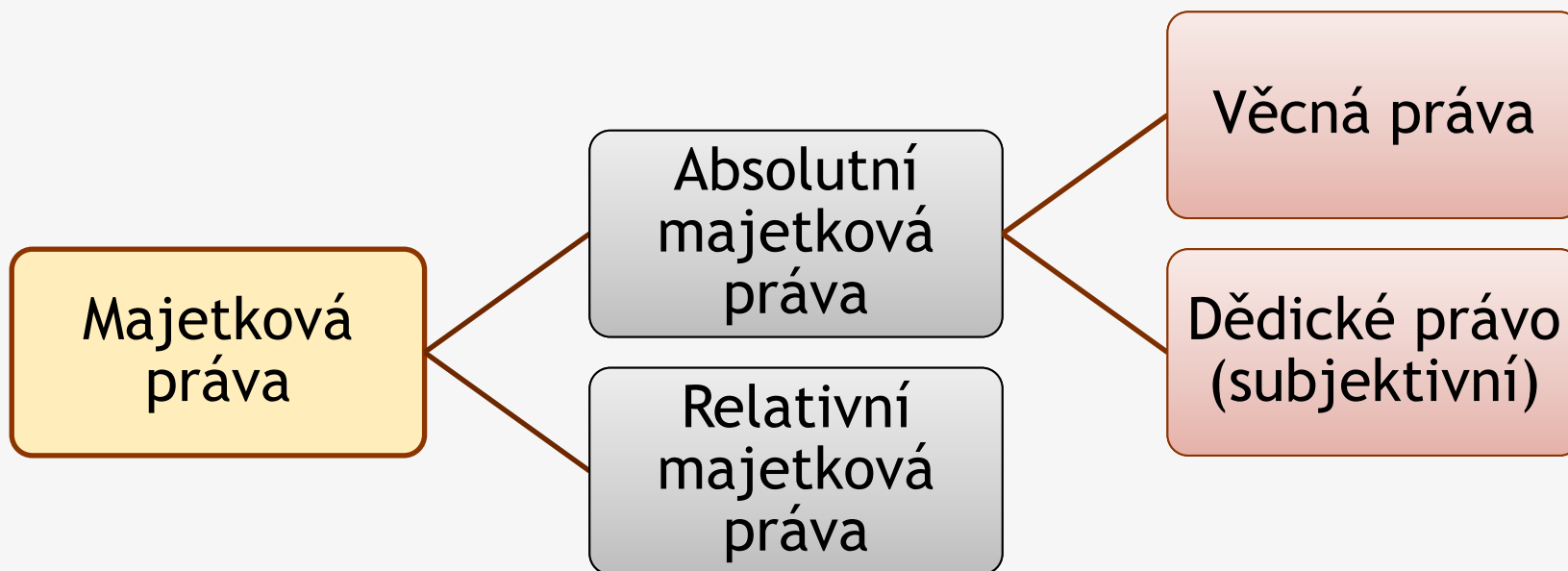


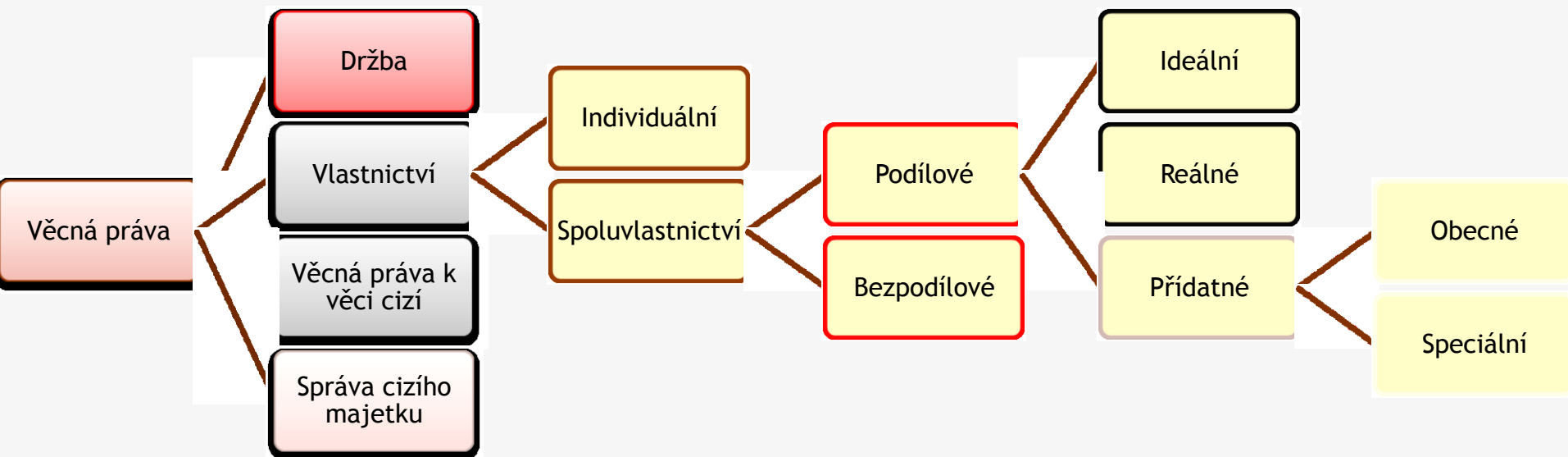


MASARYKOVA UNIVERZITA PRÁVNICKÁ FAKULTA

Spoluvlastnictví,
podílové spoluvlastnictví,
přídavné spoluvlastnictví,
společné jmění manželů

© Markéta Selucká











Nahlížení do KN - online.

- Web:
- <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>



Spoluvlastnictví

- Osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně, jsou spoluvlastníci.

Podílové spoluvlastnictví

- Podíl = míra účasti spoluvlastníků na právech a povinnostech ke společné věci, resp. na rozhodování o společné věci (vyjádřená procentem nebo zlomkem)

Spoluvlastníci se považují za jednu osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba.

Katastrální území:	Bohunice [612006]
Číslo LV:	272
Výměra [m ²]:	210
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



- Částečný výpis z KN (LV)
Cena [50,- Kč/A4](#)
- Informace o pozemku
Cena [50 Kč/A4](#)
- Kopie katastrální mapy
Cena [50 Kč/A4](#)

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Bohunice [411671] ; č. p. 353; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 621
Stavební objekt:	č. p. 353
Ulice:	Na pískové cestě
Adresní místa:	Na pískové cestě 353/29

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bravencová Alena, Na Pískové cestě 204/37, Bohunice, 62500 Brno	1/4
Jašová Blanka, Korejská 2006/3, Žabovřesky, 61600 Brno	3/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.



Spoluvlastnictví

- Každý spoluvlastník má právo k celé věci a jeho právo je omezeno právem jiného spoluvlastníka.
- „Věc v podílovém spoluvlastnictví náleží celá každému spoluvlastníku; rozdělena podílem není společná věc, ale vlastnické právo, resp. Spoluvlastnický podíl jako míra, kterou se spoluvlastník podílí na právech a povinnostech ke společné věci.“ **NS 28 Cdo 3939/2009**





ÚS - Pl.ÚS-st. 48/18

- Užívá-li podílový spoluvlastník společnou věc bez právního důvodu nad rozsah odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu, zasahuje do práva vlastnit majetek ostatních spoluvlastníků chráněného čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a vzniká mu na jejich úkor bezdůvodné obohacení.



Podíl

- Každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu.
- Spoluvlastník může se svým podílem nakládat **podle své vůle**. Takové nakládání však nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají.



Předkupní právo

- Převádí-li se spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů. Odstavec 1 se použije i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu.
- Spoluvlastník se může vzdát předkupního práva podle § 1124 s účinky pro své právní nástupce. Jde-li o nemovitou věc zapsanou do veřejného seznamu, vzdání se předkupního práva se do něj zapíše.



Správa společné věci

■ Aktivní solidarita:

(1) Každý ze spoluvlastníků je oprávněn k účasti na správě společné věci.

(2) Při rozhodování o společné věci se hlasy spoluvlastníků počítají **podle velikosti jejich podílů**.

■ Pasivní solidarita:

Z právního jednání týkajícího se společné věci jsou všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni **společně a nerozdílně**.



Správa společné věci

- O běžné správě společné věci rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů.
- Rozhodnutí má právní účinky pro všechny spoluvlastníky pouze v případě, že všichni byli vyrozuměni o potřebě rozhodnout, ledaže se jednalo o záležitost, která vyžadovala jednat okamžitě. Spoluvlastník opominutý při rozhodování o neodkladné záležitosti může navrhnout soudu, aby určil, že rozhodnutí o neodkladné záležitosti nemá vůči němu právní účinky, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby je snášel.



NS 22 Cdo 2515/2016

- Z ustanovení § 1128 odst. 2 o. z. vyplývá, že rozhodnutí o správě společné věci má právní účinky pro všechny spoluvlastníky pouze v případě, že všichni byli vyrozuměni o potřebě rozhodnout, ledaže se jednalo o záležitost, která vyžadovala jednat okamžitě. V takovém případě má rozhodnutí právní účinky i pro spoluvlastníky, kteří nebyli vyrozuměni o potřebě rozhodnout; zákonná úprava (§ 1128 odst. 2 věta druhá o. z.) jim v této situaci zakládá právo domáhat se vydání soudního rozhodnutí, kterým by bylo určeno, že rozhodnutí o neodkladné záležitosti nemá vůči spoluvlastníku právní účinky, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby je snášel.



- K řádné správě náleží věci, které se stále opakují a podle hospodářských zásad jsou spojeny s rozumným užíváním společné věci. **NS R II 378/29 (Vážný 9397)**
- Spoluvlastníci domu mohou si upravit užívání tím způsobem, že jednomu z nich jsou přenechány určité místnosti do výhradního užívání za úplatu ve prospěch druhého spoluvlastníka. **NS R II 168/30 (Vážný 9943)**



ÚS IV. ÚS 1735/07

- O hospodaření se společnou věcí zásadně rozhodují spoluvlastníci, jejichž podíly představují **většinu**. Majorizaci je však možné respektovat pouze v případech, v nichž není výsledek v **extrémním nesouhlasu s principy spravedlnosti** a neporušuje základní práva menšinových spoluvlastníků. **Nelze připustit, aby hospodaření probíhalo způsobem, který vůbec nerespektuje oprávněné zájmy menšinového spoluvlastníka a tím popírá samu podstatu a smysl jeho základního práva.**



- K rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či o jejím zpracování, je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků. Nedosáhne-li se této většiny, rozhodne na návrh spoluvlastníka soud.



- K rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena nebo její zatížení zrušeno, a k rozhodnutí, na jehož základě mají být práva spoluvlastníků omezena na dobu delší deseti let, je třeba souhlasu všech spoluvlastníků.
- **Glaser-Unger č. 866**: Pronajmutí na delší než v místě obvyklou dobu nenáleží k řádné správě.
- **NS R I 1025/25 (Vážný 5558)**: Pronajetí uprázdněného bytu ve společném nájemním domě náleží k řádnému hospodaření a užívání domu ve smyslu § 834 OZO.



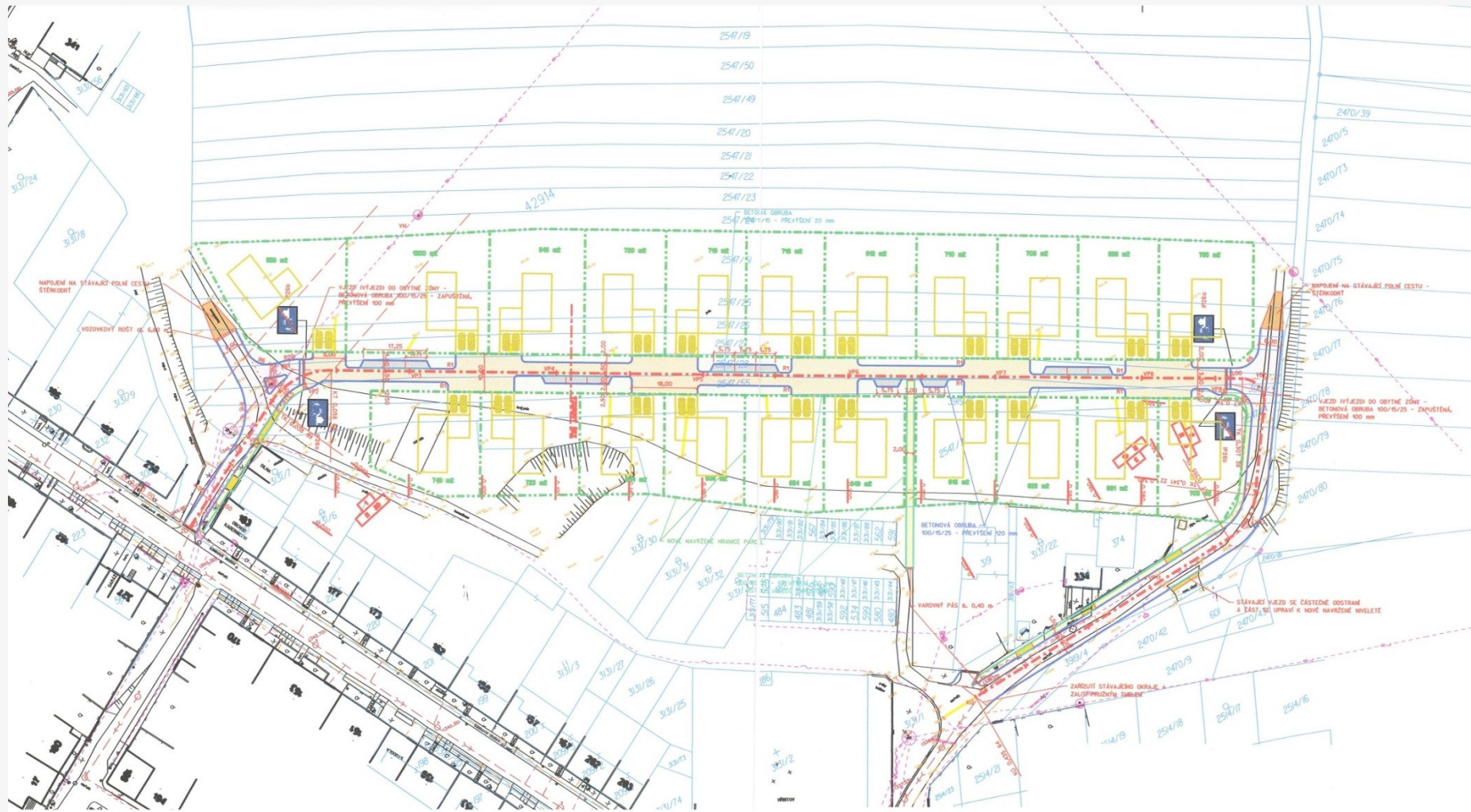
Zánik spoluvlastnictví

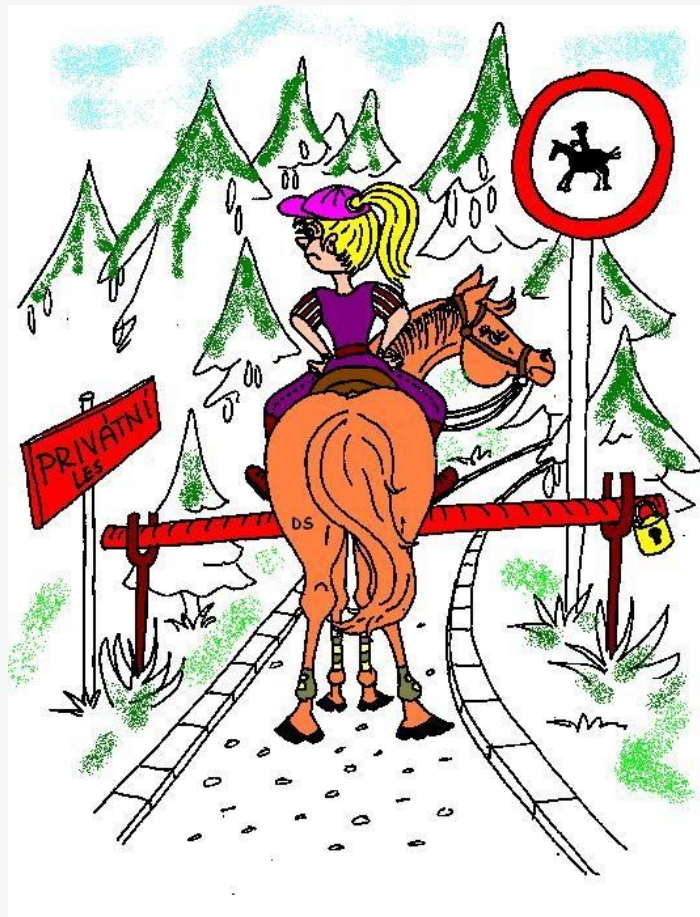
- Nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat.
- Způsoby zániku (mimo obecný zánik věci)
 - Oddělení ze spoluvlastnictví
 - Zrušení spoluvlastnictví
- Zánik dohodou - vypořádání
 - Dohoda musí obsahovat způsob vypořádání (rozdělením věci, prodejem z volné ruky, ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku, převod jenom nebo více spoluvlastníků a vyplacení ostatních)
- Zánik rozhodnutím soudu - vypořádání
 - U oddělení je vypořádáno již provedením oddělení.
 - U zrušení je dáno pořadí způsobů vypořádání
 - Rozdělení společné věci
 - Není-li to dobře možné, přikázání do vlastnictví jednomu (nebo více spoluvlastníků) a uložení mu (jim) povinnost zaplatit přiměřenou náhradu ostatním
 - Prodej věci ve veřejné dražbě a rozdělení výtěžku

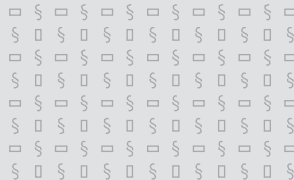


Přídavné spoluvlastnictví

- Věc náležící společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídavném spoluvlastnictví těchto vlastníků. Týká-li se přídavné spoluvlastnictví nemovitě věci zapisované do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i přídavné spoluvlastnictví.

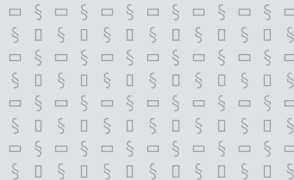






Přídavné spoluvlastnictví (nadřazená nemovitost)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 07.06.2015 14:07:21				
Okres: CZ0724 Zlín		Obec: 585068 Zlín		
Kat.území: 635561 Zlín		List vlastnictví: 122		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
<i>Vlastnické právo</i>				
Zelingerová Marie, Úlehla 4705, Zlín, 760 01 Zlín		1530824/003		
B Nemovitosti				
<i>Pozemky</i>				
Parcelní číslo	Výměra	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
100	930	zahrada		zemědělský půdní fond
B1 Jiná práva				
Typ vztahu		Povinnost k		
Oprávnění pro				
o Přídavné spoluvlastnictví				
Parcela 100		Parcela: 33, LV 198		V-22/20015-705
Listina Smlouva o zřízení přídavného spoluvlastnictví ze dne 21.02.2015, právní účinky vkladu ke dni 22.02.2015				
V-22/20015-705				



Přídavné spoluvlastnictví

(společná věc ve spoluvlastnictví)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 07.06.2015 14:07:21				
Přídavné spoluvlastnictví				
Okres: CZ0724 Zlín		Obec: 585068 Zlín		
Kat.území: 635561 Zlín		List vlastnictví: 198		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl	
Přídavné spoluvlastnictví				
Vlastník nemovitosti p.č. 100			1/2	
Vlastník nemovitosti p.č. 202, k.ú. Malenovice u Zlína			1/2	
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcelní číslo	Výměra	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
33	330	ostatní plocha	ostatní komunikace	
B1 Jiná práva bez zápisu				
C, D				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				
○ Smlouva o zřízení přídavného spoluvlastnictví ze dne 21.02.2015, právní účinky vkladu ke dni 22.02.2015 V-22/20015-705				



Společné jmění manželů





Společné jmění manželů

- vzniká jen mezi manželi a jedná se o souhrn veškerých aktiv a pasiv
 - Pojem „jmění“ a pojem „majetek“
- u SJM nejsou stanoveny žádné podíly
- Manželé spolu tvoří společenství - společenství jmění
- obsahem SJM jsou práva a povinnosti manželů ohledně majetku a případných dluhů
- subjektem SJM jsou pouze manželé (nikoli registrovaní partneři)



Společné jmění

- To, co manželům náleží, má **majetkovou hodnotu** a není vyloučeno z právních poměrů, je součástí společného jmění manželů.
- **Vzniká uzavřením manželství (zpravidla).**
- **Režim:**
 - **Zákonný**
 - **Smluvní**
 - **Rozhodnutím soudu**



Zákonný režim

- Součástí společného jmění je to, čeho nabyl jeden z manželů nebo čeho nabyli oba manželé **společně za trvání manželství**
- Součástí společného jmění je **zisk** z toho, co náleží výhradně jednomu z manželů



Součástí SJM

- Součástí společného jmění je také **podíl (majetková hodnota podílu) manžela v obchodní společnosti** nebo družstvu, stal-li se manžel v době trvání manželství společníkem obchodní společnosti nebo členem družstva.
- To neplatí, pokud jeden z manželů nabyl podíl způsobem zakládajícím jeho výlučné vlastnictví (výjimky - § 709/1). Nabytí podílu nezakládá účast druhého manžela na této společnosti nebo družstvu, s **výjimkou bytových družstev.**



Zákonný režim - součástí SJM není co

- a) slouží **osobní potřebě** jednoho z manželů,
- b) nabyt **darem, děděním** nebo odkazem jen jeden z manželů, ledaže dárce při darování nebo zůstavitel v pořízení pro případ smrti projevil jiný úmysl,
- c) nabyt jeden z manželů jako **náhradu nemajetkové újmy** na svých přirozených právech,
- d) nabyt jeden z manželů právním jednáním vztahujícím se k **jeho výlučnému vlastnictví**,
- e) nabyt jeden z manželů náhradou za poškození, zničení nebo ztrátu **svého výhradního majetku**.

Příklad



Karel Hubený vlastnil před uzavřením manželství automobil značky Škoda Octavia. Po uzavření manželství automobil prodal za 150.000,- Kč a za získané peníze si koupil Renault Clio za cenu:

- a) 125.000,- Kč
- b) 180.000,- Kč

Je Renault Clio součástí společného jmění manželů?



Dluhy a zákonný režim

- které převzal jeden z manželů nebo oba za trvání manželství

Výjimka:

- se týkají majetku, který náleží **výhradně jednomu z manželů**, a to v rozsahu, který přesahuje zisk z tohoto majetku, nebo
- je převzal jen jeden z manželů **bez souhlasu druhého**, aniž se přitom jednalo o **obstarávání každodenních nebo běžných potřeb rodiny**.



Dluhy nepatřící:

- dluhy ze závazků vzniklých za trvání manželství **rozhodnutím soudu či jiného orgánu** (např. zaplacení pokuty, placení penále za pozdní placení daní)
- dluhy vznikající ze závazků **z porušení právní povinnosti** (např. škoda).
- dluhy přímo **ze zákona** (např. daně)
- dluhy vzniklé na základě **zákonem předvídané události** (např. vznik povinnosti platit výživné v důsledku narození dítěte - srov. § 732).



KS v Hradci Králové, sp. zn. 23 Co 606/2014

- Povinnost nahradit škodu z titulu protiprávního jednání povinného je **dluhem, který nespadá v režimu z. č. 89/2012 Sb. do SJM.** Pro vymožení takové pohledávky tudíž **nemůže** být nařízen dle § 262a odst. 2 o.s.ř. ve znění do 30. 6. 2015, výkon rozhodnutí přikázáním jiné pohledávky **vůči manželu povinného.**



Rozhodný okamžik nabytí do SJM

- Aktiva - právo nakládat
- Pasiva - dospělost (splatnost)



Správa SJM

- Společně
- Běžný, každodenní, obvyklý - stačí jeden
- Absence souhlasu - RN - obecná tříletá promlčecí
- Nahrazení souhlasu projevem vůle druhého manžela - soud

- Do podnikání - nepřiměřená - souhlas - RN



Smluvený režim





Smluvený režim

- Manželé či snoubenci - právo sjednat jinak
 - Forma veřejné listiny (notářský zápis)
- Režim **oddělených** jmění
- Režim, ve kterém je vznik SJM vyhrazen **ke dni zániku** manželství
- Režim s **rozšířeným** nebo **zúženým** rozsahem SJM



Smluvený režim

- nelze vyloučit ani změnit ustanovení o **obvyklém vybavení rodinné domácnosti**, ledaže jeden z manželů opustil trvale domácnost a odmítá se vrátit
- nesmí svými důsledky vyloučit schopnost manžela **zabezpečovat** rodinu
- Smlouva nesmí svým obsahem nebo účelem dotknout **práv třetí osoby**, ledaže by se smlouvou souhlasila; tato smlouva uzavřená bez souhlasu třetí osoby **nemá vůči ní právní účinky**.



Režim založený rozhodnutím soudu

- Zákonný i smluvní může soud změnit
- Soudní režim může změnit smlouva či jiné rozhodnutí soudu

- Je-li pro to **závažný důvod**, soud na návrh manžela **společné jmění zruší nebo zúží jeho stávající rozsah.**

Závažným důvodem je vždy skutečnost, že manželův věřitel požaduje zajištění své pohledávky v rozsahu přesahujícím hodnotu toho, co náleží výhradně tomuto manželu, že manžela lze považovat za **marnotratného**, jakož i to, že manžel **soustavně nebo opakovaně podstupuje nepřiměřená rizika**. Jako závažný důvod může být shledáno také to, že manžel **začal podnikat** nebo že se stal **neomezeně ručícím společníkem** právnické osoby.



Vypořádání SJM

- Zánik, zrušení, zúžení SJM
- Vypořádání
 - Aktiv - účinky vůči třetím osobám
 - Pasiv - nemá účinky vůči třetím osobám, tj. solidarita i po zániku a vypořádání SJM
- Dohodou
- Soud
- Domněnkou (tři roky)



Vypořádání

- Dohoda
- Písemná forma - za trvání manželství
 - Po zániku manželství - nemovitosti v KN
 - Potvrzení
- Mimosoudní dohodu o vypořádání zaniklého společného jmění manželů lze uzavřít **i po uplynutí tří let od zániku společného jmění, probíhá-li soudní řízení o vypořádání tohoto společného jmění.** (NS 31 Cdo 1038/2009).



Soud

- a) podíly obou manželů na vypořádávaném jmění jsou **stejné**,
- b) každý z manželů **nahradí** to, co ze společného majetku bylo vynaloženo na jeho výhradní majetek,
- c) každý z manželů má právo žádat, aby mu **bylo nahrazeno**, co ze svého výhradního majetku vynaložil na společný majetek,
- d) přihlédne se k **potřebám nezaopatřených dětí**,
- e) přihlédne se k tomu, **jak se každý z manželů staral o rodinu**, zejména jak pečoval o děti a o rodinnou domácnost,
- f) přihlédne se k tomu, **jak se každý z manželů zasloužil o nabytí a udržení majetkových hodnot náležejících do společného jmění**.



- Hodnota toho, co ze společného majetku bylo vynaloženo na výhradní majetek manžela, stejně jako hodnota toho, co z výhradního majetku manžela bylo vynaloženo na společný majetek, se při vypořádání společného jmění **započítává zvýšená nebo snižená** podle toho, jak se ode dne vynaložení majetku do dne, kdy společné jmění bylo zúženo, zrušeno nebo zaniklo, zvýšila nebo snížila hodnota té součásti majetku, na niž byl náklad vynaložen.



NS sp. zn. 22 Cdo 3110/2010

- Podmínkou vypořádání věcí v řízení o vypořádání společného jmění manželů je to, že v době rozhodnutí soudu existují a že v době zániku společného jmění tvořily jeho součást. Jen jestliže jeden z bývalých manželů nakládal s věcí v rozporu se zákonem, nelze k jeho protiprávnímu úkonu (je-li absolutně neplatný nebo byla-li řádně vznesena námitka relativní neplatnosti) přihlížet a věc je třeba zahrnout do vypořádání a zpravidla mu ji přikázat. Jestliže však věc ke dni vypořádání neexistuje a jeden z účastníků zavinil, byť i z nedbalosti, její zánik, nelze ji již do vypořádání zahrnout, je však třeba přihlédnout k této skutečnosti při stanovení výše podílu, neboť jde o pochybení při hospodaření se společným majetkem, snižující zásluhy na jeho udržení (§ 149 odst. 3 obč. zák.).



Zákonná domněnka

■ Do tří let ničeho (dohoda, soud)

a) **hmotné věci movité** jsou ve vlastnictví toho z nich, který je pro **potřebu** svou, své rodiny nebo rodinné domácnosti **výlučně** jako vlastník užívá,

b) ostatní hmotné věci movité a věci nemovité jsou v **podílovém spoluvlastnictví obou**; jejich podíly jsou stejné,

c) ostatní **majetková práva, pohledávky a dluhy** náležejí společně oběma; jejich podíly jsou stejné.



Děkuji za pozornost.