních principů právního státu, podle něhož státní moc lze uplatňovat jen v případech a mezích stanovených zákonem a to způsobem, který zákon stanoví (čl. 2 odst. 2 Listiny). Do rozhodovací činnosti obecných soudů je proto Ústavní soud oprávněn zasáhnout pouze tehdy, byla-li pravomocným rozhodnutím těchto orgánů porušena základní práva a svobody stěžovatelů chráněné ústavním zákonem. Ústavní soud tedy není vrcholnou třetí instancí v systému obecného soudnictví a není ani součástí soustavy obecných soudů. Proto mu zpravidla nepřísluší „přehodnocovat“ hodnocení dokazování provedené obecnými soudy (a to ani tehdy, pokud by se s ním sám neztotožňoval), pokud jím nejsou porušena ústavně zaručená základní práva nebo svobody stěžovatele. Ústavní soud by tedy mohl

hodnotit provedené důkazy v rozporu s hodnocením, jež provedly soudy obecné, jen výjimečně. Uvedené principy našly odraz rovněž ve skutečnosti, že nesprávná aplikace jednoduchého práva obecnými soudy zpravidla nemá za následek porušení základních práv a svobod; to může nastat, jak Ústavní soud konstatoval v řadě svých rozhodnutí (např. náleze ze dne 8. července 1999, sp. zn. III. ÚS 224/98, publ. in: Sběrka nálezů a usnesení ÚS, sv. 15, č. 98) až v případě, že dojde k porušení některé z těchto norem jednoduchého práva v důsledku svévole (např. nerespektováním kogentní normy) anebo v důsledku interpretace, jež je v extrémním rozporu s principy spravedlnosti (např. přepjatý formalismus).

V dané věci se Ústavní soud zabýval otázkou, zda na straně stěžovatelů došlo rozhodnutím odvolacího soudu k porušení jejich vlastnického práva ve smyslu čl. 11 Listiny, resp. zda došlo k porušení práva na spravedlivý proces podle čl. 36 Listiny.

Odvolací soud svoje rozhodnutí postavil na závěru, že mezi stěžovateli a vedlejším účastníkem byla uzavřena konkludentní smlouva, z níž má vyplývat, že stěžovatelé nebudou požadovat po vedlejším účastníkovi žádné plnění za to, že vedlejší účastník užívá nemovitost nad rozsah svého spoluvlastnického podílu. Konkludentní dohoda s výše zmiňovaným obsahem mohla být uzavřena mezi otcem vedlejšího účastníka a stěžovateli, příp. i mezi stěžovateli a vedlejším účastníkem. Tato dohoda ovšem vycházel z právního stavu, který mezi spoluvlastníky trval až do smrti S. S. staršího (14. dubna 2001). Smrtí S. S. staršího došlo k zásadní změně poměrů ve spoluvlastnických vztazích, na níž stěžovatelé reagovali snahou o vyřešení situace, kdy vedlejší účastník užívá nemovitost nad rámec svého spoluvlastnického podílu, úpravou hospodaření s věcí tak, aby odpovídala spoluvlastnickým podílům. Tuto snahu dokumentuje již to, že poté, co se stěžovatelé nedohodli s vedlejším účastníkem na úpravě hospodaření s nemovitostí, podali žalobu na zaplacení částky představující bezdůvodné obohacení na straně vedlejšího účastníka. Z toho lze usuzovat, že v žádné dohodě výše uvedeného obsahu po smrti otce vedlejšího účastníka nechtěli pokračovat, natož uzavírat, třeba i konkludentně dohodu novou. Skutečnou vůli stěžovatelů naznačuje i to, že obdobnou dohodu o úpravě hospodaření s věcí uzavřeli s další spoluvlastnicí E. M. (sestrou vedlejšího účastníka). Odvolací soud výše uvedené skutečnosti nezohlednil a postavil svoje

rozhodnutí na závěrech, které ze skutkových zjištění v žádném případě nevyplývají. Svým rozhodnutím tak nejenže porušil právo stěžovatelů na ochranu vlastnictví ve smyslu čl. 11 Listiny, ale zároveň postupoval v rozporu s principy spravedlivého procesu, který je zaručen v čl. 36 odst. 1 Listiny. Navíc, pokud by byl přijat závěr odvolacího soudu o existenci konkludentní dohody, zafixoval by se tím prakticky natrvalo stav, kdy jeden ze spoluvlastníků užívá společnou věc nad rámec svého spoluvlastnického podílu, ale nemusí za to poskytovat ostatním spoluvlastníkům žádné protiplnění. Tím by samozřejmě docházelo k porušení principu rovnosti ve vlastnických právech mezi jednotlivými spoluvlastníky.

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. I když mezi podílovými spoluvlastníky nedojde k dohodě o hospodaření se společnou věcí a jeden nebo více podílových spoluvlastníků věc užívá, nelze činit závěr, že věc užívají bez právního důvodu, neboť tímto důvodem je již jejich spoluvlastnické právo. Ujme-li se některý ze spoluvlastníků vlády nad společnou věcí bez dohody s ostatními spoluvlastníky, 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. 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.

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 na 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. Nárok, který se opírá o zákonné ustanovení nemůže být nárokem bezdůvodným ve smyslu ustanovení občanského zákoníku o bezdůvodném obohacení. Ustanovení o bezdůvodném obohacení mají povahu kogentní a nelze je proto nepřipustným způsobem extenzivně vykládat. Takový výklad se dostává do extrémního rozporu se smyslem a účelem těchto ustanovení. Jak již bylo uvedeno výše Ústavní soud již v minulosti dovedl, že výklad jednoduchého práva, který je v extrémním rozporu s kogentním ustanovením zákona znamená porušení práva na spravedlivý proces. Tak tomu je z tohoto důvodu i v posuzovaném případě.

Na základě výše uvedených důvodů Ústavní soud ústavní stížnosti stěžovatelů vyhověl a napadený rozsudek Krajského soudu v Plzni zrušil podle ustanovení § 82 odst. 3 písm. a) zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí Ústavního soudu se nelze odvolat.

V Brně dne 22. února 2006