

Spoluvlastnictví - podílové, přídatné, (společenství jmění)

Adam Holubář

Právní úprava

- (Podílové) spoluvlastnictví §§ 1115 – 1157 OZ
- Přídavné spoluvlastnictví §§ 1223 – 1235 OZ
- Společenství jmění §§ 1236 – 1239 OZ

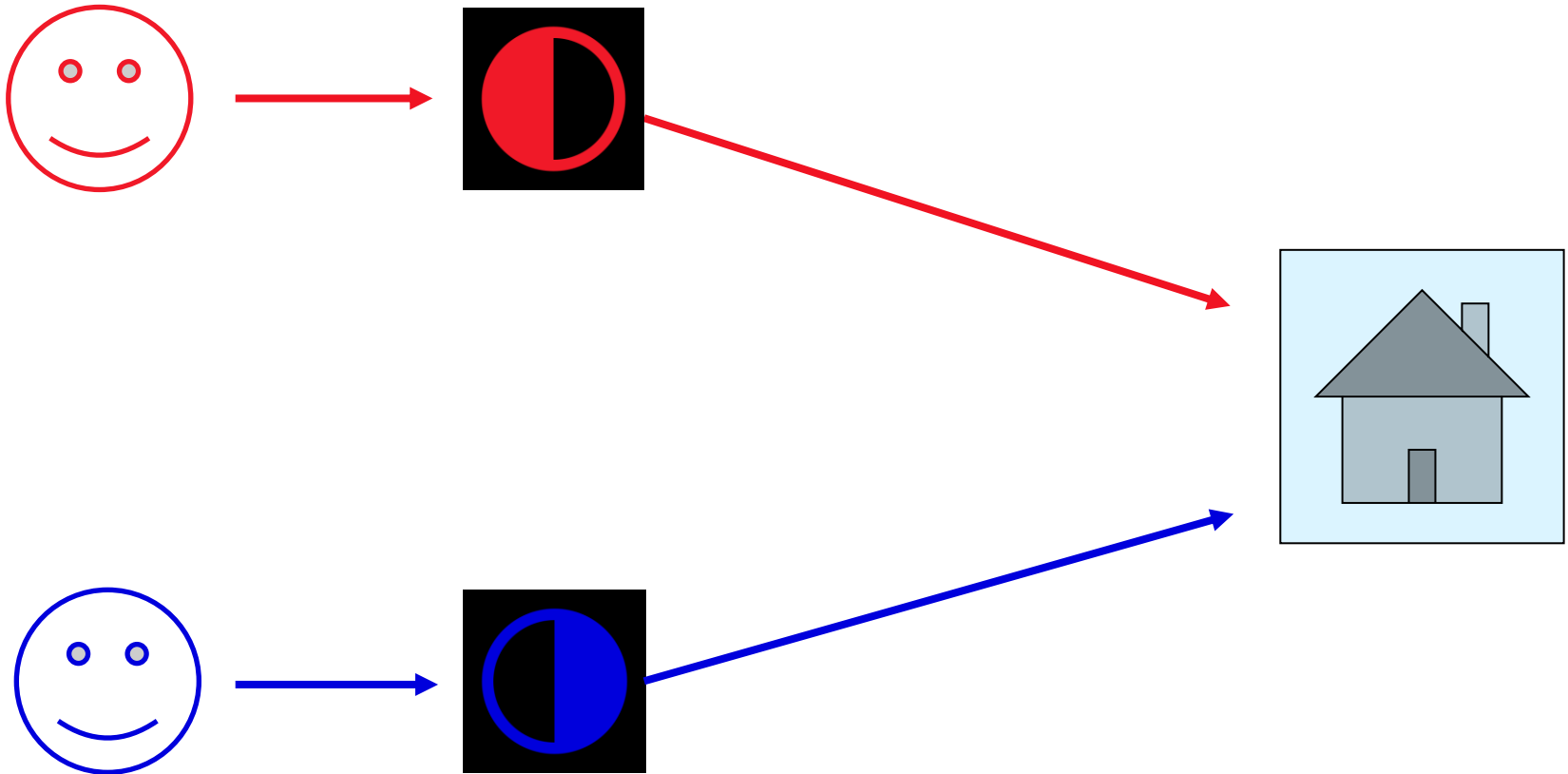
Obecně ke spoluvlastnictví

- Stejná věc nemůže být současně výlučně vlastněna různými subjekty, může být ale spoluvlastněna
- Nejedná se o situaci, kdy je vlastník tvořen více subjekty (např. vlastnictví věci právnickou osobou), ale kdy vlastnické právo náleží více subjektům společně
- Subjektem spoluvlastnického vztahu mohou být fyzické i právnické osoby
- Vznik obdobný vzniku (nabytí) vlastnického práva
- Varianty zániku spoluvlastnického vztahu však oproti zániku vlastnického práva vykazují odlišnosti

(Ideální) podílové spoluvlastnictví

- § 1115 a násl. OZ
- Každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu (§ 1121 OZ; pozor na § 979 OZ), ten vyjadřuje míru účasti spoluvlastníka na vytváření společné vůle a právech a povinnostech (§ 1122 OZ)
- Vzhledem k věci jako celku se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba (§ 1116 OZ)
- Každý spoluvlastník má právo k celé věci. Toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka (§ 1117 OZ)
- Z právního jednání týkajícího se společné věci jsou všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně (§ 1127 OZ)

Spoluvlastnický podíl I



Spoluvlastnický podíl II

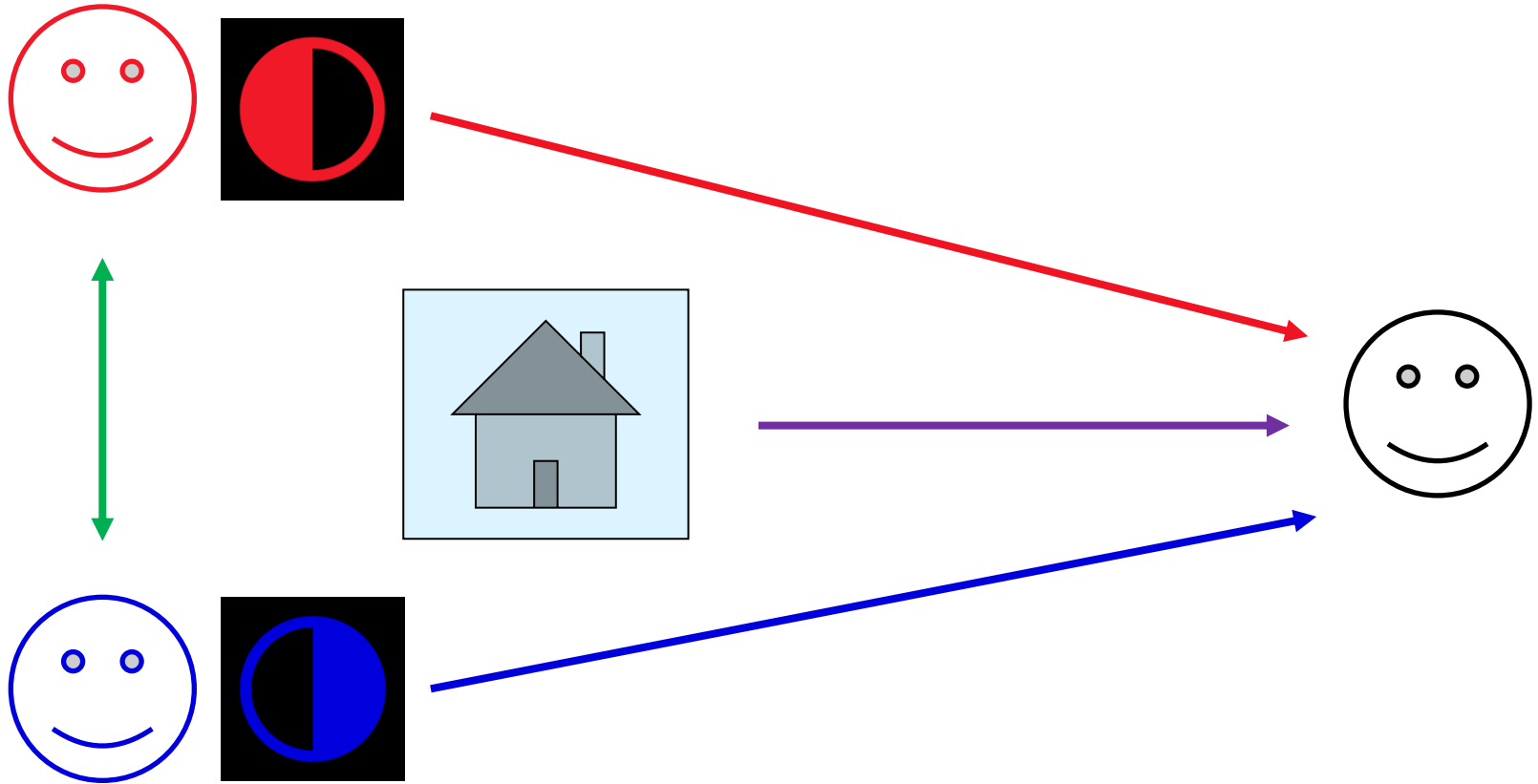
- Podíl je nehmotnou věcí v právním smyslu (§ 1121 OZ)
- Každý ze spoluvlastníků je vlastníkem svého podílu (§ 1121 OZ)
- Velikost podílu vyjadřuje míru účasti na správě společné věci (§ 1122 OZ)
- Velikost podílu určuje dělení plodů a užitků (§ 1120 OZ)
- Velikost podílu vyplývá z právní skutečnosti, která založila spoluvlastnictví nebo účast spoluvlastníka ve spoluvlastnictví (§ 1122 odst. 2 OZ)
- Vyvratitelná domněnka rovnosti podílů (§ 1122 odst. 3 OZ)

Druhy vztahů I

Vztahy vznikající při spoluvlastnictví:

- 1) Práva a povinnosti mezi spoluvlastníkem a třetí osobou týkající se spoluvlastnického podílu (např. prodej podílu)
- 2) Práva a povinnosti mezi spoluvlastníky vznikající při správě společné věci (např. rozhodnutí o užívání věci)
- 3) Práva a povinnosti mezi spoluvlastníky a třetími osobami týkající se společné věci (např. prodej věci)

Druhy vztahů II



Nakládání s podílem

- Spoluvlastnický podíl může být předmětem věcněprávních dispozic, nikoliv však např. předmětem nájmu
- Spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle (§ 1123 OZ)
- ALE: Nakládání s podílem nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků (rovněž § 1123 OZ), a současně
- Existence zákonného předkupního práva podle § 1124 OZ
 - Po dobu 6 měsíců od vzniku spoluvlastnictví
 - Spoluvlastnictví vzniklo tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit
 - Výjimkou převod osobám uvedeným v § 1024 odst. 1 OZ
- (1. 1. 2014 – 31. 12. 2017; **1. 1. 2018 – 30. 6. 2020**; 1. 7. 2020 – nyní)
- Existence zákonného předkupního práva podle § 1125 OZ

Správa společné věci

- Každý ze spoluvlastníků je oprávněn k účasti na správě (§ 1126 OZ)
- Princip majorizace (§ 1126 odst. 2 OZ) dle velikosti podílů!
- Z právního jednání týkajícího se společné věci jsou všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně (§ 1127 OZ); diskutován je přístup k pohledávkám či dluhům nevznikajícím z právního jednání
- Možnost modifikace pravidel správy (srov. § 1138 OZ)
- Možnost volby správce společné věci (§ 1134 a násl. OZ)
- Správa
 - Běžná (§ 1128 OZ)
 - Mimořádná (§ 1129 OZ)
 - Zvláštní případy (§§ 1132 a 1133 OZ)

Běžná správa

- **§ 1128 OZ** (nadpoloviční většina)
- Pod běžnou správou zpravidla spadá: Užívání společné věci, pronájem společné věci, zajištění dodávek energií, údržba společné věci či její úprava, shromažďování výnosů ze společné věci na účtu
- Může se jednat též o rozhodnutí o neodkladné záležitosti (nutná a okamžitá oprava věci) – (vliv na ochranu spoluvlastníka)
- Pokud nebylo vůbec přijato rozhodnutí, lze postupovat podle § 1139 odst. 2 OZ, tj. pokud se při rozhodování nedosáhlo potřebné většiny

Přehlasovaný či opomenutý spoluvlastník v režimu běžné správy

- Pokud byl spoluvlastník opomenutý: § 1128 odst. 2, tj. neúčinnost *ex lege*
- Pokud byl spoluvlastník opomenutý při rozhodování o neodkladné záležitosti: § 1128 odst. 2, 3, tj. spoluvlastník má právo domáhat se, že vůči němu nemá rozhodnutí právní účinky, „nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby je snášel“; pozor na prekluzivní lhůtu
- Pokud byl spoluvlastník přehlasovaný (či opomenutý), pak možný postup podle § 1130 OZ, pokud mu hrozí těžká újma; posléze soud postupuje podle § 1139 odst. 1 OZ, tj. uspořádá poměry podle „slušného uvážení“

Mimořádná správa

- **§ 1129 OZ** (dvoutřetinová většina)
- Rozhodnutí o významné záležitosti
- Demonstrativně: rozhodnutí o podstatném zlepšení či zhoršení věci, změně jejího účelu či o jejím zpracování (nikoliv ve smyslu § 1074 OZ)
- Zpravidla mimo rámec běžných, obvyklých či pravidelnějších úkonů
- Pokud nebylo vůbec přijato rozhodnutí, pak lze postupovat podle § 1129 odst. 1 ve spojení s § 1139 odst. 2 OZ

Přehlasovaný (či opomenutý) spoluvlastník v režimu mimořádné správy

- Pokud byl spoluvlastník přehlasovaný: postup podle § 1129 odst. 2 OZ, tj. možnost navrhnout, aby rozhodl soud + možnost dočasně zakázat podle rozhodnutí jednat
- Pokud přehlasovanému spoluvlastníkovi hrozí újma, lze se opět domáhat podle § 1130 OZ
- Pokud byl spoluvlastník opomenutý: možný postup podle § 1130 OZ (stejně jako u běžné správy, hrozící těžká újma) anebo podle § 1129 odst. 2 OZ, avšak ve lhůtě stanovené v § 1128 odst. 3 OZ (viz 22 Cdo 835/2022)

Nakládání (dispozice) se společnou věcí

- **§ 1132 OZ** (souhlas všech)
- Rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena nebo zatížení zrušeno (nakládání s věcí)
- Rozhodnutí, na jehož základě mají být práva spoluvlastníků omezena na dobu delší než deset let (např. obligační omezení vůči třetím osobám) – zde spíše zvláštní typ správy
- Výjimka v **§ 1133 OZ** (dvoutřetinová většina)
- Např. zatížení společné věci za účelem zajištění dluhu z úvěru čerpaného na rekonstrukci věci

Související otázky

- „Nadužívání“ podílu spoluvlastníkem – nutnost posoudit, zda se jedná o užívání na základě dohody (určení příslušné kauzy) či bez právního důvodu (bezdůvodné obohacení)
- Omezení práv spoluvlastníků na dobu neurčitou s možností vypovězení závazku (jaká většina se vyžaduje?)
- Závaznost dohody spoluvlastníků pro právní nástupce (věcněprávní prvky obligační dohody spoluvlastníků?)
- Práva opomenutého spoluvlastníka při rozhodování o významné záležitosti (mimořádná správa)

Neschválené investice do společné věci

- Náklad vynaložený bez vyrozumění a souhlasu ostatních spoluvlastníků, „samozvaný správce“ vystupuje jako nepřikázaný jednatel, přičemž je však sám spoluvlastníkem profitujícím z investice
- **§ 1136**
- písm. a): užitečný náklad (srov. § 3009 OZ)
- písm. b): nutný náklad (srov. §§ 3007 a 3008 OZ)

Oddělení ze spoluvlastnictví a zrušení spoluvlastnictví

- Nikdo nesmí být nucen ve spoluvlastnictví setrvat (§ 1140 odst. 1 OZ)
- Oddělení ze spoluvlastnictví je možné tam, kde je věc reálně dělitelná a kde jsou alespoň 3 spoluvlastníci (§ 1140 odst. 2 OZ); v ostatních případech se spoluvlastnictví ruší
- „Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků“
- Nevhodná doba – přechodné objektivní poměry týkající se společné věci
- Újma spoluvlastníka – přechodné subjektivní poměry spoluvlastníka
- Možnost vypořádání tzv. v širším smyslu (§ 1148 OZ)

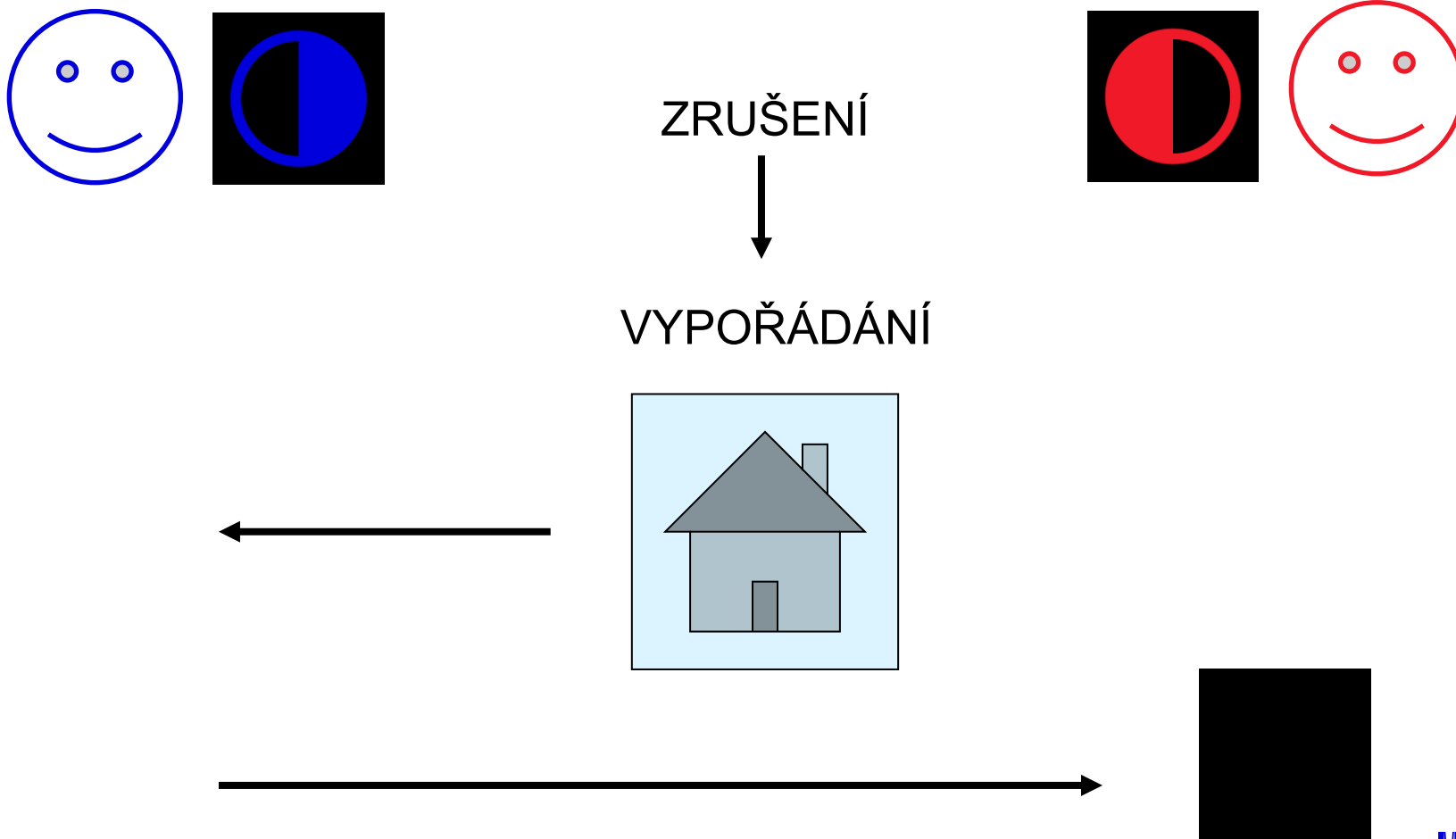
Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví I

- Preferovaný způsob zrušení dohodou, ve které je obsaženo ujednání o způsobu vypořádání (§ 1141 OZ)
- Zákonem stanovené způsoby vypořádání dohodou: rozdělení věci, prodej z volné ruky či ve veřejné dražbě, převedením jednomu s vyplacením ostatních (§ 1141 odst. 2 OZ), ale lze i jinak (darování, směna...)
- Nedohodnou-li se spoluvlastníci, rozhodne na návrh soud (§ 1143 OZ)
- Posloupnost soudních způsobů vypořádání (§ 1144 a násl.)
 - Rozdělení věci (možnost dorovnání podílů v penězích) – § 1144 OZ
 - Příkázání za náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům - § 1147 věta první OZ
 - Prodej věci ve veřejné dražbě, příp. jen mezi spoluvlastníky – § 1147 věta druhá OZ
- Problematický vztah náhrady za příkázání a dražby mezi spoluvlastníky?

Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví II

- Četnost případů, ve kterých má o věc zájem více spoluvlastníků (typicky nemovité věci); nutnost posouzení, komu má být věc přikázána a za jakou náhradu
- **Kritéria** rozhodná pro přikázání věci (dovozována judikaturou): Lepší solventnost, účelné využití věci, bytová potřeba spoluvlastníka, zásluhovost na pořízení věci a údržbě, historické rodinné vazby, veřejný zájem, budoucí uvažované investice do věci, citová vazba, apod.
- Příklad: dlouhodobé užívání X podnikatelský záměr
- **Náhrada** poskytovaná spoluvlastníku, který o své právo přichází, by měla vycházet z ceny obvyklé – § 492 OZ

Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví III



Ochrana třetích osob při rozdělení společné věci

- Rozdělení společné věci nemá být na újmu osobě, která má k věci věcné právo (§ 1150 a násl. OZ) – (např. služebnost cesty při rozdělení pozemku)
- Rozdělení panující věci (§ 1151 OZ): zásadně ve prospěch vzniklých dílů, výjimkou situace, kdy věcné břemeno prospívá jen některý dílům
- Rozdělení zatížené věci (§ 1152 OZ): situace, kdy věcné břemeno postihuje jen některý díl; např. cesta dle geometrického plánu vedla jen přes některou část pozemku

Odklad zrušení spoluvlastnictví

- **Smluvní odklad** (§ 1154 OZ) – forma veřejné listiny
- Maximálně na dobu 10 let
- **Soudní odklad** (§ 1155 OZ)
- Maximálně o 2 roky

- Lze později měnit (§ 1156 OZ)
- Platí obdobně i pro oddělení ze spoluvlastnictví (§ 1157 OZ)
- Praktické v případech, kdy spoluvlastníci chtějí prolomit obecnou zásadu, že nikdo není nucen ve spoluvlastnictví setrvat, např. s ohledem na využití společné věci (není však nutné důvod uvádět)

Odklad zrušení spoluvlastnictví

- **Smluvní odklad** (§ 1154 OZ) – forma veřejné listiny
- Maximálně na dobu 10 let
- **Soudní odklad** (§ 1155 OZ)
- Maximálně o 2 roky

- Lze později měnit (§ 1156 OZ)
- Platí obdobně i pro oddělení ze spoluvlastnictví (§ 1157 OZ)
- Praktické v případech, kdy spoluvlastníci chtějí prolomit obecnou zásadu, že nikdo není nucen ve spoluvlastnictví setrvat, např. s ohledem na využití společné věci (není však nutné důvod uvádět)

Přídavné spoluvlastnictví I

- **§ 1223 OZ**
- 1) Věc náležející společně několika vlastníkům
- 2) Samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek
- 3) A která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné
- Vzniká *ex lege* v okamžiku, kdy se vlastníci věcí stanou spoluvlastníky věci
- Zájem na tom, aby věc plnila svůj účel (§§ 1224 a 1225 OZ)

Přídavné spoluvlastnictví II

- Převod věci „hlavní“ se *ex lege* dotýká též podílu na věci v přídavném spoluvlastnictví (§ 1227 odst. 1 věta druhá OZ)
- Převod podílu na věci v přídavném spoluvlastnictví je možný jen za současného převodu vlastnického práva k věci, jíž slouží (§ 1227 odst. 1 věta první OZ) – následkem porušení neplatnost
- Totéž platí pro věcněprávní dispozice s věcí/podílem
- Oddělení ze spoluvlastnictví podle § 1228 OZ (zánik vlastněné věci či účelu)
- Pokud věc v přídavném spoluvlastnictví pozbude svůj účel, pak postup podle § 1229 OZ

Společenství jmění

- **§ 1236 a násl. OZ**
- Zákon hovoří o „zvláštních ustanoveních“, jedná se spíše o ustanovení podpůrná
- Sporný aplikační rozsah ustanovení, neboť existují zvláštní úpravy
- § 1238 OZ hovoří o podílech – dopadá na všechny případy?
- Jedná se o majetek či jmění?

MUNI
LAW

Děkuji za pozornost!