

Podílové spoluvlastnictví

JUDr. Lukáš Hadamčík, Ph.D.

- Communio est mater rixarum.
- Spoluvlastnictví je vynález d'ábla!

Obecné vymezení

- Situace, kdy jednu věc vlastní několik osob **společně**
 - Ne však situace, kdy je jeden subjekt složen z více jiných subjektů – např. právnická osoba.
- Druhy spoluvlastnictví (majetkového společenství)
 - Spoluvlastnictví (podílové spoluvlastnictví)
 - Obecné
 - Přídavné spoluvlastnictví
 - Společenství jmění
 - Bytové spoluvlastnictví
 - Společné jmění manželů

Právní úprava

- 2. část OZ Rodinné právo
 - § 708 - § 742 společné jmění manželů
- 3. část OZ Absolutní majetková práva
 - § 1115 - § 1157 podílové spoluvlastnictví
 - § 1158 - § 1222 bytové spoluvlastnictví
 - § 1223 - § 1235 přídatné spoluvlastnictví
 - § 1236 - § 1239 zvláštní ustanovení o společenství jmění

Reálné a ideální spoluvlastnictví

- **Reálné spoluvlastnictví:** spoluvlastnickému podílu odpovídá reálná (konkrétní) část věci.
- **Ideální spoluvlastnictví:** každý ze spoluvlastníků má k věci **ideální** spoluvlastnický podíl vyjádřený jako poměr části k celku
 - Hovoří-li OZ o „spoluvlastnictví“, míní se tím právě ideální spoluvlastnictví

Podílové spoluvlastnictví (PS)

- Základní znaky – jednota předmětu, mnohost subjektů, nedílnost společného práva
- Základní principy
 - Existence alespoň dvou osob majících společné vlastnické právo k jedné a téže věci.
 - Každý ze spoluvlastníků má k věci **ideální** spoluvlastnický podíl.
 - Každý spoluvlastník má **právo k celé věci**, které je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka (§ 1117)
 - Vzhledem k věci jako celku se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba (§ 1116)
 - **Princip majorizace** – o správě společné věci se rozhoduje zásadně podle výše spoluvlastnických podílů – dispozitivní úprava.

Vznik, subjekty, obsah

- Vznik PS
 - Zásadně platí stejné principy jako u vzniku vlastnictví (smlouva, vydržení, rozhodnutí orgánu veřejné moci, zákon atd.)
- Subjekty PS
 - Fyzické i právnické osoby (včetně státu)
- 3 druhy vztahů při PS
 - a) mezi spoluvlastníky navzájem při správě společné věci
 - b) mezi spoluvlastníky a třetími osobami ohledně společné věci jako celku
 - c) mezi každým spoluvlastníkem a třetí osobou ohledně spoluvlastnického podílu

Podíl

- Věc v právním smyslu.
- Každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu (§ 1121).
- Podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci (§ 1122 odst. 1).
- Velikost podílu vyplývá z právní skutečnosti, na níž se zakládá spoluvlastnictví nebo účast spoluvlastníka ve spoluvlastnictví. To spoluvlastníkům nebrání, aby si velikost podílů ujednali jinak; takové ujednání musí splňovat náležitosti stanovené pro převod podílu (§ 1122 odst. 2).
- Má se za to, že podíly jsou stejné (§ 1122 odst. 3).

Principy nakládání s podílem § 1123

- 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.
 - Princip volného nakládání.
 - Princip loajality vůči ostatním spoluvlastníkům.

Zákonné předkupní právo k podílu

- **Bylo**

- do 31. 12. 2013, resp. 1. 1. 2015 (srov. § 140 z. č. 40/1964 a § 3062 o. z.)

- **Nebylo**

- do 31. 12. 2017 (srov. § 1124 a § 1125 o. z. v původním znění)
- až na výjimky

- **Bylo**

- do 30. 6. 2020 (srov. § 1124 a § 1125 o. z. po novele provedené z. č. 460/2016 Sb.)
- pouze k nemovitým věcem

- **Nebylo**

- od 1. 7. 2020 (srov. § 1124 a § 1125 o. z. po novele provedené z. č. 163/2020 Sb.)
- shodné znění jako po účinnosti o. z.

Zákonné předkupní právo k podílu

- § 1124 – dočasné (6 měsíců) zákonné předkupní právo spoluvlastníka při převodu podílu
 - výjimky: převod jinému spoluvlastníkovi, manželu, sourozenci či příbuznému v řadě přímé
 - důležitý druhý odstavec – vztahuje se i na bezúplatný převod a týká se to i **jiných** zákonných předkupních práv
- § 1125 – zákonné předkupní právo (časově neomezené) při převodu podílu na zemědělském závodě.

Správa společné věci

- Každý spoluvlastník má právo účastnit se na správě věci.
- Z právního jednání týkajícího se společné věci jsou všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně (solidárně).
- § 1126 odst. 2: princip majorizace (dispozitivní)
- o **běžné správě** věci spoluvlastníci rozhodují **většinou hlasů** (dle podílů)
 - nutnost vyrozumět všechny spoluvlastníky o potřebě rozhodnout, ledaže šlo o neodkladnou záležitost
- o **významné záležitosti** – **mimořádná správa** – (např. o podstatném zlepšení nebo zhoršení věci, změně jejího účelu či o jejím zpracování), je třeba alespoň **dvoutřetinové většiny** hlasů spoluvlastníků – jinak rozhodne soud.

Opomenutý a přehlasovaný spoluvlastník

- **Opomenutý** spoluvlastník § 1128 odst. 2
 - Nemá vůči němu účinky
 - Výjimka: neodkladná záležitost; možnost soudní ochrany
 - Platí v případě jakékoli správy
- **Přehlasovaný** spoluvlastník
 - Soudní ochrana při mimořádné správě § 1129 odst. 2
 - Jinak (běžná správa): předpoklad těžké újmy § 1130
 - možnost nepožadovat, aby se podílel § 1131

Soudní ochrana

- Výkon soudní ochrany proti rozhodnutím většinového spoluvlastníka
 - § 1128 odst. 2, § 1129 odst. 2, § 1130, § 1139
 - krátká prekluzivní lhůta pro podání žaloby (30 dnů); § 1128 odst. 3 – na něj se odkazuje i dále
 - soud může rozhodnutí modifikovat a uspořádat poměry mezi spoluvlastníky dle slušného uvážení, popř. zrušit (viz též § 1139)
 - soud má rovněž možnost dočasně zakázat spoluvlastníkům jednat podle napadeného rozhodnutí (v úvahu připadá i možnost předběžného opatření dle o. s. ř.)
- Totéž i v případě, kdy nelze dosáhnout většiny § 1139 odst. 2.

Absolutní většina

- § 1132: souhlas všech
 - Zatížení společné věci (věcněprávní zatížení – např. služebnost) či zrušení takového zatížení.
 - Výjimka: § 1133 – zastavení věci k zajištění pohledávky vzniklé při zlepšení věci nebo při její obnově – souhlas dvou třetin.
 - Omezení práv spoluvlastníků na dobu delší 10 let (nájem, výpůjčka).

Užívání společné věci na základě určení

- Pl.ÚS-st. 48/18 Podílové spoluvlastnictví a užívání společné věci bez právního důvodu
- Užívání společné věci může být in concreto určeno **dohodou** spoluvlastníků nebo jejich **většिनovým rozhodnutím** (§ 139 odst. 2 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., § 1128 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.) nebo též **rozhodnutím soudu** (§ 139 odst. 3 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., § 1139 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.).
- Náhrada se v tomto případě odvozuje od **obecné úpravy náhrady za omezení vlastnického práva** (čl. 11 odst. 4 Listiny) a lze ji dovodit též z § 137 OZ 1964 či z § 1122 odst. 1 OZ 2012. Zde je třeba posoudit **kauzu**; zejména pokud dotčený spoluvlastník souhlasil, nebo hlasoval pro určitý způsob správy.

Užívání společné věci bez právního důvodu

- Jiná situace nastává, užívá-li spoluvlastník společnou věc nad rámec svého podílu bez právního důvodu, event. bez spravedlivého důvodu (bez dohody všech spoluvlastníků, nebo bez závazného rozhodnutí většiny spoluvlastníků, či bez rozhodnutí soudu).
- Spoluvlastník nemůže „bez dalšího“ užívat společnou věc nad rámec svého spoluvlastnického podílu, a to na úkor dalších spoluvlastníků; samotná existence spoluvlastnictví ke společné věci není právním důvodem k takovému užívání.
- Vypořádání prostřednictvím bezdůvodné obohacení

Správce společné věci § 1134 an.

- O volbě a odvolání správce se rozhoduje stejně jako o záležitostech běžné správy.
- Správce jedná jako příkazník § 2430 an.
- Správa může být svěřena i více osobám, pak rozhodují většinou hlasů, každá z nich má jeden hlas (dispozitivní).
- Dohodnou-li se spoluvlastníci nemovité věci o její správě jinak, vyžaduje dohoda **formu veřejné listiny (notářského zápisu)**. Dohoda se založí do sbírky listin u orgánu, u něhož je nemovitá věc zapsána ve veřejném seznamu.

Investice do společné věci

- „Samozvaný správce“; problém vnuceného obohacení

§ 1136

Spoluvlastník, který vynaložil na společnou věc náklad v zájmu ostatních spoluvlastníků bez jejich vyrozumění a souhlasu, může požadovat

a) poměrnou část náhrady **v rozsahu zhodnocení věci**, jednalo-li se o náklad, který byl spoluvlastníkům **ku prospěchu**,

- srov. § 3009

b) **náhradu nutných nákladů**, jednalo-li se o náklad, který bylo třeba vynaložit na záchranu věci.

- srov. § 3007, 3008

Oddělení z PS, zrušení PS § 1140 an.

- § 1140: Nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat.
- Každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o oddělení ze spoluvlastnictví (lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit) či zrušení spoluvlastnictví.
 - Nelze žádat v nevhodnou dobu či k újmě některého spoluvlastníka.
 - Možnost odkladu zrušení spoluvlastnictví (§ 1155, § 1156).
- Zrušení x vypořádání:
 - Nutno řešit současně x SJM
- Principy zrušení spoluvlastnictví **dohodou** všech spoluvlastníků
 - Rozdělením věci, prodejem z volné ruky či v dražbě s rozdělením výtěžku, převedení VP některému či některým spoluvlastníkům.
- Zachování účelového určení (funkčnosti celku):
 - Jedná-li se o společnou věc, která má jako celek sloužit k určitému účelu, není její rozdělení možné.
 - Principy dělení zemědělského pozemku (§ 1142 odst. 2).

Zrušení a vypořádání soudem

- Není-li dohoda, **rozhodne soud** na návrh (při zrušení rozhodne soud i o vypořádání spoluvlastníků), § 1143.
- Principy zrušení spoluvlastnictví soudem
 - **Rozdělení** věci (nelze, pokud by se tím podstatně snížila její hodnota)
 - Nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající spoluvlastnickým podílům nebrání rozdělení, vyrovnají-li se rozdíly v penězích.
 - Možnost zřídit služebnost či jiné věcné právo (např. právo stavby).
 - Společné listiny nelze dělit.
 - **Přikázání** věci za náhradu spoluvlastníkům (jen s jejich souhlasem).
 - **Prodej věci** ve veřejné dražbě.
 - Případně jen mezi spoluvlastníky – sporné, zda může nastat.

Ochrana třetích osob při rozdělení věci § 1150 an.

- Rozdělení společné věci není na újmu osobě, která k ní má věcné právo.
- Věcné břemeno
 - Při rozdělení panující věci trvá věcné břemeno **pro všechny díly zpravidla nadále**, nesmí však být rozšířeno, ani se stát obtížnějším. Prospívá-li věcné břemeno jen některým dílům, zanikne vzhledem k dílům ostatním.
 - Rozdělí-li se zatížená věc a postihuje-li věcné břemeno **jen některý díl**, zaniká na dílech ostatních.
 - Poskytuje-li právo ze služebnosti nebo jiné zatížení **právo k poldům nebo užitkům**, může každá z oprávněných osob, pokud se dělí věc panující, nebo každá z obtížených osob, pokud se dělí věc obtížená, navrhnout, aby vykonávání upravil soud.

Odklad zrušení a oddělení spoluvlastnictví § 1154 an.

- Pro oddělení ze spoluvlastnictví § 1157.
- Dohodou
 - Nejvýše na dobu 10 let.
 - Možnost opakování.
 - Možnost závaznosti i při singulární sukcesi.
 - Forma veřejné listiny + zápis do veřejného seznamu § 1154 odst. 3.
- Rozhodnutím soudu na návrh spoluvlastníka § 1155
 - Důvod: zabránění majetkové ztrátě nebo vážnému ohrožení oprávněného zájmu.
 - Nejdéle o 2 roky.

Odklad zrušení a oddělení spoluvlastnictví § 1154 an.

- Pořízením pro případ smrti (§ 1155 odst. 2)
 - Analogické použití ustanovení o odložení dohodou (?)
- Možnost pozdější změny § 1156
 - Dohodou
 - Rozhodnutím soudu
 - Změna okolností.
 - Ekvita – nelze spravedlivě požadovat po spoluvlastníkovi, aby setrval.

Přídavné spoluvlastnictví § 1223 an.

- Účel: ochrana funkčnosti celku.
- 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 veřejné seznamu, zapíše se **do veřejného seznamu** i přídavné spoluvlastnictví § 1223
 - Ustanovení o přídavném spoluvlastnictví se použijí přiměřeně i na **zařízení** pořízené nebo jinak nabyté vlastníky uvedenými v odst. 1 společným nákladem tak, aby sloužilo jim všem.
- Vznik i zánik **ex lege**.
- Věc v přídavném spoluvlastnictví nesmí být proti vůli některého ze spoluvlastníků **odňata společnému účelu**.
- Zatížit lze věc v přídavném spoluvlastnictví jen způsobem, který **nebrání jejímu využití společnému účelu**.

Přídavné spoluvlastnictví

- Každý spoluvlastník má právo na užívání společné věci (§ 1225)
- Slouží-li věc v přídavném spoluvlastnictví k společnému využití pozemků, stanoví se **podíly** spoluvlastníků na společné věci poměrem výměry pozemků. To spoluvlastníkům nebrání, aby si velikost podílů ujednali jinak (§ 1226)
- **Soudržnost vlastnictví věci a spoluvlastnického podílu:** podíl na věci v přídavném spoluvlastnictví lze **převést jen za současného převodu vlastnického práva k věci, k jejímuž využití věc v přídavném spoluvlastnictví slouží**. Převádí-li se vlastnické právo k takové věci, **platí, že se převod vztahuje i na podíl na věci v přídavném spoluvlastnictví** (stejně principy platí i pro zatížení předkupním právem, právem zpětné koupě nebo obdobným způsobem, jakož i pro zřízení zástavního práva nebo obdobné jistoty), § 1227
- § 1228: omezení důvodů pro oddělení či zrušení přídavného spoluvlastnictví

Přídavné spoluvlastnictví

- Přídavné spoluvlastnictví **zanikne**, pozbude-li společná věc svůj účel. Do té doby nelze spoluvlastnictví zrušit
- Správa prostřednictvím správce
 - Nedohodnou-li se spoluvlastníci jinak, zvolí k běžné správě věci v přídavném spoluvlastnictví jednoho ze spoluvlastníků jako **správce**. Není-li správce spoluvlastníky zvolen ani po třech měsících, jmenuje ho na návrh kteréhokoli spoluvlastníka soud.
 - Není-li jiného ujednání, postačí k odvolání správce většina hlasů spoluvlastníků; byl-li však správce jmenován soudem, mohou ho spoluvlastníci odvolat alespoň dvěma třetinami hlasů spoluvlastníků.
 - Ať již byl správce povolán jakkoli, odvolá ho z důležitého důvodu soud na návrh podaný spoluvlastníky, kteří mají alespoň třetinu hlasů.

Společenství jmění

- § 1236: nabude-li věc do vlastnictví více osob spojených na základě smlouvy, zákona nebo jiné právní skutečnosti ve společenství, ať již se jedná o manžele, osoby spojené v rodinné společenství, společenství dědiců nebo jiná obdobná společenství, platí, že má každá z těchto osob právo k celé věci.
- Ustanovení o společenství jmění: **subsidiární úprava**; práva a povinnosti vlastníků spojených ve společenství se primárně řídí ustanoveními, podle kterých bylo společenství zřízeno.
- K nakládání se společnou věcí a k výkonu vl. pr. se vyžaduje jednomyslné rozhodnutí všech zúčastněných (disp.).
- Dokud společenství trvá, nelze se domáhat rozdělení věci ani nakládat s podílem na věci (disp.).

Literatura

- K OZO

- KRČMÁŘ, J. Právo občanské II. Práva věcná. Praha: Všehrad, 1934
- ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. 2. svazek. Praha: V. Linhart, 1935

- K OZ 1964

- ELIÁŠ, K. et al. Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek. § 1-487. 1. vydání. Praha: Linde a.s., 2008
- KRÁLÍK, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011
- KRÁLÍK, M. Podílové spoluvlastnictví v judikatuře Ústavního soudu ČR (vybrané otázky). Soudní rozhledy, 2008, č. 4
- ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. et al. Občanské právo hmotné, 1. svazek. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2010
- ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. et al. Občanský zákoník I. § 1 až 459. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009

- K OZ

- KOBER, J. Spoluvlastnické předkupní právo v rovině právní normy a v rovině právnědogmatické jako gordický uzel zdejší civilistiky? Právník, 2014, č. 10
- SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013

Děkuji za pozornost!