



Spoluvlastnictví

Doc. JUDr. Filip Melzer, LL.M., Ph.D.
PrF MU, Brno

OBECNÉ VYMEZENÍ

- **pojem spoluvlastnictví obecně**
 - situace, kdy jednu věc vlastní několik osob **společně** (ne však situace, kdy je jeden subjekt složen z více jiných subjektů – např. právnická osoba)
 - rizikový institut (zejm. s ohledem na možné neshody mezi spoluvlastníky)
- **druhy spoluvlastnictví (majetkového společenství)**
 - ***Spoluvlastnictví (podílové spoluvlastnictví)***
 - Obecná úprava*
 - Přídavné spoluvlastnictví*
 - Společenství jmění*
 - ***Bytové spoluvlastnictví***
 - ***Společné jmění manželů***

PRÁVNÍ ÚPRAVA

- **2. část OZ Rodinné právo**
 - § 708-742 (společné jmění manželů) (v OZ 1964 upraveno v rámci věcných práv)

- **3. část OZ Absolutní majetková práva**
 - § 1115-1157 (spoluvlastnictví, resp. podílové spoluvlastnictví)
 - § 1158-1222 (bytové spoluvlastnictví)
 - § 1223-1235 (přídavné spoluvlastnictví)
 - § 1236-1239 (zvláštní ustanovení o společenství jmění)

REÁLNÉ A IDEÁLNÍ SPOLUVLASTNICTVÍ

- **Ideální spoluvlastnictví:** každý ze spoluvlastníků má k věci **ideální** spoluvlastnický podíl vyjádřený jako poměr části k celku (podílem $\frac{1}{2}$, $\frac{3}{4}$, nebo procentem)
 - Hovoří-li OZ prostě o „spoluvlastnictví“, míní se tím právě ideální spoluvlastnictví
- **Reálné spoluvlastnictví:** spoluvlastnickému podílu odpovídá reálná (konkrétní) část věci
- Kombinace obou typů: bytové spoluvlastnictví

PODÍLOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ (PS)

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 – disp. 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 I)
- 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 II)
- má se za to, že podíly jsou stejné (§ 1122 III)

- **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

- omezení dispozičních oprávnění spoluvlastníka
 - OZ 1964: zákonné předkupní právo spoluvlastníků (srov. § 3062)
Novela OZ; srov. sněmovní tisk 642
 - § 1124: dočasné (6 měs.) zákonné předkupní právo spoluvlastníka při převodu podílu (úplatném i bezúplatném)
výjimky: převod jinému spoluvlastníkovi, manželu, sourozenci či příbuznému v řadě přímé
 - § 1125: zákonné předkupní právo (čas. 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** (rozhodují podíly)
 - nutnost vyrozumět všechny spoluvlastníky o potřebě rozhodnout, ledaže se jednalo o neodkladnou záležitost
- o **významné záležitosti – tzv. 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 spoluvlastník (§ 1128 II 1)
 - 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)
- soudní ochrana proti rozhodnutím většinového spoluvlastníka (§ 1128 II, 1129 II, 1130, 1139)
 - krátká prekluzivní lhůta pro podání žaloby (30 dnů); § 1128 III – 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 OSŘ)
- Totéž i v případě, kdy nelze dosáhnout většiny (§ 1139 II)

§ 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)

PI.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 **většinovým 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.

- 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.: příkazní smlouva)
- správa může být svěřena i více osobám, pak rozhodují většinou hlasů, každá z nich má jeden hlas (disp.)
- 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

Neschválená 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: viz dále)
- Zrušení X vypořádání:
 - nutno řešit současně (§ 1141 I 1, § 1143 věta 2) X SJM
- principy zrušení spoluvlastnictví **dohodou** všech spoluvlastníků
 - rozdělením věci, prodejem z volné ruky či v dražbě s rozdělením výtěžku, převedením 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)

- 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), § 1144 I
 - nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající spoluvlastnickým podílům nebrání rozdělení, vyrovnají-li se rozdíly v penězích, § 1144 II
 - možnost zřídit služebnost či jiné věcné právo (např. právo stavby), § 1145
 - společné listiny nelze dělit, § 1146
 - **příkázání věci** za náhradu spoluvlastníkům (jen s jejich souhlasem), § 1147 I
 - Veřejná dražba jen mezi spoluvlastníky, § 1147 i.f.
 - **prodej věci** ve veřejné dražbě, § 1147 v. 2

- při zrušení spoluvlastnictví dojde k **vypořádání** spoluvlastníků navzájem, § 1148
 - Zejména význam pro odst. III
- spoluvlastníci si vydají potvrzení, jak se vypořádali, 1149

OCHRANA TŘETÍCH OSOB PŘI ROZDĚLENÍ VĚCI (§ 1150 an.)

- rozdělení společné věci není na újmu osobě, která k ní má věcné právo, § 1150
- 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. § 1151
 - rozdělí-li se zatížená věc a postihuje-li věcné břemeno **jen některý díl**, zaniká na dílech ostatních. § 1152
 - poskytuje-li právo ze služebnosti nebo jiné zatížení **právo k plodům 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. § 1153

Odklad zrušení a oddělení spoluvlastnictví (§§ 1154 a násl.)

- Pro oddělení ze spoluvlastnictví viz § 1157.
- Dohodou (§ 1154)
 - 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 majetkového zájmu
 - Nejdéle o 2 roky

- 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)

PŘÍDATNÉ 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 přídatném spoluvlastnictví těchto vlastníků. Týká-li se přídatné spoluvlastnictví nemovité věci zapisované do veřejného seznamu, zapíše se **do veřejného seznamu** i přídatné spoluvlastnictví (§ 1223)
 - ustanovení o přídatném spoluvlastnictví se použijí přiměřeně i na **zařízení** pořízené nebo jinak nabyté vlastníky uvedenými v odstavci 1 společným nákladem tak, aby sloužilo jim všem
- Vznik i zánik (§ 1229) **ex lege**
- věc v přídatném spoluvlastnictví nesmí být proti vůli některého ze spoluvlastníků **odňata společnému účelu** (§ 1224 I)
- zatížit lze věc v přídatném spoluvlastnictví jen způsobem, který **nebrání jejímu využití** společnému účelu (§ 1224 II)

- každý spoluvlastním má právo na užívání společné věci (§ 1225)
- slouží-li věc v přídatném 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 přídatném spoluvlastnictví lze **převést jen za současného převodu vlastnického práva k věci, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví slouží**. Převádí-li se vlastnické právo k takové věci, **platí, že se převod vztahuje i na podíl na věci v přídatném 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 přídatného 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 O Z

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