

**Západočeská univerzita v Plzni**  
**Fakulta právnická**

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**  
*Spoluvlastnictví*

Zpracovala: Bc. Alžběta Škopková  
Plzeň, 2019

*„Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracovala samostatně, a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala způsobem ve vědecké práci obvyklým.“*

Plzeň, březen, 2019

Bc. Alžběta Škopková

## **Poděkování**

*Ráda bych poděkovala vedoucímu práce JUDr. Radku Spurnému za vedení při zpracování diplomové práce, odbornou konzultaci a doporučení literatury.*

# Obsah

<b>1</b>	<b>ÚVOD</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>VĚCNÁ PRÁVA</b> .....	<b>2</b>
2.1	ZÁKLADNÍ RYSY VĚCNÝCH PRÁV .....	4
2.2	PŘEDMĚT VĚCNÝCH PRÁV .....	7
2.3	VEŘEJNÉ SEZNAMY VĚCNÝCH PRÁV .....	7
<b>3</b>	<b>VLASTNICTVÍ</b> .....	<b>10</b>
3.1	HISTORICKÝ EXKURZ.....	11
3.1.1	Vlastnictví v římském právu.....	11
3.1.2	Vlastnictví a občanské zákoníky od roku 1811.....	13
3.2	ANALYTICKÉ A SYNTETICKÉ POJETÍ VLASTNICTVÍ.....	14
3.3	CHARAKTERISTICKÉ RYSY VLASTNICTVÍ .....	16
<b>4</b>	<b>SPOLUVLASTNICTVÍ</b> .....	<b>18</b>
4.1	PODÍLOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ.....	22
4.1.1	Vznik spoluvlastnictví.....	22
4.1.2	Podíl.....	23
4.1.3	Ochrana spoluvlastnictví .....	27
4.1.4	Správa a správce společné věci.....	27
4.1.5	Zrušení spoluvlastnictví, oddělení spoluvlastnictví a ochrana třetích osob při rozdělování společné věci .....	33
4.1.6	Odklad zrušení spoluvlastnictví .....	37
4.2	PŘÍDATNÉ SPOLUVLASTNICTVÍ .....	39
4.2.1	Správa věci v přídatném spoluvlastnictví.....	41
4.2.2	Zánik a oddělení se z přídatného spoluvlastnictví.....	42
4.3	BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ.....	44
4.3.1	Jednotka .....	47
4.3.2	Vznik jednotky.....	50
4.3.2.1	Smlouva o výstavbě.....	50
4.3.2.1	Prohlášení vlastníka.....	53
4.3.2.3	Právní dispozice s jednotkou.....	56
4.3.3	Práva a povinnosti vlastníka jednotky.....	58
4.3.4	Správa domu a pozemku .....	60
4.3.4.1	Osoba správce .....	62
4.3.5	Společenství vlastníků jednotek.....	63
4.3.5.1	Vznik společenství vlastníků jednotek.....	65
4.3.5.2	Orgány společenství vlastníků jednotek.....	68
4.3.6	Zrušení společenství vlastníků.....	71
4.3.7	Zrušení bytového spoluvlastnictví .....	72
<b>5</b>	<b>PŘEDKUPNÍ PRÁVO</b> .....	<b>73</b>
<b>6</b>	<b>NÁVRHY DE LEGE FERENDA</b> .....	<b>77</b>

<b>7</b>	<b>ZÁVĚR</b> .....	<b>80</b>
<b>8</b>	<b>RESUMÉ</b> .....	<b>82</b>
	<b>POUŽITÉ PRAMENY</b> .....	<b>83</b>
	1) LITERATURA .....	83
	2) ČASOPISECKÁ LITERATURA A INTERNETOVÉ ČLÁNKY .....	84
	3) JUDIKATURA .....	85
	4) ZÁKONY A PŘÁVNÍ PŘEDPISY .....	86

## Seznam zkratek

<b>ABGB</b>	obecný občanský zákoník (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, 1811)
<b>BGB</b>	německý občanský zákoník (bürgerliches Gesetzbuch, 1896)
<b>Katastrální zákon</b>	zákon č. 356/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí
<b>Listina základních práv a svobod</b>	zákon č. 2/1993 Sb.
<b>Občanský zákoník</b>	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
<b>Původní občanský zákoník</b>	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
<b>Transformační zákon</b>	zákon č. 42/1992 Sb., zákon o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech
<b>Zákon o vlastnictví bytů</b>	zákon č. zákon č. 72/1994 Sb., zákon, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů

# 1 Úvod

Svoji závěrečnou práci na Západočeské univerzitě v Plzni, Fakultě právnické jsem se rozhodla psát pod katedrou občanského práva. Zvolila jsem si téma, které je obsaženo ve třetí části zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Celá moje diplomová práce se bude zabývat právě touto částí, která pojednává o absolutních majetkových právech. Pro laika je těžké si pod tímto slovním spojením něco představit, zvláště když je mu dán do komparace další občanskoprávní pojem, a to relativní majetková práva. Absolutními majetkovými právy jsou především: věcná práva, držba, vlastnictví a spoluvlastnictví. Poslední zmíněný pojem, tj. spoluvlastnictví bude meritem mé diplomové práce.

V úvodu práce bych se ráda věnovala samotnému pojmu věcná práva a vysvětlila, proč jsou v právním světě tak důležitá a čím se odlišují právě od relativních majetkových práv. Jedním z důvodů je, že reprezentují rozsáhlou část občanského zákoníku.

Druhá část diplomové práce bude zaměřena na vlastnictví, které je důležitým předstupněm samotného spoluvlastnictví. Ráda bych přiblížila jeho základní rysy, jakým způsobem se od sebe věci ve vlastnictví mohou lišit.

Poslední velkou částí a jádrem mé práce bude pojem spoluvlastnictví a vše, co k němu z hlediska práva náleží nebo s ním souvisí. Nezbytnou součástí této rozsáhlé kapitoly bude rozdělení spoluvlastnictví na druhy, vysvětlení důležitých pojmů, které jsou nezbytné pro pochopení celé problematiky.

Zvláštní kapitolu bych také věnovala předkupnímu právu, které se opět vrátilo do občanskoprávní úpravy. Od 1.1.2018 byl zákonem č. 460/2016 Sb. novelizován občanský zákoník, a to právě (a nejenom) v bodě navrácení předkupního práva mezi spoluvlastníky, které bylo zákonodárci ke dni 31.12.2013 zrušeno.

V závěru práce bych se chtěla věnovat návrhům *de lege ferenda*, tj. návrhům, které bych viděla jako prospěšné a praktické do budoucna, a to především ve vztahu k současnému platnému právu, tedy k právu *de lege lata*. Tato kapitola by tedy byla především shrnující, hodnotící a ve výsledku i kapitolou možných připomínek ke stávající právní úpravě.

## 2 Věcná práva

Již ze samotného označení „věcná“ práva je v právním smyslu zřejmé, co bude předmětem této právní problematiky. Jedná se o práva, jejichž předmětem jsou věci. Jsou to práva, která jsou neoddělitelně spjata s věcí, hmotnou i nehmotnou – dá se říci, že na věci lpí. Některé právní řády se o nich zmiňují jako o právech k věcem reálným (reálně existujícím). Historicky nacházíme jejich podstatu v právu římském, ale byly vytvořeny až později, a to v době, kdy docházelo k recepci římského práva. Význam věcných práv nebyl během historie zcela vyhraněn, a proto se často jejich smysl měnil především podle vlivu různých právních kultur. České právo převzalo podobu věcných práv z práva rakouského, a to z obecného zákoníku občanského z roku 1811, zákon č. 946/1811 Sb., tj. Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch neboli ABGB, který byl vydán za vlády Josefa II.

Věcná práva (*iura in rem*) tvoří v českém občanském zákoníku část třetí. Jsou klíčovou skupinou se zcela zásadním právním a společenským významem. Věcná práva spolu se závazkovými (obligačními) právy tvoří skupinu majetkových práv. Často se však tyto právní odvětví dávají do komparace a jsou uváděny jako protipóly. Věcná práva pak tvoří jeden ze subsystémů majetkových práv a jsou označovány jako absolutní majetková práva. „*Absolutnost určitého vztahu tedy znamená, že žádná osoba nesmí rušit práva, jež jsou obsahem takového (tedy absolutního) vztahu, resp. právě ta absolutnost znamená v první řadě.*“<sup>1</sup> Obecně lze chápat, že občanskoprávní vztahy jsou buď absolutní nebo relativní. Jestliže nejde o právní vztah absolutní, pak se jedná automaticky o vztah relativní a naopak.

Jejich společenský význam spočívá v tom, že odpovídají na otázky soukromého života lidí – komu určitá věc patří, kdo ji užívá a kdo z ní bere užitky, kdo a jakým způsobem s ní nakládá.<sup>2</sup> Věcná práva jsou považována za nezávislá a nezprostředkovaná práva, jelikož nejsou odvozena od práv někoho jiného, tj. „*realizuje se bezprostředně bez zprostředkování třetí osobou.*“<sup>3</sup>

V minulosti právní věda hleděla na všechny občanskoprávní vztahy jako na absolutní s tím, že na některé ještě dále jako na relativní. Absolutnost u všech

---

<sup>1</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3, str. 14

<sup>2</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7478-325-8, str. 19

<sup>3</sup> ZUKLÍNOVÁ, M., *Věcná práva v kostce*, Praha: Linde Praha, a.s., 2014, ISBN 978-80-7201-946-5, str. 12



vztahů se rovnala povinnosti ostatních, aby do těchto vztahů nezasahovali. Relativnost u některých pak znamenala to, že se jednalo o vztahy, které vznikaly mezi dvěma a více subjekty. Tyto občanskoprávní vztahy byly označovány jako závazky.

Absolutnost spočívá nejen v tom, že působí erga omnes, tj. vůči všem, ale také ji nelze převést na jinou osobu. Příkladem může být to, že osoba, jež nemá vlastnické právo k dané věci, tj. není jejím vlastníkem, není oprávněn podat žalobu na ochranu vlastnictvím jiného svým jménem.<sup>4</sup> Veškeré literární zdroje odkazují na to, jak jsou si absolutní a relativní majetková práva velmi blízká, a přitom se v řadě věcí odlišují, a to například porušením absolutních práv vznikají občanskoprávní vztahy, které mají relativní povahu. V římském právu byla rozdílnost mezi těmito dvěma majetkovými právy znatelná, postupně došlo k jejich sblížení.<sup>5</sup>

Z hlediska důsledků je velmi důležité rozlišovat, které právo je absolutní a které je relativní, jelikož každý z těchto občanskoprávních vztahů je dále spojen s jinými právy. V českém právním řádu však můžeme požadovaného výsledku docílit jak prostředky věcněprávními, tak i závazkověprávními. Pokud bychom právo čerpat vodu ze studny na pozemku souseda sjednali jako věcné právo (nikoliv však pro konkrétní osobu), které by bylo zapsáno do veřejného seznamu, tj. v katastru nemovitostí, pak jakýkoliv vlastník pozemku musí strpět čerpání vody ze studny, a naopak každý vlastník sousedního pozemku má právo tuto vodu ze studny čerpat. Pokud by toto právo bylo zapsáno jako obligace, tak by v důsledku došlo k tomu, že při změně vlastníka kteréhokoliv z určených pozemků by závazek zanikl.<sup>6</sup>

Občanský zákoník svým ustanovením § 977 uvádí, že „*jen zákon stanoví, která práva k majetku jsou absolutní*“.<sup>7</sup> Dále však už výčet práv, která jsou ryze absolutní povahy, neuvádí. Vymežit, která práva jsou absolutní, zůstává úkolem judikatury. Právní nauka dříve prezentovala, že věcná práva rovná se absolutní, současná úprava nahlíží na věcná práva úžeji. Mezi absolutní práva patří kromě věcných práv také dědické právo.

---

<sup>4</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.1.2003 pod sp. zn. 28 Cdo 2368/2002

<sup>5</sup> HORÁK, Ondřej. *Absolutní majetková práva z historicko-srovnávací perspektivy: vybrané otázky*. Praha: Leges, 2017. Student (Leges). ISBN 978-80-7502-189-2, str. 38

<sup>6</sup> VOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7478-325-8, str. 22

<sup>7</sup> zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

## 2.1 Základní rysy věcných práv

Věcná práva jsou v literárních zdrojích nejčastěji charakterizována tak, aby ve čtenáři vytvořila představu o tom, jak se liší vůči druhému subsystému majetkových práv – obligačních práv. Tento pojem „věcná práva“, lat. *iura in re*, vznikl zobecněním společných atributů různých soukromých subjektivních práv, u kterých byla předmětem právě věc v právním smyslu.<sup>8</sup>

Věcná práva jsou jinak označovaná jako práva absolutní povahy, tzn. jedná se o práva, jejichž zvláštností je, že působí vůči všem (*orga omnes*). Mělo by to tedy fungovat podle občanského zákoníku následovně: Určitá oprávněná osoba vykonává přímé (bezprostřední) právní panství nad individuálně určenou věcí a všechny třetí osoby mají povinnost tento věcněprávní stav respektovat – nerušit tuto oprávněnou osobu a umožnit jí potřebný právní prostor k výkonu svého práva k dané věci. Respektování tohoto stavu spočívá v tom, že třetí osoby jsou povinny nekonat (*non facere*), a to strpěním chování oprávněné osoby nebo zdržením se vlastního aktivního chování vůči individuálně určené věci. Oprávněná osoba si nerušení svého práva může autoritativně vynucovat. Naopak u závazkových práv se hovoří o právech relativních, kde vztah vzniká mezi subjekty určitého závazkového právního vztahu, který si tyto osoby mezi sebou vytvoří. Je nutné však podotknout, že výkon absolutních práv je vždy konán v mezích zákona.

*„Podstata věcných práv spočívá v tom, že oprávněná osoba má jejich prostřednictvím sama možnost v mezích zákona vykonávat přímo, resp. bezprostřední právní panství nad individuálně určenou věcí bez jakéhokoliv zprostředkování jinou osobou.“<sup>9</sup>* Opakem jsou závazková práva, u nichž se předpokládá součinnost oprávněné osoby s osobou jinou, tj. očekává se zde jistá spolupráce. U věcných práv k takovéto kooperaci či určitému zprostředkování k výkonu práva k užívání věci nedochází a oprávněná osoba ji k uspokojení svých potřeb zásadně nepotřebuje, jelikož je sama schopna ze svého právního postavení, tj. ze svého bezprostředního právního panství nad věcí, uspokojovat své potřeby. Cílem úpravy věcných práv je uspokojovat životní potřeby zpravidla dlouhodoběji.

<sup>10</sup> Jediné, co lze považovat za jistou součinnost třetích osob, kterou oprávněná

---

<sup>8</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3, str. 29

<sup>9</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7478-325-8, str. 19

<sup>10</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7478-325-8, str. 21

osoba vyžaduje, je výše zmíněné respektování, tj. nezasahování do právního prostoru k výkonu práva k individuálně určené věci.

„Věcná práva jsou tak vždy právem ve vztahu k určité věci (*ius in rem*), nikoliv k určité osobě (*ius in personam*).“<sup>11</sup> Ve shrnutí lze říci, že věcná práva představují vztah určitého právního subjektu k určitému právnímu objektu. A z hlediska práva je meritem těchto majetkových práv osud věci a nikoliv osoby, která vůči dané věci právo má.

Výčet věcných práv je taxativně vymezen zákonem, tzn. je omezený, jedná se o uzavřený okruh neboli *numerus clausus*. Cokoliv jiného kromě těchto práv v zákoně uvedených se považuje za neplatné. Zásadu *numerus clausus* nelze rozšiřovat nad rámec, který je stanoven zákonem. „*To znamená, že osoby soukromého práva nemohou mezi sebou svým právním jednáním rozšířit počet typů věcných práv nad rámec zákona. Osoby soukromého práva si proto mohou sjednat jen ten z typů věcných práv, které stanoví zákon; jinou možnost ve věcněprávní oblasti – na rozdíl od závazkověprávní oblasti nemají.*“<sup>12</sup>

Nově občanský zákoník přichází v ustanovení § 978 s tím, že „*od ustanovení této části se lze odchýlit ujednáním s účinky vůči třetím osobám, jen připouští-li to zákon*“<sup>13</sup> Občanský zákoník se tady mírně odklání od své kogentnosti a ponechává na oprávněných osobách, zda chtějí, aby účinky ujednání působily vůči třetím osobám, tzn. že jejich ujednání musí být v mezích zákona, a nebo zda jejich ujednání nebude dle zákona a pak účinky jejich odchýlných ujednání bude pouze *inter partes*, tj. mezi stranami a nebudou zavazovat třetí osoby na ujednání nezúčastněné. Sám občanský zákoník v ustanovení § 1 odst. 2 uvádí, že „*nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchýlně od zákona.*“<sup>14</sup> A tudíž u absolutních majetkových práv dochází k výjimce, kdy je důležité, aby zákon výslovně dovolil možnost odchýlení se od zákonného ustanovení.

Podle ustanovení § 976 občanského zákoníku platí, že „*absolutní majetková práva působí vůči každému, nestanoví-li něco jiného zákon.*“<sup>15</sup> Toto ustanovení může působit dojmem, že v právním řádu mohou existovat i práva, která jsou

---

<sup>11</sup> HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. ISBN 978-80-7380-377-3., str. 200

<sup>12</sup> DVORÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7478-325-8, str. 21

<sup>13</sup> zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 978,

<sup>14</sup> zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 2,

<sup>15</sup> zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 976,

absolutní, ale zároveň nejsou, protože nepůsobí vůči každému. Jedná se spíš o formulaci, která by měla být interpretována tak, že „*absolutní práva sice působí vůči každému, avšak ten, kdo k tomu má právní důvod, do nich přesto může zasáhnout.*“<sup>16</sup> Příkladem je postup exekučních činitelů, kteří mohou odebrat povinnému jeho věc nebo jsou oprávněni zasáhnout do jeho vlastnického práva.

Věcná práva se dělí na dva druhy – věcná práva k věci vlastní, lat. *iura in re propria*, a věcná práva k věci cizí, lat. *iura in re aliena*. K věcným právům k věcem vlastním český právní řád řadí především vlastnictví, držbu a spoluvlastnictví. Pod věcná práva k věcem cizím připadají věcná břemena, právo stavby, zástavní a podzástavní právo, zadržovací právo, předkupní právo zákonné a předkupní právo smluvní. Součástí této podskupiny je dle zákonodárců také správa cizího majetku, ve kterém však převažují obligační prvky, tj. prvky relativních majetkových práv.

Vlastnické právo je „*základem určujícím podstatu a funkce majetkového právního řádu svobodné demokratické společnosti s tržním hospodářstvím,*“<sup>17</sup> proto je považováno společně se spoluvlastnictvím za základní a přirozené věcné právo.

Pro druhou skupinu věcných práv je charakteristické, že „*poskytují oprávněné osobě – nevlastníkovi – možnost v mezích zákona vykonávat přímé, resp. bezprostřední, právní panství nad individuálně určenou věcí.*“<sup>18</sup> Avšak zde věcněprávní normy neumožňují libovolné nakládání s věcí, ale jen částečné, k němuž je osoba nevlastníka oprávněna.

Účel věcných práv k věci cizí je dvojí:

- užívací – př. právo stavby - slouží k využití hospodářské, tj. užitné funkce cizí věci, a dále
- zajišťovací – př. zástavní právo.

---

<sup>16</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3, str. 13

<sup>17</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7478-325-8, str. 24

<sup>18</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7478-325-8, str. 25

## 2.2 Předmět věcných práv

Předmětem věcných práv je věc v právním smyslu. Její definice obsahuje občanský zákoník v ustanovení § 489 tak, že „*věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.*“<sup>19</sup> Mezi základní charakteristiku věcných práv tedy patří, že lpí na věci. Vlastnické právo vzniká spolu s věcí a také s věcí zaniká. Věcná práva k věci cizí také zanikají spolu s věcí, ale vznikají později než daná věc.

V současně platném občanském zákoníku jsou věci chápány více „ze široka“. Oproti předchozí právní úpravě došlo přijetím nového občanského zákoníku k zásadní změně, kdy zvířata již nejsou považována za věci, ale použijí se na ně přiměřeně ustanovení o věci. Dále mezi věci právní úprava nepovažuje lidské tělo či jeho části, bez ohledu na to, zda jsou od těla odděleny či nikoli. Dříve byly předmětem věcných práv pouze věci hmotné, nyní mohou být předmětem věcných práv také nehmotné věci, tj. práva, pohledávky a další věci jako jsou patenty, průmyslové vzory, ochranné známky, investiční nástroje bez hmotné podstaty a další. Aby nehmotná věc mohla být předmětem věcných práv dle občanského zákoníku, musí to připouštět její povaha. Tedy musí se jednat o nehmotnou věc, která má majetkovou povahu, je převoditelná, slouží k trvalému či opakovanému výkonu.

## 2.3 Veřejné seznamy věcných práv

Některá věcná práva nevznikají okamžikem právní události či ujednáním stran, ale k jejich vzniku dochází až jejich zápisem do veřejných seznamů. Charakteristické pro vlastnické právo, právo stavby, pro věcná břemena, ale také pro některé movité věci, je zápis do veřejného seznamu. Nejdůležitějším veřejným seznamem pro nemovité věci je katastr nemovitostí. Tento seznam je upraven v zákoně č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů. Existuje i veřejný seznam pro movité věci např. letecký rejstřík letadel. Dále patentový rejstřík nebo rejstřík průmyslových vzorů. Tyto rejstříky jsou upraveny i ve speciálních zákonech a pouze v obecné rovině je zmiňuje občanský zákoník.

---

<sup>19</sup> zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, § 489

„Veřejný seznam je takový seznam, který je veřejně přístupný a lze do něj nahlížet, aniž by bylo nutné překonávat nějaké formální překážky.“<sup>20</sup> Z hlediska právní vědy se jedná o princip formální publicity, který je také vyjádřena v ustanovení § 52 odst. 1 katastrálního zákona, ve znění pozdějších předpisů, a to následovně: „Každý má právo do katastru nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje ze sbírky listin, pokud není stanoveno jinak.“<sup>21</sup>

Občanský zákoník po své novelizaci zákonem č. 460/2016 Sb. upravuje režim veřejných seznamů především tím, že podporuje princip materiální publicity v ustanovení § 980 odst. 2: „Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.“<sup>22</sup> Také zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv č. 265/1992 Sb., ve svém ustanovení § 11 zmiňoval princip materiální publicity, kterou deklaruje i občanský zákoník. Tento zákon byl zrušen a nahrazen zákonem č. 256/2013 Sb., zákonem o katastru nemovitostí ve znění pozdějších předpisů. Výše zmíněné ustanovení občanského zákoníku zakládá ve věcněprávním režimu tzv. vyvratitelnou domněnku, která má za to, že právo k věci zapsané do veřejného seznamu je v souladu se skutečným právním stavem. Smyslem materiální publicity je chránit důvěru v údaje v seznamu zapsané a také zvýšit ochranu kupujících v případech, pokud by se stali obětí podvodu a došlo by ke koupi nemovité věci od osoby, která je sice zapsána v katastru nemovitostí jako vlastník, ale vlastníkem není. Vyvratitelná domněnka v takovém případě „potvrdí“, že jde o skutečného vlastníka, a postupoval-li kupující v dobré víře, neměl by přijít o takto nabytou nemovitou věc, ani v případě, že došlo k podvodnému jednání prodávajícího. Vyvratitelná domněnka svědčí ve prospěch osoby, která věc nabyla v dobré víře za úplaty od osoby oprávněné dle zápisu ve veřejném seznamu.

Ustanovení § 980 odst. 1 občanského zákoníku formuluje princip ignoratia legis non excusat neboli neznalost zákona neomlouvá. „Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje.“<sup>23</sup>

---

<sup>20</sup> NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0610-3, str. 28

<sup>21</sup> zák. č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů, § 52

<sup>22</sup> zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 980, odst. 2

<sup>23</sup> zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 980, odst. 1

Pokud dojde k situaci, kdy se zjistí rozpor mezi stavem zapsaným v kterémkoliv z veřejných seznamů a skutečným právním stavem, má osoba dotčená tímto nesouladem právo domáhat se jeho odstranění. Uplatnění nesouladu je na žádost této osoby zapisován do veřejného seznamu. Obdobný režim platí i u osoby, která tvrdí, že byla na svém právu dotčena zápisem v katastru nemovitostí, který byl proveden bez právního důvodu. Tato osoba má právo domáhat se výmazu takového zápisu a žádat, aby byla zaznamenána poznámka spornosti. V takovém případě se tato osoba musí obrátit nejen na katastr nemovitostí, ale zároveň i na soud, jelikož bez doložení podané žaloby k soudu, katastr nemovitostí poznámku spornosti smaže. Právním účelem poznámky spornosti je oslabit dobrou víru těch osob, kteří by uvažovali nad koupí nemovité věci, u níž je zapsána poznámka spornosti. K podání žádosti o vyznačení poznámky spornosti stanovuje občanský zákoník krátkou subjektivní lhůtu, a to pouze jeden měsíc ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl. Objektivní lhůta činí nejpozději tři roky ode dne, kdy byl zápis proveden.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0610-3, str. 30

### 3 Vlastnictví

Jednou ze základních oblastí věcných práv je oblast práva vlastnického. Vlastnictví je vnímáno jako právní panství osoby vlastníka nad individuálně určenou věcí. Na právní panství se hledí jako na přímou neboli bezprostřední a výlučnou schopnost osoby ovládat věc.<sup>25</sup> Toto právo je zakotveno nejenom v občanském zákoníku, ale především v zákoně č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve které čl. 11 odst. 1 konstatuje, že „každý má právo vlastnit majetek.“<sup>26</sup> Nejenom vnitrostátní právní předpisy zakotvují vlastnické právo na ústavní úrovni. Důležitým mezinárodním dokumentem je Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod, která byla publikována ve sbírce zákonů pod č. 209/1992 Sb. a která v dodatkovém protokolu pod čl. 1 zakotvuje, že „každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva.“<sup>27</sup> Vlastnické právo je jedním z dominantních subsystémů věcných práv.

Vlastnické právo tedy představuje právo vlastnit majetek nebo majetek nabývat, resp. nabývat majetek do svého vlastnictví. V literatuře i zákonech se setkáme s pojmy vlastnické právo a vlastnictví. Tyto dva pojmy se používají promiscue, tzn. zaměnitelně neboli jeden vedle druhého.<sup>28</sup> Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku však tyto pojmy mírně odděluje. Vlastnické právo má být bráno jako subjektivní majetkové právo, na které má právo každý, zatímco pojem vlastnictví je až samotným předmětem tohoto vlastnického vztahu, tedy souhrn určitých majetkových dílů, ke kterým má určitá osoba vlastnické právo.

Předmětem vlastnického práva může být de facto téměř vše, co je odlišné od člověka a co slouží jeho potřebám. Mohou jím být věci hmotné i nehmotné. Předmětem vlastnictví však nemohou být věci označované jako věci extra commercium, tj. věci neuchopitelné – např. vzduch, spodní vody, moře. Dále takovým objektem vlastnického vztahu nemohou být věci nazývané jako společné dědictví lidstva. Klasickým příkladem společného dědictví lidstva je kosmický

---

<sup>25</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7478-325-8, str. 30

<sup>26</sup> Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, čl. 11 odst. 1

<sup>27</sup> Sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí o sjednání Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod a Protokolů na tuto Úmluvu navazujících č. 209/1992 Sb., čl. 1

<sup>28</sup> Právnícký slovník: Promiscue [online]. [cit. 2019-02-04]. Dostupné z: [www.pravnickyslovník.cz](http://www.pravnickyslovník.cz)



prostor. Tyto věci si nikdo nemůže přivlastnit, nemohou být předmětem vlastnictví, neboť patří celému lidstvu. Předmětem vlastnického práva nemůže být ani lidské tělo nebo jeho části, ač byly od těla odděleny. Toto ustanovení obsahuje sám občanský zákoník v části týkající se definování a rozdělení věcí.

Každý může své subjektivní vlastnické právo realizovat svým konáním nebo naopak nekonáním, či jinak užíváním nebo neužíváním. Jednání pak může mít povahu tzv. reálných činů, kdy vlastník věci koná nebo nekoná, ale tyto činy nemají nebo nemusí mít povahu právního jednání. Jedná se o činy, které jsou chráněny zákonem, ale nepůsobí právní následky. Právní následky především působí právo s věcí nakládat nebo oprávnění věc zcizit.

### **3.1 Historický exkurz**

#### **3.1.1 Vlastnictví v římském právu**

Právní instituty českého právního řádu v mnoha případech vycházejí z institutů římského práva. U věcných práv a subkategorií věcných práv tomu není jinak. „*Vlastnictví je právní panství, je všeobecné, přímé a výlučné, jeho předmětem jsou věci hmotné.*“<sup>29</sup> V římském právu se u tohoto institutu do jisté míry nezabývali teoretickými úvahami o podstatě vlastnictví, ale důležité bylo určit a vymezit, jaká oprávnění vlastníku věci náleží a jak je může v praxi použít. První označení vlastnictví bylo tzv. *mancipium*, jehož podstatou bylo uchvácení, moc nad věcí.

Vlastnictví, či dle římského pojetí *dominium*, zdůrazňuje vlastníkovu panství nad konkrétní hmotnou věcí, vztah mocenského vlivu nad konkrétní věcí, který může nad věcí vykonávat pouze a jenom vlastník. Tato schopnost vyplývá ze všeobecného panství. Římské právo vlastnictví k jiným věcem než k hmotným, neuznávalo. Vlastník s věcí může nakládat jakýmkoliv myslitelným způsobem. Těmito jsou především:

- *ius possidendi* neboli právo věc držet,
- *ius utendi* neboli právo věc užívat až do jejího úplného spotřebování,
- *ius fruendi* neboli právo přisvojovat si plody a užitky plynoucí z věci,
- *ius abutendi* neboli právo věc zničit.

---

<sup>29</sup> KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C.H. Beck, 1995. Beckovy právnícké učebnice. ISBN 80-7179-031-1, str. 153

Soukromoprávní institut vycházející z římskoprávní teorie vnímaný jako současné vlastnictví chápe vlastnické právo jako něco, co překračuje pouhý součet výše zmíněných oprávnění. A to zejména proto, že vnímá, že byť bychom řekli, že vlastník věc používá, užívá nebo drží, tak stále tato oprávnění dostatečně nevystihují podstatu vlastnického práva. Meritem současného vnímání vlastnického práva je v tom celkové, všeobecné, ničím a nikým neomezené působení na věc. K dalším pojmovým znakům kromě všeobecnosti patří i přímost a výlučnost. Přímostí je myšleno to, že vlastník k uplatnění svého práva nad věcí nepotřebuje žádnou další osobu. S věcí si může kdykoliv a za jakýchkoliv podmínek dělat co chce. Na to navazuje výlučnost, která představuje ryzí působení osoby vlastníka na věc. Pro Římany bylo nemyslitelné, aby na konkrétní vlastníkovu věc působil kdokoliv jiný. Tyto pojmové znaky jsou však pouze teoretické, proto i samotní římscí právníci počítali s tím, že vlastník může být ve svém právu omezen – ať už z důvodu, že k věci má právo i jiná osoba nebo v situaci, kdy vlastník při výkonu svého práva vstupuje do střetu se stejně neomezenými právy druhých vlastníků k jejich věci. Aby však vlastnické právo dostalo svého charakteristického rysu – neomezeného právního panství – vzniká později spojení vlastnictví s tzv. elasticitou neboli pružností. Jedná se o situace, kdy je vlastníkovu vlastnické právo omezeno tím, že k jeho věci ještě náleží jiné věcné právo k věci cizí. Elasticita se projeví poté, co dané omezení pomine a vlastnictví se samo rozšíří do původního stavu bez potřeby nějakého mocenského zásahu.

Omezit v tomto směru vlastníky bylo možné na základě jak veřejnoprávních, tak i soukromoprávních norem římského práva. Omezení veřejnoprávními normami lze připodobnit k dnešnímu omezování vlastnického práva normami správního práva, především stavebním právem, kdy vlastník není omezován ve prospěch konkrétního jedince. Vlastníci pozemků ve městě museli zachovat mezi jednotlivými stavbami tzv. ambitus neboli určitý prázdný prostor, který byl stanoven na 5 stop dle Zákona 12 desek. K dalším omezením patřila maximální výška staveb, bourání staveb, zničení hrobů na pozemku a umožnění přístupu k takovému hrobu a další. Tato omezení se v pozdějších stoletích označila za tzv. zákonné čili legální služebnosti.<sup>30</sup> Nejvíce však mohl omezit vlastnické právo sám panovník vyvlastněním. Vyvlastnění vykonávali za panovníka

---

<sup>30</sup> KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C.H. Beck, 1995. Beckovy právnícké učebnice. ISBN 80-7179-031-1, str. 155

magistráty, a to v případě veřejné potřeby (tato podmínka zůstala platná i dodnes.) V souladu s veřejnými potřebami bylo budování cest, vodovodů a dalších služeb.<sup>31</sup>

Druhou možností omezování vlastnického práva byla existence sousedských práv. Jednalo se o situace, kdy byl vlastník omezován ve prospěch jiných vlastníků, a to většinou ve prospěch sousedů. Takovým případem, který se používá i v dnešních soukromoprávních vztazích, byly tzv. *immissione* – vnikání prachu, kouře či podobného znečištění nebo dále vyborcení sousedovy zdi, osekání stromu, který zastíňuje pozemek a další. Velká část ze sousedských práv vycházela ze Zákona 12 desek – kupříkladu přesah větví na sousední pozemek či povolení přístupu na svůj pozemek každý druhý den. Na druhé straně sousedská práva povolovala sousedovi vstup na vlastníkův pozemek za účelem sběru plodů ze stromu, které zasahovaly na vlastníkův pozemek.

### 3.1.2 Vlastnictví a občanské zákoníky od roku 1811

Obecný občanský zákoník rakouský definoval vlastnictví jako „*vše, co někomu náleží, všechny jeho hmotné nebo nehmotné věci, slují jeho vlastnictví.*“<sup>32</sup> Na rozdíl od předchozí definice, která se zabývá předmětem vlastnictví, tak ustanovení § 354 obecného občanského zákoníku zdůrazňuje subjektivní právo, tj. práva a povinnosti, které se vztahují k předmětu vlastnictví. Autor knihy *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém* Antonín Randa o vlastnickém právu uvádí, že „*vlastnictví jest bezprostředná a úplná či nejsvrchovanější právní moc nad věci hmotnou nebo správněji řečeno: pojmová právní možnost přímého a neobmezeného nakládání věci hmotnou.*“<sup>33</sup> V té době nebyly termíny vlastnictví a vlastnického právo používány jednotně, ale většina lidí stála za tím, že nemá smysl tyto dva pojmy rozlišovat.<sup>34</sup>

Dalším důležitým právní předpisem je *Bürgerliches Gesetzbuch* neboli BGB. Tento německý občanský zákoník neobsahuje žádnou legální definici pojmu vlastnictví, ale pouze popisuje základní a podstatný obsah práv, která drží v rukou vlastník věci. „*Vlastník věci může, pokud to není v rozporu se zákonem a právem*

---

<sup>31</sup> DAJCZAK, Wojciech, Tomasz GIARO a Franciszek LONGCHAMPS DE BÉRIER. *Právo římské: základy soukromého práva*. Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013. ISBN 978-80-87382-41-7, str.193

<sup>32</sup> Obecný občanský zákoník č. 946/1811 Sb., ve znění pozdějších předpisů

<sup>33</sup> RANDA, Antonín. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. 7. vydání. Praha: Česká akademie pro vědy, slovesnost a umění, 1922, s.1

<sup>34</sup> PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. V Praze: C.H. Beck, 2011. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-80-7400-332-5, str. 7

*třetích osob s věcí volně nakládat a ostatní osoby vyloučit ze zásahu do účinků vlastnického práva. Vlastník zvířete musí při výkonu svého oprávnění dodržovat zvláštní předpisy na ochranu zvířat.*“<sup>35</sup> Tento právní předpis vytvořil zvláštní režim ochrany zvířat, sám však zvíře jako věc nepovažuje.

S tzv. středním občanským zákoníkem č. 141/1950 Sb. přišla i doba tzv. buržoazního pojetí jednotného vlastnictví, která vycházela ze socialistického sovětského práva. Základním druhem vlastnictví bylo vlastnictví socialistické resp. státní socialistické vlastnictví. Nižším druhem bylo družstevní vlastnictví. Vedle těchto druhů ještě existovalo v omezené míře osobní a soukromé vlastnictví k výrobním prostředkům. Rozsah a obsah vlastnických práv se pak lišil podle typu vlastnictví. Socialistické vlastnictví bylo vnímáno jako „*dotknutelný zdroj bohatství a síly republiky a blahobytu pracujícího lidu.*“<sup>36</sup> V osobním vlastnictví pak byly zejména předměty pro domácí a osobní spotřebu, rodinné domy a osobní majetek, tzn. úspory, které osoby nabyly prací. Pro socialistické vlastnictví bylo specifické to, že vlastník musel strpět, aby v nouzi (resp. z důvodu obecného zájmu) byla použita (užita) jeho věc za náhradu a v nezbytné míře. Specifické bylo také nabývání socialistického vlastnictví prostřednictvím tzv. znárodněním, dále také konfiskací, propadnutím či zabráním věci, ale třeba také odúmrťí.

### **3.2 Analytické a syntetické pojetí vlastnictví**

Vlastnictví v českém právním řádu má dvojí pojetí, a to dle toho, zda se na něj hledí jako na jeden celek nebo ho lze rozložit na jednotlivá oprávnění, kterými vlastník disponuje. Tato pojetí se nazývají syntetická a analytická. Obsahem vlastnického práva dle analytického pojetí je soubor dílčích práv. Mezi tato jednotlivá oprávnění především patří:

- oprávnění věc držet,
- oprávnění věc užívat,
- oprávnění věc požívat,
- oprávnění s věcí disponovat.

---

<sup>35</sup> PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originálním způsobem*. V Praze: C.H. Beck, 2011. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-80-7400-332-5, str. 9

<sup>36</sup> zákon č. 141/1950 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Toto analytické pojetí vychází z německého práva, konkrétně z BGB. V původním občanském zákoníku z roku 1964 byla uváděna v ustanovení §130 oprávnění věc užívat, právo na užitky a přírůstky a právo věc převést na jiného.<sup>37</sup> Až novelou z roku 1991 bylo do původního občanského zákoníku přidáno to nejdůležitější oprávnění, a to věc držet, tedy přímo vykonávat vlastnické právo – věc ovládat. Výčet těchto oprávnění není kompletní a není možné, aby výslovný výčet v zákoně byl dostačující, jelikož vlastník s věcí může nakládat daleko širěji – věc spotřebovat, zničit. Okruh oprávnění se může lišit i podle povahy věci, proto se analytické pojetí zdá být problematické. Současné občanskoprávní teorie se s problémem výčtu oprávnění, který nelze nijak souhrnně pojmenovat, vypořádávají tak, že tato oprávnění řadí mezi oprávnění s věcí nakládat.

Druhé pojetí se označuje jako teorie právního panství neboli syntetické pojetí. Podle této teorie *„právní panství nad věcí, jehož obsahem je oprávnění vlastníka (právem upravená a chráněná možnost) nakládat věcí podle své vůle, a to co nejobsáhleji, za předpokladu, že tím neporušuje zákon nebo právo jiných osob.“*<sup>38</sup> Tato teorie má kořeny v římském právu, kde bylo vlastnictví vnímáno jako právní panství nad věcí, zatímco držba jako faktické panství nad věcí. Na římské právo navazovala Bartolova teorie vlastnictví, jenž vycházela z právní školy komentátorů, pojímala institut vlastnictví jako panství nad hmotnou věcí, tedy bylo pro ni důležité samotné ovládání věci. Pro vlastnické právo byla typická neomezená možnost disponovat s věcí v mezích tehdejšího platného práva. Z této teorie vychází v oblasti úpravy vlastnického práva i francouzský občanský zákoník Civil Code, který vlastnictví vymezil jako absolutní právní panství, kdy vlastník své právo k věci, tedy jakékoliv její užívání a dispozice s ní, může vykonávat tím nejabsolutnějším, nejúplnějším a veškerým možným způsobem.

Rakouský občanský zákoník také vychází z teorie právního panství, ale uvádí zde, že vlastnictví je oprávnění nakládat s věcí dle libosti. Oba dva zákoníky spatřují princip vlastnického práva především v určité neomezené osobní svobodě vlastnictví. Důležitým znakem tohoto pojetí je, že vlastníkům je dovoleno s vlastní věcí nakládat libovolným způsobem, když tento způsob nesmí být v rozporu se zákonem a ani nesmí bránit právům jiných osob (vlastníků) nebo do takových práv zasahovat.

---

<sup>37</sup> zákon č.40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, §130

<sup>38</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7478-325-8, str. 29

Neomezené vlastnictví lze omezit právními předpisy nebo vlastním jednáním vlastníka. Vlastnické právo je omezitelné jak soukromoprávními normami, tak i veřejnoprávními (např. vyvlastnění). Sám vlastník si výkon vlastnického práva nad věcí může omezit různými soukromoprávními ujednáními – např. zřízením služebnosti. Pokud by nastala situace, kdy jiná osoba narušuje neomezený výkon vlastnického práva nebo takovou věc neprávem zadržuje, může se vlastník domáhat ochrany proti takovým jednáním. V českém právním řádu se především uplatňuje tato syntetická definice vlastnictví.

Mezi základní znaky, které syntetické pojetí pro vlastnictví vytyčuje, jsou všestrannost (neboli všeobecnost), přímost (neboli bezprostřednost) a výlučnost. Rozdílem mezi syntetickým a analytickým pojetím je právě tato „všestrannost“, jelikož analytické pojetí stanovuje pouze jistý výčet oprávnění, které jsou vlastníkově přiznána, zatímco syntetické pojetí překračuje pouhý součet jednotlivých dílčích oprávnění – držet, užívat, nakládat atd. Základním rozdílem těchto pojetí je, že podle syntetického pojetí může vlastník „všechno, ledaže“ a u analytického zase může vlastník „jenom“. <sup>39</sup> Přímostí se myslí jistá nezávislost vlastníka vůči ostatním, jelikož on sám může kdykoliv, kdekoliv a za jakékoliv situace realizovat své vlastnické právo. Jde o moc, kterou vlastníkově nezprostředkovává někdo jiný. Výlučnost je znak, který umožňuje vlastníku jediné a naprosté působení na věc. Má ze svého právního postavení možnost vyloučit kohokoliv z působení na konkrétní věc, a to probíhá zásadně prostřednictvím žalobní ochrany.

### **3.3 Charakteristické rysy vlastnictví**

Mezi nejdůležitějších znaky institutu vlastnictví patří to, že se jedná o práva k věci. Tato práva jsou těmi nejobsáhlejšími v možnosti libovolně s věcí nakládat. Jsou omezené a omezitelné pouze zákonem či dohodou a jsou nezávislé na právu jiného a opravňují vlastníka bránit se každému neoprávněnému zásahu do jeho práva k věci. Pokud bychom chtěli dále charakterizovat vlastnictví a specifikovat, co ho činí odlišným od jiných subjektivních občanských práv, určitě by vhodnými

---

<sup>39</sup> ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde Praha, 2014. Učebnice (Linde Praha). ISBN 978-80-7201-946-5, str. 22

pojmy byly - persistence a elasticita. Dalšími charakteristickými vlastnostmi jsou nezávislost, jednotnost a úplnost.<sup>40</sup>

Persistence neboli trvalost vlastnictví či jinak schopnost přežití je jedním z charakteristických znaků vlastnictví. Vlastnictví pracuje s tím, že vlastník má řadu oprávnění, které může podle své vůle používat nebo jimi působit na konkrétní věc. Pokud by nastala situace, že by vlastník pozbyl jedno z těchto oprávnění, vlastnictví mu nezaniká. Vlastnictví nad věcí nezaniká ani tehdy, pokud by vlastník pozbyl všech oprávnění. Dle právní vědy by se takový vlastník označil jako nominální vlastník, jelikož je nominálně stále veden jako vlastník. Vlastnictví bez možnosti využití všech oprávnění se označuje za holé vlastnictví neboli *nuda proprietas*.

Druhým charakteristickým znakem je elasticita neboli pružnost čili schopnost vlastnictví se smršťovat nebo naopak se roztahovat. Tento znak pracuje s tím, že vlastnické právo lze do určité míry omezit, a to ze zákona nebo nějakým ujednáním mezi vlastníkem a třetí osobou. Elasticita zaručuje v rámci vlastnictví to, že ve chvíli, kdy odpadnou stanovená omezení, ať už tím, že zaniknou nebo právní důvod ztratí účinky, vlastnické právo se tzv. roztáhne do své původní podoby. Vlastník tedy zpět nabyde veškerá svá oprávnění, ve kterých byl do té doby omezen. Toto rozšíření nastane bez jakéhokoliv právního jednání vlastníka nebo jiné právní skutečnosti.<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3, str. 96

<sup>41</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7478-325-8, str. 33

## 4 Spoluvlastnictví

Předchozí kapitoly se především věnovaly věcem v právním smyslu. Zabývaly se věcmi jako předměty věcných práv a věcmi jako předměty vlastnického práva. Tato kapitola se bude věnovat věcem jako předmětům spoluvlastnictví. Institut spoluvlastnictví je nejenom stěžejní kapitolou této diplomové práce, ale především jejím samotným tématem.

Spoluvlastnictví je právním řádem podřazeno pod věcná práva a je jedním ze specifických typů vlastnictví. Ovšem ve značné míře se od základního vlastnictví odlišuje, zároveň problematika institutu spoluvlastnictví je složitější. Důvodem je, že s sebou přináší specifická práva a povinnosti dotčených stran. Velmi podobným institutem jako je spoluvlastnictví je i společné jmění manželů, které se však v podstatných rysech liší. Společnému jmění manželů, které může vzniknout pouze a jenom mezi manželi, nebude v mé práci věnována pozornost, jelikož toto téma je velmi obsáhlé a nebylo by možné se touto tematikou dopodrobna zabývat.

Institut vlastnictví vychází z právního vztahu jedné osoby k jedné věci. Vlastníkem jedné věci ovšem může být i více než jedna osoba, což je samozřejmě běžnou a často i žádoucí záležitostí. Spoluvlastnictví je pluralitní poměr k jedné věci. Osoby, které jsou společně v právním vztahu k jedné věci, se nazývají spoluvlastníky a vzhledem k věci jsou občanským zákoníkem považovány za jednu osobu, která s danou věcí i jako jedna osoba nakládá.<sup>42</sup> V zahraničních právních úpravách jsou tyto subjekty označovány jako společníci. České literární zdroje používají kromě označení spoluvlastník také společník či podílník.<sup>43</sup>

Občanský zákon žádným způsobem neomezuje, kdo nemůže být subjektem spoluvlastnictví, tj. spoluvlastníkem. Subjektem spoluvlastnictví mohou být fyzické osoby, dokonce také dosud nenarozené dítě při splnění podmínek ustanovení § 25 občanského zákoníku, právnické osoby soukromého a veřejného práva, územní samosprávné celky či dokonce samotný stát. Lze říci, že spoluvlastníky mohou být i manželé, ti však volí především variantu úpravy společných věcí ve společném jmění manželů. Spoluvlastnictví mezi manželi pak

---

<sup>42</sup> zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1116

<sup>43</sup> ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde Praha, 2014. Učebnice (Linde Praha). ISBN 978-80-7201-946-5, str. 49



vznikne např. v případě, když si pro správu svých majetkových vztahů zvolí režim oddělených jmění ve smyslu ustanovení § 717 občanského zákoníku.

Jsou-li subjekty spoluvlastnictví dvě a více fyzických osob, jedná se o tzv. osobní spoluvlastnictví. Pokud je jedním ze spoluvlastníků právnická osoba nebo stát, jedná se o tzv. smíšené spoluvlastnictví.<sup>44</sup>

Znakem a podstatou spoluvlastnictví je mnohost subjektů právního vztahu, tzv. pluralita subjektů. V kapitolách o věcných právech a vlastnictví jsem rozebírala především vztah osoby (vlastníka) ke třetím osobám. Vztahy absolutní povahy, kam se řadí věcná práva, vlastnictví a i spoluvlastnictví, působí erga omnes, tzn. vůči všem. Spoluvlastnictví je v tomto více specifické, jelikož zde musí být upraveny vztahy nejenom navenek, ale i uvnitř mezi samotnými spoluvlastníky.

Spoluvlastnictví má v českém právním řádu více podob, které zjednodušeně můžeme dělit podle toho, zda existují či naopak neexistují spoluvlastnické podíly k věci. V prvním případě, kdy je spoluvlastnictví rozděleno do podílů podle počtu spoluvlastníků, se v literatuře mluví o tzv. podílnictví a o těchto subjektech jako o podílnících. Příkladem může být reálné spoluvlastnictví, kdy každý ze spoluvlastníků reálně zná velikost svého podílu – př. podíl ve společnosti, podíl na rodinném domě. Pokud však výše podílu nevyplývá z právní skutečnosti, která byla základem pro spoluvlastnictví, má se za to, že jsou podíly stejné.<sup>45</sup>

Druhou variantou je spoluvlastnictví tzv. bezpodílové, ve kterém žádné podíly nejsou, a to je označováno jako společenství (popř. jednoduchá společnost), ve kterém vystupují tzv. společníci. U společníků se předpokládá, že společně nevlastní pouze jednu věc, ale souhrn více majetkových práv a povinností. Vhodným příkladem by bylo jmění manželů, do kterého spadá větší souhrn majetkových práv a povinností a nikoli pouze jedna věc. Podílníci se podílejí na výkonu práv a povinností v poměru, který odpovídá velikosti jejich poměrů. Zatímco společníci vykonávají práva a povinnosti vždy společně. Po dobu trvání bezpodílového vlastnictví žádný podíl neexistuje, jeho existence je latentní a projeví se navenek, až v momentu, kdy má být společná věc rozdělena, tedy

---

<sup>44</sup> NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0610-3, str. 77

<sup>45</sup> HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část : absolutní majetková práva*. 3. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-718-4, str. 212

v okamžiku, kdy dojde ke společnému rozdělení předmětu spoluvlastnictví.<sup>46</sup> V německy mluvících zemích tuto část spoluvlastnictví označují jako tzv. vlastnictví společné ruky, čímž jednoznačně odkazují na společný výkon práv a povinností ve vztahu ke společné věci.

Přínosem spoluvlastnictví do právního světa je možnost většího počtu lidí, resp. dvou a více lidí, vlastnit a užívat tutéž věc.

Spoluvlastnictví lze také rozdělit na ideální, reálné a ideálně-reálné. Toto dělení rozlišuje, jakou povahu a roli v něm hrají podíly.<sup>47</sup>

Spoluvlastnictví lze rozdělit na několik částí, které jsou od sebe vždy odlišeny a jejichž výkon má rozdílné právní režimy. Jsou jimi:

- 1) podílové spoluvlastnictví,
- 2) bytové spoluvlastnictví,
- 3) přídatné spoluvlastnictví,
- 4) společné jmění manželů.

Podílové spoluvlastnictví lze rozdělit podle jeho vnitřního uspořádání, resp. podle toho, jak je společná věc rozdělena a jakým způsobem spoluvlastníci disponují se svými podíly. Nejčastěji se setkáme se třemi typy:

- 1) reálné spoluvlastnictví,
- 2) ideální spoluvlastnictví,
- 3) ideálně-reálné spoluvlastnictví.

O reálné spoluvlastnictví půjde tehdy, kdy jsou reálné podíly zjevně patrné. Vhodným příkladem reálného spoluvlastnictví, byť ho občanský zákoník explicitně neupravuje, je pozemek, který je rozčleněn na několik částí tak, že ale stále zůstává jednou věcí a nikoli více věcmi. Velikosti podílů jsou na základě tohoto rozdělení zídkami nebo jinými rozhradami jasně patrné. Občanský zákoník více pracuje s ideálně-reálným spoluvlastnictvím, které označuje jako bytové spoluvlastnictví.

Poslední možností je ideální spoluvlastnictví, v němž jsou podíly ideální, resp. myšlené. Právě ideální spoluvlastnictví je nejčastější variantou spojovanou s podílovým spoluvlastnictvím. O podílových spoluvlastnících se poté mluví jako

---

<sup>46</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7478-325-8, str. 71

<sup>47</sup> ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde Praha, 2014. Učebnice (Linde Praha). ISBN 978-80-7201-946-5, str. 49

o ideálně-podílových spoluvlastnících. Práva a povinnosti těchto ideálně-podílových spoluvlastníků jsou rozdělovány do dvou skupin:

- 1) práva společenské neboli práva ke společné věci jako celku,
- 2) práva individuální neboli práva ke spoluvlastnickému podílu.

## **4.1 Podílové spoluvlastnictví**

### **4.1.1 Vznik spoluvlastnictví**

Vznik spoluvlastnictví se neliší od způsobů, které jsou typické pro vznik klasického vlastnictví. Především se jedná o originární a derivativní způsoby vzniku. Derivativní způsob vzniku spoluvlastnictví vychází především od původního vlastníka. Jedná se o případ, kdy z původního vlastníka přechází vlastnické právo na nabyvatele. Těchto způsobů, které jsou právní vědou považovány za derivativní, je hned několik, např. v rámci dědického řízení, právní jednání nebo vlastnictví na základě rozhodnutí státního orgánu. Nejčastěji se v praxi setkáváme se vznikem spoluvlastnictví na základě právního jednání, a to především smlouvou. Smluvní typy mají své náležitosti, které musí být dodrženy. Pokud je smlouvou kupní smlouva, musí být dodrženy požadavky, které jsou na tento smluvní typ kladeny ze strany zákona. To samé bude platit v případě, kdy spoluvlastnictví vznikne na základě darovací smlouvy. Pokud převodce a nabyvatel dodrží tyto náležitosti. Dalším důležitým bodem pro vznik je okamžik. Okamžik vzniku je rozdílný podle typu věci, zda se jedná o nemovitou věc nebo movitou, u které není třeba žádný zápis do veřejného seznamu. Ke vzniku u movité věci postačí pouhé nabytí účinnosti smlouvy. U nemovitých věcí je tento režim odlišný. Aby nabyvatelům vzniklo vlastnické právo, musí být smlouva zavkládována do veřejného seznamu, v němž je nemovitá věc zapsaná. Až po vkladu nabývá smlouva na účinnosti a dochází k okamžiku vzniku vlastnického práva.

Dalším derivativním způsobem vzniku spoluvlastnictví je případ v rámci dědictví. Zůstavitel může odkázat ve své závěti dvěma a více osobám věc, kterou měl ve svém vlastnictví nebo sám vlastnil spoluvlastnický podíl, který bude předmětem dědického řízení.

Mezi původní neboli originární způsoby, tj. způsoby, které jsou nezávislé na osobě, která věc vlastnila předtím, se řadí zpracování, získání věci ničím nebo věcí opuštěným a přírůstek věci. Podstatným znakem je nezávislost nového vlastníka na původním vlastníkovi. Zpracování je proces, při němž vznikne z více věcí, které patří různým vlastníkům, věc nová. Zpracování nové věci téměř znemožňuje navrácení v původní stav nebo by k tomu došlo se značnými obtížemi. Novým vlastníkem se dle praxe stává ten, kdo materiálně přispěl nejvíce. Je-li nemožné tohoto nového vlastníka určit, stává se nově vzniklá věc předmětem

spoluvlastnictví vlastníků původních věcí. Přírůstky se dělí na přirozené, umělé a smíšené.

Spoluvlastnictví může také vzniknout rozhodnutím soudu nebo orgánu veřejné správy, kdy vlastnické právo ke společné věci vzniká dnem, který byl stanovený v rozhodnutí nebo dnem nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

Práva a povinnosti, které jsou obsahem spoluvlastnictví a uplatňují se především ve vztahu:

- 1) vzájemně mezi spoluvlastníky v rámci hospodaření s předmětem spoluvlastnictví,
- 2) mezi spoluvlastníky a třetími osobami ve vztahu ke společné věci jako celku,
- 3) mezi jednotlivými spoluvlastníky a třetí osobou ve vztahu k jeho spoluvlastnickému podílu.<sup>48</sup>

#### 4.1.2 Podíl

*„Spoluvlastnický podíl představuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci.“*<sup>49</sup> Spoluvlastnický podíl se jinak označuje jako pars pro indiviso. Takovou účast lze rozdělit na dva zásadní body:

- 1) jako společná vůle k předmětu spoluvlastnictví,
- 2) jako práva a povinnosti plynoucí ze spoluvlastnictví.<sup>50</sup>

Nejvyšší soud vnímá podíl jako *„rozsah, v jakém jednotliví spoluvlastníci vykonávají a nesou jinak shodná práva a povinnosti, která pro ně vyplývají z vlastnictví společné věci jako celku.“*<sup>51</sup>

Občanský zákoník upravuje postavení spoluvlastníka ve vztahu k jeho podílu, s tím, že jej označuje zároveň za úplného vlastníka podílu, tzn. umožňuje mu využívat veškerá oprávnění jaká vlastník může mít. Spoluvlastníci jsou z hlediska práva považováni za jedinou osobu a jako jediná osoba s věcí nakládají. Tudíž mají možnost se svým podílem nakládat podle vlastního uvážení.

---

<sup>48</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3, str. 116

<sup>49</sup> zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1122

<sup>50</sup> ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde Praha, 2014. Učebnice (Linde Praha). ISBN 978-80-7201-946-5, str. 49

<sup>51</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.1.2010 pod sp. zn. 26 Cdo 26/2009

Nakládáním jsou myšleny ty nejzásadnější dispozice se společnou věcí, ke kterým je nutná společná a shodná vůle. Nakládáním se společnou věcí vykonávají společná práva spoluvlastníků.<sup>52</sup> Občanský zákoník pouze vylučuje veškerá jednání, která by způsobila újmu ostatním.

Jelikož občanský zákoník ve své současné podobě vnímá věci z právního hlediska poměrně široce, můžeme i spoluvlastnický podíl vnímat jako věc. Věc, s níž spoluvlastníci mohou jakýmkoliv libovolným způsobem nakládat pouze s jedinou podmínkou – nesmí svým jednáním způsobit ostatním spoluvlastníkům újmu. Tato představa má svou oporu právě v občanském zákoníku s tím, že každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu. Velikosti podílů jsou určeny dvěma způsoby a mohou být vyjádřeny zlomky či procenty:

- 1) na základě dohody spoluvlastníků nebo
- 2) spoluvlastníci vychází ze skutečnosti, dle které došlo ke vzniku samotného spoluvlastnictví.

Přechozí podkapitola se věnovala zejména tomu, jakým způsobem může vzniknout spoluvlastnictví. Pokud spoluvlastnictví a podíly v něm vznikají ze zákona (popř. z dědictví), tak sám zákon určuje velikost podílů. Pokud byla právní skutečností vzniku spoluvlastnictví smlouva nebo rozhodnutí soudu, velikosti podílů budou stanoveny ve smlouvě nebo v soudním rozhodnutí. Pokud podíl v těchto právních dokumentech nebude vyjádřen nebo jeho určení bude pochybné, zákon stanovuje vyvratitelnou právní domněnku, že podíly spoluvlastníků jsou stejné. Důkazní břemeno o jiné velikosti svého podílu nese ten, kdo tvrdí, že mu z této fikce plyne menší podíl, než ve skutečnosti je.<sup>53</sup>

Druhým způsobem, kterým lze určit velikosti podílů je dohoda mezi spoluvlastníky. Jejich vzájemné ujednání musí splňovat formu a náležitosti, které jsou zákonem požadovány pro převod podílu. Velikost jednotlivých podílů je důležitá kromě jiného také pro rozdělení plodů a užitků ze společné věci. Obsahem dohody o určení velikostí podílů může také být, jakým způsobem bude naloženo s plody a užitky, které není možné rozdělit. Jednou z možností je samozřejmě jejich prodej a následné rozdělení zisku dle velikosti podílů.<sup>54</sup>

---

<sup>52</sup> PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-653-1, str. 1132

<sup>53</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.2.2013 pod sp. zn. 22 Cdo 3108/2010

<sup>54</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3, str. 116

Se spoluvlastnickými podíly úzce souvisí také otázka předkupního práva a pojem nabídka. Od 1.1.2018 se do českého právního řádu opět vrací institut předkupního práva, a to díky zákonu č. 460/2016 Sb., který novelizoval občanský zákoník. S předkupním právem ke spoluvlastnickému podílu se občanský zákoník vypořádává především v ustanovení § 1124 - § 1125.

Právě v rámci spoluvlastnictví je velmi často skloňován institut předkupního práva při převodu nebo prodeji podílů. Základní podstatou je, že spoluvlastník musí svůj podíl nejprve nabídnout ostatním spoluvlastníkům. Bude-li mít o tento podíl zájem více spoluvlastníků, odkoupí nabízený podíl a dle velikosti jejich podílů ho přerozdělí mezi sebe. Tento způsob je shodný i v případě, že spoluvlastník chtěl podíl převést bezúplatně, tj. darovací smlouvou. V takovém případě by se pro ostatní spoluvlastníky použila cena obvyklá. Pokud tito spoluvlastníci nebudou mít zájem a nebudou chtít využít svého předkupního práva k podílů, může spoluvlastník svůj podíl za stejných podmínek, za který podíl nabízel ostatním spoluvlastníkům, postoupit úplatně třetím osobám. Výjimkou z předkupního práva je situace, kdy spoluvlastník svůj podíl převádí na osobu blízkou. V takovém případě nemusí svůj podíl nejprve nabízet ostatním spoluvlastníkům. Občanský zákoník pak definuje osobu blízkou jako: *„příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle jiného zákona upravujícího registrované partnerství (dále jen "partner"); jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pocítovala jako újmu vlastní. Má se za to, že osobami blízkými jsou i osoby sešvagřené nebo osoby, které spolu trvale žijí.”*<sup>55</sup>

Zákon umožňuje vzdát se předkupního práva s účinky i pro právního nástupce. Pokud si některý ze spoluvlastníků tuto možnost zvolí a podíl se vztahuje k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, zapíše se do tohoto seznamu také poznámka, že se konkrétní spoluvlastník vzdal předkupního práva s účinky na další právní nástupce.

Lhůta, po kterou běží nabídka na využití institutu předkupního práva, je zákonem stanovená odlišně pro movité a nemovité věci. U movitých věcí je nezbytné zaplatit kupní cenu do osmi dní ode dne učinění nabídky. Pro nemovité věci je lhůta podstatně delší, a to tři měsíce.

---

<sup>55</sup> zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 22

Nabídkou je z právního hlediska myšleno jednostranné právní jednání, v němž prodávající stanoví veškeré své požadavky, za kterých prodává svůj podíl, a to vše v písemné formě. Podmínky stanovené prodávajícím musí být shodné jak pro ostatní spoluvlastníky, tak pro třetí osoby. Pokud by pro třetí osoby uplatnil prodávající jiné, z hlediska zákona by se jednalo o porušení právních předpisů a ostatním spoluvlastníkům by vznikl nárok na náhradu škody. V takovém případě běží tři letá promlčecí lhůta od okamžiku, kdy nabyl účinnosti vklad do katastru nemovitostí dle kupní smlouvy.

V praxi by tedy předkupní právo a jeho využití vypadalo následovně. Prodejce by uzavřel kupní smlouvu s třetí osobou. Tuto podepsanou kupní smlouvu by odeslal poštou spolu s výzvou k uplatnění předkupního práva za stejných podmínek, které jsou sjednány v přiložené kupní smlouvě, všem spoluvlastníkům označeným v katastru nemovitostí. Prodejce má možnost začernit údaje týkající se možného kupujícího, ale nikdy nesmí začernit smlouvenou kupní cenu. Učinil-by kupující nabídku ostatním spoluvlastníkům před podpisem kupní smlouvy, musel by po jejím podpisu učinit nabídku novou, a to z toho důvodu, aby byly dodrženy stejné podmínky pro všechny, jelikož před podpisem smlouvy by mohlo doručení i ke změnám, které by se ostatním spoluvlastníci nemusely dozvědět. Občanský zákoník v ustanovení § 573 pracuje s tzv. domněnkou doby dojití, kterou definuje takto: „*Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.*“<sup>56</sup>

Určitě je však vhodnější využít při odesílání nabídky prostřednictvím provozovatele poštovních služeb možnost doporučeného dopisu s dodejkou, tzn. s oficiálním potvrzením o odeslání a převzetí zásilky. Dodejka je písemným potvrzením o tom, že příjemce zásilku převzal. Podle doručené dodejky o převzetí pak prodávající snadno určí, kdy uplynula lhůta k uplatnění předkupního práva k podílu.<sup>57</sup>

---

56 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 573

57 TOMEK, Pavel. ADOL Monitor: Předkupní právo v nemovitostech od 1.1.2018 [online]. 21.12.2017 [cit. 2019-03-14]. Dostupné z: <https://www.adol.cz/blog-predkupni-pravo-v-nemovitostech-od-1-1-2018/>



### 4.1.3 Ochrana spoluvlastnictví

„Spoluvlastníci mohou na obranu proti třetím osobám, které zasahují do jejich vlastnického práva, použít stejné prostředky obrany, jaké může použít výlučný vlastník.“<sup>58</sup> Vlastnictví a spoluvlastnictví požívá ochrany třemi zákonem stanovenými prostředky, a to:

- 1) žalobou reivindikační,
- 2) žalobou negatorní,
- 3) žalobou na obnovení stavu.

Žaloba reivindikační neboli žaloba na vydání věci se používá v případech, kdy někdo neprávem zadržuje věc, která je předmětem spoluvlastnictví. Zákon umožňuje podat reivindikační žalobu vůči této osobě. K podání této žaloby je potřeba souhlas všech spoluvlastníků.

Žalobu negatorní neboli žalobu zápurčí lze použít tehdy, kdy třetí osoba zasahuje do vlastnického práva spoluvlastníkům jiným způsobem než zadržením věci. Taková osoba určitým způsobem zasahuje nebo jinak ruší vlastnické právo např. tím, že na pozemek doléhá hluk či dým nebo na něm tato osoba parkuje automobil. Spoluvlastníci mají možnost podat k soudu právě žalobu negatorní, jejíž účinky směřují proti dalším zásahům cizí osoby. K podání této žaloby není potřeba souhlasu všech spoluvlastníků. Důvodem je, že každý má jinou míru tolerance vůči podobným zásahům a nebylo by tehdy spravedlivé po všech spoluvlastnících požadovat, aby trpěli rušení, jenom protože zbylí spoluvlastníci jsou schopni toto jednání tolerovat.<sup>59</sup>

### 4.1.4 Správa a správce společné věci

Správou je z právního hlediska myšleno hospodaření se společnou věcí, rozhodování o jejím osudu jak právním, tak i faktickém, ale také o jakékoliv změně jejího účelu nebo jejím zlepšení a zhoršení. „*Správou společné věci se rozumí všechny způsoby výkonu vlastnického práva ke společné věci čili uskutečňování*

---

<sup>58</sup> NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0610-3, str. 78

<sup>59</sup> NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0610-3, str. 79

*všech práv a plnění všech povinností, které vyplývají z vlastnictví.*“<sup>60</sup>

Spoluvlastníci mohou využívat četná oprávnění s věcí, a to:

- užívat ji,
- požívat ji,
- pronajmout ji,
- věc zatížit (ať zřízením služebnosti nebo zástavním právem),
- opravit ji,
- prodat nebo ji darovat,
- spotřebovat nebo ji zničit.<sup>61</sup>

Na správě by se měli podílet všichni spoluvlastníci a ideálně o věci rozhodovat společnou dohodou. V praxi je však velmi složité se ve větším počtu osob jednoznačně dohodnout, proto zákon pracuje se systémem hlasování, který využívá pro všechny typy spoluvlastnictví. Každý ze spoluvlastníků disponuje s počtem hlasů, který odpovídá velikosti jeho podílu na společné věci.

Za věc odpovídají tito spoluvlastníci solidárně, tj. společně a nerozdílně. Princip solidarity je zakotven i v zákoně a představuje závazek všech spoluvlastníků převzít veškeré povinnosti vyplývající ze vztahu ke společné věci. Společně a nerozdílně spoluvlastníci odpovídají za veškeré dluhy vzniklé v souvislosti s jejich společnou činností. Solidarita mezi spoluvlastníky je dvojího druhu - aktivní a pasivní.

Pasivní solidarita svědčí věřitelům, kteří se mohou uspokojit na všech spoluvlastnících nebo jen na některém z nich. Povinností spoluvlastníků je uhradit celý dluh a plnit jeden za všechny a naopak. Uhradí-li jeden ze spoluvlastníků celý dluh, povinnost zaniká pro všechny spoluvlastníky. S hrazením dluhů také souvisí pojmy preventivní a následný regres. Ty se používají v situaci, kdy věřitel chce po jednom ze spoluvlastníků více než je velikost jeho podílu. Tento spoluvlastník je povinen o skutečnosti vyrozumět ostatní s následnou možností podat proti dluhu námitku. V takovém případě může využít zákonem stanovené právo preventivního regresu neboli předběžného postihu a požádat zbylé spoluvlastníky, aby splnili dluh dle velikosti jejich podílů, nebo aby jej rozsahu dluhu zbavili jiným způsobem.

---

<sup>60</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7478-325-8, str. 77

<sup>61</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7478-325-8, str. 77

Pokud tito vyzvaní spoluvlastníci nepodají proti dluhu námitku nebo svou povinnost plynoucí z preventivního regresu nesplní, má právo spoluvlastník vyzvaný věřitelem podat liberační neboli zprošťující žalobu. Tento druh žaloby směřuje ke splnění povinnosti zaplacení dluhu dle velikosti podílu nebo zbavení spoluvlastníka rozsahu dluhu jiným způsobem. Podání žaloby nemá žádné právní účinky vůči věřiteli, jelikož spoluvlastnické podíly mají právní význam jen pro spoluvlastníky. Věřitel není povinen znát jednotlivé velikosti podílů všech spoluvlastníků.

Druhou možností je, že pokud spoluvlastník uhradí celý dluh, má právo tzv. následného postihu neboli subrogačního regresu. Následný postih spočívá v tom, že spoluvlastník, který zaplatil celý dluh, má nárok požadovat od ostatních spoluvlastníků dle velikosti jejich podílů náhradu za zaplacení dluhu. Pokud některý ze spoluvlastníků není schopen dluh splatit z důvodu své insolventnosti, jsou ostatní spoluvlastníci povinni si jeho dluh rozdělit opět dle velikosti svých podílů a později z od něj požadovat zaplacení.

Aktivní solidarita v rámci spoluvlastnictví spočívá v tom, že spoluvlastníci požadují od svého dlužníka splnění pohledávky. Situace je podobná jako u pasivní solidarity. Každý ze spoluvlastníků může po dlužníkovi žádat splnění celé pohledávky, která po zaplacení má účinky i pro ostatní spoluvlastníky. Ti se pak vzájemně vypořádají mezi sebou dle velikosti svých podílů.<sup>62</sup>

Správa spočívá především ve třech činnostech:

- 1) běžná správa,
- 2) rozhodování o významných záležitostech,
- 3) rozhodování o nejvýznamnějších záležitostech.

Typickými činnostmi, které spadají do běžné správy jsou údržba věci, úpravy a opravy věci a společné rozhodování, jakým způsobem s věcí nakládat. V těchto záležitostech rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů a rozhodnutí o těchto věcech má účinky pouze tehdy, pokud byli všichni vyrozuměni o nutnosti o těchto věcech rozhodnout. Výjimkou z tohoto pravidla je situace, kdy bylo potřeba o věci rozhodnout okamžitě. Pokud některý ze spoluvlastníků neměl možnost se rozhodování účastnit, může podat návrh k soudu, aby rozhodl, že účinky tohoto

---

<sup>62</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3, str. 116

rozhodnutí se na něj nevztahují. Návrh může podat ve lhůtě do třiceti dnů ode dne, kdy se o věci dozvěděl nebo dozvědět mohl. O takové záležitosti se mohl dozvědět, pokud by náležitě pečoval o svoji věc. Tato podmínka vychází ze zásady *vigilantibus iura neboli pro ty, kteří dbají o svá práva*.<sup>63</sup>

V případě hlasování o významných záležitostech je potřeba alespoň dvě třetiny hlasů. Takové záležitosti, které vyžadují vyšší počet hlasů, se většinou týkají podstatného zlepšení nebo zhoršení věci např. přístavba, zbourání domu nebo změny účelu či zpracování. Zákon připouští možnost obrátit se s návrhem na rozhodnutí k soudu, pokud se o takových záležitostech nebyli schopni usnést povinným počtem hlasů nebo v případě, že byl některý ze spoluvlastníků přehlasován. Obsahem návrhu může být kromě rozhodnutí také odklad jednání podle přijatého rozhodnutí dvoutřetinovou většinou. Důvodem, proč se spoluvlastník obrací v takovém případě na soud, je ten, že mu hrozí těžká újma nebo mu tímto rozhodnutím vznikla povinnost, která je vzhledem k velikosti jeho podílu na společné věci nepřiměřená. Zákonem stanovená prekluzivní lhůta pro podání návrhu na zrušení rozhodnutí je třicet dnů ode dne, kdy bylo rozhodnutí přijato ostatními spoluvlastníky. Jelikož se jedná o prekluzivní lhůtu, tak po uplynutí třiceti dnů jeho právo podat návrh a domáhat se zrušení rozhodnutí zaniká. Jsou však i případy, kdy se přehlasovaný spoluvlastník nemůže dovolávat rozhodnutí soudu, a to v případě, kdy je sice přehlasován, ale ostatní spoluvlastníci se zavážou mu veškerou újmu, která mu vznikne účinky rozhodnutí, nahradit. Druhým případem je situace, kdy spoluvlastníci rozhodnou o nutném opatření pro zachování nebo zlepšení společné věci, ale zaváží se vůči přehlasovanému spoluvlastníku, že po něm nebudou vyžadovat, aby přispíval na náklady spojené se účinky rozhodnutí. Obrátí-li se některý ze spoluvlastníků na soud s návrhem na zrušení rozhodnutí, má se soud řídit tím, zda dané rozhodnutí bylo slušně uváženo. Soud se zabývá otázkou lidské slušnosti, poctivosti a zásadou dobrých mravů. Jako podstatné kritérium zvolil i Nejvyšší soud právě slušné uvážení ve svém rozsudku ze dne 17.10.2017 pod sp. zn. 22 Cdo 192/2017, které odkazuje na ustanovení občanského zákoníku § 1139 odst. 1. *„Skutečnosti, v nichž spoluvlastník shledává hrozbu těžké újmy, je soud povinen konfrontovat s hlediskem slušného uvážení, na nějž by měl být brán ohled. Slušné uvážení soudu je přitom rozhodným hlediskem pro rozumné uspořádání právních poměrů*

---

<sup>63</sup> ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde Praha, 2014. Učebnice (Linde Praha). ISBN 978-80-7201-946-5, str. 55

*spoluvlastníků.*“<sup>64</sup> Při svém rozhodování o záležitostech týkající se správy společné věci může soud rozhodnout třemi způsoby. Rozhodnutí, k němuž hlasováním spoluvlastníci dospěli, považuje soud za spravedlivé a slušné, nechá jej v platnosti. Pokud shledá, že rozhodnutí je celkem spravedlivé, nechá jej v platnosti s výhradami. Poslední možností je, že soud rozhodnutí zruší.

Záležitosti týkající se nejdůležitějších rozhodování o správě a případné změně společné věci je nutné, aby s tím souhlasili všichni spoluvlastníci. Takovou nejdůležitější záležitostí je rozhodnutí, kterým se podstatně ovlivní způsob užívání společné věci, a to např. zatížení nebo naopak zrušení zatížení věci, nebo omezení práv spoluvlastníků na dobu delší než deset let. Společnou věc lze zatížit zástavní právem nebo zřízením věcného břemena a omezit práva lze například nájemní smlouvou, která má dlouhodobé trvání. I zde existuje jistá výjimka, při níž není potřeba souhlasu naprosto všech ze spoluvlastníků, ale pouze opět dvě třetiny hlasů. Jedná se o situaci, kdy by rozhodovali o zatížení věci, která by sloužila k zajištění peněžité pohledávky. Tyto záležitosti taxativně vymezuje občanský zákoník ve svém ustanovení § 1132. Nejvyšší soud se otázce záležitostí vyšší podkategorie správy také věnoval a označil je za „*případy, kdy dochází ať již k dočasné nebo trvalé změně ekonomického využití společné věci jako je změna prostor, které slouží k bydlení, ať již proto, že k tomu nejsou určeny, nebo proto, že jsou vzhledem ke špatnému stavu pro bydlení nevhodné, na prostory k bydlení. Taková změna vede k trvalé změně ekonomického určení částí společné věci, která nadále může právně i fakticky sloužit k jinému účelu než doposud, zejména, může-li uspokojovat právem chráněný zájem spoluvlastníka na bydlení.*“<sup>65</sup>

Občanský zákoník vrátil v rámci podílového spoluvlastnictví a v oblasti správy společné věci dříve zrušenou osobu, a to správce společné věci. „*Správce společné věci je chápán jako zmocněnec, tedy osoba v postavení příkazníka podle příkazní smlouvy.*“<sup>66</sup> Správce společné věci existoval i v občanském zákoníku z roku 1811. Důvodem, proč se tento staronový post vrátil zpět do občanskoprávních vztahů je komplikovanost většího počtu spoluvlastníků při rozhodování a nakládání se společnou věcí. Správcem může být:

- 1) jeden ze spoluvlastníků,

---

<sup>64</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.10.2017 pod sp. zn. 22 Cdo 192/2017

<sup>65</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.9.2010 pod sp. zn. 22 Cdo 3287/2008

<sup>66</sup> NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0610-3, str. 83

- 2) více osob, nebo
- 3) osoba odlišná od spoluvlastníků.

Právní postavení takové osoby pak vychází z občanskoprávních ustanovení o tzv. příkazu, tj. jeho práva a povinnosti jsou totožné s osobou příkazníka dle občanského zákoníku. V takovém případě správce, stejně jako příkazník, může požadovat náhradu nákladu, které vynaložil, ale také mu náleží odměna za vedení správy společné věci.

Z právního vztahu plyne správci řada práv a povinností. Jeho hlavní povinností je vyúčtování správy ostatním spoluvlastníkům. Práve spoluvlastníků je od takové osoby požadovat vyúčtování, s důrazem na to, jakým způsobem se nakládalo se společnou věcí. Spoluvlastníci mohou kromě vyúčtování také požadovat kontrolu správnosti vyúčtování, tj. mají právo seznámit se, projít či opatřit si kopie všech listin, které se týkají správy. Ke správcovým právům zase patří žádat náhradu nákladů, které účelně vynaložil ke správě. Správce je ze zákona povinen předem oznámit zamýšlené plány spolu s předpokládanými náklady. Pokud bez jakéhokoliv oznámení svých plánů věc zhodnotí ku prospěchu nebo takto bude postupovat z důvodu záchrany věci, má nárok žádat o náhradu nákladů. Správce musí spoluvlastníkům odůvodnit takové náklady a dle konkrétního případu se posuzuje, zda se jedná o zbytečné nebo naopak nezbytné náklady. Pokud by jeden či více spoluvlastníků nesouhlasilo s hospodařením a vynaložením nákladů, mohou se obrátit na soud. Další činností, kterou lze smluvně správce zavázat, je zastoupení spoluvlastníků. Není to však povinností a jeho výlučným úkolem.

Kromě osoby správce může i některý ze spoluvlastníků žádat o náhradu účelně vynaložených nákladů. Vždy se bude jednat o takový případ, kdy buďto společnou věc bez souhlasu ostatních spoluvlastníků zhodnotil nebo zachránil. Jestliže věc zhodnotil, má nárok na náhradu poměrné části nákladů dle velikosti podílů ostatních spoluvlastníků. Pokud by však spoluvlastník věc zhodnotil bez souhlasu ostatních a zhodnocení by převyšovalo účelně vynaložené náklady, měl by opět nárok pouze na poměrnou část nákladů, a to z toho důvodu, aby nedocházelo k obohacování na úkor ostatních.<sup>67</sup> Zachraňoval-li společnou věc, má nárok na náhradu výdajů, které byly nezbytné pro záchranu věci.

---

<sup>67</sup> NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0610-3, str. 85

Zákon umožňuje, aby se na správě společné věci podílelo i více lidí. Tyto osoby pak disponují každá jedním hlasem při rozhodování. Pokud by se správci nedokázali domluvit, jakým způsobem se bude v konkrétním případě správa společné věci řešit, a jelikož zákon v tomto mlčí, praxe využívá tu samou možnost jako v případě těžké domluvy spoluvlastníků, a to využít soudní cestu.

Spoluvlastníci mají možnost se na správě nemovité věci dohodnout odlišně od zákona s tím, že jejich vzájemná dohoda musí mít formu veřejné listiny. Poté je potřeba vkladem založit do veřejného seznamu, v němž je zapsaná nemovitá věc. Pokud by tato dohoda nebyla uložena ve veřejném seznamu, nemohla by působit vůči třetím osobám.

#### **4.1.5 Zrušení spoluvlastnictví, oddělení spoluvlastnictví a ochrana třetích osob při rozdělování společné věci**

Ústavní soud se ve svém usnesení ze dne 28.6.2010 sp. zn. I ÚS 617/10 ztotožňuje s ustanovením občanského zákoníku § 1140 odst. 1, že nelze nikoho nutit, aby nadále setrval ve spoluvlastnickém stavu. *„Každý spoluvlastník může naopak zásadně kdykoliv žádat, aby jeho podílení se na vlastnictví společné věci skončilo nebo aby skončilo spoluvlastnictví vůbec.“*<sup>68</sup> Zákon ukládá pouze dvě výjimky, pro které nelze zrušit spoluvlastnictví. Důvodem omezení spoluvlastníků je nevhodná doba pro zrušení a způsobení újmy spoluvlastníka zrušením spoluvlastnictví.

V rámci spoluvlastnictví tedy může dojít ke dvěma zásadním situacím, které ve svém výsledku představují zrušení nebo oddělení ze spoluvlastnictví.

Oddělení ze spoluvlastnictví je možné pouze tehdy, je-li možné společnou věc fyzicky rozdělit. Pokud je věc fyzicky dělitelná, rozdělí se mezi spoluvlastníka, který zažádal o své oddělení podle velikosti jeho spoluvlastnického podílu. Jestliže věc dělitelná není a jeden ze spoluvlastníků zažádá o oddělení, ke kterému nelze dospět právě tím, že není dodržena podmínka fyzické rozdělení věci, bude spoluvlastnictví zrušeno a spoluvlastníci si mezi sebou vypořádají své majetkové nároky ve vztahu ke společné věci. Druhý způsob předvídaný zákonem se označuje jako zrušení spoluvlastnictví a jedná se o úplný zánik vlastnictví více osob ke společné věci.

---

<sup>68</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7478-325-8, str. 80

Samotné spoluvlastnictví může být zrušeno stejnými způsoby jako klasické vlastnictví a způsoby uvedené v zákoně jsou pouze demonstrativní. Jelikož je zde více vlastníků, je nejvhodnější a nejvíc žádoucí společná dohoda. U dohody, jejímž předmětem je movitá věc, není nutná písemná forma, postačí ústní sjednání. Dohoda obsahující rozdělování nemovitých věcí nebo závodu (obchodního závodu, rodinného závodu, zemědělského závodu) musí mít nutně písemnou formu. Obsahem dohody vždy je obligatorně způsob, jakým se spoluvlastníci vypořádají a pokud lze věc fyzicky rozdělit, jakým způsobem bude rozdělena. Zda se stane výlučným vlastnictvím jednoho ze spoluvlastníků a ten ostatní vyplatí nebo zda se původní spoluvlastníci stanou výlučnými vlastníky části původního předmětu. Pokud se vzájemně domluví na tom, že věc případně pouze jednomu z nich, musí být součástí dohody také to, jakým způsobem se již výlučný vlastník věci s ostatními finančně vypořádá. Vypořádání je z pohledu práva vnímáno jako „*rozdělení předmětu spoluvlastnictví dosud společné věci mezi všechny spoluvlastníky, a to podle míry jejich podílení se na spoluvlastnictví.*“<sup>69</sup> S otázkou vypořádání také úzce souvisí požadavek uspořádání všech práv a povinností majetkové povahy mezi spoluvlastníky. Uspořádat je potřeba právní vztahy, které měli mezi sebou nebo vůči třetím osobám.

Pokud je předmětem spoluvlastnictví věc movitá a zákon nevyžaduje fakultativně písemnou formu dohody, mohou od sebe vzájemně spoluvlastníci žádat potvrzení, ve kterém bude sdělen způsob, jakým se mezi sebou vypořádali. Možnostmi, kterými se lze vzájemně vypořádat je několik:

- 1) rozdělením společné věci,
- 2) převodem vlastnického práva jednomu nebo více spoluvlastníků s následným vypořádáním,
- 3) prodejem věci z volné ruky (prostřednictvím klasické kupní smlouvy),  
nebo
- 4) prodejem ve veřejné dražbě.

Bylo by velmi neúčelné rozdělit věc, když by právě jejím rozdělením přestala sloužit. Zákon tedy znemožňuje rozdělit věc, která by tím ztratila svůj účel.

Pokud není možné zajistit dohodu spoluvlastníků, je další možností obrátit se na soud s návrhem na rozhodnutí o zrušení spoluvlastnictví. Tato žaloba se

---

<sup>69</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7478-325-8, str. 80



nazývá dílčí neboli *actio communi dividundo*. Soudce ve výroku rozhoduje o tom, že se podílové spoluvlastnictví ruší a také stanoví způsob jeho rozdělení a vypořádání. Řízení se zahajuje výlučně na návrh aktivně legitimované osoby, tj. pouze osoby spoluvlastníka, bez ohledu na velikost jeho podílu. Způsoby vypořádání jsou pro soud shodné s těmi, se kterými disponují spoluvlastníci v rámci své dohody, až na jednu výjimku. Soud má právo prodat věc pouze ve veřejné dražbě. Soud není v takovém případě vázán návrhem spoluvlastníků, ale může rozhodnout jinak. Tato možnost se označuje jako *iudicium duplex* a bývá tak označováno civilní soudní řízení, v němž jsou účastníci zároveň v postavení žalobce i žalovaného.<sup>70</sup>

Soud je vázán taxativními možnostmi a jejich pořadím, od kterých se nemůže odchýlit. Možnosti, kterými disponuje soud jsou v tomto pořadí – rozdělení věci, přikázání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům za náhradu a prodej věci ve veřejné dražbě.

Soudy upřednostňují možnost rozdělení společné věci jako primární variantu. Pokud věc nelze rozdělit, aniž by tím nebyla nějakým způsobem výrazně poškozená, nesnížil by se účel jejího využívání, neklesla by rapidně její hodnota, soud věc přikáže jednomu nebo více spoluvlastníkům. Je-li možné věc rozdělit, ale jednotlivé podíly nelze rozdělit přesně, bude rozdíl mezi předpokládaným právním podílem a tím reálným doplacen finančně. Soud může k věci i v této fázi zřídit věcné břemeno, byť jeho zřízení nebylo součástí návrhu. Tímto krokem soud umožní používání věci i po rozdělení spoluvlastnictví. K takové situaci dojde, když bude soud rozdělovat předmět spoluvlastnictví – zahradu, na dvě poloviny s tím, že z původních spoluvlastníků se nově stanou výluční vlastníci. Problém by však nastal, kdyby zahrada byla přístupná pouze z jedné strany, a tudíž by ten druhý vlastník se ke své části nedostal. Soud vyřeší tuto situaci právě tím, že zřídí věcné břemeno, tzv. služebnost stezky. Judikatura konstatuje, že k reálnému rozdělení nemovité věci je nutné zajistit součinnost znalce a existenci oddělovacího geometrického plánu.<sup>71</sup>

Jelikož předmětem spoluvlastnictví může být téměř cokoliv, musí se při zrušení spoluvlastnictví hledět na podstatu tohoto předmětu. Budou-li předmětem

---

<sup>70</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3, str. 121

<sup>71</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 12. 2005 pod sp. zn. 22 Cdo 2631/2005 ze dne 6. 12. 2005

listiny, je logické, že není možné je rozdělit, ale je možné je duplikovat. Sám zákon s takovou situací ve svých ustanoveních pracuje s tím, že originály listin by měly zůstat u nejstaršího ze spoluvlastníků a ostatním spoluvlastníkům by měly být pořízeny úředně ověřené opisy těchto listin. To samé se týká např. fotografií. Pro vznik výlučného vlastnictví k nemovitým věcem zapisovaným do veřejných seznamů se předpokládá zápis tohoto vlastnického práva do konkrétního veřejného seznamu.

Pokud všechny tyto varianty nejsou pro soud při rozhodování relevantní, přikáže věc jednomu nebo více spoluvlastníkům. Je několik kritérií, podle kterých soud rozhoduje nebo k nimž přihlédne a komu věc přikáže:

- 1) vztah k věci,
- 2) velikost podílu,
- 3) schopnost a ochota o věc řádně pečovat, nebo
- 4) finanční schopnost vyplatit ostatní spoluvlastníky.

V původním občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. v ustanovení § 142 odst. 1 byla jako zákonným hlediskem stanovena velikost podílu a účelné využití věci. Tyto kritéria již v současném znění nového občanského zákoníku výslovně stanovena nejsou, ale soud k nim může přihlédnout.

U vztahem k věci se předpokládá, že spoluvlastník bude projevovat zájem mít věc ve výlučném vlastnictví. U schopnosti a ochotě o věc řádně pečovat je požadováno, aby nadále docházelo k účelnému využívání věci. K této variantě se vyjádřil i Nejvyšší soud ve svém usnesení ze dne 18.10.2016 pod sp. zn. 22 Cdo 2024/2016 takto: „*Spoluvlastníkovi lze přikázat společnou věc za náhradu, pokud o přikázání společné věci do jeho výlučného vlastnictví projeví zájem a pokud je vlastník solventní, ro znamená, že je schopen vyplatit ostatním spoluvlastníkům přiměřenou náhradu za odnětí jejich vlastnického práva.*“<sup>72</sup> Soud je ve svém rozhodnutí vázán relevantními kritérii a vlastním uvážením. Spoluvlastník může proti soudnímu rozhodnutí podat odvolání. Odvolací soud může zpochybnit úvahy soudu jen v takovém případě, že jeho uvážení bylo zjevně nepřiměřené a neodůvodnil kritéria, z nichž při svém rozhodování vycházel nebo kritéria vůbec neuvedl. K takovému postupu se přiklání i soudní judikatura.<sup>73</sup>

---

<sup>72</sup> usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 18.10.2016 pod sp.zn. 22 Cdo 2024/2016

<sup>73</sup> usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.9.2006 pod sp. zn. 22 Cdo 1900/2005 a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17.3.2016 pod sp. zn. 22 Cdo 4178/2015

V případě, že soud shledá, že nejlepší a nejvhodnější volbou, jelikož dvě předchozí varianty nebyly pro tento případ relevantní, bude prodej ve veřejné dražbě. V takovém případě budou spoluvlastníci vyplaceni podle velikosti svých podílů ke společné věci, která byla ve veřejné dražbě prodána.

Předtím, než bude podílové spoluvlastnictví definitivně rozděleno, musí být splaceny veškeré pohledávky, které vznikly. Jak již bylo zmíněno výše, uplatňuje se zde princip solidarity, tj. společně a nerozdílně. K vyrovnání se přihlédne také upohledávek, které budou splatné do jednoho roku od účinnosti dohody nebo rozhodnutí soudu. Pokud byla společná věc prodána ve veřejné dražbě nebo prostřednictvím klasické kupní smlouvy, budou z výtěžku nejdříve uhrazeny veškeré dluhy, které spoluvlastníkům vznikly a zbývající část se mezi ně rozdělí dle velikosti jejich podílů.

Přijetím nového občanského zákoníku bylo nutné také určit, kterým právním předpisem budou upraveny poměry, jež vznikly před jeho přijetím. S tím se vypořádává judikatura Nejvyššího soudu, ale ještě před ní i Krajský soud v Ostravě v otázce týkající se zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, které vzniklo ještě za účinnosti původního občanského zákoníku č. 40/1960 Sb. Jak Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 28.1.2015 pod sp. zn. 22 Cdo 3105/2014, tak i rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 8.4.2014 pod sp. zn. 11 Co 698/2014 došly k závěru, že řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví se řídí občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., a to i ta řízení, která byla zahájena před datem nabytí účinnosti občanského zákoníku.<sup>74</sup>

#### **4.1.6 Odklad zrušení spoluvlastnictví**

K odkladu zrušení spoluvlastnictví lze dojít třemi způsoby:

- 1) dohodou spoluvlastníků,
- 2) rozhodnutím soudu, nebo
- 3) pořízením pro případ smrti.

Zákon umožňuje, aby si spoluvlastníci mezi sebou ujednali jistou klauzuli, že po určitou dobu, které nesmí překročit deset let, se nebude žádný z nich dožadovat zrušení či oddělení ze spoluvlastnictví, tedy že své majetkové právo budou chránit

---

<sup>74</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.1.2015 pod sp. zn. 22 Cdo 3105/2014, rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 8.4.2014 pod sp. zn. 11 Co 698/2014

do budoucnosti. Tato společná dohoda spoluvlastníků musí mít formu veřejné listiny. Pokud se odklad týká nemovitosti zapisované do veřejného seznamu, tak i tato dohoda musí být součástí dokumentace podávané např. ke katastru nemovitostí a úřední osoba tento odklad do seznamu označí. Tento institut z pohledu správy společné věci se řadí do těch nejvýznamnějších záležitostí, jelikož zasahuje do práv všech spoluvlastníků, a tedy jej musí odsouhlasit všichni spoluvlastníci. Důvodem, proč se spoluvlastníci k této zákonné možnosti uchylují, je jistota. Jistota, že veškeré investice, ať peněžité nebo osobní, budou mít nějaký dlouhodobý účinek.

Zákon stanovil maximální dobu sjednání dohody na deset let, kterou nelze přesáhnout. Pokud by si spoluvlastníci ujednali dobu delší než deset let, doba přesahující deset let by nebyla akceptována. Není však vyloučené po uplynutí doby opět uzavřít novou dohodu. Právní účinky dohody obecně působí pouze na dědice nebo právní nástupce právnické osob. Je-li záměrem, aby právní účinky dopadaly i na jiné právní nástupce, musí být tento požadavek výslovně stanoven v dohodě o odkladu zrušení spoluvlastnictví. Délku, pro níž byl odklad sjednán, mohou spoluvlastníci zkrátit nebo od této dohody odstoupit. V takovém případě bude opět potřeba, aby se na tomto právním jednání shodli všichni.

Druhou možností, kterou lze docílit odkladu zrušení spoluvlastnictví, je rozhodnutí soudu. Jeden ze spoluvlastníků pošle návrh k soudu, ve kterém řádně odůvodní, proč by měl soud rozhodnout o odkladu zrušení spoluvlastnictví. Pokud soud shledá důvodné odklad zřídit, stanoví také jeho délku, která v takovém případě nesmí přesahovat dobu dvou let. Důvodem, proč soud k takové možnosti přistoupí je předejít možné majetkové ztrátě nebo vážnému ohrožení oprávněného zájmu spoluvlastníka.<sup>75</sup> Majetkovou ztrátu soud bude předpokládat tam, kde z věci plynou peněžité prostředky.

Poslední možností, která umožňuje zřídit odklad zrušení spoluvlastnictví, je pořízení pro případ smrti. Jedná se o situaci, v níž vystupuje osoba zůstavitele a dědicové. Zůstavitel ve své závěti zřizuje nové podílové spoluvlastnictví a zároveň stanovuje, že může být zrušeno až po určité době. Shodnou-li se všichni dědicové, lze tento zůstavitelův příkaz zrušit.

---

<sup>75</sup> NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0610-3, str. 90

## 4.2 Přídavné spoluvlastnictví

Kdybychom vnímali klasickou podobu spoluvlastnictví a její právní úpravu jako *lex generalis*, tak bychom mohli další typ spoluvlastnictví a jeho právní úpravu označit za *lex specialis*, Tedy pokud tento typ spoluvlastnictví neupravují zvláštní občanskoprávní normy, použijí se ty obecné a společné pro klasické spoluvlastnictví. V původním občanském zákoníku bychom tento typ spoluvlastnictví nenalezli. Do novelizace občanskoprávní úpravy bychom našli přídavné spoluvlastnictví v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, které upravovalo poměr vlastníků jednotek ke společným částem domu. To bylo v současném zákoně nahrazeno zvláštním ustanovením o bytovém spoluvlastnictví.

Přídavné spoluvlastnictví je kombinací podílového spoluvlastnictví, které je založeno na podílech ideálních, a reálného spoluvlastnictví, které je naopak založeno na podílech reálných. Tyto ideální a reálné podíly jsou v tomto případě vzájemně spojené a neoddělitelné.<sup>76</sup>

Přídavné neboli akcesorické spoluvlastnictví je založeno na samostatných věcech různých vlastníků a věci ve spoluvlastnictví těchto vlastníků, kdy jejich vzájemné propojení je pro tyto osoby nezbytné, aby mohli efektivně používat tyto věci. Taková společná věc musí sloužit spoluvlastníkům ke společnému účelu, jelikož bez ní by nebylo možné užívat samostatné věci. Ve zkratce bychom mohli definovat tento typ spoluvlastnictví jako „*spoluvlastnictví věci, kdy spoluvlastnictví souvisí s vlastnictvím jiné věci.*“<sup>77</sup>

Aby mohlo přídavné spoluvlastnictví vzniknout, musí být dodrženy následující podmínky:

- a) existence dvou a více samostatných věcí
- b) tyto věci společně vytvářejí místně a účelově vymezený celek,
- c) existence věci, která bude sloužit jako věc společná k jednotnému společnému účelu pro všechny vlastníky výše uvedených samostatných věcí,

---

<sup>76</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7478-325-8, str. 94

<sup>77</sup> *Epravo.cz: K přídavnému spoluvlastnictví*[online]. 28. 1. 2015 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: [www.epravo.cz, https://www.epravo.cz/top/clanky/k-pridatnemu-spoluvlastnictvi-96818.html](https://www.epravo.cz/top/clanky/k-pridatnemu-spoluvlastnictvi-96818.html)

d) bez existence společné věci by nebylo dobře možné užívat samostatné věci.<sup>78</sup>

Příkladem jsou zahrádkářské kolonie, ve kterých má každý zahrádkář ve výlučném vlastnictví pozemek a ve společném, tedy akcesorickém spoluvlastnictví pak mají společnou příjezdovou cestu. Důležité je, že tyto samostatné věci vzájemně tvoří určitý účelový celek. Osobou spoluvlastníka k věci v rámci tohoto typu spoluvlastnictví nemůže být nikdo jiný než ten, který vlastní výlučnou věc, pro jejíž užívání je nezbytná věc v přídatném spoluvlastnictví. Každý ze spoluvlastníků má nárok na užívání věci. Jeho oprávnění je však omezeno účelovým určením společné věci a nárokem ostatních spoluvlastníků na používání a využívání dané věci.<sup>79</sup> Pokud by se spoluvlastník vzdal práva na využití věci, toto vzdání by svědčilo pouze jeho osobě a nepřecházelo by na jeho právního nástupce, např. dědice. Spoluvlastník by se v tomto případě nevzdával práva na věc v přídatném spoluvlastnictví, ale pouze práva na její využívání.

Občanský zákoník v ustanovení §1226 pojednává o podílech spoluvlastníků. Pokud věc slouží ke společnému využívání pozemků, případnou spoluvlastníkům takové podíly podle poměru k výměře jejich pozemků. Zákon tady ponechává na uvážení spoluvlastníků, aby si své podíly ujednali i jiným způsobem. V takovém případě musí o velikosti spoluvlastnického podílu uzavřít smlouvu, v nichž budou podíly specifikovány.

Charakteristickým znakem přídatného spoluvlastnictví je, že společná věc spoluvlastníků nesmí být proti vůli kteréhokoliv z nich odňata společnému účelu, a po dobu trvání účelu společné věci nelze zrušit přídatné spoluvlastnictví, s výjimkou toho, pokud některý ze spoluvlastníků neuplatní obecná ustanovení o zrušení spoluvlastnictví. Účel využití společné věci musí být stejný po celou dobu trvání přídatného spoluvlastnictví. Ke změnám, i těm malým, je potřeba souhlasu všech spoluvlastníků. Ze zákona dále vyplývá možnost společnou věc zatížit (např. služebností), ale jen do takové míry, aby zatížení nebránilo účelu společné věci. Dalo by se říci, že účel vytvoření akcesorického spoluvlastnictví je předcházení sousedských rozepří a snaha ulehčit správu společné věci.

---

<sup>78</sup> JANKŮ, Martin. *Nové občanské právo v kostce: (stručný úvod)*. V Praze: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-516-9, str. 71

<sup>79</sup> HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část : absolutní majetková práva*. 3. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-718-4, str. 220

Přídavné spoluvlastnictví má především akcesorickou povahu. Proto je také označované jako akcesorické spoluvlastnictví. Pokud by některý ze zahrádkářů chtěl prodat spoluvlastnický podíl k cestě, musel by jej prodat společně se svým pozemkem, tedy společně se svojí výlučnou věcí, ke které se připojuje cesta, resp. společná věc. To samé platí i naopak. S primárním prodejem pozemku se automaticky převádí i spoluvlastnický podíl k příjezdové cestě. Tato skutečnost ve smlouvě nemusí být výslovně stanovena. Pokud by byla uzavřena smlouva o převodu spoluvlastnického podílu, byla by považována za neplatnou, jelikož by se přičila účelu přídavného spoluvlastnictví.<sup>80</sup>

Většinou se akcesorické spoluvlastnictví týká nemovitých věcí. Pokud jsou tyto nemovitosti zapisované do veřejných seznamů, zapíše se tam spolu s nimi i přídavné spoluvlastnictví. Tato právní skutečnost bude zaznamenána vkladem do katastru nemovitostí. Jelikož výjimkou nejsou ani movité věci, které si spoluvlastníci opatřili společně, musí zákon myslet i na jiná zařízení, které mohou splňovat účel společné věci užívané pro společné účely. Aby se však tyto věci staly součástí přídavného spoluvlastnictví, musí být o této věci uzavřena smlouva mezi spoluvlastníky. Takovým zařízením, které by plnilo účel pro všechny spoluvlastníky je zavlažovací zařízení. V praxi jsou však tyto případy výjimečné.<sup>81</sup>

#### **4.2.1 Správa věci v přídavném spoluvlastnictví**

Správu společné věci typicky vykonává osoba správce. Ten je volen, a naopak i odvoláván většinou hlasů všech spoluvlastníků. Nastane-li situace, že ani po třech měsících od zřízení přídavného spoluvlastnictví si spoluvlastníci nezvolí svého správce, učiní tak soud na základě podnětu kteréhokoliv ze spoluvlastníků. Soudem zvoleného správce lze odvolat, shodnou-li se na tom dvě třetiny spoluvlastníků. Správcem může být jeden či více spoluvlastníků, osoba jiná než některý z vlastníků nebo se mohou na základě dohody shodnout, že správce nebude určen nebo že každý ze spoluvlastníků se bude po určitou dobu starat o společnou věc. Vše probíhá v rámci dohody mezi spoluvlastníky nebo hlasováním, kdy každý má pouze jeden hlas bez ohledu na velikost spoluvlastnického podílu. Pokud

---

<sup>80</sup>Dashofer. Dashofer [online]. [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: [https://www.dashofer.cz/download/ukazky/noz/komentar\\_pridatne\\_spoluvlastnictvi.pdf](https://www.dashofer.cz/download/ukazky/noz/komentar_pridatne_spoluvlastnictvi.pdf)

<sup>81</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7478-325-8, str. 94

některý ze spoluvlastníků nehlasoval o zvolení správce a s jeho volbou nesouhlasí, má možnost se do třiceti dnů obrátit na soud s návrhem na odvolání zvoleného správce a zvolení nového, pokud má k jeho odvolání vážné důvody.<sup>82</sup> Může nastat i situace, kdy jeden ze spoluvlastníků začne vykonávat správu společné věci, pokud ostatní spoluvlastníci nevysloví s jeho jednáním nesouhlas nebo nepodají návrh k soudu na jmenování správce, hledí se na něj, jako by byl správcem zvolen. Z jednání správce při běžné správě je nejenom on ale i ostatní spoluvlastníci zavázáni společně a nerozdílně na základě principu solidarity.

V rámci správy věcí je důležité, aby spoluvlastníci znali velikosti svých podílů, protože podle velikosti podílů finančně přispívají na správu společné věci, a to formou záloh obvykle k 31. lednu příslušného roku. Termín splatnosti si mohou však domluvit i jiný. Výši záloh si spoluvlastníci odhlasují většinovým poměrem hlasů, a to každý rok. Pokud by nepřijali jednotnou výši příspěvku, platilo by, že záloha by se zvedla oproti té loňské o jednu desetinu. V nejzazších případech by bylo možné požádat soud o určení výše zálohy, a to především v prvním roce zřízení přídatného spoluvlastnictví.

Správce společné věci lze odvolat těmito způsoby:

- většinou hlasů spoluvlastníků,
- dvěmi třetinami hlasů spoluvlastníků, pokud byl správce jmenován soudem,
- soudním rozhodnutím vydaným na návrh některého ze spoluvlastníků z vážných důvodů, pro které je potřebné takového správce odvolat a jmenovat nového.

#### **4.2.2 Zánik a oddělení se z přídatného spoluvlastnictví**

Akcesorické spoluvlastnictví může zaniknout kterýmkoliv zákonným způsobem klasického spoluvlastnictví, ale musí být dodržena zákonná podmínka, že společná věc musí pozbýt svého účelu. Spoluvlastnictví zde tedy zaniká v případě, kdy společná věc pozbyde svůj účel a spoluvlastníci se vypořádají dle obecných ustanovení platných pro zrušení spoluvlastnictví. Dokud však účel trvá, nelze spoluvlastnictví zrušit.

---

<sup>82</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3, str. 123



Další možností zániku je také oddělení se z přídatného spoluvlastnictví. Tato možnost má však svá omezení. Takovým případem je situace, kdy vlastníková výlučná věc, ke které dosud byla nezbytná i společná věc, zanikla nebo změnila účel. V tomto případě již nebude společná věc sloužit k užití výlučné věci a vlastník se může oddělit z přídatného spoluvlastnictví. Na tuto situaci mohou reagovat i zbylí spoluvlastníci buď společnou dohodou všech spoluvlastníků nebo podáním návrhu k soudu, aby zrušil účast tohoto již výlučného vlastníka a přikázal jeho spoluvlastnický podíl za náhradu ostatním spoluvlastníkům dle velikosti jejich podílů. Z jiných důvodů se nelze oddělit z přídatného spoluvlastnictví, byť by o tom spoluvlastníci uzavřeli dohodu.

### 4.3 Bytové spoluvlastnictví

Bytové spoluvlastnictví v České republice nemá hluboké kořeny. Bytové spoluvlastnictví bylo na našem území poprvé upraveno zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů. Dalším navazujícím a prohlubujícím právním předpisem byl zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů, který byl později zrušen a nahrazen občanským zákoníkem. Tento zákon především upravoval některé spoluvlastnické vztahy k budovám a dále také některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům. K právním poměrům bytového spoluvlastnictví a jeho celkového vývoje přispěl i tzv. transformační zákon neboli zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů. Pro transformační zákon byla velmi podstatná účinnost zákona o vlastnictví bytů, na jehož základě mohlo dojít k postupné privatizaci bytů z vlastnictví bytových družstev do soukromého vlastnictví osob nebo privatizaci bytového fondu bytových družstev a privatizaci bytového fondu obcí. V současné době je v České republice velké množství vlastníků bytů či nebytových prostorů, proto je těmito osobami a vlastně i ostatními požadováno, aby právní úprava tohoto institutu byla jasná, srozumitelná a jednotná. Původním záměrem nebylo včlenění problematiky vlastnictví bytů do občanského zákoníku, ale přijetí nového samostatného zákona o vlastnictví bytů. Ten měl reflektovat požadované změny a přizpůsobit bytové spoluvlastnictví tehdejšími požadavkům.<sup>83</sup> Později došlo ke změně a upřednostnilo se včlenění tohoto institutu do občanského zákoníku. Důvod, proč tomu tak bylo, vysvětluje důvodová zpráva k občanskému zákoníku. *„Při úpravě bytového vlastnictví jde o úpravu vlastnického práva a celý jeho komplex systematicky do občanského zákoníku náleží, opačné řešení vede k diverzifikaci právního řádu, k jeho entropii a zbytečným duplicitám. V zájmu tzv. komplexnosti právní úpravy, zařazení úpravy do občanského zákoníku umožní zjednodušení a větší přehlednost právní úpravy.“*<sup>84</sup>

---

<sup>83</sup> ZÍTEK, A. Vlastnictví bytů a nebytových prostor v České republice de lege ferenda. Obchodněprávní Revue, 2010, č.8, s. 232,

<sup>84</sup> Důvodová zpráva k §1158 OZ, [online] [cit. 2019-02-27] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, str. 301

V českém právním řádu dochází v rámci této problematiky k situaci, že se zde prolínají dvě právní úpravy - občanský zákoník a původní zákon o vlastnictví bytů. Jejich propojení upravuje ve svých přechodných ustanovení občanský zákoník, a to konkrétně v ustanovení § 3063: „*Nabyli-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle zákona 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 (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.*“<sup>85</sup>

V praxi toto ustanovení znamená, že pokud nastane situace, kdy k nabytí alespoň jednoho z bytů či nebytovému prostoru došlo ještě před nabytím nového občanského zákoníku, tedy před 1.1.2014, budou se veškerá právní jednání spojená s vlastnickým právem (převod či přechod) řídit podle předchozí právní úpravy. Účelem tohoto ustanovení v občanském zákoníku je, aby nedocházelo k tomu, že každá jednotka bude podléhat jiné právní úpravě. S těmito právními režimy pracuje i veřejný seznam, tj. katastr nemovitostí, který vede seznam jednotek vedených podle původního zákona o vlastnictví bytů a seznam jednotek vedených podle občanského zákoníku.<sup>86</sup>

Právní úprava bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku je poměrně stručná oproti úpravě v zákoně o vlastnictví bytů. Je to dáno tím, že zákonodárci při vtělení tohoto institutu do občanského zákoníku, upřednostnili možnost použití zásady smluvní volnosti, tedy aby uživatelé si mohli dle svého uvážení upravovat své záležitosti v oblasti vlastnictví bytů či nebytových prostorů.

Občanský zákoník definuje bytové spoluvlastnictví jako spoluvlastnictví nemovité věci, tj. pozemku, jehož je dům alespoň se dvěma byty (nebo dvěma nebytovými prostory či alespoň jedním bytem a alespoň jedním nebytovým prostorem), a toto spoluvlastnictví je založené na vlastnictví jednotek. Tuto nemovitou věcí i některé literární zdroje nazývají tzv. dělenou nemovitostí.<sup>87</sup> Zákon dále uvádí, že právní režim je shodný pro bytové i nebytové prostory, které hromadně označuje za jednotku. Jak občanský zákoník, tak i původní úprava

---

<sup>85</sup> zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 3063

<sup>86</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: problémy a úskalí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-516-6., str. 143

<sup>87</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7478-325-8, str. 84

zákonu o vlastnictví bytů nutně nepředpokládala, aby součástí bylo spoluvlastnictví k pozemku, pokud např. dům stojí na cizím pozemku, pak dům nemůže být součástí pozemku, na kterém stojí, ale bude součástí práva stavby nebo jiného věcného práva.

Bytové spoluvlastnictví může vzniknout:

- 1) na pozemku, na kterém stojí dům,
- 2) v domě, který není součástí pozemku a který je považován za samostatnou nemovitou věc,
- 3) u práva stavby, které umožňuje osobě odlišné od vlastníka pozemku, postavit si na něm dům,
- 4) u podzemního domu se samostatným účelovým určením.<sup>88</sup>

Občanský zákoník hovoří o spoluvlastnictví jako o spoluvlastnických podílech na společných částech nemovité věci. Tou nemovitou věcí je pozemek, jehož součástí je dům, v němž se nacházejí jednotky. Zákon o vlastnictví bytů vnímal spoluvlastnictví jako souhrn spoluvlastnických podílů na společných částech domu a souhrn spoluvlastnických podílů k pozemku.<sup>89</sup>

Vlastnictví takové jednotky je současně vlastnictvím i spoluvlastnictvím. Bytové spoluvlastnictví je zvláštním typem podílového spoluvlastnictví, jelikož vlastníci mají spoluvlastnické podíly na společných částech nemovité věci. Je také zvláštním druhem akcesorického spoluvlastnictví z důvodu vzájemného vztahu mezi výlučnou věcí (jednotkou) a společnou věcí (společnými věcmi v nemovitosti). Bytové spoluvlastnictví je unikátní kombinací reálného a ideálního spoluvlastnictví. Každý je reálným vlastníkem přesně určené výlučné části nemovité věci, a naopak je ideálním podílovým spoluvlastníkem těch společných částí nemovité věci.<sup>90</sup>

A v neposlední řadě je vhodné zmínit, že bytové spoluvlastnictví je výjimkou ze zásady *superficies solo cedit*, tj. povrch ustupuje půdě.

---

<sup>88</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7478-325-8, str. 87

<sup>89</sup> JANKŮ, Martin. *Nové občanské právo v kostce: (stručný úvod)*. V Praze: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-516-9, str. 73

<sup>90</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7478-325-8, str. 84

Bytem se rozumí místnost nebo soubor takových místností, které jsou dle rozhodnutí správního úřadu určeny k bydlení. Na byt i nebytový prostor lze z pohledu práva hledět dvěma způsoby:

- jedná se o části domu, ve kterém jsou umístěné,
- jedná se o reálné části nemovité věci.

V prvním případě se nejedná ani o součást, ani o příslušenství domu, ve kterém se nachází a ani se nepovažují za samostatné předměty právních vztahů. Ve druhém případě, kdy představují reálné části nemovité věci, jsou zvláštní formou vlastnictví k nemovité věci.<sup>91</sup>

### 4.3.1 Jednotka

Občanský zákoník oproti zákonu o vlastnictví bytů, pojem jednotka značně rozšířil, a to v ustanovení § 1159: „*Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.*“<sup>92</sup> Zákon o vlastnictví bytů za jednotku považoval pouze byt nebo nebytový prostor jako vymezenou část domu. Občanský zákoník tedy převzal první část z původní právní úpravy a doplnil ji o podíl na společných částech nemovité věci, které jsou vzájemně spojené a neoddělitelné. Tato druhá část definice se původně označovala jako spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku. Tyto dvě entity jsou vzájemně propojené a neoddělitelné. Vlastník jednotky je dle zákonné definice výlučným vlastníkem bytu či nebytového prostoru a podílovým spoluvlastníkem společných věcí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků dalších jednotek v dané dělené nemovité věci.

Pojmy byt a nebytový prostor občanský zákoník nijak nedefinuje, byť s nimi pracuje v rámci institutu bytového spoluvlastnictví. Pouze konstatuje, že na ně platí shodný právní režim. Jednotka je nemovitou věcí, což je také rozdíl oproti předchozí úpravě zákona o vlastnictví bytů, který jednotku považoval za zvláštní předmět občanskoprávních poměrů. Podíly na společných částech jsou dle zákona podíly alespoň na těch částech nemovité věci, které jsou ze své povahy určeny pro užívání všech vlastníků společně. Společnými částmi nejsou pouze společné části

---

<sup>91</sup> JANKŮ, Martin. *Nové občanské právo v kostce: (stručný úvod)*. V Praze: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-516-9, str. 72

<sup>92</sup> zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, §1159

domu, ale také společné části nemovité věci – pozemek, části nemovité věci jako jsou vedlejší stavby nebo technická zařízení mimo dům. Co konkrétně zákon považuje za společné části je stanoveno v ustanovení § 1160 odst. 2 občanského zákoníku.

Jsou jimi vždy:

- 1) pozemek, na němž byl dům zřízen (zastavěná i nezastavěná část), nebo
- 2) věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům (tím může být právo stavby, věcné břemeno vytvořené do 31.12.2013 nebo služebnost vytvořená po účinnosti občanského zákoníku),
- 3) stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru i vzhledu, a i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky,
- 4) zařízení, které může sloužit i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu.<sup>93</sup>

Dané ustanovení bude platit také v případě, že by některá z těchto věcí byla přenechána některému z vlastníků do jeho výlučného užívání, ale stále tyto věci budou součástí spoluvlastnictví.

To, co se bude řadit mezi společné části nemovité věci, bude vždy důležité specifikovat v prohlášení vlastníka, jelikož konkrétní vymezení společných částí bude odlišné z důvodů stavebnětechnických parametrů nemovitých věcí.

Do skupiny stavebních částí podstatných pro zachování domu náleží kromě hlavních konstrukcí také sklepy (sklepní kóje), garáže (garážová stání), lodžie, balkony a terasy. Přestože jsou tyto plochy využívány výlučně vlastníky, nepatří k jednotkám, ale jsou společnou částí nemovité věci. Do kategorie stavebních částí podstatných pro zachování tvaru a vzhledu nemovité věci patří také části, které opticky nemovitou věc tvoří, tj. fasáda, zábradlí, pergoly nebo také střešní terasy.<sup>94</sup> Dříve docházelo k dělení na absolutně a relativně společné části nemovité věci. Absolutně společné části byly ty, které byly všem společné, a naopak relativně společné věci byly ty, které byly společné jen některým z vlastníků. Výše zmíněné ustanovení obsahuje podmínku ve formě „alespoň,“ z této dikce vyplývá, že za společné věci se mohou považovat i další části nemovité věci. Vždy je nutné

---

<sup>93</sup> zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1160

<sup>94</sup> DĚDEČKOVÁ, Mgr. Zuzana. Parkers, správa nemovitostí: Společné části domu dle nového občanského zákoníku (NOZ 89/2012 Sb.) [online]. 24.02.2014 [cit. 2019-02-23]. Dostupné z: <https://www.svjonline.cz/tipy/spolecne-casti-domu-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-noz-892012-sb>

dodržet jednu zákonnou podmínku, a to že věc musí sloužit všem společně. Části, které zákonné ustanovení uvádí jako povinné, nelze opomenout či je naopak vyloučit v prohlášení vlastníka nebo v jakékoliv jiné dohodě spoluvlastníků či rozhodnutí shromáždění. V takovém případě by dohoda v této fázi byla neplatná.

Pro společenství vlastníků jednotek, kterému se bude věnovat celá jedna podkapitola, jsou společné části domu upraveny v ustanovení § 1222 občanského zákoníku a také ve zvláštním právním předpisu, kterým je nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Toto nařízení více specifikuje problematiku společných částí, ale oproti zákonným ustanovením není kogentní, a tudíž je možno se od jeho ustanovení odchýlit. Za společné části se dle tohoto návrhu vlády počítají všechny předměty uvedené v ustanovení § 5 a následující tohoto návrhu.

Obecně platí princip, že žádný ze spoluvlastníků nemůže vlastnit dva a více spoluvlastnických podílů k jedné věci. Nabyli-li spoluvlastník další podíl ke svému již nabytému podílu, ex lege se tyto podíly spojí a vytvoří společně jediný nový spoluvlastnický podíl. Pro bytové spoluvlastnictví je tento princip pozměněn tak, že součástí každé jednotky je spoluvlastnický podíl na společných částech. Kolik osoba vlastní jednotek, tolik vlastní také spoluvlastnických podílů na společných částech. Jedné jednotce tedy odpovídá pouze jeden spoluvlastnický podíl nikoli více.<sup>95</sup>

K určení velikosti podílů ke společným částem je současná zákonná úprava daleko otevřenější a dává větší volnost oproti předchozím. Občanský zákoník umožňuje určit velikosti podílů následovně:

- 1) dle vzájemného poměru velikosti podlahové lochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě,
- 2) dle povahy, rozměrů a umístění bytu nebo nebytového prostoru, nebo
- 3) velikosti budou stejné.

Většinou velikost podílů bývá stanovena podle výměry podlahové plochy jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě. Souhrn všech společných částí se musí rovnat jedné. Velikosti podílů vlastníků na společných věcech jsou pak zapisovány do veřejného seznamu, tedy do katastru nemovitostí.

---

<sup>95</sup> DVOŘÁK, Tomáš. Obchodní právo: Společné části nemovité věci podle právní úpravy bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. 2014, 23(1/2014). ISSN 1339-3995, str. 5

Občanský zákoník zde umožňuje využití smluvní volnosti a spoluvlastníci se mohou na velikosti podílů dohodnout. Pokud by se vlastníci nedohodli na velikosti podílů, uplatnil by se výchozí způsob dle poměru podlahové plochy. Zákon umožňuje rozdělit podíly tak, aby byly buď stejně velké pro všechny vlastníky, nebo podle povahy, rozměrů či umístění bytu či podle určitých zvláštních vlastností - např. tržní ceny. Pokud došlo k rozdělení velikostí podílů podle hodnoty bytu nebo nebytového prostoru, může vlastník tohoto bytu nebo nebytového prostoru zažádat o změnu určení podílů na společných částech z důvodů podstatné změny okolností.

Velikost spoluvlastnického podílu je pro vlastníka důležitá hned ze dvou důvodů – dle výše podílu finančně přispívá na správu nemovité věci a dále z hlediska hlasování na zasedání shromáždění, kde je rozhodující velikost podílu.

### **4.3.2 Vznik jednotky**

Občanský zákoník uvádí taxativní výčet způsobů, kterými mohou vzniknout jednotky. Jednotka může vzniknout na základě těchto právních skutečností, a to:

- 1) výstavbou domu s jednotkami, které vzniknou na základě smlouvy o výstavbě,
- 2) zápisem do veřejného seznamu, a to dvěma různými způsoby:
  - a) prohlášením vlastníka o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnická práva k jednotkám,
  - b) dohodou spoluvlastníků při oddělení z podílového spoluvlastnictví nebo jeho zrušení a následném vypořádání, nebo
  - c) dohodou manželů při změně či vypořádání společného jmění manželů,
- 3) rozhodnutím soudu, který nahradí dohodu manželů či spoluvlastníků.<sup>96</sup>

#### **4.3.2.1 Smlouva o výstavbě**

Prvním a originárním způsobem, kterým může vzniknout jednotka je výstavba, resp. prohlášení před výstavbou či smlouvou o výstavbě. Občanský

---

<sup>96</sup> JANKŮ, Martin. *Nové občanské právo v kostce: (stručný úvod)*. V Praze: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-516-9, str. 74



zákoník pracuje s tím, že smlouva o výstavbě může být uzavřena v průběhu rozestavění domu, v němž mají vzniknout jednotky, a to:

- 1) smlouva o výstavbě je uzavřena již na počátku,
- 2) v průběhu stavby dojde k uzavření smlouvy o výstavbě s tím, že se stavebník rozhodl dokončit stavbu – dům, v němž vzniknou jednotky, v režimu smlouvy o výstavbě,
- 3) dojde ke změně již postaveného domu (tj. stavebními úpravami, nástavbou nebo přístavbou) s cílem zřídit jednotky či jednotky změnit v domě, ve kterém tyto jednotky ještě vymezeny nejsou nebo v domě, v němž by mělo dojít k výstavbě nové jednotky nebo jednotek.<sup>97</sup>

Na smlouvu o výstavbě se přiměřeně použijí ustanovení o smlouvě o společnosti, které upravuje občanský zákoník v ustanovení § 2716 a násl. Jde o případ, kdy minimálně dvě osoby se dohodnou a vzájemně zavážou ke stavbě domu nebo změně domu, ve kterém vzniknou jednotky. Výstavbou pak vzniká jednotka, která je součástí rozestavěné nemovité věci, která je navenek uzavřená obvodovými zdmi a střešní konstrukcí a byt je taktéž uzavřen obvodovými zdmi. Smlouva o výstavbě domu, ve kterém se mají nacházet jednotky, činí z těchto osob, které se zavázaly, podílové spoluvlastníky k nemovité věci do chvíle, kdy v domě reálně vzniknou jednotky (za předpokladu požadovaného stupně rozestavěnosti), pak se z původního podílového spoluvlastnictví stane bytové spoluvlastnictví.<sup>98</sup>

V této smlouvě o výstavbě, která musí být ze zákona obligatorně v písemné podobě, si strany musí ujednat alespoň tyto náležitosti:

- a) tytéž údaje, které jsou požadované u prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- b) způsob, jakým budou hrazeny náklady na výstavbu, a způsob, jakým bude oceňována svépomoc na jednotlivých pracích,
- c) velikost spoluvlastnických podílů k domu, velikost spoluvlastnických podílů k pozemku, pokud je dům součástí pozemku, které budou stanoveny na dobu, než výstavbou vznikne první jednotka,

---

<sup>97</sup> JANKŮ, Martin. *Nové občanské právo v kostce: (stručný úvod)*. V Praze: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-516-9, str. 74

<sup>98</sup> ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde Praha, 2014. 232 s. Učebnice. ISBN 9788072019465, str. 60

d) stanovy společenství, pokud se předpokládá vznik alespoň pěti jednotek v domě a společenství do té doby nebylo založeno.<sup>99</sup>

Hlavním účelem je zřízení jednotek. Ty mohou vzniknout výstavbou, ale také dokončením nebo změnou domu. Za již vzniklou se považuje jednotka, která je v požadovaném stupni rozestavěnosti. Před vznikem smlouvy si strany musí určit velikosti podílů k pozemku. Velikost tohoto podílu bude odpovídat podílu na společných částech domu, které vzniknou dokončením domu.

Ze smlouvy o výstavbě může vzniknout také společenství osob, které se ve smlouvě společně zavazují. Toto společenství na rozdíl od společenství vlastníků jednotek nemá právní subjektivitu, tudíž veškeré smlouvy, jimiž se zavazuje k právům, nejsou platné. Smlouva o výstavbě může kromě osob sdružovat také majetek. Pokud se společníci domluví na sdružení majetku, musí být vytvořen soupis takového majetku, který všichni společníci podepíší. Součástí společnosti mohou být i věci, které společníci vkládají. Pro různé druhy vkladů se použijí různá právní ustanovení. Je-li vkladem věc, použijí se přiměřeně ustanovení pro koupi. Pokud však společník pouze věc propůjčuje a jeho vkladem je právo věc užívat, použijí se přiměřeně ustanovení o nájmu, u práva věc požívat se použijí ustanovení o pachtu. Smluvní strany se mohou zavázat, že budou vykonávat určitou činnost. V takovém případě se přiměřeně použijí ustanovení o díle nebo o příkazu. Pokud osoba bude vykonávat určitou činnost, nemá právo požívat sdružené věci a současně se nestává ani jejich spoluvlastníkem. Vklady, především užitelné věci, finanční prostředky nebo věci určené podle druhu se stávají spoluvlastnictvím osob, které do společnosti též přispěly vkladem. Ostatní věci musejí být oceněny penězi, aby se staly předmětem spoluvlastnictví. Naopak osoby, které přispěly svými věcmi, stávají se tyto věci jejich spoluvlastnictvím, pokud byly oceněny v penězích. Společník může se společností také sdružit svůj majetek, a to i ten, který nabyde v budoucnu s výjimkou věcí zděděných. Možnost sdružit věci, které osoba nabyla v rámci řízení o pozůstalosti se musí výslovně ve smlouvě ujednat.

Smluvní strany zajišťují své povinnosti osobně a není možné svá práva a povinnosti, vyplývající ze statusu smluvní strany, převést na jinou osobu jiným způsobem než smluvním postoupením. Veškerá rozhodnutí týkající se smlouvy o výstavbě přijímají smluvní strany většinou hlasů, každý ze společníků má jeden

---

<sup>99</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: problémy a úskalí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-516-6, str. 148

hlas. Pokud má dojít ke změně smlouvy, je potřeba, aby smluvní strany se na této možnosti shodly jednomyslně.

Společníci spravují společné záležitosti. Svoji působnost si mohou rozdělit dle svého uvážení. Zákon připouští možnost, aby si společníci mezi sebou určili osobu, která bude spravovat společné záležitosti, nebo za správce určili jinou třetí osobu. Pokud společníci ve smlouvě zvolí více než jednoho správce, ale neupraví jejich působnost, jedná každý ze zvolených správců samostatně. Úkolem správce je mít přehled o majetkových poměrech, vést účetnictví, pravidelně vyúčtovávat majetek společnosti, tj. příjmy a výdaje, zisky a ztráty, a to minimálně jednou za kalendářní rok. Společník, který nevykonává pozici správce, se přesto může přesvědčit o finanční situaci společnosti a přezkoumat účetní a jiné doklady. Odvolat správce lze jen z vážných důvodů.

Za dluhy, které vznikly v souvislosti s činností společnosti, jsou společníci zavázáni solidárně, tzn. společně a nerozdílně, vůči třetím osobám. Nastane-li situace, kdy se osoba, která není společníkem, za společníka vydává, jsou skuteční společníci zavázáni solidárně za právní jednání této osoby vůči třetí osobě, která jedná v dobré víře, pokud:

- a) některý ze společníků dal k omylu podnět,
- b) společníci mohli takový omyl předvídat a žádný z nich neučinil opatření, které by zabránilo omylu.

#### **4.3.2.1 Prohlášení vlastníka**

Nejčastěji jednotka vzniká na základě prohlášení vlastníka a zápisem údajů vyplývajících z daného prohlášení do veřejnému seznamu, resp. do katastru nemovitostí. Pokud jej činí jedna osoba, má formu tzv. prohlášení. Je-li však těchto osob více, ať už podílových spoluvlastníků nebo manželů, formou je dohoda, v níž oni projevují společnou vůli.<sup>100</sup> Tento způsob se týká již reálně existujícího domu, které se až projevem vůle mění na dům, ve kterém se nacházejí jednotky. Taková jednotka pak vzniká zápisem do katastru nemovitostí na základě prohlášení vlastníka nebo jiné osoby k prohlášení oprávněné podle ustanovení § 1166 občanského zákoníku. Prohlášením vlastník proklamuje vůli nemovitou věc rozdělit na několik jednotek, tedy nemovitých věcí. Soud může

---

<sup>100</sup> JANKŮ, Martin. *Nové občanské právo v kostce: (stručný úvod)*. V Praze: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-516-9, str. 74

svým rozhodnutím přispět ke vzniku jednotky při zrušení, oddělení a vypořádání spoluvlastnictví nebo při zúžení či vypořádání společného jmění manželů. Stejným způsobem mohou vzniknout jednotky na základě dohody spoluvlastníků při zrušení, oddělení a vypořádání spoluvlastnictví nebo při zúžení či vypořádání společného jmění manželů.

Prohlášení vlastníka neboli prosté prohlášení, případně prohlášení o rozdělení práva k domu, má své zákonné obligatorní podmínky, které jsou stanoveny v ustanovení § 1166 občanského zákoníku. Prohlášením dává vlastník souhlas s rozdělením nemovité věci na jednotlivá vlastnická práva k jednotkám, které na základě tohoto prohlášení vzniknou. V tomto jednostranném právním jednání vlastníka musí být alespoň (tzn. minimálně) uvedeno:

- 1) údaje o pozemku,
- 2) údaje o jednotce, a to především následujícím způsobem
  - a) označení a pojmenování jednotlivých bytů číslem a umístěním s určením účelu užívání,
  - b) popis a určení společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo užitelské povaze a s případným určením, které u nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníků určité jednotky,
  - c) velikost podílů na společných částech.
- 3) označení věcných nebo jiných práv, oznámení, zda jsou nějaké závady.<sup>101</sup>

Společně s tímto prohlášením musí vlastník připojit přílohu, a to půdorysy všech podlaží domu, náčrty vyznačující polohy jednotlivých bytů a společných částí domu, dále také musí uvést údaje o podlahových plochách jednotlivých bytů. Pokud na základě rozdělení dojde ke vzniku společenství vlastníků jednotek, tedy v okamžiku, kdy se dům rozdělí na minimálně pět jednotek, z nichž alespoň tři budou mít ve vlastnictví jiné osoby, musí být součástí prohlášení vlastníka také náležitosti stanov tohoto společenství. V případě, že rozdělením domu takové společenství vlastníků jednotek nevznikne, musí být součástí prohlášení vlastníka pravidla pro správu domu, pro užívání společných částí a dále určení výše

---

<sup>101</sup> zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1166

příspěvků na náklady určené pro správu domu a pozemku, které stanoví osoba správce.

Občanský zákoník oproti předchozí úpravě také zavedl ochranu dobré víry vlastníků jednotek i třetích osob. K tomu se vztahuje ustanovení § 1167, které chrání vlastníky jednotek a třetí osoby za předpokladu, že nastane chyba při zápisu domu do veřejného seznamu tak, aby toto právní jednání nebylo prohlášeno za absolutně neplatné. Občanský zákoník i deklaruje možnost odstranit vady vzniklé v prohlášení vlastníka. Povinnost odstranění vad především spočívá na osobě tzv. původce, tedy toho, který učinil podání, resp. zápis do veřejného seznamu. Pokud osoba původce, byť byla na vadu upozorněna, bude nečinná, mohou jí zastoupit vlastníci dotčených jednotek. Jedná se o všechny vlastníky, kterých se neodstranění vady týká, a jsou ze zákona oprávněni podat společné prohlášení. Pokud by ani tito dotčení vlastníci neřešili danou situaci, může podat návrh na nápravu vad v prohlášení vlastníka osoba, která má na dané situaci právní zájem k soudu. Kromě odstranění vad učiněných v prohlášení, lze dané prohlášení také změnit. Ke změně prohlášení, popř. zatížení jednotky věcným právem třetí osoby, je nutné doložit dohodu všech dotčených vlastníků jednotek, kterých se změna týká a také souhlas vlastníků jednotek s většinou nebo kvalifikovanou většinou hlasů, byť se jich změna netýká. V případě zatížení jednotky je třeba i souhlas třetí osoby.

Druhým způsobem vzniku jednotek, který právní teorie považuje za originární, je výstavba. Smlouva o výstavbě, ve které se zavázaly osoby k dokončení nebo změně domu, je vždy písemná a z velké části se v ní požadují stejné podstatné náležitosti jako v prohlášení vlastníka. Mezi ujednání těchto osob spadá:

- financování a hrazení nákladů, ocenění svépomocně prováděných prací,
- velikosti spoluvlastnických podílů spoluvlastnictví k domu (popř. k pozemku), které budou platit v období do vzniku první jednotky v tomto domě,
- velikost spoluvlastnických podílů k domu ve velikosti, která bude odpovídat velikosti spoluvlastnických podílů budoucích vlastníků jednotek na společných částech, v případě, že k uzavření smlouvy došlo v okamžiku, kdy byla stavba zahájena, ale stále nebyly rozestavěné jednotlivé byty,
- náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek, pokud v domě vznikne alespoň pět jednotek.

Kromě výše uvedených náležitostí, si mohou účastníci ujednat v rámci smlouvy i jiné náležitosti. V praxi je již běžné, že mohou nastat odchylky od původního ujednání určení jednotek, proto je možné, aby si ve smlouvě o výstavbě ujednali, které odchylky jsou přípustné, které naopak jako přípustné neshledávají a jakým způsobem se budou řešit případné důsledky odchýlení se od původního určení. Pokud si po dokončení výstavby osoby nevypořádají důsledky odchýlení se od původního určení, rozhodne o tom soud. Pokud si účastníci tyto odchylky ve smlouvě o výstavbě neujednají, platí zákonná fikce, že „výstavba je považována za řádnou, pokud je odchylka jen nepatrná a současně taková, že ji dotčený spoluvlastník mohl rozumně očekávat.“<sup>102</sup>

Pokud jednotka vznikne přístavbou, nástavbou či jinou stavební úpravou domu a dosud v rámci nemovité věci nebyly jednotky vymezeny, jsou strany povinny si ve smlouvě o výstavbě ujednat také vymezení těchto jednotek. Na zájemce o nabytí nové jednotky pak vlastník nebo osoba zmocněná z jiného věcného práva převede spoluvlastnický podíl k nemovité věci ve velikosti, která odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu jako vlastníka jednotky ve společných částech.

#### **4.3.2.3 Právní dispozice s jednotkou**

Jak již bylo zmíněno, současná právní úprava považuje jednotku za nemovitou věc. A pro všechny nemovité věci platí, že s nimi jejich vlastník může jakýkoliv libovolným způsobem, které není contra lege, disponovat. To samé platí i o jednotce. Vlastník může svoji jednotku rozdělit na jednotlivé podíly. Tato možnost však může být zakázána ve stanovách, prohlášení vlastníka nebo ve smlouvě o výstavbě. Jednotka se tedy může stát předmětem spoluvlastnictví, jak podílového, tak i bezpodílového v rámci společného jmění manželů. V takovém případě si musí spoluvlastníci určit společného zástupce, který bude zastupovat jejich práva vůči správci nemovitosti, ve které se jednotka nachází. Každý ze spoluvlastníků má právo k celé jednotce, které je omezeno právem druhého

---

<sup>102</sup> NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0610-3, str. 97

ze spoluvlastníků, a považují se za jednu osobu při jakémkoliv nakládání s jednotkou.

Pokud vlastník svoji jednotku převádí a dochází tak k nabytí vlastnického práva jinou osobou, správce domu, v němž se jednotka nachází, nevypořádává s těmito osobami, tj. s osobou nabyvatele a osobou převodce, příspěvky na správu. Jsou-li nějaké přeplatky či nedoplatky, přechází tyto finanční povinnosti na osobu nabyvatele. Při převodu musí osoba převodce nabyvateli doložit, zda s převodem souvisí také nějaké nedoplatky na příspěvcích spojených se správou domu. Zákon stanovuje, že převodce ručí za to, že nabyvatel tyto dluhy splatí. Pokud však převodce potvrzení nedoloží nebo jej doloží neúplné či nesprávné, dluhy jdou v takovém případě za ním.<sup>103</sup>

Pokud vlastník jednotku pronajmul a později vzniklo bytové spoluvlastnictví, má nájemník jako fyzická osoba předkupní právo k jednotce. Předkupní právo nevzniká právnickým osobám a zaniká, pokud nájemce nabídku nepřijme do šesti měsíců od jejího nabídnutí. Pokud by vlastník bytu obešel toto nájemcovu přednostní právo a převedl vlastnické právo na jinou osobu, pak se bude na tento převod hledět jako na absolutně neplatný.

Kromě možnosti využít institut předkupního práva, existuje zde i tzv. výlučné nabytí jednotky. K tomu, aby fyzická nebo právnická osoba měly absolutní zákonné právo k nabytí vlastnického práva k jednotce, musí být splněny zákonné podmínky. Po celou dobu trvání výhradního práva pak nelze vlastnické právo k jednotce převést na jinou osobu než na oprávněného nájemce. Většinou se toto výlučné nabytí týká bytových družstev. Podmínky jsou:

- jednotka vznikla v nemovitosti, kterou vlastní nebo alespoň spoluvlastní soukromoprávní korporace,
- nájemce jednotky je členem této soukromoprávní korporace,
- právní předchůdce nebo nájemce se podíleli prací nebo majetkovou účastí na pořízení nemovité věci nebo jednotky.<sup>104</sup>

---

<sup>103</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: problémy a úskalí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-516-6, str. 154

<sup>104</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7478-325-8, str. 90

### 4.3.3 Práva a povinnosti vlastníka jednotky

*„Vlastník jednotky je především spoluvlastníkem společné věci. Má proto práva a povinnosti vyvěrající ze skutečnosti, že jím je. Vlastník jednotky má tak právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části. Výkonem svého práva však nesmí ztížit výkon práv jinému vlastníku jednotky ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.“*<sup>105</sup>

Práva a povinnosti spoluvlastníků se řídí obecnou právní úpravou vlastnictví jakožto *lex generalis*, ale jelikož právě účastí těchto osob vzniká bytové spoluvlastnictví, budou se jejich právní poměry řídit také úpravou bytového spoluvlastnictví jako *lex specialis*. Proto lze práva a povinnosti rozdělit do dvou skupin:

- 1) obecné – ty, které plynou z obecné právní úpravy určené pro vlastnictví,
- 2) zvláštní – ty, které naopak vychází z právní úpravy bytového spoluvlastnictví, a jsou dále dělitelné na:
  - a) práva a povinnosti vznikající bez ohledu na vznik společenství vlastníků jednotek a které plynou ze samotného vlastnického práva k jednotce,
  - b) práva a povinnosti, které jsou důsledkem vzniku společenství vlastníků jednotek.<sup>106</sup>

Kromě výše zmíněných práv má vlastník i naopak povinnosti. K povinnostem vlastníků bytů patří, aby svůj byt udržovali v nezávadném stavu a přispívali k dobrému vzhledu domu. Je také nezbytné udržovat v dobrém stavu společné prostory, které jsou v jeho výlučném vlastnictví. Dalšími povinnostmi, které je vlastník bytu povinen snášet a dodržovat, jsou pravidla pro správu domu a pro užívání společných částí. Tato pravidla pro správu domu a užívání společných částí mohou být stanovena také zákonem. V takovém případě je vlastník vždy povinen je plnit, být s nimi srozuměn a seznámit s nimi také osoby, kterým umožnil přístup do bytu a domu.

---

<sup>105</sup> NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0610-3, str. 97

<sup>106</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Obchodní právo: Zvláštní povinnosti vlastníků jednotek plynoucí z existence bytového spoluvlastnictví*. 2918, 27(1/2018). ISSN 1210-8278, str. 14



Osoba odpovědná za správu domu vzniká v rámci právnické osoby společenství jednotek vlastníků. Pokud společenstvím rozdělením jednotek nevzniká, pak tuto pozici bude zastávat osoba správce.

Pokud nabyde osoba vlastnické právo k jednotce, musí oznámit osobě odpovědné za správu domu, že se stal novým vlastníkem a do měsíce mu sdělit, kolik lidí spolu s ním bude mít v bytě domácnost. Za domácnost je z hlediska právní vědy skupina fyzických osob, které jsou společně nositeli osobních a skupinových potřeb.<sup>107</sup> Veškeré změny je povinen osobě odpovědné za správu domu nahlásit, jakožto i případné nájemníky v bytě. Osoba odpovědná za správu domu pak o těchto záležitostech informuje zbylé vlastníky jednotek domu. Osoba odpovědná za správu domu má naopak povinnost podávat informace na požádání kteréhokoliv z vlastníků, a to informací, které mu jsou vlastníci povinni sdělovat – jména a adresy. Vlastník může také zažádat osobu odpovědnou za správu domu o náhled do účetních knih a dokladů či všech smluv, které byly uzavřeny ve věcech správy. K vlastnickovým právům patří také seznámení se s hospodařením s příspěvky ve prospěch společné nemovité věci.

Mezi další vlastníkovy povinnosti patří výše zmíněný příspěvek na správu domu a pozemku, který se většinou odvíjí od velikosti podílu vlastníka jednotky na společných částech. Kromě tohoto příspěvku, jsou vlastníci jednotek povinni také přispívat na odměnu osoby odpovědné za správu domu nebo osoby, která vede účetnictví. Tento příspěvek je stejný pro všechny bez ohledu na velikosti podílu ke společným částem. K dalším výdajům musí vlastník připočítat zákonem stanovené zálohy na služby, jejichž vyúčtování může požádat osobu odpovědnou za správu domu po skončení zúčtovacího období.

Vlastnickovým právem je užívání a používání svého bytu a s tím souvisejí stavební úpravy. Při těchto stavebních úpravách musí vlastník dbát na to, aby nepoškodil, neohrožoval a jiným způsobem neměnil společné části domu. Dále nesmí v rámci stavebních úprav vlastního bytu bránit tomu, aby mohlo dojít k údržbě, opravě, úpravě či jiným změnám domu nebo pozemku, na kterých se společně shodli všichni vlastníci a tyto úpravy jsou prováděny uvnitř jeho bytu nebo v rámci části domu určená k jeho výlučnému užívání. To samé platí pro vlastníka i v případě, kdy je potřeba nainstalovat, provést údržbu či pouze zkontrolovat měřicí zařízení spotřeby plynu, vody, tepla a dalších. Při veškerých

---

<sup>107</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: problémy a úskalí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-516-6, str. 146

těchto úpravách je vlastník povinen vpustit do svého bytu osobu odpovědnou za správu domu ke kontrole, zda dodržuje veškeré povinnosti stanovené stanovami či zákonem, popř. rozhodnutím soudu. Soud může na návrh uložit správci nebo osobě odpovědné za správu domu, aby prodal byt vlastníka, který se porušil soudní rozhodnutí tím, že podstatně omezil nebo znemožnil práva ostatních vlastníků.

Mezi jedno ze základních vlastnických práv patří možnost s bytem nakládat dle své vůle. Může jej třeba převést na jinou osobu nebo rozdělit na spoluvlastnické podíly a vytvořit tak samostatné podílové spoluvlastnictví v rámci jedné bytové jednotky. V takovém případě bude nutné zvolit společného zástupce těchto nových spoluvlastníků, který bude jejich zájmy hájit a jednat s osobou odpovědnou za správu domu nebo správcem.

#### **4.3.4 Správa domu a pozemku**

*„Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí.“<sup>108</sup>*

Ustanovení § 1189 občanského zákoníku tak definuje správu domu a pozemku vymezením pozitivním a zároveň také negativním. Za negativní vymezení se považuje to, že se správa týká věcí, které nenáleží do správy jednotlivých vlastníků. Za pozitivní vymezení jde v případě, že jde o vše, co je v zájmu vlastníků.

K základní činnosti patří správa společných částí domu, a především zajištění péče o tyto společné prostory. Pro veškeré činnosti, které jsou vykonávány v rámci správy domu a pozemku, je podstatné, že jsou vykonávány pro udržení a zachování podstaty domu a pozemku a jeho celkového řádného stavu. S tím souvisí zajišťování veškerých potřebných oprav, kontrol a zabezpečení řádného chodu domu. Mezi běžné činnosti, které jsou obstarávány, patří správný provoz výtahu, revize a čištění komínů, zajištění fungování společné televizní antény. K dalším činnostem, které se týkají spíše hospodaření a dokumentace, a to především uchovávání dokumentace domu, pojištění domu, pronájem společných částí domu nebo pozemku, evidenční činnost, vedení účetnictví, hospodaření s finančními

---

<sup>108</sup> NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. Vlastnictví a věcná práva. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0610-3, str. 99

příspěvky, ale také vymáhání plnění povinností, které vlastníci dobrovolně nesplnili. V neposlední řadě pak zastupuje vlastníků jednotek navenek.<sup>109</sup>

Občanský zákoník ve svých ustanoveních týkajících se správy domu a pozemku více nerozvádí, které činnosti sem všechno spadají. Konkrétnější bylo nařízení vlády č. 371/2004 Sb., které bylo zrušeno přijetím občanským zákoníkem. Správou domu se dle výše zmíněného nařízení rozumí zajišťování:

- „a) provozu domu a pozemku,*
- b) údržby a oprav společných částí domu,*
- c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,*
- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,*
- e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,*
- f) prohlídek a čištění komínů,*
- g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,*
- h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,*
- i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.*

*Dále také:*

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,*
- b) pojištění domu,*
- c) nájmu společných částí domu,*
- d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.“<sup>110</sup>*

---

109 Společenství vlastníků jednotek aktuálně: Správa domu a pozemku podle NOZ a v porovnání se ZOVB [online]. 24.7.2013 [cit. 2019-02-27]. Dostupné z: [https://www.svjaktualne.cz/33/sprava-domu-a-pozemku-podle-noz-a-v-porovnaní-se-zovb-uniqueidmRRWSbk196EZY9EEhbhYd4weX7cj\\_vWo7nWsVSTFgNw/](https://www.svjaktualne.cz/33/sprava-domu-a-pozemku-podle-noz-a-v-porovnaní-se-zovb-uniqueidmRRWSbk196EZY9EEhbhYd4weX7cj_vWo7nWsVSTFgNw/)

<sup>110</sup> nařízení vlády č. 371/2004 Sb., Nařízení vlády, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, čl. 3 odst. 1 a 2

Je zákonnou povinností zajistit v nemovitou věc, která je rozdělená na jednotky, správu, ať už v rámci domu vzniká nebo nevzniká společenství vlastníků jednotek. Tuto správu a údržbu v případě, kdy společenství vlastníků jednotek vzniká, vykonává osoba odpovědná za správu bytu a domu. Ve druhém případě, kdy společenství vlastníků jednotek nevzniká, zajišťuje správu většinou osoba správce. Občanský zákoník tuto variantu předpokládá a svými ustanoveními deklaruje jistá pravidla, kterými by se pak tito vlastníci měli řídit pro správu a údržbu domu. Pro správu bez vzniku společenství jsou důležitá pravidla, která byla sepsána v prohlášení vlastníka a pro veškerá rozhodování se použijí přiměřeně ustanovení určená shromáždění společenství. Veškeré záležitosti, o kterých je potřeba rozhodnout, se řeší společně a k jejich rozhodování svolává vlastníky jednotek právě osoba správce.

Pro obě dvě formy – společenství nebo prostou správu domu – platí, že pokud došlo v rámci prohlášení vlastníka nebo smlouvě o výstavbě k nějakým změnám, je nezbytné zajistit jejich zveřejnění. Tuto povinnost zajišťuje osoba správce nebo osoba odpovědná za správu domu a pozemku tak, aby k těmto informacím měli přístup vlastníci jednotek nebo třetí osoby jako jsou potenciaální kupující. Tyto změny se zakládají do příslušné sbírky listin.

#### **4.3.4.1 Osoba správce**

Osoba správce může být stanovena čtyřmi způsoby, které zákon připouští, a to:

- 1) osoba správce je určena již v prohlášení vlastníka,
- 2) osobou správce je vlastník jednotky, který má na společných částech domu podíl větší než nadpoloviční,
- 3) osobou správce se stane osoba, pro níž hlasují vlastníci jednotek většinou hlasů,
- 4) osobou správce se může stát rozhodnutím soudu, který na návrh některého z vlastníků odvolá původního správce z důležitých důvodů.<sup>111</sup>

---

<sup>111</sup> zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1192

Mezi důležité důvody, pro které lze odvolat správce, patří nedodržování pravidel dobré správy, špatné hospodaření s finančními příspěvky, nevhodné zacházení s majetkem, který mu byl svěřen do správy, poškozování vlastníků nebo nedodržování povinností, které ze své funkce má.

Pokud se správcem stal vlastník jednotky, který má na společných částech podíl větší než nadpoloviční, zákon zde upravuje počet hlasů, a to z důvodu, aby jako majoritní vlastník nemohl ostatní vlastníky přehlasovat. V takovém případě jeho počet hlasů nesmí převyšovat součet hlasů ostatních vlastníků.

Ze zákona také vyplývá, které činnosti správce vykonává a které naopak ne. Správce by měl zajišťovat spíš věci určené ke každodennímu spravování, ale nedisponuje tzv. plnou správou. Měl by zajistit, aby v domě fungoval běžný úklid, aby byly v pořádku všechny revize a být schopný se postarat o běžné záležitosti, jako jsou výměna žárovek ve společných částech domu, oprava dveří a další. Může realizovat také technická zhodnocení domu, inovovat a modernizovat dům nebo dům připravit na stavební úpravy, jako jsou přestavby, nástavby a přístavby. Do jeho správy však nespádají záležitosti, které jsou určeny pro rozhodování shromáždění vlastníků jednotek.

#### **4.3.5 Společenství vlastníků jednotek**

Společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou sui generis, tzn. vlastního druhu, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku. Má vlastní právní subjektivitu, tzn. může svým jednáním nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, ale tato subjektivita je velmi speciální. Jelikož svá práva a povinnosti musí společenství uplatňovat pouze v mezích zákona dle toho, co zákon dovoluje jako předmět činnosti společenství. Zákon dovoluje především činnosti spojené se správou a ostatní jednání považuje za zdánlivá. Přiměřeně se zde používají ustanovení právní úpravy spolků.

Český právní řád používá toto označení od roku 1994, resp. od přijetí zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. Po nabytí účinnosti občanského zákoníku jsme se mohli setkat dokonce se třemi různými (s mírnými odchylkami) typy společenství: společenství vlastníků jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb., tj. od roku 1994, společenství vlastníků jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění novely č. 103/2000 Sb. a společenství vlastníků jednotek podle zákona č. 89/2012 Sb.

První typ společenství vlastníků jednotek se vůbec nepovažoval za právnickou osobu, ale spíš za neformální skupinu vlastníků jednotek. Po novelizaci tohoto zákona o vlastnictví bytů v roce 2000 se společenství vlastníků jednotek začalo považovat za právnickou osobu. V současné době mají stará společenství vlastníků jednotek, která vznikla před nabytím účinnosti občanského zákoníku povinnost do tří let ode dne nabytí účinnosti upravit stanovy společenství tak, aby splňovaly veškeré náležitosti, které po nich vyžaduje nová právní úprava. Tyto změněné stanovy se odesílají rejstříku společenství vlastníků jednotek. Jinak tato dříve vzniklá společenství vlastníků jednotek se řídí právní úpravou občanského zákoníku.<sup>112</sup>

Pokud společenství vlastníků jednotek vznikne, je odpovědné za správu domu a pozemku a není potřeba ustanovit osobu správce. V rámci svého účelu může společenství fungovat. Kromě zajišťování správy může jednat vůči jednotlivým vlastníkům, tak ve vztahu k třetím osobám. Vlastníky může zastupovat v případných sporech týkající se způsobených vad jednotek. Tyto činnosti jsou stále součástí správy, proto jsou v rámci mezí zákonné činnosti propůjčené společenství dovolené.

Společenství vlastníků jednotek má však zákonná omezení – nesmí podnikat nebo se na podnikání podílet jiným způsobem. Dále nesmí být členem nebo společníkem jiné právnické osoby. K zákonným omezením patří zajišťování dluhů jiné osoby nebo nabývání majetku a nakládání s ním pro jiné účely než pro potřebu domu a pozemku. Tato omezení jsou pouze relativně neplatná a aby byla zneplatněna, musí se jich někdo dovolat.

Dalším zákonným omezením je, že členství je spojeno s vlastnictvím jednotky. Členem se tedy může stát pouze vlastník jednotky. Pokud vlastník jednotky převede jednotku na jinou osobu, automaticky s tímto převodem vlastnického práva zaniká také členství a vzniká naopak novému vlastníkovi jednotky. S tím také souvisí případné dluhy a jiné závazky společenství, za něž ručí vlastníci dle velikosti svého podílu na společných částech.

Společenství může spravovat dům s více sekcemi. V takovém případě může společenství spravovat všechny tyto sekce. Další možností je, že tyto sekce budou spravovány každá jiným společenstvím nebo aby více sekcí, ale nikoliv celý dům

---

<sup>112</sup> NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. *Vlastnictví a věcná práva. 2.*, aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0610-3, str. 101

s jednotkami, byl spravován jedním společenstvím a zbytek domu jiným společenstvím. Společenství vlastníků sice spravuje dům a společné části, ale není jejich vlastníkem, proto společné části nemůže ku příkladu pronajmout třetím osobám nebo jiným způsobem s nimi nakládat než za účelem správy.<sup>113</sup>

Společenství může být členem jiné právnické osoby nebo se může spolčit s jiným společenstvím vlastníků jednotek se společným záměrem – správy. V takových případech se nesmí zavázat k jiné majetkové činnosti, než jakou je poskytnutí členského vkladu či členských příspěvků. Tyto právnické osoby musí působit v oblasti bydlení nebo sdružovat společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek.

Povinně společenství vlastníků jednotek vzniká tam, kde je dům rozdělen alespoň na pět bytů nebo nebytových prostorů, které vlastní alespoň tři různí vlastníci. Zákon však umožňuje, aby společenství vzniklo i tam, kde dům bude rozdělen na méně než pět bytů nebo nebytových prostor, pokud s tím souhlasí všichni vlastníci jednotek.

Otázky, které nejsou výslovně v občanském zákoníku upraveny a vztahují se na problematiku společenství, se řídí ustanoveními o spolcích s výjimkou předpisů o shromáždění delegátů a dílčích členských schůzí.<sup>114</sup>

V následujícím textu budu předpokládat existenci společenství, které vzniklo na základě rozdělení domu na alespoň pět bytů.

#### **4.3.5.1 Vznik společenství vlastníků jednotek**

Původní úprava v zákoně o vlastnictví bytů předpokládala vznik společenství pouze ze zákona. Stačilo, aby nastaly právní skutečnosti, se kterými byl vznik společenství spojován a ex lege toto společenství vzniklo. Oproti jiným právnickým osobám jako jsou obchodní společnosti nebo družstva, u kterých muselo dojít především k jejich zápisu do veřejného rejstříku. Na rozdíl o těchto právnických osob nebyl potřeba projev vůle vlastníků ke vzniku společenství. V praxi docházelo k tomu, že vlastníci jednotek si vzniku společenství vůbec nebyli

---

<sup>113</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: problémy a úskalí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-516-6, str. 155

<sup>114</sup> HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část : absolutní majetková práva*. 3. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-718-4, str. 219

vědomí. Až po novele z roku 2000 přišla změna a společenství se stalo právnickou osobou *sui generis*. Stále platilo, že společenství vzniklo *ex lege*, ale poté již muselo být zapsáno do rejstříku společenství u soudu, který také vedl obchodní rejstřík. Zápis obchodní společnosti má konstitutivní povahu, ale zápis společenství vlastníků jednotek má pouze deklaratorní povahu, protože jenom deklaruje vznik této právnické osoby, která již vznikla ze zákona.

Proto občanský zákoník zvolil jiné způsoby vzniku této právnické osoby. Způsob vzniku společenství je právě jednou z největších a nejdůležitějších změn oproti předchozí právní úpravě. Co zůstalo shodné jak v původní úpravě zákona o vlastnictví bytů, tak v občanském zákoníku, je to, že vznik členství není podmíněn a ani závislý na projevu vůle vlastníka jednotky. Vlastník jednotky se stává členem společenství vlastníků jednotek buď přímo ze zákona nebo dnem, kdy se stane vlastníkem jednotky v domě, v němž již společenství vzniklo. Toto se nazývá tzv. principem sepjetí vlastnictví jednotky se členstvím ve společenství.<sup>115</sup>

Podle zákona o vlastnictví bytů mohlo společenství vzniknout klasickým způsobem nebo tzv. odloženým vznikem. O odložený vznik se jednalo v případech, kdy původním vlastníkem budovy bylo stavební bytové družstvo nebo lidové bytové družstvo, a zároveň byly splněné zákonné podmínky podle ustanovení § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů. Tento způsob vzniku bytového spoluvlastnictví nebyl převzat právní úpravou občanského zákoníku, ale nedošlo k jeho úplnému zániku. Úpravu převzal zvláštní zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů.

Další změnou je možnost vzniku společenství i tam, kde to zákon výslovně nevyžaduje, a to právě v případě, kdy se dům rozdělí na méně než pět bytů nebo nebytových prostor. Vlastníci jednotek se mohou dohodnout a založit společenství.

V současné době občanský zákoník spojuje vznik společenství s právním jednáním a nikoli *ex lege* jako tomu bylo v minulosti. Občanský zákoník předpokládá tři možnosti vzniku společenství:

- 1) v rámci prohlášení vlastníka,
- 2) v rámci smlouvy o výstavbě,
- 3) schválením stanov.

---

<sup>115</sup> *Společenství vlastníků jednotek aktuálně: Založení a vznik SVJ podle NOZ* [online]. 17.3.2014 [cit. 2019-02-27]. Dostupné z: <https://www.svjaktualne.cz/33/zalozeni-a-vznik-svj-podle-noz-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EhEinGBSfB2EkwdL5j8TPiQ/>



Založení této právnické osoby je neoddělitelně spojeno se schválením stanov ve všech případech vzniku. Stanovy jsou pro společenství zakladatelským právním jednáním. Stanovy musí být formou veřejné listiny. Tou je především notářský zápis. Výjimkou, kdy není nutné zachovat formu veřejné listiny, je tehdy, kdy společenství bylo založeno prohlášením vlastníka nebo smlouvou o výstavbě.

Veškeré obligatorní náležitosti, které musí stanovy dodržet, jsou obsaženy v ustanovení § 123 odst. 1 a ustanovení § 1200 odst. 2 občanského zákoníku. Ustanovení § 123 odst. 1 uvádí základní náležitosti zakladatelského právního jednání společná pro všechny právnické osoby zakládáné na území České republiky. Těmi jsou název, sídlo právnické osoby, předmět činnosti, označení orgánů a jejich členů. Ustanovení § 1200 je daleko konkrétnější a vztahuje se již na stanovy společenství, které uvádí tyto náležitosti:

- „a) název obsahující slovo "společenství vlastníků" a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo,*
- b) sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo; není-li to možné, na jiném vhodném místě,*
- c) členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, jakož i způsob jejich uplatňování,*
- d) určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení,*
- e) určení prvních členů statutárního orgánu,*
- f) pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí,*
- g) pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.“<sup>116</sup>*

Společenství po schválení stanov vzniká zápisem do rejstříku společenství vlastníků jednotek.

Povinné založení společenství je dle zákona v domě, který je rozdělen na alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jednotky jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Tito vlastníci jsou povinni založit společenství nejpozději po první převedené jednotce. První převedenou jednotkou je myšlena první jednotka, u níž

---

<sup>116</sup> zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1200 odst. 2

vznikne vlastnické právo po těch tří jednotkách, které jsou nezbytné ke splnění zákonné podmínky. Nejpozději tedy po převodu (popř. přechodu) vlastnického práva ke čtvrté jednotce, musí tito vlastníci zapsat společenství do rejstříků společenství vlastníků jednotek. Pokud by tak neučinili, u další převedené jednotky by katastr nezapsal vlastnické právo do té doby, dokud by nebyl prokázán vznik společenství.<sup>117</sup>

#### **4.3.5.2 Orgány společenství vlastníků jednotek**

Společenství vlastníků jednotek má dva hlavní orgány. Nejvyšším orgánem je shromáždění. Statutární orgán, který je pověřen jednat za společenství, je výbor. V rámci stanov je možné ujednat, že statutárním orgánem nebude výbor, ale předseda. K dalším možným ujednáním patří zřízení i jiných orgánů než výboru a shromáždění. Těmto nově vzniklým orgánům však nepřísluší působnost vyhrazená pro povinné orgány. Zákon stanovuje podmínku pro osobu, která je nebo chce být členem nebo zástupcem orgánů společenství, a to že se musí jednat o osobu, která je plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu předpisu o živnostenském podnikání. Funkční období statutárního orgánu je obecně stanovené na pět let, ale stanovy mohou určit a stanovit jinou maximální dobu funkčního období.

Shromáždění je tvořeno všemi vlastníky jednotek. V rámci zasedání shromáždění dochází k hlasování. Každý z vlastníků má počet hlasů, který odpovídá velikosti jeho podílu na společných částech. Pokud je samo společenství vlastníků jednotek vlastníkem některé jednotky, nemá hlasovací právo a k jeho podílu se při hlasování nepřihlíží. Shromáždění je usnášeníschopné jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu všech existujících hlasů. Pokud se v rámci schůze rozhoduje o přijetí nějakého usnesení, je potřeba, aby pro něj hlasovala nadpoloviční většina všech přítomných vlastníků. Je však možné, aby zákon či stanovy požadovaly vyšší počet hlasů než pouhou nadpoloviční většinu.

Zasedání svolává výbor (popř. předseda je-li zvolen namísto výboru) alespoň jednou do roka. Svolat zasedání může statutární orgán také na návrh minimálně dvou z vlastníků, kteří vlastní více než jednu čtvrtinu všech existujících hlasů. Pokud jim není vyhověno, mohou zasedání svolat sami na vlastní náklady.

---

<sup>117</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: problémy a úskalí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-516-6, str. 155

O každém zasedání je nutné předem uvědomit všechny jeho členy a seznámit je s programem zasedání, tj. s jednotlivými tématy, která se budou během zasedání řešit. Tyto podklady jsou součástí pozvánky. Nejsou-li součástí, je svolavatel povinen je poskytnout všem pozvaným, aby se s nimi mohli seznámit před samotným zasedáním.

Do působnosti shromáždění spadají následující záležitosti, které jsou stanoveny zákonem a není možné je delegovat na jiný orgán nebo je zúžit:

*„ a) změna stanov,*

*b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,*

*c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,*

*d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,*

*e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,*

*f) rozhodování*

*1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,*

*2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,*

*3. o změně podlahové plochy bytu,*

*4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,*

*5. o změně podílu na společných částech,*

*6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,*

*7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,*

*g) udělování předchozího souhlasu*

*1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,*

*2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo*

*k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,*

*3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,*

*4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,*

*h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,*

*i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.*<sup>118</sup>

Zákon umožňuje přehlasovaným vlastníkům, pokud k takovému kroku mají důležité důvody, aby se obrátili na soud a ten na jejich návrh rozhodl o dané věci. V takových případech bude na soudní diskreci, zda uzná uvedený důvod jako důležitý či nikoli. Lhůta k podání návrhu je tři měsíce ode dne, kdy se přehlasovaný vlastník dozvěděl (nebo se dozvědět mohl) o daném rozhodnutí. Po uplynutí tří měsíční lhůty právo tomuto vlastníku zaniká. Soud v takovém případě může na návrh vlastníka odložit vykonatelnost rozhodnutí, tzn. určí, do jaké doby se dle rozhodnutí nebudou vlastníci řídit. Dále může soud rozhodnout také o věcech, které byly zařazeny do programu zasedání, ale pro nedostatečnou usnášeníschopnost nebylo možné o nich rozhodnout.

Pokud by se vlastníci v posledním případě neobrátili na soud, zákon připouští možnost rozhodnout také mimo zasedání, tzn. per rollam.<sup>119</sup> V případě, že se sejde shromáždění, které není usnášeníschopné, má možnost osoba, která toto zasedání svolala do jednoho měsíce ode dne původního termínu navrhnout tuto možnost – hlasovat mimo zasedání. Tato osoba svůj písemný návrh s požadovanými náležitostmi, tj. návrhem usnesení, poklady nebo alespoň informacemi, kde tyto podklady dohledat a lhůtou, do které se musí vlastník vyjádřit. Svůj písemný návrhem pošle všem spoluvlastníkům. Nestanoví-li stanovy něco jiného, považuje se na dostatečnou lhůtu k vyjádření ostatních spoluvlastníků

---

<sup>118</sup> zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1208

<sup>119</sup> ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde Praha, 2014. 232 s. Učebnice. ISBN 9788072019465, str. 62

patnáct dní. Splnění stanovených podmínek je důležité jak pro osobu, která svolala původní zasedání, tak pro vlastníky, kteří se budou k podanému návrhu vyjadřovat. I pro tyto vlastníky jsou stanovené zákonné požadavky, jakým způsobem by měli reagovat na návrh svolavatele, aby nedocházelo k zneužívání institutu rozhodování mimo zasedání. Vlastník své vyjádření zasílá na listině, na které je úplné znění návrhu, spolu s jeho podpisem a konkrétním datem, tj. dnem, měsícem, rokem, ve kterém tuto listinu podepisuje. V případě využití institutu hlasování mimo zasedání je nutné dodržet jisté hlasovací kvórum, které je právě v této situaci zpřísněno ze dvou důvodů. Prvním důvodem je, že se jedná o nestandardní metodu hlasování a druhým důvodem je, že se ho fakticky mohou zúčastnit všichni vlastníci. Zákon požaduje, aby došlo k přijetí rozhodnutí, pro něž hlasovala většina hlasů všech vlastníků jednotek. Stanovy tuto podmínku mohou zpřísnit. Pokud by se mimo zasedání rozhodovalo o změně velikosti podílů vlastníků na společných částech domu nebo by se rozhodovalo o změně výše jejich příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změn podílů na společných částech, požadoval by se souhlas všech vlastníků jednotek. Statutární orgán po tomto hlasování sečte všechny hlasy vlastníků a písemně je o výsledku obeznámí. Pokud bylo rozhodnutí přijato, statutární orgán vlastníky písemně seznámí s obsahem daného usnesení. V této povinnosti může statutární orgán zastoupit navrhovatel daného usnesení, který tam učiní na náklady společenství.

#### **4.3.6 Zrušení společenství vlastníků**

Společenství vlastníků jednotek má mnoho způsobů, kterými může dojít k jeho zániku. Vznik a trvání této právnické osoby je vázané na vlastnické právo vlastníků k daným jednotkám v době. Pokud by nastala situace, při níž by tito vlastníci ztratili své vlastnické právo k jednotkám, automaticky by došlo k zániku také společenství. Ztráta vlastnictví může nastat v důsledku vzniku podílového spoluvlastnictví k domu, ve kterém se nachází jednotky. Dalším důvodem, pro něž může být společenství zrušeno, je zánik práva stavby, pokud pozemek nebyl součástí nemovité věci, v níž byly umístěny jednotlivé jednotky. Důvodem zrušení také může být rozhodnutí samotných spoluvlastníků. Tuto možnost zákon umožňuje pouze a výlučně tam, kde ke zřízení společenství došlo dobrovolně nebo pokud došlo ke snížení počtu jednotek v domě pod pět bytů nebo nebytových

prostor. Pokud by se vlastníci výše zmíněných situací domluvili na zrušení společenství, museli by přijmout pravidla pro správu domu a pozemku, která jsou typická pro nemovité věci, v nichž nedochází ke vzniku společenství.

Pokud se vlastníci dohodnou na zrušení společenství, je nutné zaslat jejich návrh elektronicky k rejstříku společenství vlastníků jednotek. Společenství pak zaniká dnem, kdy dojde k jeho vymazání z rejstříku společenství vlastníků jednotek. Na rozdíl od ostatních právnických osob i při zániku má společenství trochu speciální právní režim. Jeho výmazem nedochází k likvidaci, ale práva a povinnosti přecházejí na vlastníky jednotek podle velikosti jejich podílů ke společným částem.

#### **4.3.7 Zrušení bytového spoluvlastnictví**

Ke zrušení bytového spoluvlastnictví, které je de facto založené na výlučném vlastnictví bytové jednotky a spoluvlastnictví vlastníků ke společným částem domů, dochází právě jeho přeměnou na podílové spoluvlastnictví nebo pokud budou všechny jednotky ve společném jmění manželů. Podíly v nově vzniklém podílovém spoluvlastnictví budou odpovídat velikosti podílů ke společným částem v rámci původního bytového spoluvlastnictví. K této přeměně dojde v okamžiku zápisu do veřejného rejstříku nebo veřejného seznamu. K zápisu je potřeba písemná dohoda. Je-li dům ve společném jmění manželů a oni se dohodnou na změně typu vlastnictví, musí svoji vzájemnou dohodu vtělit do prohlášení, které se doloží na katastru nemovitostí. Pokud bude jednotka zatížena nějakým věcným právem, je potřeba doložit také písemný souhlas osoby, v jejíž prospěch bylo věcné právo zřízeno.

## 5 Předkupní právo

S institutem spoluvlastnictví souvisí také problematika předkupního práva. Tomu, jak předkupní právo funguje nyní po přijetí novely, jsem se zabývala v podkapitole podílového spoluvlastnictví týkající se podílu a nakládáním s ním.

Předkupní právo je věcným právem, které vzniká ex lege automaticky se vznikem spoluvlastnictví.

Přijetím nového občanského zákoníku s účinností od 1. ledna 2014 bylo zrušeno neomezené zákonné předkupní právo v oblasti spoluvlastnictví. K faktickému zrušení předkupního práva došlo až k 1.1.2015 s odkazem na ustanovení § 3062. V právní úpravě zůstala pouze velmi úzká možnost využití předkupního práva k převáděným spoluvlastnickým podílům. Avšak stále zůstala spoluvlastníkům pravomoc si zřídit předkupní právo nad rámec zákonné úpravy, a to smluvně. Rekodifikace spočívala na větší smluvní volnosti, kterou si mohli spoluvlastníci sjednat nad rámec zákonného předkupního práva. Zákonné předkupní právo se vztahovalo jak na movité, tak i na nemovité věci. Předkupní právo zůstalo pouze v případech, kdy spoluvlastnictví vzniklo, ale od jeho počátku neměli spoluvlastníci možnost jakkoliv ovlivnit své právní poměry. K takovým případům docházelo např. při dědění, kdy zůstavitel ve své závěti nechal zřídit spoluvlastnictví k určité věci.

Předkupní právo bylo obsaženo v ustanovení § 1124 a § 1125 občanského zákoníku. Kdy ustanovení § 1124 odst. 1 vnímalo zákonné předkupní právo takto: *„Bylo-li spoluvlastnictví založeno poručením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Neujednají-li si spoluvlastníci, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.“*<sup>120</sup> Odstavec druhý se věnoval případu, kdy by spoluvlastník chtěl převádět svůj podíl bezúplatně. Další ustanovení deklarovalo způsob využití předkupního práva u zemědělského závodu. Důvodem, proč se

---

<sup>120</sup> zákon č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, § 1124 odst. 1

v rámci ochrany spoluvlastníků specifikoval právě zemědělský závod, bylo, aby zemědělské komplexy zůstaly pospolu a mohly tak kvalitně plnit svůj účel.

V původní úpravě občanského zákoníku se předkupní právo nevztahovalo k osobě blízké. Subjekt byl však rekodifikací rozšířen z úzkého okruhu osob manžela, sourozence nebo příbuzného v přímé řadě, na osoby blízké.

Ministerstvo spravedlnosti došlo k závěru, že zrušení původní úpravy zákonného předkupního práva bylo ukvapeným krokem a bylo by účelné jej vrátit zpět do soukromoprávních vztahů.<sup>121</sup>

Dne 1. ledna 2018 nabyla na účinnosti novela č. 460/2016 Sb., která změnila občanský zákoník, a právě znovu přivádí do českého právního řádu neomezené zákonné předkupní právo. S jednou změnou – zákonné předkupní právo se vztahuje pouze na nemovité věci. Na první pohled by se mohlo zdát, že novela vrací zpět původní formu předkupního práva z původního občanského zákoníku, ale úplně tak tomu není.

Obecná úprava předkupního práva se nachází v ustanovení § 2140 - § 2149 občanského zákoníku jako tzv. vedlejší ujednání při kupní smlouvě. Podstatnou změnou je okamžik nabídku prodeje podílu. V původním občanském zákoníku bylo možné nabídnout spoluvlastnický podíl ostatním spoluvlastníkům dle zákonného předkupního práva ještě předtím, než došlo k uzavření vlastní kupní smlouvy se třetí osobou. Současná právní úprava a právní praxe toto jednání považuje za neplatnou nabídku. Povinností spoluvlastníka prodávajícího podíl je nabídnout ostatním spoluvlastníkům až po uzavření kupní smlouvy se třetí osobou neboli koupěchtivým. Nabídka musí obsahovat stejné podmínky jak pro třetí osoby, tak pro ostatní spoluvlastníky. V případě bezúplatného převodu, tj. darováním, se pro kupní cenu stanoví cena obvyklá.

Od předchozí úpravy se zkrátila také doba trvání nabídky, resp. doba, v níž má možnost některý ze spoluvlastníků přijmout nabídku prodeje podílu. Z původní šesti měsíční lhůty u nemovité věci je pouze tři měsíční lhůta pro přijetí nabídky a zaplacení kupní ceny. U movité věci zůstala lhůta stále stejná, a to osm dní. Pokud žádný spoluvlastník neprojeví ve lhůtě zájem o odkoupení spoluvlastnického podílu, pak předkupní právo zaniká. Pokud některý ze spoluvlastníků využije možnosti odkupu díky předkupnímu právu, kupní smlouva s koupěchtivým zaniká.

---

<sup>121</sup> NEVRKLA, Luboš. *Epravo.cz: Další změna zákonného předkupního práva?* [online]. 22. 9. 2015 [cit. 2019-03-20]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/dalsi-zmena-zakonneho-predkupniho-prava-99080.html?mail>



Je však nutné, aby při uzavírání kupní smlouvy mezi koupěchtivým a spoluvlastníkem, koupěchtivý věděl nebo měl povinnost vědět o možnosti využití předkupního práva.

V mezidobí zrušení zákonného předkupního práva mohli uživatelé využít smluvní předkupní právo, které mohou samozřejmě zřizovat i nyní za účinnosti zákonného předkupního práva.

Předkupní právo nemusí vznikat pouze ex lege. Velmi častým jevem je také smlouva o zřízení předkupního práva. Tu mezi sebou uzavírají vlastník věci, tzv. dlužník, a osoba, tzv. předkupník, která má zájem věc v budoucnu nabýt. Předkupníkem je osoba, které má jako první nárok na nabytí věci v případě, že ji chce vlastník prodat nebo jiným způsobem zcizit. Pokud je předmětnou věcí věc nemovitá a předkupní právo vzniká jako věcné právo, je nutné dodržet písemnou formu smlouvy a s podpisy ji zavkladovat u katastru nemovitostí. Je velký rozdíl, zda je předkupní právo zřízeno jako věcné nebo obligační právo. Je-li zřízeno jako právo věcné povahy, tak při převodu nebo přechodu vlastnictví na jinou osobu, toto právo nezaniká a má účinky i pro právní nástupce, tzn. působí erga omnes. Zatímco předkupní právo obligační se vztahuje pouze a jenom na účastníky smlouvy o předkupním právu, tzn. působí pouze inter partes. Výhodou u věcného předkupního práva je, že je viditelné v listu vlastnictví a je tedy možné se o existenci předkupního práva ihned dozvědět.<sup>122</sup>

Smluvní předkupní právo je možné zřídit i ve větším počtu předkupníků. Tyto osoby mohou uplatit své předkupní právo společně a jen v celku. Není tedy možné, aby pouze jeden z nich uplatil předkupní právo, pokud si tuto možnost předem nesjednali ve smlouvě. Jestliže některému z předkupníků předkupní právo zanikne nebo jej neuplatní, zbylým spoluvlastníkům opět náleží možnost využít předkupní právo k celku. Jejich podíly se však navýší o podíl vyloučeného společníka.

Zákonné předkupní právo zaniká tím, že oprávněné osoby jej nevyužijí. Předkupní právo může dále zaniknout:

- 1) dohodou stran,
- 2) využitím předkupního práva předkupníkem,

---

<sup>122</sup> ŠIMBERSKÝ, Jindřich a Jan SVOBODA. *Fulsoft.cz: Předkupní právo* [online]. 3.11.2017 [cit. 2019-03-16]. Dostupné z: <https://www.fulsoft.cz/33/predkupni-pravo-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EnPGWq9HO3ehEAQvIxdnCnk/>

- 3) vzdáním se práva,
- 4) zánikem věci,
- 4) splynutím osoby předkupníka a dlužníka,
- 5) v jiných zákonem stanovených případech.<sup>123</sup>

---

<sup>123</sup> SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Praha: C.H. Beck, 2005. Beckova edice právní instituty. ISBN 80-7179-352-3, str. 133-139

## 6 Návrhy de lege ferenda

Velká řada lidí by se mnou jistě souhlasila, že spoluvlastnictví má své klady i zápory. Důležitým kladem spojeným se spoluvlastnictvím byla rekodifikace soukromého práva a nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se všemi jeho dosavadními novelami. Jelikož původní občanský zákoník se tolik problematice spoluvlastnictví nevěnoval a řada jeho institutů byla upravena mimo jeho ustanovení. Cílem autorů nového občanského zákoníku bylo shrnout co nejvíc občanskoprávních institutů do jednoho kodexu. Tak, aby byly pohromadě, plnily svůj účel a čtenáři usnadnily orientaci v těchto občanskoprávních normách. Smyslem sjednocení spoluvlastnictví je také menší potřebnost soudcovského dotváření práva, na které se právě s odkazem na bytový zákon a původní občanský zákoník velmi spoléhalo. Judikatura měla důležitou roli po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku. V této době byly potřeba upravit majetkoprávních vztahy v oblasti spoluvlastnictví, a to především tam, kde se právní poměry výrazně změnily.

Na základě rekodifikace došlo k zrušení zákona o vlastnictví bytů, který primárně upravoval bytové spoluvlastnictví. Zákon byl sice zrušen, ale používá se dodnes a je velkou oporou ustanovením o bytovém spoluvlastnictví obsažených v občanském zákoníku. Lze tedy předpokládat, že je to opora dostatečná a nebude v nejbližší době žádoucí ze strany zákonodárců ani veřejnosti, vtělit celý zákon o vlastnictví bytů do občanského kodexu. Za velkou a pozitivní změnu shledávám nové pojetí jednotky. Jednotkou může být byt i nebytový prostor. Zákon o vlastnictví bytů s jednotkou nakládal spíše jako s jistým synonymem k pojmu byt. Nově, a to díky občanskému zákoníku, se tomuto pojmu rozšířil obsah. Nyní se nejedná pouze o vymezený prostor, ale součástí jednotky je také podíl na společných částech nemovité věci.

Dalším krokem, který vnímám jako účelný a vhodný, je stanovení většího počtu možných kritérií, podle nichž lze určit velikost podílů na společných částech domu. Bylo by velmi nešťastné ponechat určení velikosti pouze v závislosti na výměře podlahové plochy ve vztahu k celkové ploše. Důvodem, proč občanský zákoník rozšířil možnosti určení, jsou jinak technicky stavěné domy.

S účinností od 1.1.2018 se do českého právního řádu vrací neomezené zákonné předkupní právo. A právě u tohoto institutu vyvstávají nejčastější otázky, které budou předmětem nejenom judikatury, ale také zákonodárců v rámci

budoucích novelizací. Co se musí předkupnímu právu nechat je to, že jeho smyslem je chránit společenství spoluvlastníků nebo práva jednotlivých spoluvlastníků. Ale ve výsledku je spíš vnímáno jako omezení v možnosti volně nakládat se svým vlastnictvím.

Jádrem předkupního práva je nabídka převodu podílu nejprve spoluvlastníkům a po jejich odmítnutí možnost převodu na osobu odlišnou od spoluvlastníků. Realizace předkupního práva působí spíš jako velká „ztrátu času.“ Jelikož je s tím spojené hledání nového kupujícího, podpisu smlouvy a až po jejím podpisu nabízení podílu všem ostatním spoluvlastníkům, kteří mají zákonnou tří měsíční lhůtu ke svému vyjádření. Pokud některý ze spoluvlastníků (nebo více) projeví zájem o nabízený podíl a podepsaná kupní smlouva se musí zrušit.

Zákon o uzavřené kupní smlouvy stanovuje vyvratitelnou podmínku s tím, že se má za to, že je uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva. Z hlediska praxe se jedná o zdržení celé transakce, a to i přesto, že je zákonná lhůta snížena ze šesti měsíců na pouhé tři. Většina developerských projektů je nastavena tak, že k bytu, který osoba kupuje, nepatří výlučně také sklep nebo garážové stání. K nim nabývá osoba pouze podíl na společných prostorách domu a jsou považovány za nebytové prostory. Jsou-li však tyto části domu v jeho výlučném vlastnictví, mají vlastníci vyhráno. Další možností je, že v prohlášení vlastníka se sice vymezí jako společné části domu, ale dále stanoví, že se vážou k užívání určité jednotky. Spoluvlastník je výlučným vlastníkem bytu, ale spoluvlastní podíl na společných částech domu, které mimo jiné odpovídá i garážovému stání nebo sklepu. A právě tyto části musí při převodu nabídnout ostatním spoluvlastníkům. Zákon vyžaduje, aby spoluvlastník prodávající svůj podíl písemně nabídnul a vyzval ostatní spoluvlastníky k odkup svého podílu na společných částech. Samozřejmě je běžné, že někteří ze spoluvlastníků na tuto výzvu absolutně nebudou reagovat a už vůbec ne písemně. Proto je nezbytné, aby tento spoluvlastník je vyzval doporučeným dopisem s dodejkou, aby měl reálně důkaz o tom, že nabídku řádně učinil. Jako vhodnou změnu oproti úpravě v původním občanském zákoníku považují také okamžik nabídku. V původním občanském zákoníku bylo možné poslat nabídku ještě před uzavřením kupní smlouvy s koupěchtivým. V současné úpravě už tato možnost není. Pokud spoluvlastník učiní nabídku ještě před podpisem, musí ji znovu učinit i bezprostředně po podepsání kupní smlouvy. Důvodem, proč nový občanský zákoník se přiklonil k tomuto okamžiku učinění nabídky, je ten, že by mohlo dojít

ke změnám podmínek kupní smlouvy, které by se k ostatním spoluvlastníkům nedostaly. Problém, který spatřuji ve znění občanského zákoníku, je přítomnost osoby koupěchtivého. Jelikož spoluvlastník prodávající svůj podíl potřebuje zajistit nějakého koupěchtivého, aby vůbec mohl svůj podíl nabídnout ostatním. To se mi zdá jako velmi nešťastné, protože se dají očekávat situace, kdy koupěchtivý bude v tomto smluvním vztahu figurovat spíše jako jakýsi rukojmí. Myslím, že lze očekávat, že znění tohoto ustanovení bude v budoucnu změněno, aby bylo možné podíl nabídnout i bez osoby koupěchtivého, tak jak tomu bylo v původním občanském zákoníku.

Předkupnímu právu se nelze vyhnout ani v případě darování. Možností, kdy spoluvlastník není povinen dodržet podmínky předkupního práva, je situace, kdy svůj podíl převádí na osobu blízkou. Opět vnímám jako velmi pozitivní rozšíření okruhu osob, na které lze převádět svůj podíl. Zákon také umožňuje vzdát se předkupního práva, a to i s účinky pro právní nástupce. Tato klauzule se zapisuje do veřejného seznamu.

Vrátím-li se k problematice převodu garážových stání a sklepů, jedním z řešení by bylo ponechat si tyto nebytové prostory a novému majiteli bytu je pouze pronajímat. Dalším z možných řešení by bylo vzdání se předkupního práva k ostatním spoluvlastnickým podílům, které se zapíše do veřejného seznamu. Tato možnost je však nereálná na základě velkého množství vlastníků bytů v rámci jednoho bytového domu, kdy jich může být několik desítek. Tyto nejasnosti a časté zmaření prodeje by měla vyřešit připravovaná novela občanského zákoníku.

## 7 Závěr

Přijetí nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a rekodifikace soukromého práva se ve velké míře dotkly oblasti vlastnictví, a především institutu spoluvlastnictví. V původním občanském zákoníku č. 40/1960 Sb. bylo spoluvlastnictví věnováno pouze pár ustanovení a často docházelo k nejasnostem, jakým způsobem se mají tato ustanovení vykládat. Nový občanský zákoník proto věnuje spoluvlastnictví daleko větší prostor a je daleko propracovanější. Právní úpravu v občanském zákoníku nalezneme v ustanovení §1115 - §1239.

Oblast spoluvlastnictví je rozdělena do několika typů, které vycházejí z obecné právní úpravy vlastnictví, jež představuje z hlediska právního pohledu *lex generalis* pro všechny typy spoluvlastnictví. Jednotlivé druhy a jejich právní úprava je vnímána jako *lex specialis*. Byť je společné jmění manželů součástí spoluvlastnictví, v diplomové práci této oblasti nebyl dán prostor, jelikož se jedná o téma, které je samo o sobě velmi obsáhlé a nebylo by vhodné mu nevěnovat pozornost, kterou si zaslouží. Diplomová práce je zaměřena na podílové, bytové a přídatné spoluvlastnictví.

Pro spoluvlastnictví je nezbytné upravit nejenom právní poměry vnější, ale především ty vnitřní, které vznikají právě z účasti většího počtu lidí. Se společnou věcí je potřeba určitým způsobem nakládat a bez jakýchkoliv právních principů, zásad a pravidel by spoluvlastníci moc dlouho ve spoluvlastnickém vztahu nevydrželi. Proto jsem se i já ve své práci snažila objasnit potřebu hospodaření se společnou věcí a právy a povinnostmi spoluvlastníků a dalších osob participujících na správě společné věci. Dalším nezbytným bodem mé práce je způsob, jakým dochází k zrušení spoluvlastnictví a jaký osud čeká následně samotnou společnou věc a vzájemná práva a povinnosti dosavadních spoluvlastníků. Důležitou roli pro oblast spoluvlastnictví hrají také soudy, které jsou nejenom tou vyšší instancí, ale především tím posledním zúčastněným na rozhodování o spoluvlastnictví a vnitřních vztazích.

Původní roztržštěná právní úprava bytového spoluvlastnictví, kterou upravoval zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, se rekodifikací implementovala do občanského zákoníku s menšími změnami. Důležitou novinkou spojenou s bytovým spoluvlastnictvím je, že dle nové právní úpravy je opět stavba součástí pozemku neboli dochází k uplatnění zásady *superficies solo cedit*.

Občanský zákoník prošel v nedávné době další novelizací, která přinesla do právního řádu opět předkupní právo jakožto ochranu zájmu oprávněné osoby, které je však ve vztahu k podílovému spoluvlastnictví věnována pouhá dvě ustanovení. Tato ustanovení samozřejmě nejsou schopná obsáhnout veškeré odpovědi na praktické otázky využití předkupního práva. Nezbývá nic jiné než se prozatím spokojit s činností soudů v rámci vytváření judikatury, která má alespoň částečně vyplnit mezery, které právní úprava při svém tvoření nemyslela. Můžeme tedy předpokládat, že v další novelizaci bude oblast předkupního práva rozšířena a více objasněna.

## 8                    **Resumé**

The main aim of this diploma thesis was to elaborate the issue of co-ownership in general basic. As this subject is the closest institute to the property which it is traditionally based on and adequately exploits the legal rules of ownership. So a brief insight into the institute of co-ownership was necessary.

Co-ownership has several types that can be encountered in practice. All these types are part of Chapter Four. The only special kind you won't find in this thesis is the Community property between spouses. The reason why is because the subject itself is very extensive and it would not be possible to devote to its issues at the level it deserves.

The reason why ownership is part of the job is that co-ownership is largely based on it and works with it as a *lex generalis*.

The topic of co-ownership is very common in practical life, as more and more people are struggling with common housing and community affairs inside the building units. The previous legislation was very low in the area of co-ownership, which is why it was important to focus on this area in the private amendment and to adjust it so that the law and case law are not silent in situations. The part of the thesis is to clarify the basic concepts and legal regulations that are most often associated with the topic of co-ownership. Where possible, substantive examples are given in the text that reflect the intention of the law.

The sub-chapter on housing co-ownership also includes a brief comparison of the previous legislation and the current one. There are important elements in each subchapter, without which a single type of co-ownership would not be possible. In contrast to ownership, it is necessary and necessary to regulate, above all, the mutual relations of persons who are in this private-law relationship and to lay down rules, principles and principles of the management of the common thing.



## Použité prameny

### 1) Literatura

- DAJCZAK, Wojciech, Tomasz GIARO a Franciszek LONGCHAMPS DE BÉRIER. *Právo římské: základy soukromého práva*. Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013. ISBN 978-80-87382-41-7,
- DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7478-325-8,
- HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část : absolutní majetková práva*. 3. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-718-4,
- JANKŮ, Martin. *Nové občanské právo v kostce: (stručný úvod)*. V Praze: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-516-9,
- KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C.H. Beck, 1995. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-031-1,
- KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3,
- NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0610-3,
- PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. V Praze: C.H. Beck, 2011. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-80-7400-332-5,
- PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-653-1,

- RANDA, Antonín. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém. 7. vydání. Praha: Česká akademie pro vědy, slovesnost a umění, 1922,
- Rouček, F. Sedláček, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*,
- SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Praha: C.H. Beck, 2005. Beckova edice právní instituty. ISBN 80-7179-352-3,
- ZÍTEK, A. Vlastnictví bytů a nebytových prostor v České republice de lege ferenda. *Obchodněprávní Revue*, 2010, č.8,
- ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde Praha, 2014. Učebnice (Linde Praha). ISBN 978-80-7201-946-5.

## 2) Časopisecká literatura a internetové články

- Dashofer. Dashofer [online]. Dostupné z: [https://www.dashofer.cz/download/ukazky/noz/komentar\\_pridatne\\_spoluvlastnictvi.pdf](https://www.dashofer.cz/download/ukazky/noz/komentar_pridatne_spoluvlastnictvi.pdf),
- DĚDEČKOVÁ, Mgr. Zuzana. Parkers, správa nemovitostí: Společné části domu dle nového občanského zákoníku (NOZ 89/2012 Sb.) [online]. 24.02.2014. Dostupné z: <https://www.svjonline.cz/tipy/spolecne-casti-domu-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-noz-892012-sb>,
- Důvodová zpráva k §1158 OZ, [online] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>,
- DVOŘÁK, Tomáš. *Obchodní právo: Společné části nemovité věci podle právní úpravy bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. 2014, **23**(1/2014). ISSN 1339-3995,
- DVOŘÁK, Tomáš. *Obchodní právo: Zvláštní povinnosti vlastníků jednotek plynoucí z existence bytového spoluvlastnictví. Obchodní právo: Zvláštní povinnosti vlastníků jednotek plynoucí z existence bytového spoluvlastnictví*. 2018, **27**(1/2018). ISSN 1210-8278,

- *Epravo.cz: K přídatnému spoluvlastnictví* [online]. 28. 1. 2015. Dostupné z: [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz), <https://www.epravo.cz/top/clanky/k-pridatnemu-spoluvlastnictvi-96818.html>,
- NEVRKLA, Luboš. *Epravo.cz: Další změna zákonného předkupního práva?* [online]. 22. 9. 2015. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/dalsi-zmena-zakonneho-predkupniho-prava-99080.html?mail>
- Právníkový slovník: Promiscue [online]. Dostupné z: [www.pravnickyslovník.cz](http://www.pravnickyslovník.cz),
- *Společenství vlastníků jednotek aktuálně: Správa domu a pozemku podle NOZ a v porovnání se ZOVB* [online]. 24.7.2013. Dostupné z: [https://www.svjaktualne.cz/33/sprava-domu-a-pozemku-podle-noz-a-v-porovnani-se-zovb-uniqueidmRRWSbk196EZY9EEhbhYd4weX7cj\\_vWo7nWsVSTFgNw/](https://www.svjaktualne.cz/33/sprava-domu-a-pozemku-podle-noz-a-v-porovnani-se-zovb-uniqueidmRRWSbk196EZY9EEhbhYd4weX7cj_vWo7nWsVSTFgNw/),
- *Společenství vlastníků jednotek aktuálně: Založení a vznik SVJ podle NOZ* [online]. 17.3.2014. Dostupné z: <https://www.svjaktualne.cz/33/zalozeni-a-vznik-svj-podle-noz-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EhEinGBSfB2EkwdL5j8TPiQ/>,
- ŠIMBERSKÝ, Jindřich a Jan SVOBODA. *Fulsoft.cz: Předkupní právo* [online]. 3.11.2017 [cit. 2019-03-16]. Dostupné z: <https://www.fulsoft.cz/33/predkupni-pravo-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EnPGWq9HO3ehEAQvIxduCnk/>,
- TOMEK, Pavel. ADOL Monitor: Předkupní právo v nemovitostech od 1.1.2018 [online]. 21.12.2017. Dostupné z: <https://www.adol.cz/blog-predkupni-pravo-v-nemovitostech-od-1-1-2018/>.

### 3) Judikatura

- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.1.2003 pod sp. zn. 28 Cdo 2368/2002,

- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 12. 2005 pod sp. zn. 22 Cdo 2631/2005 ze dne 6. 12. 2005,
- usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.9.2006 pod sp. zn. 22 Cdo 1900/2005 a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17.3.2016 pod sp. zn. 22 Cdo 4178/2015,
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.1.2010 pod sp. zn. 26 Cdo 26/2009,
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.9.2010 pod sp. zn. 22 Cdo 3287/2008,
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.3.2011 pod sp. zn. 28 Cdo 3939/2009,
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.2.2013 pod sp. zn. 22 Cdo 3108/2010,
- rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 8.4.2014 pod sp. zn. 11 Co 698/2014
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.1.2015 pod sp. zn. 22 Cdo 3105/2014,
- usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 18.10.2016 pod sp.zn. 22 Cdo 2024/2016,
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.10.2017 pod sp. zn. 22 Cdo 192/2017.

#### **4) Zákony a právní předpisy**

- nařízení vlády č. 371/2004 Sb., Nařízení vlády, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek,
- Obecný občanský zákoník č. 946/1811 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
- Sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí o sjednání Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod a Protokolů na tuto Úmluvu navazujících č. 209/1992 Sb.,
- zákon č. 141/1950 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod,
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,

- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.