

# Podílové spoluvlastnictví

1. Pan Trnka dne 13. 5. 2020 převedl ideální polovinu domu č. p. 125 nacházejícího se na pozemku parc. č. 256 v katastrálním území Žabovřesky, obci Brno – město, na pana Třešničku, a to na základě kupní smlouvy. Ostatní podíloví spoluvlastníci (dva; každý měl ideální  $\frac{1}{4}$ ) se o této skutečnosti dověděli až po půl roce. Pan Trnka argumentoval tím, že měl v domě největší podíl, a že si s domem může dělat, co chce. Zhodnoťte celou situaci.
2. Pan Jan Švestka, paní Marie Trnková a Pavel Meruňka vlastní každý z nich ideální  $\frac{1}{3}$  pozemku parc. č. 256, jehož součástí je dům, v katastrálním území Žabovřesky, obci Brno – město. Marie Trnková a Pavel Meruňka se rozhodli, že dům zrekonstruují. Celá investice bude vyžadovat částku ve výši 3 000 000 Kč. Pan Jan Švestka se odmítl na rekonstrukci podílet s tím, že nemá dostatek finančních prostředků. Jakým způsobem může být řešena tato situace?
3. Pan Lebeda a pan Krkovička jsou podíloví spoluvlastníci budovy, jejichž podíly jsou rovné. Pan Lebeda uzavřel nájemní smlouvu k nebytovým prostorům na dobu neurčitou bez souhlasu pana Krkovičky.
  - a) Posuďte platnost takové smlouvy
  - b) Má druhý spoluvlastník právo na polovinu nájemného
  - c) Posuďte situaci, kdy podíly spoluvlastníků jsou 60:40 a menšinový spoluvlastník pronajme dům bez souhlasu většinového.
  - d) Co když pronajme dům menšinový spoluvlastník, ale s předchozím souhlasem většinového?
4. Žalobce pan Petr Koník se domáhal, aby soud uložil paní Švestkové povinnost vyklidit byt, který mají v podílovém spoluvlastnictví. Soud by měl také paní Švestkové uložit povinnost ihned mu vydat klíče od bytu a umožnit do něho vstup. Doložil, že jeho podíl na bytu činí  $\frac{7}{8}$ , a je tudíž oprávněn s bytem nakládat podle svého. Dříve sice dal souhlas s tím, aby byt žalovaná užívala, ale tento souhlas odvolal a písemně na to žalovanou upozornil. Paní Švestková, jejíž podíl činí  $\frac{1}{8}$ , má navíc přítele s rodinným domem, u kterého může bydlet. Jak by měl dle Vašeho názoru soud postupovat?
5. Pan Kamil žije v rodinném domě spolu se svou dospělou dcerou a jejím přítelem (přičemž všichni jsou podílovými spoluvlastníky pozemku, jehož součástí dům je). Pan Kamil dlouhodobě nesouhlasí s jejich stylem života, po opakujících se hádkách o rozdělení domu podala 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

## **Podílové spoluvlastnictví**

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?