

Seminář z OPH na téma spoluvlastnictví

Otázky:

1. Co je spoluvlastnictví, uveďte jeho formy v českém právu.
2. Definujte podíl jako základní pojmový znak podílového spoluvlastnictví.
3. Jak vzniká a zaniká podílové spoluvlastnictví?
4. Jakými způsoby se vypořádá podílové spoluvlastnictví?

Příklady:

1. Pan F. a paní Š. jsou podílovými spoluvlastníky domu č. p. 125 na pozemku p.č. 256 v k.ú. Žabovřesky. Podíly obou spoluvlastníků jsou stejné. Pan F. uzavřel nájemní smlouvu s panem D. bez souhlasu paní Š. a přes její písemnou výzvu jí odmítá vydat polovinu nájemného, které hradí pan Š. Zabývejte se vzniklou situací.
2. Pan Š., paní T. a pan M. vlastní každý z nich ideální 1/3 domu č. p. 125 na pozemku p.č. 256 v k.ú. Žabovřesky. Paní T. a pan M. se rozhodli, že dům zrekonstruují. Celá investice bude vyžadovat částku ve výši 3.000.000,-Kč. Pan Š. se odmítl na rekonstrukci podílet s tím, že nemá dostatek finančních prostředků. Jakým způsobem může být řešena tato situace?
3. Pan T. převedl ideální polovinu domu č. p. 125 na pozemku p.č. 256 v k.ú. Žabovřesky na pana T., a to na základě kupní smlouvy. Ostatní podíloví spoluvlastníci (dva; každý měl ideální 1/4) se o této skutečnosti dověděli až po půl roce. Pan Trnka argumentoval tím, že měl v domě největší podíl a že souhlas ostatních spoluvlastníků k převodu svého podílu nepotřebuje. Posuďte uvedenou situaci.
4. Pan Š., paní T. a pan M. vlastní každý z nich ideální 1/3 domu č. p. 125 na pozemku p.č. 256 v k.ú. Žabovřesky. Paní T. a pan M. v domě nebydlí, ani jej jinak neužívají, v celém domě bydlí pouze pan Š. Paní T. a pan M. nyní požadují po Š. náhradu za užívání celého domu. Posuďte, zda mají na náhradu právo, a pokud ano, z jakého titulu a v jaké výši. Dále posuďte, zda je významná obrana pana Š., který tvrdí, že:
 - a) mezi spoluvlastníky byla uzavřena dohoda, že pan Š. bude sám užívat celý dům,
 - b) neužívá celý dům, protože neužívá dva pokoje v druhém patře, celou půdu a polovinu sklepa.
5. Dva podíloví spoluvlastníci – Karel Matásek a Jana Příkrylová se již delší dobu přeli, jak budou hospodařit se společným bytem. Nakonec se byli schopni dohodnout pouze na tom, že bude nejlepší své spoluvlastnictví zrušit a vypořádat. Došlo ovšem opět ke sporu o tom, kdo si byt ponechá. Nakonec to Karel Matásek nevydržel a podal žalobu k soudu. U soudu navrhoval, že si byt ponechá a z jeho prodeje Janu Příkrylovou vyplatí. To se ale nezamlouvalo Janě Příkrylové, která chtěla byt pro sebe, aby v něm mohla i s manželem žít. Momentálně však na vyplacení druhého spoluvlastníka nemá peníze. Jak by dle Vašeho názoru měl soud rozhodnout?
6. Pan Kamil žije v rodinném domě spolu se svou dospělou dcerou a jejím přítelem (příčemž všichni jsou podílovými spoluvlastníky domu). Pan Kamil dlouhodobě nesouhlasí s jejich stylem života, po opakujících se hádkách o rozdělení domu podá dcera návrh k soudu na zrušení a vypořádání tohoto podílového spoluvlastnictví. Posuďte následující situace:
 - a) Jakými způsoby může soud spoluvlastnictví zrušit a vypořádat? Má některý z nich přednost? Musí soud vždy spoluvlastnictví zrušit a vypořádat?
 - b) Soud po obstarání stanoviska stavebního úřadu zjistil, že dům lze stavebně-technicky rozdělit. Může soud spoluvlastnictví zrušit a vypořádat rozdělením domu, když
 - (i) vztahy mezi jeho obyvateli jsou značně napjaté (pan Kamil byl fyzicky napaden),
 - (ii) rozdělení by si vyžádalo nákladnou rekonstrukci, na kterou pan Kamil nemá prostředky,

(iii) k domu existuje pouze jediná plynová přípojka, ke které by ovšem museli mít přístup všichni obyvatelé domu?

c) Modifikace zadání: dům rozdělit nelze, dcera s přítelem chtějí získat dům do svého vlastnictví s tím, že panu Kamilovi uhradí přiměřenou finanční kompenzaci. Má na rozhodování soudu nějaký vliv skutečnost, že pan Kamil dům svým nákladem postavil, žije v něm již 30 let, má v jeho blízkém okolí své přátele a s ohledem na jeho vyšší věk se již nedokáže zcela adaptovat na případné nové bydliště?