

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA PRÁVNICKÁ

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Práva a povinnosti spoluvlastníků

Denisa Kuštová

Plzeň, 2023

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Akademický rok: 2022/2023

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Denisa KUŠTOVÁ**
Osobní číslo: **R18M0218P**
Studijní program: **M6805 Právo a právní věda**
Studijní obor: **Právo**
Téma práce: **Práva a povinnosti spoluvlastníků**
Zadávací katedra: **Katedra občanského práva**

Zásady pro vypracování

1. Úvod
2. Pojem a druhy spoluvlastnictví
3. Vznik a zánik spoluvlastnictví
4. Práva spoluvlastníků
 - 4.1 Právo věc držet
 - 4.2 Právo s věcí nakládat
 - 4.3 Právo věc užívat
 - 4.4 Právo požívat z věci plody a užitky
5. Podíl
 - 5.1 Právo se svým podílem disponovat
6. Povinnosti spoluvlastníků
7. Správa společné věci
8. Závěr

Rozsah diplomové práce:
Rozsah grafických prací:
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná**

Seznam doporučené literatury:
viz příloha

Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Radek Spurný**
Katedra občanského práva

Datum zadání diplomové práce: **31. března 2022**
Termín odevzdání diplomové práce: **31. března 2023**



JUDr. et PhDr. Stanislav Balík, Ph.D.
děkan



Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.
vedoucí katedry

V Plzni dne 1. července 2022

*"Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma: **Práva a povinnosti spoluvlastníků** zpracovala sama. Veškeré prameny a zdroje informací, které jsem použila k sepsání této práce, byly citovány v poznámkách pod čarou a jsou uvedeny v seznamu použitých pramenů a literatury."*

Podpis autorky práce

.....

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala panu JUDr. Radkovi Spurnému za cenné rady a připomínky, které mi poskytl při psaní méj diplomové práce a taktěž za čas, který s touto pomocí strávil.

Obsah

ÚVOD	8
1. HISTORICKÝ EXKURZ	9
1.1 VĚCI V ŘÍMSKÉM PRÁVU	9
1.2 POJEM SPOLUVLASTNICTVÍ V ŘÍMSKÉM PRÁVU.....	10
1.3 SPOLUVLASTNICKÝ PODÍL	11
1.4 NAKLÁDÁNÍ SE SPOLEČNOU VĚCÍ	11
2. POJEM A DRUHY SPOLUVLASTNICTVÍ	13
2.1 POJEM SPOLUVLASTNICTVÍ.....	13
2.2 DRUHY SPOLUVLASTNICTVÍ.....	15
2.2.1 <i>Reálné spoluvlastnictví</i>	15
2.2.2 <i>Ideální spoluvlastnictví</i>	16
2.2.3 <i>Přídavné spoluvlastnictví</i>	16
3. PODÍL	18
3.1 PRÁVO SE SVÝM PODÍLEM DISPONOVAT	20
3.1.1 <i>Zatížení spoluvlastnického podílu zástavním právem</i>	20
3.1.2 <i>Opuštění spoluvlastnického podílu</i>	21
3.1.3 <i>Možnost spoluvlastníka ohledně spoluvlastnického podílu pořídit pro případ smrti</i>	21
3.1.4 <i>Nájem spoluvlastnického podílu mezi podílovými spoluvlastníky</i>	22
3.1.5 <i>Nájem spoluvlastnického podílu třetí osobou</i>	23
3.1.6 <i>Zatížení spoluvlastnického podílu služebností</i>	23
3.2 PŘEDKUPNÍ PRÁVO	24
3.2.1 <i>Porušení předkupního práva spoluvlastníka v judikauře</i>	26
3.3 OCHRANA SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU	27
4. PRÁVA SPOLUVLASTNÍKŮ	29
4.1 PRÁVO SPOLUVLASTNÍKA NA VYÚČTOVÁNÍ A PODÍL Z PLODŮ A UŽITKŮ ZE SPOLEČNÉ VĚCI.....	29
4.1.1 <i>Právo spoluvlastníka na vyúčtování</i>	29
4.1.2 <i>Právo spoluvlastníka na podíl z plodů a užitků ze společné věci</i>	31
4.2 PRÁVO SPOLUVLASTNÍKA NA VÝTĚŽKY ZE SPOLEČNÉ VĚCI	32
4.3 PRÁVO VĚC DRŽET	34

4.4 PRÁVO VĚC UŽÍVAT	35
5. VZNIK SPOLUVLASTNICTVÍ.....	37
5.1 VZNIK SPOLUVLASTNICTVÍ OBECNĚ	37
5.2 ORIGINÁRNÍ ZPŮSOBY VZNIKU SPOLUVLASTNICKÉHO PRÁVA.....	38
5.2.1 Přivlastnění	38
5.2.2 Nález.....	39
5.2.3 Nabytí přírůstkem.....	39
5.2.4 Vydržení.....	41
5.2.5 Nabytí od neoprávněného.....	41
5.2.6 Nabytí vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci.....	42
5.3 DERIVATIVNÍ ZPŮSOBY VZNIKU VLASTNICKÉHO PRÁVA	43
5.3.1 Převod vlastnického práva podle občanského zákoníku	43
5.3.2 Převod nemovitých věcí.....	44
6. ZÁNİK SPOLUVLASTNICTVÍ.....	45
6.1 ODDĚLENÍ ZE SPOLUVLASTNICTVÍ	45
6.1.1 Zákonné výjimky z oddělení ze spoluvlastnictví	46
6.2 LIKVIDACE SPOLUVLASTNICTVÍ DOHODOU	48
6.3 ROZDĚLENÍ SPOLEČNÉ VĚCI.....	49
6.4 PŘIKÁZÁNÍ SPOLEČNÉ VĚCI.....	49
7. SPRÁVA SPOLEČNÉ VĚCI.....	51
7.1 BĚŽNÁ SPRÁVA SPOLEČNÉ VĚCI.....	51
7.2 MIMOŘÁDNÁ SPRÁVA SPOLEČNÉ VĚCI.....	53
7.3 ROZHODOVACÍ PRAXE NEJVYŠŠÍHO SOUDU V OTÁZCE SPRÁVY SPOLEČNÉ VĚCI	55
ZÁVĚR.....	60
CIZOJAZYČNÉ RESUMÉ.....	62
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	63
POUŽITÁ LITERATURA	64

Úvod

Jako téma pro svoji diplomovou práci jsem zvolila "Práva a povinnosti spoluvlastníků". Svoji osnovu jsem vytvořila na základě šesti hlavních kapitol, ve kterých budu pojednávat nejprve o pojmu a druzích spoluvlastnictví, neboť považuji za nezbytné alespoň okrajově zmínit pojem a s tím související druhy spoluvlastnictví, se kterým budeme v rámci celé diplomové práce pracovat.

Tématem další kapitoly bude vznik a zánik spoluvlastnictví. Zde rozdělím vznik spoluvlastnictví na vznik originárním a derivativním způsobem. Naopak zánik spoluvlastnictví potom bude členěn do kapitol oddělení ze spoluvlastnictví, likvidace spoluvlastnictví, rozdělení společné věci a příkázání společné věci.

Následující kapitola ponese název "Práva spoluvlastníků", přičemž mezi tato práva zařadím právo věc držet, právo s věcí nakládat, právo věc užívat a právo požívat z věci plody a užitky.

V souvislosti se spoluvlastnictvím také bude nezbytné vysvětlit pojem "spoluvlastnický podíl", neboť se jedná také o často užívaný pojem a čtenář se s ním formou této kapitoly blíže seznámí. S tímto souvisí také právo spoluvlastníka se svým podílem disponovat.

Pod kapitolu povinnosti spoluvlastníků zahrnu zejména správu společné věci, která bude také rozčleněna do podkapitol na zprávu běžnou a mimořádnou.

Pro psaní mojí diplomové práce jsem našla několik přínosných publikací, nejužitečnější ale pravděpodobně bude komentář k občanskému zákoníku, který pomáhá ustanovení občanského zákoníku blíže a srozumitelněji vysvětlit a v mnoha případech se také odkazuje na judikaturu, kterou můžeme následně také použít pro čerpání přínosných informací. Vzhledem k tomu, že institut spoluvlastnictví znali již Římané, bylo by jistě přínosné do diplomové práce zakomponovat také krátkou kapitolu o spoluvlastnictví v římském právu.

Cílem mojí diplomové práce je přiblížit čtenářům, jakými právy a povinnostmi disponují spoluvlastníci ve vztahu jednak ke svému podílu a jednak ke společné věci jako k celku. Právě z tohoto důvodu bude větší část práce věnována těmto dvěma kapitolám, ostatní kapitoly budou oproti nim rozebrány pouze střídavě.

1. Historický exkurz

1.1 Věci v římském právu

V římském právu věc (*res*) můžeme označit za objekt práva. Věci budou obecně definovány jako hmotné statky, které jsou nadány samostatnou existencí, a to bez ohledu na to, zda se bude jednat o věci živé (zvíře, otrok) nebo o věci neživé (těmi budou všechny ostatní věci). Podstatnou vlastností věcí bude tedy jejich hmotný základ, dle některých římských právníků však můžeme hovořit i o věcech nehmotných. Podle právníka Gaia jde o věci, jejichž podstata je nehmotná (například pozůstalost, *ususfructus* a podobně), jde však vyjádřit hmotně – zejména v penězích.

Právník Gaius provedl ve své učebnici (konkrétně ve vstupní pasáži II. knihy s názvem "O rozdělení věcí") obecný výklad o věcech, které jsou a které nejsou vyloučeny z právního obchodu a dále také výčet některých kategorií věcí, které jsou nezbytné pro římský právní řád.¹

Z Gaiova rozřídění věcí podle měřítka, zda věc lze či nelze vlastnit došlo k dělení na *res in patrimonio* – věci v soukromém vlastnictví a *res extra patrimonium* – věci v majetku nikoho, které ani nemůže nikdo vlastnit.

Další podskupinu věcí dle rozdělení římských právníků budou tvořit věci vyloučené z vlastnictví – *res divini iuris* – zde se bude jednat o věci božského práva, jež byly občany římského státu považovány za majetek bohů a taktéž spadající pod jejich ochranu. Mezi ně budou spadat *res sacrae* (věci svaté) - to jsou věci, které byly primárně určeny ke kontaktu občanů s vyšším božstvem (zejména chrámy, modlitebny, obecně tedy lze říci, že se jedná o veškerá posvátná místa), dále *res religiosae* (věci posvátné) - neboli věci obětované bohům podsvětí. Zde bychom jako příklad uvedli zejména hroby a hrobky. Zajímavostí zde je, že hroby otroků budou do této skupiny spadat také, a to z toho důvodu, že po smrti se na tělo otroka pohlíželo jako na tělo svobodného. Za situace, kdy je osoba pohřbena na pozemku jakékoli osoby, tímto okamžikem se pozemek stává *locus religiosus* – dochází k tomu, že vlastník k pozemku pozbyde své vlastnické právo. Vedle toho lze zmínit skupinu věcí nazývanou jako *res sanctae* (věci svaté, neporušitelné) - v tomto případě půjde o takové věci, které ze své podstaty žádnou posvátnou funkci nemají.

¹ KINCL, Jaromír a URFUS, Valentin. Římské právo. Praha: Panorama, 1990, s. 113-114. ISBN: 80-7038-134-5.

Jejich svátost je však pro občany natolik samozřejmá, že je chránili nejen oni sami, nýbrž je taktéž svěřili pod ochranu bohů. Zejména zde můžeme hovořit o městských hradbách či branách.

Poslední skupinou věcí dle římských právníků byly věci, s nimiž nebylo možné za žádných okolností obchodovat. Konkrétně se bude jednat o *res extra commercium*. První složku této skupiny budou tvořit *res communes omnium* – tedy věci patřící všem, což ze své podstaty již vylučuje možnost s nimi obchodovat. Bude se jednat o něco, co v dnešním právu nazýváme veřejné statky – tedy voda, vzduch, moře, pláž a podobně. Druhou složku vedle nich potom představují *res publicae* – jedná se o skupinu věcí, které byly prohlášeny za veřejné státem. To budou kupříkladu náměstí, divadla, ulice. Navzdory tomu, že se nejedná o první skupinu, kterou bychom dnes nazvali veřejnými statky, spadají tyto věci do spoluvlastnictví všech občanů. V neposlední řadě nebylo přípustné ani obchodování se svobodnými lidmi.

1.2 Pojem spoluvlastnictví v římském právu

Vlastnictví k dané věci si dle formulací římského práva můžeme nejjednodušeji představit jako něco, co každé jiné osobě brání s věcí manipulovat či jakkoli jinak na ní působit. Z tohoto vyplývá, že je zcela nemožné, aby k jedné věci existovalo několik vlastnických práv, neboť vlastnické právo jednoho by z podstaty věci vylučovalo vlastnické právo druhého.

Již Římané však znali institut, kdy k jedné věci vzniklo zároveň vlastnické právo více osob. Stalo se tak v případě, kdy například věc, která není fakticky dělitelná, přešla dědickou posloupností společně na více dědiců – a tímto fakticky vzniká spoluvlastnictví (či *communio* nebo *condominium*) daných spoludědiců. Tímto okamžikem nastává chvíle, kdy vzniká stejně vlastnické právo, jak jsme jej výše popsali, subjektem tohoto vlastnického práva však nyní nebude jedna osoba, nýbrž více osob, kterým na věci náleží shodná a nerozlučná práva, jako by věc vlastnila pouze jedna osoba. Dalo by se říci, že tito spoluvlastníci mají všichni společně panství nad věcí. Pod touto formulací si lze představit souhrn povinností a oprávnění, jimiž každý ze spoluvlastníků disponuje (příkladem dispozicí se svým spoluvlastnickým podílem může být zcizení, zřízení věcného práva atd. - viz dále). Je však nutno dodat, že každý ze spoluvlastníků je omezen ve výkonu svých práv a povinností stejnými právy a povinnostmi ostatních spoluvlastníků.

Vzhledem k tomu, že jsme výše popsali vznik spoluvlastnictví jako přechod vlastnického práva více osob k nedělitelné věci, je třeba si definovat, jak je takové spoluvlastnictví určeno. Pro tyto potřeby známe institut spoluvlastnického podílu, nejčastěji potom *pars pro indiviso*, tedy podíl ideální. Jeho podstata spočívá v tom, že je vyjádřena pouze míra účasti spoluvlastníka na konkrétním spoluvlastnickém vztahu, není však určeno konkrétně, co komu patří, neboť takto z podstaty věci ani určit nelze.² Došlo-li k situaci, že jeden z vlastníků se svého podílu vzdá, připadá automaticky tento podíl na ostatní spoluvlastníky (a to v takovém poměru, jaké jsou jejich dosavadní podíly).

1.3 Spoluvlastnický podíl

Spoluvlastnický podíl je, jak již vyplývá ze samotného názvu, pouze nějaký díl (nějaká část) samotného vlastnictví, která je vyjádřena zlomky. Tento podíl vyjádřený zlomkem potom slouží nejčastěji k tomu, že pokud například dojde k prodeji, v tomto poměru potom náleží spoluvlastníkům protiplnění za prodej, případně jak dělit náklady na udržování společné věci.

1.4 Nakládání se společnou věcí

Jedná-li se o takové nakládání spoluvlastníka se společnou věcí, jež překračuje podstatu běžného užívání, bude k takovému úkonu (shodně, jako je tomu i dnes) třeba souhlasné vůle všech spoluvlastníků. Takové nakládání, které postihuje věc jako celek, stejně tak například zcizení věci, vyžadovaly výslovný souhlas a původně zřejmě také společné, časově jednorázové spolupůsobení spoluvlastníků dané věci. Právní účinky zde nastaly okamžikem vyslovení vůle posledního ze spoluvlastníků.

V případě jedné z forem spoluvlastnictví nazývané *societas ercto non cito* (vztah, který vznikal v případě velmi blízkých dědiců) bylo možné, aby jeden ze spoluvlastníků učinil krok, jež bude závazný pro všechny další spoluvlastníky věci. Obdobně tomu bylo i v případě procesní ochrany společného práva, kdy taktéž

² KINCL, Jaromír a URFUS, Valentin. Římské právo. Praha: Panorama, 1990, s. 201. ISBN: 80-7038-134-5.

mohl jednat jeden ze spoluvlastníků věci, čímž vyvolal právní účinky i pro ostatní spoluvlastníky.³

³ KINCL, Jaromír a URFUS, Valentin. Římské právo. Praha: Panorama, 1990, s. 202. ISBN: 80-7038-134-5.

2. Pojem a druhy spoluvlastnictví

2.1 Pojem spoluvlastnictví

V případě, kdy vlastnictví svědčí více osobám, hovoříme o spoluvlastnictví. Zákon číslo 89/2012Sb. (dále jen "Občanský zákoník") upravuje spoluvlastnictví v rámci věcných práv. Konstatuje, jakými právy a povinnostmi disponují spoluvlastníci vůči jejich společné věci a podle jakých pravidel se řídí správa společné věci. Zabývá se rovněž otázkami zrušení spoluvlastnictví a vypořádání spoluvlastníků.

Spoluvlastníky mohou být jak fyzické osoby, tak i osoby právnické nebo stát. Zákon nepočítá s žádnými omezeními pro to, kdo se v obecné rovině může vlastníkem, potažmo spoluvlastníkem stát. Mimo spoluvlastnictví mezi lidmi, kteří spolu nejsou ve svazku manželském existuje taktéž spoluvlastnictví mezi manželi. V tomto případě se bude nejčastěji jednat o tzv. společné jmění manželů, což je právní institut manželského majetkového práva, který se od spoluvlastnictví značně odlišuje, není to však pravidlem.

Spoluvlastnictví bude nutno chápat v tom smyslu, že každý spoluvlastník disponuje ideálním podílem dané věci. To znamená, že pokud spoluvlastník vlastní jednu polovinu dané věci, nelze určitě říci, kterou konkrétní polovinu věci vlastní. Říkáme, že vlastní ideální polovinu z celku. Zásadou spoluvlastnictví je představa, že spoluvlastníci mají věc „dohromady“, což bychom mohli pochopit jako situaci, kdy každý ze spoluvlastníků fakticky vlastní celou věc.⁴

Spoluvlastníci představují jakési specifické společenství, přičemž při právním styku představují zevně jednu osobu. Z výše uvedeného je možné vydedukovat, že ačkoli práva spoluvlastníka se vztahují k celé věci, je nutné brát v potaz, že jeho práva jsou omezena právy spoluvlastníků. Co se týče kvality práv spoluvlastníků, žádné z nich nelze preferovat, to znamená, že žádné z nich nemá z povahy věci přednost. Pokud by ke kolizi dvou práv došlo, je zde možné postupovat podle testu proporcionality.⁵ Nejvyšší soud ve svém usnesení konstatoval, že poloviční spoluvlastník například nemůže provést stavební úpravy

⁴ NOVOTNÝ, Petr, KEDROŇOVÁ, Kristina, ŠTROSOVÁ, Ilona, ŠTÝSOVÁ, Monika. Nový občanský zákoník Vlastnictví a věcná práva. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2014. s.75. ISBN 978-80-247-9137-1.

⁵ Testem proporcionality rozumíme takový právní princip, který užíváme v případě, kdy dojde ke kolizi dvou základních lidských práv a je třeba rozhodnout, které právo bude mít v konkrétním případě přednost na úkor práva druhého. Sledovaným cílem je zde ochrana hodnotnějšího práva s co nejmenším omezením či odepřením práva stojícího v opozici.

bez souhlasu ostatních spoluvlastníků, neboť by tímto mohlo docházet ke kolizi s protichůdnými právy dalších spoluvlastníků.⁶

Pojem spoluvlastnictví definuje občanský zákoník v ustanovení §1115 odst. 1, ze kterého vyplývá, že spoluvlastníci disponují právem k věci společně a nerozdílně. Stěžejní myšlenkou spoluvlastnictví je skutečnost, že nikdo nesmí být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Tato myšlenka je zakotvena v ustanovení § 1140 odst. 1 občanského zákoníku. Odst. 2 nám dále praví, že pokud se jedná o věc, kterou lze rozdělit a tato následně nepozbyde své hodnoty, či nebude rozdělením znemožněno její běžné užití, může se kdykoli spoluvlastník rozhodnout, že se ze spoluvlastnictví oddělí. Pokud bude předmětem spoluvlastnictví věc, kterou nebude vhodné za tímto účelem rozdělit, bude může se spoluvlastník domáhat vyřešení situace formou zrušení spoluvlastnictví.⁷

Předmětem spoluvlastnického vztahu je reálná část věci. Obecně je vyloučeno výlučné vlastnictví či reálné spoluvlastnictví jen k části věci. O takovém reálném či děleném spoluvlastnictví lze za současné právní úpravy uvažovat jen v případě rozhrad nebo bytového spoluvlastnictví. V jiném případě není předmětem reálně určená či vyčleněná část nebo plocha věcí, ani případě, že by například svojí plochou odpovídala velikosti spoluvlastnického podílu, a to ani za situace, kdy by toto bylo v souladu s dohodou o užívání společné věci.⁸

Žádnému ze spoluvlastníků (bez souhlasu nebo plné moci všech dalších spoluvlastníků) není povoleno zcizovat ani zatěžovat věc náležící do spoluvlastnictví. Spoluvlastník je obecně způsobilý pouze k dispozici se svým spoluvlastnickým podílem (včetně zatížení zástavním právem či služebností). Tyto dispozice mohou rovněž zatěžovat právní nástupce tohoto spoluvlastníka, nemohou se však z podstaty věci týkat celé společné věci (muselo by dojít k souhlasnému stanovisku všech spoluvlastníků).

Spoluvlastník je naopak sám bez souhlasu ostatních spoluvlastníků oprávněn uplatňovat veškeré zákonné prostředky, které poslouží k ochraně jeho vlastnického práva k věci patřící do spoluvlastnictví.⁹

⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2018, sp. zn. 22 Cdo 3347/2018.

⁷ HURDÍK, Jan et al. Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 220-221. ISBN: 978-80-7380-377-3.

⁸ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. str. 1195-1196, ISBN: 978-80-7400-747-7.

⁹ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. str. 1198, ISBN: 978-80-7400-747-7.

2.2 Druhy spoluvlastnictví

Spoluvlastnictví můžeme rozdělit do dvou hlavních skupin – spoluvlastnictví podílové a spoluvlastnictví bezpodílové. Zde se jedná především o způsob, jakým byly vymezeny podíly. Základní princip tohoto dělení obsahoval původní občanský zákoník, avšak od 1. 8. 1998 je tímto upraveno už pouze spoluvlastnictví podílové, neboť bezpodílové spoluvlastnictví bylo nahrazeno institutem společného jmění manželů.

Na základě osob, které vystupují jakožto subjekty spoluvlastnického vztahu lze hovořit buď o spoluvlastnictví osobním, v němž jsou subjekty pouze fyzické osoby a naproti tomu o spoluvlastnictví smíšeném, kde budou některým ze subjektů buď právnické osoby, či případně stát.

V právní teorii zpravidla rozlišujeme několik druhů podílového spoluvlastnictví. Toto dělení závisí na uspořádání vnitřních vztahů, případně na tom, jak je společná věc rozdělena, tedy jakou povahu mají samotné spoluvlastnické podíly.

2.2.1 Reálné spoluvlastnictví

Věc, kterou můžeme rozdělit na reálné, tedy zjevně patrné, podíly bude věc v reálném spoluvlastnictví. Podstatou tohoto druhu spoluvlastnictví je fakt, kdy spoluvlastníci dokáží zřetelně rozlišit, která část společné věci je koho. Z logiky věci se tedy musí jednat o takovou movitou či nemovitou věc, kterou lze užívat i jinak než pouze jako celek. Věc tedy bude rozdělena na díly (například pozemek rozdělený zídkami, přičemž každá část pozemku bude v reálném spoluvlastnictví dané osoby) i když navenek věc jako dělená nevystupuje, nejsou její díly patrné. U reálného spoluvlastnictví tedy náleží každá jednotlivá část konkrétní osobě spoluvlastníka.¹⁰

¹⁰DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 74. ISBN: 978-80-7478-325-8.

2.2.2 Ideální spoluvlastnictví

Ideální spoluvlastnictví je opakem spoluvlastnictví reálného. Jedná se o formu založenou na myšlence, kdy podíly nejsou konkrétně definovány, a tudíž nelze označit konkrétní část věci, která připadá jednomu a jiná část věci zase druhému ze spoluvlastníků. Jedná se pouze o ideální podíl, to znamená budeme vědět, že vlastníkovi připadá 1/2 věci spadající do spoluvlastnictví, ale nebudeme moci přesně konkretizovat, která část to je. Bude se tedy jednat o jakousi abstraktní část.

Obecně lze konstatovat, že mluvíme-li o podílovém spoluvlastnictví, máme na mysli ideální podílové spoluvlastnictví. Podíloví spoluvlastníci tak potom budou přesněji řečeno ideálně-podíloví spoluvlastníci. Přesnou definici provádí občanský zákoník v ustanovení § 1116. Navenek během právního styku všichni spoluvlastníci dohromady představují jednoho vlastníka věci, protože právě na tomto je koncept ideálního spoluvlastnictví postaven.

Rozdíl mezi reálným a ideálním spoluvlastnictvím můžeme nejjednodušeji vysvětlit na příkladu spoluvlastnictví zahrady. Bude-li se jednat o případ, který jsme již výše uvedli, kdy bude zahrada rozdělena například betonovou zdí na dvě části, lze určit, která z částí bude patřit kterému spoluvlastníkovi a bude se tím pádem jednat o reálné spoluvlastnictví. Naopak bude-li zahrada pouze jeden oplocený pozemek ve spoluvlastnictví dvou lidí, nelze nikdy říci, která konkrétní část bude patřit komu – zde tedy hovoříme o ideálním spoluvlastnictví (spoluvlastnický podíl bude ideální polovina).

Podstatou ideálního podílového spoluvlastnictví je tedy laicky řečeno fakt, kdy si nelze sáhnout na konkrétní část věci, která spoluvlastníkovi náleží.

2.2.3 Přídavné spoluvlastnictví

Zvláštním typem spoluvlastnictví je spoluvlastnictví přídavné neboli akcesorické. V případě přídavného spoluvlastnictví se jedná o situaci, kdy každý ze spoluvlastníků má nějakou věc ve svém výlučném vlastnictví, ale k tomu, aby ji mohl užívat jim všem společně slouží jiná věc, kterou mají společně ve spoluvlastnictví, které nazýváme přídavné. Takovou společnou věcí sloužící za účelem užívání věci ve výlučném vlastnictví jednotlivých spoluvlastníků by mohla být společná příjezdová cesta v zahrádkářské kolonii. Zde budou jednotliví zahrádkáři výlučnými vlastníky svých zahrádek a zároveň budou mít všichni

v přídatném spoluvlastnictví přístupovou cestu, která bude sloužit všem vlastníkům jednotlivých zahrádek.

Hlavní myšlenkou, na které stojí existence přídatného spoluvlastnictví je fakt, že se spoluvlastnický podíl k této přístupové cestě převádí pouze spolu s vlastnictvím zahrádky. Není možné prodat zahrádku a nechat si spoluvlastnický podíl k přístupové cestě. Pokud ve smlouvě uvedeme jako předmět převodu pouze věc hlavní, to je například pozemek, garáž či zahrádka v kolonii a opomeneme uvést spoluvlastnický podíl k pozemku v přídatném spoluvlastnictví, nejedná se o důvod k tomu, aby přídatné spoluvlastnictví nepřešlo stejně tak, jako věc hlavní. Jedná se o praktický dopad přídatného spoluvlastnictví, čemuž napomáhá také dopad zápisu do katastru nemovitostí. Tímto postupem by došlo k nežádoucí situaci, kdy by nový vlastník zahrádky sice fakticky svoji nemovitost vlastnil, avšak by k ní neměl žádnou možnost přístupu.

V případě, kdy se přídatné spoluvlastnictví týká nemovitosti, potom se společně s nemovitostí zapisuje do veřejného seznamu. Spoluvlastnický podíl se v tomto případě určí podle velikosti pozemků, které mají ve výlučném vlastnictví. Spoluvlastníci si však dohodou mohou určit i jinak, například tak, že jejich spoluvlastnické podíly k této věci (příjezdové cestě) budou stejné.

Právo využívat věc v přídatném spoluvlastnictví mají shodně všichni spoluvlastníci a nikomu z nich nesmí být toto právo odepřeno.

Přídatné spoluvlastnictví z povahy věci zanikne ve chvíli, kdy pozbyde svůj účel. Na příkladu se zahrádkou bychom tuto situaci mohli přirovnat k tomu, kdy by si každý z majitelů zahrádky vytvořil svoji vlastní příjezdovou komunikaci a společná by již jednoduše nebyla potřeba. V tomto případě se mezi sebou spoluvlastníci majetkově vypořádají.¹¹

¹¹ NOVOTNÝ, Petr, KEDROŇOVÁ, Kristina, ŠTROSOVÁ, Ilona, ŠTÝSOVÁ, Monika. Nový občanský zákoník Vlastnictví a věcná práva. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2014. s.88-89. ISBN 978-80-247-9137-1.

3. Podíl

Spoluvlastnický podíl vyjadřuje míru, jakou se konkrétní spoluvlastník podílí na rozhodování o hospodaření se společnou nemovitostí.

To, do jaké míry může spoluvlastník ovlivnit, jak bude se společnou věcí nakládáno, závisí na velikosti jeho spoluvlastnického podílu. Právě ten bývá nejčastěji vyjádřen pomocí zlomku a zpravidla je zřejmý již z právní skutečnosti, kterou spoluvlastnictví vzniká. Pokud evidentní není, budeme předpokládat, že velikosti podílů spoluvlastníků budou stejné. Zákonná úprava ponechává spoluvlastníkům mimo jiné možnost, aby si velikosti podílů ujednali sami. Pro toto ujednání potom zákon vyžaduje takovou formu, jako při samotném převodu spoluvlastnického podílu.

Každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého spoluvlastnického podílu. Spoluvlastník může k ochraně svého spoluvlastnického podílu užít všechny žaloby, které může užít vlastník výlučný k ochraně jeho vlastnického práva. K využití těchto žalob zpravidla není třeba souhlasu ostatních spoluvlastníků. Dále může spoluvlastník uplatnit například práva ze služebnosti ve prospěch společné věci, uplatňovat práva z odpovědnosti za vady společné věci či vymáhat bezdůvodné obohacení vůči třetím osobám za užívání věci náležející do spoluvlastnictví.

Vůle spoluvlastníků musí vždy vycházet ze společné domluvy, neboť navenek vystupují spoluvlastníci jako jedna osoba s jednou společnou vůlí. V rámci daného spoluvlastnictví záleží váha postoje daného spoluvlastníka právě na velikosti jeho spoluvlastnického podílu.

V praxi si můžeme tuto situaci představit jednoduše například na společném vlastnictví spoluvlastníků A, B a C k bytovému domu. Při rozhodnutí, zda se bude u bytového domu opravovat střecha se na tomto budou muset spoluvlastníci dohodnout a v případě, že se tak má stát, bude potřeba souhlasu více než poloviny hlasů. Tyto hlasy však nebudou počítány podle principu jeden spoluvlastník = 1 hlas, nýbrž budou mít různé velikosti odvíjející se od velikosti spoluvlastnických podílů.¹² Nastat může také situace, že bude existovat spoluvlastník, který má více než 50% podílu a v tomto případě tedy zpravidla zbylé spoluvlastníky s menšími podíly přehlasuje.

¹² NOVOTNÝ, Petr, KEDROŇOVÁ, Kristina, ŠTROSOVÁ, Ilona, ŠTÝSOVÁ, Monika. Nový občanský zákoník Vlastnictví a věcná práva. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2014. s.78. ISBN 978-80-247-9137-1.

V případě podstatné změny nemovitosti mají menšinoví spoluvlastníci možnost obrátit na soud. Soud může o hospodaření se společnou věcí rozhodnout také v případě, kdy dojde k rovnosti hlasů, a tudíž nelze rozhodnout podle hlasování, jak bude s věcí naloženo. Budeme-li hovořit o hospodaření se společnou věcí, můžeme si představit řešení otázek týkajících se například toho, kdo bude předmětnou nemovitost užívat, zda se uskuteční oprava nebo zda půjde nemovitost do pronájmu. Od pojmu „hospodaření se společnou věcí“ je nutné odlišovat pojem „nakládání se společnou věcí“. Právě k nakládání se společnou věcí je totiž třeba souhlasu všech spoluvlastníků, nikoli jen nadpoloviční většiny, jak bylo řečeno výše.¹³ Této problematice se bude blíže věnovat kapitola o správě společné věci.

V právní teorii je zastávána myšlenka, že spoluvlastnický podíl považujeme za samostatnou nehmotnou věc v právním smyslu, konkrétně pak věc nemovitou, týká-li se podíl věci nemovité, v opačném případě bude potom věcí movitou. Spoluvlastník je, jak již bylo zmíněno, úplným vlastníkem tohoto spoluvlastnického práva, které může chránit jako vlastnické právo ke kterékoliv jiné věci, z tohoto důvodu jej tedy může též samostatně zastavit, uspokojit z něj věřitele při výkonu rozhodnutí či exekuce nebo při řešení svého úpadku a teorie se přiklání k názoru, že spoluvlastník může svůj podíl též opustit.¹⁴

Občanský zákoník zakazuje ustanovením § 1146 dělbu listin. Navzdory tomu, že tuto informaci nalézáme v občanském zákoníku v části o likvidaci spoluvlastnictví, ve skutečnosti míří na úpravu právě existujícího spoluvlastnictví, protože pokud se společná listina vztahuje k určité společné věci, tak by měla po likvidaci spoluvlastnictví sdílet osud této společné věci. Ačkoli výše zmíněné ustanovení občanského zákoníku navozuje dojem, že by se mělo vztahovat na veškeré listiny, pravděpodobně se vztahuje jen na významné právní listiny vztahující se k právům a povinnostem spoluvlastníků, např. nabývací titul ke společné věci či pojistné a úvěrové smlouvy.

Uložení společné listiny nemůžeme považovat za poddruh správy společné věci, neboť rozhodnutí o tom, kde bude společná listina uložena, se řídí vždy a pouze pravidly tohoto ustanovení občanského zákoníku. Primárním způsobem, jímž se stanoví, kde a jak bude společná listina uložena, je dohoda spoluvlastníků. Lze sjednat, aby společné listiny byly uloženy u některého ze spoluvlastníků, na určitém místě (např. spoluvlastníkům přístupná skříň), případně u třetí osoby

¹³ BAUDYŠ, P. Věcná práva k věci cizí a spoluvlastnický podíl. Ad Notam, 2004, č. 3, s. 68–70.

¹⁴ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. s. 1203-1205. ISBN: 978-80-7400-747-7.

(např. notářská úschova). Pro dohodu nejsou sice stanoveny žádné formální ani obsahové náležitosti, ale z dohody musí logicky vyplynout shoda na tom, u koho či kde budou společné listiny uloženy. Další možností dohody je uložení listiny u nejstaršího ze spoluvlastníků, pokud se pro toto nevyskytne žádná překážka (například duševní porucha, bydliště ve vzdálené cizině atd.). Poslední variantou je v tomto případě soudní rozhodnutí, vydává se na základě návrhu některého ze spoluvlastníků a má konstitutivní povahu.

Máme za to, že osoba, která bude mít společnou věc u sebe, bude mít právní postavení schovatele dle ustanovení § 2408 občanského zákoníku, z čehož lze dovodit práva a povinnosti schovatele (např. povinnost pečlivosti). Spoluvlastníci mají právo na společnou listinu nahlížet, činit kopie, úředně ověřené listiny a v případě potřeby i se společnou listinou disponovat, např. použít ji v právním styku. Náklady na úschovu společné listiny nesou spoluvlastníci podle výše svých spoluvlastnických podílů, nedohodnou-li se jinak.¹⁵

3.1 Právo se svým podílem disponovat

3.1.1 Zatížení spoluvlastnického podílu zástavním právem

Východiskem současných úvah Nejvyššího soudu je fakt, že úprava vzniku zástavního práva v občanském zákoníku přebírá (až na drobné formulační rozdíly bez zásadního obsahového významu) úpravu zákona číslo 40/1964 Sb. (dále jen "*občanský zákoník z roku 1964*"). Při hledání odpovědí na otázky týkající se zatížení spoluvlastnického podílu zástavním právem je podle názoru Nejvyššího soudu akceptovatelné do jisté míry vycházet i z judikatorních závěrů, které se vztahují k úpravě zástavního práva (zástavy věci cizí) v občanském zákoníku z roku 1964. Toto se potom bude týkat také úpravy zastavení cizí nemovitosti, když platí, že cizí nemovitá věc, věc hromadná, soubor věcí a byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví podle zvláštního zákona mohou být dány do zástavy jen se souhlasem vlastníka a osoby, která k nim má jiné věcné právo neslučitelné se zástavním právem.¹⁶

Se spoluvlastnickým podílem může jeho vlastník libovolně nakládat, z čehož vyplývá, že tento podíl bude také možno kupříkladu zatížit zástavním právem. Tím, že k zatížení spoluvlastnického podílu zástavním právem dojde

¹⁵ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. s. 1231-1232. ISBN: 978-80-7400-747-7

¹⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 1. 2020, sp. zn. 21 Cdo 2576/2019

ale nebudou ve svých právech ke společné věci (a to ani ve svém předkupním právu) nikterak dotčeni ostatní spoluvlastníci. Z toho vyplývá, že k zatížení podílu zástavním právem nebude nutný souhlas ostatních spoluvlastníků. Zřízení zástavního práva však nelze zahrnout pod institut hospodaření se společnou věcí, protože za ni nelze pokládat takovou situaci, kdy dojde k zcizení nebo zatížení podílu spoluvlastníka. V této souvislosti je nutné zmínit, že v případě, kdy by se spoluvlastnický podíl stal předmětem zástavy a byl by vydán exekuční titul, na základě něhož by došlo ke zpeněžení této zástavy dražbou, mají spoluvlastníci přednost před ostatními zájemci. Podle ustanovení § 338 odst. 2 zákona číslo 99/1963 Sb. (dále jen "občanský soudní řád") má spoluvlastník věci, jež je v podílovém spoluvlastnictví, právo zabránit prodeji věci, jestliže nejpozději do začátku dražby složí u soudu v hotovosti nebo šekem na účet soudu odhadní cenu podílu, který má být vydražen. Stane-li se tak, naloží soud s touto částkou jako s výsledkem prodeje.¹⁷

3.1.2 Opuštění spoluvlastnického podílu

Odborná literatura k opuštění věci otázku úmyslného vzdání se vlastnictví spoluvlastnického podílu výslovně neřeší, ale ani ji nevyklučuje. Soudní praxe ji dosud také neřešila a na úrovni rozhodovací činnosti Nejvyššího soudu učinila doposud pouze závěr o možnosti opuštění nemovité věci.¹⁸ Katastrální praxe dosud otázku opuštění spoluvlastnického podílu ve vztahu k věcem evidovaným ve veřejném seznamu také neřešila. Podle závěrů pracovních diskusí však žádné námítky proti opuštění spoluvlastnického podílu ani ze strany katastrální praxe uplatněny nebyly.¹⁹

3.1.3 Možnost spoluvlastníka ohledně spoluvlastnického podílu pořídit pro případ smrti

Občanský zákoník upravuje nově (na rozdíl od dosavadní právní úpravy provedené občanským zákoníkem z roku 1964) úpravu přirůstání podílu závětního dědice, který nedědí, ve prospěch ostatních dědiců ze závěti. Zde můžeme spatřit

¹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 1999, sp. zn. 2 Cdon 339/97.

¹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2019, sp. zn. 21 Cdo 2257/2018.

¹⁹ SPÁČIL J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s.507-517. ISBN 978-80-7400-803-0.

velký důraz, který je kladen na pořízení pro případ smrti, potažmo vůli zůstavitele, a proto omezuje přirůstání dědických podílů dědicům ze zákona.

K přirůstání dědických podílů dochází výhradně za stavu, kdy zůstavitel v závěti porídil o celé své pozůstalosti, ale nastane situace, kdy některý ze závětních dědiců nebude dědit. V takovém případě, kdy zůstavitel neporídí o celé pozůstalosti, řeší se situace podle ustanovení § 1499, případně podle ustanovení § 1500 odst. 2 občanského zákoníku tím způsobem, že zbylá část pozůstalosti připadne zákonným dědicům. Uvolněný podíl závětního dědice, který nedědí a kterému zůstavitel neustanovil náhradníka (podle ustanovení § 1507 a násl. občanského zákoníku) nebo svěřenského nástupce (podle ustanovení § 1512 a násl. občanského zákoníku), přiroste k podílům ostatních závětních dědiců podle pravidla, že daný podíl se rozdělí podle velikosti podílů, které spoluvlastníkům připadají a odpovídající velikosti podílu se k jejich dosavadním podílům přičtou. K tomu dojde ale pouze tehdy, kdy budou povoláni k dědictví rovným dílem nebo všeobecným výrazem znamenajícím rovné podělení. Ze zákonné dikce ustanovení § 1500 odst. 1 a § 1504 občanského zákoníku lze dovodit, že dědice povolané k dědictví rovným dílem nebo všeobecným výrazem znamenajícím rovné podělení je nutné pokládat za dědice povolané bez určení podílů.²⁰

3.1.4 Nájem spoluvlastnického podílu mezi podílovými spoluvlastníky

Soudní praxe dlouhodobě zaujímá právní názor, že je pojmově vyloučeno, aby vlastník užíval byt v domě ve svém vlastnictví z jiného právního důvodu než z titulu vlastnického práva k domu, v němž se byt nachází; je tedy pojmově vyloučeno, aby byl současně zavázaným i oprávněným z užívacího vztahu. To platí i v případech spoluvlastnického vztahu k domu, neboť žádný ze spoluvlastníků nemůže být v užívacím vztahu k ostatním spoluvlastníkům, a i v takovém případě může spoluvlastník užívat byt pouze z titulu svého spoluvlastnického práva k domu.²¹

²⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30.03.2017, sp. zn. 21 Cdo 1843/2016.

²¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19.6.2018, sp. zn. 26 Cdo 2116/2017.

3.1.5 Nájem spoluvlastnického podílu třetí osobou

Nájem spoluvlastnického podílu třetí osobou je dle judikatorních závěrů absolutně vyloučen, neboť právě spoluvlastnický podíl a jeho velikost představuje jenom rozsah, v jakém mají jednotliví spoluvlastníci právo k výkonu práv a povinností ke společné věci. Z tohoto důvodu tedy není možné, aby pronájemem podílu zasáhli do spoluvlastnického společenství, neboť tímto by nebyl dotčen pouze pronajatý spoluvlastnický podíl, ale celá společná věc. Opakem by byl případ, kdy by došlo k reálnému rozdělení dané věci (například pozemků) mezi spoluvlastníky. Zde už by z podstaty věci nebyl nájem spoluvlastnického podílu třetí osobou vyloučen, ale v případě ideálního spoluvlastnictví nelze rozhodnout, která část bude spoluvlastníkem fakticky pronajímána.²²

3.1.6 Zatížení spoluvlastnického podílu služebností

V případě zatížení spoluvlastnického podílu služebností se judikatura vztahující se k občanskému zákoníku doposud nevyjádřila. Můžeme tedy pro posouzení užít judikaturu vztahující se k občanskému zákoníku z roku 1964. Zde bylo uznána možnost, aby povinnou osobou ze smlouvy o zřízení věcného břemene byl spoluvlastník. Ten by byl oprávněn zřídit věcné břemeno ke svému spoluvlastnickému podílu i bez souhlasu ostatních spoluvlastníků. Tato situace ale bude platit pouze za předpokladu, kdy takovéto věcné břemeno bude omezovat jen spoluvlastnická práva tohoto konkrétního spoluvlastníka ve prospěch osoby ze smlouvy oprávněné, a to pouze v míře jeho spoluvlastnických práv. Právě proto je vždy nezbytné posoudit konkrétní případ ve vztahu k celé věci a také z toho hlediska, zda a případně jak bude zasaženo do práv ostatních spoluvlastníků.

Právě z výše uvedeného tedy vyplývá, že zřízení věcného břemene jedním ze spoluvlastníků bude v souladu se zákonem pouze v případě, kdy tak bude pořízeno pouze ohledně jeho spoluvlastnického podílu a toto rozhodnutí se nebude nikterak dotýkat ostatních spoluvlastníků. V opačném případě, kdy by byla dotčena celá věc nebo podíly více spoluvlastníků, byla by zde potřeba dohoda spoluvlastníků o tomto úkonu a účastníky smlouvy o zřízení věcného břemena tedy budou muset být všichni spoluvlastníci.²³

²² SPÁČIL J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s.507-517. ISBN 978-80-7400-803-0.

²³ SPÁČIL J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s.507-517. ISBN 978-80-7400-803-0.

3.2 Předkupní právo

Předkupní právo mezi podílovými spoluvlastníky znamená situaci, za které nemůže spoluvlastník neomezeně disponovat se svým podílem, a to konkrétně jej prodat. Předkupní právo je založeno na skutečnosti, že pokud se jeden ze spoluvlastníků rozhodne svůj podíl prodat, nemůže tak udělat zcela libovolně. Má totiž povinnost nabídnout jej ke koupi nejdříve všem ostatním spoluvlastníkům a až následně po této nabídce může učinit nabídku další osobě, která doposud není subjektem tohoto spoluvlastnického vztahu. Předkupní právo podílových spoluvlastníků vyplývá za určitých podmínek přímo ze zákona – zakotvuje je ustanovení § 1124 občanského zákoníku, který stanoví, že: "*V případě, kdy spoluvlastnictví bude založeno na základě pořízení pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, bude předkupní právo těchto spoluvlastníků existovat po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví.*"

Předkupní právo je možné označit za právo věcné, které je spjato se spoluvlastnickým podílem k věci, která je tímto předkupním právem zatížena. Jak jsem již výše zmínila, práva a jim odpovídající povinnosti, které jsou obsahem takového právního vztahu zakotvuje přímo občanský zákoník. Subjektům tohoto právního vztahu nelze ukládat jiná práva a povinnosti, než která tento zákon výslovně stanoví.

Jiným typem předkupního práva je předkupní právo smluvní, které zakotvuje taktéž občanský zákoník ve svém ustanovení §2140 a následujících. Toto předkupní právo, jak již napovídá jeho název, bude vznikat smlouvou, přičemž zpravidla vznikne jako vedlejší ujednání mezi prodávajícím a kupujícím, což může být buď přímo součástí smlouvy, případně může být upraveno taktéž samostatnou smlouvou. Nárok ze smluvně založeného předkupního práva bude tedy představovat závazkový právní vztah, jenž bude závazný pouze mezi smluvními stranami nebo může být sjednán taktéž jako právo věcné, což ve svém důsledku znamená, že zavázání budou taktéž právní nástupci takto povinné osoby.

Situace bude jiná v případě, bude-li se jednat o zákonné předkupní právo podílových spoluvlastníků. V tomto případě dochází k tomu, že nový spoluvlastník svůj podíl zjednodušeně řečeno koupil taktéž s tímto předkupním právem, protože právě toto předkupní právo je vázáno na podíl, nikoli na osobu, která jej vlastní.

Z uvedeného tedy můžeme vydedukovat, že zákonné předkupní právo tak v důsledku převodu spoluvlastnického podílu fakticky nezaniká. Pouze osoba, která má toto právo, se může změnit.²⁴

Ustanovení § 2143 občanského zákoníku stanoví, že: *"Povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým."* V tomto případě se jedná o dispozitivní ustanovení, z toho důvodu je možné určit dospělost jednak na okamžik, který předchází uzavření smlouvy s koupěchtivým (např. začátek vyjednávání), tak na okamžik pozdější. V prvním případě je vhodné, aby si dlužník s předkupníkem dopředu sjednali podmínky převodu, neboť podmínky převodu jsou podle základní zákonné konstrukce odvozeny od smlouvy mezi dlužníkem a koupěchtivým.²⁵

V případě, kdy bude předkupní právo spoluvlastníka porušeno, přichází v úvahu možnost takto poškozené osoby domáhat se u osoby, která věc nabyla, aby mu ji za příslušnou úplatu odprodala. Vzhledem k tomu, že osobě spoluvlastníka tímto nesprávným jednáním může vzniknout škoda vyplývající z porušení jeho předkupního práva, je také možné se náhrady škody domáhat u civilního soudu dle občanského soudního řádu.

Občanský zákoník, jak je zmíněno výše, zakotvuje v ustanovení § 1124 předkupní právo spoluvlastníka v takovém případě, vznikne-li spoluvlastnictví pořízením pro případ smrti či jinou právní skutečností, do které nemohou potencionální spoluvlastníci nikterak zasahovat, dále potom zná předkupní právo k rodinnému závodu (dle ustanovení § 704) a předkupní právo k zemědělskému závodu (dle ustanovení § 1124 a 1125). Toto je významnou změnou oproti úpravě občanského zákoníku z roku 1964, který ve svém ustanovení § 140 pravil: *"Převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké (§ 116, 117). Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti"*, aktuálně platná právní úprava ale již toto výslovně neříká a se vzniklou situací se vypořádává pomocí ustanovení § 3062 občanského zákoníku, který stanoví: *"Zákonné předkupní právo spoluvlastníků podle § 140 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zanikne uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. To neplatí v případě spoluvlastnictví k zemědělskému nebo rodinnému závodu."*

²⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2011, sp. zn. 33 Cdo 3982/2009.

²⁵ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. s. 2320. ISBN: 978-80-7400-747-7.

3.2.1 Porušení předkupního práva spoluvlastníka v judikauře

Právě na základě výše zmíněné změny vznikl spor, jímž se zabýval Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 24. 10. 2019, sp. zn. 24 Cdo 2388/2019. Paní žalobkyně se domáhala určení, že žalovaný je vlastníkem ideální poloviny pozemku, přičemž tuto žalobu soud prvního stupně zamítl.

Soud se v řízení mimo jiné zabýval otázkou, zda ze strany prvního žalovaného došlo prodejem předmětného spoluvlastnického podílu pozemku na základě kupní smlouvy druhému žalovanému k porušení předkupního práva žalobkyně či nikoliv. Po provedeném řízení tento soud uvedl, že první žalovaný správně a zavčas přednesl žalobkyni nabídku předkupního práva, a tudíž uzavřením kupní smlouvy mezi prodávajícím (prvním žalovaným) a kupujícím (druhým žalovaným) nedošlo k porušení projednávaného předkupního práva paní žalobkyně.

Odvolací soud poukazuje zejména na správně deklarovaný závěr, že v řízení zahájeném po 1. 1. 2015 se žalobkyně domáhala již prekludovaného práva, které jí není možné přisoudit, neboť k prekluzi je soud povinen přihlídnout vždy i bez toho, zda je či není namítána. Hlavním významem podání žaloby byla v tomto případě vůle žalobkyně domoci se nápravy z tvrzeného porušení předkupního práva spoluvlastníků vyplývajících z ustanovení § 140 občanského zákoníku z roku 1964, na které měla žalobkyně nepochybně dle předchozí právní úpravy nárok. Aktuální právní úprava, tedy občanský zákoník účinný od 1. 1. 2014 zákonné předkupní právo spoluvlastníků neupravuje a v ustanovení § 574 a následujících občanského zákoníku, stejně jako v žádném jiném jeho ustanovení, není spoluvlastníkům přiznána možnost domáhat se neplatnosti právního jednání na základě porušení zákonného předkupního práva spoluvlastníka. Právě z tohoto důvodu paní žalobkyně dle závěru soudu prvního a druhého stupně neměla šanci v tomto sporu uspět.

Žalobkyně (dále "dovolatelka") podala dovolání k Nejvyššímu soudu, ve kterém poukazuje zejména na fakt, že se soudy ve svých závěrech nevypořádaly s podstatnými otázkami pro tento soudní spor. Dovolatelka se domnívá, že na projednávaný případ by se měla vztahovat právní úprava předkupního práva obsažená v ustanovení § 140 občanského zákoníku v návaznosti na ustanovení § 3062 občanského zákoníku, a to včetně práv vyplývajících z porušení předkupního práva. Dovolatelka dále zmiňuje, že je nepochybné, že k porušení předkupního práva došlo v roce 2014, to znamená v době, kdy dle ustanovení § 3062 občanského zákoníku má platit zákonné předkupní právo podle ustanovení

§ 140 občanského zákoníku. Dovolatelka se přitom této neplatnosti dovolala ještě za platnosti zákonného předkupního práva podle platné právní úpravy.

Nejvyšší soud v rozsudku dospěl k závěru, že došlo-li v průběhu plynutí dvanácti měsíční doby stanovené v ustanovení § 3062 občanského zákoníku k zásahu do zákonného předkupního práva spoluvlastníka podle ustanovení § 140 občanského zákoníku a v případě, kdy spoluvlastník uplatní u soudu příslušný nárok, který mu vyplývá z hmotněprávní úpravy, je nutné, aby soud o tomto nároku rozhodoval v souladu s občanským zákoníkem z roku 1964 v rozhodném znění. Toto nebude platit v případě, kdy se dotčený spoluvlastník po 1. lednu 2015 domáhá určení spoluvlastnického práva k nemovitosti původního spoluvlastníka, protože vzhledem k zániku zákonného předkupního práva spoluvlastníka k 1. lednu 2015 nemá již na podání takové žaloby naléhavý právní zájem podle ustanovení § 80 občanského soudního řádu.

Nejvyšší soud ve shora uvedené situaci judikoval, že: *"Spoluvlastník se může při porušení předkupního práva druhým spoluvlastníkem domáhat obnovení původního věcněprávního vztahu, respektive soudní deklarace věcněprávního vztahu ve prospěch spoluvlastníka, jenž předkupní právo porušil do 31. 12. 2014, a to i po 1. 1. 2015, pokud smyslem žaloby je obnovení původního stavu panujícího před porušením předkupního práva za účelem uspokojení pohledávek dotčeného spoluvlastníka vůči spoluvlastníku, který předkupní právo porušil."*²⁶

3.3 Ochrana spoluvlastnického podílu

Neshody mezi spoluvlastníky je třeba zásadně řešit podle pravidel o správě společné věci podle ustanovení § 1126 a následujících občanského zákoníku. Z tohoto důvodu je také dlouhodobě sporná přípustnost vlastnických žalob mezi spoluvlastníky navzájem. V poměrech současné úpravy judikatura výslovně připustila negatorní žalobu.

Nejvyšší soud se ve svém rozsudku ze dne 26.1.2016 vyjádřil ve smyslu, že negatorní žalobu lze podat ve spoluvlastnickém vztahu za situace, kdy jedním ze spoluvlastníků již došlo k neoprávněnému zásahu do společné věci a jiný spoluvlastník se v důsledku toho bude domáhat odstranění následků takového jednání.²⁷

²⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 10. 2019, sp. zn. 24 Cdo 2388/2019.

²⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3523/2015.

Sporná je žaloba vindikační podle ustanovení § 1040 občanského zákoníku, protože zadržující spoluvlastník proti ní může uplatnit námitku shodného práva podle ustanovení § 1117 občanského zákoníku. Na druhou stranu by nepřipuštěním této žaloby vznikl nežádoucí právní stav, ve kterém je přípustné trestní stíhání, potažmo odsouzení spoluvlastníka za krádež společné věci, nikoliv ale úspěšné podání civilní žaloby na její vydání.²⁸

Za podmínek uvedených v ustanovení § 80 občanského soudního řádu může spoluvlastník podat určovací žalobu na určení vlastnického práva k podílu a jeho rozsahu. Judikatura k určovacím žalobám k podílům na nemovitostech evidovaných v katastru nemovitostí uvádí, že řízení o této žalobě se musejí účastnit všichni spoluvlastníci, přičemž nechtějí-li někteří z nich vystupovat jako žalobci, nezbude, než aby byli žalovanými. Spoluvlastníci budou mít poté postavení samostatných společníků ve smyslu ustanovení § 91 odst.1 občanského soudního řádu. Petit žaloby musí mimo jiné obsahovat také informaci o tom, jaké jsou, případně jaké mají být spoluvlastnické podíly jednotlivých žalobců, jinak je petit neurčitý a soud by měl žalobce vyzvat k opravě žaloby ve smyslu ustanovení § 43 občanského soudního řádu.²⁹

²⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30.9.2011, sp. zn. 6 Tdo 988/2011.

²⁹ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. s. 1202-1203. ISBN: 978-80-7400-747-7.

4. Práva spoluvlastníků

Jak již bylo výše zmíněno, podstata spoluvlastnictví vychází z faktu, že: *"Každý spoluvlastník má právo k celé věci. Toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka."* Tuto základní ideu zakotvuje občanský zákoník ve svém ustanovení § 1117.

Tato společná práva charakterizují nakládání s věcí jako celkem, přičemž jednotlivý spoluvlastník nemá právo provádět úkony, kterými by zasáhl do práv ostatních spoluvlastníků. Právě z tohoto důvodu nejsou práva jednotlivých spoluvlastníků ke společné věci úplná a neomezená, ale jsou z podstaty věci nutně omezená právy ostatních spoluvlastníků. Rozvinutím tohoto principu je právě ustanovení § 1117 občanského zákoníku, které zdůrazňuje, že každý spoluvlastník má sice právo k věci celé, ale svou povahou se jedná o právo, které je limitováno shodným právem ostatních spoluvlastníků.³⁰

4.1 Právo spoluvlastníka na vyúčtování a podíl z plodů a užitků ze společné věci

4.1.1 Právo spoluvlastníka na vyúčtování

Právo spoluvlastníka na vyúčtování, jak bylo se společnou věcí nakládáno, se v takto obecném tvaru mnohdy v evropských kodexech nevyskytuje. Častěji je možné se setkat s již určitými podobami provedení práva na vyúčtování, zejména z hlediska časové možnosti domáhat se takového vyúčtování. V českém právním řádu je nalezneme v ustanovení § 1119 občanského zákoníku.

Obvykle a nejčastěji se bude jednat o případy podání vyúčtování nakládání s věcí v rámci tzv. správy společné věci tam, kde správu vykonává některý ze spoluvlastníků. Bude se jednat kupříkladu o pronájmy nemovitostí, faktickou správu domu s více bytovými jednotkami, zajišťování všech nezbytných úkonů týkajících se provozu automobilu ve spoluvlastnictví atd. V těchto případech je cílem práva na vyúčtování zpřístupnit spoluvlastníkovi, který nemá přímý podíl na výkonu správy společné věci, odpovídající přístup k informacím, které se k předmětné věci vztahují a ke kterým nemá přímý přístup, protože výkon správy

³⁰ SPÁČIL, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 458–461. ISBN 978-80-7400-803-0.

byl svěřen dohodou některému z ostatních spoluvlastníků. K realizaci práva na vyúčtování dochází zpravidla během trvání spoluvlastnického vztahu.³¹

Požadavkem podílového spoluvlastníka, aby druhý spoluvlastník zajišťující správu předmětu spoluvlastnictví předložil příjmové a výdajové doklady účetnictví domu v podílovém spoluvlastnictví, a to včetně nájemních smluv a listin, na jejichž základě bylo realizováno finanční hospodaření se zabýval mimo jiné také Ústavní soud. Ten ve svém nálezu ze dne 7.4.2010, sp. zn. II.ÚS 3137/09. konstatuje, že: *"Každý z podílových spoluvlastníků musí mít ve vztahu k ostatním spoluvlastníkům právo na získání informací, které mu umožní zjištění majetkového prospěchu ze společné věci. Nepřiznání tohoto práva je zásahem do majetkových práv dotčeného podílového spoluvlastníka. Povaha nároku na získání informací o hospodaření se společnou věcí je specifická, neboť z pohledu podílového spoluvlastníka jsou tyto informace klíčové pro úvahu o nakládání s předmětem spoluvlastnictví a volbu strategie ve vztahu k ostatním spoluvlastníkům, dalším osobám či orgánům veřejné moci. Hmotněprávně se projevuje jako právo kteréhokoliv podílového spoluvlastníka na to, aby mu ostatní spoluvlastníci informace týkající se společné věci nezadržovali, resp. aby mu veškeré podklady ten, kdo jimi disponuje, poskytl, a to kdykoliv, třeba i opětovně. Specifikum se projevuje i v procesu, a to v požadavku na rychlost řízení; uplatněním nároku si spoluvlastník zpravidla jen připravuje pozici pro další postup."*³²

Nejvyšší soud se potom zabýval otázkou, co lze považovat za vyúčtování. Konstatoval, že za vyúčtování je možné pokládat souhrnné informace a podklady, které informují spoluvlastníka o stavu věci, realizaci její užitné hodnoty a výsledcích hospodaření a nakládání s ní za určené období. Pro splnění tohoto cíle je mimo jiné také potřeba, aby byl spoluvlastník seznámen s obsahem listin a záznamů, které se týkají společné věci, to znamená s podklady a doklady, o které se vyúčtování opírá.

Podle okolností konkrétního případu však nelze vyloučit ani postup, kdy povinnost podat vyúčtování bude splněna již předložením listiny a záznamů týkajících se společné věci. Rozsah, míra a podrobnost podkladů sloužících ke konkrétnímu vyúčtování závisí především na individuálních okolnostech toho daného případu. Jedná se o podklady natolik určité, že dokáží umožnit spoluvlastníkovi racionální a náležitý přehled o správě věci, kterou vykonává jiný spoluvlastník, případně třetí osoba, vždy se ovšem nemusí jednat o předložení

³¹ SPÁČIL, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 461-465. ISBN 978-80-7400-803-0.

³² Nález ústavního soudu ze dne 7.4.2010, sp. zn. II.ÚS 3137/09.

bezvýhradně všech listin a podkladů, kterými v souvislosti se správou společné věci spoluvlastník disponoval. Předložené podklady by měly spoluvlastníkovi poskytnout shrnutí právního a faktického stavu společné věci ke dni skončení spoluvlastnického vztahu, případně za období, za které se domáhá předložení vyúčtování.

Spory o předložení vyúčtování nakládání se společnou věcí nemají být spory o jednotlivé listiny a dokumenty, ale o získání souhrnných informací, které se týkají správy společné věci na podkladě listin a dokumentů, ze kterých tyto souhrnné informace vyplývají.³³

4.1.2 Právo spoluvlastníka na podíl z plodů a užitků ze společné věci

Občanský zákoník definuje ve svém ustanovení § 491 odst. 1 plod následovně: *"Plod je to, co věc pravidelně poskytuje ze své přirozené povahy, jak je dáno jejím obvyklým účelovým určením a přiměřeně k němu, ať s přičiněním člověka nebo bez něho."* Následuje taktéž definice užitku v odst. 2: *"Užitky jsou to, co věc pravidelně poskytuje ze své právní povahy."*

Ustanovení týkající se dělení plodů a užitků ze společné věci jsou v občanském zákoníku systematicky zařazeny mezi obecná ustanovení o spoluvlastnictví (konkrétně se jedná o ustanovení § 1115–1120), jimiž jsou upraveny základní východiska, z nichž institut spoluvlastnictví v českém právním řádu vyplývá. Možnost soudu zasahovat do spoluvlastnických poměrů vyplývá z částí občanského zákoníků pojednávající o správě společné věci (konkrétně ustanovení § 1126–1139). Pravidlo obsažené v ustanovení § 1120 odst. 1 občanského zákoníku je důsledkem promítnutí jednoho z vlastnických oprávnění (*ius fructu*) do spoluvlastnických poměrů. Plody a užitky plodonosné věci je ovšem třeba pojmově odlišit od věci samotné, která takový plod, případně užitek přináší.

V případě bytu (domu) odpovídá užitku, který věc přináší, nájemné, nikoliv však užívání věci samotné. Nájemné z bytu či domu lze zcela jistě ze samotné povahy věci dělit, užívání společné věci v případě bytu či domu však dělit nelze.³⁴

Mimo jiné se problematice práva na plody a užitky ze společné věci věnovala i starší judikatura. Zde bychom mohli alespoň okrajově zmínit Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 28. ledna 1925, kde bylo konstatováno, že: *"Jednotlivý společník není bez dalšího oprávněn*

³³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.08.2019, sp. zn. 22 Cdo 2106/2019.

³⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 05.12.2017, sp. zn. 22 Cdo 2725/2017.

*samostatně nakládati užitky svého jmění na ten způsob, že si prostě vybere nebo zpeněží hrubé užitky ze svého podílu, nestaraje se o výlohy na správu společného majetku. Manžel, jemuž manželka vypověděla správu společného majetku, není oprávněn zciziti fysickou část výtěžku společného majetku."*³⁵ a rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 18. prosince 1925, kde je judikováno: *"O nároku spoluvlastníka proti druhému spoluvlastníku, by mu bylo ve společné nemovitosti přenecháno používání části místností, lze soudu rozhodnouti teprve, nemohli-li se podílníci o užívání dohodnouti ani losem ani rozhodčím. Nemožnost upravití užívání společného majetku dohodou stran, losem nebo rozhodčím musí býti v žalobě tvrzena a žalobcem dokázána. Společná držba a správa společné věci ve smyslu §u 833–835 obč. zák. není omezena jen potud, pokud společníci jednají srovnale. Pro spoluvlastníka – manžela – neplatí při výkonu práv dle §ustanovení 828–838 zvláštní morální povinnosti. Spoluvlastník je povinen zdržeti se jakéhokoliv samovolného jednání se společnou nemovitostí. Spoluvlastník není oprávněn bráti si přímo část všech užitků. Nejde o žalobu určovací ve smyslu §u 228 c. ř. s., spojen-li se žalobou o plnění návrh na zjištění předurčujícího právního poměru. Nejde o smlouvu svatební, převádí-li se na manželku část nemovitosti manželovy bez jakéhokoliv omezení."*³⁶

4.2 Právo spoluvlastníka na výtěžky ze společné věci

Právo spoluvlastníků na výtěžky ze společné věci upravuje ustanovení §1120 občanského zákoníku. Jedná se o ustanovení, které má podobnost také v řadě evropských kodexů (Rakousko, Španělsko, Itálie, ...) a je jím vyjádřen základní významový soulad práva na věc a práva na plody a užitky. Ten se projevuje především tím, že odlišné dělení plodů a užitků oproti poměru podílů nemůže být provedeno na základě rozhodnutí podle principů ovládajících správu společné věci (tj. na základě rozhodnutí majority).

Spoluvlastníkům však nic nebrání v tom, aby vzájemnou dohodou rozdělili plody a užitky i jinak, než by měli na základě velikosti spoluvlastnických podílů. Bez takové dohody se však žádný spoluvlastník nemůže stát výhradním vlastníkem plodů či užitků. Jestliže jsou plody či užitky ve spoluvlastnictví spoluvlastníků, potom jejich faktické rozdělení představuje ve svém důsledku zrušení a vypořádání

³⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 28. ledna 1925, sp. zn. Rv I 1962/24.

³⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 18. prosince 1925, sp. zn. Rv I 1006/25.

spoluvlastnictví k těmto plodům a užitkům. Dohodou všech spoluvlastníků by mělo být pokryto nejenom samotné rozdělení podle jiných pravidel než podle velikosti spoluvlastnických podílů, ale také konkrétní rozdělení podle velikosti podílů. Toto platí především u plodů, kde kvantitativně stejný počet plodů může mít různou kvalitativní povahu.³⁷

Nejnovější judikatura zaměřená na tuto problematiku pochází z roku 2003 a zdůrazňuje nutnost rozeznávání plodů oddělených a neoddělených, neboť právě toto je z hlediska vlastnictví plodů a užitků věci stěžejní. Plody neoddělené nebudou pokládány za věci samostatné, avšak za součást věci mateřské. Důsledkem této myšlenky tedy bude fakt, že vytvořením plodu, který není oddělený nevzniká věc nová, ke které by vzniklo taktéž vlastnictví, ale dochází ve své podstatě jen k rozšíření původního předmětu vlastnictví formou přirozeného přírůstku. Za vlastníka neoddělených plodů budeme tedy vždy pokládat vlastníka věci mateřské. Až následkem samotného oddělení od věci mateřské můžeme hovořit o vzniku nové věci a s tím souvisejícím vzniku nového vlastnického práva. Navzdory tomu, že zpravidla se vlastníkem oddělené věci stal vlastník původní věci mateřské, není to vždy pravidlem. Může se jím tak stát zcela jiná osoba. Každé nabytí vlastnického práva však musí mít nějaký zákonný podklad – tedy právní titul. Nabytí vlastnického práva může nastat buď přímo na základě ustanovení právního předpisu anebo v podobě obligačního oprávnění (nájemce na základě smlouvy). Dříve uznávaná koncepce, kdy se plody společné věci po oddělení stávaly vlastnictvím konkrétního spoluvlastníka, který je oddělil (sklidil, vytěžil), nemá aktuálně oporu v žádném platném právním předpisu. Dnes bychom takového spoluvlastníka, který plody sklídl, mohli považovat za výlučného vlastníka této věci pouze v případě, že by takto bylo ujednáno dohodou spoluvlastníků. V případě, kdy k takové dohodě nedošlo, stávají se i oddělené plody spoluvlastnictvím těch, jimž náleží do spoluvlastnictví věc mateřská. To znamená, že došlo-li by k situaci, kdy si jeden ze spoluvlastníků bez dohody s ostatními oddělené plody přisvojí, půjde o majetkový prospěch získaný na jejich úkor, neboť došlo k jednání bez opory v právním titulu.³⁸

³⁷ SPÁČIL, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 474-478. ISBN 978-80-7400-803-0.

³⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.7. 2003, sp. zn. 22 Cdo 509/2003.

4.3 Právo věc držet

V tomto případě je nejprve důležité si uvědomit, že držba není subjektivním právem, které se vztahuje k dané věci, nýbrž jde o faktický stav představující kumulaci možností vykonávat určité právo a vůli vykonávat jej pro sebe. Zároveň se však nemůže jednat o jakýkoli faktický stav, nýbrž pouze o takový faktický stav, kdy je vykonáván obsah určitého práva. Pokud něco není způsobilé k tomu, aby to bylo předmětem právních vztahů, potom to nemůže být ani předmětem držby. Tento fakt si lze nejlépe představit na příkladu: Jestliže jeskyně či přírodní léčivé zdroje nemohou být za žádných okolností předmětem vlastnictví, potom se nemohou stát ani předmětem držby.

Držitelem bude taková osoba, která vykonává právo věc držet pro sebe. V případě, kdy sice osoba vykonává právo věc držet, nikoli však pro sebe, není držitelem. Z uvedeného vyplývá, že zpravidla osoba, která věc drží, bude jejím vlastníkem či spoluvlastníkem. O držbu se bude jednat za situace, kdy budou kumulativně splněny dvě podmínky. První podmínka představuje možnost držitele kdykoli právo věc držet vykonat, to znamená, že věc musí fakticky ovládat. Druhou podmínkou potom bude, že dotyčná osoba musí takové právo vykonávat pro sebe, tedy nakládat s věcí jako s vlastní. Za situace, kdy jsou splněny současně obě zmíněné podmínky, jedná se o držbu. Nic na tom nemění ani situace, kdy kupříkladu držitel nevstoupil dlouhé roky na pozemek a nechal jej ležet ladem. Zároveň zůstává držitelem i osoba, která své právo věc držet vykonává i prostřednictvím jiné osoby.³⁹

Držbou spoluvlastnického podílu se zabýval také Nejvyšší soud. Právě Nejvyšší soud judikoval, že držby lze mimo jiné nabýt taktéž uchopením věci v úmyslu ji mít pro sebe. Zde nebude dostačující, pokud bude dána pouze vůle věc držet anebo pouze fakt, že je věc danou osobou ovládána. Oba dva uvedené prvky musí být splněny současně.

Držba může být mimo jiné převedena také tím, že osoba, která převádí věc, kterou jakožto její vlastník drží, ji bude nadále držet pro nabyvatele jako její držitel, avšak nyní již na základě jiného právního titulu. Za této situace tedy nebude docházet ke změně ve faktickém ovládnutí věci, avšak držba této věci přejde na nabyvatele.

³⁹ ROZEHNAL, A. a kol. Praktikum občanského práva hmotného. Plzeň: Aleš Čeněk, 2020. s.91-92. ISBN: 978-80-7380-805-1.

Právo na držbu však obecně neznamená, že k samotné držbě dochází. To v podstatě bude znamenat, že i pokud vlastník věc nedrží, jeho právo na držbu trvá, ale držitelem se nestane, jestliže jeho právo nerealizuje a držby se fakticky nechopí. Stejně tomu bude v případě, kdy sice faktický držitel právo jiného na držbu uzná, držbu mu však nepředá.

Budeme-li pracovat s myšlenkou, že držitelem věci je ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní, tedy chová se jako by byl jejím vlastníkem, bude potom taktéž držitelem spoluvlastnického podílu ten, kdo vůči ostatním spoluvlastníkům vystupuje jako spoluvlastník věci, fakticky vůči nim vykonává taková práva, která zákon spoluvlastníkům přiznává. Mezi taková práva bychom řadili právo podílet se na rozhodování o hospodaření se společnou věcí, se souhlasem ostatních spoluvlastníků užívat věc na základě titulu spoluvlastnického práva, případně právo uplatnit předkupní právo spoluvlastníků apod. Vzhledem k tomu, že taktéž držba spoluvlastnického podílu předpokládá faktický stav, tedy faktický výkon obsahu spoluvlastnického práva, bude se muset jednat o reálný výkon práva, který bude obvykle uznaný i ostatními spoluvlastníky. Z tohoto důvodu nebude rozhodující, zda některý ze spoluvlastníků jeho nároky ostatním namítal, ale to, že pro jejich nesouhlas by je nemohl uskutečnit. Pro úplnost je třeba dodat, že výše zmíněné zásady budou uplatněny i při nabývání držby a posuzování držby spoluvlastnického podílu dle občanského zákoníku.⁴⁰

4.4 Právo věc užívat

Právo věc užívat se váže na právo vlastnické, potažmo právo spoluvlastnické. Každému spoluvlastníkovi náleží právo věc užívat v takové míře, jaká odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu. V případě, kdy věc spoluvlastník užívá v menší míře, než která odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu, náleží mu za toto náhrada.

Nejvyšší soud ve své judikatuře konstatuje, že spor o způsob užívání věci je sporem z její správy. Jedná-li se o situaci, při níž jeden ze spoluvlastníků ruší užíváním věci právo ostatních spoluvlastníků, aby v mezích jeho podílu běžně užíval společnou věc, může se takto poškozený spoluvlastník bránit mimo jiné i negatorní žalobou. Toto by samozřejmě neplatilo v případě, kdy by byli poměry spoluvlastníků k užívání společné věci modifikovány dohodou spoluvlastníků.

⁴⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 7. 2015, sp. zn. 22 Cdo 473/2015.

Příkladem, kdy se bude jednat o spor ze správy společné věci bude situace, kdy například jeden ze spoluvlastníků bude soustavně parkovat svůj automobil na stejném místě a druhý spoluvlastník s tímto nebude souhlasit, protože zastává názor, že toto místo je vhodné využít jinak, nebo když projeví vůli na daném místě parkovat svůj automobil. Jestliže však nevhodně zaparkovaný automobil brání druhému spoluvlastníkovi ve vjezdu do garáže, jde současně o rušení jeho práva, proti kterému je přípustné se taktéž bránit negatorní žalobou. V tomto případě nebude ze strany žalobce docházet k požadavku na nápravu správy společné věci, ale pouze požaduje, aby mu nebylo bráněno ve výkonu jeho spoluvlastnických práv. Může být omezeno jen další právní skutečností – např. rozhodnutím většiny spoluvlastníků nebo rozhodnutím soudu.⁴¹

⁴¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2018, sp. zn. 22 Cdo 4995/2017.

5. Vznik spoluvlastnictví

5.1 Vznik spoluvlastnictví obecně

Vznik spoluvlastnického vztahu je založen na shodných právních skutečnostech, které uplatníme u nabývání výlučného vlastnického práva, které si rozebereme v následujících kapitolách. Zde tedy zjednodušeně můžeme konstatovat, že co bude platit pro vznik vlastnictví, bude obdobně platit také pro vznik spoluvlastnictví. Spoluvlastnické právo je možné nabýt na základě kupní, darovací nebo jiné smlouvy, děděním či rozhodnutím orgánu veřejné moci. Mimo to je však možné, aby byl spoluvlastnický vztah založen na základě jiných skutečností stanovených zákonem, a tedy i na základě zákona samotného.

Určité zvláštnosti vzniku spoluvlastnického práva jsou podmíněny tím, že do právního vztahu vstupují dvě, popřípadě i více osob, a samotné právní skutečnosti, na jejímž základě lze spoluvlastnický vztah založit a má za následek vznik tohoto věcného práva, musí předcházet dohoda o tom, že určité osoby chtějí k věci vykonávat vlastnické právo společně. Judikatura mimo jiné zastává názor, že dohoda, která bude uzavřena mezi osobami o založení spoluvlastnických vztahů nemusí být písemná ani v těch případech, kdy právní jednání vztahující se k nemovité věci písemnou formu vyžaduje. V těchto případech se totiž nejedná o právní jednání, kterým se zřizuje, převádí, mění nebo ruší věcné právo k nemovité věci, protože na základě takové dohody budoucí spoluvlastníci žádné takové právo ještě nenabývají. Každé právní skutečnosti, na jejímž základě spoluvlastnický vztah může vzniknout (vyjma spoluvlastnického vztahu založeného zákonem), musí předcházet dohoda budoucích spoluvlastníků o tom, že do takového právního vztahu chtějí vstoupit.⁴²

Vznik spoluvlastnictví dělíme do dvou základních skupin: na derivativní způsob vzniku spoluvlastnictví a na originární způsob vzniku spoluvlastnictví.

⁴² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2017, sp. zn. 22 Cdo 2549/2017.

5.2 Originární způsoby vzniku spoluvlastnického práva

5.2.1 Přivlastnění

Přivlastnění je jediným z originárních způsobů vzniku vlastnického, potažmo spoluvlastnického práva, které je přípustné výhradně u věcí, které nemají žádného majitele (*res nullius*). O přivlastnění je možné uvažovat taktéž v případě věcí či zvířat, které vlastník opustil. Dojde-li k takovému opuštění, vlastník věci tímto projeví vůli věc dále nevlastnit a věc se tímto okamžikem může stát vlastnictvím nového vlastníka na základě přivlastnění.

V případě opuštění však bude nezbytné brát v potaz, zda opuštěná věc představuje věc movitou, či věc nemovitou. Každá z těchto kategorií totiž nese jiné následky, pokud dojde k opuštění věci. Opuštění věci movité bude znamenat z právního hlediska fakt, že věc nikomu nepatří a z tohoto důvodu je kdokoli jiný oprávněn si ji přivlastnit. V případě, kdy dojde k opuštění věci nemovité, automaticky tato věc připadá státu. V případě věci movité se potom uplatní vyvratitelná právní domněnka o jejím opuštění, nevykoná-li vlastník vlastnické právo po dobu tří let. Toto však neplatí, pokud se jedná o věc nepatrné hodnoty, která byla ponechána na veřejně přístupném místě, neboť zde se fikce opuštění uplatní bez dalšího. U nemovitostí se bude jednat o dobu deseti let.⁴³

5.2.1.1 Přivlastnění zvířete

Ačkoli to zákon výslovně nestanoví, lze z dostupných ustanovení občanského zákoníku o přivlastnění dovodit, že za zajaté zvíře se považuje takové, které bylo osobou přivlastněno. Platí zde standardní pravidla pro okupaci, která vyžadují především držbu. To znamená, že k nabytí vlastnického práva musí mít přivlastňovatel vůli nabýt ke zvířeti vlastnické právo, kterou by měl navenek určitým a nepochybným způsobem projevit, například nastrožením pasti. Současně musí osoba přivlastněné zvíře ovládnout, a to jednoznačně a definitivně.

⁴³ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 50-51. ISBN: 978-80-7478-325-8.

5.2.2 Nález

Výše zmíněná okupace připadá v úvahu pouze u věcí, které nikomu nepatří, oproti tomu nález bude možný pouze u věci, která je ztracená. Zásadním rozdílem mezi věcí opuštěnou a ztracenou záleží na skutečnosti, zda vlastník projevuje vůli nebýt nadále vlastníkem věci a potom může být věc přivlastněna anebo zda došlo ke ztrátě věci a vlastník tak přestává být pouze jejím držitelem, ale jeho vlastnické právo stále trvá. Ztracená věc bude z podstaty věci pouze taková, o níž její vlastník neví, kde se nachází. Pokud tedy vlastník svoji věc pouze dočasně odložil na určité místo, nepůjde o věc ztracenou. Pouze v případě, že by šlo o věc nepatrné hodnoty bude platit výše zmíněná fikce opuštění věci.

Za nálezce můžeme považovat osobu, která ztracenou věc nejen spatří a identifikuje ji jako ztracenou, ale především začne věc fakticky ovládat. Nastane-li situace, kdy osoba ztracenou věc pouze spatří, případně ji sice zvedne, ale poté zpět odloží z důvodu pochybností o tom, zda je věc ztracená, potom se nejedná o jejího nálezce.⁴⁴

Specifickým druhem nálezu bude nález skryté věci. Věc lze označit za "skrytou", jeli zakopaná, zazděná či jinak skrytá. Zde se užije analogicky zákonné ustanovení o nálezu věci, avšak s výjimkou některých zákonných odchylek.

5.2.3 Nabytí přírůstkem

Občanský zákoník upravuje přírůstek ve svých ustanoveních §1066-1088 a rozděluje jej na tři základní druhy. Jsou jimi přírůstek přirozený, přírůstek umělý a přírůstek smíšený.

5.2.3.1 Přirozený přírůstek

Nejprve se zaměříme na přirozený přírůstek věci nemovité. Jsou jím zejména stromy, keře a taktéž plody. Strom náleží vlastníkov, případně spoluvlastníkům pozemku. Plody, jak jsou již výše definovány dle občanského zákoníku, náleží spoluvlastníkům, kteří jsou spoluvlastníky věci mateřské (stromu).

⁴⁴ SPÁČIL, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 267-269. ISBN 978-80-7400-803-0.

Naproti tomu existuje přirozený přírůstek věci movité. Zde se bude jednat o plody (tedy mláďata) zvířat, které ze zákona připadají vlastníkovi zvířete, které mláďata přivedlo na svět.

5.2.3.2 Umělý přírůstek

Podstata přírůstku umělého je ta, že jej vytvoří člověk svým přičiněním. Občanský zákoník upravuje umělý přírůstek v ustanoveních §1074-1087 a označuje za něj zpracování, smísení, stavbu a přestavek.

V případě zpracování uvádí občanský zákoník vznik podílového spoluvlastnictví až jako poslední možnost vypořádání situace, kdy nelze použít obecné pravidlo dle ustanovení § 1074 nebo 1075 občanského zákoníku. Jediného vlastníka nelze určit, jestliže hodnota zpracovaných věcí a práce je stejná nebo z nějakého důvodu nelze hodnotu věcí či práce určit. V tomto případě však vyplouvá na povrch otázka, jak budou rozděleny výše spoluvlastnických podílů. Podíly se dle zákona budou počítat výhradně z hodnoty zpracovaných věcí. Na rozdíl od ustanovení § 1074 občanského zákoníku (dle něhož nová věc, která vznikla právě zpracováním připadne tomu, kdo materiálem nebo prací nejvíc přispěl hodnotě výsledku) se nezohledňuje hodnota práce ani podíl zpracovaných věcí na výsledné hodnotě nové věci. Podíl zpracované věci na výsledné hodnotě věci potom nemusí svojí velikostí odpovídat podílu hodnoty zpracované věci na součtu hodnot všech zpracovaných věcí. Odlišné velikosti podílů spoluvlastníků na nové věci, se kterými počítá zákon, mohou vzniknout taktéž v případě, že podíl přispění vlastníků jednotlivých věcí na hodnotě nové věci je stejný.⁴⁵

⁴⁵ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. str. 1138-1139, ISBN: 978-80-7400-747-7.

5.2.4 Vydržení

Vydržení je jedním z originárních způsobů vzniku vlastnického, potažmo spoluvlastnického práva. Vydržení bude mít za následek splnutí faktického a právního stavu. Na základě právního institutu vydržení se může i osoba, která není právním vlastníkem věci takovým vlastníkem stát. Zákonnou podmínkou, kdy k tomuto může dojít je, aby se jednalo o držbu kvalifikovanou. To znamená, že držba musí být řádná (musí se dle ustanovení § 991 občanského zákoníku zakládat na platném právním důvodu), poctivá (upravena občanským zákoníkem v ustanovení § 992 odst. 1 v tom smyslu, že poctivě drží osoba, která má za to, že právo držet, které vykonává, mu opravdu přísluší) a pravá (což dle ustanovení § 993 občanského zákoníku znamená, že jí nebylo docíleno nezákonným či nemravným způsobem – podvodem či lstí). Překážkou vydržení potom bude přerušení držby, což nastane v případě, kdy ji držitel nevykonával déle než dvanáct po sobě jdoucích měsíců.⁴⁶

Nejvyšší soud dospěl k závěru, že předmětem držby může být taktéž spoluvlastnický podíl.⁴⁷

5.2.5 Nabytí od neoprávněného

V tomto případě se jedná o situaci, kdy vlastnické právo převede osoba, která jím ale fakticky nedisponuje. Půjde tedy o prolomení zásady "nikdo nemůže převést více práv, než sám má." Občanský zákoník ve svém ustanovení § 1109 odst.1 upravuje nabytí vlastnického práva od neoprávněného, které jsou výjimkou ochraňující buď původního vlastníka anebo nabyvatele vlastnického práva. Těmito budou kupříkladu situace nabytí vlastnictví ve veřejné dražbě, při běžném obchodním styku anebo za úplatu od někoho, komu věc vlastník svěřil.

Občanský zákoník ale vedle toho počítá také s výjimkami z ustanovení § 1109 a to buď ve prospěch původního vlastníka nebo ve prospěch nabyvatele. Zde se bude jednat o situaci popsanou v ustanovení § 1110 občanského zákoníku, kdy někdo získá v dobré víře za úplatu použitou movitou věc od podnikatele, který při své podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku obchoduje takovými věcmi. Pokud ale dojde k situaci, kdy původní vlastník věci prokáže,

⁴⁶ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 60-61. ISBN: 978-80-7478-325-8.

⁴⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1513/2012.

že věc mu byla v uplynulých třech letech odcizena krádeží nebo že ji ztratil, bude mu tento nový vlastník povinen mu věc neprodleně vrátit.

Odlišná situace nastane v případě, kdy někdo získá movitou věc jinak, než jak je uvedeno ve výše zmíněných ustanoveních § 1109 a 1110 občanského zákoníku. Bude se jednat o případy koupě movité věci od podnikatele mimo běžný obchodní styk, nabytí vlastnického práva při výhradě vlastnictví, kdy nebyla uhrazena kupní cena a podobně. Vlastníkem se osoba stane v případě, že prokáže dobrou víru převést vlastnické právo k věci. Toto nebude platit, pokud vlastník věci prokáže, že ji pozbyl ztrátou nebo jiným činem, jež má povahu úmyslného trestného činu.⁴⁸

5.2.6 Nabytí vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci

Tento způsob nabytí vlastnického práva k věci upravuje občanský zákoník v ustanovení § 1114. Takový orgán veřejné moci ve svém rozhodnutí uvede mimo jiné také rozhodný den pro vznik vlastnického práva. Pokud by uveden nebyl, nabyde nový vlastník vlastnické právo ke dni, který je shodný s nabytím právní moci předmětného rozhodnutí.

Zde můžeme hovořit zejména o situacích, při kterých dochází k vymezení hranice mezi pozemky, která nebyla doposud zjištěna. Mimo to můžeme mít na mysli taktéž kupříkladu situaci, kdy dochází ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví při přikázání stavby na cizím pozemku jejímu zřizovateli. Vedle toho se bude jednat také o případy originárního způsobu nabytí vlastnického práva podle předpisů o exekuci nebo výkonu rozhodnutí. Dále se jedná o rozhodnutí, kterými nabývá vlastnické právo stát, např. o propadnutí majetku, o propadnutí věci nebo o zabránění věci či náhradní hodnoty trestním rozhodnutím v souladu se zákonem číslo 40/2009Sb. (dále jen "Trestní zákoník").

⁴⁸ DVORŮŤ ÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 62-64. ISBN: 978-80-7478-325-8.

5.3 Derivativní způsoby vzniku vlastnického práva

K derivativním způsobům vzniku vlastnického, potažmo spoluvlastnického práva lze říci, že vzniká vždy na základě smlouvy. Může se jednat o smlouvu kupní, darovací, směnnou, o prodej zboží v obchodě a podobně. Všechny typy smluv mají tzv. závazkové účinky, to znamená zavazují ty osoby, kteří je podepsali, aby dostali svých závazků vyplývajících ze smlouvy a směřujících k převodu vlastnického práva. V rámci tradičního principu je ale k tomu, aby byla tato smlouva splněna až do úplného konce, třeba fatického převedení předmětu koupě, prodeje nebo darování na jeho nového vlastníka. V případě movitých věcí se bude jednat o moment předání věci, v případě nemovitostí potom o zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí. Opakem proti tomu je princip konsenzuální, při kterém vlastnictví přechází bez dalšího už okamžikem podpisu smlouvy. Můžeme hovořit o tom, že podpis smlouvy podle tohoto konsenzuálního principu má účinky obligační, ale i věcněprávní. V tomto případě se bude hledět pouze na to, zda byla podepsána smlouva – nikoli už na to, zda byla předmětná věc předána, či zda byla například již zaplácena kupní cena.⁴⁹

5.3.1 Převod vlastnického práva podle občanského zákoníku

Hned první ustanovení občanského zákoníku věnující se převodu vlastnického práva stanoví, že k přechodu vlastnického práva dochází právě už podpisem smlouvy, není-li ujednáno či zákonem stanoveno něco jiného. Takto ujednáno může být například v souladu s ustanovením § 2132 občanského zákoníku, konkrétně na základě tohoto může být jako vedlejší ustanovení ke kupní smlouvě sjednáno, že vlastnické právo přejde na nového vlastníka až okamžikem, kdy bude zaplácena sjednaná kupní cena.

Převod movitých věcí, které nejsou evidované ve veřejném seznamu bude postupovat v souladu s ustanovením § 1099 občanského zákoníku, i zde ponechává zákonná úprava smluvním stranám možnost ujednat si individuální režim.

Movité věci evidované ve veřejném seznamu budou na základě ustanovení § 1102 občanského zákoníku převáděny okamžikem zápisu do tohoto veřejného seznamu, přičemž zde se jedná například o plavidla, letadla či ochranné známky.

⁴⁹ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 65-66. ISBN: 978-80-7478-325-8.

V případě cenných papírů je úprava složitější a rozeznává, o jaký konkrétní cenný papír se bude jednat. Zákonnou úpravu nalezneme v občanském zákoníku v ustanovení § 1103-1104. V případě cenného papíru na doručitele se vlastnické právo převádí smlouvou k okamžiku jeho předání. Vlastnictví cenného papíru na doručitele bude převedeno rubopisem a smlouvou k okamžiku jejího předání. Oproti tomu vlastnictví cenného papíru na jméno se převádí už samotným podpisem smlouvy k okamžiku její účinnosti. Vlastnictví k zaknihovanému cennému papíru bude nabyto zápisem zaknihovaného cenného papíru na účet zákazníka.

V případě movitých věcí určených druhově bude vlastnické právo převedeno na základě ustanovení § 1101 občanského zákoníku až ve chvíli, kdy tuto věc půjde konkrétně určit a znatelně ji tím oddělit od ostatních věcí stejného druhu.

Prodej zboží v obchodě je upraven v ustanovení §2160 občanského zákoníku, dle něhož nabývá kupující vlastnické právo převzetím věci. Jiná situace bude v případě samoobslužného prodeje, při kterém k samotnému nabytí vlastnického práva dojde až okamžikem zaplacení kupní ceny.⁵⁰

5.3.2 Převod nemovitých věcí

Během převodu nemovité věci, která je evidována ve veřejném seznamu budeme postupovat v souladu s ustanovením § 1105 občanského zákoníku. Je dáno, že vlastnické právo k takové věci bude převedeno až okamžikem zápisu do veřejného seznamu – v tomto případě konkrétně zápisem do katastru nemovitostí. Právě tento zápis potom bude mít věcněprávní účinky. Zde nalezneme odklon od konsenzuálního principu, neboť tato skutečnost představuje dvoufázovou povahu převodu. První složkou zde bude fakt, že nejprve musí dojít k podpisu smlouvy a druhou složku bude představovat samotný návrh na vklad do katastru nemovitostí. Dle ustanovení § 9 odst. 2 zákona číslo 256/2013 Sb. (dále jen "katastrální zákon") bude vlastnické právo zapsáno tomu, jehož návrh na vklad byl doručen jako první. Společně k tomuto návrhu na vklad je na příslušné pracoviště katastrálního úřadu nutné doručit také první titul nabytí vlastnického práva (kupní smlouvu, darovací smlouvu atd.).⁵¹

⁵⁰ DVORŮŤ ÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 66-68. ISBN: 978-80-7478-325-8.

⁵¹ DVORŮŤ ÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 68-69. ISBN: 978-80-7478-325-8.

6. Zánik spoluvlastnictví

Spoluvlastnictví může zaniknout třemi způsoby. První z nich je zánik předmětu spoluvlastnictví, to znamená, že například společná věc byla zničena a už není v podstatě nic, k čemu by mělo spoluvlastnické právo existovat. Druhým případem zániku bude změna v osobách spoluvlastníků. Zde se bude jednat o případy zcizení nebo zdědění spoluvlastnického podílu. Třetí možností potom bude transformace na jiný druh vlastnictví, přičemž se může jednat například o přikázání věci jednomu ze spoluvlastníků, opuštění věci či změna na bytové spoluvlastnictví.

6.1 Oddělení ze spoluvlastnictví

Úvodem této kapitoly je třeba říci, že povaha spoluvlastnictví je, jak zakotvuje sám občanský zákoník v ustanovení § 1140 odst.1, dobrovolná, a tudíž nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Odst. 2 zmíněného ustanovení má následující znění: *"Každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků."* Spoluvlastník má v souladu se zmíněným ustanovením právo v podstatě kdykoliv ostatní spoluvlastníky informovat o jeho vůli a požádat je, aby bylo jejich spoluvlastnictví zrušeno, čímž může dojít k zániku spoluvlastnictví jako celku nebo oddělení ze spoluvlastnictví, čímž je možné dosáhnout zrušení pouze své účasti ve spoluvlastnictví při současné změně společné věci. Změna společné věci bude následně vypadat tak, že pokud například bytový dům byl ve vlastnictví čtyřech spoluvlastníků, z nichž každý měl spoluvlastnický podíl ve výši 1/4, následně po zrušení spoluvlastnictví jednoho spoluvlastníka budou podíly nově rozděleny – nově bude každý disponovat například podílem k bytovému domu o velikosti 1/3. Občanský zákoník však ve svém ustanovení §1142 odst.1 praví, že společnou věc nelze rozdělit, pokud by tímto rozdělením věc pozbyla svůj účel a nadále by pro tento již nemohla být využívána.

6.1.1 Zákonné výjimky z oddělení ze spoluvlastnictví

Navzdory skutečnosti, že nikdo není povinen ve spoluvlastnictví setrvat, známe i zákonné výjimky z tohoto pravidla. Právo spoluvlastníka domáhat se zrušení spoluvlastnictví je možné omezit na základě ujednání spoluvlastníků formou jejich souhlasné dohody podle ustanovení § 1154 občanského zákoníku, který v odst. 1 praví, že spoluvlastníci se mohou dohodnout, že nebudou žádat zrušení spoluvlastnictví, a to až na dobu nepřevyšující deset let. Zákon přitom ponechává spoluvlastníkům možnost tuto dohodu uzavřít opakovaně. Takovouto dohodu jsou spoluvlastníci oprávněni uzavřít jednak při vzniku spoluvlastnického vztahu, ale i po celou dobu jeho trvání. Dohoda bude obsahovat ujednání spoluvlastníků o odkladu zrušení spoluvlastnictví a taktéž dobu, na kterou je odklad ujednán. Zákon pro sjednání odkladu zrušení spoluvlastnictví výslovně předepisuje formu veřejné listiny, kterou rozumíme notářský zápis, který však může být nahrazen soudním smírem v souladu s ustanovením § 3026 odst. 2. občanského zákoníku. Nebude-li dohoda sjednána v předepsané formě, bude to mít za následek její absolutní neplatnost.⁵²

Odklad zrušení spoluvlastnictví bude taktéž možný na základě rozhodnutí soudu v souladu s ustanovením §1155 odst. 1 občanského zákoníku. Soud na základě žádosti odloží zrušení spoluvlastnictví zejména ze dvou důvodů. Prvním z nich bude zabránění majetkové ztrátě. O majetkové ztrátě bychom mohli hovořit v případě, kdy například společná věc slouží k podnikání spoluvlastníků, generuje jim zisk z pronájmu či v takovém případě, kdy spoluvlastník do společné věci investoval značný obnos peněz a očekává jejich zhodnocení. V těchto případech by potom okamžitým zrušením spoluvlastnictví nastala situace, kdy nastane značná majetková ztráta. Druhým případem, kdy soud rozhodne o odložení zrušení spoluvlastnictví je hrozba, že by mohlo dojít k vážnému ohrožení oprávněného zájmu. Tímto lze rozumět v podstatě jakýkoli zájem spoluvlastníka, který je odlišný od zájmu majetkové povahy. Takový zájem potom bude nezbytné soudu dopodrobna vylíčit a následně také uvést, z jakého důvodu by zrušením spoluvlastnictví došlo k zásahu či vážnému ohrožení tohoto konkrétního zájmu. Můžeme hovořit jednak o důvodech, které mají dočasný charakter, jednat se však může i o důvody dlouhodobého rázu. Jako příklad krátkodobých důvodů můžeme uvést zdravotní problémy. Oproti tomu mezi dlouhodobé důvody lze zařadit

⁵² PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. str. 1239-1240. ISBN: 978-80-7400-747-7.

například trvalý nepříznivý zdravotní stav nebo vysoký věk, v jehož důsledku je třeba zajistit potřebou obživu a bydlení.⁵³

Zrušení spoluvlastnictví může být v souladu s ustanovením § 1155 odst. 2 občanského zákoníku omezeno taktéž pořízením pro případ smrti. Pořízením pro případ smrti rozumíme závěť, dědickou smlouvu nebo dovětek. Právě jimi může zůstavitel odkázat věc více dědicům či odkazovníkům, což bude mít za následek vznik spoluvlastnictví. Za této situace může zůstavitel v pořízení pro případ smrti vyjádřit svoji vůli, že se spoluvlastníci nemohou domáhat zrušení spoluvlastnictví. Mimo to smí zůstavitel taktéž odkazovníkovi omezit dispozici se spoluvlastnickým podílem, v tomto případě ale bude sporné, zda je možné omezit odkazovníka přímo v jeho právu spoluvlastnictví zrušit.⁵⁴

Přímo v ustanovení § 1140 odst. 2 občanský zákoník uvádí, že je na překážku zrušení spoluvlastnictví nevhodnost doby či vznik újmy jen některému ze spoluvlastníků. V tomto případě se nevhodnost doby vztahuje ke společné věci a k okolnostem působícím na věc. Nevhodnost doby bude směřovat především k dočasným okolnostem, které mají vliv na cenu společné věci. Může tak jít o dočasný hlubší pokles cen společné věci s vidinou pozdějšího opětovného zvýšení ceny, hyperinflace, probíhající oprava či úprava věci, brzký zánik zatížení společné věci, v jehož důsledku významně stoupne cena společné věci atd. Oproti tomu bychom za nevhodnost doby nemohli označit například potřebu opravy domu při jeho špatném stavu atd.⁵⁵

⁵³ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. str. 1241-1242. ISBN: 978-80-7400-747-7.

⁵⁴ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. str. 1242. ISBN: 978-80-7400-747-7.

⁵⁵ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. str. 1223. ISBN: 978-80-7400-747-7.

6.2 Likvidace spoluvlastnictví dohodou

Dohoda je upřednostňovanou formou zániku spoluvlastnictví zejména z toho důvodu, že se zde jedná o projev shodné vůle spoluvlastníků jejich spoluvlastnictví zrušit. Právě z tohoto důvodu je vyžadováno, aby dohodu o likvidaci spoluvlastnictví uzavřeli jednohlasně všichni spoluvlastníci, přičemž předmětem dohody musí být společná věc jako celek, nikoliv jen určitý spoluvlastnický podíl. Jinak tomu bude v případě, kdy se jedná o spoluvlastnický vztah pouze mezi dvěma osobami, zde je nutné převod spoluvlastnického podílu z jednoho spoluvlastníka na druhého chápat jako dohodu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.

Dohodu lze uzavřít kdykoliv za trvání spoluvlastnictví a musí obsahovat jednoznačný konsenzus spoluvlastníků na zrušení spoluvlastnictví a taktéž je nutné v ní uvést způsob, jakým k vypořádání spoluvlastnictví dojde. Co se týče formální podoby dohody, v případě spoluvlastnictví k závodu, jímž se rozumí obchodní závod, rodinný závod a zemědělský závod je u dohody vyžadována v každém případě písemná forma. V případě spoluvlastnictví k nemovité věci bude k písemné formě dohody navíc vyžadováno, aby podpisy na ní byly úředně ověřeny, v opačném případě bude muset navrhovatel zápisu prokazovat jejich pravost (zejm. znaleckým posudkem z oboru písmoznalectví). Nedodržení těchto předepsaných požadavků na formu dohody potom bude mít za následek její neplatnost. V případě ostatních věcí spadajících do spoluvlastnictví není forma dohody nikterak předepsána.⁵⁶

⁵⁶ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. str. 1225-1226. ISBN: 978-80-7400-747-7.

6.3 Rozdělení společné věci

Rozdělení společné věci je primárním způsobem vypořádání spoluvlastnictví. Rozdělení společné věci má za následek zánik společné věci a následný vznik dvou (potažmo více) věcí, které již budou spadat do výlučného vlastnictví jednotlivých bývalých spoluvlastníků. V důsledku rozdělení společné věci původní věc zanikne a následně vzniknou dvě nebo více nových věcí, které následně připadnou jednotlivým spoluvlastníkům. O reálné rozdělení věci se ale ve své podstatě nebude jednat v těch případech, kdy předmětem vypořádání bude více samostatných věcí (např. více pozemků), které soud bez dalšího rozdělí mezi spoluvlastníky. Vyskytují se však také případy, kdy danou věc ze své podstaty rozdělit nepůjde, neboť by došlo k jejich zničení či znehodnocení či by nadále nemohly plnit svoji funkci.

I přes to, že rozdělení věci je ideálním způsobem vypořádání spoluvlastnictví, i tak se zde mohou vyskytnout komplikace. Rozdělení společné věci totiž nemusí mít za následek vznik nových věcí, které budou přesně odpovídat velikosti ideálních podílů spoluvlastníků a spoluvlastníkovi tedy může být přiděleno více (či naopak méně), než na kolik by měl nárok a tento vzniklý nepoměr potom bude nezbytné vyrovnat v penězích. Podobně se bude postupovat v případech, kdy sice vzniklé věci formálně vzato velikostně odpovídají výši spoluvlastnických podílů, vznikne však neúměrnost v hodnotě vzniklých věcí.⁵⁷

6.4 Přikázání společné věci

V případě, kdy nebude přínosné, aby byla společná věc rozdělena mezi spoluvlastníky, bude nezbytné přistoupit k právnímu institutu prikázání společné věci. Zde budeme hovořit o sekundárním způsobu vypořádání spoluvlastnictví, při kterém bude věc prikázána pouze jednomu (v některých případech i více) budoucímu vlastníkovi. Za situace, kdy má dojít k prikázání věci více spoluvlastníkům, je třeba, aby s takovým řešením dotčení spoluvlastníci souhlasili, kdy v rozhodnutí je nezbytné stanovit výši jejich spoluvlastnických podílů. S převodem do výlučného vlastnictví jednoho vlastníka potom musí tento vlastník výslovně a bez připomínek souhlasit.

⁵⁷ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. str. 1229-1230. ISBN: 978-80-7400-747-7.

Podmínkou pro přikázání společné věci je solventnost spoluvlastníka, která má za úkol zajistit, aby ten spoluvlastník, jehož spoluvlastnické právo bylo rozhodnutím soudu zrušeno, dostal za odnětí vlastnického práva přiměřenou náhradu. Nešlo by k tomuto institutu přistoupit, pokud by nový vlastník věci neměl dostatečné finanční prostředky pro to, aby zbylé spoluvlastníky vyplatil.

Taková solventnost budoucího vlastníka věci musí být dána již v okamžiku vydání soudního rozhodnutí, přičemž ten spoluvlastník, jemuž má být věc nově přikázána do výlučného vlastnictví musí nesporně prokázat, že potřebnými finančními prostředky disponuje nebo že je schopen si je opatřit (toto lze učinit například závazným příslibem zápůjčky nebo poskytnutím úvěru). Jen v ojedinělých případech bude možné společnou věc přikázat i takovému spoluvlastníkovi, který je sice momentálně nesolventní, avšak má se důvodně za to, že tento spoluvlastník v dohledné době potřebné finanční prostředky nabyde (například probíhá-li dědické řízení či má-li finanční prostředky po omezenou dobu fixované na spořicí účet).⁵⁸

⁵⁸ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. str. 1232-1234. ISBN: 978-80-7400-747-7.

7. Správa společné věci

Správou společné věci se dle ustanovení § 1126 a následujících občanského zákoníku rozumí jednak běžná správa (někdy lze označovat také jako správu řádnou), tak i tzv. mimořádná správa, za kterou zákon označuje rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci, ke které je třeba dvoutřetinová většina. Odstavec druhý zmíněného ustanovení dále stanoví, jakým způsobem se budou hlasy spoluvlastníků počítat. Jak jsme zmínili v předchozích kapitolách této práce, míra účasti spoluvlastníka na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví této věci se odvíjí od velikosti jejich spoluvlastnického podílu. Čím větší tedy bude spoluvlastnický podíl, tím větší bude váha hlasu daného spoluvlastníka při rozhodování o společné věci.

7.1 Běžná správa společné věci

Běžnou správou společné věci můžeme rozumět především vhodné využití společné věci, a to především v podobě takových úkonů, které se budou týkat ekonomické stránky společné věci. Zároveň se musí jednat o úkony, k jejichž provedení nebude z hlediska platnosti nutný společný souhlas všech spoluvlastníků. Zároveň zde nelze hovořit ani o činnostech, které může činit každý podílový spoluvlastník samostatně. Konkrétně půjde například o užívání společné věci, její údržbu či úpravu. Mimo to se ale bude jednat také o otázky spojené se zabezpečením příjmů a výdajů souvisejících s pronájmem společné věci, shromažďování výnosů ze společné věci na speciálním účtu, který je k tomuto určený anebo rozhodnutí o investicích do společné věci. Pro nejjednodušší průběh běžné správy společné věci je přínosná především předběžná domluva spoluvlastníků o tom, jak bude se společnou věcí během běžné správy nakládáno. O dohodě spoluvlastníků ve věci běžné správy sice zákon sám nehovoří, z logiky věci však vyplývá její důležitá úloha.⁵⁹

Právě výše zmíněná dohoda spoluvlastníků o běžné správě společné věci může být označena za bezformální právní úkon. To tedy znamená, že její forma není zákonem dána, z čehož vyplývá, že se může jednat i o dohodu ústní, případně konkludentní. Písemná forma dohody není vyžadována ani v případech, jedná-li se o správu věci nemovité. Taktéž dobu uzavření ponechává zákon

⁵⁹ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. str. 1212-1213, ISBN: 978-80-7400-747-7.

bez bližší úpravy, spoluvlastníkům je tedy dána možnost takovou dohodu uzavřít jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou.

Dohoda spoluvlastníků o běžné správě společné věci samozřejmě zaniká, změní-li se podstatně okolnosti, u kterých lze důvodně očekávat, že na tuto dohodu mají vliv. Mezi takové okolnosti lze v některých případech zařadit také změnu osoby spoluvlastníka a nové vztahy je třeba následně upravit novou dohodou. Toto ale neplatí vždy. Vznikne-li situace, během které původní dohoda o užívání společné věci nebyla změněna dohodou novou, ale nedošlo zde ani k nahrazení této dohody rozhodnutím většiny spoluvlastníků, bude právní nástupce předešlého spoluvlastníka muset jednat právě v souladu s touto původní dohodou. V tomto případě se také nebude moci úspěšně domáhat soudního rozhodnutí o jiném způsobu jejího užívání jednotlivými spoluvlastníky. Změna v osobě jednoho ze spoluvlastníků tedy sama o sobě nebude podstatnou změnou poměrů, která by znamenala zneplatnění původní dohody spoluvlastníků a nutnost uzavření dohody nové.⁶⁰

Pro rozhodování o společné věci v režimu běžné správy bude podstatné, aby s daným úkonem vyjádřila většina hlasů, to znamená více než 50 %, přičemž se samozřejmě přihlédne k velikosti spoluvlastnických podílů. Uvedené se bude týkat pouze situace, kdy každý ze spoluvlastníků byl informován o skutečnosti, že bude potřeba v konkrétní věci rozhodovat. Občanský zákoník však v ustanovení § 1128 odst. 2 počítá i se situací, kdy bude nezbytné rozhodnout neprodleně. Tímto připouští možnost opomenutého spoluvlastníka, aby se obrátil na soud s tím, že toto rozhodnutí učiněné bez jeho účasti nebude mít vůči němu účinky. Žalobou se bude soud zabývat až ve chvíli, kdy dotčený spoluvlastník osloví ostatní spoluvlastníky a požádá smírnou cestou o nápravu nežádoucího stavu.⁶¹

⁶⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 10. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4201/2017.

⁶¹ SYRUČEK, V., SABOTINOV, V. a kol. Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. str. 473–484. ISBN: 978-80-7400-776-7.

7.2 Mimořádná správa společné věci

Opakem běžné správy společné věci potom bude mimořádná správa společné věci, kterou zmiňuje občanský zákoník v ustanovení § 1129. Při vymezení konkrétních záležitostí, které budou do režimu mimořádné správy společné věci spadat, využívá občanský dosavadní judikaturu k ustanovení § 139 odst. 3 občanského zákoníku z roku 1964. Jak víme z aktuální právní úpravy, pod pojem mimořádná správa můžeme zahrnout především otázky týkající se podstatného zlepšení nebo zhoršení společné věci, změny jejího účelu anebo jejího zpracování. Právě pro upřesnění pojmu "podstatného zlepšení" či "podstatného zhoršení" je třeba užít dosavadní judikaturu k ustanovení § 139 odst. 3 občanského zákoníku z roku 1964, která pojem změny společné věci vyložila jako *„případy, kdy dochází ať již k dočasné nebo trvalé změně ekonomického využití společné věci“*, konkrétně třeba *„změna prostor, které slouží k bydlení, ať již proto, že k tomu nejsou určeny, nebo proto, že jsou vzhledem ke špatnému stavu pro bydlení nevhodné, na prostory k bydlení... Taková změna vede k trvalé změně ekonomického určení částí společné věci, která nadále může právně i fakticky sloužit k jinému účelu než doposud, zejména, může-li uspokojovat právem chráněný zájem spoluvlastníka na bydlení.“*⁶²

V ustanovení § 1129, odst. 1 občanského zákoníku je stanoveno, že má-li dojít k odsouhlasení významné záležitosti, kterou bychom mohli mít na mysli například významné zlepšení nebo zhoršení věci, změnu účelu anebo zpracování, bude zákonem vyžadován souhlas alespoň 2/3 hlasů spoluvlastníků. Za situace, kdy menšinový spoluvlastník bude přehlasován a s výsledkem rozhodnutí nebude spokojen, může se obrátit na soud, který na jeho žádost o této významné záležitosti rozhodne. Z uvedeného tedy vyplývá, že menšinoví spoluvlastníci, kteří byli přehlasováni, mohou podáním žaloby, v případě, kdy budou v soudním sporu úspěšní, zvrátit rozhodnutí většinových podílových spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí v těch zásadních otázkách, které jsou spojeny s důležitou změnou společné věci. Bude se jednat o specifickou žalobu na nepřijatelnost rozhodnutí o důležité změně společné věci, které může soud buď vyhovět, nebo ji zamítnout. V žádném případě se však nesmí jednat o situaci, kdy by soud svým rozhodnutím měnil uskutečněné rozhodnutí vyplývající z většinového usnesení spoluvlastníků,

⁶² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 9. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3287/2008.

a to i tehdy, pokud by návrhu vyhověl a dospěl k závěru, že je na místě, aby o společné věci bylo rozhodnuto odlišně.

Smyslem možnosti domáhat se soudního rozhodnutí ve vztahu ke konkrétně vzniklé neshodě mezi spoluvlastníky o hospodaření, bude primárně řešit vzniklý spor mezi spoluvlastníky, nikoli přenechání úlohy správy společné věci na soud. Ten může v této věci postupovat tak, že jmenuje správce společné věci. Další možností, jak může soud do správy společné věci zasáhnout bude schopnost upravit poměry spoluvlastníků stejným způsobem, jakým je mohou upravit dohodou, o níž byla řeč výše.

Krajní situací, ke které může během kvalifikovaného rozhodování dojít je stav, kdy na základě takového rozhodnutí bude hrozit přehlasovanému spoluvlastníkovi těžká újma. Těžkou újmou máme na mysli stav, který spočívá především v nepřiměřeném omezení užívání společné věci nebo ve vzniku nepřiměřené povinnosti. Na základě takovýchto skutečností potom může spoluvlastník dosáhnout soudního zrušení daného rozhodnutí. Na možnost vzniku této nežádoucí situace reaguje občanský zákoník ustanovením §1131, kde praví, že za této nežádoucí situace se mohou spoluvlastníci dohodnout, že se přehlasovanému spoluvlastníku zaručí, že po něm nebudou v této věci požadovat žádné finanční náklady a případně mu nahradí újmu, která by mu v důsledku tohoto rozhodnutí učiněného v rozporu s jeho vůlí vznikla. Touto dohodou se potom přehlasovaný spoluvlastník vzdává svého práva vyplývajícího z ustanovení § 1130 občanského zákoníku, podle něhož by se za normálních podmínek (tedy bez učiněné dohody v souladu s ustanovením § 1131 občanského zákoníku) mohl s touto věcí obrátit na soud, aby rozhodnutí zrušil.

7.3 Rozhodovací praxe Nejvyššího soudu v otázce správy společné věci

Nejvyšší soud se ve své rozhodovací praxi potýkal s otázkou, kdy se rozhodnutí většinových podílových spoluvlastníků o důležité změně společné věci zdálo být v rozporu s dobrými mravy.

Spor mezi spoluvlastníky v tomto případě vyplýval ze skutečnosti, kdy žalobci nedali žalovanému souhlas k provedení stavebních úprav v bytě, který spadal do spoluvlastnictví a žalovaný neodsouhlasené úpravy i přes to provedl. Práva a povinnosti spoluvlastníků byly upraveny dohodou, která jej však k žádnému provedení úprav předmětné nemovitosti bez dalšího neopravňovala. Vzhledem k tomu bylo předmětem zkoumání soudu to, zda u některé z provedených stavebních úprav, mohlo dojít k ohrožení zájmu ostatních spoluvlastníků (žalobců) a zda se nemůže jednat o výkon práva v rozporu s dobrými mravy. Soud v této věci provedl dokazování, na základě kterého dospěl k závěru, že vyjma faktu, že v předmětné nemovitosti vzniká vývod spalin do fasády domu, není ve vztahu ke zbývajícím stavebním úpravám na místě námitka rozporu s dobrými mravy důvodná. Žalovaný stavebními úpravami v předmětném bytě nahradil předešlý nevyhovující stav a tímto došlo ke zhodnocení celé nemovitosti. Žalobci však namítali jejich nesouhlas s dekorem vchodových dveří, který dle jejich tvrzení nezapadal do celkového vzhledu společných prostor bytového domu. S tímto tvrzením se soud neztotožnil. Další stavební úpravou bylo odstranění betonových podlah, původní prkna tvořící podlahu byla shnilá a bylo nutné je vyměnit. Zde namítali žalobci, že podlaha bude v důsledku tohoto úkonu neúměrně zatížená. Ani v tomto případě se však soud s jejich názorem neztotožnil, nýbrž dospěl k závěru, že rezerva nosnosti klenby je dostatečná. Žalobci dále namítali, že žalovaný neměl ke stavebním úpravám v předmětné nemovitosti příslušné stavební povolení. Jak se ale později prokázalo na základě vyjádření úřadu městského obvodu pro Plzeň 3, k těmto konkrétním stavebním úpravám nebylo nutné provést ohlášení stavebnímu úřadu, tato námitka se tedy ukázala být jako nedůvodná. V rámci dokazování bylo v předmětné nemovitosti provedeno zkoumání funkčnosti ve vztahu k provedené elektroinstalaci, osazenému plynovému turbo kotli, k rozvodům plynu v předmětném bytě vyšel z revizních zpráv, z nichž je zřejmé, že je provozování zařízení bezpečné a bezesporu zvýšilo komfort v užívání bytu.

Jiný názor byl zaujímán v otázce odvodu spalin do fasády domu, k němuž nebyla předložena revizní zpráva právě z toho důvodu, že žalobci měli být ohroženi spalinami. V tomto bodě byla žalovanému uložena povinnost vývod spalin do fasády domu opravit a uvést stav v nezávadný pro obyvatele předmětného bytového domu. Ve vztahu k nově vybudovaným příčkám a sociálnímu zařízení dospěl taktéž soud k závěru, že není nutné uložit žalovanému povinnost odstranit zásahy, protože se jedná o takový typ stavebních úprav, který zvýšil hodnotu a komfort užívání bytu.

Odvolací soud konstatuje, že žalovaný provedl stavební úpravy i navzdory tomu, že od žalobců neměl potřebný souhlas, který byl k provedení takového úkonu nezbytný, protože práva a povinnosti mezi spoluvlastníky byly upraveny dohodou, a nebyly ponechány bez dalšího pouze zákonné úpravě.

Předmětná ustanovení však mohla být vykládána nejednoznačně, o čemž svědčí jak postoje žalovaného, tak i názor, k němuž dospěl soud prvního stupně, proto odvolací soud v jeho rušícím rozhodnutí vyzval soud prvního, aby mimo jiné zkoumal, zda by nemělo dojít k zamítnutí žalobního návrhu pro rozpor s dobrými mravy. V této věci je třeba dále podotknout, že v průběhu projednávání případu u soudu nedošlo k žádnému poškození společných částí domu či k ohrožení oprávněných zájmů žalobců.

Dle platné právní úpravy však k provedení úkonu takové povahy a rozsahu je zapotřebí souhlasné vůle všech spoluvlastníků, což je zde podstatnou skutečností pro posouzení žaloby ze strany soudu. S přihlédnutím k možnosti uplatnění korektivu dobrých mravů bylo nutné ověřit, zda v okamžiku rozhodování soudu žalovaným provedené práce splňují předpoklady pro bezpečný provoz, zda nehrozí vznik škody na nemovitosti či jiným způsobem nejsou ohroženy oprávněné zájmy žalobců. Odvolací soud ve věci vyslovil názor, že provedením výměny vchodových a taktéž vnitřních dveří bytu nebylo nikterak zasáhnuto do společných částí domů, tudíž nebyli žádným způsobem poškozeni žalobci, jakožto spoluvlastníci.

Dle závěru soudu není možné hovořit o shodném vzhledu společných prostor domu. Vzhledem k tomu, že bylo dokázáno, že dům nemá historickou hodnotu, žádost na výměnu dveří by tedy z tohoto důvodu žalobcům nepřinesla adekvátní prospěch, a proto je rozporná s dobrými mravy. Opačná situace by samozřejmě nastala v případě, kdy by dům historickou hodnotu měl, a právě ta by byla nevhodnou výměnou dveří narušena.

Co se týče požadavku žalobců na odstranění betonové podlahy, zde nebylo soudem zjištěno zatížení kleneb nad únosnou míru. Navíc by odstranění betonových podlah za pomoci bourací techniky znamenalo rizika a nepřineslo by žalobcům odpovídající prospěch. V bodě požadavku žalobců na odstranění nově vybudované elektroinstalace a rozvodů plynu žalovaný prokázal soudu, že elektroinstalace a rozvody plynu jsou způsobilé nezávadného užívání. V případě, kdy by soud vyhověl žalobnímu návrhu by byl žalovaný vážně poškozen za předpokladu, že by měl provádět nové rozvody elektroinstalace a plynu, které by nepřinesly žalobcům žádný významný prospěch. Taktéž odstranění nově vybudované příčky a sociálního zařízení by bylo pro žalobce bez většího významu a pro žalovaného by naopak znamenalo zbytečné náklady. V projednávaném případě je mimo jiné třeba zdůraznit skutečnost, že provedenými úpravami byla v předmětné nemovitosti výrazně zvýšena úroveň bydlení a komfortu oproti stavu předešlému.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci dovolání, kterým se domáhali vyřešení právní otázky, zda je v rozporu s dobrými mravy, že se většinoví spoluvlastníci domáhají toho, aby menšinový spoluvlastník, který realizoval namítané stavební úpravy společného domu proti výslovně projevené vůli většinových spoluvlastníků, a dokonce v rozporu se stavebními předpisy, odstranění těchto stavebních úprav a uvedení domu do řádného stavu. Odvolací soud, stejně jako soud prvního stupně žalobu zamítl, aniž by byly splněny podmínky, za nichž by tak soud mohl výjimečně učinit. Chybný postup obou soudů bude spatřován taktéž ve skutečnosti, že nebylo žalovanému k tíži porušení stavebních předpisů, čímž vlastně soudy zaujaly právní názor, že není nutné odstraňovat „černou stavbu“ a většinoví spoluvlastníci se tedy museli s touto nelegálně provedenou stavbou v jejich domě smířit. Mimo jiné soud druhého stupně nevezl v potaz závěr judikovaný v rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 10.11.2000, sp. zn. 22 Cdo 740/99, podle kterého je možné zamítnout vlastnickou žalobu pro rozpor s dobrými mravy pouze v ojedinělých případech. Navzdory faktu, že žalovaný nikterak neprokázal, že by byl uvedením předmětné nemovitosti do řádného stavu značně poškozen, že by žalobcům požadované úpravy nepřinesly žádný prospěch či že by se vyhovění žalobě dotýkalo zvláště významného zájmu žalovaného, dospěl soud k závěru, že postup žalovaného byl bezchybný a nijak neodporující dobrým mravům. Jedním z argumentů žalovaného byla skutečnost, že jeho příjem činí 14 500 Kč a s přihlédnutím k tomu nelze spravedlivě žádat realizaci oprav ve výši 200 000 Kč, neboť by provedením těchto úprav

ani nevznikly žalobcům žádné významné výhody. Naproti tomu je však nutné zmínit skutečnost, že žalovaný si byl dobře vědom toho, že s jeho postupem ostatní vlastníci – žalobci výslovně nesouhlasí a jedná tak proti jejich vůli, přičemž jejich nesouhlas byl vyjadřován zavčas, a tudíž měl žalobce dost času se stavebními úpravami přestat a jednat tak v souladu s většinovým názorem spoluvlastníků. V neposlední řadě je nutné připomenout, že žalovaný prováděl v domě takové úpravy, které je možné realizovat jen se stavebním povolením, které ale žalovaný neměl, a tudíž provedl v předmětné nemovitosti "černou stavbu".

Žalobci namítají, že žalovanému nikterak nebrání v řádném užívání nemovitosti, pouze požadují, aby bylo jednáno dle shodné vůle většiny spoluvlastníků, tak, jak bylo řádně dohodnuto, a tudíž aby žalovaný nejednal v rozporu ani s dohodou spoluvlastníků, ani s právními předpisy. Z tohoto důvodu mají za to, že by Nejvyšší soud měl vrátit věc k projednání odvolacího soudu, který, jak již bylo řečeno, neshledal jednání žalovaného jako jednání odporující dobrým mravům.

Žalobci se v tomto případě tedy domáhají ochrany jejich spoluvlastnického práva tzv. negatorní žalobou vůči žalovanému s argumentem, že žalovaný neoprávněně zasáhl do jejich spoluvlastnického práva jednáním, které nebylo v souladu s platným rozhodnutím spoluvlastníků.

Předmětný byt byl žalovanému dohodou spoluvlastníků vymezen k výhradnímu užívání, dohoda se však již netýkala modifikace správy předmětu spoluvlastnictví, nýbrž pouze právě zmíněného výhradního užívání bytu žalovaným. Žalovaný se mimo jiné v této dohodě zavázal, že finanční náklady vynaložené na údržbu a opravu prostor, které mu byly poskytnuty k jeho výhradnímu užívání, bude hradit z vlastních zdrojů. Odvolací soud nicméně dovodil, že uvedenou dohodou nebylo založeno právo žalovaného na provádění údržby a oprav bez potřeby dalšího souhlasu ostatních spoluvlastníků. Touto otázkou se soud blíže nezabýval, neboť nebyla předmětem sporu a postoje žalobců a žalovaného zde nebyly protichůdné.

Odvolací soud dospěl k závěru, že v tomto případě je správný závěr soudu prvního stupně, že zamítnutí žaloby na odstranění neoprávněných zásahů přicházelo do úvahy jen pro rozpor s dobrými mravy podle ustanovení § 3 odst.1 občanského zákoníku. Pojem "dobré mravy" však není zákonem nikterak definován, a proto je ponecháno na konkrétním soudu, aby tento pojem užil v souvislosti s konkrétním případem individuálně.

Vzhledem k dřívější judikatuře lze dospět k závěru, že zamítnutí žaloby pro rozpor s dobrými mravy je v podstatě případem nuceného omezení vlastnického práva, a tudíž se bude vždy jednat o výjimečné případy, ve kterých výkon práva vážně poškodí uživatele věci (zde menšinového spoluvlastníka), aniž by vlastníkovi (zde většinovým spoluvlastníkům) přinesl významný prospěch, a vyhovění žalobě by se dotýkalo zvláště významného zájmu žalovaného.

Vzhledem k tomu, že daný případ byl posuzován dle právní úpravy občanského zákoníku z roku 1964, je nutno přihlídnout k ustanovení §139 odst. 3 tohoto zákona pro případ, kdy bude přehlasovaný menšinový spoluvlastník chtít užít své právo obrátit se v této věci na soud, aby rozhodnutí většiny spoluvlastníků přezkoumal. Rozhodování spoluvlastníků je v případě, kdy nedojde k dohodě spoluvlastníků založeno na rozhodování většiny a přehlasovaná menšina musí rozhodnutí většiny respektovat a mimo případů uvedených v ustanovení § 139 odst. 3 občanského zákoníku z roku 1964 nemá nárok požadovat jeho soudního přezkumu.

Odvolacímu soudu bylo uloženo se dále mimo jiné zabývat zjištěním, zda je v tomto sporu opravdu dána taková okolnost, která výjimečně připustí, aby byla vlastnická žaloba zamítnuta. Tuto svou analýzu bude však již vykládat v souladu s aktuální právní úpravou, tedy s občanským zákoníkem. Dle názoru Nejvyššího soudu je třeba v projednávaném sporu přihlídnout zejména k ustanovení § 2 odst. 3 občanského zákoníku, který taktéž pracuje s pojmem "dobré mravy". Na výkon práva potom bude užito ustanovení § 8 občanského zákoníku. Vedle toho bude také nezbytné vzít v potaz myšlenku uvedenou v ustanovení § 6 odst. 1 a 2 občanského zákoníku, podle které má každý povinnost jednat v právním styku poctivě a nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.

Nejvyšší soud dospěl v projednávaném případě k závěru, že: *"V případě platného rozhodnutí většinových spoluvlastníků o důležité změně společné věci by výkon práva vyplývající z takového rozhodnutí mohl být posouzen jako rozporný s dobrými mravy pouze v případě existence tak zásadních skutečností, že by ospravedlnil vědomé porušení rozhodnutí většiny spoluvlastníků obzvláště za situace, kdy se menšinový spoluvlastník mohl bránit proti rozhodnutí většiny postupem podle ustanovení § 139 odst. 3 občanského zákoníku z roku 1964 a takový postup by nezvolil."*⁶³

⁶³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 4755/2014.

Závěr

Jako téma pro svoji diplomovou práci jsem zvolila "Práva a povinnosti spoluvlastníků". Hned v první kapitole jsem se odchýlila od mojí původně naplánované osnovy, neboť jsem považovala za přínosné krátce popsat historický exkurz do římského práva, kde jsem stručně popsala nejprve definici věci dle učebnice římského práva a následně přešla k rozebrání spoluvlastnictví v římském právu. Vzhledem k tématu celé diplomové práce jsem následně zmínila také spoluvlastnický podíl a právo disponovat se společnou věcí.

Jako téma druhé kapitoly jsem zvolila nastínění problematiky spoluvlastnictví, neboť se jedná o pojem, který byl následně v této práci velmi často zmiňovaný a považovala jsem tedy za nezbytné vysvětlit pojem spoluvlastnictví a také formy, které spoluvlastnictví může mít – reálné spoluvlastnictví, ideální spoluvlastnictví a přídatné spoluvlastnictví.

Třetí kapitola s názvem "Podíl" již pojednává z velké části právě o právech a povinnostech spoluvlastníků, což je téma mojí diplomové práce. Nejprve jsem zde definovala, co si lze pod pojmem "spoluvlastnický podíl" představit. Následně jsem se již začala věnovat právu se svým podílem disponovat, což znamená zatížení spoluvlastnického podílu zástavním právem, opuštění spoluvlastnického podílu, možnost spoluvlastníka ohledně spoluvlastnického podílu pořídit pro případ smrti, dále nájem spoluvlastnického podílu mezi spoluvlastníky, nájem spoluvlastnického podílu třetí osobou a zatížení spoluvlastnického podílu služebností. Pod tuto kapitolu bylo přínosné taktéž zakomponovat i předkupní právo spoluvlastníků, kde jsem v podkapitole blíže rozpracovala judikát týkající se porušení předkupního práva spoluvlastníka. Poslední podkapitolou byla ochrana spoluvlastnického podílu.

Kapitola s názvem "Práva spoluvlastníků" potom pojednává o konkrétních právech, která mají spoluvlastníci ke společné věci. To znamená zejména právo na vyúčtování a podíl z plodů a užitků, právo spoluvlastníka na výtěžky ze společné věci, právo věc držet a právo věc užívat.

Následující dvě kapitoly budou pojednávat o vzniku a zániku spoluvlastnického vztahu, což mi připadá také podstatné v této problematice alespoň okrajově zmínit.

Posledním bodem, kterým jsem se zabývala, byla správa společné věci. Zde jsem považovala za přínosné zmínit, co si představit pod pojmem běžná správa,

mimořádná správa a taktéž v této kapitole jsem rozebrala judikaturu Nejvyššího soudu v otázce správy společné věci.

Během psaní diplomové práce jsem měla možnost nahlédnout do množství zajímavých publikací, přičemž nejvíce jsem využívala komentář k občanskému zákoníku z nakladatelství C.H.Beck. Mimo to jsem se seznámila s velkým počtem rozhodnutí jak Nejvyššího soudu, tak i s nálezy Ústavního soudu v souvislosti s problematikou práv a povinností spoluvlastníků, které mi bezesporu pomohly mnohem hlouběji proniknout do probírané problematiky.

Cizojazyčné Resumé

This diploma thesis concerns the rights and obligations of co-owners. The author first defines the concept of co-ownership according to Roman law. In the following chapters, the concept of co-ownership and types of co-ownership were explained. Then it was also necessary to dismantle the co-ownership share and the right to dispose of its share. This chapter also includes the right of pre-emption. The rights of co-owners were subsequently divided into four main subchapters, where they were discussed in more detail. The following are two chapters concerning the establishment and termination of co-ownership. The last major chapter is called the administration of the common cause. During the writing of the diploma thesis, the author drew on many professional publications – textbooks and professional articles, especially on the commentary on the Civil Code. This work was also based on a considerable amount of case law of the Czech courts.

Seznam použitých zkratk

atd.	a tak dále
apod.	a podobně
zejm.	zejména
např.	například
násl.	následující

Použitá literatura

Knižní publikace

1. DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN: 978-80-7478-325-8
2. HURDÍK, Jan et al. Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. ISBN: 978-80-7380-377-3.
3. KINCL, Jaromír a URFUS, Valentin. Římské právo. Praha: Panorama, 1990. ISBN: 80-7038-134-5
4. NOVOTNÝ, Petr, KEDROŇOVÁ, Kristina, ŠTROSOVÁ, Ilona, ŠTÝSOVÁ, Monika. Nový občanský zákoník Vlastnictví a věcná práva. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2014. ISBN: 978-80-247-9137-1
5. ROZEHNAL, A. a kol. Praktikum občanského práva hmotného. Plzeň: Aleš Čeněk, 2020. ISBN: 978-80-7380-805-1.
6. SYRUČEK, V., SABOTINOV, V. a kol. Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. ISBN: 978-80-7400-776-7

Zákony

1. Zákon číslo 40/1964 Sb., Občanský zákoník
2. Zákon číslo 89/2012Sb., Občanský zákoník
3. Zákon číslo 40/2009Sb., Trestní zákoník
4. Zákon číslo 256/2013 Sb., Katastrální zákon
5. Zákon číslo 99/1963 Sb., Občanský soudní řád

Komentáře

1. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN: 978-80-7400-747-7
2. SPÁČIL J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN: 978-80-7400-803-0

Časopisy

1. BAUDYŠ, P. Věcná práva k věci cizí a spoluvlastnický podíl. Ad Notam, 2004, č. 3.

Judikatura

1. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2018, sp. zn. 22 Cdo 3347/2018
2. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 1. 2020, sp. zn. 21 Cdo 2576/2019
3. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 1999, sp. zn. 2 Cdon 339/97
4. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2019, sp. zn. 21 Cdo 2257/2018
5. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30.03.2017, sp. zn. 21 Cdo 1843/2016
6. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19.6.2018, sp. zn. 26 Cdo 2116/2017
7. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2011, sp. zn. 33 Cdo 3982/2009
8. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 10. 2019, sp. zn. 24 Cdo 2388/2019
9. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3523/2015
10. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30.9.2011, sp. zn. 6 Tdo 988/2011
11. Nález ústavního soudu ze dne 7.4.2010, sp. zn. II.ÚS 3137/09
12. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.08.2019, sp. zn. 22 Cdo 2106/2019
13. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 05.12.2017, sp. zn. 22 Cdo 2725/2017
14. Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 28. ledna 1925, sp. zn. Rv I 1962/24
15. Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 18. prosince 1925, sp. zn. Rv I 1006/25
16. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.7. 2003, sp. zn. 22 Cdo 509/2003
17. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 7. 2015, sp. zn. 22 Cdo 473/2015
18. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2018, sp. zn. 22 Cdo 4995/2017
19. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2017, sp. zn. 22 Cdo 2549/2017
20. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1513/2012
21. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 10. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4201/2017
22. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 9. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3287/2008
23. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 4755/2014