

## I. Podílové spoluvlastnictví

Podílové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví ideální - výše spoluvlastnického podílu jednotlivého spoluvlastníka neodpovídá konkrétní části společné věci. Každý z ideálních spoluvlastníků je proto spoluvlastníkem celé nerozdělené věci i každé její jednotlivé části. Výše jejich spoluvlastnických podílů poskytuje spoluvlastníkům odpovídající podíl při hlasování, při rozvrhu výnosů i nákladů společné věci, jakož i při jejím rozdělení. **Podíl určuje míru, v jaké se jednotliví spoluvlastníci podílejí na vlastnickém právu ke společné věci**, resp. vyjadřuje právní postavení jednotlivého spoluvlastníka ke společné věci jako celku.

## II. Vznik podílového spoluvlastnictví

Pro nabývání podílového spoluvlastnictví platí stejné způsoby jako pro nabývání vlastnictví podle obecné úpravy (§ 132 n.).

Podílové spoluvlastnictví může vzniknout

- **smlouvou** (kupní, darovací, směnnou),
- **rozhodnutím soudu** (např. při vypořádání dědictví) nebo ze
- **zákona** (např. vydržením).

Subjekty podílového spoluvlastnictví mohou být osoby fyzické, osoby právnické a stát.

## III. Obsah podílového spoluvlastnictví

Obsahem podílového spoluvlastnictví jsou práva a povinnosti, která vznikají:

1. Mezi spoluvlastníky při hospodaření se společnou věcí.
2. Mezi spoluvlastníky a třetími osobami ohledně společné věci jako celku.
3. Mezi každým spoluvlastníkem a třetí osobou ohledně jeho spoluvlastnického podílu.

1) **Hospodařením se společnou věcí** se rozumí především její údržba, oprava, užívání, včetně jejího pronájmu a nakládání.

Za případ hospodaření se společnou věcí podle soudní praxe nelze považovat zřízení zástavního práva k podílu.

Při hospodaření se společnou věcí počítá zákon především s **dohodou** spoluvlastníků. Platná právní úprava klade při hospodaření se společnou věcí na první místo **velikost podílů** (princip majorizace).

Ti spoluvlastníci, kteří byli v otázkách hospodaření se společnou věcí přehlasováni (minoritní spoluvlastníci), nemají možnost přijaté rozhodnutí většinových spoluvlastníků zvrátit soudní cestou, ledaže by se jednalo o **důležitou změnu společné věci**. Jen v případě, že o takovou důležitou změnu společné věci jde, přiznává zákon přehlasovaným spoluvlastníkům právo podat **návrh k soudu, aby o změně rozhodl**. Důležitou změnou společné věci je třeba rozumět změnu podstaty věci či změnu její funkce (např. změna stavebního pozemku na pozemek zemědělský atp.)

Při **rovnosti** hlasů spoluvlastníků, anebo nedosáhne-li se při hospodaření se společnou věcí **většiny** spoluvlastnických hlasů (některý spoluvlastník se zdrží hlasování), rozhodne na návrh kteréhokoli ze spoluvlastníků **soud** (§ 139 odst. 2).

Soudní praxe rovněž dovodila, že podílovému spoluvlastníku, který užívá společnou věc nad rozsah svého spoluvlastnického podílu, **vzniká bezdůvodné obohacení**. Protože však není

schopen spotřebované plnění v podobě výkonu práva nájmu vrátit, musí ostatním spoluvlastníkům poskytnout **peněžitou náhradu** jako ekonomickou protihodnotu toho, co nemůže být vydáno.

2) **Vztah** všech spoluvlastníků k **třetím osobám** ohledně společně věci jako celku je určen § 139 odst. 1 ObčZ. Ten stanoví, že z právních úkonů týkajících se společně věci jsou oprávnění a povinni všichni spoluvlastníci **společně a nerozdílně** (tj. solidárně). Jde o případy, kdy solidarita oprávněných či povinných je založena přímo zákonem.

*Př.: Jestliže byla spoluvlastníky uzavřena smlouva o dílo, jejímž předmětem je oprava společné nemovitosti, je dodavatel díla oprávněn domáhat se zaplacení ceny díla na kterémkoli ze spoluvlastníků s tím, že ten je povinen zaplatit celkovou cenu díla a následně se domáhat uhrazení poměrného dílu na ostatních spoluvlastnících podle výše jejich spoluvlastnického podílu.*

Každý ze spoluvlastníků je sám oprávněn (legitimován) domáhat se ochrany u soudu proti neoprávněným zásahům třetích osob prostřednictvím některé z vlastnických žalob. V případném sporu vyvolaném třetí osobou jsou naopak pasivně legitimováni všichni podíloví spoluvlastníci nebo kterýkoli z nich.

3) Každý ze spoluvlastníků má ve svém **výlučném vlastnictví svůj spoluvlastnický podíl**. Spoluvlastník však nemůže bez přihlídnutí k ustanovením zákona s tímto podílem **disponovat**, pokud jej však nepřevádí na osobu blízkou (§ 116 a 117). Chce-li jej převést na jinou osobu než blízkou, zákon mu ukládá, aby svůj podíl podle § 140 nabídl nejprve ostatním spoluvlastníkům (**zákonné předkupní právo**). Právní teorie zastává názor, že s ohledem na povahu předkupního práva a jeho účel se předkupní právo vztahuje pouze k úplatnému převodu.

*Jestliže spoluvlastník převádějící svůj podíl poruší zákonnou povinnost a svůj podíl ostatním spoluvlastníkům nenabídne, mohou se ostatní spoluvlastníci dovolávat neplatnosti takového převodu podle ustanovení § 40a ObčZ. Neplatnosti převodního aktu se musí dovolat **do tří let od uskutečnění věcného plnění**, jinak se toto právo promlčí. Právní účinky dovolání se neplatnosti převodu spoluvlastnického podílu pro nedodržení předkupního práva podílového spoluvlastníka nastávají podle soudní praxe okamžikem, kdy projev vůle dotčeného spoluvlastníka, jímž se dovolává tohoto důvodu, dojde **převodci i nabyvateli převedeného podílu**. Výsledkem dovolání se neplatnosti je, že se obnoví právní stav, jaký existoval před napadeným převodem.*

**K problematice zákonného předkupního práva a dovolání se neplatnosti převodu viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2474/2000.**

#### **IV. Zánik a zrušení podílového spoluvlastnictví, jeho vypořádání**

V případě spoluvlastnictví jde o právní vztah, k jehož zachování **nemůže být žádný ze spoluvlastníků nucen**. Naopak platí, že každý ze spoluvlastníků může (nedojde-li mezi spoluvlastníky k dohodě) podat u soudu návrh, aby spoluvlastnictví zrušil. Návrh na zrušení spoluvlastnictví podaný spoluvlastníkem (či spoluvlastníky) může být za platného právního stavu zamítnut soudem jen výjimečně (§ 142 odst. 2). Podílové spoluvlastnictví kromě toho, že může zaniknout v důsledku obecných důvodů zániku vlastnictví, může být zrušeno

a) **dohodou** spoluvlastníků,

b) **rozhodnutím soudu**.

ad a) K platnosti dohody se vyžaduje **shodný projev vůle** všech spoluvlastníků. Písemnou formu dohody zákon předepisuje, jen je-li předmětem spoluvlastnictví nemovitost (§ 141 odst.

1). Současně je povinností každého ze spoluvlastníků vydat na požádání ostatním písemné potvrzení o tom, jak se vypořádali (§ 141 odst. 2).

ad b) Pokud nedojde mezi spoluvlastníky k dohodě o zrušení a vypořádání spoluvlastníků, může kterýkoli z nich podat návrh na zrušení a vypořádání soudní cestou (platná právní úprava neumožňuje, aby soud rozhodl o **vyloučení** spoluvlastníka ze spoluvlastnictví). Soud je zásadně povinen spoluvlastnictví **zrušit** a **vypořádat** (případy, kdy tak učinit nemusí občanský zákoník upravuje v ustanovení § 142 odst. 2). Při svém rozhodování soud není vázán konkrétním návrhem spoluvlastníka, nýbrž může rozhodnout i jinak - jde o tzv. *judicium duplex* (srov. § 153 odst. 2 OSŘ).

## V. Závazné pořadí způsobů vypořádání spoluvlastnictví

a) **reálné rozdělení** podle výše spoluvlastnických podílů (dochází-li k reálnému rozdělení věci, zákon připouští, aby soud svým rozhodnutím založil věcné břemeno ve prospěch vlastníka nově vzniklé nemovitosti, a to i bez návrhu - § 142 odst. 3)

b) **přikázání věci** jednomu nebo více spoluvlastníkům (předpokladem je, že o společnou věc má některý ze spoluvlastníků zájem a je schopen za ni zaplatit přiměřenou náhradu).

c) zrušení spoluvlastnictví **prodejem společné věci** (dosažený výtěžek se rozdělí podle výše podílů).

*Zákon za určitých předpokladů výjimečně připouští, aby k soudu podaný návrh na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví byl zamítnut; to však nelze (a to vzdor existenci důvodů zvláštního zřetele hodných) lze-li věc **reálně rozdělit**. Soud je oprávněn návrh zamítnout tehdy, shledá-li existenci důvodů zvláštního zřetele hodných (§ 142 odst. 2 první věta). Jsou-li tyto důvody dány, soud spoluvlastnictví nezruší a nevypořádá ho přikázáním do výlučného vlastnictví či prodejem společné věci. K důvodům zvláštního zřetele hodných soudní praxe řadí zejména vysoký věk, zdravotní stav, skutečnost, že žalovaný spoluvlastník prožil většinu života ve společné nemovitosti (srov. § 3 odst. 1).*