

Univerzita Palackého v Olomouci  
Právnická fakulta

**Barbora Sohlichová**  
**Podílové spoluvlastnictví**  
(Diplomová práce)

Olomouc 2011

Já níže podepsaná Barbora Sohlichová, autorka diplomové práce na téma Podílové spoluvlastnictví, která je literárním dílem ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „autorský zákon“), dávám tímto jako subjekt údajů svůj souhlas ve smyslu § 4 písm. e) zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, správci:

Univerzitě Palackého v Olomouci, Křížkovského 8, 771 47 Olomouc, Česká republika

ke zpracování osobních údajů v rozsahu: jméno a příjmení v informačním systému, a to včetně zařazení do katalogů, a dále ke zpřístupnění jména a příjmení v katalogích a informačních systémech UP, a to včetně neadresného zpřístupnění pomocí metod dálkového přístupu. Údaje mohou být takto zpřístupněny uživatelům služeb Univerzity Palackého. Realizace zpřístupnění zajišťuje ke dni tohoto prohlášení vnitřní složka Univerzity Palackého, kterou je Informační centrum Univerzity Palackého.

Souhlas se poskytuje na dobu ochrany autorského díla dle autorského zákona.

Prohlašuji, že moje uvedené osobní údaje jsou pravdivé.

V Olomouci dne.....

Podpis:.....

Barbora Sohlichová

„Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Podílové spoluvlastnictví“ vypracovala samostatně a citovala jsem všechny použité zdroje.

V Olomouci dne..... Podpis:.....“

## Obsah

1. Úvod.....	6
2. Pojem „podílové spoluvlastnictví“.....	10
2.1 Obecná charakteristika podílového spoluvlastnictví.....	10
2.2 Platná právní úprava v občanském zákoníku.....	13
2.2.1 Vymezení podílového spoluvlastnictví dle § 136 odst. 1 občanského zákoníku.....	13
2.2.2 Subjekty a předmět podílového spoluvlastnictví.....	17
3. Vznik podílového spoluvlastnictví.....	20
3.1 Obecná charakteristika.....	20
3.2 Vznik podílového spoluvlastnictví smlouvou.....	20
3.3 Vznik podílového spoluvlastnictví děděním.....	24
3.4 Vznik podílového spoluvlastnictví rozhodnutím státního orgánu.....	26
3.5 Vznik podílového spoluvlastnictví na základě jiných skutečností.....	29
4. Problematika spoluvlastnických podílů.....	35
4.1 Pojem „spoluvlastnický podíl“.....	35
4.2 Výše spoluvlastnického podílu a určení této výše.....	36
5. Práva a povinnosti vyplývající z podílového spoluvlastnictví.....	39
5.1 Práva a povinnosti mezi spoluvlastníky společné věci navzájem.....	39
5.2 Práva a povinnosti mezi spoluvlastníky společné věci ve vztahu k třetím osobám.....	43
5.2.1 Obecná charakteristika.....	43
5.2.2 Pasivní solidarita spoluvlastníků jako spoludlužníků.....	44
5.2.3 Aktivní solidarita spoluvlastníků jako spoluvěřitelů.....	47
5.3 Ochrana podílového spoluvlastnictví poskytovaná občanským zákoníkem.....	49
6. Zákonné předkupní právo v podílovém spoluvlastnictví.....	51
6.1 Pojem „zákonné předkupní právo“.....	51
6.2 Obsah, realizace a zánik zákonného předkupního práva.....	60
6.3 Porušení zákonného předkupního práva a důsledky z toho vyplývající.....	68
7. Zánik, zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.....	73
7.1 Obecné důvody zániku podílového spoluvlastnictví.....	73
7.2 Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků.....	74
7.3 Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu.....	77
7.3.1 Obecně.....	77
7.3.2 Reálné rozdělení společné věci.....	79

7.3.3 Příkazání společné věci.....	80
7.3.4 Prodej společné věci.....	82
8. Závěr.....	83
9. Resumé.....	89
10. Cizojazyčné resumé.....	91
11. Seznam použitých zkratk.....	94
12. Seznam klíčových slov.....	95
13. Seznam použitých zdrojů.....	96

# 1. Úvod

Za téma své diplomové práce jsem si zvolila „Podílové spoluvlastnictví“ především z toho důvodu, že bývá poměrně často v odborné literatuře označováno příhodně jako „*vytvor samotného ďábla*“, což podnítilo moji zvědavost, proč tomu tak je. Dalším důvodem, který mě vede ke zpracování tohoto tématu, je jistě také zájem, proč je podílovému spoluvlastnictví věnováno v odborných kruzích, literatuře, periodikách i v učebnicích tak málo prostoru oproti jeho „konkurentovi“ společnému jmění manželů (dříve bezpodílovému spoluvlastnictví)<sup>1</sup> jako dalšímu spoluvlastnickému vztahu vedle podílového spoluvlastnictví, byť stávající i starší judikatura soudů vztahující se k podílovému spoluvlastnictví je na druhou stranu velmi bohatá a v některých ohledech až překvapující. Uvedené téma jsem si vybrala i z toho důvodu, že potřeba pochopení podstaty podílového spoluvlastnictví i jeho právní úpravy je ve společnosti neustále aktuální, neboť se s ním relativně často setkáváme i v běžném životě. Pokud se však týká právní úpravy podílového spoluvlastnictví ve stávajícím občanském zákoníku, pak ta je natolik strohá a v některých případech i značně vágní nebo nejednoznačná, že to přináší v praxi i negativní důsledky, které poměrně často i s odkazem na četnost soudních rozhodnutí v těchto věcech musí být řešeny soudní cestou. Proto v textu této práce odkryji i negativní stránky a problémy, které s sebou podílové spoluvlastnictví přináší. Bezpochyby také důležitým důvodem výběru tohoto zaměření byl i celkově zájem o důkladnější zhloubání se do tohoto institutu a nalezení odpovědí na otázky, kterých je okolo podílového spoluvlastnictví poměrně velké množství.

Přestože samotné téma mé diplomové práce zní „Podílové spoluvlastnictví“ a zajisté skýtá několik možností, jak jej zpracovat, například srovnáním s vybranou zahraniční úpravou podílového spoluvlastnictví nebo srovnáním s institutem společného jmění manželů a podobně, sama zvolím postup takový, že se zaměřím pouze na vymezení obecného podílového spoluvlastnictví v současně platné a účinné české právní úpravě v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů, kdy se budu věnovat pouze jeho základním institutům (jeho vzniku, zániku, obsahu, subjektům atd.) a některým z mého hlediska zajímavým okruhům problémů podílového spoluvlastnictví (například institutu zákonného předkupního práva spoluvlastníků), se kterými se potýká právní praxe, přičemž se pokusím upozornit na příslušnou odpovídající soudní judikaturu a případně ji i více rozvést. Zároveň z důvodu velmi značného rozsahu, vymezení a pojetí podílového spoluvlastnictví a pro nespočet problémových otázek souvisejících s tímto tématem ponechám z velké části

---

<sup>1</sup> JINDRA, Jan. Spoluvlastnictví – základní principy, práva a povinnosti, vznik, zánik. *Právo a rodina*, 2002, č. 10, s. 10 – 11.

stranou historické souvislosti vývoje podílového spoluvlastnictví a zcela stranou úpravu podílového spoluvlastnictví ve zvláštních právních předpisech (úpravu speciálních druhů podílového spoluvlastnictví, například dle zákona č. 72/1944 Sb., o vlastnictví bytů), úpravu společného jmění manželů, byt' spadá pod spoluvlastnictví (ne však podílové), a také srovnávání české právní úpravy podílového spoluvlastnictví s jinou zahraniční právní úpravou, což jsou všechno bezpochyby další zajímavé záležitosti, o které by bylo možno v budoucnu tuto práci obohatit a doplnit. Svou pozornost naopak mimo jiné budu orientovat především na problematiku zákonného předkupního práva spoluvlastníků podle ustanovení § 140 OZ.

Celou práci budu koncipovat následovně. Nejprve bych se ráda v počátečních kapitolách této práce věnovala obecné charakteristice a vůbec současnému celkovému pojetí podílového spoluvlastnictví, které vymezím na základě jeho pojmání v římském právu a v ABGB. Poté naváží v dalších částech rozebráním jakési stručné a nedostatečné definice podílového spoluvlastnictví v ustanovení § 136 odst. 1 OZ, dále určením okruhu subjektů podílového spoluvlastnictví a jeho předmětu. V dalších kapitolách se budu soustředit na otázky vzniku podílového spoluvlastnictví v režimu ustanovení § 132 odst. 1 OZ, tedy na nabývání spoluvlastnického práva na základě smlouvy, dědění, rozhodnutí státního orgánu a na základě jiných skutečností, u nichž svou pozornost obrátím pouze k vybraným způsobům vzniku podílového spoluvlastnictví, neboť účelem této práce není popsat jen vznik podílového spoluvlastnictví, ale i jiné otázky s podílovým spoluvlastnictvím související. Další kapitola bude věnována tomu, co nám především vedle plurality subjektů charakterizuje podílové spoluvlastnictví, což jsou spoluvlastnické podíly a jejich velikost (výše). Poté bude následovat samotný obsah spoluvlastnického poměru, tudíž rozeberu zejména vzájemné vztahy mezi podílovými spoluvlastníky, jejich práva a povinnosti při hospodaření se společnou věcí a také vztahy podílových spoluvlastníků k třetím osobám, tedy jejich solidární oprávněnost a závaznost z právních úkonů, které ovlivňují režim společné věci. V rámci kapitoly týkající se obsahu podílového spoluvlastnictví neopomenu zmínit i určité možnosti ochrany, které nabízí občanský zákoník podílovým spoluvlastníkům v případě, že dojde k porušení jejich práv vyplývajících ze spoluvlastnického vztahu. Dále bude uvedena kapitola vztahující se k zákonnému předkupnímu právu v režimu ustanovení § 140 OZ, kterému v této práci věnuji nejvíce své pozornosti a největší prostor k rozebrání, a pokusím se v ní vystihnout různá názorová střetnutí nejen ohledně výkladu pojmu „převod“ spoluvlastnického podílu, se kterým je režim předkupního práva spoluvlastníků nezbytně spojen. Doplním tak obsah zmíněného podílového spoluvlastnictví o vztahy každého ze spoluvlastníků ke třetím osobám či k jeho ostatním podílovým spoluvlastníkům, pokud se týká jeho spoluvlastnického podílu, jenž má

ve svém výlučném vlastnictví. Závěrečné kapitoly ponechám pro úpravu obecných způsobů zániku podílového spoluvlastnictví, úpravu jeho zrušení ze specifických důvodů v dikci ustanovení § 142 OZ a úpravu následného vypořádání spoluvlastnického vztahu na základě soudního rozhodnutí, kdy se budu věnovat všem třem taxativně zákonem stanoveným způsobům vypořádání – reálnému rozdělení společné věci, přikázání společné věci jednomu nebo několika spoluvlastníkům za odpovídající přiměřenou náhradu a také prodeji společné věci a rozdělení výtěžku prodeje po odečtení výloh prodeje mezi spoluvlastníky. A konečně v závěru této práce pouze ve stručnosti nahlédnu do možné právní úpravy podílového spoluvlastnictví v návrhu nového občanského zákoníku.

Podílové spoluvlastnictví provází lidstvo již odnepaměti stejně jako vlastnické právo, jehož je podílové spoluvlastnictví jakousi „odručou.“ Spočívá na stejných principech jako vlastnické právo, například na nedotknutelnosti vlastnictví či rovném postavení vlastníků,<sup>2</sup> a v mnohém se právní úprava vlastnického práva užije i na podílové spoluvlastnictví, byť musí být respektovány i jeho charakteristické rysy, především mnohost subjektů a tím i jejich vzájemná omezenost při výkonu jejich spoluvlastnických práv. Prošlo si poměrně dlouhým a zajisté zajímavým vývojem, co se týká jeho právní úpravy, byť samotný charakter, jeho pojetí a chápání ve společnosti právní i neprávní zůstávají zachovány až do dnešních dob ještě z váženého římského práva. Již samotný název „podílové spoluvlastnictví“ nám dává znát, že se jedná o určité společné vlastnictví několika osob, na němž se tyto osoby účastní určitými podíly. Ve své podstatě představuje tedy majetkové společenství vícera osob, jehož předmětem je společná nerozdělená věc. Na jedné straně obnáší výhody, kdy například k jedné a téže věci je možno vykonávat klasická vlastnická oprávnění<sup>3</sup> současně několika osobami, byť vzájemně omezená, dále kdy náklady na společné věci váznoucí je možno rozložit na více osob a kdy je nepochybně možno maximální využití vlastností a funkcí společné věci. Avšak na straně druhé může se zdát i nevýhodné v tom ohledu, že jeho právní úprava je nedostatečná, protože subjektům podílového spoluvlastnictví i třetím osobám od nich odlišných neposkytuje dostatečnou právní jistotu, což může být napraveno přijetím návrhu nového občanského zákoníku, kde je institut podílového spoluvlastnictví rozpracován velmi důkladně a snad i v praxi přinese lepší orientaci v jeho problematice a poskytne konečné a jasné řešení stávajících neshod v právní praxi. Dále lze spatřit nevýhody podílového spoluvlastnictví i ve zmíněné omezenosti výkonu (spolu)vlastnického práva každého z podílových spoluvlastníků ostatními spoluvlastníky, především v dispozicích se společnou věcí, což mezi spoluvlastníky vnáší často rozepře, které vyústí až v jejich řešení soudní cestou. Další nevýhoda, kterou dodává literatura, spočívá

---

<sup>2</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 76.

<sup>3</sup> HOLUB, Milan a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, a. s., 2002, s. 198 - 199.



v nejistotě každého ze spoluvlastníků ohledně délky trvání spoluvlastnického vztahu, neboť ten může být za zákonem stanovených podmínek kdykoliv zrušen a vypořádán soudem na návrh kteréhokoliv ze spoluvlastníků.<sup>4</sup>

Cílem mé práce bude tedy především podat ucelený text pojednávající přehledně, srozumitelně a přínosně o podílovém spoluvlastnictví v rozsahu výše stanoveném a dále také poukázat na některé z možných problematických otázek, které podílové spoluvlastnictví, respektive jeho nedostatečná občanskoprávní úprava, obnáší, seznámit sebe i čtenáře této práce s jejich možným řešením nabídnutým odbornou literaturou, případně samotným postojem soudů, vše právně podložit, objektivně zhodnotit a zdůvodnit, případně navrhnout vlastní názorové směřování k dané problematice. Práce vychází z aktuálních znění platných a účinných právních předpisů k datu 14. března 2011.

---

<sup>4</sup> KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 1*. 5. jubilejní aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2009, s. 327.

## 2. Pojem „podílové spoluvlastnictví“

### 2.1 Obecná charakteristika podílového spoluvlastnictví

Obecnou charakteristiku podílového spoluvlastnictví vymezím na základě stručného exkurzu do římskoprávního pojetí a současně do pojetí podílového spoluvlastnictví v ABGB z roku 1811 a naváží na něj v následující kapitole, kde pojetí podílového spoluvlastnictví více konkretizují. Už tedy v dobách římského práva byl znám institut podílového spoluvlastnictví. Jeho koncepce a chápání v římském právu jsou základem úpravy podílového spoluvlastnictví i v dnešní době. Římské právo označuje podílové spoluvlastnictví latinským termínem „*communio*“ nebo také jako „*condominium*.“ Vychází z obecného vymezení vlastnictví jako výlučného právního panství nad věcí náležející vlastníkovi této věci a zároveň nedovolující jakékoliv působení na tuto věc jinými osobami odlišnými od vlastníka věci. Z tohoto úhlu pohledu lze říci, že je vyloučena existence několika vlastnických práv více osob k jedné a téže věci, neboť by se navzájem tato vlastnická práva osob k jedné věci eliminovala.<sup>5</sup> Avšak v úvahu přichází, aby se k jediné a téže věci vázal jediný vlastnický vztah, respektive jedině vlastnické právo několika osob. Jinak řečeno, je možné, aby jedna věc představovala společnou věc více než jedné osoby. Tento případ můžeme označit právě za spoluvlastnický vztah těchto osob. Lze tedy spatřit podobnost podílového spoluvlastnictví s výlučným vlastnictvím věci pouze jedním vlastníkem, avšak podílové spoluvlastnictví se odlišuje tím, že na místě subjektu tohoto vlastnického práva (vztahu) k jedné věci stojí vícero osob, které označujeme jako podílové spoluvlastníky věci. Tito jsou společně nadáni samostatným právním panstvím nad věcí, což znamená, že k celé společné věci se váže stejné a jedině vlastnické právo spoluvlastníků, kteří mají tedy stejný rozsah oprávnění jako jediný vlastník věci, leč jeho samotný výkon je u každého z nich omezen výkonem stejného vlastnického práva ostatních spoluvlastníků a mírou účasti každého spoluvlastníka na spoluvlastnickém vztahu vyjádřenou spoluvlastnickým podílem.<sup>6</sup> Profesor klasického římského práva Dr. Jan Vážný vymezuje takové postavení spoluvlastníka mezi ostatními spoluvlastníky takto: „*Kvalitativně je právní postavení každého spoluvlastníka stejné a rozdíl mezi jeho právním postavením a postavením samojediného vlastníka je jen kvantitativní. Přísluší tedy každému spoluvlastníkovi vlastnictví, jež se liší od vlastnictví samojediného vlastníka jen kvantitativně. To se dá vyjádřití číselně. Náleží-li samojedinému vlastníku právo vlastnické, věc jako celek, tedy číselně vyjádřeno jedna celá, náleží spoluvlastníkům jedna celá dohromady, tedy každému zlomek. Ty zlomky jednotlivých spoluvlastníků mohou být různě vysoké, ovšem dohromady činí jednu celou. Každý spoluvlastník má pojmové vlastnictví, ale je omezen tím, že právo stejné*

<sup>5</sup> KRÁLÍK, Michal. Historický a teoretický úvod do problematiky podílového spoluvlastnictví. *Právní rozhledy*, 2007, roč. 15, č. 21, s. 765 – 766.

<sup>6</sup> KINCL, Jaromír a kol. *Římské právo*. 2. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 156 – 157.

*kvality má i druhý, třetí spoluvlastník.*<sup>7</sup> V jaké míře může spoluvlastník vykonávat rozsah svých vlastnických oprávnění ke společné věci ve vztahu k ostatním spoluvlastníkům vymezuje spoluvlastnický podíl. V římském právu je tento podíl označen jako „*pars pro indiviso*“ (část toho, co je nedělitelné), tedy jako podíl ideální či abstraktní. Právě ideální podíl je odrazem práva spoluvlastníka ke společné věci a vychází z římského úsloví „*duorum vel plurium in solidum dominium esse non posse*“ („není možné, aby několika osobám náleželo vlastnické právo ke jedné věci v plné míře“).<sup>8</sup>

Na římskoprávní pojetí podílového spoluvlastnictví navázal a v určitých ohledech jej i doplnil Všeobecný zákoník občanský pro veškeré německé země dědičné s oficiálním názvem Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten deutschen Erbländer der österreichischen Monarchie, zkráceně ABGB vyhlášený patentem číslo 946 sb. z. s. dne 1. června 1811 s účinností ode dne 1. ledna 1812. Vztahoval se na země rakouského císařství s výjimkou oblasti Uher, tedy i na země české. Ve své původní podobě s několika úpravami platil na území českých zemí až do roku 1950, kdy došlo k přijetí nového občanského zákoníku (zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník s účinností od 1. ledna 1951). Prvně tak bylo z toho důvodu, že české země spadaly pod tehdejší země rakouské a tedy i vliv práva rakouského. A dále po vzniku samostatného Československa roku 1918 byla přijata tzv. recepční norma č. 11/1918 Sb., na základě které byly převzaty tehdejší rakouské právní předpisy do československého právního řádu včetně na začátku dvacátého století (především v letech 1914 – 1916) novelizovaného ABGB. Slovensko přejalo však právo uherské, a proto se na území nového Československa objevoval tzv. právní dualismus, kdy se na českém území užívalo právo rakouské a na slovenském území právo uherské.<sup>9</sup> Všeobecný občanský zákoník obsahoval 1502 paragrafů, kdy problematika podílového spoluvlastnictví byla upravena obecně v rámci § 361 ABGB a dále se konkrétnější problematika tzv. společenství (spoluvlastnictví) nacházela v rámci § 825 až § 858 ABGB.<sup>10</sup>

ABGB ve svém ustanovení § 361 v překladu uvádí: „*Náleží-li věc ještě nerozdělená současně několika osobám; vzniká společné vlastnictví. Hledí-li se ke celku, pokládají se spoluvlastníci za osobu jedinou; pokud však jsou přiděleny určité třeba neoddělené části, má každý spoluvlastník úplné vlastnictví části jemu náležející.*“ Občanské právo vycházející z ABGB označuje klasický spoluvlastnický vztah stejně jako právo římské, tedy jako condominium. Je stejně tak představován pluralitou subjektů,

<sup>7</sup> VÁŽNÝ, Jan. *Soustava práva římského, díl II. Vlastnictví a práva věcná*. Brno: Československý akademický spolek Právnický, 1937, s. 63 – 64.

<sup>8</sup> KRÁLÍK, Michal. Historický a teoretický úvod do problematiky podílového spoluvlastnictví. *Právní rozhledy*, 2007, roč. 15, č. 21, s. 765.

<sup>9</sup> SCHELLEOVÁ, Ilona, SCHELLE, Karel. *Vývoj kodifikace občanského práva*. Brno: Vydavatelství Právnické fakulty Masarykovy univerzity, 1993, s. 14 – 15, 18.

<sup>10</sup> ROUČEK, František. In ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír (ed). *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II. §§ 285 – 530*. Praha: V. Linhart, 1935, s. 220 – 224 (§ 361 ABGB).

at' už se jedná o spoluvlastnictví k jedné nebo více společným věcem.<sup>11</sup> Významný český právník Antonín Randa (1834 – 1914) vymezil podstatu spoluvlastnictví dle rakouského práva tak, že mezi spoluvlastníky se dělí - a to ideálně - právo ke společné věci, avšak samotná společná věc se hmotně nedělí, zůstává jako jeden celek. Z tohoto důvodu dělení společné věci není reálné, avšak hovoří se pouze o dělení ideálním, a to o dělení práv nikoliv samotné společné věci, přičemž každý ze spoluvlastníků je nadán ideální částí práva ke společné věci vyjádřené spoluvlastnickým podílem. Jelikož je spoluvlastnictví založeno na ideálním a nikoliv reálném dělení práv (a s tím i souvisejících povinnostech), spoluvlastník neoplývá výlučným a neomezeným právem k žádné hmotné (reálné) části společné věci.<sup>12</sup> Pokud se týká konkrétnější úpravy spoluvlastnických vztahů a spoluvlastnictví jako takového, upravuje tuto problematiku ustanovení § 825 a násl. ABGB v rámci hlavy šestnácté „*O společenství vlastnictví a jiných věcných práv.*“ Samotné znění § 825 ABGB („*Kdykoliv vlastnictví téže věci anebo jedno a totéž právo náleží nerozděleně několika osobám, jest tu společenství. Zakládá se na nabodilé události; na zákoně; na posledním pořízení; nebo na smlouvě.*“) nám vymezuje tzv. spoluvlastnictví nedělené, tedy spoluvlastnictví s ideálními podíly, na němž je založeno podílové spoluvlastnictví i v současné české platné právní úpravě. Každému ze spoluvlastníků tedy náleží věc jako celek, nikoliv její reálná část, avšak toto vlastnické právo je neúplné, omezené stejným právem jiných spoluvlastníků, proto se hovoří o právu spoluvlastnickém, kdy každý ze spoluvlastníků má vedle sebe ještě dalšího „spolu“ - vlastníka. Avšak každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem co do jeho spoluvlastnického podílu kvantitativně určeného.<sup>13</sup> ABGB však zná i jiné druhy spoluvlastnictví než je spoluvlastnictví ideální. Těmi jsou spoluvlastnictví dělené (s reálnými podíly), smíšené jako kombinace spoluvlastnictví děleného a ideálního a konečně spoluvlastnictví bezpodílové.<sup>14</sup>

Charakter podílového spoluvlastnictví takto uvedený byl chápán i po další historická vývojová období v českých zemích ve své podstatě až do současnosti, byť do jisté míry byl v období socialismu ovlivněn zakotvením socialistického smýšlení i do právní sféry včetně úpravy podílového spoluvlastnictví, například institutem tzv. socialistického spoluvlastníka nebo i později dělením podílového spoluvlastnictví na osobní, soukromé a smíšené

<sup>11</sup> ROUČEK, František. In ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír (ed). *Komentář k československému občanskému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II. §§ 285 – 530.* Praha: V. Linhart, 1935, s. 220 – 224 (§ 361 ABGB).

<sup>12</sup> RANDA, Antonín. *I. Dřžba dle rakouského práva v pořádku systematickém. II. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém.* Praha: ASPI, a. s., 2008, s. 79 – 80.

<sup>13</sup> ANDRES, Bedřich. In ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír (ed). *Komentář k československému občanskému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl III. §§ 531 – 858.* Praha: V. Linhart, 1936, s. 581– 582 (§ 825 ABGB).

<sup>14</sup> ROUČEK, František. In ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír (ed). *Komentář k československému občanskému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II. §§ 285 – 530.* Praha: V. Linhart, 1935, s. 220 – 224 (§ 361 ABGB).

podle tehdejšího pojetí vlastnického práva či dodržováním zásad socialistického soužití a podobně. Přestože se tedy měnila porůznu samotná právní úprava podílového spoluvlastnictví zpravidla v závislosti na politickém režimu a přijetí občanských zákoníků roku 1950 a poté roku 1964, jeho podstata zůstala stále zachována, a proto lze stále vycházet z římskoprávního pojetí a také z ABGB. Od socialistických tendencí bylo postupně upuštěno a současně platná česká právní úprava, byť stále za účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., avšak značně novelizovaného i co se týká úpravy podílového spoluvlastnictví především novelou učiněnou zákonem č. 131/1982 a zákonem č. 509/1991 Sb., se vzhledem ke své stručnosti, ke které se dopracovala od roku 1950 až po současnost, obrací stále co do chápání podstaty podílového spoluvlastnictví, jakož i do otázek, které bohužel prozatím platný občanský zákoník neupravuje, do zmíněných historických zdrojů, tedy do ABGB i římského práva.<sup>15</sup>

## **2.2 Platná právní úprava v občanském zákoníku**

### **2.2.1 Vymezení podílového spoluvlastnictví dle § 136 odst. 1 občanského zákoníku**

Platnou právní úpravu podílového spoluvlastnictví nalezneme v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „občanský zákoník“ nebo „OZ“). Problematika podílového spoluvlastnictví je upravena konkrétně v rámci druhé části občanského zákoníku „Věcná práva“ v hlavě druhé „Spoluvlastnictví a společné jmění.“ Ustanovení, která se dotýkají podílového spoluvlastnictví obecně, jsou ustanovení § 136 odst. 1 a dále § 137 až § 142 OZ. Uvedený zákon nám podílové spoluvlastnictví v § 136 odst. 1 vymezuje tak, že věc může být v podílovém spoluvlastnictví více vlastníků. V následujících ustanoveních téhož zákona nalezneme úpravu spoluvlastnických podílů, problematiku hospodaření a nakládání se společnou věcí, úpravu zákonného předkupního práva, úpravu zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Jelikož nenalezneme v těchto uvedených ustanoveních úpravu vzniku ani obecného zániku spoluvlastnického vztahu mezi spoluvlastníky, pak musíme subsidiárně použít ustanovení o nabývání a pozbývání vlastnictví vymezené v rámci obecné úpravy vlastnictví jako takového.<sup>16</sup> Totéž platí i u dalších otázek, které nejsou upraveny v rámci obecné úpravy podílového spoluvlastnictví, příkladem problematika vydržení, solidarita spoluvlastníků ve vztahu k třetím osobám, jednotlivá omezení (spolu)vlastnických práv a právo na ochranu vlastnického (spoluvlastnického) práva, kde je zapotřebí nahlédnout do jiných ustanovení občanského zákoníku.

---

<sup>15</sup> KRÁLÍK, Michal. Historický a teoretický úvod do problematiky podílového spoluvlastnictví. *Právní rozhledy*, 2007, roč. 15, č. 21, s. 765 – 768.

<sup>16</sup> KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 1*. 5. jubilejní aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2009, s. 327 - 328.

Ustanovení § 136 odst. 1 OZ nám vymezuje zvláštní druh vlastnického vztahu označovaný jako podílové spoluvlastnictví, jež se vyznačuje pluralitou subjektů vlastnického práva, které nazýváme podílovými spoluvlastníky. Toto vlastnické právo se může vztahovat k jedné nerozdělené věci nebo i k více nerozděleným věcem. Takovouto věc zpravidla označujeme jako věc společnou.<sup>17</sup> Nelze však říci, že by uvedené ustanovení obsahovalo přesnou definici a ani vymezovalo podstatu podílového spoluvlastnictví. To naopak můžeme najít v úpravě římského práva a především v ABGB z roku 1811 v ustanovení § 361: „*Náleží-li věc ještě nerozdělená současně několika osobám; vzniká společné vlastnictví.*“<sup>18</sup> a doplněné v rámci ustanovení § 825 ABGB: „*Kdykoliv vlastnictví téže věci anebo jedno a totéž právo náleží nerozděleně několika osobám, jest tu společenství.*“<sup>19</sup> Z této úpravy v ABGB můžeme vycházet, pokud se týká vysvětlení otázky, zda-li se mezi spoluvlastníky dělí vlastnické a jiné právo ke společné věci nebo společná věc samotná, neboť současné vymezení v § 136 odst. 1 OZ neobsahuje zmínku o této problematice. Dále nelze ze současné právní úpravy v § 136 odst. 1 OZ dovodit, zda-li může být předmětem spoluvlastnického vztahu věc rozdělená na jednotlivé věci v právním slova smyslu, resp. její části mezi spoluvlastníky, nebo musí věc jako předmět tohoto vztahu představovat nerozdělený celek.<sup>20</sup> Jak již bylo uvedeno v předchozí kapitole týkající se pojetí a obecné charakteristiky podílového spoluvlastnictví v ABGB a také v římském právu, pak lze zopakovat a i v současné praxi nadále použít tezi, že nedochází k reálnému dělení společné věci mezi spoluvlastníky, ale jen k pomyslnému dělení práv ke společné věci vyjádřeném spoluvlastnickými podíly. Tedy jedná se o teorii tzv. ideálního podílového spoluvlastnictví. To znamená, že věc se nedělí mezi spoluvlastníky reálně, tedy tak, že by její jednotlivé konkrétní oddělené části jako samostatné věci v právním slova smyslu byly ve vylučném vlastnictví jednotlivých spoluvlastníků, neboť by se pak jednalo o situaci, že každý z nich by byl samostatným vlastníkem této reálné části věci a tedy by se nejednalo o spoluvlastnictví, ale o samostatné vlastnické vztahy několika vlastníků k jednotlivým věcem v právním slova smyslu, ač by se mohlo zdát, že tvoří dohromady určitou společnou věc. V tomto případě totiž, jednotlivé věci v právním slova smyslu mohou být plně funkčně užívány zvláště, aniž by bylo zapotřebí nějakého spojení nebo současného používání ostatních věcí v právním slova smyslu, jež jsou ve vlastnictví jiných osob, a jen zdánlivě společně

---

<sup>17</sup> PLECITÝ, Vladimír, KOCOUREK, Jiří. *Občanský zákoník*. 4. doplněné vydání. Praha: Eurounion Praha, s. r. o., 2007, s. 212.

<sup>18</sup> ROUČEK, František. In ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír (ed). *Komentář k československému občenskému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II.* §§ 285 – 530. Praha: V. Linhart, 1935, s. 220 (§ 361 ABGB).

<sup>19</sup> ANDRES, Bedřich. In ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír (ed). *Komentář k československému občenskému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl III.* §§ 531 – 858. Praha: V. Linhart, 1936, s. 581 (§ 825 ABGB).

<sup>20</sup> KRÁLÍK, Michal. In ŠVESTKA, Jiří a kol. (ed). *Občanský zákoník I. § 1 až 459. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 801 (§ 136 odst. 1 občanského zákoníku).

představují jednu společnou věc.<sup>21</sup> A zároveň se tedy nejedná ani o situaci, kdy by každému ze spoluvlastníků náležela dle velikosti spoluvlastnických podílů určitá (reálná či pomyslná) konkrétní část společné věci, byť neoddělená, což je uvedeno dále v souvislosti s problematikou spoluvlastnických podílů. Aby se tedy jednalo o podílové spoluvlastnictví, musí tedy být jejím předmětem společná věc, která je mezi spoluvlastníky nerozdělená – reálně i ideálně. Jen pro zajímavost uvedu i případ tzv. podílového spoluvlastnictví s reálnými podíly (reálné spoluvlastnictví), které upravovalo tehdejší ABGB, avšak dnešní česká platná právní úprava se opírá především o pojetí ideálního podílového spoluvlastnictví.<sup>22</sup> Podstata reálného spoluvlastnictví spočívá v tom, že je představováno vícero osobami a každá z nich výlučně vlastní reálnému spoluvlastnickému podílu odpovídající konkrétní určenou část (nejedná se však o věc v samostatném právním slova smyslu) společné nerozdělené věci, přičemž tato část až dohromady s ostatními částmi této věci představuje právě plně funkční společnou věc. Avšak není vyloučeno ani to, že mohou jednotliví spoluvlastníci plně funkčně využívat i jen tu jejich část společné věci samostatně, neodporuje-li to povaze společné věci, a nikoliv pouze celou společnou věc.<sup>23</sup>

Jelikož se tedy nedělí společná věc, ale práva k ní se vztahující, pak lze říci, že všichni spoluvlastníci společné věci dohromady představují jeden celek, tedy dohromady mají postavení jednoho výlučného vlastníka společné věci a společně vykonávají právní panství nad společnou věcí. Z toho vyplývá, že obsah vlastnického práva (tj. oprávnění věc držet, užívat, brát z ní užítky, disponovat s ní a také povinnosti a jednotlivá omezení vlastnického práva), kterým oplývá samotný vlastník v rámci „běžného“ vlastnictví k věci, je přisuzován i v rámci podílového spoluvlastnictví, avšak všem podílovým spoluvlastníkům dohromady. Každý ze spoluvlastníků může vykonávat příslušný rozsah oprávnění ke společné věci, avšak do určité míry je omezen stejným oprávněním ostatních spoluvlastníků. Zároveň je zapotřebí říci, že nelze zařadit pod pojem podílového spoluvlastnictví případ vlastnictví věci jediným subjektem složeným z několika osob. Ač by se mohlo zdát, že osoby, z nichž je tento subjekt složen a jenž se podílejí na činnosti tohoto subjektu, jsou spoluvlastníci takovéto věci, pak tomu tak není. V tomto ohledu se nejedná o pluralitu spoluvlastníků, ale o jedinou osobu, která je sama subjektem vlastnického vztahu i příslušných práv a povinností k věci. Klasickým příkladem jsou

---

<sup>21</sup> ROUČEK, František. In ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír (ed). *Komentář k československému občenskému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II. §§ 285 – 530.* Praha: V. Linhart, 1935, s. 220 – 222 (§ 361 ABGB).

<sup>22</sup> KRÁLÍK, Michal. In ŠVESTKA, Jiří a kol. (ed). *Občanský zákoník I. § 1 až 459. Komentář.* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 802 (§ 136 odst. 1 občanského zákoníku).

<sup>23</sup> ROUČEK, František. In ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír (ed). *Komentář k československému občenskému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II. §§ 285 – 530.* Praha: V. Linhart, 1935, s. 220 – 224 (§ 361 ABGB).

zajisté společníci obchodních společností, kteří se sice na činnosti obchodní společnosti podílejí, avšak k věci, jež je předmětem vlastnictví obchodní společnosti, nemají vlastnické a tedy ani spoluvlastnické právo.<sup>24</sup>

Z podstaty spoluvlastnického vztahu vyplývá ještě další věc, že zatímco u samostatného vlastnictví se vyskytují pouze vztahy mezi vlastníkem a třetími osobami navenek, tedy určité vnější vztahy, u podílového spoluvlastnictví se objevují navíc ještě vztahy mezi jednotlivými spoluvlastníky, případně vztahy každého spoluvlastníka ohledně jeho spoluvlastnického podílu k třetím osobám i k jeho spoluvlastníkům.<sup>25</sup>

Podílové spoluvlastnictví se dá charakterizovat i za pomoci jeho společensko-ekonomické funkce. „*Jde při něm o to, aby bylo více osobám umožněno chovat se k jedné a téže věci jako její vlastníci. Z toho vychází i zákonné řešení podílového spoluvlastnictví, které spočívá v tom, že jde o majetkové společenství různých osob, jehož předmětem není masa majetku, ale určitá nezaměnitelná konkrétní věc, přičemž míra práv a povinností, které v rámci tohoto společenství mají jednotliví členové, je vyjádřena především jejich spoluvlastnickými podíly.*“ Proto můžeme vyvodit, že podílové spoluvlastnictví je založené nejen na pluralitě subjektů, ale také na jednotlivých spoluvlastnických podílech.<sup>26</sup>

Vymežíme-li a shrneme-li tedy charakteristické rysy ideálního podílového spoluvlastnictví, pak jimi jsou zejména pluralita jeho subjektů, spoluvlastnické podíly podílových spoluvlastníků, nerozdělená společná a tatáž věc pro všechny podílové spoluvlastníky jednoho spoluvlastnického vztahu, rozšířený obsah spoluvlastnického práva oproti „běžnému“ vlastnickému výlučnému právu, uplatnění zákonného předkupního práva mezi podílovými spoluvlastníky, omezení výkonu vlastnických oprávnění navzájem mezi spoluvlastníky, jakož i další rysy, o kterých je pojednáváno v rámci následujících kapitol.

Shrneme-li problematiku ustanovení § 136 odst. 1 OZ, pak můžeme dojít k závěru, že toto ustanovení má několik nedostatků zmíněných výše. Především nám nestanoví přesnou definici a vymezení povahy spoluvlastnictví, natož přímo podílového spoluvlastnictví, které musíme odvozovat z úpravy v ABGB a z římského práva. Jedná se spíše o určitou definici kruhem, kdy věta, že věc může být v podílovém spoluvlastnictví více vlastníků, nám vůbec nevymezuje, co si lze pod pojmem podílové spoluvlastnictví představit. Nestanoví nám ani přesně, zda se mezi spoluvlastníky dělí práva tíhnoucí ke společné věci nebo věc samotná. A pokud se něco z toho dělí mezi spoluvlastníky, tak není stanoveno ani jakým způsobem, zda-li reálně nebo jen pomyslně (ideálně), byť zákon operuje alespoň s podpůrnou velikostí

<sup>24</sup> KRÁLÍK, Michal. In ŠVESTKA, Jiří a kol. (ed). *Občanský zákoník I. § 1 až 459. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 799 – 802 (§ 136 odst. 1 občanského zákoníku).

<sup>25</sup> HOLUB, Milan, POKORNÝ, Milan. In HOLUB, Milan a kol. (ed). *Občanský zákoník. Komentář. 1. svazek § 1 – 487*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Linde, a. s., 2003, s. 324 (§ 136 odst. 1 občanského zákoníku).

<sup>26</sup> HOLUB, Milan a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, a. s., 2002, s. 197 – 199.



spoluvlastnických podílů. Dále bych vhodněji užila místo slova více „vlastníků“ pojmu více „spoluvlastníků“, neboť gramaticky i obsahově by to bylo správnější. Vycházím z toho, že spoluvlastníci tvoří dohromady jednoho vlastníka společné věci, ale pokud hovoříme o nich jako o více osobách, pak by bylo namísto používat označení spoluvlastníci, neboť nejsou samostatnými vlastníky společné věci, ale právě jejími spoluvlastníky. Nebylo by dále od věci vymežit, kdo je osobou označovanou jako podílový spoluvlastník, když už tedy zákon neobsahuje definici podílového spoluvlastnictví. Vymezení podílového spoluvlastnictví můžeme shledat výrazně vhodnějším v rámci úpravy § 361 a § 825 ABGB uvedené výše a dokonce i v rámci ustanovení § 133 odst. 1 občanského zákoníku z roku 1950 (tzv. středního kodexu), který nám objasňuje spoluvlastnictví takto: „*Náleží-li věc několika osobám společně, jsou jejími spoluvlastníky.*“ Z této veškeré úpravy v římském právu, ABGB, předešlých občanských zákonících musíme vycházet i v současné době, abychom stručné ustanovení § 136 odst. 1 OZ vymežili pojmově správně a pochopili, co tím zákonodárci zamýšleli.

### 2.2.2 Subjekty a předmět podílového spoluvlastnictví

Vycházíme-li z ustanovení § 136 odst. 1 OZ, pak vidíme, že podílové spoluvlastnictví vzniká mezi více osobami. Tedy, že spoluvlastnický vztah je založen na pluralitě subjektů, které označujeme jako podílové spoluvlastníky společné věci. Vystává otázka, kdo těmito subjekty může být. Na rozdíl od úpravy společného jmění manželů upraveného vedle podílového spoluvlastnictví v rámci téže druhé hlavy druhé části občanského zákoníku, kde jsou subjekty zákonem přesně vymezené, nemá podílové spoluvlastnictví okruh subjektů konkrétně specifikován. Tedy zatímco společné jmění manželů může už z logiky věci vzniknout pouze mezi manžely, pak podílové spoluvlastnictví může vzniknout mezi obecně vymezenými subjekty občanskoprávních vztahů, které jsou nadány právní subjektivitou. Těmi jsou osoby fyzické (§ 7 a násl. OZ), osoby právnické (§ 18 a násl. OZ) a stát jakožto účastník občanskoprávního vztahu (§ 21 OZ). Ačkoliv nám právní úprava nestanovuje přesný počet subjektů podílového spoluvlastnictví, pak z podstaty spoluvlastnického vztahu vyplývá to, že minimálně musí být v tomto vztahu dva podíloví spoluvlastníci a co do maximálního počtu není rozsah ohraničen žádným způsobem. Zákon nám také nestanoví, jestli a případně jaký vztah mezi sebou subjekty musí mít. Z toho vyplývá, že mohou být v poměru příbuzenském či vztahu obdobném, případně v žádném takovém vztahu.<sup>27</sup>

Z hlediska subjektů pak můžeme vydělit podílové spoluvlastnictví osobní, jehož subjekty jsou pouze osoby fyzické, nebo podílové spoluvlastnictví smíšené, jehož subjekty jsou na jedné

---

<sup>27</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 31 – 34.

straně fyzické osoby a na druhé straně i osoby právnické nebo stát. V praxi může dojít i ke kombinaci podílového spoluvlastnictví a společného jmění manželů, pokud do společného jmění manželů spadá spoluvlastnický podíl k věci. Obsah vzájemného vztahu těchto manželů ke spoluvlastnickému podílu se bude sice řídit ustanoveními o společném jmění manželů, ale ve vztahu k ostatním spoluvlastníkům nadaným zbývajícími spoluvlastnickými podíly ke společné věci se chovají manželé jako jeden celek (jako jeden spoluvlastník), i když ve skutečnosti představují vlastníky jejich spoluvlastnického podílu jakožto dvě osoby.<sup>28</sup>

V rámci úpravy podílového spoluvlastnictví ve zvláštních právních předpisech se můžeme setkat s určitými výjimkami z obecného pojetí, že u podílového spoluvlastnictví není určen okruh osob, které mohou být spoluvlastníky. Příkladem nejznámějším je ten, který nám vyplývá z ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších právních předpisů. Z něj lze vyvodit, že podílovým spoluvlastníkem společných částí domu v podílovém spoluvlastnictví je pouze osoba, která vlastní bytovou jednotku v domě. Tedy týká se to pouze vlastníků bytových jednotek, nikoliv jiných osob.<sup>29</sup> Další výjimka nám vyplývá například ze zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů, který v ustanovení § 156 odst. 9 vymezuje možnost spoluvlastnictví akcie několika osobami, z čehož vyplývá, že subjekty tohoto spoluvlastnického vztahu jsou pouze spolumajitelé akcií.<sup>30</sup>

Další omezení a výjimky lze najít v ustanovení článku 11 odst. 2 Listiny základních práv a svobod a v obdobně znějícím ustanovení § 125 odst. 2 OZ, kde je vymezeno, že určité věci mohou vlastnit pouze některé subjekty, tj. určené právnické osoby či stát a v Listině navíc ještě občané či obce, přičemž o které věci se jedná, nám stanoví zvláštní zákon. Mimo to zná právní úprava ještě další omezení v okruhu subjektů samotného vlastnictví a tedy i podílového spoluvlastnictví ve veřejnoprávní oblasti, především pokud se týká například některých nebezpečných látek typu třaskavin a jedů, které mohou (spolu)vlastnit a se kterými mohou nakládat jen určité osoby.<sup>31</sup>

Pokud se týká postavení státu v rámci podílového spoluvlastnictví, pak i on může být subjektem tohoto spoluvlastnictví. Může být ve spoluvlastnickém vztahu s fyzickou i právnickou osobou, nikoliv však se státní organizací. Občanskoprávní úprava považuje v ustanovení § 21 OZ stát za právnickou osobu, pokud vystupuje jako účastník občanskoprávních vztahů. Také ustanovení § 125 odst. 2 OZ nám ve své podstatě potvrzuje možnost státu nabývat vlastnické právo, respektive i spoluvlastnické právo k věcem. Jsou však věci, které může vlastnit

---

<sup>28</sup> HOLUB, Milan a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, a. s., 2002, s. 200 – 201.

<sup>29</sup> HOLUB, Milan a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, a. s., 2002, s. 199 – 200.

<sup>30</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 25.

<sup>31</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 31 – 32.

právě jen stát, a ty jsou stanoveny zvláštním zákonem.<sup>32</sup> Obecnou problematiku nakládání státu s jeho majetkem upravuje zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Na rozdíl od některých zvláštních zákonů (například zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby) postavení státu jako podílového spoluvlastníka nelimituje.<sup>33</sup>

Shrneme-li tedy problematiku subjektů podílového spoluvlastnictví, pak lze říci, že podílovým spoluvlastníkem může být kdokoli, kdo je nositelem právní subjektivity, přičemž některé zvláštní zákony nám v tomto ohledu okruh subjektů v určitých případech zužují.

Nelze ponechat bez povšimnutí ani otázku, co může být způsobilým předmětem podílového spoluvlastnictví. Jelikož však představuje podílové spoluvlastnictví druh vlastnického vztahu, pak zde pouze odkáží na to, že co může být předmětem vlastnictví výlučného, může být i předmětem podílového spoluvlastnictví. Byť občanský zákoník hovoří v ustanoveních o podílovém spoluvlastnictví o předmětu podílového spoluvlastnictví jako o věci označované jako věc společnou všem jejím podílovým spoluvlastníkům, ať již se jedná o věc movitou či nemovitou, zvláštní právní předpisy i soudní praxe obohacují rozsah předmětu podílového spoluvlastnictví například o obchodní podíl, akcie, patent, průmyslový vzor a podobně.<sup>34</sup> Důležité však je to, aby se jednalo o věc, která není reálně ani ideálně rozdělena mezi spoluvlastníky, což však neznamená, že by se ve všech případech nutně muselo jednat o věc nedělitelnou. Zároveň není vyloučeno, aby předmětem podílového spoluvlastnictví nebyla pouze jediná věc, ale i věci několik. Byť dohromady budou tyto věci představovat předmět jediného spoluvlastnického vztahu určitých spoluvlastníků, režim jejich podílového spoluvlastnictví se bude vztahovat a posuzovat ke každé věci zvlášť.<sup>35</sup>

---

<sup>32</sup> PLÍVA, Stanislav. *Hospodaření s majetkem státu*. 2. přepracované a doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, 2004, s. 3.

<sup>33</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 32 – 33.

<sup>34</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 34 - 37.

<sup>35</sup> NESNÍDAL, Jiří. Vlastnit ideální podíl nemusí být ideální. *Ekonom*, 1996, roč. 40, č. 46, s. 71.

### 3. Vznik podílového spoluvlastnictví

#### 3.1 Obecná charakteristika

Jak již bylo výše uvedeno, vznik podílového spoluvlastnictví není v platném občanském zákoníku výslovně upraven. Občanský zákoník tedy neobsahuje taxativní ani demonstrativní výčet důvodů vedoucí ke vzniku tohoto spoluvlastnického vztahu a musí se subsidiárně užít ustanovení o vzniku výlučného vlastnictví v jeho obecné rovině. Tuto úpravu lze užít z toho důvodu, že podílové spoluvlastnictví představuje určitý zvláštní druh vlastnického vztahu. Přesto se vyznačuje i určitými specifickými záležitostmi promítajícími se mimo jiné i do vzniku takového spoluvlastnického vztahu. Důvody nabývání vlastnictví k věcem nám vymezuje ustanovení § 132 OZ a zahrnuje tedy nabytí vlastnictví na základě kupní, darovací či jiné smlouvy, dále na základě dědění, rozhodnutí státního orgánu a na základě jiných skutečností zákonem stanovených.<sup>36</sup>

Na tomto místě je nezbytno také dodat, že získají-li oba manželé dohromady na základě darovací smlouvy nebo v souvislosti s vypořádáním dědictví určitou věc od třetí osoby, pak tuto věc nabudou do podílového spoluvlastnictví, nikoliv do společného jmění manželů, což se dovozuje v odborné literatuře z ustanovení § 143 odst. 1 OZ.<sup>37</sup>

#### 3.2 Vznik podílového spoluvlastnictví smlouvou

Platná právní úprava v občanském zákoníku uvádí nabytí vlastnictví, tedy i podílového spoluvlastnictví na základě kupní, darovací či jiné smlouvy, tedy na základě dvou či vícestranného právního úkonu, kterým se převádí vlastnictví, resp. spoluvlastnictví k věci. Jinou smlouvou může být například smlouva směnná či smlouva o zhotovení věci na zakázku. Nabytí spoluvlastnického práva smlouvou se řadí k odvozenému nabytí, neboť dochází ke změně v osobě vlastníka věci a postavení současného spoluvlastníka, respektive spoluvlastníků se odvozuje od původního vlastníka nebo původních spoluvlastníků. Pro vznik podílového spoluvlastnictví smlouvou je zapotřebí stejně jako u nabytí výlučného vlastnictví dvou fází, konkrétně právního důvodu, kterým je smlouva samotná, a právního způsobu, kterým je u movité věci tzv. tradice (tj. převzetí a odevzdání věci, případně i jiný způsob stanovený smlouvou či zvláštním právním předpisem) a u nemovité věci jím je vklad spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí se zpětnými účinky od podání návrhu na vklad, je-li nemovitá věc předmětem evidence v katastru nemovitostí. Pokud se však jedná o nemovitost, která předmětem

---

<sup>36</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 37 - 38.

<sup>37</sup> HOLUB, Milan a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, a. s., 2002, s. 205.

evidence v katastru nemovitostí není, pak právním způsobem je již samotná účinnost převodní smlouvy.<sup>38</sup>

Aby byla splněna podmínka podílového spoluvlastnictví, tedy pluralita subjektů, pak k smluvnímu nabytí spoluvlastnictví (spoluvlastnického práva) dojde jen, pokud nabývá současně věc několik osob, tedy několik nových spoluvlastníků, čímž se tato věc stane věcí společnou pro tyto nové spoluvlastníky, nebo pokud se převádí pouze spoluvlastnický podíl na věc na jinou osobu. Zároveň je však zapotřebí, aby na převodní smlouvě ohledně věci byli zúčastněni všichni noví podíloví spoluvlastníci nabývající tímto společnou věc.<sup>39</sup> Pak tedy může dojít k několika následujícím situacím. Výlučný vlastník věci ji může smluvně převést do podílového spoluvlastnictví několika nových spoluvlastníků, kdy jeho vlastnické právo zanikne a bude plně nahrazeno nově vzniklým spoluvlastnickým právem několika nových nabyvatelů k této převedené věci. Výlučný vlastník věci však může také převést pouze určitý spoluvlastnický podíl k této věci, nikoliv věc celou, čímž se z výlučného vlastníka stane spoluvlastník věci společně s novým nabyvatelem podílu. Může dojít i k situaci, kdy se pluralita subjektů objeví jak na straně nabyvatelů společné věci, tak na straně zcizovatelů věci. Jde o případ, kdy se smluvně převádí věc z jednoho spoluvlastnického vztahu zcizovatelů do druhého takto nově vzniklého spoluvlastnického vztahu nabyvatelů.<sup>40</sup> K tomuto případu soudní judikatura správně uvádí, že účastníkem převodní smlouvy musí být všichni spoluvlastníci, kteří zcizují celý předmět převodu, který se nachází v jejich podílovém spoluvlastnictví, na jiné osoby. Nelze tedy připustit případ, kdy by jeden ze spoluvlastníků učinil sám převod společné věci na nové spoluvlastníky, i kdyby měl k tomu souhlas ostatních, neboť provést tento úkon musí všichni spoluvlastníci společné věci, tedy musí na něm být všichni z nich zúčastněni. Judikatura to zdůvodňuje především občanskoprávní zásadou, že nelze převádět více práv, než kterými je spoluvlastník sám nadán. Ačkoliv spoluvlastník může disponovat svým spoluvlastnickým podílem a činit jeho převod za zákonem stanovených podmínek, nemůže disponovat se spoluvlastnickými podíly ostatních spoluvlastníků, neboť ty nejsou jeho výlučným vlastnictvím na rozdíl od jeho vlastního podílu.<sup>41</sup> Je potřeba zmínit i zvláštní situaci smluvního převodu spoluvlastnického práva. Tou je režim upravený v rámci ustanovení § 140 OZ, kdy některý ze spoluvlastníků převádí svůj spoluvlastnický podíl na jinou osobu, přičemž musí dbát institutu

---

<sup>38</sup> KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 1*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a. s., 2005, s. 348 - 351.

<sup>39</sup> HOLUB, Milan a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, a. s., 2002, s. 203 – 205.

<sup>40</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 38 - 39.

<sup>41</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. prosince 1974, sp. zn. Cpj 36/74

zákonného předkupního práva ostatních spoluvlastníků, není-li podíl převáděn na osobu blízkou převádějícího spoluvlastníka.<sup>42</sup> Této problematice je věnována samostatná kapitola této práce.

Pokud jde o formu smlouvy o nabytí spoluvlastnického práva, pak se použijí obecná ustanovení v § 46 OZ, neboť ustanovení o podílovém spoluvlastnictví o tomto neobsahují žádnou zmínku. To znamená, že i zde se uplatní zásada neformálnosti smluv, kdy takováto smlouva nemusí být uzavřena v písemné podobě, pokud zákon nebo dohoda stran výslovně písemnou formu nevyžaduje. Písemnou formu zákon stanoví například u smluv týkajících se převodu nemovitostí, kde je navíc v ustanovení § 46 odst. 2 OZ stanovena podmínka existence podpisů stran na téže listině.<sup>43</sup> Stejně tak se užijí obecná ustanovení co do obsahu těchto smluv. Pokud má dojít ke vzniku podílového spoluvlastnictví na základě kupní smlouvy, pak podstatnými a nezbytnými náležitostmi jsou přesně specifikované určení věci, která je předmětem převodu, a stanovení její kupní ceny. U směnné smlouvy je podstatnou náležitostí opět přesná specifikace věci, která je předmětem směny, ale také projevy vůle stran, ze kterých je dostatečně zřejmé, že strany souhlasí s převodem a takovýto převod věci chtějí uskutečnit. U smlouvy darovací je zapotřebí opět přesné určení společné věci, která je předmětem darování, a zároveň projevy vůle stran darování uskutečnit, tedy ze strany dárce musí být projevena vůle darovat věc a ze strany obdarovaného vůle ji přijmout. Podstatné i další náležitosti jiných převodních smluv, jejichž výslovnou úpravu zákon obsahuje, jsou specifikovány v rámci této právní úpravy každé z nich, případně jsou dohodnuty stranami této smlouvy. Strany smlouvy si tedy mohou dohodnout vedle zákonných podstatných náležitostí i další náležitosti smluv jako projev zásady smluvní volnosti, nesmí však být v rozporu s účelem a obsahem zákona.<sup>44</sup> Pokud se týká otázky, zda podstatnou náležitostí těchto převodních smluv je i stanovení výše spoluvlastnického podílu, pak nám Mgr. Michal Králík, Ph.D. uvádí, že „*stanovení výše spoluvlastnických podílů nabyvatelů není podstatnou náležitostí smlouvy, neboť absence jejich určení nevede k neplatnosti smlouvy, byť je obvyklé, že smlouvy určení výše podílu obsahují, protože v takovém případě platí stejná výše spoluvlastnických podílů (§ 137 odst. 2 občanského zákoníku)*.“ Zároveň nám však tento případ odlišuje od případu, „*kdy by neuvedení spoluvlastnického podílu představovalo neurčitost smlouvy a vedlo z tohoto důvodu k její neplatnosti ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 občanského zákoníku (např. tam, kde by dosavadní výlučný vlastník věci neuvedl, jaký spoluvlastnický podíl na nového nabyvatele převádí, kdy zřejmě nelze dospět k závěru, že by podíly obou spoluvlastníků měly být ve smyslu § 137 odst. 2 občanského zákoníku stejné, neboť v takovém případě není zřejmé, co je předmětem smlouvy, a chybí podstatná náležitost smlouvy, kterou je určení předmětu smlouvy),...tedy tam, kde neuvedení velikosti spoluvlastnického podílu se*

<sup>42</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 39.

<sup>43</sup> HOLUB, Milan a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, a. s., 2002, s. 204.

<sup>44</sup> KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 2*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a. s., 2005, s. 30, 171, 200, 202 - 203.

*dotýká samotné platnosti nabývacího titulu.*“ Přesto ve zvláštních právních úpravách, například v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů najdeme v ustanovení § 8 odst. 1 písm. d) případ, kde je určení spoluvlastnického podílů ke společným částem domu podstatnou náležitostí smlouvy o výstavbě domu s bytovými jednotkami.<sup>45</sup>

Úprava v občanském zákoníku nemá na mysli nějakou speciální smlouvu o založení podílového spoluvlastnictví, ale převodní smlouvy obecně právně upravené, které mají za následek právě vznik spoluvlastnického vztahu, jehož předmětem je společná věc.<sup>46</sup> Nemusí se nutně jednat o smlouvy právně pojmenované, ale týká se to i smluv nepojmenovaných za podmínky obsažené v ustanovení § 51 OZ, že obsah smlouvy nebude odporovat obsahu a účelu zákona, a podmínky v ustanovení § 46 OZ co do písemné formy převodní smlouvy u nemovitostí.

Od smluv výše uvedených musíme odlišit tzv. dohody o založení podílového spoluvlastnictví, které jsou častým jevem doprovázejícím samotný vznik podílového spoluvlastnictví a které jsou důležité právě pro posouzení otázky vzniku tohoto spoluvlastnického vztahu mezi podílovými spoluvlastníky. Jsou uzavírány mezi několika osobami (budoucími podílovými spoluvlastníky) a směřují k založení spoluvlastnického vztahu. Ačkoliv by se mohlo zdát, že tato dohoda musí být písemná, z judikatury soudů vyplývá pravý opak. Dohoda o založení spoluvlastnictví písemná být nemusí a to ani v případech, kde u nabytí spoluvlastnického práva na základě některých typů smluv zákon písemnou formu pro ně výslovně požaduje, především u převodu nemovitých věcí. Dohoda pak může dát za vznik spoluvlastnickému vztahu, pokud z ní zřejmě vyplývá, že založení podílového spoluvlastnictví bylo projevem vůle účastníků dohody, tedy nových spoluvlastníků věci. Přihlíží se tak k obsahu takové dohody, z níž lze nepochybně dovodit vůli stran nabývat věci do podílového spoluvlastnictví, k okolnostem případu, za nichž společná věc konáním spoluvlastníků vznikala, k faktickému jednání účastníků dohody jako spoluvlastníků věci a dalším skutečností.<sup>47</sup> Z judikatury soudů také vyplývá, že uzavření dohody o založení podílového spoluvlastnictví nemusí spadat v jeden časový okamžik se vznikem společné věci, konkrétně dosud neexistující společné stavby, která má teprve vzniknout a stát se věcí v právním slova smyslu a způsobilým předmětem podílového spoluvlastnictví. Tato dohoda tedy může být uzavřena, aniž by to vedlo k její neplatnosti, i ohledně založení podílového spoluvlastnictví ke společnému předmětu, jehož vznik bude časově následovat až po uzavření této dohody. Avšak i tato možnost je časově omezená, neboť touto dohodou lze založit podílové spoluvlastnictví jen do doby, než se

<sup>45</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 40.

<sup>46</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 38 - 39.

<sup>47</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. listopadu 2002, sp. zn. 22 Cdo 1174/2001, Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. srpna 2003, sp. zn. 22 Cdo 1456/2003

plánovaná budoucí věc stane věcí v právním slova smyslu, tedy konkrétně u stavby to nemusí být nutně dokončená stavba, neboť i stavba rozestavěná může být způsobilým předmětem právních vztahů a jako taková již musí podléhat určitému vlastnickému, respektive spoluvlastnickému vztahu.<sup>48</sup>

Shrneme-li otázku smluvního vzniku podílového spoluvlastnictví, pak lze zdůraznit, že obecná úprava podílového spoluvlastnictví neobsahuje úpravu této problematiky, proto je zapotřebí použít obecná ustanovení týkající se právních úkonů a to především smluv a kontraktace jako takové, dále ustanovení s tím související, ustanovení o převodech výlučného vlastnictví a úpravu v rámci jednotlivých smluvních typů. Některé případy smluvního převodu jsou upraveny i v rámci zvláštních zákonů, například v zákoně o vlastnictví bytů.

### 3.3 Vznik podílového spoluvlastnictví děděním

Dalším možným důvodem vedoucím ke vzniku spoluvlastnického vztahu je institut dědění, ať již ze zákona nebo ze závěti. Dochází tedy k nabytí spoluvlastnického práva v důsledku smrti dosavadního vlastníka. Úpravu nabývání dědictví občanský zákoník obsahuje v ustanoveních § 460 až § 487. Pro nalezení souvislosti s podílovým spoluvlastnictvím uvedu, že předmětem dědictví může být samotný spoluvlastnický podíl zůstavitele k věci nacházející se v podílovém spoluvlastnictví a tento pak přechází smrtí zůstavitele na dědice jako nového spoluvlastníka věci a ten se tak dostává do právního postavení zůstavitele. Pokud by spoluvlastnický podíl zdědilo více dědiců, pak dochází ke zvýšení počtu samotných spoluvlastníků společné věci. Předmětem dědictvího řízení probíhajícího dle ustanovení § 175a a následujících ustanovení zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (OSŘ), v souvislosti s podílovým spoluvlastnictvím však může být i věc nacházející se původně ve výlučném vlastnictví zůstavitele a ta se pak stane po skončení dědictvího řízení společnou věcí dědiců jako spoluvlastníků - ať již na základě soudem schválené dohody o vypořádání dědictví mezi spoludědici nebo na základě pravomocného rozhodnutí soudu, kterým soud zakončí dědictví řízení. Proto musíme odlišit dvě situace – vztah několika dědiců do skončení dědictvího řízení a vztah dědiců po skončení dědictvího řízení, kteří se mohou stát rozhodnutím soudu spoluvlastníky věci, která je předmětem dědictví. Dědictví neboli pozůstalost tak může připadnout jednomu či dvěma a více způsobilým dědicům, přičemž je třeba zdůraznit, že pokud dědictví neodmítnou, pak na ně přechází nejen práva, ale i povinnosti váznoucí na pozůstalosti. Pokud dojde k situaci, že dědictví má připadnout dvěma a více dědicům, pak od zůstavitelovy smrti do doby, než bude pravomocně skončeno řízení o dědictví, budou mít

---

<sup>48</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. listopadu 1992, sp. zn. 3 Cdo 111/92



postavení podílových spoluvlastníků a jejich vzájemné vztahy stejně jako vztahy vůči třetím osobám se budou řídit ustanoveními o podílovém spoluvlastnictví, přičemž na právech a povinnostech s tím souvisejících se účastní rukou společnou a nerozdílnou podle výše dědických podílů.<sup>49</sup> I z četné judikatury vyplývá jejich spoluvlastnický vztah, kdy od nabytí dědictví až do doby vypořádání dědictví na základě soudem schválené dohody nebo do soudního pravomocného potvrzení nabytí dědictví mají dědici postavení vlastníků, lépe řečeno spoluvlastníků, celého prozatím nerozděleného majetku spadajícího do dědictví, které je předmětem soudního řízení o dědictví. Všem z nich tedy náleží klasická vlastnická oprávnění omezená stejným rozsahem oprávnění ostatních spoludědiců, tedy mohou předmět dědictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním.<sup>50</sup> Nad rámec běžného hospodaření s předmětem dědictví mohou spoludědicové činit úkony jen s přivolením soudu podle § 175r OSŘ. Souhlas soudu musí být učiněn před provedením zamýšleného úkonu, není však vyloučeno, aby soud provedený úkon dodatečně schválil. Pokud v rámci projednávání dědictví soudem nedojde k dohodě mezi dědici o vypořádání dědictví nebo takováto dohoda nebyla soudem pro rozpor se zákonem nebo dobrým mravům schválena, soud jednotlivým dědicům potvrdí nabytí dědictví podle jejich dědických podílů. Tyto podíly u dědění ze zákona jsou pro jednotlivé dědické skupiny stanoveny v rámci ustanovení § 473 až 475a OZ a podíly u dědění ze závěti si stanoví zůstavitel dle vlastní vůle v závěti, přičemž zároveň musí být respektováno při projednávání dědictví i ustanovení § 479 OZ týkající se podílů neopominutelných dědiců. Neurčí-li zůstavitel v závěti velikosti podílů připadající na jednotlivé dědice, pak nám ustanovení § 477 OZ subsidiárně tyto velikosti určí tak, že podíly dědiců budou stejné.<sup>51</sup> Dědické podíly stejně jako spoluvlastnické podíly představují míru, jakou se spoludědicové navzájem podílejí na právech a povinnostech tíhnoucích k věci či majetkovým právům, které jsou předmětem dědictví.<sup>52</sup> Druhá situace, která nastává v souvislosti s podílovým spoluvlastnictvím je ta, že u vypořádání dědictví v rámci dědického řízení není vyloučeno, aby i jeho skončením došlo ke vzniku nového podílového spoluvlastnictví. To znamená, že schválením dohody dědiců o jejich vypořádání dědictví soudem či jeho pravomocným rozhodnutím o nabytí dědictví může dojít zároveň k potvrzení stávajících či určení nových (dědických) spoluvlastnických podílů soudem v rámci tohoto soudního dědického vypořádání. Tím ve své podstatě soud

---

<sup>49</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 41 - 42.

<sup>50</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. ledna 2001, sp. zn. 21 Cdo 2920/99, Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. července 2001, sp. zn. 20 Cdo 1921/99, Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. listopadu 2000, sp. zn. 24 Cdo 484/2000 (viz. BALÁK, František a kol. *Občanský zákoník s judikaturou a souvisejícími předpisy*. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 490 – 491.)

<sup>51</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 41 - 42.

<sup>52</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. července 2001, sp. zn. 20 Cdo 1921/99

svým pravomocným rozhodnutím, kterým skončí dědické řízení, dá za vznik spoluvlastnickému vztahu – konstituuje jej.<sup>53</sup>

### 3.4 Vznik podílového spoluvlastnictví rozhodnutím státního orgánu

Ke vzniku podílového spoluvlastnictví může dle ustanovení § 132 odst. 1 OZ vést i rozhodnutí státního orgánu. Tím bývá zpravidla v těchto věcech rozhodnutí soudu. Některé prameny pod vznik podílového spoluvlastnictví zařazují vypořádání společného jmění manželů podle ustanovení § 150 OZ provedené takovým způsobem, že soud svým rozhodnutím přikáže věc, která byla předmětem společného jmění manželů, do podílového spoluvlastnictví bývalých manželů, již se tak stanou podílovými spoluvlastníky věci a budou se na ně vztahovat příslušná ustanovení o podílovém spoluvlastnictví, nikoliv již ustanovení o společném jmění manželů. Zároveň však stejné prameny tento způsob nabytí spoluvlastnického práva odmítají jako tradiční způsob nabytí, respektive jej vůbec za důvod vzniku podílového spoluvlastnictví nepovažují, neboť vycházejí ze specifik, kterými je institut společného jmění nadán.<sup>54</sup> Judikatura soudů takovou možnost vzniku podílového spoluvlastnictví umožňuje, byť výjimečně podle okolností konkrétního případu.<sup>55</sup>

Možno je zde uvést ještě další způsob vzniku podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu podle ustanovení § 135c odst. 2 OZ. Zmíněné ustanovení se týká stavby na cizím pozemku bez oprávnění. Pokud by se jednalo o pozemek nacházející se v podílovém spoluvlastnictví a na něm došlo neoprávněně ke stavbě určitou osobou, pak soud může na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka pozemku nařídít odstranění stavby na náklady stavebníka, který je, byť stavbu postavil neoprávněně, jejím vlastníkem. V úvahu tak přichází podání negatorní žaloby zmíněnou v dalších kapitolách, případně žaloby o přikázání věci. Je-li odstranění neoprávněné stavby neúčelné, pak soud postupuje tak, že přikáže tuto stavbu do podílového spoluvlastnictví spoluvlastníků pozemku s jejich přivolením a za příslušnou odpovídající náhradu určenou stavebníkovi. Tím vedle spoluvlastnického práva k pozemku vznikne i nově spoluvlastnické právo k stavbě. Nejsou však vyloučeny i jiné možnosti vypořádání mezi spoluvlastníky pozemku a vlastníkem stavby (§ 135c odst. 3 OZ).<sup>56</sup>

Judikatura zde umožňuje podřadit i případ týkající se soudního rozhodnutí o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví reálným rozdělením společné věci - například tak, že jedna oddělená část společné věci jako samostatná věc v právním slova smyslu případně

<sup>53</sup> HOLUB, Milan a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, a. s., 2002, s. 208.

<sup>54</sup> KRÁLÍK, Michal. In ŠVESTKA, Jirí a kol. (ed). *Občanský zákoník I. § 1 až 459. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 812 – 813 (§ 136 odst. 1 občanského zákoníku).

<sup>55</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 22. srpna 1969, sp. zn. 4 Co 313/69

<sup>56</sup> HOLUB, Milan a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, a. s., 2002, s. 62 – 65, 129.

do výlučného vlastnictví některému z bývalých spoluvlastníků a druhá oddělená část jako samostatná věc případně do podílového spoluvlastnictví zbývajících bývalých spoluvlastníků, přičemž tito se spoluvlastníky znova stávají, avšak pouze k této nově vzniklé samostatné věci. Soud tento postup podložil tím, že má z důvodů zvláštního zřetele hodných možnost nezrušit a nevypořádat podílové spoluvlastnictví příkázáním věci nebo prodejem věci a rozdělením výtěžku prodeje dle ustanovení § 142 odst. 2 OZ a zároveň není možno společnou věc reálně rozdělit. Tím podílové spoluvlastnictví zůstává nadále v nezměněné podobě v existenci. Ačkoliv se toto ustanovení nevztahuje na vypořádání spoluvlastnictví reálným rozdělením, soud chtěl pouze poukázat na to, že existuje vůbec možnost ponechání společné věci v podílovém spoluvlastnictví na základě soudního rozhodnutí i nadále a to tak, že soud zamítne žalobu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, jsou-li splněny podmínky ustanovení § 142 odst. 2 OZ. Tímto způsobem nedojde ke zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a spoluvlastníci jimi budou i nadále. A protože taková možnost zachovat existenci podílového spoluvlastnictví v podstatě existuje, není důvod, proč by nemohlo toto spoluvlastnictví být zachováno byť jen k samostatné části (věci v právním slova smyslu) společné věci, která vznikne reálným rozdělením společné věci v rámci vypořádání spoluvlastnického vztahu, a byť jen pro některé bývalé spoluvlastníky. Soud dále tento způsob rozdělení bývalé společné věci na část připadající do výlučného vlastnictví a část do podílového spoluvlastnictví podložil tím, že je možno takto věc rozdělit i v rámci dohody spoluvlastníků o zrušení a vypořádání jejich spoluvlastnického vztahu. Není tedy důvod, proč by tak nemohl postupovat i soud samotný.<sup>57</sup> Z toho však vyplývá otázka, zda dochází takovým rozhodnutím soudu ke vzniku úplně nového spoluvlastnického vztahu k části bývalé společné věci, která je samostatnou věcí v právním slova smyslu, nebo zda se jen spoluvlastnické právo jakoby přenáší z bývalého na současné spoluvlastnické právo (ponechává se) a o část, která připadla do výlučného vlastnictví jiného bývalého spoluvlastníka, se jen zmenší předmět tohoto stávajícího spoluvlastnictví a sníží se i počet spoluvlastníků. Mgr. Michal Králík, Ph.D. se přiklání k názoru, že „*pokud se totiž nabytí celé věci při vypořádání společného jmění manželů nepovažuje za nabytí vlastnictví, tím spíše za to nelze považovat nabytí podílu při vypořádání podílového spoluvlastnictví, neboť jde spíše o jakousi transformaci práva, změnu jeho kvality.*“<sup>58</sup> Já však zastávám názor odlišný, že jak u vypořádání společného jmění manželů příkázáním věci do podílového spoluvlastnictví, tak i v případě vypořádání podílového spoluvlastnictví výše uvedeným způsobem dochází ke vzniku nového spoluvlastnického vztahu k věci, respektive k nabytí spoluvlastnického práva k ní, ač ta celá nebo její část spadala

<sup>57</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. června 2005, sp. zn. 22 Cdo 2119/2004

<sup>58</sup> KRÁLÍK, Michal. In ŠVESTKA, Jirí a kol. (ed). *Občanský zákoník I. § 1 až 459. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 812 – 813 (§ 136 odst. 1 občanského zákoníku).

do předchozího příslušného vlastnického vztahu (společné jmění manželů nebo podílové spoluvlastnictví). Ačkoliv u případu společného jmění manželů nedochází tímto vypořádáním ke změně subjektů ani ke změně v jejich počtu, dochází ale ke změně režimu, kterým se nadále tyto subjekty budou řídit a mám za to, že i obsah jejich práv a povinností vyplývající z jejich podílového spoluvlastnictví bude odlišný od obsahu práv a povinností váznoucích se k jejich předchozímu společnému jmění. A přestože společné jmění manželů spadá pod spoluvlastnictví jako takové, je upraveno zvláště a odlišně od podílového spoluvlastnictví. Z tohoto hlediska usuzuji, že rozhodnutím soudu o zániku společného jmění manželů a jeho vypořádání uvedeným způsobem vznikne podílové spoluvlastnictví jako nový vlastnický vztah odlišný od společného jmění manželů, jež zaniklo. Pokud se týká druhého případu ohledně vypořádání podílového spoluvlastnictví zmíněným způsobem, odkazuji na znění ustanovení § 142 OZ, ze kterého jasně vyplývá, že soud na návrh některého ze spoluvlastníků zruší podílové spoluvlastnictví a učiní jeho vypořádání, nemá-li k dispozici dohodu spoluvlastníků. To znamená, že dojde k zániku podílového spoluvlastnictví takovýmto rozhodnutím soudu, konkrétně o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví reálným rozdělením způsobem výše uvedeným. Pokud tedy soud při vypořádání bývalé společné věci ji rozdělil na části spadající do výlučných vlastnictví a část spadající do podílového spoluvlastnictví, pak tím konstituoval nový spoluvlastnický vztah k příslušné samostatné oddělené části bývalého společného předmětu zároveň vedle konstituování nově vzniklých výlučných vlastnických práv ostatních bývalých spoluvlastníků ke zbývajícím samostatným odděleným částem. Mohlo by se totiž zdát, že se jedná pouze o situaci, kdy nedochází ke vzniku nového spoluvlastnického vztahu, ale že dochází jen ke změně jeho subjektů a to jen tím, že se mění pouze jejich počet snížením o osoby nabývající oddělené části do výlučného vlastnictví a tím i rozsah (velikost, množství a podobně) bývalého společného předmětu původního podílového spoluvlastnictví. Ačkoliv k takové změně prakticky vzato dochází, nemění to nic na situaci, že rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví zmíněným způsobem dosavadní spoluvlastnický vztah zaniká a nový se případně konstituuje. Tedy ač některé subjekty původního spoluvlastnického vztahu budou zároveň subjekty nového, nejedná se pouze o změnu subjektů a předmětu stávajícího podílového spoluvlastnictví. Shrňme-li tyto dva specifické způsoby nabytí spoluvlastnického práva rozhodnutím soudu vyplývající z judikatury soudů, pak nehledě na to, že zákon výslovně neuvádí tyto dva zmíněné způsoby jako možné důvody vedoucí ke vzniku podílového spoluvlastnictví, na rozdíl od některých pramenů je za důvody vzniku osobně považuji na základě výše uvedené argumentace a přikláním se k tomu, že je bezpochyby možno je zařadit pod důvod vzniku

podílového spoluvlastnictví na základě rozhodnutí státního orgánu, byť tyto případy nemusí být v praxi nikterak časté.

### 3.5 Vznik podílového spoluvlastnictví na základě jiných skutečností

Vznik podílového spoluvlastnictví na základě jiných skutečností zahrnuje způsoby, které jsou stanovené přímo zákonem nebo na základě zákona. Tyto skutečnosti lze najít nejen v samotném občanském zákoníku, ale i v jiných zvláštních právních předpisech. Protože je tato práce koncipována pouze v mezích občanského zákoníku, pak úpravu ve zvláštních právních předpisech ponechám nedotčenou. Z důvodu, že těchto způsobů je i tak poměrně mnoho, zmíním se již pouze stručně o některých nejvýznamnějších. Jako příklad bych zde zařadila především vydržení, zpracování neboli specifikaci, nabývání přírůstkem neboli akcesí a nabývání na základě dalších skutečností. Mimo to bych na tomto místě uvedla i vznik podílového spoluvlastnictví k věci nově vytvořené, tedy vyrobením věci. Dá se říci, že všechny tyto způsoby představují originární (původní) způsob nabytí spoluvlastnického práva jeho přechodem, které se vyznačuje tím, že společný předmět spoluvlastnictví doposud nebyl předmětem vlastnického vztahu nebo naopak byl, ale podílové spoluvlastnictví k němu vzniklo jinak než smluvním převodem.<sup>59</sup>

Prvně bych zde uvedla nabytí spoluvlastnického práva vydržením, které je upraveno jako jeden ze způsobů nabytí vlastnického práva v ustanovení § 134 OZ. Tento způsob nabytí připouští i judikatura soudů.<sup>60</sup> Podmínky pro něj musí být splněny u všech spoluvlastníků po celou vydržecí dobu. To znamená, že všichni z nich musí oprávněně držet movitou věc nepřetržitě po dobu tří let nebo nemovitou věc po dobu deseti let a přitom nejsou po tu dobu jejími vlastníky/spoluvlastníky. Těmi se stanou až uplynutím těchto vydržecích lhůt a věc, kterou po stanovenou vydržecí dobu oprávněně drželi, se stane věcí jim společnou. To znamená, že po celou vydržecí dobu musí být všichni z nich objektivně přesvědčeni, že jim po právu věc náleží a že jsou jejími spoluvlastníky. Jakákoliv pochybnost jednoho z nich bude mít za následek, že nebude splněna jedna z podmínek vydržení a tedy nemůže dojít ani k nabytí věci do spoluvlastnického vztahu. Ustanovení § 134 odst. 3 OZ umožňuje zároveň do vydržecí doby započítat dobu oprávněné držby předchůdců spoluvlastníků. Zákon zároveň uvádí, které věci nemohou být předmětem vydržení v ustanovení § 135 odst. 2 OZ. Jsou to takové, které vůbec nemohou být způsobilým předmětem vlastnického práva, nebo takové, které může

---

<sup>59</sup> KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 1*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a. s., 2005, s. 346 - 347.

<sup>60</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. února 2007, sp. zn. 22 Cdo 270/2006

vlastnit pouze stát nebo právnická osoba určená zákonem.<sup>61</sup> Není tedy vyloučeno, aby došlo k vydržení i spoluvlastnického podílu, k čemuž se přiklání i judikatura soudů. Nelze ani opomenout situaci, která zde panovala do počátku roku 1992 za účinnosti občanského zákoníku z roku 1964, kdy způsobilým předmětem vydržení nebyl pozemek a pokud již něco mělo být předmětem vydržení, pak se to muselo nacházet v tzv. osobním vlastnictví občanů. Vlastnické a tím i spoluvlastnické právo k pozemku nebylo možno vydržet ze dvou důvodů, o které se opírá i judikatura soudu. První z nich je ten, že pozemky jako takové nespadaly pod režim osobního vlastnictví, ale zpravidla pod režim socialistického společenského vlastnictví, případně pod užívací právo socialistické organizace. Druhým důvodem je ten, že ačkoliv občan splnil podmínky potřebné pro vydržení práva k pozemku - tedy vydržecí dobu deseti let, k pozemku bylo možno zřídit právo osobního užívání a jednalo se o občana státu, pak jej stejně do vlastnictví, respektive spoluvlastnictví nenabyl, protože vlastnictví takto nabyt rovnou stát. Jediné, co občanovi po splnění podmínek vydržení náleželo, bylo právo uzavřít dohodu o zřízení tzv. práva osobního užívání pozemku upraveného v ustanoveních § 198 a násl. občanského zákoníku z roku 1964 ve znění účinném do konce roku 1991. Judikatura k tehdejší úpravě vydržení dále uvádí, „*protože předmětem vydržení vlastnického práva mohly být jen věci v tzv. osobním vlastnictví, spoluvlastnický podíl k obytnému domu mohl být předmětem vydržení, jen šlo-li o dům v tzv. osobním vlastnictví.*“<sup>62</sup>

Dalším způsobem nabytí spoluvlastnického práva zde zařazeného je zpracování neboli specifikace. Buď může dojít k tomu, že určitá osoba vyrobí novou věc spojením cizí věci s věcí svou dohromady tak, že společně tvoří nerozlučný celek, nebo k výrobě úplně nové vlastní věci užije materiál jiné osoby, aniž by se předem nějakým způsobem o tomto úkonu tyto osoby dohodly. Taková situace se objevuje u smíchání, spojení nebo jiného sloučení věcí či materiálů dvou či více jejich vlastníků. Jak se budou muset příslušné osoby s tím vypořádat, obsahuje ustanovení § 135b OZ. Především je zde zdůrazněna možnost dohody o vypořádání mezi těmito osobami.<sup>63</sup> Pokud se osoby nedohodnou na vypořádání a jejich podíly na nově vytvořené věci jsou stejné, pak nastupuje role soudu, který je oprávněn rozhodnout o tom na základě návrhu některé z těchto osob.<sup>64</sup> Otázkou je, jaký je vztah mezi osobami

---

<sup>61</sup> KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 1.* 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a. s., 2005, s. 353 - 355.

<sup>62</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. dubna 2007, sp. zn. 22 Cdo 1204/2007

<sup>63</sup> Ustanovení § 135b OZ: „*Zpracuje-li někdo v dobré víře cizí věc na věc novou, stává se vlastníkem nové věci ten, jehož podíl na ní je větší. Je však povinen uhradit druhému vlastníku cenu tobo, o co se jeho majetek zmenšil. Jsou-li podíly stejné a účastníci se nedohodnou, rozhodne na návrh kteréhokoliv z nich soud. Zpracuje-li někdo cizí věc, ač je mu známo, že mu nepatří, může vlastník věci žádat o její vydání a navrácení do předešlého stavu. Není-li navrácení do předešlého stavu možné nebo účelné, určí soud podle všech okolností, kdo je vlastníkem věci a jaká nábrada náleží vlastníkovu nebo zpracovateli, nedojde-li mezi nimi k dohodě.*“

<sup>64</sup> KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 1.* 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a. s., 2005, s. 355 - 357.

do doby, než se osoby mezi sebou vypořádají nebo než soud provede příslušné vypořádání, kdy mimo jiné není vyloučena ani taková možnost, že soud může také tuto věc přiřknout do podílového spoluvlastnictví těchto osob, například protože by její rozdělení a obnovení původního stavu nebylo možné, byť je taková možnost nepříliš častá a byla by řazena spíše pod kategorii vzniku podílového spoluvlastnictví rozhodnutím státního orgánu. Tento vztah zákon výslovně neupravuje na rozdíl od právní úpravy v ABGB, kde lze z ustanovení § 415 ABGB dovodit, že vzniká spoluvlastnický vztah ze zákona ve spojení se skutečností, kterou je právě zpracování věci, a zároveň zpracováním vzniklou věc nelze rozdělit a uvést tak v předešlý stav. V rámci úpravy ABGB můžeme tedy říci, že se na vztah mezi těmito osobami užijí ustanovení týkající se podílového spoluvlastnictví, což můžeme převzít i do současné právní praxe. Ustanovení o podílovém spoluvlastnictví se užijí i pro případy zpracování věci, u nichž je možno uvést situaci v předešlý stav nebo zpracované věci oddělit určitým způsobem od sebe, dokud takto nebude učiněno nebo o tom soudem rozhodnuto.<sup>65</sup> Avšak i zde existuje výjimka z použití ustanovení o spoluvlastnictví, a to pokud se týká zrušení takového spoluvlastnického vztahu, není-li možno vypořádat tento vztah uvedením v předešlý stav vrácením každému, co mu patří po právu (oddělením zpracovaných věcí). Ustanovení § 415 ABGB dává možnost zrušit tento vztah oprávněné osobě, která nezavinila tento stav tak, že si ona buď ponechá nově vzniklou věc a poskytne odpovídající náhradu druhému, který stav zavinil, nebo naopak. Neprovede-li však tuto volbu oprávněná osoba, pak se na zrušení spoluvlastnického vztahu užijí obecná ustanovení o zrušení spoluvlastnického vztahu, nikoliv toto speciální ustanovení § 415 ABGB.<sup>66</sup>

Zajímavou by byla bezpochyby i situace, pokud by cizí věc v podílovém spoluvlastnictví byla zapracovaná do jiné věci jiného výlučného vlastníka v dobré víře, aniž by se na tom tyto osoby dohodly předem. Podle mého tím, že by došlo k zapracování společné věci spoluvlastníků, by předmět jejich spoluvlastnického vztahu přestal existovat. Tím by obecně zaniklo i jejich podílové spoluvlastnictví, neboť by se nemělo k čemu vztahovat. Nastala by tak situace, kdy bychom měli novou věc, jejímž vlastníkem by se dle ustanovení § 135b odstavce prvního OZ stala osoba s větším podílem na nové věci a ta poskytne za to odpovídající náhradu ostatním. Tyto osoby se však mohou dohodnout i jiným způsobem. Není-li však k dispozici žádná dohoda a podíly těchto osob jsou stejné, pak se může kdokoliv z nich obrátit na soud,

---

<sup>65</sup> ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ, Karel a kol. (ed). *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek § 1 – 487*. Praha: Linde, a. s., 2008, s. 608 (§ 135b občanského zákoníku). Obdobně ROUČEK, František. In ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír (ed). *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II. §§ 285 – 530*. Praha: V. Linhart, 1935, s. 441 (§ 415 ABGB).

<sup>66</sup> ROUČEK, František. In ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír (ed). *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II. §§ 285 – 530*. Praha: V. Linhart, 1935, s. 440 - 443 (§ 415 ABGB).

kteřý věc vypořádá. Pokud bych použila z předchozího odstavce to, že nově vzniklý vztah se řídí ustanovením o podílovém spoluvlastnictví do doby, než bude nějakým způsobem vypořádán, pak si kladu několik otázek. Jaký podíl na nově vzniklé věci každému z nich náleží? Není pochyb o tom, jakou měrou se podílí na nové věci výlučný vlastník zpracované věci. Otázkou je, jak se podílejí bývalí spoluvlastníci zpracované společné věci, jestli jako jedna osoba, jako jeden výlučný vlastník zpracované věci dohromady s jedním podílem na nově vzniklé věci nebo v tomto vztahu již figuruje každý sám s odpovídajícím podílem k nové věci určeným dle jejich bývalých podílů ke společné věci. Zastávám názor, že ačkoliv již nejsou podílovými spoluvlastníky z důvodu toho, že jim společný předmět zpracováním zanikl, v tomto ohledu se budou nadále chovat jako spoluvlastníci, respektive dohromady jako jeden výlučný vlastník k bývalé společné věci. Neboť se společně (solidárně) domáhají nápravy toho, že jim bylo odebráno vlastnické právo k bývalé společné věci. Pro názornost vystíhnu situaci na příkladu. Pokud budeme mít osobu A jako výlučného vlastníka zpracováním zaniklé věci a osoby B a C jako bývalé spoluvlastníky zpracované společné věci, přičemž podíly na nové věci budou stejné, pak mám za to, že osobě A náleží podíl ve výši jedné poloviny k nové věci a osobám B a C dohromady také podíl ve výši jedné poloviny. Pokud by podíly nebyly stejné, pak osoba A by oplývala podílem například  $\frac{3}{5}$  a osoby B a C dohromady podílem  $\frac{2}{5}$ . V každém případě bez ohledu na velikost jednotlivých podílů k nově vzniklé věci mám za to, že bývalým spoluvlastníkům zpracované věci dohromady náleží jeden podíl na věci nově vzniklé. Jejich vzájemný vztah se podle mého názoru nadále řídí ustanoveními o podílovém spoluvlastnictví k již zaniklé společné věci, neboť není vyloučeno, že příslušným vypořádáním se jim tento vztah opět obnoví, respektive znovu jim může vzniknout podílové spoluvlastnictví k zpracované společné věci (například jejím oddělením). Tato celá situace by se dala nazvat příhodně jako dva v jednom. Máme jeden vztah mezi osobami A a B + C, na nějž se vztahují ustanovení o podílovém spoluvlastnictví, a dále vztah mezi B a C, na nějž se také vztahují ustanovení o podílovém spoluvlastnictví. Zatímco ten první vztah se váže k věci zpracováním nově vzniklé, druhý vztah je již k věci zaniklé zpracováním do věci nové. Další otázka souvisí s vypořádáním tohoto zpracováním nově vzniklého spoluvlastnického vztahu. Při vypořádání by se postupovalo stejně jako v případě, kdy by se jednalo o dva výlučné vlastníky věcí, které byly sloučeny do nové věci, neboť osoby bývalých spoluvlastníků považujeme dohromady jako jeden celek, jako jednoho vlastníka, týká-li se jejich společné zaniklé věci. Konkrétně tedy například pokud by osoba A získala do vlastnictví nově vzniklou věc, pak by musela poskytnout odpovídající náhradu osobám B i C dohromady a tyto se již mezi sebou vypořádají podle velikosti podílů, které měly na bývalé společné věci. Není vyloučeno, aby se všechny tyto osoby dohodly



i odlišným způsobem, případně, aby se obrátily tyto osoby na soud. Nepostupovalo by se tedy dle obecného ustanovení § 142 OZ týkající se zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, ale podle speciálního ustanovení § 135b OZ. Pokud by se měl rušit a vypořádávat vztah mezi osobami B a C, pak se bude postupovat dle obecného ustanovení § 142 OZ. Podobnou problematiku řeší Mgr. Michal Králík, Ph.D. ohledně přikázání zpracováním nově vzniklé věci do podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu, ač ta se v něm prakticky nacházela i tak od okamžiku, kdy ke zpracování došlo do doby, než soud rozhodl o vypořádání vztahu přikázáním nové věci do podílového spoluvlastnictví osob, jejichž věci byly zpracovány v nově vzniklou věc. Jedinou výhodu vidí v tom, že soud předchází spoluvlastnický vztah v mezidobí nemohl vypořádat dle ustanovení § 142 OZ, ale musel postupovat dle ustanovení § 135b OZ, zatímco spoluvlastnický vztah vzniklý soudním přikázáním již může být zrušen a vypořádán dle ustanovení § 142 OZ. Zároveň nepochybně správně uvádí, že § 135b OZ se týká pouze vypořádání vzájemných nároků spoluvlastníků a nikoliv zrušení spoluvlastnického vztahu. Proto si klade otázku, jak může soud vůbec takto vypořádat, aniž by došlo ke zrušení příslušného vztahu, jejíž odpověď ponechává na budoucí judikatuře soudů.<sup>67</sup>

Dalším možným nabývacím titulem vedoucím ke vzniku podílového spoluvlastnictví k věci může být nabývání přírůstků do podílového spoluvlastnictví. Zákon jimi má na mysli plody, užitky i přírůstky tvořící prvně součást věci, ze které vzešly, ale oddělením se stávají věci v právním slova smyslu a tedy jako takové i samostatným způsobilým předmětem vlastnického či spoluvlastnického práva. Vycházím z ustanovení § 123 a § 135a OZ, která zaručují spoluvlastníkům oprávnění požívat plody a užitky předmětu jejich spoluvlastnického práva, přičemž jejich oddělením od věci hlavní, tedy od předmětu jejich spoluvlastnického práva náleží do jejich spoluvlastnictví.<sup>68</sup> Neznamená to však to, že pokud jeden ze spoluvlastníků oddělí plody od mateřské věci nacházející se v podílovém spoluvlastnictví (například ze společného stromu si ořeže jablka), budou tyto plody pouze v jeho výlučném vlastnictví. K tomu by mohlo dojít pouze na základě určité dohody mezi všemi spoluvlastníky společné mateřské věci. Nebylo-li by takové dohody, pak by se jednalo o bezdůvodné obohacení na straně dotyčného spoluvlastníka.<sup>69</sup> Situaci lze předvést na jednoduchém příkladě. Budeme-li na pozemku, který je v podílovém spoluvlastnictví několika osob, pěstovat jahodníky, pak po oddělení se jejich plody - jahody - stávají samostatnými věcmi a spadají do podílového spoluvlastnictví majitelů pozemku, na němž jahodníky rostou, není-li jimi dohodnuto jinak.

---

<sup>67</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 43 - 44.

<sup>68</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 43.

<sup>69</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. července 2003, sp. zn. 22 Cdo 509/2003

Jinými skutečnostmi vedoucími ke vzniku podílového spoluvlastnictví ze zákona mohou být ty, které se nacházejí v ustanoveních § 872 odst. 1 až 4 a § 833 a 834 OZ. Prvně zmíněná ustanovení se týkají změny práva osobního užívání pozemku v právo vlastnické, respektive spoluvlastnické k pozemku od 1. 1. 1992. Druhá ustanovení se vztahují ke smlouvě o sdružení a spoluvlastnictví účastníků sdružení k poskytnutým penězům, jiným druhovým věcem a k majetku z výkonu společné činnosti těchto účastníků.<sup>70</sup>

Dalším originárním způsobem nabytí spoluvlastnického práva je zajisté vytvoření či zhotovení nové věci, která teprve bude společným předmětem spoluvlastnického vztahu. V judikatuře soudů se lze nejčastěji setkat s vytvářením, lépe řečeno budováním nemovité věci činnostmi více osob, tedy budoucích spoluvlastníků. Tuto situaci musíme odlišit od zpracování věci, kdy dojde k zpracování věcí dvou a více vlastníků, aniž by se předem nějak dohodli na založení spoluvlastnického vztahu k nově vytvořené věci. U zhotovení nové věci je důležitá právě pro vznik spoluvlastnického vztahu k vytvořené věci dohoda mezi budoucími spoluvlastníky o založení spoluvlastnického vztahu. Zmiňovala jsem se o ní již v souvislosti se smluvním nabytím spoluvlastnictví, a proto pouze odkáži na výše uvedené skutečnosti.<sup>71</sup> Na tomto místě pouze doplním, že judikatura za vlastníka stavby považuje stavebníka, tedy osobu, která provádí (provedla) stavbu a projeví současně potřebnou vůli být jejím vlastníkem, přičemž nerozhoduje, zda ke stavbě užil vlastního nebo cizího materiálu.<sup>72</sup> To znamená, že v případě několika osob, které společně budují stavbu a z jejich dohody vyplývá jejich vůle založit tímto spoluvlastnický vztah k nově vzniklé stavbě, pak všichni budou spoluvlastníky této stavby. Velmi početná judikatura dokonce dodává, že „pokud stavbu provádí více osob, které o vlastnictví k nové stavbě neuzavřely žádnou dohodu, přičemž z okolností věci není zřejmé, že mělo jít o stavbu ve vlastnictví jen některých z těchto osob (jako v případě pouhé sousedské či rodinné výpomoci se stavebními pracemi), nelze vyloučit závěr, že stavebníky v občanskoprávním smyslu jsou všechny tyto osoby, které se stávají podílovými spoluvlastníky stavby.“<sup>73</sup>

---

<sup>70</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 44 - 45.

<sup>71</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 47 - 48.

<sup>72</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. listopadu 2002, sp. zn. 22 Cdo 761/2001 (viz. BALÁK, František a kol. *Občanský zákoník s judikaturou a souvisejícími předpisy*. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 232.), obdobně Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. června 2007, sp. zn. 22 Cdo 2258/2007

<sup>73</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. listopadu 2002, sp. zn. 22 Cdo 1174/2001, obdobně Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. listopadu 2005, sp. zn. 22 Cdo 2062/2005, obdobně Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. června 2007, sp. zn. 22 Cdo 2258/2007

## 4. Problematika spoluvlastnických podílů

### 4.1 Pojem „spoluvlastnický podíl“

Institut spoluvlastnického podílu je vedle plurality subjektů charakteristickým prvkem podílového spoluvlastnictví.<sup>74</sup> Spoluvlastnický podíl je judikaturou soudů pojmán za samostatnou věc v právním slova smyslu, která může být předmětem právních dispozic.<sup>75</sup> Pokud se týká samotného pojmu podílu na společné věci, kterým je nadán určitý spoluvlastník, pak nám jej občanský zákoník v ustanovení § 137 odst. 1 vymezuje jako „určitou míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci.“<sup>76</sup> Občanský zákoník, jak již bylo v této práci poukázáno, staví na ideálním podílu na společné věci, neboť podíl vyjadřuje pouze míru účasti na právech a povinnostech k ní se vztahujících, nikoliv její konkrétně vymezenou část. Což však zároveň nevylučuje, že by každý ze spoluvlastníků mohl užívat určitou konkrétní část společné věci, například jeden ze spoluvlastníků by užíval 1. patro a druhý spoluvlastník 2. patro společného domu. To už je však záležitost užívání společné věci a záleží především na dohodě mezi spoluvlastníky. Podíl tedy, jinak řečeno, odpovídá určitému rozsahu spoluvlastnických práv a povinností souvisejících se společnou věcí a neodpovídá ani konkrétní ani ideální části společné věci, neboť se nedělí samotná věc, ale právo k ní, a to pouze pomyslně.<sup>77</sup> Situaci podstaty ideálního podílu znázorním na konkrétním příkladu s použitím teoretických znalostí z předchozích kapitol. Budeme-li mít tři spoluvlastníky osobního automobilu, pak jejich podíly neznamenaají to, že podílu spoluvlastníka A odpovídá reálná část automobilu, například volant a kola, podílu spoluvlastníka B sedadla ve vozidle a výfuk a podílu spoluvlastníka C zbývající části automobilu, přičemž není vyloučeno, že by samozřejmě tyto části každý z nich mohl reálně užívat, pokud by to bylo prakticky možné. Vychází se z existence jediného vlastnického práva spoluvlastníků, jímž jsou nadáni všichni dohromady, tedy že spoluvlastníci A, B, C tvoří dohromady ke společnému automobilu jednoho výlučného vlastníka s příslušnými vlastnickými oprávněními a jejich jednotlivé spoluvlastnické podíly představují pouze rozsah účasti každého z nich na tomto vlastnickém právu k automobilu. Nedochozí tedy k reálnému ani k pomyslnému dělení automobilu mezi spoluvlastníky, ale pouze k pomyslnému dělení práv a povinností k němu, jejichž rozsah je právě vyjádřen ideálními podíly. Zatímco k automobilu se každý z nich chová jako spoluvlastník, to znamená,

<sup>74</sup> ZUKLÍNOVÁ, Michaela. In ELIÁŠ, Karel a kol. (ed). *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek § 1 – 487*. Praha: Linde, a. s., 2008, s. 617 (§ 136 odst. 1 občanského zákoníku).

<sup>75</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. července 2000, sp. zn. 24 Cdo 861/2000

<sup>76</sup> ustanovení § 137 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších právních předpisů

<sup>77</sup> HOLUB, Milan, POKORNÝ, Milan. In HOLUB, Milan a kol. (ed). *Občanský zákoník. Komentář. 1. svazek § 1 – 487*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Linde, a. s., 2003, s. 324 - 327 (§ 136 odst. 1 a § 137 občanského zákoníku).

že je do jisté míry na svých oprávněních ke společnému automobilu omezen stejným oprávněním ostatních spoluvlastníků, pak ale každý z nich je výlučným vlastníkem svého spoluvlastnického podílu a může s ním libovolně nakládat. Snad jediné zásadní omezení v tomto směru je institut zákonného předkupního práva.

Podílem lze vymezit právní postavení a rozsah účasti jednotlivého spoluvlastníka ve spoluvlastnickém vztahu, které se od právních postavení a rozsahu účasti ostatních spoluvlastníků liší pouze kvantitativně.<sup>78</sup> Samotný rozsah účasti ve spoluvlastnickém vztahu vyjádřený spoluvlastnickým podílem se projeví zejména při rozhodování o hospodaření se společnou věcí a při nakládání s ní, při rozdělování nákladů a užitků společné věci, při odkupu nabízeného spoluvlastnického podílu ostatními spoluvlastníky v rámci institutu zákonného předkupního práva a také při zrušení a vypořádání spoluvlastnického vztahu a rozdělení společné věci.<sup>79</sup>

## 4.2 Výše spoluvlastnického podílu a určení této výše

Pokud se týká výše neboli velikosti spoluvlastnického podílu, pak ta zpravidla vyplývá z důvodů vedoucích ke vzniku spoluvlastnického vztahu. Občanský zákoník nestanoví konkrétní výši podílů, která by byla všeobecně použitelná pro všechny spoluvlastnické vztahy. Avšak občanský zákoník v ustanovení § 137 odst. 2 podpůrně stanoví stejnou velikost podílů. K tomuto ustanovení se přistupuje až tehdy, není-li výše podílů určena jinými způsoby – právním předpisem nebo dohodou spoluvlastníků. Z praxe se však vymezily i další skutečnosti, ze kterých lze určit velikost podílu. Shrneme-li všechny tyto způsoby, pak velikost podílu může být stanovena v rámci určitého právního úkonu, právního předpisu, případně i z rozhodnutí státního orgánu, zejména soudu. Pokud podíl nevyplývá ani z jedné z těchto skutečností, pak nastupuje zmíněné ustanovení § 137 odst. 2 OZ. Dokonce je možné změnit velikost existujících spoluvlastnických podílů, ale pouze způsobem vedoucím k vzniku či zániku podílového spoluvlastnictví. Jiný způsob se nepřipouští.<sup>80</sup>

Nejprve vezmeme v úvahu právní úkony. U jednostranného právního úkonu přichází v úvahu určení velikosti dědických spoluvlastnických podílů dědiců zůstavitelem v závěti (více viz. vznik podílového spoluvlastnictví děděním). U dvoustranného či vícestranného právního úkonu je zapotřebí zmínit dohodu dvou či více spoluvlastníků o velikosti spoluvlastnických podílů, kterou výslovně uvádí i občanský zákoník. Ta může představovat součást převodní

---

<sup>78</sup> VÁŽNÝ, Jan. *Soustava práva římského, díl II. Vlastnictví a práva věcná*. Brno: Československý akademický spolek Právnický, 1937, s. 63 – 67.

<sup>79</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 76.

<sup>80</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 78 – 80.

smlouvy, na jejímž základě dochází k nabytí spoluvlastnictví k převáděné věci, například u kupní nebo darovací smlouvy, jindy mohou obstát i jako samostatné dohody (nebo i jako součást dohody o založení spoluvlastnického vztahu), například u nabytí spoluvlastnictví k nově zhotovené věci. Co do formy dohod není opět stanovena zákonem, to znamená, že může dojít k jejímu uzavření písemně, ústně i konkludentně.<sup>81</sup> Je zapotřebí i uvést, že pokud smlouva nebude obsahovat velikost podílů, pak to nezpůsobuje její neplatnost, ale pouze nastupuje subsidiárně ustanovení § 137 odst. 2 OZ.<sup>82</sup>

Další skutečnost, ze které může vyplývat velikost spoluvlastnického podílu, jsou právní předpisy. V důsledku toho, že tato kategorie vychází nejen ze samotného občanského zákoníku, ale i z jiných právních předpisů, uvedu příkladem pouze některé v souvislosti s občanským zákoníkem. Tento zákon určuje opět podpůrně velikost spoluvlastnických podílů například u smlouvy o sdružení, pokud se týká majetku získaného výkonem společné činnosti účastníků sdružení. Tento majetek spadá podle ustanovení § 834 OZ do spoluvlastnictví a dle následujícího ustanovení § 835 odst. 1 téhož zákona jsou jednotlivé spoluvlastnické podíly na majetku stejné velikosti, pokud smlouva o sdružení nestanoví velikost podílů jinak. Jiný příklad z občanského zákoníku vyplývá z ustanovení § 473 až § 475a v souvislosti s děděním ze zákona, kde zákon stanoví pro jednotlivé dědické skupiny současně i velikost dědických podílů. Dále občanský zákoník obsahuje ustanovení § 150 odst. 4<sup>83</sup> v souvislosti s vypořádáním společného jmění manželů, kde pro režim věcí movitých a nemovitých věcí platí podílové spoluvlastnictví se stejnými podíly, není-li společné jmění manželů vypořádáno do tří let od jeho zániku nebo nedošlo k podání návrhu k soudu o vypořádání do tří let od zániku společného jmění manželů.<sup>84</sup>

K určení spoluvlastnických podílů může dojít i na základě rozhodnutí státního orgánu, zejména soudu. Ten určí velikost podílů například v rámci zrušení a vypořádání společného jmění manželů nebo podílového spoluvlastnictví tak, že celou dříve společnou věc či její část přikáže do podílového spoluvlastnictví bývalých manželů nebo některých bývalých spoluvlastníků.<sup>85</sup> Tyto podíly mohou mít soudem stanovenou i jinou velikost, než která byla v bývalých vlastnických vztazích doposud. Soud může také určit spoluvlastnické podíly svým pravomocným

<sup>81</sup> NESNÍDAL, Jiří. Vlastnit ideální podíl nemusí být ideální. *Ekonom*, 1996, roč. 40, č. 46, s. 71 – 72.

<sup>82</sup> HOLUB, Milan a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, a. s., 2002, s. 206 – 207.

<sup>83</sup> Ustanovení § 150 odst. 4 OZ: „Nedošlo-li do tří let od zániku společného jmění manželů k jeho vypořádání dohodou nebo nebyl-li do tří let od jeho zániku podán návrh na jeho vypořádání rozhodnutím soudu, platí ohledně movitých věcí, že se manželé vypořádali podle stavu, v jakém každý z nich věci ze společného jmění manželů pro potřebu svou, své rodiny a domácnosti vylučně jako vlastník užívá. O ostatních movitých věcech a o nemovitých věcech platí, že jsou v podílovém spoluvlastnictví a že podíly obou spoluvlastníků jsou stejné; totéž platí přiměřeně o ostatních majetkových právech, pohledávkách a závazcích manželům společných.“

<sup>84</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 79.

<sup>85</sup> Tamtéž.

rozhodnutím, kterým končí dědické řízení, a dá tak za vznik podílovému spoluvlastnictví k věci, která byla předmětem dědictví (více viz. vznik podílového spoluvlastnictví děděním).<sup>86</sup>

Nelze-li tedy určit velikost podílů z těchto zmíněných skutečností, nastupuje podpůrně ustanovení § 137 odst. 2 OZ. Ten stanoví stejnou velikost spoluvlastnických podílů tak, že například u třech spoluvlastníků A, B, C spoluvlastník A oplývá 1/3, spoluvlastník B také 1/3 a spoluvlastník C stejně tak 1/3. Číselné vyjádření velikosti spoluvlastnického podílu však nemusí být stanoveno pouze zlomkem, ale také procentně, například u třech spoluvlastníků A, B, C s nesejnou velikostí podílů je spoluvlastník A nadán 30 %, spoluvlastník B 40 % a spoluvlastník C 30 %.<sup>87</sup>

---

<sup>86</sup> HOLUB, Milan a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, a. s., 2002, s. 208 – 209.

<sup>87</sup> HOLUB, Milan a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, a. s., 2002, s. 206.

## 5. Práva a povinnosti vyplývající z podílového spoluvlastnictví

### 5.1 Práva a povinnosti mezi spoluvlastníky společné věci navzájem

Na tomto místě se budu zabývat především hospodařením spoluvlastníků se společnou věcí a z toho vyplývajících právy a povinnostmi spoluvlastníků mezi nimi.

Občanský zákoník se o hospodaření se společnou věcí zmiňuje v ustanovení § 139 odst. 2 a 3. Jaké úkony spadají pod pojem hospodaření se společnou věcí, vymezila postupem času velmi bohatá judikatura soudů. Dá se tedy říci, že pod hospodaření se společnou věcí můžeme zařadit veškeré úkony důležité zejména pro její správu, údržbu, úpravu, opravu, vylepšení či zhoršení její kvality i kvantity, změnu, rozdělení jejich užitků, ale také úkony směřující k zániku společné věci. Tento výčet nadále judikatura doplňuje a obohacuje, například o rozsah užívání či neužívání společné věci jednotlivými spoluvlastníky (například užívání bytové jednotky některým ze spoluvlastníků v domě, který je v podílovém spoluvlastnictví spoluvlastníků), pronájem společné věci třetí osobě či nesení nákladů a investic do společné věci. Při rozhodování o hospodaření se společnou věcí hrají zásadní roli velikosti spoluvlastnických podílů, podle nichž se pak počítá potřebná většina pro přijetí příslušného rozhodnutí o učinění úkonu, který spadá pod hospodaření se společnou věcí. To znamená, že rozhodování je zde založeno na většinovém principu (tzv. majorizačním principu). Dosáhne-li se většinového rozhodnutí, bude považováno za přijaté a závazné pro všechny spoluvlastníky, tedy budou se dle něj všichni z nich řídit a to i ti spoluvlastníci, kteří s ním nesouhlasili.<sup>88</sup> Minoritní přehlasování spoluvlastníci nemají v zásadě v rukou právní obranu proti většinovému rozhodnutí.<sup>89</sup> Výjimku však občanský zákoník uvádí u rozhodnutí ohledně důležité změny společné věci. V tomto případě mají minoritní spoluvlastníci právo bránit se soudní cestou tak, aby soud o takovéto změně sám rozhodl (§ 139 odst. 3 OZ).<sup>90</sup> Co však pod případ důležité změny společné věci je možno zařadit a co již ne, se snaží vymezit zpravidla judikatura soudů a toto vymezení se nejeví vůbec jako jednoduchá záležitost. Je jí potřeba především odlišit od běžné změny společné věci a také od změny základní věcné podstaty společné věci. Dokonce se může vymezení lišit případ od případu v závislosti na konkrétních okolnostech jednotlivých případů. Prozatím lze

<sup>88</sup> ZUKLÍNOVÁ, Michaela. In ELIÁŠ, Karel a kol. (ed). *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek* § 1 – 487. Praha: Linde, a. s., 2008, s. 622 – 623, 626 (§ 139 občanského zákoníku).

<sup>89</sup> „*Stanoví-li zákon, že rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti jejich podílů, pak z toho vyplývá, že nerozhoduje jen většina, aniž by menšinovému spoluvlastníku byla dána jakákoliv možnost, aby se pro zamýšlené konání mohl rovněž rozhodnout či se k němu vyjádřit. Pokud by menšinovému spoluvlastníku vůbec nebyla dána možnost vyjádřit se k zamýšlenému úkonu představujícímu hospodaření se společnou věcí, pak i za situace, kdy by s takovým úkonem souhlasila většina spoluvlastníků, počítaná podle velikosti podílů, nejde o rozhodnutí většiny ve smyslu § 139 odst. 2 obč. zák. V takovém případě by šlo z hlediska hospodaření spoluvlastníků se společnou věcí o neplatný právní úkon.*“ (viz. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. srpna 2005, sp. zn. 22 Cdo 277/2005)

<sup>90</sup> KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 1. 5. jubilejní aktualizované vydání*. Praha : Wolters Kluwer, a. s., 2009, s. 329 – 330.

z judikatury soudů vypořádat, že „za důležitou změnu lze považovat obvykle případy, kdy dochází at' již k dočasné nebo trvalé změně ekonomického využití společné věci, aniž by se však měnila její základní věcná podstata nebo docházelo ke změně v okruhu spoluvlastníků. K důležitým změnám společné věci tak patří například změna stavebního pozemku na zemědělský, změna stavebního určení budovy z obytné budovy na kancelářskou, přestavba společného domu, zásadní rekonstrukční práce na společném domě apod. O důležitou změnu společné věci se nejedná tam, kde se rozhoduje o tom, komu bude pronajata část společné nemovitosti, jejíž účelové určení zůstalo nezměněno.“<sup>91</sup> Pokud se však týká samotné základní věcné podstaty společné věci, pak tato může být změněna pouze na základě dohody všech spoluvlastníků. Tento případ již nelze zařadit pod hospodaření se společnou věcí na základě principu majorizace, především z toho důvodu, že touto změnou dochází již k samotné celkové změně předmětu spoluvlastnického vztahu, nikoliv jen ke změně ekonomického využití společné věci. Bude-li dán byť jediný nesouhlas některého ze spoluvlastníků, pak nelze přistoupit k takovéto změně, neboť jeho nesouhlasné stanovisko nelze zvrátit ani nahradit soudním rozhodnutím. Učinil-li některý ze spoluvlastníků takovou změnu, aniž by měl přivolení ostatních spoluvlastníků nebo dokonce přes jejich nesouhlas, pak jde z jeho strany o neoprávněný zásah do spoluvlastnických práv ostatních a tito se mohou bránit prostřednictvím ustanovení § 126 OZ, případně vznikla-li jim škoda zásahem, pak se mohou domáhat i náhrady škody.<sup>92</sup>

Zajímavou připomínkou, kterou uvedl Mgr. Michal Králík, Ph.D. i na základě soudní praxe, je i dle mého názoru správně podotknuto, pokud se týká možnosti většinové rozhodnutí zvrátit v důsledku jeho rozporu s dobrými mravy či zákonem, což je potřeba posuzovat v každém konkrétním případě zvlášť a s přihlédnutím ke všem okolnostem.<sup>93</sup> Jinou možností jakési soudní obrany, kterou přiznává i soudní praxe, je domáhání se soudního zrušení a vypořádání spoluvlastnického vztahu.<sup>94</sup> Soud bude dále na návrh kteréhokoliv ze spoluvlastníků, byť rozmezím návrhu není vázán, řešit také otázku, kdy se při rozhodování o hospodaření se společnou věcí nedosáhne požadované většiny nebo se dosáhne rovnosti hlasů spoluvlastníků, tedy příslušný majorizační princip se neuplatní, nebo kdy se nedosáhne příslušné dohody spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí, respektive dojde k neshodě mezi nimi (§ 139 odst. 2 OZ). Soud tedy svým konstitutivním rozhodnutím směřuje k upravení či dořešení vzájemných spoluvlastnických vztahů, ve kterých došlo k problematickým otázkám ohledně hospodaření se společnou věcí, respektive k nahrazení dohody spoluvlastníků o tomto, k níž však předtím nedošlo, nebo k nahrazení rozhodnutí většiny spoluvlastníků, kterého nebylo dosaženo. Z tohoto hlediska lze tedy vyvozovat, že není však vyloučeno, aby se o hospodaření se společnou

<sup>91</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 149 - 150.

<sup>92</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. listopadu 1987, sp. zn. 3 Cz 3/87 (R 27/1989)

<sup>93</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 123 – 124.

<sup>94</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. března 1953, sp. zn. Cz 25/53 (R 120/1953)



věcí spoluvlastníci dohodli jinak, než stanoví zákon. V rámci příslušné dohody si mohou spoluvlastníci vymezit způsob a rozsah hospodaření se společnou věcí, jakož i jednotlivá práva a povinnosti týkající se společné věci. Je však zapotřebí, aby takováto dohoda byla uzavřena platně všemi spoluvlastníky a co do její formy opět není zákonem stanovena. Proto k ní může dojít písemně, ústně či konkludentně, například tak, že spoluvlastníci určitým způsobem společnou věc užívají, aniž by se výslovně domluvili, a tento způsob užívání mezi nimi nečiní žádné potíže, tudíž z jejich jednání a ze všech okolností případu je patrný souhlas všech spoluvlastníků s tímto způsobem hospodaření a také vůle upravit takto vzájemná práva a povinnosti. Zákon nestanoví ani dobu, na kterou může být dohoda uzavřena. To znamená, že záleží na vůli spoluvlastníků, zda ji uzavřou na dobu určitou či neurčitou. S tím souvisí i otázka možnosti jejího odvolání a zrušení, což judikatura výslovně umožnila v případech osobních a majetkových změn poměrů spoluvlastníků nebo změn společné věci. Samozřejmě může být úplně zrušena a nahrazena či jen částečně měněna i uzavřením nové dohody o vzájemných právech a povinnostech plynoucích z hospodaření se společnou věcí opět všemi spoluvlastníky.<sup>95</sup> Podle mého názoru taková dohoda může být i součástí některého úkonu vedoucího ke vzniku samotného podílového spoluvlastnictví. To znamená například u vytvoření nové věci společnou činností budoucích spoluvlastníků společně vytvářené věci v rámci dohody o založení spoluvlastnického vztahu, kde může být spoluvlastníky dohodnut i způsob hospodaření se společnou věcí. Nebo v případě, že se dědicové v rámci soudem schválené dohody o vypořádání dědictví dohodnou nejen na tom, že věc z dědictví jim připadne do podílového spoluvlastnictví, ale i na konkrétním hospodaření s touto věcí.

Od hospodaření se společnou věcí musíme odlišovat případy, na které současný občanský zákoník bohužel zapomíná a musí pak tyto situace za něj řešit soudní praxe a odborné kruhy. Těmito případy jsou takové, které nespadají pod hospodaření se společnou věcí, respektive jeho mantinely důsledně přesahují, a proto se u nich neuplatní klasický většinový princip rozhodování, ale souhlas všech spoluvlastníků s prováděnými úkony týkající se společné věci. K těmto případům judikatura soudů řadí zpravidla úplatné a bezúplatné převody celé společné věci na třetí osobu, likvidace společné věci, zřízení zástavního práva či věcného břemene ke společné věci, případně i výše zmíněnou změnu samotné základní věcné podstaty společné věci.<sup>96</sup>

Nejvýznamnějším způsobem hospodaření se společnou věcí je bezpochyby její užívání.<sup>97</sup> Uživací právo spadá mezi základní vlastnická oprávnění vymezená v ustanovení

---

<sup>95</sup> HOLUB, Milan a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, a. s., 2002, s. 212 - 215.

<sup>96</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 83 - 86.

<sup>97</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. ledna 1999, sp. zn. 22 Cdo 2528/98

§ 123 OZ. Společná věc může být užívána nejenom samotnými spoluvlastníky, ale na základě jejich rozhodnutí i jinými osobami, například v důsledku pronájmu společné věci. Na způsobu a rozsahu užívání společné věci se zpravidla dohodnou sami spoluvlastníci. Nemají-li takovou dohodu, pak se uplatní obecný zákonný princip většinového rozhodování o užívání společné věci, kterým dokonce mohou většinoví spoluvlastníci znemožnit vykonávat užívací právo některým ze spoluvlastníků ke společné věci v rozsahu jeho spoluvlastnického podílu za odpovídající kompenzaci,<sup>98</sup> případně zde může ingerovat i soud v rámci ustanovení § 139 odst. 2 a 3 OZ. Soudní praxe vymezila, že ať již na základě dohody spoluvlastníků, většinového rozhodnutí nebo rozhodnutí soudu může být společná věc užívána pouze jedním ze spoluvlastníků a ostatním je pak tento povinen poskytnout odpovídající náhradu. Je to především z toho důvodu, že jinému spoluvlastníku je takto odejmuta možnost vykonávat své spoluvlastnické oprávnění užívat společnou věc a v důsledku toho má nárok na přiměřenou kompenzaci za toto krácení svého práva. Jinou možností je také užívání společné věci všemi spoluvlastníky tak, že se budou v užívání střídat po uplynutí dohodnutých časových intervalů, tedy jinak řečeno, že věc bude užívána každým z nich po určitou dobu. Pokud by se například jednalo o společnou věc, jejíž jednotlivé součásti je možno reálně užívat zvlášť, pak by v úvahu přicházela i možnost, že každý ze spoluvlastníků bude užívat pouze jemu přidělenou, případně oddělenou část věci. Samozřejmě může dojít i k různým kombinacím,<sup>99</sup> například u spoluvlastníků pozemku A, B, C každý ze spoluvlastníků A a B zvlášť užívá sám přesně vymezené části společného pozemku a třetímu spoluvlastníku C poskytují příslušnou náhradu a po určitém čase se vymění tak, že spoluvlastník C bude sám využívat celý pozemek a spoluvlastníkům A a B poskytne odpovídající náhradu. Nelze neuvést i možnost spoluvlastníků společnou věc vůbec neužívat jako součást vlastnických oprávnění - užívání společné věci. Může však nastat i situace, kdy některý ze spoluvlastníků bude užívat společnou věc nad rozsah svého oprávnění stanovený jeho spoluvlastnickým podílem, dohodou spoluvlastníků, většinovým rozhodnutím či rozhodnutím soudu. V tomto případě na jeho straně dochází k bezdůvodnému obohacení dle ustanovení § 451 a násl. OZ a jako takto neoprávněně získané obohacení na úkor ostatních spoluvlastníků je povinen jej spoluvlastníkům vydat, nedohodnou-li si spoluvlastníci něco jiného. Jelikož v tomto případě nelze dost dobře vydat zpět obohacení, tedy výkon užívacího práva, pak dle ustanovení § 458 OZ je tento spoluvlastník povinen k finanční

---

<sup>98</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. listopadu 1999, sp. zn. 2 Cdon 1313/97

<sup>99</sup> Stanovisko Nejvyššího soudu v Bratislavě ze dne 8. března 1973, sp. zn. Cpj 8/72 (R 54/1973)

kompenzaci, tedy k peněžité náhradě ostatním spoluvlastníkům, kteří ve svém důsledku nemohou užívat společnou věc v mezích odpovídajících jejich spoluvlastnickým podílům.<sup>100</sup>

## 5.2 Práva a povinnosti mezi spoluvlastníky společné věci ve vztahu k třetím osobám

### 5.2.1 Obecná charakteristika

Občanský zákoník se vztahu podílových spoluvlastníků navenek vůči třetím osobám věnuje v rámci ustanovení § 139 v odstavci prvním, kde nám vymezuje solidární oprávněnost i vázanost všech spoluvlastníků společné věci z právních úkonů věci se týkajících.<sup>101</sup> Pro solidární oprávněnost či zavázanost všech spoluvlastníků je bez významu, činí-li právní úkon ve vztahu ke společné věci jen jeden z nich, několik z nich či všichni spoluvlastníci společně, neboť jsou v tomto ohledu považováni za jeden jednající subjekt.<sup>102</sup> Avšak pro učinění tohoto právního úkonu je důležitá dohoda všech podílových spoluvlastníků nebo většinové rozhodnutí spoluvlastníků dle velikosti spoluvlastnických podílů, případně rozhodnutí soudu (§ 139 odst. 2 OZ).<sup>103</sup> Zároveň je třeba uvést, že ustanovení § 139 odst. 1 OZ je označováno za kogentní ustanovení, to znamená, že se od něj nelze odchýlit dohodou spoluvlastníků. Z toho vyplývá, že jiný režim než je solidární, který vyžaduje zákon, nepřipadá v úvahu.<sup>104</sup> Jinak řečeno, nám zákon sám vymezuje tímto aktivní a pasivní solidaritu spoluvlastníků společné věci, kterou nám zakládá příslušný právní úkon. Tyto úkony zahrnují především nakládání se společnou věcí, nikoliv však úkony, které mají za následek to, že věc se společnou věcí tímto úkonem teprve stane, ani úkony, které může činit pouze spoluvlastník sám, neboť se týkají pouze jeho spoluvlastnického podílu, se kterým je jako výlučný vlastník oprávněn nakládat jen on, nikoliv ostatní spoluvlastníci. Na konkrétním případě lze vystihnout, že pod tyto úkony nespadá tedy ten, kdy podíloví spoluvlastníci kupují automobil, jenž se teprve jejich společnou

<sup>100</sup> KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 1*. 5. jubilejní aktualizované vydání. Praha : Wolters Kluwer, a. s., 2009, s. 330. Obdobně Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. prosince 2009, sp. zn. 30 Cdo 4894/2007.

<sup>101</sup> Ustanovení § 139 odst. 1 občanského zákoníku přesně zní: „Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně.“

<sup>102</sup> ZUKLÍNOVÁ, Michaela. In ELIÁŠ, Karel a kol. (ed). *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek § 1 – 487*. Praha: Linde, a. s., 2008, s. 622 (§ 139 odst. 1 občanského zákoníku).

<sup>103</sup> Judikatura uvádí, že pro to, aby mohlo být poukazováno na aktivní (stejně tak i pasivní) solidaritnost založenou právním úkonem, je zapotřebí nejprve dohody všech spoluvlastníků, případně příslušného většinového rozhodnutí podle velikosti spoluvlastnických podílů o úkonu, který má být učiněn jedním spoluvlastníkem, několika či všemi spoluvlastníky. Dohoda nebo většinové rozhodnutí ve své podstatě tvoří nejen předpoklad či podmínku pro to, aby příslušný právní úkon mohl být vůbec platně učiněn, ale zároveň jakýsi předpoklad pro založení solidarity spoluvlastníků. Nelze proto, aby například menšinový spoluvlastník provedl zvýšení nájemného v pronajímaném bytě, který je součástí domu v podílovém spoluvlastnictví, aniž by takovýto právní úkon nevycházel z dohody všech spoluvlastníků nebo z většinového rozhodnutí o hospodaření se společnou věcí, pod které stanovení výše nájemného spadá. (Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. června 2009, sp. zn. 22 Cdo 307/2008)

<sup>104</sup> ZUKLÍNOVÁ, Michaela. In ELIÁŠ, Karel a kol. (ed). *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek § 1 – 487*. Praha: Linde, a. s., 2008, s. 622 (§ 139 občanského zákoníku).

věci má tedy stát. To znamená, že v této fázi ještě nejsou bez dalšího solidárně vázáni k zaplacení kupní ceny automobilu, neboť se nejedná o úkon, který by se týkal společné věci, jelikož automobil jí ještě není. Tudiž se nedotýká tohoto případu režim ustanovení § 139 odst. 1 OZ, který jinak zakládá závazkovou solidárnost spoluvlastníků.<sup>105</sup> Opačnou situaci, která by pod režim tohoto ustanovení právě spadala, by byla ta, že by se již týkala automobilu jako společné věci. Tedy spoluvlastníci by na základě uzavřené smlouvy o opravě věci nechali v autoservisu opravit společný porouchaný automobil. Za provedenou opravu jsou spoluvlastníci povinni uhradit její cenu solidárně.

Judikatura a s ní souhlasící odborná literatura pod režim ustanovení § 139 odst. 1 OZ, leč obsahuje pouze zmínku o právních úkonech, zařadila analogicky vcelku vzato i logicky protiprávní úkony nebo objektivní stavy (například bezdůvodné obohacení). Tedy rozsah zmíněného ustanovení je v praxi rozšiřován oproti tomu, jak jej pojímá zákon sám.<sup>106</sup> Proto budu-li v této kapitole hovořit o právních úkonech, budu mít současně na mysli i protiprávní úkony i objektivní stavy.

Do vztahů spoluvlastníků ke třetím osobám lze také zařadit i jejich právo na příslušnou ochranu vůči těmto třetím osobám a naopak i právo třetích osob na ochranu vůči těmto spoluvlastníkům.<sup>107</sup>

## 5.2.2 Pasivní solidarita spoluvlastníků jako spoludlužníků

Jak jsem již v obecné charakteristice zmínila, učiní-li jeden, více či všichni spoluvlastníci určitý právní úkon ohledně společné věci spadající pod režim ustanovení § 139 odst. 1 OZ, pak všichni podíloví spoluvlastníci společné věci budou účinky tohoto úkonu vázáni a to rukou společnou a nerozdílnou, tedy solidárně. Jinak řečeno, tímto úkonem založí pasivní solidaritu na jejich straně, což sice ustanovení § 139 odst. 1 OZ předpokládá, ale v následujících ustanoveních se jí již nevěnuje a nekonkretizuje ji. Z tohoto důvodu je zapotřebí obrátit se na obecná ustanovení v rámci závazkového občanského práva, konkrétně na ustanovení § 511 OZ.<sup>108</sup> Solidaritu spoluvlastníků jako spoludlužníků, tedy pasivní solidaritu lze vymezit za použití ustanovení § 511 OZ jako společný závazek spoluvlastníků, který vznikl příslušným právním úkonem vztahujícím se ke společné věci spoluvlastníků, plnit celý z úkonu vzniklý dluh jejich věřiteli společně a nerozdílně. Opačně řečeno, věřitel může od kteréhokoliv ze spoluvlastníků požadovat celé dlužné plnění či jeho část, přičemž tento vyzvaný spoluvlastník

<sup>105</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 107 - 108.

<sup>106</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 108 - 110.

<sup>107</sup> KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 1*. 5. jubilejní aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2009, s. 330 – 331.

<sup>108</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 110.

jej celý či jeho požadovanou část musí splnit a nemůže oponovat závazností jen do výše svého spoluvlastnického podílu, a stejně tak kterýkoli ze spoluvlastníků (případně i několik spoluvlastníků či všichni spoluvlastníci) může uhradit věřiteli celý dluh či jeho část, přičemž věřitel je povinen od něj celý či částečně uhrazovaný dluh převzít. Což však nevylučuje věřitelovo právo požadovat plnění nejen od jednoho spoluvlastníka, ale i od několika či všech spoluvlastníků co do celého dluhu nebo pouze do jeho určité části. Ve vztahu spoluvlastníků k věřiteli nehrají tedy roli spoluvlastnické podíly, tudíž se jich ani jedna ze stran nemůže dovolávat. Podíly se pak následně uplatní ve vztahu mezi jednotlivými spoluvlastníky, protože spoluvlastník, který splnil celý dluh či jeho část nad rozsah svého spoluvlastnického podílu, ať již z vlastní vůle nebo na základě vyzvání věřitelem, tedy ve své podstatě plnil i za ostatní spoluvlastníky, má poté právo odpovídající náhrady (tzv. regresu) od každého z nich právě dle velikosti spoluvlastnických podílů, nedohodnou-li se jinak. Zároveň je však třeba říci, že poskytne-li některý ze spoluvlastníků celý dluh věřiteli, ten už nemůže vyžadovat další stejné plnění od ostatních spoluvlastníků, neboť dluh jako takový v celé výši zanikl a tím i povinnost ostatních spoluvlastníků jej plnit vůči věřiteli. Pasivní solidarita určitým způsobem zajišťuje právní jistotu věřitele co do splnění jeho pohledávky spoluvlastníky jako spoludlužníky i co do jeho postavení a úspěšnosti vymáhání pohledávky před soudem.<sup>109</sup>

Pasivní solidarita může však vzniknout, jak již také bylo výše uvedeno, nejen právním úkonem, ale také úkonem protiprávním zakládajícím například solidární závazek spoluvlastníků nahradit škodu způsobenou úkonem jednoho, několika či všech spoluvlastníků, nebo i objektivním stavem zakládajícím například solidární závazek spoluvlastníků vydat bezdůvodné obohacení vzniklé z plnění uvedeného v ustanovení § 451 odst. 2 OZ, například z plnění bez právního důvodu nebo z právního důvodu, který později odpadl.<sup>110</sup>

Pro názornost podstaty pasivní solidarity lze vycházet z konkrétní judikatury soudů. Skutková podstata případu spočívala v tom, že všemi podílovými spoluvlastníky byla uzavřena neplatná nájemní smlouva s třetí osobou týkající se nebytových prostor, které byly právě v podílovém spoluvlastnictví. Z neplatné nebo zrušené smlouvy jsou si její strany povinny vrátit vzájemně poskytnutá plnění, neboť by jinak zakládala bezdůvodné obohacení (§ 457 OZ). Protože bylo ze strany třetí osoby plněno v podobě zaplacení nájemného za užívání nebytových prostor (dokonce ve výši překračující limity stanovené cenovými předpisy), pak na straně spoluvlastníků vznikl majetkový prospěch zakládající bezdůvodné obohacení, které jsou spoluvlastníci solidárně povinni třetí osobě vydat. Třetí osoba se obrátila se svou pohledávkou

---

<sup>109</sup> KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 2*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a. s., 2005, s. 79 - 81.

<sup>110</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 111.

vůči spoluvlastníkům jako spoludlužníkům na soud a domáhala se touto cestou vydání celého plnění, které zakládá bezdůvodné obohacení, byť pouze po jednom ze spoluvlastníků. Tento se ohradil, že nelze po něm požadovat celou výši bezdůvodného obohacení, ale jen jeho odpovídající část dle spoluvlastnického podílu. Načež soud uzavřel, že třetí osoba jako nájemce nebytových prostor může vymáhat plnou výši bezdůvodného obohacení vzniklé na straně solidárních spoludlužníků (spoluvlastníků) i jen na jednom z nich, neboť ti jsou z právních úkonů, byť neplatných, vázáni společně a nerozdílně. Ve vztahu k třetí osobě je tedy velikost spoluvlastnických podílů bez významu a uplatní se pouze ve vnitřním vztahu mezi spoluvlastníky v následném vypořádávání se.<sup>111</sup>

Pokud se bude týkat vzájemných vztahů mezi spoluvlastníky po tom, co některý ze spoluvlastníků uhradí třetí osobě celý solidární dluh, případně jeho část, která je však svým rozsahem větší, než odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu, platí již zmíněný regresní vztah. To znamená, že spoluvlastník, jenž takto plnil, se může dle ustanovení § 511 odst. 3 OZ domáhat na ostatních spoluvlastnících odpovídající regresní náhrady co do velikosti jejich spoluvlastnických podílů za podmínky, že si spoluvlastníci mezi sebou neujednali něco jiného. K tomu však Mgr. Michal Králík, Ph.D. uvádí a zároveň i správně argumentuje, že takovýto regresivní vztah s vypořádáním dle spoluvlastnických podílů, vzniká jen u právních úkonů platných a zároveň učiněných zákonným způsobem jako shodný projev vůle spoluvlastníků na základě dohody všech spoluvlastníků, na základě většinového rozhodnutí ohledně společné věci, případně na základě rozhodnutí soudu dle ustanovení § 139 odst. 2 OZ. Já bych zde však zařadila i úkony neplatné, jež však vychází z vůle všech spoluvlastníků v rámci jejich dohody nebo z vůle většiny spoluvlastníků v rámci většinového rozhodnutí, a to s poukázáním na uvedený praktický příklad z neplatné nájemní smlouvy nebytových prostor. Pokud se však jedná o úkony některého či některých ze spoluvlastníků ohledně společné věci, jež však mají za následek například vznik škody třetí osobě či na jejich základě převzaté bezdůvodného obohacení na úkor třetí osoby, a přitom tyto úkony neměly být po právu učiněny, protože nekorespondují s dohodou všech spoluvlastníků nebo s většinovým rozhodnutím spoluvlastníků<sup>112</sup> a tímto je lze shledat neplatnými úkony, přičemž ale k úhradě takto vzniklého dlužného plnění třetí „poškozené“ osobě (tedy k náhradě vzniklé škody z protiprávního jednání

---

<sup>111</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. února 2003, sp. zn. 33 Odo 85/2002 (viz. ŠARMAN, Jan. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv*. Praha: ASPI, a. s., 2006, s. 218.)

<sup>112</sup> Například pokud menšinový, případně i většinový spoluvlastník učinil úkon, který nebyl oprávněn vůbec učinit, protože dohodou spoluvlastníků či na základě většinového rozhodnutí bylo dospěno k tomu, že takovýto úkon ohledně společné věci nebude učiněn, nebo vůbec k žádné dohodě nebo rozhodování mezi spoluvlastníky nedošlo. Zároveň tímto tedy neplatným úkonem byla způsobena škoda třetí osobě či na její úkor bylo již získáno bezdůvodné obohacení z plnění, které již třetí osoba poskytla. Viz. KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 110 – 118.

či k vydání bezdůvodného obohacení) došlo jiným ze spoluvlastníků (případně i několika spoluvlastníky) odlišným od toho, který příslušný protiprávní úkon učinil či objektivní stav způsobil, tak se vzájemný vztah spoluvlastníků ohledně poskytnutého plnění bude vypořádávat nikoliv dle spoluvlastnických podílů, ale konkrétně podle ustanovení o bezdůvodném obohacení nebo je-li škůdců mezi spoluvlastníky více ustanoveními o odpovědnosti za škodu dle míry účasti na vzniku škody (§ 439 OZ), byť je těmito úkony založena pasivní solidarita spoluvlastníků. To znamená, byť z těchto úkonů budou vázáni všichni spoluvlastníci solidárně vůči třetí „poškozené“ osobě, tedy třetí osoba může po kterémkoliv z nich požadovat příslušnou náhradu škody nebo vydání bezdůvodného obohacení, a tudíž nemusí řešit vzájemné vnitřní vztahy mezi spoluvlastníky, přesto se následně po uhrazení dluhu třetí osobě některým ze spoluvlastníků či několika z nich vztahy mezi spoluvlastníky budou řešit tak, jak bylo výše naznačeno bez ohledu na výši spoluvlastnických podílů. Tento přístup považuji osobně i já za mnohem spravedlivější a příznivější vůči ostatním spoluvlastníkům, kteří s tím provedeným neplatným úkonem prakticky neměli co dočinění. Je zde zapotřebí však ještě uvést, že soudní praxe k tomu dále dovodila, že z těchto úkonů takto budou solidárně zavázáni všichni spoluvlastníci vůči třetím „poškozeným“ osobám, avšak výjimka je u úkonů spočívající v neplatných nebo zrušených smlouvách, z nichž budou takto zavázáni vůči třetí „poškozené“ osobě pouze spoluvlastníci, kteří jsou jejich smluvními stranami vedle třetí osoby, které jsou povinny si navzájem vydat již poskytnutá plnění z neplatné nebo zrušené smlouvy (§ 457 OZ). Toto má pak důsledek především v tom smyslu, že poté může neplatností smlouvy poškozená třetí osoba požadovat vydání bezdůvodného obohacení jen po spoluvlastnících, kteří neplatnou smlouvu uzavřeli. Zde je však třeba upozornit, že neplatnost je v tomto smyslu pojímána tak, že byla způsobena úkonem, který neměl být učiněn, například protože nevycházel z předchozí dohody spoluvlastníků nebo z většinového rozhodnutí.<sup>113</sup>

### 5.2.3 Aktivní solidarita spoluvlastníků jako spoluvěřitelů

Solidarita se může projevit u podílových spoluvlastníků i v podobě její aktivní formy. To znamená, že zatímco pasivní forma je stavěla do pozice spoludlužníků, pak aktivní solidarita je staví do role spoluvěřitelů. Tato forma solidarity opět vyplývá z ustanovení § 139 odst. 1 OZ, kdy jsou všichni spoluvlastníci z právních úkonů ohledně jejich společné věci oprávněni rukou společnou a nerozdílnou. Stejně tak jako u pasivní solidarity toto ustanovení aktivní solidaritu nekonkretizuje, proto je zapotřebí opět nahlédnout do obecných ustanovení závazkové části občanského práva a to konkrétně v rámci ustanovení § 513 OZ upravující společná práva.

---

<sup>113</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 110 – 118.

Z něj lze potom vyvodit příslušnou definici aktivní solidarity, spočívající v oprávnění spoluvlastníků jako spoluvěřitelů vůči jejich totožnému dlužníkovi uplatňovat společnou pohledávku vzniklou z právního úkonu týkající se společné věci společně a nerozdílně. Převáděno do postavení dlužníka jde o to, že dlužník je zavázán plnit svůj stejný jediný dluh vícero solidárním věřitelům (podílovým spoluvlastníkům). Kterýkoliv z těchto spoluvlastníků jako spoluvěřitelů může od dlužníka požadovat celé plnění či jeho část, přičemž dlužník má povinnost požadovanou výši dluhu mu poskytnout, jde-li o prvního ze spoluvěřitelů, který toto právo uplatnil (tzv. právo předstihu), a zároveň dlužník si může vybrat do doby, než některý ze spoluvěřitelů jako první o splatné plnění požádá, kterému z nich bude plnit dluh, přičemž takto vybraný spoluvěřitel je povinen přijmout celé nabízené plnění. V případě, že celá výše dluhu, případně jeho část přesahující příslušný spoluvlastnický či jiný podíl spoluvěřitele, byla plněna dlužníkem jednomu ze spoluvěřitelů, ať již na základě výzvy tohoto spoluvěřitele nebo na základě vlastní vůle dlužníka, pak vzniká vnitřní vztah mezi spoluvěřiteli, který se vypořádá dle poměru mezi spoluvěřiteli. Tito se zpravidla vypořádají mezi sebou podle velikosti spoluvlastnických podílů, není-li mezi nimi dohodnuto jinak. Dojde-li tedy k plnění celého dluhu, byť jen jednomu ze spoluvěřitelů, pak dlužníkovi zaniká povinnost plnit dluh ostatním spoluvěřitelům a ostatní spoluvěřitelé nemají právo požadovat od dlužníka stejné plnění, neboť dluh v plné výši již zanikl. Pokud však některý ze spoluvěřitelů požaduje uhrazení dluhu od dlužníka pouze zčásti, pak ostatní spoluvěřitelé neztrácejí nárok uplatnit svou pohledávku co do zbytku neplněné dlužné části.<sup>114</sup>

Konkrétní jednoduchý případ pro lepší znázornění by byl například ten, že bychom měli spoluvlastníky A, B, C. Ti všichni by uzavřeli platnou nájemní smlouvu s třetí osobou na dobu určitou. Předmětem této smlouvy by bylo horské kolo v podílovém spoluvlastnictví spoluvlastníků A, B, C. Na základě této nájemní smlouvy by jej poskytli do užívání třetí osobě a tato by jim za to zaplatila sjednanou výši nájemného jako jednorázovou částku za celou dobu užívání. Nájemní smlouvou by tedy vznikla aktivní solidarita spoluvlastníků A, B, C ohledně oprávnění požadovat zaplacení nájemného od třetí osoby. Třetí osoba řádně a včas nájemné poskytla spoluvlastníkovi C, kterého si sama zvolila, čímž svůj dluh splnila vůči všem spoluvlastníkům A, B, C. Tito spoluvlastníci A, B, C si získané nájemné následně rozdělí podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, nedohodnou-li se jinak. To znamená, že spoluvlastník C, kterému byla poskytnuta celá výše nájemného, vydá odpovídající části nájemného ostatním spoluvlastníkům A a B.

---

<sup>114</sup> KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné* 2. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a. s., 2005, s. 81 - 82.



I u aktivní solidarity je zapotřebí chápat ustanovení § 139 odst. 1 OZ extenzivněji, pokud se týká uvedené solidární oprávněnosti jen z právních úkonů. Opět je zde možno zmínit mimo solidární oprávněnost z právních úkonů ohledně společné věci také například solidární oprávněnost domáhat se vydání bezdůvodného obohacení jako určitého objektivního stavu vztahujícího se ke společné věci, které někdo získal k újmě spoluvlastníků, nebo také aktivní solidaritu spoluvlastníků plynoucí z protiprávních úkonů jiných osob týkající se společné věci, které měly za následek například způsobení škody spoluvlastníkům.<sup>115</sup>

Jiný případ spoluvěřitelského vztahu vyplývá ještě z ustanovení § 512 odst. 2 OZ, které se týká nedělitelného plnění. Toto ustanovení zakládá právo dlužníka vybrat si kteréhokoliv ze spoluvěřitelů, kterému bude plnit celý dluh pro jeho nedělitelnou povahu, nedohodnou-li se však jinak. Tímto plněním jednomu ze spoluvěřitelů zaniká celý dluh vůči všem spoluvěřitelům. Neuplatní se zde však právo předstihu jako u klasické aktivní solidarity. Zároveň je tu oproti klasické aktivní solidaritě zakotvena i určitá zvláštnost, že dlužník nemá povinnost plnit svůj nedělitelný dluh jen jednomu ze spoluvěřitelů, byť by o to požádal, bez přivolení ostatních spoluvěřitelů. Pokud tedy dojde ke splnění dluhu, pak se vnitřní vztah mezi spoluvěřiteli vypořádává podle poměru, jaký mezi sebou mají, tedy například dle spoluvlastnických podílů.<sup>116</sup>

### **5.3 Ochrana podílového spoluvlastnictví poskytovaná občanským zákoníkem**

V souvislosti s občanskoprávní ochranou podílového spoluvlastnictví může přijít na mysl několik případů, ve kterých se tato ochrana může uplatnit, ať již ve vztahu spoluvlastníků ke třetím osobám od spoluvlastníků odlišných nebo mezi spoluvlastníky navzájem, případně ve vztahu spoluvlastníka ke třetím osobám ohledně jeho spoluvlastnického podílu. Pro názornost zde uvedu jen některé takové případy. Především se jedná o již výše rozebranou ochranu poskytovanou v intencích ustanovení § 139 odst. 3 OZ nebo dle ustanovení § 3 odst. 1 OZ „nespokojeným“ minoritním spoluvlastníkům vůči většinovému rozhodnutí v souvislosti s rozhodováním o hospodaření se společnou věcí. Dále občanský zákoník chrání ve své podstatě každého spoluvlastníka tak, že může kdykoliv zažádat o zrušení spoluvlastnického vztahu a jeho vypořádání dle ustanovení § 142 OZ. Další možnosti ochrany v podobě dovolání se relativní neplatnosti převodu spoluvlastnického podílu na třetí osobu (§ 140 OZ ve spojení s § 40a OZ) nebo v intencích ustanovení § 603 odst. 3 OZ dovolání se nabídky k výkupu nebo zachování předkupního práva oprávněnému spoluvlastníku občanský zákoník poskytuje

---

<sup>115</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 119.

<sup>116</sup> KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 2*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a. s., 2005, s. 82.

spoluvlastníkům oprávněným ze zákonného předkupního práva v případě jeho porušení, čemuž se věnuje podrobněji následující kapitola. Není vyloučena ani možnost domáhat se náhrady škody způsobené spoluvlastníkovi jiným spoluvlastníkem, případně i vydání bezdůvodného obohacení získané spoluvlastníkem na úkor jiného spoluvlastníka, například při užívání společné věci nad limit odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu.<sup>117</sup> Možnost požadovat náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení kterýmkoliv ze spoluvlastníků připadá v úvahu i vůči třetím osobám, pokud způsobily spoluvlastníkům škodu nebo získaly bezdůvodné obohacení na jejich újmu. Pokud se dále týká porušení spoluvlastnického práva neoprávněnými zásahy ze strany třetích osob, pak občanský zákoník poskytuje především v ustanovení § 126 odst. 1 (vycházející z obecného ustanovení § 4 OZ o soudní ochraně) možnost domáhat se nápravy u soudu prostřednictvím vlastnických žalob, konkrétně žaloby na vydání společné věci, případně na vyklizení společné nemovité věci a žaloby negatorní (zápůrčí) na zdržení se neoprávněných zásahů, případně obnovení původního stavu, které může podat kterýkoliv ze spoluvlastníků. Občanský zákoník také příslušnou ochranu nejen spoluvlastnického práva zakotvuje v rámci obecných ustanovení § 5 a § 6 OZ v podobě domáhání se ochrany u příslušného orgánu státní správy či využití tzv. svépomoci za splnění požadovaných podmínek.<sup>118</sup> Možnost užít vlastnických žalob dle ustanovení § 126 odst. 1 OZ se uplatňuje i ve vzájemném vztahu mezi spoluvlastníky v případě neoprávněných zásahů ze strany některého nebo některých spoluvlastníků.<sup>119</sup>

---

<sup>117</sup> příslušná ustanovení občanského zákoníku (§ 3, § 40a, § 139 odst. 3, § 140, § 142, § 420 a násl., § 451 a násl., § 603 odst. 3 OZ)

<sup>118</sup> KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 1*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a. s., 2005, s. 363 – 369.

<sup>119</sup> SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2. doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 20. Shodně i KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 238.

## 6. Zákonné předkupní právo v podílovém spoluvlastnictví

### 6.1 Pojem „zákonné předkupní právo“

Mezi obsah podílového spoluvlastnictví mimo již zmíněná práva a povinnosti dále náleží práva a povinnosti jednotlivého spoluvlastníka v souvislosti s jeho spoluvlastnickým podílem, ať již ve vztahu k třetím osobám, tak i ve vztahu k ostatním spoluvlastníkům. Jelikož teorie vymezuje, že spoluvlastnický podíl je výlučným vlastnictvím spoluvlastníka a ostatní spoluvlastníci k němu nemohou své vlastnické právo uplatňovat, je také výlučným právem spoluvlastníka s jeho podílem nakládat. Může k němu zřídit zástavní právo<sup>120</sup> či věcné břemeno, může jej v závěti někomu odkázat, může jej převést na jinou osobu a podobně. Právě s převodem spoluvlastnického podílu vyvstává otázka zákonného předkupního práva mezi podílovými spoluvlastníky.<sup>121</sup>

Všeobecný zákoník občanský z roku 1811 (ABGB) neobsahoval žádnou zmínku o zákonném předkupním právu spoluvlastníků, vyjma toho, že si případně spoluvlastníci mohli předkupní právo mezi sebou smluvně založit podle ustanovení § 1072 a násl.<sup>122</sup> I ustanovení § 829 ABGB obsahovalo pouze omezení v nakládání spoluvlastníka s jeho podílem v té míře, že tak nesmí porušit práva ostatních spoluvlastníků založená povětšinou společenskou smlouvou, na jejímž základě vznikl spoluvlastnický vztah. Smlouvou, případně i v rámci závěti, pak bylo ještě možno zakotvit omezení či úplné vyloučení práva spoluvlastníka nakládat s jeho spoluvlastnickým podílem.<sup>123</sup> Zákonné předkupní právo mezi spoluvlastníky v podílovém spoluvlastnictví se začíná objevovat nově jako institut až v tzv. středním občanském zákoníku (zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, s účinností od 1. ledna 1951) v ustanovení § 137,<sup>124</sup> jehož znění bylo převzato do ustanovení § 140 OZ - současné právní úpravy zákonného předkupního práva mezi spoluvlastníky - s výjimkou výslovného odkazu na použití úpravy smluvního předkupního práva a výkupu nabízeného podílu podílovými spoluvlastníky rovným dílem. V případě porušení předkupního práva se dotčený oprávněný spoluvlastník nemohl dovolávat relativní neplatnosti smluvního převodu podílu na jinou osobu, jak je tomu možno na základě dnešní občanskoprávní úpravy, neboť institut relativní neplatnosti byl zaveden

---

<sup>120</sup> „Ke zřízení zástavního práva ke spoluvlastnickému podílu ke věci není třeba souhlasu ostatních spoluvlastníků, neboť nejde o případ hospodaření se společnou věcí ve smyslu § 139 odst. 2 obč. zák.“ (viz. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. ledna 1999, sp. zn. 2 Cdon 339/97)

<sup>121</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 167.

<sup>122</sup> JEHLÍČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*, 1994, roč. 2, č. 5, s. 161.

<sup>123</sup> ANDRES, Bedřich. In ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír (ed). *Komentář ke československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl III. §§ 531 – 858*. Praha: V. Linhart, 1936, s. 602 - 603 (§ 829 ABGB).

<sup>124</sup> Ustanovení § 137 občanského zákoníku z roku 1950 znělo: „Zcizuje-li se podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo (§ 375 a násl), ledaže jde o zcizení osobě blízké (§ 17 odst. 2). Nedobrodnu-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl rovným dílem.“

až později. Ustanovení § 140 v občanském zákoníku z roku 1964 (zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, s účinností od 1. 4. 1964 do 31. 12. 1991) obsahovalo znění poněkud odlišné od ustanovení § 137 předchozího i § 140 současného občanského zákoníku. Předkupní právo zákonné i smluvní nebylo totiž do úpravy občanského zákoníku vůbec zahrnuto. Smluvní předkupní právo se muselo prakticky „obejít“ použitím ustanovení § 51 občanského zákoníku umožňující uzavření netypizované smlouvy neodporující občanskému zákoníku, což lze vztáhnout i na sjednání si předkupního práva mezi podílovými spoluvlastníky.<sup>125</sup> Ustanovení § 140 nám vymezovalo nikoliv již předkupní právo samotné, ale okruh osob, na které lze spoluvlastnický podíl smluvně převést, aniž by k tomuto úkonu potřeboval spoluvlastník souhlas od ostatních spoluvlastníků, což se týkalo pouze převodu na jiného spoluvlastníka a na potomka spoluvlastníka, který podíl převádí. V ostatních případech se vyžadoval souhlas všech spoluvlastníků k převodu spoluvlastnického podílu. Po velké novele občanského zákoníku zákonem č. 131/1982 Sb. se okruh těchto osob rozšířil i na manžela jiného spoluvlastníka, manžela spoluvlastníka převádějícího podíl a manžela potomka převádějícího spoluvlastníka, přičemž u posledně jmenované osoby tak je možné učinit pouze při současném převodu podílu na spoluvlastníka (opět toho, který převádí podíl) potomka. U převodu podílu na jiné osoby odlišné od osob v tomto výčtu bylo opět zapotřebí souhlasu všech spoluvlastníků. Je třeba upozornit na to, že vzhledem k tehdejšímu pojetí podílového spoluvlastnictví a jeho dělení na soukromé, osobní a smíšené, je třeba na tuto skutečnost poukázat i v souvislosti s předkupním právem. U převodu spoluvlastnického podílu ke společné věci, která byla v soukromém spoluvlastnictví se nevyžadoval vůbec žádný souhlas ostatních spoluvlastníků, tedy ustanovení § 140 občanského zákoníku se neužilo. Naopak týkal-li se převod podílu na společné věci, která byla předmětem osobního spoluvlastnictví, pak bylo ustanovení § 140 občanského zákoníku užito tak, jak je zde výše uvedeno. U smíšeného spoluvlastnictví se k převodu podílu na společné věci vyžadovalo potřebného souhlasu jen u spoluvlastníků osobních, tedy pouze na ně se vztahovalo ustanovení § 140 občanského zákoníku, kdežto souhlasu spoluvlastníků soukromých nebylo potřeba. Tento postup se uplatnil do konce roku 1991.<sup>126</sup> Zmíněná novela zaznamenala i další mnohem výraznější přínos - zavedení institutu relativní neplatnosti do ustanovení § 40a občanského zákoníku. To znamená, že oprávněným spoluvlastníkům byla do ruky dána další možnost, jak se bránit v případě porušení jejich předkupního práva. Jinak řečeno, zatímco do této doby byl-li učiněn převod podílu na třetí osobu v rozporu s předkupním právem, pak byl absolutně neplatný. Od novely se neplatnost tohoto převodu mění z absolutní

---

<sup>125</sup> JEŽEK, Mojmír. Bezúplatný převod (darování) a předkupní právo dle § 140 ObčZ. *Právní rozhledy*, 2003, č. 3, s. 114 - 116.

<sup>126</sup> HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Občan a vlastnictví v čs. právním řádu*. Praha: Panorama, 1985, s. 324 - 328.

na relativní, tedy tento převod učiněný v rozporu s předkupním právem je platný, pokud se oprávněný spoluvlastník jeho neplatnosti nedovolá. Od počátku roku 1992 za účinnosti novelizovaného (především výraznou novelou učiněnou zákonem č. 509/1991 Sb.) občanského zákoníku z roku 1964 až doposud se znění ustanovení § 140 OZ ustálilo tak, že není třeba souhlasu ostatních spoluvlastníků k převodu podílu a jediné omezení při tomto převodu je znovu zavedené a výslovně zakotvené zákonné předkupní právo oprávněných spoluvlastníků.<sup>127</sup> Konkrétně tak, že pokud některý ze spoluvlastníků převádí svůj spoluvlastnický podíl, pak nastupuje institut zákonného předkupního práva k převáděnému podílu mezi ostatními oprávněnými podílovými spoluvlastníky. To neplatí, pokud by se převáděl spoluvlastnický podíl na osoby blízké.<sup>128</sup> Ustanovení § 140 OZ obsahuje i postup, pokud se spoluvlastníci mezi sebou nedohodnou na realizaci předkupního práva. V tom případě jim zákon poskytuje právo převáděný podíl v rámci předkupního práva vykoupit poměrně k velikostem jejich spoluvlastnických podílů.<sup>129</sup> Tato úprava zákonného předkupního práva byla do velké míry, jak je již uvedeno, inspirována občanským zákoníkem z roku 1950 s drobnými obměnami. Je však otázkou, zda takové převzetí nebyl jen zbytečně urychlený a unáhlený postup v důsledku probíhajících novelizací v roce 1991, když jsou s touto v současnosti nedostatečnou formou úpravy zákonného předkupního práva spojeny neustálé výkladové problémy a o tom probíhající diskuze. V souvislosti s tím je velmi často pojmáno už jen jako zbytečný „přežitek.“<sup>130</sup>

Pokud se týká určité charakteristiky zákonného předkupního práva, pak zákonné předkupní právo plynoucí z ustanovení § 140 OZ svou povahou odpovídá věcnému právu<sup>131</sup> s účinky i vůči právním nástupcům zavázané osoby, tedy vůči právním nástupcům spoluvlastníka, který převádí svůj spoluvlastnický podíl (spoluvlastník-převodce). Je stanoveno přímo zákonem

---

<sup>127</sup> JEŽEK, Mojmír. Bezúplatný převod (darování) a předkupní právo dle § 140 ObčZ. *Právní rozhledy*, 2003, č. 3, s. 115 - 116.

<sup>128</sup> Osoby blízké vymezuje občanský zákoník v ustanovení § 116: „Osobou blízkou je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel, partner; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pocítovala jako újmu vlastní.“ Judikatura soudu osoby blízké v určitých případech začíná postupně vykládat extenzivněji a zahrnuje zde v současnosti po určitém názorovém dospívání soudů v konkrétních případech i osoby právnické (viz. KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 171 – 172). Pro příklad lze uvést vyjádření Nejvyššího soudu ČR: „Převodem spoluvlastnického podílu ve smyslu § 140 občanského zákoníku rozumí se i vklad tohoto podílu do obchodní společnosti. Jestliže je fyzická osoba spoluvlastníkem věci a zároveň společníkem ve společnosti s ručením omezeným, pak tato fyzická a právnická osoba mají společný personální prvek a jejich personální a majetkové propojení lze za použití analogie kvalifikovat jako vztaž obdobný vztahu rodinnému ve smyslu § 116 občanského zákoníku a současně zakládá stav, kdy újmu, kterou utrpěla jedna z nich, by druhá osoba pocítovala jako újmu vlastní.“ To znamená, že zde nenajde uplatnění předkupní právo oprávněných spoluvlastníků, neboť se jedná o převod podílu na osobu blízkou, byť je jí právnická osoba (viz. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. dubna 2004, sp. zn. 22 Cdo 1836/2003).

<sup>129</sup> Ustanovení § 140 OZ: „Převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké (§ 116, 117). Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.“

<sup>130</sup> MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. Znovu k zákonnému předkupnímu právu podílových spoluvlastníků. *Právní rozhledy*, 2010, roč. 18, č. 8, s. 293.

<sup>131</sup> V důsledku svého věcně právního charakteru zákonné předkupní právo má účinky i vůči třetím osobám (viz. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. srpna 2003, sp. zn. 33 Odo 178/2003).

bez ohledu na vůli spoluvlastníka-převodce i oprávněného spoluvlastníka, vztahuje se ke každému spoluvlastnickému podílu, zpravidla nepodléhá zápisu do katastru nemovitostí a do jisté míry představuje jisté omezení v nakládání spoluvlastníka s jeho podílem. Ze zákonného předkupního práva jsou oprávněni všichni zbývající spoluvlastníci co do přednostní nabídky odkupu převáděného spoluvlastnického podílu učiněné spoluvlastníkem-převodcem. Z tohoto hlediska toto oprávnění je osobní a nepřevoditelné a nepodléhá ani přechodu na dědice. Vzhledem k tomu, že ustanovení § 140 OZ nestanoví bližší podmínky jeho uplatnění, je zapotřebí obrátit se na základě analogie opět do závazkového občanského práva, kde je v rámci úpravy kupní smlouvy zmíněn v rámci vedlejších ujednání kupní smlouvy i institut předkupního práva (§ 602 a násl. OZ), které je však na rozdíl od zákonného předkupního práva spoluvlastníků smluvně sjednáváno.<sup>132</sup> Úlohu předkupního práva lze především spatřit v tom, že spoluvlastníci tak mají do jisté míry omezenou možnost ovlivňovat a rozhodovat, kdo bude či nebude novým spoluvlastníkem společné věci.<sup>133</sup> Což lze vidět i v postoji Ústavního soudu ČR, který se vyjádřil tak, že „stejně jako nikdo v zásadě nemůže být spravedlivě nucen, aby setrval ve spoluvlastnickém vztahu, tak nemůže být nucen, aby přijal jiného spoluvlastníka bez projevu vlastní vůle.“<sup>134</sup> K tomu je však třeba dodat i názor, který staví na tom, že zákonné předkupní právo představuje tak přílišné omezení a zásah do volnosti spoluvlastníka se svým podílem nakládat, především jej zcizovat na třetí osoby, že neobstojí ani argumentace Ústavního soudu ČR, že oprávnění spoluvlastníci tak mohou mít slovo v důsledku uplatnění svého předkupního práva při rozhodování o novém spoluvlastníkovi společné věci a nemusejí tak jít do spoluvlastnického vztahu s osobou, kterou za nového spoluvlastníka nemají zájem pojmout. Stávající spoluvlastníci totiž musí počítat i s tím, že taková možnost, že se jim v jejich vztahu objeví nová, byť nežádoucí osoba, nastane. Z tohoto hlediska jim zákon proto dává jinou možnost, jak se existenci nechtěného spoluvlastníka ve vztahu bránit a to především možností domáhat se zrušení a vypořádání spoluvlastnického vztahu, protože jak Ústavní soud ČR správně poznamenal, nelze nikoho nutit, aby v takovém vztahu zůstal. Na druhou stranu je však možno vykládat situaci ohledně omezení nakládání spoluvlastníka s jeho podílem i tak, že ve své podstatě spoluvlastník-převodce není omezen ani zákonným předkupním právem při převodu svého podílu na jinou osobu, neboť i když neumožnil řádné uplatnění předkupních práv oprávněných spoluvlastníků a podíl i přesto převedl na jinou osobu, pak tento převod bude účinný a platný, nebudou-li se oprávnění spoluvlastníci níže uvedenými způsoby bránit. Tím by došlo k jím zamýšlené dispozici s podílem a žádnou omezenost předkupním právem a ani ničím

---

<sup>132</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 172 - 173.

<sup>133</sup> HOLUB, Milan a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, a. s., 2002, s. 217.

<sup>134</sup> Nález Ústavního soudu ČR ze dne 11. června 1997, sp. zn. I. ÚS 279/95

jiným by v tom nebylo možno shledávat, ledaže by se oprávnění spoluvlastníci domáhali poté jisté reparace níže uvedenými způsoby.<sup>135</sup>

Judikatura i odborná literatura se staví jednotně k tomu, že převodem vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu zmíněným v ustanovení § 140 OZ je myšleno pouze převodu smluvního. Argumentace stojí především na tom, že spoluvlastník převádí právo k podílu ze své vlastní vůle, což je právě předpokladem převodních smluv. Nelze tedy podřadit pod toto ustanovení jiné způsoby nabytí práva ke spoluvlastnickému podílu novým nabyvatelem než ty, které spočívají v jeho převodu na základě určité typizované i netypizované smlouvy. Tedy netýká se například nabytí vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu děděním ze zákona i ze závěti, vydržením, přechodem na základě rozhodnutí státního orgánu a netýká se ani splynutí a sloučení. Jinak řečeno, tyto jiné způsoby nabytí spoluvlastnického podílu nepodléhají zákonnému předkupnímu právu a nemusí tedy na něj být v těchto případech brán ohled. Otázkou v judikatuře i v odborných kruzích nadále zůstává, o jaký smluvní převod se jedná, zda o provedený pouze úplatnou formou či i bezplatnou. Převládá však názor, že ačkoliv by se zde daly zahrnout obě možnosti, praxe se přiklání spíše k úplatnému převodu spoluvlastnického podílu.<sup>136</sup> Někteří autoři výslovně uvádí, že „*ustanovení § 140 se týká pouze smluvního převodu, kdy i převod darovací smlouvou je nutno považovat za převod ve smyslu § 140,*“<sup>137</sup> nebo že „*ustanovení obecně hovoří o převodu spoluvlastnického podílu, tj. jak úplatném, tak bezúplatném.*“<sup>138</sup> Stejně tak prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš má na základě provedení různých podrobných forem výkladů ustanovení § 140 OZ za to, že se rozumí převodem spoluvlastnického práva v souvislosti s uplatněním zákonného předkupního práva dle ustanovení § 140 OZ převod úplatný i bezúplatný, tedy i převod na základě darovací smlouvy.<sup>139</sup> Domnívá se, že pokud je v ustanovení § 140 OZ užito pojmu „převod“, pak nelze vyloučit z jeho okruhu bezúplatné převody, neboť tak by zákonodárce jednoduše užil například slova „prodej“ namísto převod, což tak přímo činí ve zvláštních právních předpisech. Tím by ale zase podle mého názoru došlo k vyloučení uplatnění zákonného předkupního práva u směnné smlouvy, která také představuje určitou formu úplatného převodu. Dále dodává, že pokud se týká pojmu „předkupní právo“, pak přestože je možno jej vnímat jako „*koupě napřed*“, nelze opomenout analogicky užití ustanovení § 602 odst. 2 OZ, které dává možnost sjednat si „*takové právo, tedy právo stejného druhu*

<sup>135</sup> JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*, 1994, roč. 2, č. 5, s. 161, 163.

<sup>136</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 167 - 171.

<sup>137</sup> HOLUB, Milan, POKORNÝ, Milan. In HOLUB, Milan a kol. (ed). *Občanský zákoník. Komentář. 1. svazek § 1 – 487*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Linde, a. s., 2003, s. 334 (§ 140 občanského zákoníku).

<sup>138</sup> PLECITÝ, Vladimír, KOCOUREK, Jiří. *Občanský zákoník*. 4. doplněné vydání. Praha: Eurounion Praha, s. r. o., 2007, s. 218. Obdobně i PLÍVA, Stanislav. *Hospodaření s majetkem státu*. 2. přepracované a doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, 2004, s. 4.

<sup>139</sup> ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*, 2009, roč. 17, č. 5, s. 154.

*jako je předkupní právo*“ i pro jiné zcizení, než je prodej, tedy i pro bezúplatné převody. Tedy byt' se toto týká smluvního předkupního práva, pak nelze zavrhnout možnost, že analogicky může totéž umožnit sám zákon i pro aplikaci zákonného předkupního práva.<sup>140</sup> Objevuje se i takový názor, že předkupní právo se uplatní i v případě převodu spoluvlastnického podílu na jinou osobu než osobu blízkou darováním, přičemž oprávnění spoluvlastníci z předkupního práva musí nabízený podíl odkoupit od spoluvlastníka-převodce, mají-li o něj zájem, nikoliv se domáhat darování nabízeného podílu.<sup>141</sup> Jiní autoři se však kloní pouze k úplatnému převodu spoluvlastnického podílu na třetí osobu, především na základě kupní smlouvy, čímž vylučují smluvní převod podílu provedený například na základě smlouvy darovací, tj. na základě bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu. Odůvodňují svá tvrzení především tím, že pokud by se musel respektovat institut zákonného předkupního práva i v případě bezúplatného převodu na jinou osobu, pak vznikají určité nedořešené otázky například ohledně toho, jak určit samotnou výši ceny spoluvlastnického podílu pro jeho odkoupení oprávněnými spoluvlastníky, když při převodu na jinou osobu cena nebude existovat žádná, ze které by se dalo při jejím stanovení vycházet. Navíc dodávají a podle mého názoru správně, že i kdyby se při bezúplatném převodu předkupní právo neužívalo, pak ostatním spoluvlastníkům zákon stejně přiznává ponechání zákonného předkupního práva vůči novému nabyvateli podílu (obdarovanému), pokud tento se rozhodne svůj podíl zcizit úplatnou formou.<sup>142</sup> JUDr. Jiří Spáčil, CSc. dále k argumentaci mimo jiné například přidává, že je třeba chápat předkupní právo jako „*právo koupit věc dříve než někdo jiný*“ a dále na rozdíl od prof. Dr. JUDr. K. Eliáše uvádí, že „*zákonné předkupní právo spoluvlastníka je jen předkupním právem ve vlastním slova smyslu, jak je používá § 602 odst. 1 ObčZ, a na případy uvedené v § 602 odst. 2 ObčZ včetně darování by je bylo možno rozšířit dohodou spoluvlastníků. Občanský zákoník tedy v § 602 a násl. rozumí předkupním právem případy, kdy věc povinný hodlá prodat, nikoliv případy jiného převodu. Rozšíří-li strany dohodou předkupní právo i na jiné případy převodu, nejde již o právo předkupní, ale o právo obdobné.*“<sup>143</sup> Pro pouze úplatné převody můžeme najít i další argumentace, které berou v potaz především to, že současná občanskoprávní úprava neobsahuje žádné ustanovení, na kterém by bylo možno založit stanovisko pro použití ustanovení § 140 OZ i na bezúplatné převody. Ačkoliv v rámci precizního slovníkového výkladu pod pojem „převod spoluvlastnického podílu“ zahrnují právníkové teorie úplatné i bezúplatné nakládání se spoluvlastnickým podílem, pak ale na něj navazující pojem „předkupní právo“ je

<sup>140</sup> ELIÁŠ, Karel. Výklad § 140 odst. 1 ObčZ. *Právní rozhledy*, 2009, roč. 17, č. 15, s. 547 - 552.

<sup>141</sup> ŠRÁMEK, Ladislav. Změny v úpravě podílového spoluvlastnictví podle novely občanského zákoníku. *Právo a zákonost*, 1992, roč. 40, č. 8, s. 456.

<sup>142</sup> JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*, 1994, roč. 2, č. 5, s. 162.

<sup>143</sup> SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy*, 2009, roč. 17, č. 11, s. 396 - 401.



dáván do souvislosti pouze s úplatným převodem, respektive přímo s prodejem (kupní smlouvou), konkrétně tak, že představuje „*povinnost nabídnout předmět ke koupi a právo tento předmět koupit. Tato povinnost vzniká v okamžiku, kdy se tento subjekt rozhodne předmět předkupu prodat, a jejím obsahem je povinnost provést nabídku.*“ Na základě těchto definic je vyvozováno, že předkupní právo nelze zásadně v případě bezúplatných převodů (darování) vykonat (aniž by byly předem stanoveny podmínky), jelikož u strany povinné existuje pouze vůle k bezúplatnému převodu předmětu předkupu a nikoliv k prodeji předmětu předkupu a přijetí kupní ceny.“ Mimo tyto podpůrné argumenty je odbornými kruhy dovozován i další ohledně nemožnosti spoluvlastníka-převodce učinit řádnou nabídku oprávněným spoluvlastníkům a tím i nemožnosti oprávněného subjektu uplatnit své předkupní právo, neboť ve své podstatě nemůže spoluvlastník-převodce určit cenu svého převáděného podílu na základě darování (cena nabídnutá někým jiným) a ani jiné podmínky převodu v nabídce, přičemž sám občanský zákoník neobsahuje žádné ustanovení, které by určitým podpůrným způsobem stanovilo, jak postupovat v případě určení takové ceny, a vlastně neobsahuje ani žádné bližší podmínky výkonu předkupního práva v případě bezúplatných převodů. Je také zdůrazňováno, že pokud by tvůrci občanského zákoníku chtěli, aby se ustanovení § 140 OZ vztahovalo i na bezúplatné převody, pak by to výslovně zakotvili a zároveň by uvedli podmínky a okolnosti výkonu předkupního práva pro tyto případy.<sup>144</sup> K tomu přidávám i názor dalších dvou autorů doc. JUDr. Jiřího Mikeše a prof. JUDr. Jiřího Švestky, DrSc., kteří se též přiklánějí spíše ke vztažení ustanovení § 140 OZ pouze na úplatné převody, neboť „*pokud by namísto předkupního práva mělo jít v podstatě o zabezpečení přednostního práva spoluvlastníka, mělo by být v zákoně expressis verbis pamatováno i na případný převod spoluvlastnického podílu darem, podobně jak je tomu při smluvním předkupním právu (§ 602 odst. 2 ObčZ).* To znamená, že v takovém případě by mělo být pamatováno na ujednání o výši anebo o způsobu určení kupní ceny.“ Dále uvádějí, že pokud by bylo připuštěno uplatnění předkupního práva i pro bezúplatné převody, pak v případě jeho porušení by podle nich nebylo možné oprávněným spoluvlastníkům poskytnout všechny možnosti účinné nápravy, ale pouze možnost domáhání se relativní neplatnosti učiněného darování podílu třetí osobě. Vycházejí z toho, že pro nemožnost určení ceny podílu, za kterou ji obdarovaný získal, protože tato je „*čistě individuální*“ a nelze ji určit ani jako cenu obvyklou, není možno poskytnout právo domáhat se nápravy poškozeného předkupního práva dle ustanovení § 603 odst. 3 OZ, aby oprávněným spoluvlastníkům byl nabídnut obdarovanou osobou podíl ke koupi za týchž podmínek, které měl obdarovaný.<sup>145</sup> K užití ustanovení § 140 OZ pouze na úplatné převody se dále přiklání i Mgr. Michal Králík, Ph.D., který odkazuje na smysl tohoto ustanovení, jež podle jeho názoru

<sup>144</sup> JEŽEK, Mojmir. Bezúplatný převod (darování) a předkupní právo dle § 140 ObčZ. *Právní rozhledy*, 2003, č. 3, s. 114, 116 – 119.

<sup>145</sup> MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. Znovu k zákonnému předkupním právu podílových spoluvlastníků. *Právní rozhledy*, 2010, roč. 18, č. 8, s. 294 - 295.

není v tom, že „*kdyby režim ustanovení § 140 ObčZ dopadal i na darování, nešlo by fakticky podíl darovat, jelikož o jeho darování by měli ostatní spoluvlastníci zřejmě téměř vždy zájem.*“<sup>146</sup> I doc. JUDr. Michaela Zuklínová, CSc. se staví spíše k chápání ustanovení § 140 OZ pouze pro úplatné převody na základě souvztažnosti se smluvním předkupním právem.<sup>147</sup> Pro dokreslení situace je nutno dodat, že pokud se týká smluvního předkupního práva, pak ustanovení § 602 a násl. OZ je vztaženo na prodej jako úplatný převod, zároveň ustanovení § 602 odst. 2 OZ umožňuje smluvně sjednat předkupní právo i pro jiné způsoby zřízení než je prodej, tedy pro bezúplatné převody, především pro darování. V tomto případě je však třeba upozornit, že je zapotřebí, aby při sjednávání předkupního práva pro případ darování kontrahenti pamatovali na určení případné ceny předmětu tohoto převodu pro případ jeho odkupu v rámci uplatnění předkupního práva, případně na způsob jejího určení, jakož i na další podmínky, neboť občanskoprávní úprava tyto náležitosti pro bezúplatné převody neupravuje.<sup>148</sup> Nejvyšší soud ČR se k problematice převodu postavil v současnosti tak, že odmítl pro převod spoluvlastnického podílu darováním, tedy pro bezúplatný převod podílu, užití zákonného předkupního práva spoluvlastníků. Svou argumentaci postavil na tom, že „*předkupní právo je podrobněji upraveno jako vedlejší ujednání při kupní smlouvě (§ 602 a násl. obč. zák.) a tato úprava se použije i v případě předkupního práva podílového spoluvlastníka. Pokud by zákonodárce předpokládal, že právo nabyt přednostně věc by se týkalo i jiných případů než kupní (případně směnné) smlouvy, pojmenoval by toto právo jinak a zařadil by jeho úpravu do hlavy první osmé části občanského zákoníku, upravující obecné instituty závazkového práva. Konečně vztažení principů předkupního práva i na darovací smlouvy je v rozporu s podstatou darování; jeho výsledkem by bylo darování věci někomu, koho dárce obdarovat nechce, a nebylo by tak již možno mluvit o (dobrovolném) darování, ale o nuceném bezúplatném převodu.*“<sup>149</sup> Já sama souhlasím s přístupem, že zákonné předkupní právo podílových spoluvlastníků dle ustanovení § 140 OZ by se mělo vázat pouze k úplatným převodům spoluvlastnického podílu, avšak tato problematika je stále předmětem četných diskuzí a nadále jím s největší pravděpodobností ještě bude. K uvedeným argumentům dále uvádím, že určitou „nespravedlnost“ pak osobně vidím v tom, že zatímco nový nabyvatel podílu by podíl získal ve své podstatě „za nic“, neboť darování je převod bez úplaty, pak oprávnění spoluvlastníci tomu mohou zabránit pouze uplatněním svého zákonného předkupního práva, avšak toto je založeno na odkoupení nabízeného podílu za určitou cenu. Nelze stavět na tom, jak bylo uvedeno výše, že by svým předkupním právem mohli oprávnění spoluvlastníci uplatňovat nárok na darování nabízeného podílu, neboť zákon jasně hovoří o vykoupení nabízeného podílu

<sup>146</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 170.

<sup>147</sup> ZUKLÍNŮVÁ, Michaela. In ELIÁŠ, Karel a kol. (ed). *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek § 1 – 487*. Praha: Linde, a. s., 2008, s. 628 (§ 140 občanského zákoníku).

<sup>148</sup> SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Praha: Linde, a. s., 2008, s. 13 - 14.

<sup>149</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. října 2008, sp. zn. 22 Cdo 2408/2007

oprávněnými spoluvlastníky. Tím by oprávnění spoluvlastníci museli vynaložit příslušnou částku na získání nabízeného podílu, zatímco třetí osoba (budoucí obdarovaný nabyvatel a zároveň nový spoluvlastník) by žádnou částku vynaložit nemusela. Toto by se však projevilo až případným provedením darování třetí osobě, pokud by oprávnění spoluvlastníci svá předkupní práva neuplatnili, a oprávnění spoluvlastníci by tak mohli být poškozeni až účinným převodem spoluvlastnického podílu na základě darovací smlouvy. Do té doby nehraje srovnávání podmínek převodu (i ceny podílu) na třetí osobu a podmínek v nabídce učiněnou spoluvlastníkem-převodcem oprávněným spoluvlastníkům roli. Pokud by se pak oprávnění spoluvlastníci domáhali porušení předkupního práva odvoláváním se na relativní neplatnost převodu podílu na třetí osobu z důvodu toho, že jim byla učiněna nabídka s nevýhodnějšími podmínkami než těmi, za nichž proběhlo darování podílu na třetí osobu (žádná úplata při darování versus úplata za odkup podílu oprávněnými spoluvlastníky), pak by mohli bránit svým dalším postupem každému dalšímu darování podílu a tím by k němu nikdy nemuselo ani dojít, ledaže by spoluvlastník-převodce nabídl i oprávněným spoluvlastníkům podíl k dispozici bez nároku na zaplacení ceny podílu v nabídce k uplatnění předkupního práva, což se však ale obsahově přičí ustanovení § 140 ve spojení s § 605 a § 606 OZ, kdy oprávnění spoluvlastníci nabízený podíl „vykupují“ za určitou cenu, a navíc už by se jednalo zase o darovací smlouvu a nikoliv kupní. Navíc pokud by se oprávnění spoluvlastníci domáhali svého porušeného předkupního práva v této souvislosti, pak jim zákon namísto domáhání se relativní neplatnosti nabízí i možnost požadovat na novém nabyvateli, aby jim nabídl předmět převodu ke koupi za stejných podmínek, za kterých nabyl podíl nabyvatel. Což by znamenalo, že by jim nabytý podíl musel darovat, což opět odporuje ustanovení § 603 odst. 3 OZ, kde je jasně stanoveno, že se mohou oprávnění spoluvlastníci domáhat koupě tohoto podílu. Dále mám také za to, že pokud se zákonné předkupní právo neuplatňuje ani při přechodu spoluvlastnického práva, kde se o nějaké uplatnosti nedá hovořit, pak tak je třeba řešit i bezúplatný převod podílu, byť nelze pojmy „přechod“ a „převod“ zaměňovat. Nejen z těchto uvedených hledisek, ale i s přihlédnutím k argumentaci ostatních autorů a využitím poznatků uvedených dále v textu práce se stavím na stranu těch, kteří převodem spoluvlastnického podílu v režimu ustanovení § 140 OZ rozumějí jen převod úplatný, respektive přímo prodej spoluvlastnického podílu třetí osobě.

Pokud se týká toho, co je předmětem tohoto převodu a tedy i předmětem zákonného předkupního práva, pak je to samotný spoluvlastnický podíl (vlastnické právo k němu) včetně veškerých práv a povinností k němu se vztahujících. Není to nikdy konkrétní část společné věci, což lze odvodit z povahy ideálního podílového spoluvlastnictví, ale je to spoluvlastnický podíl na společné věci jako určité právo majetkového typu. Pokud oprávněný

spoluvlastník uplatňuje své zákonné předkupní právo, pak nárokuje nikoliv odkoupení celé společné věci jako předmětu podílového spoluvlastnictví, ale pouze odkoupení spoluvlastnického podílu jako majetkového oprávnění nabízeného druhým spoluvlastníkem.<sup>150</sup> Je-li předmětem převodu spoluvlastnický podíl k nemovité věci, která spadá pod evidenci v katastru nemovitostí, pak je zapotřebí mimo písemnou formu převodní smlouvy také respektovat ustanovení § 133 odst. 2 OZ ohledně nabytí vlastnického práva k nemovitém věcem vkladem do katastru nemovitostí i u nabytí vlastnictví spoluvlastnického podílu k nemovité společné věci, kde převodní smlouva je pouze nabývacím důvodem, kdežto až příslušný vklad tohoto práva do katastru nemovitostí s sebou váže potřebné účinky nabytí vlastnického práva, byť zpětně ke dni podání návrhu na zápis do katastru.<sup>151</sup>

## 6.2 Obsah, realizace a zánik zákonného předkupního práva

Zatímco tedy, pokud se spoluvlastnický podíl převádí na osobu blízkou, není třeba žádného souhlasu ostatních spoluvlastníků a ani se neuplatní institut zákonného předkupního práva mezi podílovými spoluvlastníky ohledně převáděného spoluvlastnického podílu, pak jiná situace nastává, převádí-li se spoluvlastnický podíl na osobu odlišnou od osob blízkých. Tady se naopak zákonné předkupní právo mezi spoluvlastníky (dále jen „předkupní právo“) uplatní. Toto právo koresponduje povinnosti spoluvlastníka, který smluvně převádí svůj podíl na jinou osobu s výjimkou osob blízkých (dále jen „jinou osobu“), nejprve předložit tento podíl k odkoupení všem ostatním spoluvlastníkům, právní terminologií řečeno nabídnout spoluvlastnický podíl k výkupu oprávněným spoluvlastníkům.<sup>152</sup> To znamená, že předkupní právo začíná svou roli hrát v případě, že některý ze spoluvlastníků chce převést (zcizit) svůj spoluvlastnický podíl na jinou osobu, tedy předkupní právo není relevantní za jiných okolností.<sup>153</sup> „*Nedochází-li k převodu podílu, nemá žádný ze spoluvlastníků povinnost nabízet jej ostatním ke koupi a tito spoluvlastníci nemohou své předkupní právo uplatňovat.*“<sup>154</sup> Není od věci dodat, že spoluvlastník-převodce může převést svůj spoluvlastnický podíl i na jiného spoluvlastníka či několik spoluvlastníků. To však může učinit jen se „souhlasem“ všech ostatních oprávněných spoluvlastníků, který je dán či nedán právě uplatněním či neuplatněním jejich předkupního práva. Ohledně předkupního práva ostatních oprávněných spoluvlastníků se postupuje standardním

---

<sup>150</sup> STUNA, Stanislav. K některým otázkám předkupního práva spoluvlastníků. *Právní praxe v podnikání*, 1993, roč. 2, č. 2, s. 5.

<sup>151</sup> HOLUB, Milan a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, a. s., 2002, s. 219.

<sup>152</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 172 - 174.

<sup>153</sup> ELIÁŠ, Karel. Výklad § 140 odst. 1 ObčZ. *Právní rozhledy*, 2009, roč. 17, č. 15, s. 547.

<sup>154</sup> ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*, 2009, roč. 17, č. 5, s. 154.

způsobem, který je vymezen dále. Tedy musí dojít k nabídce na odkoupení podílu i k její řádné akceptaci pro řádné uplatnění předkupního práva a podobně.<sup>155</sup>

Průběh samotné realizace předkupního práva je následující. Musí být bráno na zřetel, že každý z oprávněných spoluvlastníků je současně navzájem omezován jiným oprávněným spoluvlastníkem při realizaci jejich předkupních práv k nabízenému spoluvlastnickému podílu spoluvlastníka-převodce.<sup>156</sup> Spoluvlastník převádějící svůj spoluvlastnický podíl (spoluvlastník-převodce) na jinou osobu jej řádně nabídne k odkoupení všem ostatním spoluvlastníkům ohlášením všech podmínek. Jelikož nabídka představuje jednostranný právní úkon<sup>157</sup> ze strany spoluvlastníka-převodce, pak musí splňovat především obecné náležitosti právních úkonů. Mimo to však musí naplnit i obecné předpoklady návrhu na uzavření smlouvy, byť dle judikatury tato nabídka není typickým návrhem smlouvy, a také základní požadavky stanovené u kupní smlouvy - především označení předmětu koupě a kupní cenu, případně i další podmínky potřebné pro učinění smluvního převodu, například splatnost kupní ceny. Dojde-li po učinění nabídky k podstatným změnám takových podmínek, pak spoluvlastník-převodce musí oprávněným spoluvlastníkům změny sdělit, respektive jim učinit novou nabídku. Navíc nabídka jako taková musí dojít všem oprávněným spoluvlastníkům. Co však konkrétně mimo obecné náležitosti má být obsahem takové nabídky, zákon výslovně neuvádí a v praxi to může činit poměrně velké obtíže. Pokud se týká formy nabídky, pak pro převod spoluvlastnického podílu ke společné movité věci není zákonem požadována písemná forma. U převodu nemovité věci se naopak vždy vyžaduje písemná forma, tedy i pro převod spoluvlastnického práva k ní a zároveň i pro nabídku k výkupu takového podílu ke společné nemovité věci. O dalším postupu při výkonu předkupního práva po učinění nabídky spoluvlastníkem-převodcem mohou uzavřít všichni oprávnění spoluvlastníci dohodu, což přímo občanský zákoník v ustanovení § 140 umožňuje a zpravidla i předpokládá. Pokud této dohody není, pak nastupuje role spoluvlastnických podílů, kdy oprávnění spoluvlastníci, kteří mají zájem uplatnit své předkupní právo, mohou vykoupit převáděný spoluvlastnický podíl v poměru velikostí svých spoluvlastnických podílů.<sup>158</sup> „Protože nabídka zavázaného spoluvlastníka se vztahuje na celý podíl, který zamýšlí zřídit, je z titulu zákonného předkupního práva oprávněným spoluvlastníkům, kteří zájem relevantním způsobem projeví, k dispozici opět celý podíl. Z toho vyplývá, že potencionální nárok těch spoluvlastníků, kteří podíl (resp. tu jeho ideální část, která by na ně připadala, kdyby předkupní právo uplatnili)

<sup>155</sup> SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Praha: Linde, a. s., 2008, s. 45.

<sup>156</sup> SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Praha: Linde, a. s., 2008, s. 45.

<sup>157</sup> Zde je zapotřebí ještě dodat, že judikatura soudů zdůrazňuje, že nabídka učiněná ostatním oprávněným spoluvlastníkům musí být právním úkonem individuálním a adresovaným, pouhé neadresované uveřejnění ve veřejné soutěži uvedené v periodickém tisku není dostačující (viz. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. května 2000, sp. zn. 29 Cdo 2476/99).

<sup>158</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 173 – 175, 180 – 181.

*vykoupit nechtějí, „přiroste“ těm spoluvlastníkům, kteří nabídku k výkupu přijali.*<sup>159</sup> Stejně tak, má-li některý z oprávněných spoluvlastníků zájem realizovat své předkupní právo, pak je zapotřebí učiněnou nabídku přijmout (akceptovat). Pro přijetí nabídky platí obecná ustanovení § 43 a a násl. OZ, avšak je zároveň třeba respektovat i ustanovení týkající se předkupního práva. To znamená, že je k tomu zapotřebí respektovat zákonem stanovené prekluzivní lhůty pro vykonání předkupního práva, nejsou-li však dohodnuty jinak. Tyto lhůty činí u převodu spoluvlastnického podílu k movitým věcem osm dní a u převodu spoluvlastnického podílu k nemovitým věcem dva měsíce, přičemž jejich počátek je odvozován od doručení řádné nabídky oprávněným spoluvlastníkům, a to u každého zvlášť. K přijetí nabídky oprávněným nebo oprávněnými spoluvlastníky tedy musí dojít ve stanovených, respektive dohodnutých lhůtách.<sup>160</sup> Způsob přijetí nabídky nám stanoví sám zákon v analogicky užitém ustanovení § 605 OZ tak, že musí dojít k vyplacení nabízeného spoluvlastnického podílu oprávněným spoluvlastníkem spoluvlastníku-převodci. K přijetí nabídky a zároveň i k realizaci předkupního práva tedy dochází nikoliv jen tím, že oprávněný spoluvlastník včasně prohlásí, že nabídku přijímá a uplatňuje tak své předkupní právo (§ 43c OZ), ale až včasným konkludentním jednáním oprávněného spoluvlastníka, dle judikatury konkrétně až samotným zaplacením ceny spoluvlastnického podílu oprávněným spoluvlastníkem spoluvlastníku-převodci. Pokud uplyne zákonem či dohodou stanovená lhůta k vykonání předkupního práva, pak toto předkupní právo oprávněných spoluvlastníků k nabízenému spoluvlastnickému podílu zaniká a spoluvlastník-převodce může realizovat smluvní převod svého podílu na jinou osobu.<sup>161</sup> Není však zároveň vyloučeno, že v rámci zmíněných prekluzivních lhůt může dojít k přijetí nabídky, respektive k uplatnění předkupního práva dříve než k samotnému zaplacení stanovené ceny podílu, avšak účinky tohoto (přijetí) uplatnění nastanou stejně až zaplacením příslušné kupní ceny, jak uvedla správně judikatura soudů. Ať již tak nebo tak, řádným a včasným uplatněním předkupního práva dochází k založení právního vztahu mezi spoluvlastníkem-převodcem a oprávněným spoluvlastníkem obsahově shodného se vztahem mezi kupujícím a prodávajícím u kupní smlouvy.<sup>162</sup>

K realizaci předkupního práva je zapotřebí dále ještě dodat informace týkající se ceny nabízeného podílu ke společné věci. Ustanovení § 606 OZ nám stanoví, že z koupě oprávněná osoba je povinna zaplatit „cenu nabídnutou někým jiným“, chce-li získat spoluvlastnický podíl, přičemž není zároveň jiné dohody. Toto je však zapotřebí chápat tak, že „*cena nabídnutá někým jiným nemá klást důraz na osobu zájemce, nýbrž má za cíl stanovit způsob určení ceny.*“<sup>163</sup> Cena se tedy odvíjí

<sup>159</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. srpna 2009, sp. zn. 33 Cdo 603/2008

<sup>160</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 173 – 175, 180 – 181.

<sup>161</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. června 2007, sp. zn. 22 Cdo 1996/2005

<sup>162</sup> SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 97 - 98.

<sup>163</sup> SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Praha: Linde, a. s., 2008, s. 83.

například z ceny dohodnuté se spoluvlastníky oprávněnými z předkupního práva, z ceny dohodnuté s jinou osobou, se kterou se má realizovat převod podílu, nebo z ceny, kterou jiná osoba (potencionální budoucí nabyvatel podílu), případně jiné osoby, je-li jich vícero, spoluvlastníkovi-převodci nabízí, z ceny odhadní nebo z obvyklé tržní ceny, kterou na základě příslušných podkladů stanoví sám převodce a za niž chce převod uskutečnit. Pro oprávněné spoluvlastníky vyplývá tedy požadavek zaplatit výši ceny spoluvlastnického podílu, která byla uvedena v nabídce spoluvlastníkem-převodcem, chtějí-li včas a řádně uplatnit své předkupní právo. Nedohodnou-li se spoluvlastníci jinak, pak je-li jich několik a tito všichni mají zájem realizovat své předkupní právo k podílu, pak jej vykupují dle poměru svých spoluvlastnických podílů. Judikatura ovšem zároveň upozorňuje, že není třeba, aby spoluvlastník-převodce měl v době učinění své nabídky ostatním spoluvlastníkům sjednanou určitou kupní cenu podílu s jinou osobou. Avšak její minimální hodnotu prakticky určil v nabídce oprávněným spoluvlastníkům, protože učiněním nabídky se zavazuje neprodat věc jiné osobě za výhodnějších podmínek, než které stanovil v nabídce oprávněným spoluvlastníkům. To znamená, že pod důsledkem porušení předkupního práva nemůže na jinou osobu převést svůj podíl za výhodnější, tedy nižší cenu, než jakou stanovil v nabídce svým spoluvlastníkům k výkupu. Oprávnění spoluvlastníci se však nemohou dovolávat porušení předkupního práva, pokud cena (jakož i další relevantní podmínky převodu), která jim spoluvlastníkem-převodcem byla učiněna v nabídce, je jiná, respektive méně výhodná než ta, která je spoluvlastníkovi-převodci nabízená jinou osobou, potencionálním nabyvatelem podílu. Tedy cena takto nabídnuta jinou osobou, která je však výhodnější na rozdíl od ceny v nabídce učiněné ostatním spoluvlastníkům, nehraje roli až do doby, kdy by za takovou cenu byl skutečně učiněn převod spoluvlastnického podílu na tuto třetí osobu. Pro porušení předkupního práva by tedy bylo relevantní až to, že by cena (či jiné podmínky) učiněna v nabídce oprávněným spoluvlastníkům byla nevýhodnější než ta, za kterou byl převod na takovou jinou osobu skutečně učiněn. Pojem ceny nabídnuté někým jiným jsem již vymezila výše s poukazem na to, že je třeba ji chápat spíše jako možný podklad ke konečnému určení ceny. Není totiž vyloučeno, že s takovou třetí osobou vůbec neproběhne smluvní převod podílu nebo takových jiných osob činících nabídku k převodu spoluvlastnického podílu může být několik a každá může nabízet cenu rozdílnou a převodce sám z nich či z úplně jiných osob, které se objevily až později po učinění nabídky spoluvlastníkům, nemá vybráno konkrétního zájemce, s kterým hodlá realizovat převod. Jinak řečeno, jiné osoby žádající o převod spoluvlastnického podílu za určitou cenu od spoluvlastníka-převodce jsou pouhými potencionálními nabyvateli podílu a jejich postavení v době nabídky až do skutečně realizovaného převodu na ně jim nezaručuje, že se skutečnými nabyvateli podílu stanou. Stejně

tak je potřeba chápat i cenu jimi nabízenou, je-li její hodnota jiná (především nižší) než ta, která je uvedena spoluvlastníkem-převodcem v nabídce oprávněným spoluvlastníkům. Do doby skutečného převodu podílu na jinou osobu za jí nabízenou cenu je totiž hodnota takové ceny nabízené jinou osobou nerelevantní a není ani potřeba ji do té doby s cenou v nabídce porovnávat. Zaprvé se může do doby skutečného převodu na jinou osobu cena změnit (například zvýšit) v důsledku změn okolností a zadruhé převod nemusí být vůbec s touto osobou nabízející nižší cenu uskutečněn. Tyto argumenty dále ještě judikatura upřesňuje v tom smyslu, že převodce dokonce ani nemusí po marném uplynutí lhůt k realizaci předkupního práva převést svůj podíl na konkrétní osobu, se kterou zamýšlel převod uskutečnit a která mu již nabídla určitou (kupní) cenu, a dokonce není třeba, aby v době nabídky vůbec existoval konkrétní zájemce o převod spoluvlastnického podílu. Důležité však pro učinění řádné a včasné nabídky oprávněným spoluvlastníkům je, že musí být provedena do doby, než bude uzavřena například kupní smlouva s jinou osobou, a zároveň, že nepostačuje pouhý úmysl převést svůj spoluvlastnický podíl na jinou osobu k určení okamžiku učinění nabídky oprávněným spoluvlastníkům, ale je zapotřebí učinit již určité kroky směřující k převodu, například sehnání si podkladů pro stanovení (tržní) obvyklé ceny v daném místě a čase.<sup>164</sup> Pokud se však týká existence konkrétní jiné osoby v době učinění nabídky k výkupu podílu, pak se vyskytuje i poněkud odlišný názor od stávající judikatury soudů. Zatímco tedy soudní praxe vyvodila, že pro učinění nabídky k výkupu oprávněným spoluvlastníkům není podmínkou, aby konkrétní zájemce o podíl existoval, pak prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš i JUDr. Lukáš Svoboda s tímto příliš nesouhlasí. Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš vychází z názoru Ústavního soudu ČR ohledně toho, že nelze dopustit, aby se do stávajícího spoluvlastnického vztahu dostala prostřednictvím převodu spoluvlastnického podílu jiná určitá osoba, aniž by ostatní spoluvlastníci nemohli projevit s tím svůj souhlas skrze institut předkupního práva. Proto je podle něj v rozporu s účelem ustanovení § 140 OZ, když se připustí možnost, že „*spoluvlastník může ostatním spoluvlastníkům nabídnout svůj podíl k výkupu kdykoli, aniž tu je konkrétní zájemce o koupi, a po čase jim vnutit do spoluvlastnictví kohokoli.*“<sup>165</sup> JUDr. Lukáš Svoboda má za to, že názor soudů v této problematice pak má především za následek nerozlišování mezi běžnou nabídkou (návrhem) na uzavření smlouvy a nabídkou pro uplatnění předkupního práva, což zásadně odmítá. Uvádí to nejen v souvislosti s tím, že zákon stanoví povinnost oprávněným osobám převáděný podíl vyplatit. „*Tato skutečnost nemá nic společného s běžnou nabídkou k uzavření smlouvy. Kdyby zákon měl předkupní právo za obvyčejnou ofertu, tak by takové skutečnosti neupravoval. Lze soudit, že předkupní právo se musí od obvyčejné nabídky nějakým způsobem odlišovat, resp. nelze je ztotožňovat.*“ Dále dovozuje, že předkupní právo je judikatorně chápáno pouze

<sup>164</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. října 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99

<sup>165</sup> ELIÁŠ, Karel. Výklad § 140 odst. 1 ObčZ. *Právní rozhledy*, 2009, roč. 17, č. 15, s. 552.



jako povinnost spoluvlastníka-převodce učinit přednostní nabídku k výkupu podílu oprávněným spoluvlastníkům a dalo by se tedy říci, že pokud spoluvlastník-převodce tuto nabídku učiní, dojde ke splnění jeho povinnosti a tím dojde i k zániku předkupního práva jako takového, byť občanský zákoník v ustanoveních § 605 a § 606 uvádí jiné možnosti jeho zániku, které by se tak staly ve své podstatě nadbytečné. Tím by spoluvlastník-převodce svou nabídkovou povinnost splnil, zároveň by se tak uplatnilo předkupní právo a spoluvlastník-převodce by měl otevřenou cestu k převodu svého podílu na jakoukoliv osobu. Proto sám zdůrazňuje, že „*existence konkrétní třetí osoby totiž slouží hlavně jako významná ochrana oprávněné osoby před svévolným nebo účelovým postupem zavázaného. Dokazuje opravdovost vůle prodat.*“ Dále ještě upozorňuje, „*že je zjevné ze zákona samého, že v případě předkupního práva nejde jen o přednostní nabídku. V takovém případě by bylo zbytečné upravovat nějaké lhůty, jak je tomu právě v § 605 ObčZ, protože nabídka by se mohla řídit obecnými lhůtami k přijetí nabídky.*“ Pro nezbytnou existenci konkrétního zájemce pak argumentuje například i tím, že samotné ustanovení § 606 OZ podle něj obsahuje požadavek třetí osoby, která nabídne spoluvlastníkovi-převodci určitou konkrétní cenu, za níž může oprávněný spoluvlastník podíl vykoupit v rámci uplatnění svého předkupního práva.<sup>166</sup> Avšak na toto ustanovení nelze nahlížet tímto způsobem, nýbrž tak, jak jsem již několikrát uvedla, že nabídka učiněná někým jiným se nevztahuje k osobě zájemce, ale naopak ke způsobu určení ceny, tzn. slouží jako určitý podklad k určení ceny podílu.<sup>167</sup> Soudní praxe dále dodává, že učiní-li spoluvlastník-převodce nabídku oprávněným spoluvlastníkům, pak mu vzniká povinnost nepřevést na jinou osobu svůj podíl za výhodnějších podmínek než uvedených v nabídce oprávněným spoluvlastníkům. K tomu se JUDr. L. Svoboda staví tak, že se tím mění samotný obsah a pojetí předkupního práva z původní povinnosti konat, tedy nabízet svůj podíl přednostně oprávněným spoluvlastníkům, na povinnost nekonat, tedy nepřevést podíl na třetí osobu za výhodnějších podmínek. Tudíž takto samotné předkupní právo učiněním nabídky nezanikne, ale změna se dotkne jeho obsahu, přičemž je pak obtížné dovozovat, co je tedy samotným obsahem předkupního práva. Mimo to napadá i názor soudu ohledně požadavku na nabízenou cenu někým jiným, kterou musí oprávněný spoluvlastník zaplatit pro uplatnění předkupního práva, aby odpovídala ceně tržní. Byť se JUDr. L. Svoboda přiklání k tomu, že to tak skutečně bývá, nelze z toho vyvodit obecné pravidlo například proto, že bude-li mít před sebou spoluvlastník-převodce několik nabídek od třetích osob k převodu jeho podílu a za různé ceny, s největší pravděpodobností „sáhne“ po té pro něj nejvýhodnější - nejdražší variantě a to bez ohledu na to, zda by tato cena odpovídala ceně tržní. Stejně tak, bude-li sám spoluvlastník-převodce stanovovat cenu, pak to pro něj bude cena optimální z hlediska toho, aby byla přijatelná nejen

<sup>166</sup> SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 67 – 79, 97.

<sup>167</sup> SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Praha: Linde, a. s., 2008, s. 83.

pro něj samotného, ale i pro oprávněné spoluvlastníky a bezpochyby i pro zájemce o jeho podíl, což nemusí odpovídat zdaleka ceně tržní. Sám navrhuje, aby se právě od požadavku tržní ceny upustilo a především se opíralo o cenu nabízenou konkrétní třetí osobou, která do jisté míry zaručí potřebnost jisté objektivitu. Dále také doplňuje případ porušení předkupního práva především v tom smyslu, že takovým porušením je, pokud spoluvlastník-převodce neučiní nabídku k výkupu jeho podílu oprávněným spoluvlastníkům, objeví-li se u něj „*chtění převést podíl podložené existencí třetí osoby*.“ I zde je vidět jeho požadavek na existenci konkrétní osoby, které spoluvlastník-převodce chce převést svůj podíl, přičemž zde zdůrazňuje, že samotný okamžik chtění věc převést na třetí osobu je spojován už i s obdobím pouhého vyjednávání o uzavření smlouvy s určitou třetí osobou, avšak musí z něj vyplývat nepochybná závaznost pro třetí osobu i pro spoluvlastníka-převodce. To znamená, že zatímco soudní judikatura možnost učinění nabídky spojuje až s okamžikem, kdy spoluvlastník-převodce má k dispozici potřebné podklady pro určení ceny svého podílu, nikoliv se samotným úmyslem převést podíl na konkrétní třetí osobu, pak JUDr. L. Svoboda se přiklání k tomu, že pro možnost učinění nabídky již postačí samotné chtění převést svůj podíl na třetí osobu, byť toto chtění musí být dostatečně zřejmé a musí zahrnovat právě ten samotný úmysl převést svůj podíl na určitou konkrétní osobu. Nepostačí jen chtění podíl převést, aniž by spoluvlastník-převodce neměl v dohlednu konkrétní osobu jako potencialního nabyvatele jeho podílu. Shrnuto dle postoje JUDr. L. Svobody, proto v době učinění nabídky k uplatnění předkupního práva je zapotřebí, aby již reálně existovala osoba konkrétního zájemce o nabízený podíl.<sup>168</sup> Jiní autoři pro okamžik vzniku povinnosti učinit nabídku oprávněným spoluvlastníkům uvádějí okamžik, kdy chce spoluvlastník-převodce svůj podíl zcizit, a to konkrétně již tím, že mu byla učiněna nabídka k odkupu jeho podílu jinou osobou.<sup>169</sup>

Jelikož ustanovení § 140 OZ není ustanovením kogentním, není vyloučeno, aby se spoluvlastníci od něj určitým způsobem odklonili. To znamená, že je možná dohoda spoluvlastníků o tom, že institut předkupního práva mezi sebou vůbec neužijí, pokud některý z nich bude převádět svůj podíl na jinou osobu, přičemž se to může týkat i budoucího převodu podílu bez konkrétního určení třetí osoby jako budoucího nabyvatele podílu. K tomu stačí i dohoda ve znění, že „*každý ze spoluvlastníků samostatně učiní převod svého spoluvlastnického podílu na jinou osobu*.“ Takovýto spoluvlastník tedy nebude limitován předkupním právem ostatních v rámci nakládání se svým podílem při jeho převodu třetím osobám a zároveň se oprávnění spoluvlastníci nebudou moci s úspěchem dovolávat toho, že došlo k porušení předkupního práva tím, že jim nebyla učiněna příslušná nabídka k výkupu ani jinak jim nebylo umožněno uplatňovat

<sup>168</sup> SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 67 – 79.

<sup>169</sup> JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*, 1994, roč. 2, č. 5, s. 164.

jejich předkupní právo, a tudíž ani relativní neplatnosti učiněného převodu na jinou osobu ani jiných možností nápravy, které jim jinak dává sám občanský zákoník. Takové dohody nelze dle soudní praxe vnímat jako vzdání se předem svých práv. Judikatura za takovou dohodu o neuplatnění předkupního práva oprávněným spoluvlastníkem považuje i případ, kdy z předkupního práva oprávněný spoluvlastník je seznámen s úmyslem druhého převést spoluvlastnický podíl na jinou osobu a projeví, že s převodem souhlasí - ať již třeba výslovně nebo konkludentním způsobem.<sup>170</sup> Shrnuto, porušením předkupního práva pak nebude, učiní-li spoluvlastník-převodce převod na jinou osobu, aniž by tak porušil uvedenou dohodu spoluvlastníků. Avšak porušením předkupního práva by bylo, pokud by nejednal při převodu podílu na jinou osobu podle této dohody spoluvlastníků.<sup>171</sup>

Zákonné předkupní právo zaniká z důvodů obecných, například zánikem či zničením věci, která je předmětem podílového spoluvlastnictví a k níž se převáděný spoluvlastnický podíl váže, smrtí oprávněného spoluvlastníka či zánikem právnické osoby jako oprávněného spoluvlastníka, neboť zákonné předkupní právo nepřechází na právní nástupce oprávněného, jelikož je právem osobní povahy, dále vydržením vlastnického práva ke společné věci či převodem celé věci na třetí osobu například kupní smlouvou a z dalších obecných důvodů. Speciální důvody zániku předkupního práva obsahují ustanovení § 605 a § 606 OZ, kdy předkupní právo konkrétně zaniká marným uplynutím prekluzivní dohodnuté nebo zákonné doby a v ní nevykonáním předkupního práva - nevyplacením ceny spoluvlastnického podílu a nesplněním v nabídce stanovených podmínek, dále zaniká, pokud oprávněný spoluvlastník nemůže splnit podmínky v nabídce spoluvlastníka-převodce včetně ceny za nabízený podíl nebo kdy nelze tyto podmínky vyrovnat ani odhadní cenou. Dále předkupní právo zaniká i na základě dohody spoluvlastníků o neuplatnění předkupního práva při převodu podílu nebo tím, že oprávněný spoluvlastník dá nepochybně najevo, že své předkupní právo nebude uplatňovat k nabízenému podílu.<sup>172</sup> V úvahu by samozřejmě měl přijít i zánik řádným vykonáním předkupního práva a s tím spojené nabytí podílu do vlastnictví oprávněného spoluvlastníka, čímž se velikost jeho dosavadního podílu o velikost nově získaného podílu zvětší.<sup>173</sup> Speciální důvody zániku, kdy ze strany oprávněného spoluvlastníka nedošlo k realizaci předkupního práva, mají však za následek to, že předkupní právo oprávněného spoluvlastníka zaniká pouze v rámci toho jednoho převodu spoluvlastnického podílu vůči spoluvlastníkovi-převodci, ale jinak jako takové zůstává zachováno vůči novému nabyvateli převedeného podílu, bude-li tento také

---

<sup>170</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. května 2003, sp. zn. 22 Cdo 446/2002, obdobně Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. února 2004, sp. zn. 22 Cdo 1599/2003

<sup>171</sup> SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Praha: Linde, a. s., 2008, s. 45.

<sup>172</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 181 - 182.

<sup>173</sup> SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Praha: Linde, a. s., 2008, s. 84 - 85.

jednou převádět svůj nabytý podíl. Proto již na začátku bylo zdůrazněno, že předkupní právo má zachovány účinky vůči právním nástupcům povinného spoluvlastníka (spoluvlastníka-převodce).<sup>174</sup>

### 6.3 Porušení zákonného předkupního práva a důsledky z toho vyplývající

Ne vždy je postupováno při realizaci zákonného předkupního práva při převodu spoluvlastnického podílu jiné osobě zákonným nebo dohodnutým způsobem. Proto se v souvislosti s tím lze setkat poměrně často s porušením předkupního práva ze strany spoluvlastníka-převodce a v důsledku toho i s možnými způsoby domáhat se určité nápravy porušení tohoto práva oprávněnými podílovými spoluvlastníky. K porušení předkupního práva může dojít několika způsoby, které se objevily a částečně ustálily v soudní praxi. Tak například spoluvlastník-převodce poruší předkupní právo ostatních spoluvlastníků, pokud převede spoluvlastnický podíl na jinou osobu a oprávněným spoluvlastníkům neučiní precizní, tedy řádnou<sup>175</sup> a včasnou nabídku nebo ji neučiní vůbec, pokud tedy mezi spoluvlastníky není uzavřena dohoda o neuplatnění předkupního práva. Za porušení předkupního práva by zajisté mohlo být považováno i to, pokud spoluvlastník-převodce učiní převod podílu na třetí osobu a při tom tak činí v rozporu s dohodou spoluvlastníků o neuplatnění předkupního práva. Dále lze za porušení předkupního práva považovat situaci, kterou jsem načrtla výše, že spoluvlastník-převodce sice učinil řádnou nabídku oprávněným spoluvlastníkům, ve které stanovil i kupní cenu svého podílu, oprávnění spoluvlastníci neuplatnili své předkupní právo v dohodnutých nebo zákonných lhůtách a spoluvlastník-převodce poté učinil převod na jinou osobu za cenu, která však byla výhodnější, tedy nižší než cena, kterou stanovil v nabídce ostatním spoluvlastníkům. Avšak na druhou stranu je možná opačná situace, která je v souladu s předkupním právem, kdy třetí osoba nabude spoluvlastnický podíl za cenu stejnou či vyšší, než jaká byla obsažena v nabídce oprávněným spoluvlastníkům. Souhlasím s odbornou literaturou, že se nejedná o úplnou shodu těchto cen v důsledku možných změn podmínek rozhodných pro ocenění převáděného podílu ke společné věci, ale nabízená cena oprávněným spoluvlastníkům by neměla být podstatně vyšší než cena, za kterou se nakonec uskutečnil převod na třetí osobu. Totéž platí i pokud by se jednalo o jiné podmínky převodu spoluvlastnického podílu než je cena, tedy podmínky učiněného převodu na třetí osobu nesmí být výhodnější než ty, které stanovil spoluvlastník-převodce v nabídce oprávněným spoluvlastníkům. K porušení

---

<sup>174</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 181 - 182.

<sup>175</sup> Například spoluvlastník-převodce sice učiní nabídku k výkupu oprávněným spoluvlastníkům, ale nedodrží zákonem stanovenou formu. Proto porušením předkupního práva bude případ, kdy zákon vyžaduje písemnou formu a spoluvlastník-převodce učiní nabídku pouze prostřednictvím telefonického hovoru (viz. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. října 2002, sp. zn. 30 Cdo 1370/2002).

předkupního práva může dojít i tak, že spoluvlastník-převodce nevyčká uplynutí dohodnutých nebo zákonných lhůt pro uplatnění předkupního práva a vyplacení ceny spoluvlastnického podílu oprávněnými spoluvlastníky a učiní převod na jinou osobu, aniž by umožnil oprávněnému spoluvlastníkovi využít jeho předkupního práva k nabízenému podílu. V této souvislosti se objevuje názorové směřování k tomu, že pokud oprávněný spoluvlastník dá jasně, nepochybně a výslovně najevo, že své předkupní právo pro tento konkrétní zamýšlený převod podílu neuplatní, protože nemá na získání podílu zájem, pak nelze hovořit o porušení předkupního práva, neposečkal-li spoluvlastník-převodce uplynutí zákonných či dohodnutých lhůt a podíl na jinou osobu ještě za běhu těchto lhůt převedl.<sup>176</sup>

Došlo-li k porušení předkupního práva, může dotčený oprávněný spoluvlastník zůstat nečinný a situaci nijak neřešit, čímž převedený spoluvlastnický podíl zůstane ve vlastnictví nového nabyvatele a dotčený spoluvlastník má vůči němu zachováno zákonné předkupní právo (§ 603 odst. 3 OZ), nebo má na výběr ze dvou možností jak reagovat, přičemž je nelze užít obě, pokud k účinné nápravě dojde jednou z nich. První z nich je oprávnění dotčeného oprávněného spoluvlastníka obrátit se přímo v tříleté promlčecí lhůtě na nového nabyvatele spoluvlastnického podílu, který byl předmětem převodu, a učinit mu tak výzvu k poskytnutí nabídky k odkupu převedeného podílu (§ 603 odst. 3 OZ). Takto se může domáhat oprávněný spoluvlastník svého práva i v případě, že se nedomáhal druhé možnosti, tedy relativní neplatnosti smluvního převodu nebo naopak se jí domáhal - ale vadným a neúčinným způsobem.<sup>177</sup> To znamená, že oprávněný spoluvlastník po něm může vyžadovat nápravu porušeného předkupního práva bez soudní intervence tak, že poskytne nabyvateli převedeného podílu dostatečnou přiměřenou lhůtu k tomu, aby na něj převedl nabytý podíl. Nabyvatel je tedy povinen učinit mu nabídku k odkupu podílu za rovnocenných podmínek, za kterých získal spoluvlastnický podíl převodem on sám od spoluvlastníka-převodce, a dojde-li k řádné akceptaci této nabídky ze strany oprávněného spoluvlastníka, pak na něj musí podíl převést. Pokud je však takových oprávněných spoluvlastníků několik a všichni z nich se chtějí domáhat svého práva u nabyvatele, pak je bezpochyby nejlepším řešením, aby učinili dohodu o uplatnění a výkonu svého práva odkupu vůči novému nabyvateli. Není-li takové dohody, pak se postupuje dle ustanovení § 140 OZ, které dává každému z oprávněných spoluvlastníků právo odkoupit podíl poměrně dle velikosti jeho spoluvlastnického podílu. Pokud však je sice několik oprávněných spoluvlastníků, kteří se takto domáhat svého práva vůči nabyvateli mohou, ale činí tak například pouze jen jeden z nich a ostatní jsou nečinní a domáhat svého práva se ani nechtějí, pak ten jeden domáhající se spoluvlastník nemůže takto odkoupit celý převedený podíl, ale pouze jeho část odpovídající

---

<sup>176</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 175 – 178, 181.

<sup>177</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. června 2001, sp. zn. 22 Cdo 831/2000

poměrně jeho velikosti spoluvlastnického podílu, přičemž zbytek převedeného podílu, který mu již nepřípadne, zůstává ve vlastnictví nabyvatele, pokud i ostatní oprávnění spoluvlastníci nevyužijí svého práva. To znamená, že se novému nabyvateli pouze zmenší velikost jeho převedeného podílu a o tuto zmenšenou část se naopak zvětší spoluvlastnický podíl oprávněného spoluvlastníka, který se úspěšně domohl svého práva vůči nabyvateli. Tato situace pak ale může mít až takový následek, že se velikosti jednotlivých spoluvlastnických podílů ve spoluvlastnickém vztahu mohou změnit natolik, že to může ovlivnit většinové rozhodování ohledně záležitostí hospodaření se společnou věcí, neboť ten, kdo měl doposud většinu při rozhodování, ji už může takto ztratit a naopak ten, kdo ji neměl doposud, ji může třeba získat. Je zapotřebí však upozornit, že pokud spoluvlastník-převodce převáděl svůj spoluvlastnický podíl vážnoucí se k nemovité věci na nového nabyvatele, pak je-li tato nemovitost předmětem zápisu do katastru nemovitostí a nebylo-li tak ještě učiněno, tedy nebyl podán ještě návrh na zapsání spoluvlastnického práva nového nabyvatele k nemovité věci, pak se oprávněný spoluvlastník musí domáhat svého poškozeného předkupního práva na spoluvlastníkovi-převodci, nikoliv na nabyvateli, neboť ten by se stal vlastníkem spoluvlastnického podílu až na základě vkladu do katastru nemovitostí dle ustanovení § 133 odst. 2 OZ. V opačném případě, je-li již podán návrh na vklad spoluvlastnického práva nabyvatele k nemovité věci do katastru nemovitostí, bude se muset oprávněný spoluvlastník domáhat svého práva uvedeným postupem na tomto nabyvateli. Pokud oprávněným spoluvlastníkem vyzvaný nabyvatel nesplní svou uvedenou povinnost dobrovolně v dostatečné přiměřené lhůtě, pak se oprávněný spoluvlastník může obrátit se žalobou na soud a domáhat se touto cestou nahrazení projevu vůle nabyvatele smluvně se zavázat k převodu nabytého podílu na oprávněného spoluvlastníka, nikoliv pouze nahrazení projevu vůle nabyvatele učinit nabídku k odkupu oprávněnému spoluvlastníkovi. Obojí možnost však přichází v úvahu, byť se názory v judikatuře soudů či v odborných kruzích na tuto problematiku liší. Soud tedy svým pravomocným rozhodnutím dle ustanovení § 161 odst. 3 OSŘ nahradí souhlasný projev vůle nabyvatele potřebný k uzavření smlouvy s oprávněným spoluvlastníkem, na jejímž základě dojde k převedení podílu z nabyvatele na oprávněného spoluvlastníka za stejných podmínek, za kterých získal převodem podíl on sám. Jinak řečeno, k uzavření této smlouvy dochází nabytím právní moci soudního rozhodnutí, kterým se projev vůle nabyvatele nahrazuje. To znamená, že i samotný text této smlouvy by měl odpovídat svým obsahem smlouvě, v důsledku které byl učiněn původní převod ze spoluvlastníka-převodce na nabyvatele.<sup>178</sup> Pokud by však přicházela v úvahu možnost nahradit pravomocným soudním rozhodnutím jen učinění nabídky nabyvatele k odkupu podílu

---

<sup>178</sup> SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Praha: Linde, a. s., 2008, s. 104 - 108.

oprávněným spoluvlastníkem (návrh na uzavření smlouvy), pak k uzavření smlouvy, na jejímž základě se převede podíl na oprávněného spoluvlastníka, dochází až dojitím oprávněným spoluvlastníkem učiněné akceptace nabídky nabyvateli, nikoliv pravomocným soudním rozhodnutím.<sup>179</sup> K této možnosti nahrazení pravomocným soudním rozhodnutím pouze nabídky k výkupu se kloní například JUDr. L. Svoboda.<sup>180</sup>

Druhou možností nápravy porušení předkupního práva je domáhat se soudní cestou na základě určovací žaloby relativní neplatnosti smluvního převodu spoluvlastnického podílu na třetí osobu podle ustanovení § 40a OZ v tříleté promlčecí lhůtě běžící od účinného převodu podílu na tuto jinou osobu pro nesoulad převodu s ustanovením § 140 OZ s tím, že se na převod bude nazírat, jakoby nebyl vůbec uskutečněn, a že vzájemná práva a povinnosti z tohoto převodu mezi stranami zanikají ex tunc (od počátku) a tedy dotčenému oprávněnému spoluvlastníkovi nadále bude náležet předkupní právo vůči spoluvlastníkovi-převodci. Pro to, aby výslovné dovolání se relativní neplatnosti mělo žádané účinky, je zapotřebí, aby namítnutí neplatnosti došlo spoluvlastníkovi-převodci a také nabyvateli. Nebude-li se oprávněný spoluvlastník této relativní neplatnosti dovolávat, pak smluvní převod spoluvlastnického podílu na třetí osobu zůstane v platnosti.<sup>181</sup>

Pokud se v tříleté promlčecí lhůtě oprávněný spoluvlastník nebude domáhat svého práva ani jednou z těchto alternativně stanovených možností, pak mu zůstane předkupní právo vůči novému nabyvateli, rozhodne-li se on převádět svůj nabytý podíl na jinou osobu.<sup>182</sup>

Nepochybně by se oprávněný spoluvlastník mohl dále domáhat i náhrady škody po spoluvlastníkovi-převodci.<sup>183</sup> Jako příklad uvedu, pokud spoluvlastník-převodce učiní nabídku k výkupu oprávněnému spoluvlastníkovi, avšak nevyčká příslušných lhůt k uplatnění předkupního práva oprávněným spoluvlastníkem a svůj podíl převede na třetí osobu. Zároveň spoluvlastník-převodce učinil v nabídce cenu i podmínky výhodnější, než za kterých poté byl uskutečněn převod na třetí osobu. Oprávněný spoluvlastník pak může vidět škodu především v tom, že bude-li se domáhat po novém nabyvateli nápravy svého porušeného předkupního práva tak, aby mu nabyvatel učinil příslušnou nabídku k odkoupení převedeného podílu, pak tato má být učiněna za stejných podmínek včetně ceny, za kterých proběhl převod na nového nabyvatele. To znamená, že by oprávněný spoluvlastník odkupoval podíl od nabyvatele za cenu, která by však byla vyšší a tedy pro oprávněného nevýhodnější, než jaká mu byla učiněna v nabídce spoluvlastníkem-převodcem. V tom případě by se dle mého názoru mohl domáhat

---

<sup>179</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 178 - 179.

<sup>180</sup> SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 116.

<sup>181</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 179.

<sup>182</sup> SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Praha: Linde, a. s., 2008, s. 106.

<sup>183</sup> Tamtéž.

oprávněně i náhrady škody po spoluvlastníkovi-převodci ohledně částky, o kterou musel zvýšit náklady na odkoupení podílu od nabyvatele oproti nákladům (ceně) v původní nabídce. Samozřejmě by bylo spíše vhodnějším řešením, aby se oprávněný spoluvlastník domáhal raději relativní neplatnosti učiněného převodu a poté uplatňoval své předkupní právo po spoluvlastníkovi-převodci za podmínek v původní nabídce, tedy by tak nebyl nakonec poškozen ohledně výše ceny a jiných podmínek odkupu.



## 7. Zánik, zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

### 7.1 Obecné důvody zániku podílového spoluvlastnictví

Jelikož ustanovení o podílovém spoluvlastnictví v občanském zákoníku neupravují obecné důvody jeho zániku, nýbrž pouze zvláštní důvody zániku jako je zrušení podílového spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků a zrušení podílového spoluvlastnictví soudním rozhodnutím, je zapotřebí obrátit se i do obecných ustanovení upravující výlučné vlastnictví, byť ani tato ustanovení se přímo nedotýkají zániku vlastnictví, ale spíše jeho nabývání. Na tomto místě uvedu pouze určitý demonstrativní výčet možných obecných způsobů zániku podílového spoluvlastnictví. K zániku podílového spoluvlastnictví tedy může dojít především tím, že zanikl samotný předmět spoluvlastnického vztahu, tedy společná věc. K této situaci může dojít jejím zničením, spotřebováním, zpracováním v novou věc, spojením či sloučením s jinou věcí, rozdělením společné věci. Občanský zákoník připouští za splnění určitých podmínek v ustanovení § 135 i zánik spoluvlastnického práva ke společné věci, tedy i spoluvlastnického vztahu tím, že dojde ke ztrátě společné věci, neboť se již nebude mít k čemu spoluvlastnický vztah nadále vázat. Obdobná situace je i v případě vydržení, kdy jiná osoba odlišná od spoluvlastníků může za splnění podmínek v ustanovení § 134 OZ získat společnou věc do svého vlastnictví vydržením a tím spoluvlastníci ztratí spoluvlastnické právo ke společné věci a dojde tak k zániku jejich spoluvlastnického vztahu, neboť v důsledku toho nemá předmět, ke kterému by se vázal. Spoluvlastnický vztah může zaniknout také v návaznosti na rozhodnutí státního orgánu, zejména soudu, či na základě vyvlastnění společné věci.<sup>184</sup> Další důvody zániku podílového spoluvlastnictví mohou spočívat také v tom, že stávající spoluvlastníci společné věci na základě své vůle převedou celou společnou věc na jiné osoby – nové spoluvlastníky věci, případně pouze na jednoho nového výlučného vlastníka. Dále také dosavadní spoluvlastnický vztah ke společné věci zanikne tak, že vlastníkem společné věci se stane některý z bývalých spoluvlastníků tím, že například odkoupí nabízené spoluvlastnické podíly ke společné věci všech ostatních spoluvlastníků.<sup>185</sup> Zajisté existují i další obecné důvody zániku podílového spoluvlastnictví mimo tyto příkladmo zmíněné, já však svou pozornost zaměřím nadále spíše na specifické způsoby zániku a to zrušení dohodou a soudním rozhodnutím, které jsou upraveny v rámci ustanovení § 141 a § 142 OZ. Vycházejí z již několikrát uvedeného principu, který vyjádřil ve svém nálezu Ústavní soud ČR, že „nikdo v zásadě nemůže být spravedlivě nucen,

---

<sup>184</sup> HOLUB, Milan a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, a. s., 2002, s. 185 – 196, 220.

<sup>185</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 185.

aby setrval ve spoluvlastnickém vztahu,“ tedy každý ze spoluvlastníků má možnost domáhat se zrušení spoluvlastnického vztahu.<sup>186</sup>

## 7.2 Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků

Občanský zákoník v ustanovení § 141 upravuje možnost podílových spoluvlastníků uzavřít společně dohodu, kterou zruší a vypořádají svůj spoluvlastnický vztah za podmínky, že takovou dohodu uzavřou všichni podíloví spoluvlastníci, že se na základě ní vypořádá kompletně celý stávající spoluvlastnický vztah a že dohoda se vztáhne na celou společnou věc. Nepřípadá tedy v úvahu, že by se takto vypořádala třeba jen část spoluvlastnického vztahu, například spoluvlastnická práva a povinnosti jen jednoho ze spoluvlastníků vůči ostatním z nich, nebo, že by dohoda pokrývala jen část společné věci nebo třeba jen jeden ze spoluvlastnických podílů. Pokud se týká samotného způsobu vypořádání mezi spoluvlastníky, pak mohou v rámci dohody dospět k reálnému rozdělení společné věci mezi spoluvlastníky, předání společné věci jednomu ze spoluvlastníků do jeho výlučného vlastnictví, případně předání společné věci několika z nich do nového podílového spoluvlastnického vztahu, dále k prodeji jejich společné věci a následnému rozdělení výtěžku tohoto prodeje mezi spoluvlastníky nebo vzhledem k zásadě smluvní autonomie ke kombinaci těchto způsobů, které nabízí ustanovení § 142 OZ pro řešení v rámci soudního zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Není vyloučen i jiný způsob vypořádání, dohodnou-li se na něm.<sup>187</sup> Spoluvlastníci takto vypořádávají mezi sebou nejenom společnou věc jako takovou, ale i veškerá spoluvlastnická oprávnění a povinnosti ze spoluvlastnického vztahu vyplývající, tedy jde o vypořádání spoluvlastnického vztahu jako celku se vším všudy. Často je však nepochybně správně dodáváno, že pokud se týká dohody spoluvlastníků ohledně jejich vzájemného vypořádání prodejem společné věci a rozdělením zisku z tohoto prodeje, pak se to z hlediska účinků může provést i způsobem spočívajícím ve smluvním převodu společné věci na jinou osobu (jiné osoby) a to na základě souhlasu všech spoluvlastníků, čímž dosavadní spoluvlastnický vztah zanikne obecným způsobem zániku podílového spoluvlastnictví. Co do formy této dohody, pak občanský zákoník v ustanovení § 141 odst. 1 požaduje výslovně písemnou formu pouze, je-li společnou věcí nemovitost. V ostatních případech se písemná forma nevyžaduje, byť je to z ryze praktických důvodů doporučováno. Pokud nebyla dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví uzavřena v písemné formě, pak zákon ukládá povinnost všem ostatním spoluvlastníkům poskytnout na žádost jiného

---

<sup>186</sup> Nález Ústavního soudu ČR ze dne 11. června 1997, sp. zn. I. ÚS 279/95

<sup>187</sup> HOLUB, Milan a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, a. s., 2002, s. 220 – 222.

spoluvlastníka potvrzení o jejich vzájemném vypořádání a to v písemné podobě. Tato povinnost nevzniká, pokud právě příslušná dohoda měla písemnou formu, protože by bylo již „zbytečné“ vydávat znovu o tomtéž potvrzení, byť se toto potvrzení dle zákona týká pouze vzájemného vypořádání spoluvlastníků a ne zrušení samotného spoluvlastnického vztahu provedeného již samotnou „nepísemnou“ dohodou. Nedojde-li k vydání tohoto písemného potvrzení v případě, kdy tak být učiněno mělo, neboť o to bylo řádně požádáno a byl splněn i požadavek nepísemnosti dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnického vztahu, pak je namístě podat žalobu na plnění této povinnosti potvrzení vydat. Dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví musíme odlišit od dohody o nakládání se společnou věcí, dohody o hospodaření se společnou věcí a i od dohody o převodu spoluvlastnického podílu.<sup>188</sup> V posledním jmenovaném případě pak judikatura vyvodila výjimku, pokud spoluvlastnický vztah tvoří pouze dvě osoby, přičemž jedna z nich převádí celý svůj spoluvlastnický podíl na druhého spoluvlastníka a ten se tímto způsobem stane výlučným vlastníkem dříve společné věci. Pokud převádějící spoluvlastník nabídne druhému a zároveň poslednímu spoluvlastníkovi možnost uzavřít s ním převodní smlouvu ohledně jeho spoluvlastnického podílu, pak tuto situaci lze posoudit nikoliv jako nabídku na uzavření převodní smlouvy ohledně spoluvlastnického podílu učiněnou druhému spoluvlastníkovi, ale jako návrh na uzavření dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dle ustanovení § 141 OZ mezi těmito dvěma spoluvlastníky. Musí se však při posuzování konkrétního případu přihlížet ke všem jeho okolnostem. Zároveň je třeba dodat, že tato nabídka nepředstavuje ani nabídku převádějícího spoluvlastníka pro uplatnění zákonného předkupního práva druhým oprávněným spoluvlastníkem v rámci režimu ustanovení § 140 OZ, neboť převod se zde uskutečňuje mezi jedinými dvěma spoluvlastníky, a tudíž není komu učinit nabídku k výkupu podílu pro uplatnění zákonného předkupního práva. Odlišná situace by už byla, pokud by převádějící spoluvlastník převáděl svůj podíl na jinou osobu, než je druhý spoluvlastník a než je osoba blízká, neboť pak by musel dodržet ustanovení § 140 OZ ohledně učinění nabídky k výkupu jeho podílu druhému spoluvlastníkovi.<sup>189</sup> Pokud by však spoluvlastnický vztah tvořilo vícero osob než jen dva spoluvlastníci a jeden z nich by se rozhodl převést svůj spoluvlastnický podíl na některého z nich, pak učiněná nabídka tomuto spoluvlastníkovi na převod není nabídkou ke zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, přičemž nejedná-li se o osobu blízkou, má převádějící spoluvlastník povinnost učinit ještě nabídku ostatním oprávněným spoluvlastníkům k výkupu jeho podílu

---

<sup>188</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 187 - 188, 191 - 193.

<sup>189</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. července 2006, sp. zn. 22 Cdo 2476/2005, obdobně Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 4. dubna 2007, sp. zn. I. ÚS 650/06

v rámci zákonného předkupního práva.<sup>190</sup> Stejná situace by podle mého názoru vznikla i v případě spoluvlastnického vztahu více než dvou spoluvlastníků, kdy se jeden z nich rozhodne převést celý spoluvlastnický podíl na všechny zbývající spoluvlastníky, kteří však získaný podíl budou mít poté dále ve spoluvlastnictví, respektive každému z nich splyne odpovídající část na ně převedeného podílu k jejich podílu a stávající spoluvlastnický vztah nadále pokračuje, jen bude mít o jednoho spoluvlastníka méně po účinném převodu jeho celého podílu na všechny ostatní spoluvlastníky, nevyplývá-li z jejich jednání nepochybná vůle, že chtějí takovýmto způsobem zrušit a vypořádat svůj spoluvlastnický vztah a založit tak nový či nové spoluvlastnické vztahy či výlučné vlastnické vztahy. Mám tedy za to, že i v tomto případě učiněná nabídka k převodu spoluvlastnického podílu převádějícím spoluvlastníkem ostatním podílovým spoluvlastníkům není návrhem na uzavření dohody o zrušení a vypořádání jejich spoluvlastnického vztahu, neboť zde účinným převodem svého podílu ostatním ztrácí převádějící spoluvlastník své spoluvlastnické právo ke společné věci a přestává být jejím spoluvlastníkem, avšak stávající spoluvlastnický vztah nadále trvá, pouze dojde k obměně subjektů a k přeskupení velikosti podílů.

Co do náležitostí dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnického vztahu občanský zákoník mlčí. Jelikož dohoda sama představuje dvou či vícestranný právní úkon, pak musí splňovat obecné požadavky stanovené pro právní úkony. Není vyloučeno, že zvláštní zákony budou vyžadovat určité specifické náležitosti. Byla-li společnou věcí nemovitost, která je předmětem evidence katastru nemovitostí, pak je také nezbytné dodržet ustanovení i o zápisech do katastru nemovitostí. Nelze ani uzavřít dohodu o zrušení podílového spoluvlastnictví bez dohody o vzájemném vypořádání mezi spoluvlastníky. V odborné literatuře se objevuje poměrně často názor vycházející i ze starší judikatury soudů, že tato dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnického vztahu je svou povahou podobná smlouvě o převodu vlastnického práva k věci. Z hlediska tohoto pojetí by tedy dohoda měla obsahovat i příslušné požadavky stanovené pro převodní smlouvy. Mgr. Michal Králík, Ph.D. k tomu uvádí, že *„samotná dohoda o zrušení nemůže být bez dalšího považována za smlouvu o převodu vlastnictví, neboť zrušením nedochází ke konstituování žádného nového právního vztahu. Případný závěr o převodu se tak musí vázat k dohodě o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, byť ani ta zřejmě nemůže být považována za typickou dohodu o převodu předmětu spoluvlastnictví.“*<sup>191</sup> S jeho názorem souhlasím, protože samotným zrušením podílového spoluvlastnictví nedochází ještě k vytváření nových vlastnických, případně spoluvlastnických vztahů bývalých spoluvlastníků k dřívější společné věci, neboť je k tomu potřeba i příslušné vypořádání zrušeného spoluvlastnického vztahu. Teprve

---

<sup>190</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 187 – 188.

<sup>191</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 188 - 192.

v souvislosti s tímto lze hovořit o vytváření nových právních vztahů. A pokud se týká podobnosti dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví s převodními smlouvami ohledně vlastnického práva, pak s tímto lze také jen souhlasit.

Zajisté nelze opominout ani určité časové okamžiky, kdy a dokdy je možno takovou dohodu o zrušení a vypořádání spoluvlastnického vztahu uzavřít. Dřívější judikatura se vyjádřila v tom ohledu, že není vyloučeno, aby k tomu došlo pouze za trvání spoluvlastnického vztahu a to až do doby, než bylo vydáno pravomocné rozhodnutí v rámci probíhajícího soudního řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Zároveň judikatura upozorňuje, že není možno, aby se spoluvlastníci dohodli, že nebudou moci vůbec uzavřít dohodu o zrušení a vypořádání spoluvlastnického vztahu nebo o jejím určitém omezení.<sup>192</sup>

## 7.3 Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu

### 7.3.1 Obecně

Jestliže podíloví spoluvlastníci neuzavřou dohodu o zrušení a vypořádání jejich spoluvlastnického vztahu mezi sebou, pak občanský zákoník v ustanovení § 142 obsahuje další postup, jak se každý ze spoluvlastníků může zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví domoci. K tomuto postupu však může dojít nadále například i v případě, že nebyla dosažena určitá shoda mezi podílovými spoluvlastníky v důležitých záležitostech a problémech ohledně jejich vztahu, například dle ustanovení § 139 OZ, pokud se týká hospodaření nebo nakládání se společnou věcí. Dá se tedy říci, že lze pod tento postup zahrnout ve své podstatě jakýkoliv závažný důvod pro zrušení a vypořádání spoluvlastnického vztahu, ze kterého spoluvlastník již nemá potřebu a vůli se tohoto vztahu účastnit. To znamená, že každý z nich je pak oprávněn obrátit se na soud a příslušným návrhem (žalobou) se dožadovat zrušení a vypořádání celého spoluvlastnického vztahu kompletně se vším všudy včetně upravení sporných spoluvlastnických záležitostí a vypořádání veškerých nároků, přičemž se tohoto svého práva dožadovat se tímto způsobem zániku spoluvlastnického vztahu nemůže žádný spoluvlastník předem vzdát. Zároveň zdůrazňuji, že tímto návrhem zahájené soudní řízení v sobě nese požadavek na účastenství všech podílových spoluvlastníků spoluvlastnického vztahu, který se má rušit a vypořádávat.<sup>193</sup> Byť soud není vázán tímto podaným návrhem spoluvlastníka, má povinnost svým pravomocným rozhodnutím podílové spoluvlastnictví zrušit a vypořádat, tedy učinit konstitutivní rozhodnutí ve věci, kterým tak založí nové vlastnické či spoluvlastnické vztahy bývalých spoluvlastníků. Výjimku z této povinnosti činí ustanovení § 142 odst. 2 OZ,

---

<sup>192</sup> KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 189 – 190.

<sup>193</sup> HOLUB, Milan a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, a. s., 2002, s. 224 - 226.

keré soudu umožňuje z důvodu zvláštního zřetele hodného<sup>194</sup> o tomto nerozhodnout, respektive podaný návrh zamítnout, což se však dotýká pouze dvou způsobů vypořádání - přikázání společné věci za příslušnou náhradu či prodeje společné věci a rozdělení výtěžku tohoto prodeje mezi bývalé spoluvlastníky, a zároveň společnou věc není možno reálně rozdělit. Jestliže se však okolnosti, které měly původně za to, že soud návrh na zrušení a vypořádání jedním z těchto dvou způsobů zamítl z důvodu zvláštního zřetele hodného, natolik změnil y a důvody zvláštního zřetele hodné již neexistují, pak je možné požadovat změnu pravomocného soudního rozhodnutí o zamítnutí a domáhat se tak znovu zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. U způsobu vypořádání mezi spoluvlastníky reálným rozdělením společné věci toto neplatí a soud je zde povinen tímto způsobem podílové spoluvlastnictví zrušit a vypořádat, je-li to možné, aniž by se k důvodům zvláštního zřetele hodným musel ohlížet. Od způsobů, které občanský zákoník v ustanovení § 142 odst. 1 výslovně určuje, se soud však nesmí odchýlit a musí postupovat podle jejich stanovené posloupnosti. Tedy nejprve soud vypořádává podílové spoluvlastnictví reálným rozdělením společné věci mezi bývalé spoluvlastníky. Nelze-li takto postupovat, pak soud společnou věc přidělí jednomu či několika bývalým spoluvlastníkům a zbývající bývalí spoluvlastníci dostanou odpovídající náhradu. A na závěr, není-li ani toto možné učinit, pak soud nařídí prodej společné věci a výtěžek tohoto prodeje rozdělí mezi bývalé spoluvlastníky.<sup>195</sup> Občanský zákoník v ustanovení § 142 odst. 1 vyžaduje, aby soud při vypořádání podílového spoluvlastnictví kladl důraz na účelné využití věci a velikost spoluvlastnických podílů spoluvlastníků. Není však vyloučeno, aby při tom přihlížel i k ostatním relevantním skutečnostem případu, zejména v případě, že zákonem uvedená hlediska jsou v konkrétním případě pro všechny spoluvlastníky stejná a není možno dle nich poté postupovat.<sup>196</sup> Pokud se v podílovém spoluvlastnictví nachází více společných samostatných věcí, pak byt' jsou všechny dohromady předmětem celkového vypořádání spoluvlastnického vztahu, posuzuje se tu každá věc samostatně a u každé z nich bude provedeno její vypořádání zvlášť, avšak v rámci jednoho soudního řízení. Je třeba ovšem také dodat, že soud musí, pokud rozhodne o zrušení spoluvlastnického vztahu, jej také současně vypořádat některým z uvedených způsobů. Samotné ustanovení § 142 odst. 1 hovoří jasně o tom, že soud

---

<sup>194</sup> „Důvod zvláštního zřetele hodný bude vždy posuzován konkrétně, zejména vzhledem k subjektivním podmínkám navrhovatele, event. odporce i objektivním podmínkám celé záležitosti. Důvodem zvláštního zřetele hodným by mohlo být případně i zneužití výkonu práva podle § 3 obč. zák.“ (viz. ZUKLÍNOVÁ, Michaela. In ELIÁŠ, Karel a kol. (ed). *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek § 1 – 487*. Praha: Linde, a. s., 2008, s. 634 (§ 142 občanského zákoníku).

<sup>195</sup> KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 1*. 5. jubilejní aktualizované vydání. Praha : Wolters Kluwer, a. s., 2009, s. 333 – 336.

<sup>196</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. března 2006, sp. zn. 22 Cdo 1604/2005

zruší a provede vypořádání spoluvlastnictví. Tyto dvě činnosti soudu jsou na sobě závislé tak, že tedy dojde-li ke zrušení, nelze opomenout i následné vypořádání spoluvlastnického vztahu.<sup>197</sup>

### 7.3.2 Reálné rozdělení společné věci

Prvním ze způsobů možného vypořádání mezi podílovými spoluvlastníky na základě soudního rozhodnutí je reálné rozdělení společné věci mezi ně. Toto dělení společné věci však musí být fakticky i právně uskutečnitelné, tedy společná věc musí být prakticky dělitelná a rozdělením z ní musí vzniknout nové samostatné a plně funkční věci v právním slova smyslu,<sup>198</sup> které případnou do výlučného vlastnictví nebo podílového spoluvlastnictví bývalých spoluvlastníků a které mohou jako nové věci obstát také i dle zvláštních právních předpisů, například u dělení staveb dle stavebního zákona, přičemž je dále jako podmínka občanským zákoníkem stanoveno hledisko účelného využití těchto nových věcí a velikosti jednotlivých spoluvlastnických podílů spoluvlastníků. Občanský zákoník v ustanovení § 142 odst. 3 vycházejí především z ustanovení § 135c OZ soudu také umožňuje zřízení věcného břemene k nemovitosti nově vzniklé reálným rozdělením ku prospěchu vlastníka jiné takto nově vzniklé nemovitosti, aniž by toto bylo žádáno v návrhu některého ze spoluvlastníků, kterým bylo zahájeno soudní řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Věcné břemeno se může týkat například toho, že se původní společná věc - pozemek<sup>199</sup> - reálně rozdělí podle geometrických plánů a podle zákonem vyžadovaných hledisek na několik menších pozemků, které případnou do vlastnictví bývalých spoluvlastníků, přičemž přístup k nim bude možný pouze skrze pozemek jednoho z nich. Soud tedy takto může zřídit věcné břemeno ve prospěch ostatních bývalých spoluvlastníků spočívající v umožnění přístupu k jejich pozemkům skrze ten jeden pozemek, není-li dost dobře možné zajistit přístup k ostatním jinou cestou. Ustanovení § 142 odst. 3 OZ

<sup>197</sup> FIALA, Josef a kol. *Občanské právo Meritum*. Praha: ASPI, a. s., 2006, s. 98.

<sup>198</sup> „Při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví lze reálně dělit i stavbu, ovšem za předpokladu, že vzniknou dvě samostatné věci. Samostatnost těchto věcí je však dána i jejich funkcí, zejména jde-li o rozdělení stavby – obytného domu. To znamená, že jejich funkčnost je odvislá také od přívodu energií a vody. Jestliže pro stavbu, která je obytným domem, před jejím rozdělením na dvě samostatné stavby existuje jediná elektrická, vodovodní a plynovodní přípojka, je reálné rozdělení takové stavby možné jen za předpokladu řešení tohoto stavu podle § 142 odst. 3 obč. zák. zřízením věcného břemene spočívající v právu vlastníka té stavby, k níž nejsou přípojky napojeny, užívat přípojky stavby rovněž reálným rozdělením vzniklé.“ (viz. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. května 2004, sp. zn. 22 Cdo 629/2004)

<sup>199</sup> Zda soud věcné břemeno dle ustanovení § 142 odst. 3 OZ zřídí či nikoliv, je v jeho dispozicích. Tedy soud sám na základě relevantních okolností případu uváží, zda tak učiní nebo neučiní. „Při úvaze o reálném rozdělení pozemků by soud neměl přistupovat k takové variantě rozdělení, jejímž důsledkem by byla bez dalšího ztráta dosavadního přístupu k jiné nemovitosti v zachovaném vlastnictví (i spoluvlastnictví) některého z účastníků.“ (viz. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. září 2009, sp. zn. 22 Cdo 2379/2007). „Při zřizování práva břemene z vlastního pozemku, je třeba dbát, aby právo vlastníka zatíženého pozemku bylo omezeno co možná nejméně. Proto v případě, že vlastník stavby má možnost zajistit přístup ke stavbě bez omezení vlastníka přilehlého pozemku, např. zřízením nového vchodu k přilehlé veřejné komunikaci, nelze právo věcného břemene zřídit. Věcné břemeno lze však zřídit v případě, že zajištění přístupu z vlastního pozemku bude sice technicky možné, nicméně náklady na jeho pořízení budou objektivně natolik vysoké, že jejich vynaložení nebude možné spravedlivě požadovat.“ (viz. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. června 2010, sp. zn. 22 Cdo 1715/2010)

dále obsahuje výslovný požadavek u zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem, kdy musí brát soud na zřetel i svým postupem nezpůsobení možné újmy dalším osobám, které jsou nadány určitými právy k nemovité věci jako předmětu spoluvlastnického vztahu, například věcným břemenem či zástavním právem a podobně. Jinak řečeno, jejich oprávnění k dotčené nemovité věci nesmí být příslušným vypořádáním podílového spoluvlastnictví změněna k jejich neprospěchu.<sup>200</sup>

Ve většině případů reálným rozdělením společné věci nevzniknou kvalitativně i kvantitativně stejné samostatné věci v právním slova smyslu především vzhledem k různým velikostem spoluvlastnických podílů, hledisku účelnosti a omezeným možnostem fyzického rozdělení společné věci. Proto není vyloučeno poskytnutí přiměřené finanční náhrady jako určité formy kompenzace za nižší kvalitu nebo menší množství, jinak řečeno, tímto dojde k uskutečnění finančního vyrovnání mezi spoluvlastníky.<sup>201</sup>

Nepochybně zajímavý, ale i v současnosti uváděný starší soudní názor spočívá v tom, že než soud přistoupí k vypořádání podílového spoluvlastnictví reálným rozdělením společné věci, musí zohlednit i ochotu všech či několika bývalých spoluvlastníků nést náklady, které vzniknou v důsledku reálného rozdělení společné věci. Pokud ani jeden z podílových spoluvlastníků nemá zájem nést určité vynaložené náklady na rozdělení společné věci, pak soud bude muset tuto věc brát jako nedělitelnou.<sup>202</sup>

### 7.3.3 Příkazání společné věci

Druhým způsobem možného vypořádání mezi podílovými spoluvlastníky na základě rozhodnutí soudu je příkazání společné věci některému z podílových spoluvlastníků do výlučného vlastnictví nebo několika z těchto spoluvlastníků do jejich tímto nově vzniklého podílového spoluvlastnictví. Tento postup přichází v úvahu až tehdy, pokud není možno společnou věc reálně rozdělit, například pro její nedělitelnou povahu. Soud je však vázán především hlediskem účelnosti využití příkazované věci a ve své podstatě i samotným zájmem, respektive souhlasným projevem spoluvlastníka či spoluvlastníků o získání této věci do jeho vlastnictví, respektive jejich podílového spoluvlastnictví. Takto dochází ke vzniku nových vlastnických či spoluvlastnických vztahů s případným určením nových velikostí spoluvlastnických podílů k věci, která je předmětem vypořádání původního podílového spoluvlastnictví. Spoluvlastníkům, kteří nezískají věc do vlastnictví nebo spoluvlastnictví, pak musí být poskytnuta přiměřená odpovídající náhrada jako určitá forma kompenzace za „snížení“ hodnoty

<sup>200</sup> HOLUB, Milan a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, a. s., 2002, s. 228 – 229.

<sup>201</sup> ZUKLÍNOVÁ, Michaela. In ELIÁŠ, Karel a kol. (ed). *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek § 1 – 487*. Praha: Linde, a. s., 2008, s. 635 (§ 142 občanského zákoníku).

<sup>202</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. června 1988, sp. zn. 3 Cz 18/88



jejich majetku těmi spoluvlastníky, kteří věc nabyli. V literatuře je tato náhrada označována jako tzv. vypořádací podíl.<sup>203</sup> JUDr. Luboš Chalupa proto takové přikázání společné věci některému ze spoluvlastníků označuje za úplatný způsob nabytí vlastnického práva, zároveň však zdůrazňuje, že je zapotřebí, aby se soud při tomto způsobu vypořádání zaobíral i solventností spoluvlastníka, kterému společná věc tímto případně do vlastnictví. Tedy, aby byl takový spoluvlastník vůbec schopný poskytnout ostatním spoluvlastníkům přiměřenou náhradu.<sup>204</sup> Pokud se dotýká hlediska účelnosti, pak například „*jsou-li předmětem rozdělovaného spoluvlastnictví obytné domy, zabývají se soudy bytovou potřebou spoluvlastníků; přibližují k tomu, kdo až dosud obýval dům, kdo ho udržoval a opravoval, kdo je ochoten a schopen to provádět i v budoucnu.*“<sup>205</sup> Soud i v tomto způsobu vypořádání spoluvlastnického vztahu užívá nakonec podpůrně hledisko velikosti spoluvlastnických podílů, například pokud není možno nemovitou společnou věc reálně rozdělit a hledisko účelného využití nemovité věci je na stejné úrovni u všech spoluvlastníků, kteří zároveň splňují podmínku způsobilosti poskytnout přiměřenou náhradu, tedy jsou solventní, a o nemovitost mají zájem. Proto zde soud přihlédne k velikosti spoluvlastnických podílů a přikáže za náhradu nemovitost tomu, kdo oplývá větším podílem.<sup>206</sup>

K tomu, co si však představit pod pojmem přiměřená náhrada, nám poslouží soudní výklad tohoto pojmu. Ústavní soud ČR vysvětluje, že „*přiměřenou náhradu je nutno chápat jako hodnotový ekvivalent vyjádřený v penězích, ekvivalent umožňující podle místních podmínek obstarání obdobné věci, jaká byla představována podílem spoluvlastníka, jenž byl přisouzen ostatním spoluvlastníkům.*“ Nejedná se o náhradu určenou z ceny dle předpisů o oceňování nemovitostí, ale náhrada by měla respektovat „*cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci, ale i na zájmu o ni, tj. i na poptávce a nabídce v daném místě a čase. Musí tedy jít o náhradu, která by představovala cenu, za níž by bylo možno věc prodat.*“<sup>207</sup> Nejvyšší soud ČR vychází z tohoto pojetí Ústavního soudu ČR a pouze doplňuje, že „*soud při stanovení přiměřené náhrady za podíl na nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví přiblíží především k cenám, za něž by byly v daném místě a čase v souladu s nabídkou a poptávkou prodány nemovitosti obdobných kvalit. Náhradě za ideální polovinu určitého domu odpovídá polovina obvyklé ceny tohoto domu.*“<sup>208</sup> Dále zdůrazňuje, že „*přiměřenou náhradu určí soud odpovídajícím podílem z ceny celé věci, nikoliv cenou, za kterou by bylo možné prodat spoluvlastnický podíl.*“<sup>209</sup>

<sup>203</sup> KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 1*. 5. jubilejní aktualizované vydání. Praha : Wolters Kluwer, a. s., 2009, s. 334 – 335.

<sup>204</sup> CHALUPA, Luboš. Vypořádání podílového spoluvlastnictví a zástava. *Bulletin advokacie*, 2006, č. 1, s. 25.

<sup>205</sup> HOLUB, Milan a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, a. s., 2002, s. 230.

<sup>206</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. listopadu 2005, sp. zn. 22 Cdo 276/2005

<sup>207</sup> Nález Ústavního soudu ČR ze dne 15. prosince 1994, sp. zn. III. ÚS 102/94, obdobně Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. ledna 2001, sp. zn. 22 Cdo 356/2000 (viz. ŠARMAN, Jan. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv*. Praha: ASPI, a. s., 2006, s. 243 - 245.)

<sup>208</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. května 2002, sp. zn. 22 Cdo 885/2001

<sup>209</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. ledna 1998, sp. zn. 2 Cdon 425/96

### 7.3.4 Prodej společné věci

Třetím a posledním zákonným způsobem vypořádání mezi podílovými spoluvlastníky na základě rozhodnutí soudu je nařízení prodeje společné věci a rozdělení výtěžku z tohoto prodeje mezi bývalé podílové spoluvlastníky. Tento způsob přichází v úvahu, není-li možno užít ani jednoho ze dvou předchozích, kdy nelze společnou věc reálně rozdělit a o její přikázání do vlastnictví nemá ani jeden ze spoluvlastníků zájem. Získaný výtěžek z prodeje po odečtení výloh s prodejem souvisejících se dělí mezi spoluvlastníky dle výše jejich spoluvlastnických podílů. Postup samotného výkonu soudního rozhodnutí prodejem společné movité i nemovité věci upravuje zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších právních předpisů. Jelikož může nastat i situace, že se společná věc tímto způsobem neprodá, pak společná věc bude stále spadat do podílového spoluvlastnictví stávajících spoluvlastníků.<sup>210</sup>

---

<sup>210</sup> KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 1.* 5. jubilejní aktualizované vydání. Praha : Wolters Kluwer, a. s., 2009, s. 335.

## 8. Závěr

Ve své diplomové práci na téma „Podílové spoluvlastnictví“ jsem se zabývala, jak již ze samotného názvu vyplývá, institutem obecného podílového spoluvlastnictví a to v rozsahu, který jsem vymezila v úvodu této práce. Zaměřila jsem se tedy pro rozsáhlost tématu pouze na jeho úpravu v rámci zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů. V jednotlivých kapitolách jsem postupně rozebrala obecnou problematiku podílového spoluvlastnictví, podložila jsem ji relevantní judikaturou soudů a také jsem uvedla několik sporných záležitostí podílového spoluvlastnictví, které jsou neustále předmětem četných diskuzí v odborných kruzích.

Mám-li tedy shrnout v této části práce ty nejdůležitější základní poznatky získané zpracováním tohoto tématu, pak je třeba v první řadě důrazně vytknout nedostatečnou a strohou úpravu podílového spoluvlastnictví v občanském zákoníku. To, že je podílové spoluvlastnictví obsaženo pouze v několika málo ustanoveních občanského zákoníku (§136 odst. 1 a § 137 až § 142 OZ) ve srovnání s úpravami v dřívějších občanských zákonících, včetně ABGB by zase tolik nevadilo. Obtíže nečiní ani to, že v některých ohledech je potřeba nahlédnout i do jiných ustanovení občanského zákoníku, protože v rámci podílového spoluvlastnictví není přímo některá záležitost upravena. Tím zásadnějším problémem však je, že samotná úprava podílového spoluvlastnictví ponechává značné mezery v rámci jednotlivých stávajících ustanovení (například problematika převodu spoluvlastnického podílu u institutu zákonného předkupního práva a problematika hospodaření se společnou věcí) nebo neupravuje některé otázky podílového spoluvlastnictví vůbec (například otázka tzv. společných práv podílových spoluvlastníků týkajících se nakládání se společnou věcí založené na souhlasu všech spoluvlastníků). I proto pak judikatura soudů v tomto směru hraje značnou roli, neboť je to právě soud, kdo zpravidla musí řešit problematické aspekty podílového spoluvlastnictví, které nám plynou především z této právní úpravy neodpovídající aktuálním potřebám společnosti. Mým cílem zde není úplně zkritizovat kvalitu této úpravy a dávat za zlé zákonodárcům tyto nedostatky, ale pouze považuji za nutné upozornit na tento fakt a zároveň v této souvislosti uvést určitý přínos nové úpravy podílového spoluvlastnictví v rámci Návrhu nového občanského zákoníku (dále jen „Návrh“).

Další poznatky získané provedením analýzy problematiky podílového spoluvlastnictví jsou shrnuty již v závěrečných odstavcích některých kapitol. Zde uvedu v návaznosti na sled jednotlivých kapitol této práce jejich obsahové vymezení a také u každé stručně zmíním možnou právní úpravu podílového spoluvlastnictví de lege ferenda v rámci Návrhu. Nejprve jsem v úvodních kapitolách této práce vymezila pojem „podílové spoluvlastnictví“ v mezích

ustanovení § 136 odst. 1 občanského zákoníku a to prostřednictvím jeho charakteristických rysů, přičemž jsem vycházela z pojetí podílového spoluvlastnictví v klasickém římském právu a z pojetí v ABGB, ze kterých je potřeba čerpat inspiraci i v současné právní praxi. Podílové spoluvlastnictví jako jedno z věcných práv představuje určitý druh vlastnictví, ale vyznačuje se jistými specifiky. Je také třeba jej oddělovat od společného jmění manželů. Protože podílové spoluvlastnictví vychází z plurality svých subjektů a jejich spoluvlastnických podílů, je třeba chápat podílové spoluvlastnictví jako společné vlastnictví několika osob k určité společné věci. Vychází se z tzv. ideálního podílového spoluvlastnictví, kdy se mezi několik těchto osob nedělí samotná společná věc, ale právo k ní a to pouze ideálně, což vyjadřují spoluvlastnické podíly, které má ve svém výlučném vlastnictví každý podílový spoluvlastník. S potěšením můžu říci, že zatímco stávající úprava nám o podstatě, charakteristice a celkovém pojetí podílového spoluvlastnictví opravdu mnoho neřekne, pak Návrh si dal na těchto věcech záležet. V základních ustanoveních úpravy spoluvlastnictví nám označuje za spoluvlastníky ty osoby, které jsou nadány vlastnickým právem k věci společně, přičemž stanoví, že tímto právem k celé věci oplývá každý ze spoluvlastníků, avšak zároveň vymezuje jeho omezenost stejným právem jiného spoluvlastníka. Spoluvlastníci představují jedinou osobu ve vztahu k věci a to v souvislosti s jejím nakládáním.<sup>211</sup> Je tak vidět, že se Návrh vrací k úpravě podílového spoluvlastnictví v ABGB.

Následující kapitole jsem věnovala vzniku podílového spoluvlastnictví. Vycházela jsem z ustanovení § 132 odst. 1 občanského zákoníku, který nám vymezuje nabývání vlastnictví a tedy i podílového spoluvlastnictví na základě smlouvy, dědění, rozhodnutí státního orgánu a na základě jiných skutečností. Do jiných skutečností jsem zařadila například nabytí spoluvlastnického práva vydržením, akcesí, specifikací a vytvořením nové věci. Zabývala jsem se také problematikou tzv. dohod o založení podílového spoluvlastnictví. Návrh neobsahuje v rámci úpravy spoluvlastnictví, stejně jako současná občanskoprávní úprava, zvláštní ustanovení týkající se vzniku podílového spoluvlastnictví, a proto je třeba nahlédnout do obecných ustanovení o vzniku vlastnictví výlučného. Otázky vzniku podílového spoluvlastnictví v praxi zásadně nečiní výrazné problémy.

V další kapitole jsem rozebírala jeden z charakteristických rysů podílového spoluvlastnictví a tím jsou spoluvlastnické podíly. Je třeba je chápat jako určité vymezení účasti podílového spoluvlastníka na právech a povinnostech vztahujících se ke společné věci a vyplývajících ze spoluvlastnického vztahu. Jak jsem již předeslala, každý z podílových vlastníků má tento podíl ve výlučném vlastnictví, což nám přímo potvrzuje i Návrh. Ten nám ještě dodává,

---

<sup>211</sup> ELIÁŠ, Karel, HAVEL, Bohumil. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, s. 102.

že podíl představuje mimo uvedené vymezení také „*míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné věci*.“<sup>212</sup> Podílový spoluvlastník může se svým podílem, který je mimochodem samostatnou věcí v právním slova smyslu, libovolně nakládat, byť občanský zákoník zná určité omezení v podobě zákonného předkupního práva, kterému jsem z důvodu jeho několika zajímavých aspektů vyhradila samostatnou kapitolu. Také jsem zmínila i otázku velikosti těchto podílů stanovenou zpravidla právními skutečnostmi, z nichž vzniká samotné podílové spoluvlastnictví. Může být však i dohodnuta samotnými podílovými spoluvlastníky, případně může vyplývat ze zvláštních právních předpisů. Současný občanský zákoník i Návrh stanoví podpůrně stejnou velikost spoluvlastnických podílů spoluvlastníků, není-li určena jiným způsobem.<sup>213</sup>

Dále jsem se v této práci věnovala právům a povinnostem vyplývajícím z podílového spoluvlastnictví. Nejprve jsem rozebrala práva a povinnosti mezi podílovými spoluvlastníky navzájem při hospodaření se společnou věcí. Toto hospodaření, respektive úkony pod něj spadající (například úprava, oprava, údržba, změna, užívání společné věci a podobně), které dovodila judikatura soudů, jsou založeny na tzv. většinovém principu. To znamená, že takový úkon je možno provést jen v případě, že k němu bude získáno potřebné většinové rozhodnutí, přičemž většina se počítá dle velikosti spoluvlastnických podílů. Občanský zákoník však počítá i s dohodou podílových spoluvlastníků, kteří si mohou nastavit jiný režim hospodaření, respektive rozhodování o něm. Pokud by nedošlo k dohodě, nedosáhlo by se většiny nebo naopak se dosáhlo rovnosti hlasů, pak se každý ze spoluvlastníků může obrátit na soud, který ve věci rozhodne. V návaznosti na to jsem uvedla i několik možností, jak se mohou bránit takovému rozhodnutí ti spoluvlastníci, kteří s ním nesouhlasí (tzv. minoritní spoluvlastníci). Návrh obsahuje v rámci úpravy spoluvlastnictví oddíl týkající se správy společné věci, na které se může účastnit každý ze spoluvlastníků. Tuto správu rozděluje na běžnou správu společné věci, kde se uplatní princip většiny hlasů dle velikosti spoluvlastnických podílů, a na správu dotýkající se určité významné záležitosti společné věci (například jejího podstatného zlepšení nebo zhoršení, změny jejího účelu), kde je zapotřebí minimálně dvoutřetinové většiny hlasů počítanou také podle velikosti spoluvlastnických podílů. I Návrh dává možnost minoritním spoluvlastníkům určité způsoby ochrany, zejména možnost obrátit se na soud a požadovat, aby napadené většinové rozhodnutí, z kterého jim hrozí těžká újma, bylo zrušeno především pro zákonem stanovené důvody a za podmínky, že není naplněna příslušná výjimka v ustanovení § 1062. Návrh ale vyžaduje, aby k zatížení nebo ke zrušení zatížení společné věci, případně k rozhodnutí o omezení spoluvlastnických práv na dobu více než deseti let, byl učiněn

---

<sup>212</sup> ELIÁŠ, Karel, HAVEL, Bohumil. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, s. 102.

<sup>213</sup> Tamtéž.

souhlas všech podílových spoluvlastníků. Z toho zase můžeme vyvodit určitou výjimku týkající se zřízení zástavního práva či jiné jistoty k zajištění peněžité pohledávky z vylepšení nebo obnovení společné věci, kde postačí opět příslušná dvoutřetinová většina. Vedle toho Návrh zakotvuje nový institut tzv. správce společné věci.<sup>214</sup> Druhá část této kapitoly je věnována právům a povinnostem podílových spoluvlastníků ve vztahu k třetím osobám. Vymezila jsem tedy postavení podílových spoluvlastníků jako spoludlužníků v rámci tzv. pasivní solidarity a postavení podílových spoluvlastníků jako spoluvěřitelů v rámci tzv. aktivní solidarity. Tento princip solidarity vyplývá přímo z občanského zákoníku a stanoví oprávněnost a závaznost všech podílových spoluvlastníků z právních úkonů týkajících se společné věci - a to rukou společnou a nerozdílnou. Judikatura soudů však zařazuje pod toto ustanovení i práva a povinnosti podílových spoluvlastníků vyplývající z protiprávních úkonů a objektivních stavů (například z bezdůvodného obohacení) týkající se společné věci. Návrh obsahuje také zakotvení principu solidarity pro jednání týkající se společné věci.<sup>215</sup>

Následující kapitola je stěžejním bodem této práce. Jedná se o vymezení institutu zákonného předkupního práva, které se dle současné úpravy uplatní, pokud některý z podílových spoluvlastník převádí svůj spoluvlastnický podíl na osobu odlišnou od osoby blízké. V rámci této kapitoly jsem vymezila obsah i realizaci (především učinění nabídky k výkupu převáděného spoluvlastnického podílu a akceptace této nabídky) a následně i porušení tohoto práva včetně možných způsobů nápravy tohoto porušení – výzvou k učinění nabídky odkupu převedeného podílu, dovoláváním se relativní neplatnosti učiněného převodu, případně i domáháním se náhrady škody. Praxe se stále potýká s problémem, zda uvedeným převodem spoluvlastnického podílu je možno rozumět převody úplatné i bezúplatné nebo pouze převody úplatné. I z tohoto důvodu jsem uvedla argumentaci několika autorů pro oba tyto názory a osobně jsem se přiklonila k užití zákonného předkupního práva pouze na úplatné převody. Dále jsem se zde také věnovala potřebnosti existence konkrétní osoby, které má být spoluvlastnický podíl převeden, v době učinění nabídky k výkupu ostatním podílovým spoluvlastníkům. I na tuto záležitost není v odborných kruzích jednotný pohled. Návrh již neobsahuje takto výslovně vymezené zákonné předkupní právo. Umožňuje podílovému spoluvlastníkovi libovolně nakládat s jeho podílem s omezením, že to nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků. Spoluvlastník může svůj podíl zcizit, aniž by k tomu potřeboval souhlas ostatních spoluvlastníků. Návrh však připouští možnost ujednat si předkupní právo pro případy zcizení spoluvlastnického

---

<sup>214</sup> ELIÁŠ, Karel, HAVEL, Bohumil. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, s. 102 - 103.

<sup>215</sup> Tamtéž.

podílu. Mimo to obsahuje i další ustanovení, která vymezují jakési zvláštní předkupní právo pro stanovené případy.<sup>216</sup>

Poslední kapitola poukazuje na zánik, zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Nejprve jsem provedla demonstrativní výčet obecných důvodů zániku podílového spoluvlastnictví, poté jsem vymezila zvláštní důvody zániku podílového spoluvlastnictví, za které jsou považovány dohoda podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání jejich spoluvlastnického vztahu a rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví – reálným rozdělením věci, přikázáním společné věci jednomu či několika bývalým podílovým spoluvlastníkům za přiměřenou odpovídající náhradu a prodejem společné věci a následným rozdělením výtěžku prodeje mezi bývalé spoluvlastníky. Zákon stanoví i hlediska, kterých se soud při vypořádávání musí držet - hledisko účelného využití věci a hledisko velikosti podílů. Uvedené postupy vypořádání musí být uplatněny v tom pořadí, jak jsem je uvedla. Návrh vymezuje v této souvislosti základní zásadu, že nikdo nemůže být nucen zůstat v podílovém spoluvlastnictví. Proto má každý ze spoluvlastníků na výběr dvě situace – žádat své oddělení ze spoluvlastnictví (vystoupení z něj), je-li možno společnou věc rozdělit, nebo žádat zrušení spoluvlastnictví. Není tak možno činit v nevhodnou dobu nebo pokud by to směřovalo k újmě některého ze spoluvlastníků. Návrh opět zakotvuje dvojí možnost zrušení podílového spoluvlastnictví - dohodou spoluvlastníků nebo na návrh některého z nich rozhodnutím soudu. V obou případech musí dojít zároveň i k vypořádání spoluvlastnického vztahu. Návrh obsahuje mnohem podrobnější úpravu samotného zrušení, ale i následného vypořádání podílového spoluvlastnictví a také ochranu třetích osob při rozdělení společné věci. Dále zmiňuje i možnost podílových spoluvlastníků sjednat si tzv. odklad zrušení spoluvlastnictví maximálně na dobu deseti let s možností jeho opětovného sjednání. Tento institut soudobý občanský zákoník nezná. To znamená, že podle Návrhu spoluvlastníci nemohou žádat o zrušení podílového spoluvlastnictví po sjednanou dobu. Odklad zrušení podílového spoluvlastnictví může pro zákonem stanovené důvody učinit na návrh i soud, případně může být uveden i v rámci závěti.<sup>217</sup>

Návrh nového občanského zákoníku zavádí nově institut tzv. přídatného spoluvlastnictví a obsahuje také zvláštní ustanovení týkající se společenství jmění, která je možno podle Důvodové zprávy k Návrhu vztáhnout právě na současným občanským zákoníkem

---

<sup>216</sup> ELIÁŠ, Karel, HAVEL, Bohumil. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, s. 102 - 103.

<sup>217</sup> ELIÁŠ, Karel, HAVEL, Bohumil. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, s. 102 - 104.

neupravené vztahy, jakými jsou například vztahy spoludědiců v mezidobí od smrti zůstavitele do doby pravomocného skončení dědického řízení.<sup>218</sup>

Na základě výše uvedeného je tedy možno učinit závěr, že úprava podílového spoluvlastnictví dozná přijetím Návrhu podstatnějších změn, které podle mého názoru budou zajisté velmi vítaným přínosem. Judikatura soudů bude zde ale i nadále zastávat své místo, především v souvislosti s novými instituty podílového spoluvlastnictví a stejně tak v souvislosti s vymezením, jaká záležitost spadá pod běžnou správu věci a která již do té kvalifikovanější správy společné věci. Praxe nám také ukáže, zda vynechání zákonného předkupního práva ve znění § 140 OZ přinese výhody. Jisté je ale to, že uklidní spory o úplatném a bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu, neboť bude dána možnost sjednat si předkupní právo pro oba druhy převodu (pro bezúplatný převod v podobě obdobného přednostního práva).

Shrnu-li tedy postavení podílového spoluvlastnictví v dnešní společnosti, pak je patrná jeho neustálá přítomnost v ní a jeho aktuálnost, přestože na žebříčku oblíbenosti zastává spodní pozici. Přitom vedle výlučného vlastnictví zaujímá zásadní roli a je potřeba jej neopomíjet a věnovat mu stejnou pozornost jako například společnému jmění manželů. Věřím, že nová právní úprava mu zaručí příznivější postoj, než jaký má nyní.

---

<sup>218</sup> ELIÁŠ, Karel, HAVEL, Bohumil. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, s. 104 – 105, 360.



## 9. Resumé

Tato diplomová práce se věnuje obecné problematice podílového spoluvlastnictví a vychází z úpravy podílového spoluvlastnictví v aktuálně platném a účinném zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Občanskoprávní úprava podílového spoluvlastnictví je v současné době založena na tzv. ideálním podílovém spoluvlastnictví, které lze charakterizovat za pomoci jeho definičních znaků, kterými jsou zejména: pluralita subjektů, ideální spoluvlastnické podíly, společná věc, institut zákonného předkupního práva podílových spoluvlastníků, pasivní a aktivní solidarita podílových spoluvlastníků a další v této práci zmíněné instituty.

Přestože by se na první pohled do úpravy podílového spoluvlastnictví v občanském zákoníku mohlo zdát, že tato stručná úprava shrnutá do několika málo paragrafů je dostačující a není tudíž třeba úpravy rozsáhlejší, není tomu tak. Úpravu podílového spoluvlastnictví shledávám nejen já, ale i mnoho odborníků pohybujících se v právním světě, značně neodpovídající aktuálnosti a potřebnosti tohoto právního institutu v lidské společnosti. Nedostatečná, strohá a občas i vágní ustanovení týkající se podílového spoluvlastnictví mají pak za následek i četnost nedorozumění, problémů a sporů ve společensko-právních vztazích, které nezřídka musí být řešeny až soudní cestou. Což ostatně můžeme dovodit i z velkého množství - nejen v této práci zapracované - soudní judikatury, která se týká zpravidla problematiky hospodaření podílových spoluvlastníků s jejich společnou věcí, zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a zákonného předkupního práva podílových spoluvlastníků. Potřebu kvalitnější a propracovanější úpravy vyslyšel Návrh nového občanského zákoníku, který přinese do úpravy podílového spoluvlastnictví změny, respektive doplnění stávajících ustanovení, a také úplně nové instituty (tzv. přídatné spoluvlastnictví a osobu správce společné věci) nastíněné v závěru této práce.

Cílem této práce bylo podat ucelený a přehledný pohled na podílové spoluvlastnictví dle úpravy v občanském zákoníku.

První kapitola této práce je zaměřena na uvedení do problematiky podílového spoluvlastnictví, důvody zvolení tohoto tématu ke zpracování a vytyčení zamýšlených cílů práce.

Druhá kapitola je založena především na vymezení pojmu podílového spoluvlastnictví v kontextu znění ustanovení § 136 odst. 1 občanského zákoníku („*Věc může být v podílovém spoluvlastnictví více vlastníků.*“) a vymezení jeho obecné charakteristiky s poukázáním na pojetí podílového spoluvlastnictví v éře římského práva a obecného občanského zákoníku z roku 1811 (ABGB), které jsou zdrojem inspirace nejen pro současné občanské právo a tudíž i pro úpravu podílového spoluvlastnictví, ale které leckdy obsahují ucelenější a propracovanější materií

než současná občanskoprávní úprava podílového spoluvlastnictví. V rámci této kapitoly je možno najít i poukázání na subjekty a předmět podílového spoluvlastnictví.

Třetí kapitola se věnuje otázkám vzniku podílového spoluvlastnictví, konkrétně smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu a na základě jiných skutečností. Objasňuje zde i možnost vzniku podílového spoluvlastnictví v rámci institutu vydržení, zpracování věci, akcese a vytvoření nové věci.

Ve čtvrté kapitole je nastíněna problematika a podstata spoluvlastnických podílů, problematika jejich velikosti a případného určení této velikosti.

Pátá kapitola obsahuje práva a povinnosti vyplývající podílovým spoluvlastníkům z jejich podílového spoluvlastnictví. Kvůli přehlednosti je rozčleněna do podkapitol označených jako práva a povinnosti mezi spoluvlastníky společné věci navzájem a práva a povinnosti mezi spoluvlastníky společné věci ve vztahu k třetím osobám. V této části práce je tedy rozebráno hospodaření podílových spoluvlastníků se společnou věcí, která je předmětem jejich podílového spoluvlastnictví, princip většinového rozhodování uplatňovaný při hospodaření se společnou věcí, jakož i pojmy – aktivní solidarita podílových spoluvlastníků nacházejících se v postavení spoluvěřitelů a pasivní solidarita podílových spoluvlastníků jako spoludlužníků. Dále zde najdeme i stručně nastíněnou ochranu podílového spoluvlastnictví poskytovanou občanským zákoníkem.

Šestá kapitola je zaměřena na institut zákonného předkupního práva podílových spoluvlastníků. Zabývá se samotným pojmem zákonného předkupního práva, jeho charakteristikou, obsahem, realizací a jeho zánikem. Dále obsahuje také způsoby porušení zákonného předkupního práva a možnosti následné nápravy tohoto porušení. Značnou část této kapitoly tvoří i lišící se odborné pohledy různých autorů na to, kdy je vůbec možné a případně za jakých podmínek uplatnit zákonné předkupní právo.

V sedmé kapitole je nastíněn stručnou formou zánik, zrušení a v úvahu připadající možnosti vypořádání spoluvlastnického vztahu – reálným rozdělením společné věci, příkázáním společné věci či jejím prodejem a následným rozdělením výtěžku prodeje.

Závěrečná osmá kapitola obsahuje celkové shrnutí poznatků získaných zpracováním této tematiky a poukazuje na úpravu podílového spoluvlastnictví v Návrhu nového občanského zákoníku (úprava de lege ferenda).

## 10. Cizojazyčné resumé

This thesis is devoted to general problems of the proportionate co-ownership and comes from the regulation of the proportionate co-ownership in the currently valid and effective Act No. 40/1964 Coll. the Civil Code as subsequently amended (hereinafter referred to as „the Civil Code“). The civil regulation of the proportionate co-ownership is currently based on so called ideal proportionate co-ownership which can be characterized using the definition of characters which are mainly: plurality of subjects, ideal co-owned proportions, common object, institute of legal pre-emption right of the proportionate co-owners, passive and active solidarity of proportionate co-owners and other institutes mentioned in this thesis.

Although at first sight, the brief regulation of the proportionate co-ownership in the Civil Code, summarized into a few sections, seems sufficient, it is not true that it does not need a vaster regulation. According to many legal experts and my opinion too, the regulation of the proportionate co-ownership does not correspond to the current needs of this legal institute in the human society. Insufficient, terse and sometimes vague provisions concerning the proportionate co-ownership can cause a lot of misunderstanding, problems and disputes in the socio-legal relations which often must be solved by legal proceedings. We can deduce it from a large quantity of judicature (not only incorporated in this thesis) which usually covers the problems of the management of the proportionate co-owners with their common object, abolition and settlement of the proportionate co-ownership and the legal pre-emption right of the proportionate co-owners. The Bill of the new Civil Code heard the need for superior and more elaborate regulation. It will bring changes into the regulation of the proportionate co-ownership or the supplement of the current provisions, and also completely new institutes (so called added co-ownership and the person/administrator of the common property) mentioned in the conclusion of this thesis.

The aim of this thesis is to give integrated and clear view on the proportionate co-ownership according to the regulation in the Civil Code.

The first chapter of this thesis concentrates on introduction into problems of the proportionate co-ownership, reasons why this topic has been chosen for elaboration and setting the aims of the thesis.

The second chapter is based mainly on the determination of the proportionate co-ownership concept in the context of the text of § 136, article 1 of the Civil Code (*“The object can be in the proportionate co-ownership of more owners”*). Then it defines its general characteristics with reference to the conception of the proportionate co-ownership in the Roman Law era and in the general Civil Code of 1811 (ABGB) which are a source of inspiration not only

for the current civil law and therefore also for the treatment of the proportionate co-ownership, but often contain more integrated and more elaborated materials than the current civil law regulation of the proportionate co-ownership. In the frame of this chapter we can also find the reference to the subjects and the object of the proportionate co-ownership.

The third chapter deals with questions of the formation of the proportionate co-ownership – by a contract, by inheritance, by the decision of a public authority and on the basis of other facts. It also clears up the formation of the proportionate co-ownership in the frame of the institute of the prescription, processing, accession and creation of a new thing.

In the fourth chapter the author mentions the problems and substance of the co-owned proportions, the problems of their size and possible determination of the size.

The fifth chapter contains rights and duties for the proportionate co-owners resulting from their proportionate coownership. Because of the clarity, it is divided into smaller chapters (subsections) called – rights and duties to each other between the co-owners of the common object and rights and duties between the co-owners of the common object in the relation to the third party. This part of the thesis analyses the management of the proportionate co-owners with the common object which is the subject of their proportionate co-ownership, the principle of majority decision-making applied in management of the common object and concepts such as active solidarity of the proportionate co-owners who are in position of co-creditors and passive solidarity of the proportionate co-owners who are in position of co-debtors. Furthermore, there is briefly outlined as well a legal protection of the proportionate co-ownership provided by the Civil Code.

The sixth chapter concentrates on the institute called „the legal pre-emption right of the proportionate co-owners.“ It deals with the concept of the legal pre-emption right, its characterization, content, invocation and its extinction. Then it also contains ways of infringement of the legal pre-emption right and their subsequent remedies. A considerable part of this chapter is formed by the jurists’ different opinions when and under which conditions it is possible to exercise the legal pre-emption right.

In the seventh chapter the author briefly mentions the extinction, abolition and ways of possible settlement of the co-owned relation – by a fair division of the common object, by commandment of the common object or by its sale and consequential partition of the proceeds of the sale.

Finally, the eighth chapter summarizes basic knowledge obtained about the topic and refers to the regulation of the proportionate co-ownership in the Bill of the new Civil Code (regulation de lege ferenda).

## 11. Seznam použitých zkratek

- ABGB - Všeobecný zákoník občanský pro veškeré německé země dědičné s oficiálním názvem Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten deutschen Erbländer der österreichischen Monarchie, vyhlášený patentem číslo 946 sb. z. s. dne 1. června 1811 s účinností ode dne 1. ledna 1812
- ČR – Česká republika
- obč. zák., ObčZ – občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů)
- OSŘ – občanský soudní řád (zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších právních předpisů)
- OZ – občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů)

## 12. Seznam klíčových slov

- aktivní solidarita/active solidarity
- hospodaření/management
- ideální spoluvlastnický podíl/ideal co-owned proportion (notional co-owned share)
- minoritní spoluvlastník/minority co-owner
- nabídka k výkupu spoluvlastnického podílu/offer to purchase of co-owned proportion
- pasivní solidarita/passive solidarity
- podílové spoluvlastnictví/ proportionate co-ownership (divided co-ownership)
- podílový spoluvlastník/proportionate co-owner (joint owner)
- porušení zákonného předkupního práva/infringement of legal pre-emption right
- princip většinového rozhodování/principle of majority decision-making
- převod spoluvlastnického podílu/transfer of co-owned proportion
- reálný podíl/real proportion (real share)
- společná věc/common object (object of proportionate co-ownership)
- spoludlužník/co-debtor
- spoluvěřitel/co-creditor
- spoluvlastnický podíl/co-owned proportion (co-owned share)
- vypořádání podílového spoluvlastnictví/settlement of proportionate co-ownership
- zákonné předkupní právo spoluvlastníka/legal pre-emption right of co-owner
- zrušení podílového spoluvlastnictví/abolition of proportionate co-ownership

### 13. Seznam použitých zdrojů

#### Knihy a komentáře

ANDRES, Bedřich. In ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír (ed). *Komentář ke československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl III. §§ 531 – 858.* Praha: V. Linhart, 1936, s. 581 - 582 (§ 825 ABGB), s. 602 - 603 (§ 829 ABGB).

BALÁK, František a kol. *Občanský zákoník s judikaturou a souvisejícími předpisy.* Praha: C. H. Beck, 2006. 884 s.

ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ, Karel a kol. (ed). *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek § 1 – 487.* Praha: Linde, a. s., 2008, s. 608 (§ 135b občanského zákoníku).

ELIÁŠ, Karel, HAVEL, Bohumil. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2009. 574 s.

FIALA, Josef a kol. *Občanské právo Meritum.* Praha: ASPI, a. s., 2006. 963 s.

HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského.* 6. vydání. Bratislava: Právnická fakulta University Komenského, 1927. 656 s.

HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Občan a vlastnictví v čs. právním řádu.* Praha: Panorama, 1985. 488 s.

HOLUB, Milan a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu.* Praha: Linde, a. s., 2002, 335 s.

HOLUB, Milan, POKORNÝ, Milan. In HOLUB, Milan a kol. (ed). *Občanský zákoník. Komentář. 1. svazek § 1 – 487.* 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Linde, a. s., 2003, s. 323 - 347 (§ 136 až 142 občanského zákoníku).

JOKLÍK, František. *Obecný občanský zákoník rakouský.* Praha: Hejda & Tuček, 1917. 292 s.

KINCL, Jaromír a kol. *Římské právo.* 2. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. 386 s.

KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 1.* 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a. s., 2005. 523 s.

KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 2.* 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a. s., 2005. 612 s.

KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné 1.* 5. jubilejní aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2009. 459 s.

KRÁLÍK, Michal. In ŠVESTKA, Jirí a kol. (ed). *Občanský zákoník I. § 1 až 459. Komentář. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2009, s. 797 – 956 (§ 136 až 142 občanského zákoníku).

KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku.* Praha: C. H. Beck, 2008. 407 s.



- PLECITÝ, Vladimír, KOCOUREK, Jiří. *Občanský zákoník*. 4. doplněné vydání. Praha: Eurounion Praha, s. r. o., 2007. 735 s.
- PLÍVA, Stanislav. *Hospodaření s majetkem státu*. 2. přepracované a doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, 2004. 386 s.
- RANDA, Antonín. *I. Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém. II. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, a. s., 2008. 581 s.
- ROUČEK, František. In ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír (ed). *Komentář ke československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II. §§ 285 – 530*. Praha: V. Linhart, 1935, s. 220 – 224 (§ 361 ABGB), s. 440 - 443 (§ 415 ABGB).
- SCHELLEOVÁ, Ilona, SCHELLE, Karel. *Vývoj kodifikace občanského práva*. Brno: Vydavatelství Právnické fakulty Masarykovy univerzity, 1993. 35 s.
- SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2. doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. 253 s.
- SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Praha: Linde, a. s., 2008. 127 s.
- SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Praha: C. H. Beck, 2005. 183 s.
- ŠARMAN, Jan. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv*. Praha: ASPI, a. s., 2006. 340 s.
- VÁŽNÝ, Jan. *Soustava práva římského, díl II. Vlastnictví a práva věcná*. Brno: Československý akademický spolek Právník, 1937. s. 140.
- ZUKLÍNOVÁ, Michaela. In ELIÁŠ, Karel a kol. (ed). *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek § 1 – 487*. Praha: Linde, a. s., 2008, s. 616 - 639 (§ 136 až § 142 občanského zákoníku).

#### Časopisy

- ELIÁŠ, Karel. O zákonném předkupním právu spoluvlastníků. *Právní rozhledy*, 2009, roč. 17, č. 5, s. 153 - 158.
- ELIÁŠ, Karel. Výklad § 140 odst. 1 ObčZ. *Právní rozhledy*, 2009, roč. 17, č. 15, s. 547 - 552.
- CHALUPA, Luboš. Vypořádání podílového spoluvlastnictví a zástava. *Bulletin advokacie*, 2006, č. 1, s. 25 – 26.
- JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. Nad předkupním právem. *Právní rozhledy*, 1994, roč. 2, č. 5, s. 160 – 167.
- JEŽEK, Mojmír. Bezúplatný převod (darování) a předkupní právo dle § 140 ObčZ. *Právní rozhledy*, 2003, č. 3, s. 112 - 119.

JINDRA, Jan. Spoluvlastnictví – základní principy, práva a povinnosti, vznik, zánik. *Právo a rodina*, 2002, č. 10, s. 10 – 12.

KRÁLÍK, Michal. Historický a teoretický úvod do problematiky podílového spoluvlastnictví. *Právní rozhledy*, 2007, roč. 15, č. 21, s. 765 – 775.

MIKEŠ, Jiří, ŠVESTKA, Jiří. Znovu k zákonnému předkupnímu právu podílových spoluvlastníků. *Právní rozhledy*, 2010, roč. 18, č. 8, s. 292 - 295.

NESNÍDAL, Jiří. Vlastnit ideální podíl nemusí být ideální. *Ekonom*, 1996, roč. 40, č. 46, s. 71 – 72.

SPÁČIL, Jiří. Zákonné předkupní právo, darování a směna spoluvlastnického podílu. *Právní rozhledy*, 2009, roč. 17, č. 11, s. 396 – 401.

STUNA, Stanislav. K některým otázkám předkupního práva spoluvlastníků. *Právní praxe v podnikání*, 1993, roč. 2, č. 2, s. 5 - 8.

SURGOVÁ, Markéta. Právní následky porušení předkupního práva. *Právní rádce*, 2006, roč. 14, č. 6, s. 14 – 18.

ŠRÁMEK, Ladislav. Změny v úpravě podílového spoluvlastnictví podle novely občanského zákoníku. *Právo a zákonost*, 1992, roč. 40, č. 8, s. 454 - 457.

#### Právní předpisy:

- zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, s účinností od 1. ledna 1951
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, s účinností od 1. dubna 1964
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 131/1982 Sb., s účinností od 1. dubna 1983
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů
- zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších právních předpisů (zákon o vlastnictví bytů)
- zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších právních předpisů
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů
- zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších právních předpisů
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších právních předpisů

### Judikatura:

- Nález Ústavního soudu ČR ze dne 15. prosince 1994, sp. zn. III. ÚS 102/94
- Nález Ústavního soudu ČR ze dne 11. června 1997, sp. zn. I. ÚS 279/95
- Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 22. srpna 1969, sp. zn. 4 Co 313/69
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. března 1953, sp. zn. Cz 25/53 (R 120/1953)
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. prosince 1974, sp. zn. Cpj 36/74
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. listopadu 1987, sp. zn. 3 Cz 3/87 (R 27/1989)
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. června 1988, sp. zn. 3 Cz 18/88
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. listopadu 1992, sp. zn. 3 Cdo 111/92
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. ledna 1998, sp. zn. 2 Cdon 425/96
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. ledna 1999, sp. zn. 2 Cdon 339/97
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. listopadu 1999, sp. zn. 2 Cdon 1313/97
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. ledna 1999, sp. zn. 22 Cdo 2528/98
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. května 2000, sp. zn. 29 Cdo 2476/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. ledna 2001, sp. zn. 21 Cdo 2920/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. října 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. července 2000, sp. zn. 24 Cdo 861/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. listopadu 2000, sp. zn. 24 Cdo 484/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. ledna 2001, sp. zn. 22 Cdo 356/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. června 2001, sp. zn. 22 Cdo 831/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. května 2002, sp. zn. 22 Cdo 885/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. listopadu 2002, sp. zn. 22 Cdo 1174/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. listopadu 2002, sp. zn. 22 Cdo 761/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. října 2002, sp. zn. 30 Cdo 1370/2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. února 2003, sp. zn. 33 Odo 85/2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. května 2003, sp. zn. 22 Cdo 446/2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. července 2003, sp. zn. 22 Cdo 509/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. srpna 2003, sp. zn. 33 Odo 178/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. února 2004, sp. zn. 22 Cdo 1599/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. dubna 2004, sp. zn. 22 Cdo 1836/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. května 2004, sp. zn. 22 Cdo 629/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. června 2005, sp. zn. 22 Cdo 2119/2004

- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. srpna 2005, sp. zn. 22 Cdo 277/2005
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. listopadu 2005, sp. zn. 22 Cdo 276/2005
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. června 2007, sp. zn. 22 Cdo 1996/2005
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. února 2007, sp. zn. 22 Cdo 270/2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. dubna 2007, sp. zn. 22 Cdo 1204/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. června 2007, sp. zn. 22 Cdo 2258/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. října 2008, sp. zn. 22 Cdo 2408/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. září 2009, sp. zn. 22 Cdo 2379/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. prosince 2009, sp. zn. 30 Cdo 4894/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. června 2009, sp. zn. 22 Cdo 307/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. srpna 2009, sp. zn. 33 Cdo 603/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. června 2010, sp. zn. 22 Cdo 1715/2010
- Stanovisko Najvyššieho súdu v Bratislavě ze dne 8. března 1973, sp. zn. Cpj 8/72 (R 54/1973)
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. července 2001, sp. zn. 20 Cdo 1921/99
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. srpna 2003, sp. zn. 22 Cdo 1456/2003
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. listopadu 2005, sp. zn. 22 Cdo 2062/2005
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. března 2006, sp. zn. 22 Cdo 1604/2005
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. července 2006, sp. zn. 22 Cdo 2476/2005
- Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 4. dubna 2007, sp. zn. I. ÚS 650/06