

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**

FAKULTA PRÁVNICKÁ

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Podílové spoluvlastnictví

Radomír Josiek

Plzeň 2024

# ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA PRÁVNICKÁ

KATEDRA OBČANSKÉHO PRÁVA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Podílové spoluvlastnictví

Radomír Josiek

Studijní program: Právo a právní věda (M0421A220004)

Studijní obor: Právo

Vedoucí práce: Doc. JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D.

Katedra obchodního práva

Plzeň 2024

Čestné prohlášení

*„Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem vyznačil  
prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal způsobem vědecké práci obvyklým.“*

Plzeň, březen 2024

Josiek Radomír

## Poděkování

Zde bych chtěl poděkovat vedoucímu mé diplomové práce Doc. JUDr. Tomáši Dvořákovi, Ph.D, za vstřícný přístup a cenné rady. Dále bych chtěl poděkovat svým rodičům, kteří mě po celou dobu studia podporovali.

### **Seznam použitých zkratk**

ObčZ - Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

ObčZ 1964 – Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník

OZO - Zákon č. 946/1811 Sb., OBECNÝ ZÁKONÍK OBČANSKÝ

SJM – společné jmění manželů

Obsah práce	
<b>2. Historie podílového spoluvlastnictví</b>	<b>2</b>
2.1 Podílové spoluvlastnictví v době římské	2
2.2 Podílové spoluvlastnictví v OZO	3
2.3 Podílové spoluvlastnictví v ObčZ 1964	3
<b>3. Pojem podílového spoluvlastnictví</b>	<b>5</b>
3.1 Spoluvlastnictví obecně	5
3.2 Pojem podílového spoluvlastnictví dle občanského zákoníku	5
3.3 Společné jmění manželů	8
3.4 Bytové spoluvlastnictví	9
3.5 Přídavné spoluvlastnictví	10
3.6 Subjekty podílového spoluvlastnictví	11
3.6.1. Fyzické osoby	12
3.6.2. Právní osoby	13
3.6.3. Stát	13
<b>4. Vznik podílového spoluvlastnictví</b>	<b>14</b>
4.1 Vznik podílového spoluvlastnictví smlouvou	14
4.2 Vznik podílového spoluvlastnictví děděním	15
4.3 Vznik podílového spoluvlastnictví rozhodnutím orgánem veřejné moci	16
4.4 Vznik podílového spoluvlastnictví na základě jiných skutečností stanoveným zákonem, ze zákona	18
4.4.1 Vydržení	18
4.4.2 Přirozené přírůstky	19
4.4.3 Zpracování	19
4.4.4 Ex lege	20

<b>5. Spoluvlastnický podíl</b>	21
5.1. Pojem spoluvlastnického podílu	21
5.2. Spoluvlastnický podíl v ObčZ.	21
5.3. Velikost podílu	22
<b>6. Předmět a obsah podílového spoluvlastnictví</b>	24
6.1 Předmět podílového spoluvlastnictví	24
6.1.1 Věci hmotné	25
6.1.2 Věci nehmotné	25
6.1.3 Věci zastupitelné a užitelné	26
6.2 Obsah podílového spoluvlastnictví	26
6.2.1 Solidarita spoluvlastníků	26
6.2.2 Pasivní solidarita	28
6.2.3 Aktivní solidarita	30
6.3 Správa společné věci	31
6.3.1 Rozhodování o běžné správě společné věci	32
6.3.1.1 Dohoda spoluvlastníků o běžné správě společné věci	32
6.3.1.2 Princip majorizace	33
6.3.1.3 Rozhodnutí soudem	34
6.3.2 Formy běžné správy společné věci	34
6.3.2.1 Užívání společné věci	35
6.3.2.2 Náklady na společnou věc	36
6.3.2.3 Nájemní vztahy	37
6.3.3 Mimořádná správa společné věci	38
6.3.4 Rozhodnutí podmíněné souhlasem všech spoluvlastníků	40
6.3.5 Správce společné věci	41

6.3.5.1 Právní postavení, práva a povinnosti správce	42
<b>7. Zánik, zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví</b>	<b>44</b>
7.1 Oddělení a zrušení spoluvlastnictví obecně	44
7.2 Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků	45
7.2.1 Vypořádání rozdělením společné věci	46
7.2.2 Zákaz rozdělení určitých věcí	47
7.2.3 Vypořádání převedením vlastnického práva spoluvlastníkovi	47
7.2.4 Vypořádání prodejem společné věci a rozdělení výtěžku	48
7.3 Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu	48
7.3.1 Vypořádání rozdělením společné věci	49
7.3.2 Vypořádání příkázáním a prodejem věci v dražbě	50
7.4 Odklad zrušení podílového spoluvlastnictví	51
7.4.1 Odklad zrušení podílového spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků	51
7.4.2 Odklad zrušení podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu	52
<b>8. Předkupní právo spoluvlastníků</b>	<b>54</b>
8.1 zákonné předkupní právo	54
8.2 smluvní předkupní právo	55
<b>9. Závěr</b>	<b>56</b>
<b>10. Resume</b>	<b>58</b>



## 1. Úvod

V této práci se budu zabývat podílovým spoluvlastnictvím. Jedná se o jeden z nejstarších institutů civilního práva, který sahá až do období římského práva. Spoluvlastnictví obecně je zajímavé hlavně v tom, že vlastnická práva k jedné věci náleží několika subjektům současně. Nejčastěji užívaným druhem spoluvlastnictví je zřejmě SJM a hned po něm bude právě podílové spoluvlastnictví. Tohle téma jsem si zvolil hlavně proto, protože se s tímto institutem setkáváme v praxi velice často a také z důvodu toho, že podílové spoluvlastnictví je v ObčZ upraveno mnohem podrobněji, než tomu tak bylo v předchozích právních úpravách. Zároveň institut podílového spoluvlastnictví v rámci úpravy ObčZ dosáhl mnoha změn, ať už se jedná o pozitivní či negativní změny se čtenář dozví z obsahu práce. Cílem této práce je hlavně podat ucelený výklad k dané problematice dle úpravy v ObčZ s ohledem a srovnáním s předešlými právními úpravami občanského zákoníku. K dosažení tohoto cíle budu zejména pracovat s odbornou literaturou z oblasti občanského práva a s relevantní judikaturou.

Práce bude systematicky členěna do kapitol a podkapitol. V první kapitole se budu věnovat pojmu podílového spoluvlastnictví a pro úplnost poskytnu alespoň stručný popis dalších zvláštních druhů spoluvlastnictví. V dalších kapitolách se pak budu věnovat vzniku podílového spoluvlastnictví a problematice spoluvlastnických podílů. Nejobsáhlejší kapitola se věnuje předmětu, a hlavně obsahu podílového spoluvlastnictví, kterým jsou práva a povinnosti spoluvlastníků. Předposlední kapitola je věnována zániku podílového spoluvlastnictví. Poslední kapitola se pak samostatně věnuje předkupnímu právo spoluvlastníků, a to jak zákonnému, tak smluvnímu.

## 2. Historie podílového spoluvlastnictví

V této kapitole jenom ve stručnosti nastíním historii podílového spoluvlastnictví, a to jednak v době římské, která měla a stále má vliv na tvorbu občanského práva ve světě. Následně se budu věnovat úpravě podílového spoluvlastnictví v relevantních právních předpisech čili úpravě v OZO a ObčZ 1964. Hlavně tyto právní předpisy jsou pro mou práci velice důležité, neboť ObčZ z nich v mnohém vychází.

### 2.1 Podílové spoluvlastnictví v době římské

Není pochyb o tom, že římské právo mělo zásadní vliv na vývoj občanského práva až do současnosti. Institut spoluvlastnictví existoval již v době římské. Z koncepce římského práva vyplývalo, že nemohlo existovat několik vlastnických práv k téže věci. Existovalo tedy pouze jediné vlastnické právo k dané věci, nicméně tohle vlastnické právo mohlo náležet několika osobám. Tyto osoby jsou pak označovány jako spoluvlastníci. Tento vzájemný vztah pak označujeme za podílové spoluvlastnictví, neboli *communio* nebo *condominium*.<sup>1</sup>

Římané vycházeli u podílového spoluvlastnictví z představy ideálního spoluvlastnictví. Každý spoluvlastník měl spoluvlastnický podíl, který vyjadřoval míru účasti spoluvlastníka na spoluvlastnických vztazích. Spoluvlastnický podíl se vztahoval na ideální část společné věci, který byl určen zlomkem. Takové pojetí podílového spoluvlastnictví zastáváme dodnes. Opakem by bylo, kdyby se vztahoval k reálné části věci, například by spoluvlastnický podíl jednoho spoluvlastníka představoval jedno kolo u vozu.

Podílové spoluvlastnictví pak vznikalo společenskou smlouvou nebo dědickou sukcesí a zanikalo zánikem věci nebo rozdělením věci dohodou spoluvlastníků nebo rozhodnutím soudu. Justiniánské právo dokonce zavádělo i období principu majorizace, kterému předcházelo pouze rozhodování ve shodě čili souhlasu všech spoluvlastníků.<sup>2</sup> Což je velice podobné dnešní úpravě podílového spoluvlastnictví, nelze tedy zapřít inspiraci římským právem v moderních právních rádech, a to nejen u nás.

---

<sup>1</sup> Kincl, J. - Urfus, V. - Skřejpek, M.: Římské právo. 2. vydání. Praha, C. H. Beck 1995, s. 156

<sup>2</sup> Skřejpek, Michal. Římské soukromé právo. Systém a instituce. 2. vydání, Plzeň: Aleš Čeněk, 2016, s. 116

## **2.2 Podílové spoluvlastnictví v OZO**

OZO upravoval spoluvlastnictví v ustanoveních § 825-859. Spoluvlastnictví zde bylo označováno jako společenství, přičemž spoluvlastníci byli označováni, jako podílníci. Dle ustanovení § 825 se o společenství jednalo v případě, kdy vlastnictví téže věci nerozdílně náleželo několika osobám. Společenství mohlo být založeno smlouvou, zákonem, pořízením pro případ smrti a děděním čili prakticky odpovídá vzniku podílového spoluvlastnictví dle ObčZ.

Zákon opět chápal podílové spoluvlastnictví jako ideální. Nakládání s celou věcí bylo podmíněno jednomyslnou shodou všech spoluvlastníků (podílníků). Nicméně i OZO rozlišoval záležitosti řádné i mimořádné správy. Dle ustanovení § 833 byl zaveden princip majorizace při rozhodování o záležitostech běžné správy, kde se hlasy počítaly podle velikosti spoluvlastnických podílů. Stejně tak o těchto záležitostech mohl rozhodnout soud, pokud spoluvlastníci dosáhli shody hlasů. Z mé práce by pak mělo být jasné, že se aktuální právní úprava občanského zákoníku značně inspirovala OZO, a proto je důležité uvést aspoň základní informace o tomhle právním předpisu.

## **2.3 Podílové spoluvlastnictví v ObčZ 1964**

ObčZ 1964 neobsahoval širokou hmotněprávní úpravu podílového spoluvlastnictví. Zákoník byl poměrně široce novelizován v letech 1991-1992. Základní ustanovení pro spoluvlastnictví byl § 136. Věc tedy může být ve spoluvlastnictví několika osob, přičemž podle zákona se mohlo jednat o spoluvlastnictví podílové či bezpodílové. Oproti dnešní úpravě bylo řazeno bezpodílové spoluvlastnictví mezi věcná práva, dnes je zařazeno mezi právo rodinné.

Pozitivní změnou bylo zejména ustanovení § 139 o rozhodování spoluvlastníků, který jednak zavedl princip majorizace a jednak úlohu soudu při rozhodování. Při rozhodování o hospodaření se společnou věcí bylo rozhodováno prostou většinou, tedy na základě principu majorizace, a v případě, že nastala rovnost hlasů nebo se vůbec nedosáhlo potřebné většiny, tak na návrh jednoho ze spoluvlastníků mohl rozhodnout soud. Stejně tak i přehlasovaný spoluvlastník při rozhodnutí o zásadní změně společné věci mohl žádat soud, aby takové rozhodnutí změnil. Je tedy značně posílena úloha soudu při rozhodování mezi společníky. Zákon sice explicitně nerozlišoval řádnou nebo mimořádnou správu, nicméně dá se

říct, že hospodaření se společnou věcí, ačkoliv je to pojem širší, kategorizujeme jako záležitosti běžné správy a důležitou změnu věci jako správu mimořádnou. Hlavně v záležitostech správy společné věci a úlohy soudu při nedosažení potřebných hlasů nebo ochrany přehlasovaného spoluvlastníka se ObčZ značně inspiroval ObčZ 1964.

ObčZ 1964 zaváděl i zákonné předkupní právo spoluvlastníků, které v nynější úpravě skoro vymizelo, nicméně této problematice se věnuje celá jedna kapitola.

### **3. Pojem podílového spoluvlastnictví**

#### **3.1 Spoluvlastnictví obecně**

O spoluvlastnictví můžeme říci, že se jedná o jeden ze základních institutů civilního práva, který vznikl už v rámci tvorby římského práva (communio, condominium). Ačkoliv institut spoluvlastnictví prošel po letech značným vývojem, samotná podstata spoluvlastnictví se nezměnila. Vlastnictví můžeme definovat jako výlučné a přímé právní panství vlastníka nad konkrétní věcí. Spoluvlastnictví pak navenek nejeví rozdíly od individuálního vlastnictví, nicméně základním rozdílem je pak pluralita subjektů na straně vlastnické. Jinými slovy vlastnické právo nad věcí (společnou) vykonávají dva či více subjektů společně. V této kapitole se budu věnovat pojmu podílového spoluvlastnictví v rámci platné a účinné právní úpravy v právním řádu ČR. Pro úplnost jsou vhodné alespoň stručný popis a srovnání s dalšími druhy spoluvlastnictví, jako je společné jmění manželů, bytové spoluvlastnictví a přídatné spoluvlastnictví.

#### **3.2 Pojem podílového spoluvlastnictví dle občanského zákoníku**

Hlavním právním předpisem, který nám v upravuje podílové spoluvlastnictví v rámci právního řádu ČR je zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník . Konkrétně se pak základní úprava nachází v části třetí, hlavě druhé, dílu čtvrtém a oddílu 1-4, v ustanoveních § 1115–1157. V těchto ustanoveních zákon upravuje zejména spoluvlastníky, správu společné věci, spoluvlastnický podíl a zrušení spoluvlastnictví. S podílovým spoluvlastnictvím pak existuje celá řada souvisejících ustanovení. Příkladem může být § 712 ObčZ, který nám v zásadě stanoví možnost subsidiárního použití ustanovení o spoluvlastnictví ve věcech společného jmění manželů.

ObčZ s pojmem podílového spoluvlastnictví v zásadě npracuje a označuje ho pouze jako spoluvlastnictví, což je změna vůči předešlé úpravě (ObčZ 1964), která byla zmíněna v předchozí kapitole. Jedinou výjimkou v ObčZ je ustanovení § 741 písm. b), který specificky o podílovém spoluvlastnictví hovoří. Nicméně se o podílové spoluvlastnictví opravdu jedná, což nám říká i odborná komentářová literatura, která označuje spoluvlastnictví a podílové spoluvlastnictví jako termíny

zaměnitelné.<sup>3</sup>

Oproti předešlé úpravě podílového spoluvlastnictví ObčZ 1964 došlo ke značným změnám. Došlo jednak k rozšíření počtu ustanovení upravující tento institut a zároveň i rozsah úpravy je mnohem hlubší.<sup>4</sup> Nicméně ani po tolika změnách přesnou definici podílového spoluvlastnictví v zákoně nenajdeme. V obecných ustanoveních, tzn. § 1115-1120 ObčZ, nalezneme pouze definici spoluvlastníků a jejich práva. To ovšem v právu není nic neobvyklého a pro definici je pak nutné se podívat nejlépe do judikatury, nebo případně do odborné literatury. Nejvyšší soud v jednom ze svých rozsudků uvedl následující: „*Spoluvlastnictví pak představuje situaci, kdy jedna věc, aniž je reálně rozdělena, patří více subjektům společně.*“<sup>5</sup>. Z toho můžeme vyvodit, že jedním ze základních definičních znaků podílového spoluvlastnictví je pluralita jeho subjektů na straně vlastnické. Jinými slovy výkon vlastnického práva k jedné věci náleží několika osobám, které ho vykonávají společně a ty jsou pak označovány za spoluvlastníky. To je v zásadě nejdůležitější rozdíl oproti individuálnímu vlastnictví, kde vlastnické právo vykonává pouze jedna osoba.<sup>6</sup>

Tyto subjekty pak mají mezi sebou vzájemná práva a povinnosti, vůči společné věci se považují za jedinou osobu a nakládají s věcí společně. Ve vztahu ke třetím osobám tedy vystupují spoluvlastníci jakožto jediný subjekt, což vychází z tzv. principu jednomyslné shody, kdy u právních jednání jako je například prodej, musí rozhodovat jednotně. Je to založeno na tom, že rozhodují o nakládání společné věci jako celku, a ne pouze o svých spoluvlastnických podílech.<sup>7</sup>

Druhým definičním znakem je pak jednota předmětu podílového spoluvlastnictví, což opět vychází ze samotné podstaty spoluvlastnictví, kdy více subjektů vykonává vlastnická práva vůči společné věci.<sup>8</sup> ObčZ v ustanovení § 1117 nám přímo upravuje, že všichni spoluvlastníci mají právo k celé věci,

---

<sup>3</sup> Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1995-1996

<sup>4</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 397

<sup>5</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99

<sup>6</sup> Králík, M.: Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 22–23

<sup>7</sup> KRÁLÍK, Michal. Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku: uplatňování nároků a rozhodování o nich : procesní a hmotněprávní souvislosti. 2., podstatně dopl. a rozš. vyd. Praktik (Leges). Praha: Leges, 2014, s. 512-513

<sup>8</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 403

přičemž tohle právo je omezeno právy dalších spoluvlastníků. Ve spojení s tímto ustanovením a judikaturou Nejvyššího soudu pak dojdeme k závěru, že předmětem podílového spoluvlastnictví je společná věc jako celek, která náleží všem spoluvlastníkům stejně, přičemž tato věc není reálně rozdělena, což vychází z podstaty spoluvlastnictví ideálního, o které jsem hovořil v předchozí kapitole. Spoluvlastnický podíl pouze vyjadřuje míru účasti spoluvlastníků, kterou se podílí na právech a povinnostech ke společné věci.<sup>9</sup>

Pro doplnění by bylo vhodné stručně říci, co vše může být předmětem podílového spoluvlastnictví, respektive co může být považováno za společnou věc, i když se tomuto tématu budu podrobněji věnovat v jedné z následujících kapitol. Společnou věcí mohou být tedy věci hmotné, nehmotné, zastupitelné i zužitelné. Pro věci hmotné se pak klade požadavek samostatnosti věci v právním smyslu.<sup>10</sup> Výklad práva Nejvyšším soudem nám tedy zcela jasně říká, že předmětem spoluvlastnictví nemůže být součást věci. Aby se taková část věci mohla stát předmětem spoluvlastnictví, musí být reálně oddělena a stát se věcí samostatnou.<sup>11</sup> Nehmotné věci mohou být také předmětem podílového spoluvlastnictví, pokud to povaha dané věci vysloveně nevyklučuje.

Třetím definičním znakem podílového spoluvlastnictví je nedělitelnost společného práva spoluvlastníků. Vlastnické právo ke společné věci spoluvlastníků trvá od vzniku podílového spoluvlastnictví až do jeho zániku. Nedělitelnost společného práva pak znamená, že toto právo ke společné věci náleží všem spoluvlastníkům stejně. Nemůže proto nastat situace, kdy určitý spoluvlastník měl individuálně určené vlastnické právo k specifické části společné věci.<sup>12</sup> Což přímo najdeme v našem právním řádu, konkrétně je to ustanovení § 1117 ObčZ, který stanoví, že každý spoluvlastník má právo k celé věci.

Za zmínku ještě stojí vznik podílového spoluvlastnictví, který v obecných ustanoveních o podílovém spoluvlastnictví, tedy § 1115-1157 ObčZ, nenalezneme. A proto je pak nutné subsidiárně použít ustanovení o vzniku individuálního vlastnictví. Oproti tomu zánik, zrušení a vypořádání, včetně správy

---

<sup>9</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2011, sp. zn. 28 Cdo 3939/2009

<sup>10</sup> Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1196–1197

<sup>11</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 12. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3929/2010

<sup>12</sup> Králík, M.: Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 17

a spoluvlastnických podílů je v ObčZ upraveno dostatečně.

### 3.3 Společné jmění manželů

Společné jmění manželů stálo v předchozí úpravě hned vedle podílového spoluvlastnictví. Novelizací se pak kategoricky zařadilo do rodinného práva, respektive do manželského, majetkového práva. Literatura pak správně zmiňuje, že se jedná o jeden z nejčastějších důvodů vzniku vlastnických práv ke společné věci několika subjektům.<sup>13</sup>

V rámci společného jmění manželů je nutné zdůraznit, že okruh subjektů, kterým mohou vzniknout vlastnická práva k věci, je přesně vymezený. Respektive vlastnická práva mohou vzniknout pouze mezi manžely. Naopak subjektem podílového spoluvlastnictví může být obecně prakticky kdokoliv. Samozřejmě existuje zde spousta výjimek o omezení subjektu i předmětu podílového spoluvlastnictví, ale tahle problematika se řeší níže. Nutné je taky dodat, že SJM se týká celého jmění manželů, tedy jak aktiva, tak pasiva. Může tedy dojít k situaci, kdy předmětem SJM jsou pouze dluhy manželů. V souvislosti s ustanovením § 708 odst. 2 ObčZ pak SJM podléhá zákonnému režimu, smluvnímu režimu nebo režimu založeným rozhodnutím soudu.

Zákonný režim je režimem obecným. Respektive pokud nedojde k uzavření dohody mezi manžely o společném jmění (smluvní režim), případně pokud o tom nerozhodne soud, pak SJM podléhá zákonnému režimu. Přičemž jak smluvní režim, tak režim založený rozhodnutím soudu pouze upravují jednotlivé části zákonného režimu a na zbytek se vztahují ustanovení o zákonném režimu.<sup>14</sup>

Specifikou smluveného režimu je pak to, že může dojít k uzavření této dohody pouze u určených subjektů. Mohou ji tedy uzavřít manželé nebo snoubenci. Jednotlivým druhům a obsahovým náležitostem těchto smluv se v mé práci podrobně věnovat nebudu, nicméně taxativní výčet nalezneme v § 717-718 ObčZ.

Posledním režimem je režim, který je založen rozhodnutím soudu. V praxi by k tomu mělo docházet až v krajních případech. Ideálně by se o režimu SJM měly jednotlivé subjekty dohodnout smlouvou. Reálně pak ale může dojít k situaci, kdy jeden z manželů v průběhu manželství požaduje úpravu zákonného režimu a ten

---

<sup>13</sup> Psutka, J. Společné jmění manželů. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, s. 1-2

<sup>14</sup> Psutka, J. Společné jmění manželů. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, s. 18



druhý ne. Následně soud na návrh jednoho z manželů svým rozhodnutím tento vztah modifikuje.<sup>15</sup>

Dále ke vztahu k podílovému spoluvlastnictví se dá ještě říci, že výsledkem vypořádání SJM může být část samostatné, společné věci přikázána do podílového spoluvlastnictví manželům, nicméně k tomu dochází jen v krajních případech. Této problematice je pak věnována samotná část práce o vzniku podílového spoluvlastnictví rozhodnutím orgánu veřejné moci. Stejně tak § 712 ObčZ nám stanoví možnost subsidiárního použití ustanovení o podílovém spoluvlastnictví.

### **3.4 Bytové spoluvlastnictví**

Dalším zvláštním druhem spoluvlastnictví je bytové spoluvlastnictví. Bytové spoluvlastnictví je nově zařazeno do ObčZ, konkrétně mezi věcná práva, stejně tak jako podílové spoluvlastnictví, přičemž obecná úprava bytového spoluvlastnictví je popsána § 1158-1222. Bytové spoluvlastnictví bylo v minulosti upraveno speciálním zákonem, konkrétně se jednalo o zákon č. 72/1994 Sb., tzv. bytový zákon, který pozbyl účinnosti 31.12.2013. V souvislosti se změnou obecné úpravy pak byl ještě přijat zákon č. 311/2013 Sb., který upravuje převod vlastnických práv k jednotkám a skupinových rodinných domů.

Bytové spoluvlastnictví zákon charakterizuje jako spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek a zároveň může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům s alespoň dvěma byty. Jednotkou je věc v právním slova smyslu (nemovitá), je to jednak byt (či nebytový prostor) a podíl na společných částech nemovitosti. Bytové spoluvlastnictví pak vzniká výstavbou, zápisem do veřejného seznamu, případně rozhodnutím soudu.<sup>16</sup>

Za pozornost ještě stojí § 1217 ObčZ, který upravuje zrušení bytového spoluvlastnictví. Zmíněné ustanovení zákona upravuje možnost přeměny bytového spoluvlastnictví na podílové spoluvlastnictví, a to tak, že se vlastníci jednotek dohodnou o přeměně bytového spoluvlastnictví na podílové spoluvlastnictví k nemovitosti. Samotné podílové spoluvlastnictví ke společné věci pak vznikne zápisem do veřejného seznamu (např. katastr nemovitostí). Velikost spoluvlastnického podílu potom odpovídá velikosti podílu, který měl vlastník

---

<sup>15</sup> Psutka, J. Společné jmění manželů. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 111-112

<sup>16</sup> Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1244-1245

(jednotky) na společných částech. Podstatnou náležitostí této dohody mezi spoluvlastníky je její písemná forma.

### 3.5 Přídavné spoluvlastnictví

Mezi zvláštní druhy spoluvlastnictví řadíme také přídavné spoluvlastnictví neboli spoluvlastnictví akcesorické. ObčZ jej řadí mezi věcná práva a navazuje na bytové spoluvlastnictví, konkrétně je to upraveno v § 1223-1235. „*Jde o lex specialis k obecné úpravě spoluvlastnictví*“<sup>17</sup> Přídavné spoluvlastnictví je definováno v ustanovení § 1223. Hlavní charakteristikou je především to, že dochází k propojení minimálně tří samostatných věcí, dvě věci jsou ve výlučném vlastnictví dvou různých subjektů (vlastníků) a třetí věc bude náležet do spoluvlastnictví těmto subjektům s tím, že společně tyto věci tvoří místně i účelem vymezený celek a užívání samostatných věcí bez této společné věci by bylo značně obtížné. Dále pokud se přídavné spoluvlastnictví týká nemovitosti zapisované ve veřejném seznamu, pak se do tohoto veřejného seznamu zapíše i přídavné spoluvlastnictví. Typicky se pak bude jednat o zápis do katastru nemovitostí.

Jako příklad se často uvádí společná cesta. Může tedy nastat situace, kdy jsou 4 výluční vlastníci jednotlivých chat, nebo domů, a mezi nimi vede cesta, po které se může každý z těchto vlastníků dostat ke své nemovitosti. Právě v této situaci je vhodné užití institutu přídavného spoluvlastnictví, neboť tyto nemovitosti by společně tvořily místně i účelem vymezený celek, přičemž bez užití cesty by se vlastníci prakticky ke své nemovitosti dostat nemohli.

Ustanovení § 1224 a § 1225 nám stanoví určitá omezení. První omezení se týká samotné věci v přídavném spoluvlastnictví, a to tak, že věc v přídavném spoluvlastnictví nemůže být proti vůli některého ze spoluvlastníků odňata společnému účelu. Současně je zakázáno zatížit věc přídavného spoluvlastnictví tak, aby bránila využití jejímu společnému účelu.

Následující omezení se týká užívání věci v přídavném spoluvlastnictví. Nikdo nemůže bránit užívání věci, která je v přídavném spoluvlastnictví, spoluvlastníkovi, jenž tuto věc užívá tak, že nebrání užívání věci ostatním spoluvlastníkům, a zároveň ji užívá způsobem odpovídajícím účelu věci. Jednoduše řečeno, nikdo nesmí bránit například parkování osobního vozidla

---

<sup>17</sup> HURDÍK, Jan. Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva. 2., aktualiz. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. s. 232

spoluvlastníkovi na společném parkovišti, protože účelem společného parkoviště je parkování vozidel, a pokud spoluvlastník parkuje na vyznačeném místě, pak nebrání ostatním spoluvlastníkům využívání společné věci.

U věci v přídatném spoluvlastnictví sloužících ke společnému užívání pozemku se velikost podílu obecně určí poměrem výměru pozemků, případně si na základě dohody mezi spoluvlastníky mohou spoluvlastníci určit velikost podílů sami. V ostatních situacích se použijí ustanovení o podílovém spoluvlastnictví.

Zajímavý je pak určitě § 1227 ObčZ, který nám blíže upravuje vztah podílu na věci v přídatném spoluvlastnictví a věci ve výlučném vlastnictví jednotlivých subjektů. Podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví lze převést jen za předpokladu, že se zároveň převedou vlastnická práva k věci, ke které se vztahuje.<sup>18</sup> Stejně tak pokud se převádí vlastnická práva k dané věci, tak se současně převede podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví.

Ustanovení § 1229 se týká účelu věci v přídatném spoluvlastnictví a zániku samotného přídatného spoluvlastnictví. Přídatné spoluvlastnictví nelze zrušit, pokud účel věci v přídatném spoluvlastnictví trvá, a až v případě, kdy tento účel zanikne, může dojít ke zrušení přídatného spoluvlastnictví. O zániku a vypořádání se pak použijí obecná ustanovení o podílovém spoluvlastnictví.

Zbytek ustanovení, tzn. § 1230-1235, řeší otázku správy přídatného spoluvlastnictví, kterou zde více rozebírat nebudu, neboť mým cílem bylo zejména poukázat na zvláštnosti tohoto institutu a poskytnout možné srovnání s tématem práce, kterým je podílové spoluvlastnictví.

### **3.6 Subjekty podílového spoluvlastnictví**

Jak jsem již zmínil výše, jedním ze základních definičních znaků podílového spoluvlastnictví je mnohočetnost subjektů na straně vlastnické. Ve srovnání se společným jměním manželů, které vzniká mezi dvěma subjekty, je počet subjektů podílového spoluvlastnictví prakticky neomezený, ale logicky musí být minimálně dva.

Důležité je pak určit, kdo je způsobilý být subjektem podílového spoluvlastnictví. Může to být tedy fyzická nebo právnická osoba, popřípadě stát.

---

<sup>18</sup> Tzn. např. převod podílu ke společnému parkovišti a zároveň převod vlastnických práv k nemovitosti

M. Králík<sup>19</sup> pak ještě zmiňuje kategorizaci podílového spoluvlastnictví na základě subjektů, na tzv. osobní a smíšené, přičemž osobní spoluvlastnictví tvoří pouze fyzické osoby, oproti tomu smíšené tvoří minimálně jedna fyzická osoba a jedna právnická osoba (popřípadě stát).

### 3.6.1. Fyzické osoby

Fyzická osoba se může stát účastníkem spoluvlastnických vztahů na základě její právní osobnosti, tedy způsobilosti k právům a povinnostem v mezích právního řádu. Právní osobnost fyzické osoby vzniká narozením a trvá až do její smrti.<sup>20</sup> Na základě právní fikce pak mohou mít právní osobnost i nenarozené děti od početí do narození, jinými slovy na počaté dítě se může hledět jako na již narozené, pokud to vyhovuje jeho zájmům.<sup>21</sup>

Obecně tedy můžeme říci, že každá fyzická osoba se může stát spoluvlastníkem, jelikož jediným požadavkem pro vznik spoluvlastnických vztahů je právě její právní osobnost. Nicméně i tak najdeme v právním řádu mnoho omezení, a to jak vzhledem ke společné věci, tak vzhledem k subjektu. Typický příklad tohoto omezení je upraven v ústavního pořádku, konkrétně v článku 11 odst. 2 Listiny základních práv a svobod. Tento článek nám stanoví, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob a zároveň, že některé věci mohou vlastnit pouze občané. Okruh věcí, kterých se toto omezení týká, nám dále stanoví zákon.

Ze speciální úpravy, vzhledem k občanskému zákoníku, pak jako příklad můžu uvést zákon č. 61/1988 Sb., který nám, mimo jiné, upravuje nakládání a dispozici s výbušninami. Tento zákon nám konkrétně určí, kterým subjektům může vzniknout vlastnické právo k výbušninám. Omezuje nám tedy pouze okruh subjektů a i výbušnina, za splnění zákonných podmínek, se může stát předmětem podílového spoluvlastnictví. Obdobné omezení se může týkat třeba jedů, či jaderného materiálu.

---

<sup>19</sup> Králík, M.: Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 34–35

<sup>20</sup> Knapp, Viktor. Teorie práva. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 72

<sup>21</sup> Křiváčková, J., Hamuláková, K., Tinetěra T. K pojetí člověka a věci v novém soukromém právu. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 13-14

### 3.6.2. Právnícké osoby

Pro právnícké osoby platí obdobně to, co platí pro fyzické osoby. Aby se právnícká osoba mohla stát účastníkem spoluvlastnických vztahů, musí mít právní osobnost, kterou má od svého vzniku až do svého zániku. Stejně tak pro ni platí zákonná omezení ve vztahu k věci či subjektu zmíněná výše.

Může pak ještě vzniknout otázka, jestli v případě, kdy je právnícká osoba tvořena několika fyzickými osobami, a má ve vlastnictví určitou věc, se jedná o spoluvlastnictví. Nicméně v tomhle případě by věc byla pouze ve vlastnictví jediného subjektu (právnícké osoby), byť je tvořen společenstvím osob.

### 3.6.3. Stát

Posledním subjektem podílového spoluvlastnictví je stát. V oblasti soukromého práva je stát považován za právníckou osobu, pokud vystupuje v občanskoprávních vztazích. To můžeme dovodit z § 6 odst. 1 z. č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (případně ve spojení s § 21 ObčZ). Výše zmíněný speciální právní předpis upravuje zejména hospodaření a nakládání se státním majetkem, přičemž ve vztahu ke spoluvlastnictví stát nijak nelimituje.<sup>22</sup> (14) O nabývání majetku státu v právním smyslu (a tedy i vzniku spoluvlastnických práv) hovoříme, pokud k tomu dojde mezi státem a subjekty odlišnými od státu. Jinými slovy, spoluvlastnické vztahy nemohou vzniknout mezi organizačními složkami státu nebo státními organizacemi navzájem.<sup>23</sup>

V závěru můžeme říct, že není pochyb o tom, že i stát může vystupovat v soukromoprávních vztazích a ustanovení o podílovém spoluvlastnictví se může uplatnit i vůči němu.

---

<sup>22</sup> Králík, M.: Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 33–34

<sup>23</sup> Tyšerová, D., Vácha, P., Kilián, M. Hospodaření a nakládání se státním majetkem. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, 2024, s. 86

#### **4. Vznik podílového spoluvlastnictví**

OZO upravoval otázku vzniku spoluvlastnictví v § 825, podle kterého spoluvlastnictví vznikalo na základě nahodilých skutečností, ze smlouvy, z dědění a ze zákona. ObčZ konkrétní ustanovení o vzniku podílového spoluvlastnictví však neobsahuje. Na první pohled by se mohlo zdát, že tato situace může činit v praxi značné problémy, nicméně opak je pravdou. Shrnutím předchozí kapitoly totiž dojdeme k závěru, že podílové spoluvlastnictví se v zásadě neliší od vlastnictví (individuálního), hlavní rozdíl spočívá v pluralitě subjektů na straně vlastnické. Proto i na vznik spoluvlastnictví se použijí ustanovení o vzniku vlastnictví, konkrétně je to upraveno v ObčZ §1045-§1115. Vzhledem ke zmíněné úpravě pak můžeme říci, že podílové spoluvlastnictví vzniká smlouvou, děděním, rozhodnutím orgánu veřejné moci a na základě jiných skutečností stanoveným zákonem (na základě zákona).

##### **4.1 Vznik podílového spoluvlastnictví smlouvou**

V praxi je jedním z nejčastěji používaných způsobů vzniku podílového spoluvlastnictví uzavření smlouvy, tedy dvoustranného nebo vícestranného právního jednání, která upravuje vzájemná práva a povinnosti spoluvlastníků. Smlouvou pak vznikají spoluvlastnická (či vlastnická) práva k předmětu derivativním způsobem, to znamená, že spoluvlastníci (vlastník) nabývají vlastnických práv ke společné věci od předchozího vlastníka. Opakem je originární způsob nabytí vlastnického práva, který je zmíněný v následující podkapitole.

Současná právní úprava nezná žádný zvláštní druh smlouvy pro založení podílového spoluvlastnictví. Můžeme tedy říci, že vlastnictví, a tím pádem i spoluvlastnictví, může vzniknout na základě různých pojmenovaných i nepojmenovaných smluv. Typickým příkladem je smlouva kupní, popřípadě smlouva o dílo nebo smlouva směnná.

Ke vzniku podílového spoluvlastnictví smlouvou pak dochází obecně dvojím způsobem. Poprvé tím, že vlastnická práva k věci, která byla ve výlučném vlastnictví jediného subjektu (vlastníka), nabývá do podílového spoluvlastnictví současně několik subjektů (spoluvlastníků). Stejně tak, pokud dojde k převodu vlastnických práv k věci, která byla v podílovém spoluvlastnictví několika subjektů, na spoluvlastníky nové (odlišné od předchozích). Předěšlé spoluvlastnické vztahy

tím pádem zaniknou, a v zásadě vzniknou spoluvlastnické vztahy nové. Druhým způsobem pak dochází pouze k převodu spoluvlastnických podílů k věci, která byla ve výlučném vlastnictví jediné osoby, dalšímu (či více) subjektu.<sup>24</sup>

Pro vznik podílového spoluvlastnictví k věci je podstatná dohoda o vzniku spoluvlastnických vztahů. S odkazem na judikaturu dojdeme k závěru, že může být uzavřena jednak písemnou, ale i ústní formou.<sup>25</sup> Nicméně je nutné dodat, že u některých typů smluv zákon písemnou formu vysloveně vyžaduje. Typickým příkladem jsou právní jednání, která se týkají věcných práv k nemovitostem (viz § 560 ObčZ).

Náležitosti smlouvy pak shodně odpovídají obecným požadavkům pro typ dané smlouvy. Může pak vyvstat otázka, zda určení výše spoluvlastnického podílu je podstatnou náležitostí smlouvy o vzniku podílového spoluvlastnictví. jejíž absence by vyvolala neplatnost tohoto právního jednání. S tím však zákon samozřejmě počítá, konkrétně je to upraveno v § 1122 ObčZ, kde výše spoluvlastnického podílu odpovídá právnímu jednání zakládající podílové spoluvlastnictví, případně účasti spoluvlastníka v podílovém spoluvlastnictví, přičemž velikost podílu si mohou spoluvlastníci určit sami.

#### **4.2 Vznik podílového spoluvlastnictví děděním**

Dědění opět řadíme mezi derivativní způsoby nabývání vlastnických (spoluvlastnických) práv k dané věci, neboť vlastnická práva k věci jednoho subjektu (zůstavitele) nabývá subjekt odlišný (dědic). Obecná úprava dědictví je zařazena v části třetí, hlavě třetí ObčZ, kde § 1475 definuje dědická práva jako právo na pozůstalost nebo podíl k ní. Pozůstalost pak představuje celé jmění (tzn. jak aktiva, tak pasiva) zůstavitele, vyjma práv a povinností vázaných na jedinou osobu. Z toho pak můžeme dojít k závěru, že i děděním může dojít ke vzniku spoluvlastnických práv dědicům.

Ke vzniku podílového spoluvlastnictví může děděním dojít jak ze závěti a dědické smlouvy, tak i ze zákona. Reálně pak nastávají dvě situace, kdy ke vzniku podílového spoluvlastnictví dědicům dochází. První způsob představuje situaci, kdy předmětem dědictví je spoluvlastnický podíl ke společné věci zůstavitele, který

---

<sup>24</sup> Králík, M.: Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 39-40

<sup>25</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. srpna 2003, sp. zn. 22 Cdo 1456/2003

následně přechází na dědice. Pokud přechází na jediného dědice, pak dojde ke změně okruhu spoluvlastníků, v případě, že spoluvlastnický podíl přechází na několik dědiců, dojde i ke změně počtu spoluvlastníků. Druhým způsobem pak dojde výsledkem dědického řízení ke vzniku podílového spoluvlastní dědiců k věci, která byla původně ve výlučném vlastnictví zůstavitele.<sup>26</sup> Dědicové před soudem mohou uzavřít tzv. dohodu o rozdělení pozůstalosti (upraveno v §1694-1696 ObčZ). V případě pořízení pro případ smrti musí tato dohoda odpovídat vůli zůstavitele a musí ji také připouštět. A pokud pořízení pro případ smrti zůstavitele neexistuje, je podmínkou platnosti takové dohody rozdělení celé pozůstalosti. Na základě schválené dohody o rozdělení pozůstalosti pak mohou dědicům vzniknout spoluvlastnické vztahy k předmětu pozůstalosti čili k věci, která byla ve výlučném vlastnictví zůstavitele. Popřípadě soud může pravomocně rozhodnout o vzniku spoluvlastnictví ke společné věci v rámci dědického řízení.

V závěru je ještě dobré zmínit, že na dědice, ve vztahu k pozůstalosti, se od smrti zůstavitele (v rámci nabývání dědictví) až do konce dědického řízení hledí jako na podílové spoluvlastníky. Jinými slovy, jejich postavení, a tím pádem jejich vzájemná práva a povinnosti, odpovídají podílovým spoluvlastníkům.<sup>27</sup> Nelze však říci, že výsledek každého dědického řízení povede ke vzniku podílového spoluvlastnictví mezi dědici. To mohu ukázat na jednoduchém příkladu. Představme si, že po smrti zůstavitele (neměl pořízení pro případ smrti) bylo zahájeno dědické řízení, povolání dědici byly pouze jeho dvě stejně staré děti. Předmětem dědění byla motorka a auto stejné majtkové hodnoty. Výsledkem takového dědického řízení by v praxi nejčastěji došlo k tomu, že jeden dědic by nabyl vlastnických práv k autu a druhý k motorce. Vznik podílového spoluvlastnictví ke oběma předmětům pozůstalosti by byl značně nepraktický.

### **4.3 Vznik podílového spoluvlastnictví rozhodnutím orgánem veřejné moci**

Dalším způsobem, jak může dojít ke vzniku podílového spoluvlastnictví, je na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci. V ObčZ je upravena možnost vzniku vlastnictví, a tedy i podílového spoluvlastnictví, v § 1114, který stanoví, že

---

<sup>26</sup> Králík, M.: Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 42-43

<sup>27</sup> Králík, M.: Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 42-43



vlastnické právo se nabývá dnem právní moci rozhodnutí soudu nebo jiného orgánu veřejné moci (např. správní orgány), případně dnem, který je v rozhodnutí určen. V praxi k tomu nejčastěji dochází na základě rozhodnutí soudu. Tuto problematiku pak je nejlepší uvést na několika příkladech, které jsou často užívány v literatuře.

Ke vzniku podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu může dojít například v rámci řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemku. Na základě ustanovení § 1143 ObčZ by v případě, že se spoluvlastníci nedohodnou o zrušení spoluvlastnictví, může o zrušení a stejně tak o způsobu vypořádání rozhodnout soud na základě návrhu jednoho ze spoluvlastníků. S odkazem na judikaturu<sup>28</sup> pak může dojít k situaci, kdy výsledkem tohoto řízení je, že soud přikáže část odděleného pozemku do výlučného vlastnictví jednoho účastníka (spoluvlastníka) a zbytek pozemku přikáže do podílového spoluvlastnictví ostatním účastníkům (spoluvlastníkům). Cílem soudu v tomhle rozsudku bylo hlavně to, aby poukázal na možnost přikázání věci do podílového spoluvlastnictví i v rámci vypořádání. Jinými slovy, výsledkem takového řízení nemusí být nutně rozdělení a přikázání věci do výlučného vlastnictví, nebo případný prodej a rozdělení majetkové hodnoty mezi účastníky. Můžeme pak polemizovat o tom, zda opravdu dojde ke vzniku nových spoluvlastnických práv v této situaci, když subjekty jsou stejné, a pouze se změnil jejich počet (okruh). Názory na tuhle problematiku se poměrně rozcházejí. Nicméně já jsem toho názoru, že i v tomhle případě nové spoluvlastnické vztahy opravdu vznikají, neboť přikázáním soudu se předchozí spoluvlastnické vztahy de facto ruší a vznikají nově k odlišné společné věci. Současně se jejich spoluvlastnické vztahy liší natolik, že můžeme hovořit o vzniku nového podílového spoluvlastnictví.

Dalším příkladem vzniku podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudem je vypořádání společného jmění manželů. Může tedy dojít k situaci, kdy soud v rámci vypořádání SJM přikáže samostatné věci do podílového spoluvlastnictví manželům. Ustálená soudní praxe Nejvyššího soudu s tím počítá.<sup>29</sup> Je ale nutné dodat, že tento stav není úplně žádoucí. Respektive by mělo být použito až v případě, kdy jiné řešení není možné. Tato skutečnost logicky vychází z povahy věci, kdy dojde ke zřízení spoluvlastnických práv u dvou osob, které už spolu žít nechtějí a často jsou jejich osobní vztahy dost komplikované.

---

<sup>28</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 6. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2119/2004.

<sup>29</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 5. 2001, sp. zn. 22 Cdo 629/2000

Z výše uvedených příkladů můžeme dojít k závěru, že tento způsob vzniku podílového vlastnictví se v praxi tak často nevyužívá, respektive až v případě, kdy není možného jednoduššího řešení, ačkoliv zákon i judikatura to připouští.

#### **4.4 Vznik podílového spoluvlastnictví na základě jiných skutečností stanoveným zákonem, ze zákona**

Podílové spoluvlastnictví může vzniknout na základě jiných skutečností stanoveným zákonem, případně ze zákona. V této podkapitole se budu věnovat zejména vydržení, přírůstku a zpracování, které odborná literatura souhrnně zařazuje pod originární způsoby nabytí vlastnického práva (spoluvlastnictví).<sup>30</sup> Originárním způsobem je myšleno to, že dochází ke vzniku nových vlastnických práv k věci, na rozdíl od derivativního způsobu, kde dochází k převodu vlastnických práv od původního vlastníka.

##### **4.4.1 Vydržení**

Institut vydržení je v ObčZ upraven v § 1089-1098. Jedná se o typický příklad vzniku vlastnictví originárním způsobem. Je poněkud zvláštní v tom, že daná věc může být po celou dobu držby ve vlastnictví jiného subjektu. Vydržením však původní vlastnická práva zanikají, a vznikají vlastnická práva nová. Jinými slovy, nedochází k převodu vlastnických práv k dané věci, tak jak je tomu u způsobu derivativního.<sup>31</sup>

Předmětem vydržení může být věc movitá i nemovitá za předpokladu, že daná věc je k tomu způsobilá. Nemohou nám třeba vzniknout vlastnická práva k části lidského těla, neboť ji zákon za věc v právním slova smyslu nepovažuje (§ 493 ObčZ). Obecně pak platí, že doba, potřebná pro vydržení movité věci, při nepřetržité držbě je 3 roky, u nemovitých věcí je 10 let. Pro vydržení je pak nutná poctivá a řádná držba, tzn., že pro vydržení je kladen požadavek dobré víry na straně držitele a s věcí nakládá, jako by byla v jeho výlučném vlastnictví.

Literatura pak uvádí dva příklady, kdy vydržením vznikají spoluvlastnická

---

<sup>30</sup> Petr, B. Nabývání vlastnictví originárním způsobem. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 15-16

<sup>31</sup> Kindl, M. Právo nemovitostí. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 170-171

práva k dané věci. Jednak to může být část pozemku, která přiléhá k pozemku, který je v podílovém spoluvlastnictví několika subjektů. Spoluvlastníci pak vykonávají (v dobré víře) držbu k této části pozemku, a po uplynutí vydržecí doby jim případně tato nová věc do podílového spoluvlastnictví.<sup>32</sup> K vydržení může dále dojít i u spoluvlastnického podílu za předpokladu, že držitelem je podílový spoluvlastník společně věci, ke které se tento podíl váže.<sup>33</sup> Nicméně k vydržení spoluvlastnického podílu v praxi často nedochází.

#### **4.4.2 Přirozené přírůstky**

Problematika přirozeného přírůstku je upravena v § 1066-1073 ObčZ. Spadají zde přírůstky k nemovitým věcem, k movitým věcem, naplavenina a strž.

Podle dikce zákona náleží vlastníkovu pozemku plody, které pozemek vydává sám od sebe, aniž by byl obděláván, a obdobně to tak bude platit i u jiných nemovitých věcí.

Dalším přirozeným přírůstkem jsou naplaveniny a strže. Dojde tedy jednak k tomu, že se část původního pozemku vlivem přírodních sil odtrhne a za splnění zákonných podmínek se stane součástí pozemku, který je v podílovém spoluvlastnictví několika subjektů. Obdobně i naplaveniny, popřípadě obdobné přírůstky, se mohou stát součástí společné věci, která je předmětem podílového spoluvlastnictví.

Plody z movité věci a stejně tak plody, které vydává zvíře, náleží vlastníkovu (spoluvlastníkům). Ve spojení s § 1120 ObčZ se plody a užitky dělí dle poměru podílu.

#### **4.4.3 Zpracování**

Úpravu zpracování najdeme v § 1074-1077 ObčZ, přičemž je společně se stavbou a smísením řazen k umělým přírůstkům. Dle zákona tedy dojde k situaci, kdy zpracováním několika movitých věcí, které jsou ve výlučném vlastnictví několika odlišných subjektů, vzniká věc nová. A současně zpracovanou věc nelze uvést do

---

<sup>32</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 7. 2010, sp. zn. 22 Cdo 4166/2008

<sup>33</sup> Králík, M.: Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 44-45

původního stavu, a to buď vůbec, nebo se značnými problémy či náklady. Vlastnická práva ke zpracované věci nově vzniknou tomu, kdo nejvíc přispěl hodnotě výsledku svou prací nebo materiálem. Nový vlastník pak zaplatí hodnotu věci vlastníkovi (vlastníkům), který pozbyl vlastnická práva k věci zpracování, a dále zaplatí odměnu za práci tomu, kdo se prací podílel na vzniku nové věci.

Vztah k podílovému spoluvlastnictví je přímo upraven § 1076 ObšZ, ten nám stanoví, že v případě, kdy není možné učít jediného vlastníka věci, věc připadne do podílového spoluvlastnictví několika vlastníků. Spoluvlastnický podíl je určen na základě hodnoty, kterou přispěli, popřípadě mohou být stejné. Obdobně je tomu pak se smíšením. Smíšením vznikne věc nová, předchozí vlastnická práva zanikají a vznikají nově k věci. Nicméně rozdíl je hlavně v tom, že danou věc můžou rozdělit na díly.

#### **4.4.4 Ex lege**

Právním titulem pro nabytí podílového spoluvlastnictví může být i zákon. Zde je ale nutno zdůraznit, že k tomu dochází velice zřídka. Jako příklad se často uvádí zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. Zákon se týká převodu majetku, který sloužil k hospodaření tehdejších národních výborů, obcím. Konkrétně pak § 2 odst. 3 zmíněného zákona nám stanoví, že pokud je více právních nástupců u obce, která zanikla po prosinci roku 1949, pak tento majetek přechází do podílového spoluvlastnictví těchto právních nástupců.

## **5. Spoluvlastnický podíl**

V této kapitole se budu věnovat spoluvlastnickým podílům. Nejdříve je nutné uvést chápání spoluvlastnického podílu v širším historickém kontextu a následně se budu věnovat konkrétní problematice v rámci platné občanskoprávní úpravy. Zejména určení velikosti spoluvlastnického podílu považuju za důležité. K problematice spoluvlastnických podílů se ještě vztahují otázky předkupního práva spoluvlastníků, nicméně tomu bude věnována samostatná kapitola.

### **5.1. Pojem spoluvlastnického podílu**

Spoluvlastnický podíl je chápán jako jeden ze základních charakteristických rysů podílového spoluvlastnictví, který ho odlišuje od výlučného vlastnictví. Jak již bylo zmíněno v předchozích kapitolách, OZO i ObčZ 1964 vychází z pojetí ideálního spoluvlastnictví, tzn. že spoluvlastnický podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na podílovém spoluvlastnictví a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Spoluvlastnický podíl nepředstavuje konkrétní část společné věci, jak by tomu bylo u spoluvlastnictví reálného.

V obou zmíněných právních předpisech má spoluvlastnický podíl charakter samostatné věci, s kterou může spoluvlastník nakládat. V OZO to konkrétně upravuje § 829 ve spojení s § 361, který stanoví, že podílník (spoluvlastník) je úplným vlastníkem svého podílu a může s ním libovolně nakládat za předpokladu, že tím neporušuje práva ostatních spoluvlastníků. U ObčZ 1964 vycházíme z judikatury, kdy Nejvyšší soud přímo stanovil, že ideální podíl na spoluvlastnictví má charakter samostatné věci.<sup>34</sup>

### **5.2. Spoluvlastnický podíl v ObčZ.**

Spoluvlastnický podíl ObčZ upravuje v § 1121-1125. Hned první ustanovení (§ 1121) nám říká, že všichni spoluvlastníci jsou úplnými vlastníky spoluvlastnických podílů. ObčZ se zde ve své formulaci zcela zjevně inspiroval již zmíněným § 829 z OZO. I dle ObčZ je spoluvlastnický podíl považován za

---

<sup>34</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 3. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2864/2000

samostatnou věc. Nedochozí tedy k žádným změnám chápání povahy spoluvlastnických podílů oproti předešlým úpravám. Nicméně pozitivním shledávám hlavně to, že je to přesně vyjádřeno v zákoně a nemusíme odkazovat na výklad práva soudy v judikatuře a v konečném důsledku to může předejít odmítnutí podání, které by bylo založeno na nepochopení charakteru spoluvlastnických podílů.

Z povahy ustanovení § 1121 ObčZ nám pak dále vyplývá to, že spoluvlastník je ve vztahu ke spoluvlastnickému podílu i ke společné věci oprávněn k použití ochrany, která je poskytována k ochraně výlučného vlastnictví. K tomu komentář uvádí jako typické příklady negatorní a vindikační žaloby (tzn. dle § 1042 a § 1040 ObčZ) s tím, že je může podat spoluvlastník, nehledě na výši jeho podílu.<sup>35</sup>

### 5.3. Velikost podílu

Problematiku velikosti podílů upravuje § 1122 odst. 2 ObčZ, který je nutno rozebrat podrobněji. Zmíněné ustanovení nám jednak stanoví, že velikost podílu vyplývá z právní skutečnosti, na niž se podílové spoluvlastnictví zakládá. Z teorie práva je zřejmé, že právní skutečnost je podmínka, s kterou si právní norma spojuje vznik, zánik a případně změnu subjektivních práv a povinností.<sup>36</sup> Vzniku podílového spoluvlastnictví jsem se věnoval v předchozí kapitole, shrnutím této kapitoly pak dojdeme k závěru, že podílové spoluvlastnictví může vzniknout právním jednáním, a to jednostranným či dvoustranným (vícestranným), typicky smlouvou. Dále rozhodnutím orgánu veřejné moci, který je v praxi užíván velice zřídka, příkladem je buď vypořádání spoluvlastnictví k pozemku, kdy je část pozemku přikázána do výlučného vlastnictví a část do podílového spoluvlastnictví. Případně soud v rámci vypořádání SJM přikáže společnou věc do podílového spoluvlastnictví manželům. Stejně tak může ke vzniku podílového spoluvlastnictví dojít na základě jiných skutečností stanovených zákonem (např. zpracování) a také ze zákona.

Dále nám věta druhá zmíněného ustanovení říká, že si spoluvlastníci mohou určit velikost spoluvlastnického podílu sami, a to na základě dohody mezi spoluvlastníky za předpokladu, že splňuje náležitosti pro převod podílu. Zde se klade důraz na podstatné náležitosti této dohody stanovené zákonem, zejména co

---

<sup>35</sup> Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 1137

<sup>36</sup> Knapp, Viktor. Teorie práva. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 140-141

se týká její formy. Nedodržení této formy pak může vést k neplatnosti této dohody. Typickým příkladem je nutnost dodržení písemné formy dohody spoluvlastníků týkající se nemovitostí.

Dle § 1122 odst. 3 se má za to, že spoluvlastnické podíly jsou stejné. To je nutné chápat v širší souvislosti ve spojení s § 1122 odst. 2, kdy si spoluvlastníci mohou velikost svých podílů ujednat odlišně. V případě, že tato dohoda neexistuje, stejně tak pokud například soud nepřikáže velikost podílů jinak, pak jsou velikosti spoluvlastnických podílů stejné. K tomu ještě dodám, že neurčení velikosti podílů v právním jednání, které zakládá podílové spoluvlastnictví, nevede k jeho neplatnosti. Není tedy podstatnou náležitostí tohoto jednání.

## **6. Předmět a obsah podílového spoluvlastnictví**

V této části práce se budu věnovat předmětu a obsahu podílového spoluvlastnictví. U předmětu podílového spoluvlastnictví je zejména vhodné poukázat na to, které věci jsou způsobilé být předmětem spoluvlastnických vztahů. Obsahem podílového spoluvlastnictví jsou pak zejména práva a povinnosti spoluvlastníků. Především správa společné věci byla v ObčZ značně rozšířena počtem i kvalitou ustanovení oproti předešlým úpravám občanského zákoníku. V této části se budu věnovat zejména solidaritě spoluvlastníků, rozdělení, rozhodování a soudní ochraně u běžné a mimořádné správy a současně i správci společné věci.

### **6.1 Předmět podílového spoluvlastnictví**

Předmětu podílového spoluvlastnictví se okrajově věnovala kapitola o pojmu podílového spoluvlastnictví, nicméně považuji za vhodné tuto otázku poměrně rozšířit. Ustanovení § 1115 odst. 1 ObčZ, který se týká podílového spoluvlastnictví, hovoří o vlastnických právech spoluvlastníků ke společné věci. Není tedy pochyb o tom, že předmětem podílového spoluvlastnictví je právě věc. Definicí věci v právním smyslu nalezneme v § 489 ve spojení s § 496 ObčZ, kdy věcí se rozumí vše, co je odlišné od člověka a slouží k jeho potřebě, s tím, že je rozdělujeme na věci hmotné a nehmotné. Přičemž zvláštní režim mají části lidského těla a zvířata (§493-494 ObčZ). Lidské tělo nebo jeho části se za věc v právním smyslu obecně nepovažují. Výjimku z tohoto pravidla představuje § 112 ObčZ, který umožňuje nakládání s takovými částmi těla, která je možné oddělit bezbolestně a mohou zpátky dorůst čili v zásadě se jedná o vlasy nebo nehty s tím, že se na ně hledí jako na věci hmotné movité. Tyto části těla, na základě právní fikce, mohou být součástí úplatného převodu. Vzhledem k tématu práce mě napadla otázka, zdali je možné, aby se části lidského těla, ve vztahu ke zmíněnému ustanovení zákoníku, mohly stát předmětem podílového spoluvlastnictví. Na tuto konkrétní otázku judikatura neodpovídá, je ale logické, že v praxi k tomu docházet často nebude (spíš vůbec). Ze zákona ale jasné je, že například vlasy mohou být předmětem úplatného převodu čili mohou být předmětem kupní (nebo jiné) smlouvy a na základě této smlouvy jedné straně vzniknou vlastnická práva k této věci. Na základě těchto skutečností zastávám názoru, že i vlasy mohou být předmětem podílového spoluvlastnictví, i když k tomu v praxi asi docházet nebude.



Zvíře dle ObčZ se za věc v právním smyslu nepovažuje, ale použijí se na ně ustanovení o věci, pokud to neodporuje jeho povaze. Obecně můžeme říci, že živé zvíře může být předmětem podílového spoluvlastnictví. V praxi k tomu dochází zejména u chovu zvěře a zákon to vysloveně nezakazuje.

### **6.1.1 Věci hmotné**

U věcí hmotných je kladen požadavek, aby daná věc byla samostatná v právním smyslu. Předmětem podílového spoluvlastnictví nemůže být pouze součást věci, což nám přímo judikoval Nejvyšší soud.<sup>37</sup> Zmíněný rozsudek se týkal reálného rozdělení věci (nemovitosti), která byla předmětem podílového spoluvlastnictví. Problém nastal v případě, kdy se spoluvlastníci rozhodli o zrušení podílového spoluvlastnictví a v rámci vypořádání společnou věc (rodinný domek) rozdělili pouze na základě geometrického plánu, což Nejvyšší soud považoval za nedostačující a nadále se na část budovy, která měla být přikázána jednomu účastníkovi, hledělo jako na součást věci a jako taková nemohla být předmětem právních vztahů. Aby se daná část domu stala samostatnou věcí v právním smyslu, musí dojít k jejímu reálnému oddělení (například vystavění zdi). Z toho můžeme vyvodit, že věc může být předmětem právních vztahů, pouze pokud je věcí samostatnou v právním smyslu. Předmětem podílového spoluvlastnictví tedy může být věc movitá i nemovitá. Omezení předmětu i subjektu podílového spoluvlastnictví byla věnována část kapitoly o pojmu podílového spoluvlastnictví. Z toho jen uvedu, že například výbušniny (nebo jedy atp.) se mohou stát předmětem podílového spoluvlastnictví pouze za splnění zákonných podmínek.

### **6.1.2 Věci nehmotné**

Zajímavá je problematika nehmotných věcí ve vztahu k předmětu podílového spoluvlastnictví. V předchozí úpravě, konkrétně v § 137 odst. 1 ObčZ 1964, je stanoveno, že spoluvlastnický podíl se vztahuje ke společné věci, předmětem podílového spoluvlastnictví byla tedy společná věc (stejně jako v ObčZ.). Nicméně věci se dle § 119 ObčZ 1964 dělily na věci movité a nemovité. S odkazem na literaturu pak převládal názor, že předmětem podílového spoluvlastnictví měla být

---

<sup>37</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 12. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3929/2010

výlučně věc hmotná.<sup>38</sup> . Dle nynější úpravy, § 496 ObčZ., se však věci kategorizují na věci hmotné a nehmotné. Z uvedeného ustanovení je pak jasné, že zákon přímo počítá s tím, že předmětem podílového spoluvlastnictví může být i nehmotná věc. A to se i specificky projevuje ve speciální úpravě, konkrétně v § 32 odst. 3,4 z. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, kdy předmětem spoluvlastnictví může být podíl v obchodních korporacích, který je nehmotnou věcí.

### **6.1.3 Věci zastupitelné a zužitelné**

Předmětem podílového spoluvlastnictví mohou být i zastupitelné a zužitelné věci. Jako příklad lze uvést založení společnosti podle § 2716 ObčZ, kdy ve spojení s § 2719 ObčZ se peníze, zužitelné věci i věci druhově určené stávají podílovým spoluvlastnictvím společníků. Při zániku se v rámci vypořádání na společný majetek užijí subsidiárně ustanovení o podílovém spoluvlastnictví.

## **6.2 Obsah podílového spoluvlastnictví**

Obsahem podílového spoluvlastnictví jsou práva a povinnosti spoluvlastníků. Obecně se rozdělují na práva a povinnosti, které vznikají mezi spoluvlastníky a třetími osobami z právních jednání, které se týkají společné věci. Práva a povinnosti, které se týkají správy společné věci. A práva a povinnosti, které vznikají mezi spoluvlastníky navzájem nebo mezi spoluvlastníky a třetími osobami ve vztahu k spoluvlastnickému podílu. Souhrnně jsou pak zařazeny v ObčZ. do § 1126-1139.

### **6.2.1 Solidarita spoluvlastníků**

Ustanovení § 1127 ObčZ upravuje práva a povinnosti spoluvlastníků a třetích osob z právních jednání týkajících se společné věci, založením solidarity (aktivní, pasivní) spoluvlastníků. Konkrétně toto ustanovení stanovuje, že všichni spoluvlastníci jsou oprávněni a povinni společně a nerozdílně (solidarita),

---

<sup>38</sup> Králík, M.: Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 35-36

z právních jednání týkajících se společné věci. Obdobnou formulaci obsahovalo ustanovení § 139 odst. 1 ObčZ 1964, ale například OZO podobné ustanovení neměl.

Zákon nám přímo nespécifikuje, co si pod pojmem právního jednání ke společné věci, dle ustanovení § 1127 ObčZ, máme představit a stejně tak tomu bylo i v ObčZ 1964 dle § 139 odst. 1. Z toho důvodu musíme vycházet z judikatury. Nejvyšší soud ve svém usnesení jednak stanovil, že pojem právního jednání ke společné věci převažuje svým rozsahem hospodaření se společnou věcí a řadí se zde v zásadě všechna právní jednání, která zasahují do právního postavení spoluvlastníků. (39) Byť se zmíněná judikatura týkala ustanovení § 139 odst. 1 ObčZ 1964, můžeme ji použít i na § 1127 ObčZ, protože jak již bylo zmíněno výše, tato ustanovení si vzájemně v odpovídají, došlo v zásadě jen ke změně použitých slov (právní úkon/jednání). Z výše uvedeného pak dojdeme k závěru, že i když je § 1127 v ObčZ řazen pod správu společné věci, i zde pojem právních úkonů ke společné věci bude širší než daná správa společné věci.

Právní jednání ke společné věci literatura dále vymezuje i negativně. O právní jednání ke společné věci se dle ustanovení § 1127 nejedná v případě, kdy se právní jednání týká jenom spoluvlastnického podílu. Což ale vychází i ze samotné dikce ustanovení, které se vztahuje pouze k právnímu jednání společné věci, a ne spoluvlastnického podílu, který pouze vyjadřuje míru účasti spoluvlastníků na podílovém spoluvlastnictví. Dalším příkladem jsou právní jednání, kterým subjekty věc teprve nabývají do podílového spoluvlastnictví.<sup>39</sup> To se dá ukázat na jednoduchém příkladu. Představme si, že tři subjekty se rozhodnou společně koupit loď do podílového spoluvlastnictví a na základě toho uzavřou kupní smlouvu s jiným subjektem. Takové právní jednání teprve zakládá podílové spoluvlastnictví a nezakládá pasivní ani aktivní solidaritu, tak jak je to míněno v ustanovení § 1127, jinými slovy, takové právní jednání nemůže založit pasivní solidaritu spoluvlastníků na zaplacení kupní částky, protože podílové spoluvlastnictví ke společné věci ještě fakticky nevzniklo.

Literatura a soudní praxe pak pod § 1127 zařazuje mimo právní jednání analogicky i jednání s protiprávním základem, jako je způsobení škody a objektivní

---

<sup>39</sup> Králík, M.: Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 123-124

stav čili například bezdůvodné obohacení s tím, že se vztahují ke společné věci.<sup>40</sup> Což mi ale přijde zcela logické, jelikož zmíněné ustanovení zákona vyjadřuje vztah ke třetím osobám a oddělit právní jednání od jednání s protiprávním základem či objektivního stavu mi přijde zbytečně složité.

### **6.2.2 Pasivní solidarita**

Jak již bylo zmíněno výše, ustanovení § 1127 ObčZ zakládá spoluvlastníkům aktivní a pasivní solidaritu z právních jednání týkajících se společné věci přímo ze zákona. Stejně jako v ObčZ 1964, i nynější platná úprava občanského zákoníku neobsahuje konkrétní ustanovení o pasivní solidaritě v oddílu o podílovém spoluvlastnictví. Opět se nejedná o žádnou překážku, neboť ani vznik podílového spoluvlastnictví nemá speciální úpravu v zákoně a použijí se ustanovení o vzniku vlastnictví, jak bylo uvedeno v předchozích kapitolách. Stejně tak je tomu i u pasivní solidarity, která je obecně upravena v ustanovení § 1872 ObčZ. Pasivní solidarita je ve zmíněném ustanovení § 1872 charakterizována tak, že v případě, kdy několik dlužníků je zavázáno plnit společně a nerozdílně neboli solidárně, pak jsou povinni plnit jeden za všechny a všichni za jednoho. Jinými slovy, všichni spoludlužníci jsou solidárně vázáni k celému dluhu a v případě, že by ho kterýkoliv ze spoludlužníků splnil, pak dojde k zániknutí celého závazku. Stejně tak věřitel může požadovat celé plnění nebo jen částečné plnění po kterémkoliv ze spoludlužníků. Je to tedy maximálně výhodné pro osobu věřitele, protože v případě, kdy jeden ze spoludlužníků fakticky není schopen dluh splnit, tak se může k plnění obrátit na jiného nebo více spoludlužníků.

Pasivní solidarita podílových spoluvlastníků je založena na základě právního jednání ke společné věci, které vychází ze správy společné věci nebo nakládání s ní. Jako typický příklad uvádí literatura uzavření smlouvy o dílo, kterou dochází k úpravě nemovitosti. Smluvními stranami jsou na straně objednatele podíloví spoluvlastníci a zhotovitel je jiný subjekt, přičemž právě na základě pasivní solidarity může požadovat zaplacení ceny díla zhotovitel po kterémkoliv ze spoluvlastníků, nehledě na velikost jejich podílů. Pak logicky může vzniknout otázka, jestli může plnění věřitel požadovat i po menšinovém spoluvlastníkovi,

---

<sup>40</sup> Králík, M.: Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 125

který smlouvu nepodepsal a nesouhlasil s jejím podpisem. Jinými slovy, jestli se právní důsledky takového právního jednání vztahují i vůči němu. V praxi by tomu tak bylo, tedy i po menšinovém spoluvlastníkovi, který smlouvu nepodepsal a nesouhlasí s ní, může zhotovitel požadovat zaplacení ceny. V takovém případě by totiž došlo k uzavření smlouvy na základě principu majority, který umožňuje platnost a závaznost smlouvy pro všechny spoluvlastníky, i přes nesouhlas menšinového spoluvlastníka.<sup>41</sup> Principu majority pak bude věnována samostatná podkapitola.

Jak již bylo řečeno výše, na základě pasivní solidarity stanovené ustanovením § 1127 ve spojení s § 1872 může věřitel požadovat splnění dluhu po kterémkoliv ze spoluvlastníků, a to neohledně na velikost jeho spoluvlastnického podílu. Velikost tohoto spoluvlastnického podílu je však důležitá v následném vyrovnání mezi spoluvlastníky. K tomu dochází v situaci, kdy třeba jen jeden spoluvlastník splnil dluh v plné výši nebo splnil víc, než plnit měl ve vztahu k jeho spoluvlastnickému podílu, a s odkazem na ustanovení § 1876 odst. 2 ObčZ by mu náležela náhrada od ostatních spoluvlastníků. Obecně pak platí, že se spoluvlastníci vyrovnají na základě velikosti jejich spoluvlastnických podílů v případě, že neexistuje jiná platná dohoda o vypořádání, kterou mezi sebou spoluvlastníci uzavřeli.

Stejně tak pasivní solidaritu může založit i protiprávní jednání (náhrada škody) ke společné věci nebo objektivní stav (bezdůvodné obohacení) v režimu dle § 1127. I v těchto případech je možno požadovat plnění od kterémkoliv z podílových spoluvlastníků, a to bez ohledu na výši jejich spoluvlastnického podílu nebo zavinění, což Nejvyšší soud judikoval přímo ve svém rozsudku. Předmětem sporu bylo vydání bezdůvodného obohacení žalovaným, které vzniklo z nájemní smlouvy, kdy nájemce platil za nájem víc, než dovoľovala speciální právní úprava. Bezdůvodného obohacení se dopustili dva podíloví spoluvlastníci s různou velikostí spoluvlastnických podílů. Žalovaným byl právě jeden ze spoluvlastníků, po kterém se požadovalo uhrazení plné částky, přičemž ten pak namítal, že by měl platit jen co do velikosti jeho spoluvlastnického podílu. Soud následně rozhodl, že i v případě bezdůvodného obohacení se zakládá pasivní solidarita ve smyslu § 139 odst. 1 ObčZ 1964<sup>42</sup> a vydání bezdůvodného obohacení je možno požadovat po

---

<sup>41</sup> Králík, M.: Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 126

<sup>42</sup> Jak bylo již zmíněno výše, § 139 odst.1 odpovídá § 1127 ObčZ

kterémkoliv z podílových spoluvlastníků, nehledě na velikost jejich podílů. A jak již i bylo výše zmíněno, velikost podílu je důležitá až pro případné vyrovnání mezi spoluvlastníky.<sup>43</sup> Zmíněný příklad z judikatury zcela jasně dokazuje to, že ustanovení § 1127 se má chápat širěji, než se může na první pohled zdát z jeho dikce.

### 6.2.3 Aktivní solidarita

Vedle pasivní solidarity stojí aktivní solidarita. Stejně jako tomu bylo u pasivní solidarity, zvláštní ustanovení o aktivní solidaritě spoluvlastníků v zákoně nenajdeme, a proto je nutné použít obecnou úpravu v ustanovení § 1877 ObčZ. U pasivní solidarity měli podíloví spoluvlastníci postavení spoludlužníků, logicky pak u aktivní solidarity mají postavení spoluvěřitelů. Aktivní solidarita je založena na tom, že dlužník je vázán plnit několika solidárním věřitelům s tím, že kterýkoliv z nich může požádat o celé plnění po dlužníkovi. Respektive dlužník je povinen plnit tomu, kdo o to požádal první. Zároveň, jakmile dlužník splní v plném rozsahu věřiteli, který o to zažádal první, pak celý dluh zaniká a ostatní solidární věřitelé už plnění po dlužníkovi požadovat nemohou. To je výhodné pro obě strany, a možná víc pro dlužníka. Ten si může vybrat, komu by chtěl plnit nebo tomu, kdo o to požádal první s tím, že mu stačí splnit v plném rozsahu jen jednou.

Aktivní solidarita se plně aplikuje i na podílové spoluvlastníky, kteří jsou solidární věřitelé. Komentářová literatura pak hovoří o principu prevence, kdy kterýkoliv ze spoluvlastníků (solidárních věřitelů) může samostatně uplatnit právo na plnění pohledávky vůči dlužníkovi ve vztahu ke společné věci, případně podat žalobu soudu s tím, že jim v tom pouze brání princip prevence. Ten je založen na tom, že ostatní toto právo nemůžou uplatnit v případě, že ho již některý ze spoluvlastníků uplatnil.<sup>44</sup> Tedy odpovídá to ustanovení o aktivní solidaritě, kdy pouze ten první ze solidárních věřitelů může požadovat plnění a splněním dluhu závazek zaniká.

Stejně jako tomu bylo u pasivní solidarity, tak i aktivní solidarita se nevztahuje pouze na právní jednání ke společné věci, ale i na protiprávní jednání ke společné věci. To se projevuje nárokem na náhradu škody, která byla způsobena

---

<sup>43</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2003, sp. zn. 33 Odo 85/2002

<sup>44</sup> páčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 488

třetí osobou na společné věci, s tím, že právo požadovat náhradu škody u soudu může kterýkoliv z podílových spoluvlastníků, a to neohledně na velikost jeho spoluvlastnického podílu.<sup>45</sup> Tohle právo logicky vychází ze samotné podstaty podílového spoluvlastnictví, kdy podíloví spoluvlastníci mají nerozdílně a společně vlastnická práva ke společné věci. Přičemž opět se zde uplatňuje princip prevence tak, že v momentě, kdy jeden ze spoluvlastníků uplatní svůj nárok na náhradu škody u soudu, další spoluvlastník ho uplatnit nemůže.

### 6.3 Správa společné věci

Hospodaření se společnou věcí byl pojem, který byl užit v ustanovení § 139 odst. 2 ObčZ 1964. Byl to pojem poněkud širší, který zahrnoval jednak správu společné věci, dále užívání společné věci, změny společné věci (oprava, úprava, údržba) a investice do společné věci. V záležitostech o hospodaření se společnou věcí bylo obecně rozhodováno prostou většinou<sup>46</sup>, a lze je chápat jako záležitosti běžné správy. O důležité změně společné věci neboli o mimořádné správě platila stejná pravidla rozhodování, nicméně přehlasovaný spoluvlastník mohl podat žalobu soudu s cílem změnit rozhodnutí. V ObčZ se užívá pojem správy společné věci, který je upraven v ustanoveních § 1126-1139, kategoricky je dělíme na záležitosti běžné a mimořádné správy s tím, že pro rozhodnutí o záležitostech mimořádné správy je stanovena kvalifikovaná většina dvou třetin hlasů. Z výše uvedeného je pak jasné, že oproti předešlé právní úpravě občanského zákoníku došlo ke značnému posunu. Zejména správa společné věci byla dosti rozšířena co do kvality i počtu ustanovení.

Právo podílového spoluvlastníka podílet se na správě společné věci je upraveno v § 1126. Z dikce prvního odstavce zmíněného ustanovení mají všichni podíloví spoluvlastníci právo podílet se na správě společné věci. Zde se vychází z ustanovení § 833 OZO, které přiznávalo všem spoluvlastníkům právo na správu společné věci navenek. V ustanovení § 1126 odst. 2 se pak stanoví, že při rozhodování o společné věci se hlasy počítají dle velikosti podílu spoluvlastníků. Je to ale nutné chápat tak, že toto pravidlo se uplatní jen v případech, které se vztahují ke správě společné věci, a to za předpokladu, že zákon ve zvláštních

---

<sup>45</sup> Králík, M.: Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 137-138

<sup>46</sup> Pokud samozřejmě neměli uzavřenou dohodu mezi spoluvlastníky

případech nestanoví jinak nebo neexistuje jiná dohoda mezi spoluvlastníky, která by hlasování upravovala jinak.<sup>47</sup>

### **6.3.1 Rozhodování o běžné správě společné věci**

Rozhodování o běžné správě společné věci je upraveno v ustanovení § 1128 ObčZ. Zmíněné ustanovení zákona nám upravuje princip majorizace při rozhodování, což znamená, že se obecně o běžné správě společné věci rozhoduje většinou hlasů. Nicméně nelze to chápat tak, že je to jediné pravidlo (nebo postup), od kterého se nelze odchýlit. Toto obecné pravidlo se totiž uplatní v případě, že neexistuje platná dohoda mezi spoluvlastníky o rozhodování. Proto je dobré tuto problematiku podrobněji probrat.

#### **6.3.1.1 Dohoda spoluvlastníků o běžné správě společné věci**

Jak již bylo zmíněno výše, obecný princip majorizace se nedá chápat jako kogentní pravidlo, od kterého by se nedalo odchýlit ve vztahu k běžné správě společné věci. Což vychází i ze samotné podstaty institutu podílového spoluvlastnictví a jeho chápání v občanském zákoníku, kdy se zákonná ustanovení zásadně použijí v případech, kdy nebyla uzavřena platná dohoda mezi podílovými spoluvlastníky. Takových příkladů má práce obsahuje nesčetně, jako je například dohoda mezi spoluvlastníky o velikosti podílů, rozdělení plodů a užitků nebo při vzniku podílového spoluvlastnictví. Z výše uvedeného pak lze usoudit, že i při běžné správě společné věci by si mohli způsob rozhodování spoluvlastníci upravit odlišně od zákona, a to právě na základě dohody mezi nimi. Ke stejnému závěru lze dojít také z judikatury, která označuje dohodu mezi spoluvlastníky jako hlavní nástroj pro úpravu spoluvlastnických vztahů.<sup>48</sup>

Taková dohoda nevyžaduje konkrétní formu, může být tedy uzavřena písemně, ústně i konkludentně a může být uzavřena na dobu určitou nebo neurčitou. Aby ale tato dohoda byla platná, vyžaduje se souhlas všech podílových

---

<sup>47</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 484

<sup>48</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 2011, sp. zn. 22 Cdo 4455/2008



spoluvlastníků, pokud by byť jen jeden ze spoluvlastníků nesouhlasil, pak by tato dohoda byla neplatná.<sup>49</sup>

### 6.3.1.2 Princip majorizace

Princip majorizace se uplatní v případě, že neexistuje žádná platná dohoda mezi spoluvlastníky o běžné správě společné věci, protože jak již bylo výše zmíněno, taková dohoda by nahrazovala dispozitivní pravidlo stanovené v ustanovení § 1128 odst. 1 ObčZ. Princip majorizace je postaven na tom, že o běžné správě společné věci je rozhodováno většinou hlasů. Ty se pak odvíjí od velikosti spoluvlastnického podílu. Jinými slovy, počet spoluvlastníků při rozhodování nehraje žádnou roli, hlavní je velikost jejich spoluvlastnických podílů. V praxi pak zcela běžně může nastat situace, kdy většinu hlasů má právě jeden spoluvlastník, je tedy většinovým spoluvlastníkem, a jeho rozhodnutí převyšuje zbytek, kteří mají menší podíly.

Z výše uvedeného pak platí, že menšinová spoluvlastníci se ve správě společné věci vždy řídí rozhodnutím většinového spoluvlastníka (nebo spoluvlastníků) i přesto, že by s takovým rozhodnutím nesouhlasili. Při jejich nesouhlasu jim tedy nevzniká nárok na to, aby se žalobou domáhali u soudu jiného rozhodnutí nebo neplatnosti takového rozhodnutí. I z tohoto pravidla však existuje výjimka.

Tuto výjimku nalezneme v odstavci 2 a 3 § 1128. Ty stanoví, že rozhodnutí o správě společné věci většinovým rozhodnutím mají právní účinky pro všechny podílové spoluvlastníky v případě, že byli o potřebě takového rozhodnutí vyrozuměni všichni spoluvlastníci. Takové vyrozumění není potřeba v situaci, kdy by se muselo rozhodnout o neodkladné záležitosti. A právě u neodkladného rozhodnutí o správě společné věci může ten spoluvlastník, který byl při rozhodnutí opominutý, navrhnout soudu, aby právní důsledky vůči němu nevyvolaly. A to za předpokladu, že by takové rozhodnutí neměl spravedlivě snášet. Opominutý spoluvlastník má pak třicetidenní lhůtu na to, aby takový návrh podal soudu. Jedná se o objektivní lhůtu, která běží ode dne přijetí rozhodnutí. Pokud o rozhodnutí opominutý spoluvlastník nebyl uvědoměn, pak mu běží subjektivní lhůta od doby, kdy se o něm dozvěděl nebo se o něm dozvědět měl. Jinak mu toto právo zaniká.

---

<sup>49</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 49

Z výše uvedeného lze ale vyvodit, že se bude jednat jen o ojedinělé případy. Komentářová literatura uvádí příklad, kdy spoluvlastník svým jednáním způsobí škodu na společné věci, a vyvolá tím potřebu okamžitě rozhodnout. V takovém případě by rozhodnutí nemělo mít právní účinky vůči opominutému spoluvlastníkovi.<sup>50</sup>

### **6.3.1.3 Rozhodnutí soudem**

O záležitostech běžné správy může rozhodnout soud, a to na základě žaloby, kterou podá soudu jeden z aktivně legitimovaných spoluvlastníků. Tuto možnost konkrétně upravuje ustanovení § 1139 odst. 2 ObčZ. Zmíněné ustanovení řeší situaci, kdy nedošlo k dosažení většiny pro přijetí daného rozhodnutí. U rozhodování o běžné správě je potřeba prosté většiny, pokud není ujednáno jinak dohodou. V praxi k tomu dochází v případech, kdy počtu hlasů pro přijetí rozhodnutí nebylo vůbec dosaženo čili jeden spoluvlastník rozhodnutí navrhl a ostatní se třeba vůbec nevyjádřili. Případně jsou počty hlasů na obou stranách stejné, to znamená, že předpoklad pro přijetí daného rozhodnutí, což je prostá většina, není naplněn. Stejně tak se tento nárok uplatní i u rozhodování v záležitostech mimořádné správy nenaplněním kvalifikované většiny dvou třetin hlasů. S ohledem na zmíněné bych chtěl ale zdůraznit, že se to nebude týkat taxativně vymezených případů dle § 1132, u kterých je pro přijetí rozhodnutí potřeba všech hlasů. Tady stačí jenom zmínit, že se od daného ustanovení nedá odklonit vzhledem k jeho závažnosti, blíže se této problematice budu věnovat níže.

### **6.3.2 Formy běžné správy společné věci**

Pro úplnost kapitoly je nutné vymezení konkrétních forem běžné správy společné věci. Zde řadíme užívání společné věci, náklady na společnou věc a nájemní vztahy.

---

<sup>50</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 493

### 6.3.2.1 Užívání společné věci

Užívání společné věci se v minulosti kategoricky zařazovalo pod hospodaření společné věci. Stejně tak se řadí k běžné správě věci ve smyslu § 1128 ObčZ. To potvrdil i rozsudek Nejvyššího soudu. Problém ve sporu byl ten, že soudy prvního i druhého stupně řešily otázku užívání společné věci (nemovitosti) ve vztahu k ustanovení § 1120 ObčZ, tedy ustanovení o plodech a užicích v podílovém spoluvlastnictví. Nejvyšší soud argumentoval tím, že užitek nemovitosti by bylo nájemné, a nikoliv samotné užívání společné věci. Zároveň potvrdil, že užívání společné věci řadíme pod správu společné věci, která podléhá principu majorizace (54). Specificky si formu užívání společné věci spoluvlastníci určí na základě dohody, většinového rozhodnutí nebo rozhodnutím soudem ve smyslu § 1139 odst. 2 ObčZ. Jak již bylo zmíněno výše, primárně si poměry spoluvlastníci mezi sebou upravují dohodou. Dle zmíněných způsobů mohou spoluvlastníci jednoho nebo více spoluvlastníků z užívání společné věci částečně, ale i úplně vyloučit. Obecně pak přísluší náhrada tomu, kdo byl z užívání věci vyloučen, tuto náhradu si v praxi určí v dohodě nebo je součástí většinového rozhodnutí.

Literatura uvádí tři základní modifikace užívání společné věci, které jsou založeny na výše zmíněných způsobech. Jednak jednotliví spoluvlastníci užívají konkrétní části společné věci, kupříkladu ve dvoupatrovém domě dvou spoluvlastníků každý užívá jedno patro. Dále jeden ze spoluvlastníků užívá společnou věc výlučně, přičemž ostatním spoluvlastníkům je určena kompenzace za to, že jsou vyloučeni úplně z užívání věci. Posledním příkladem je střídavé užívání společné věci. Spoluvlastníci si určí, kdy a kdo bude společnou věc užívat v určitém období, například jeden z nich bude užívat chatku v horách přes léto, druhý přes zimu a třetí na podzim. A logicky pak dochází k jejich kombinacím.<sup>51</sup>

Důležitá otázka vzniká při nadměrném užívání společné věci spoluvlastníky, tedy tam, kde užívání společné věci spoluvlastníkem přesahuje velikost jeho spoluvlastnického podílu. Příklady uvedené v předchozím odstavci takovými přesahy jsou, nicméně jsou založeny na právním důvodu. Právním důvodem v tomto případě je dohoda mezi spoluvlastníky, většinové rozhodnutí nebo rozhodnutí soudu a s tím spojena kompenzace za částečné nebo úplné vyloučení z užívání věci. Pokud by takový právní důvod vůbec neexistoval, pak by

---

<sup>51</sup> Králík, M.: Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 164-165

se na užitky, které spoluvlastník získal nadměrným užíváním věci vzhledem k výši spoluvlastnického podílu, použila ustanovení o bezdůvodném obohacení. Z takového jednání tedy vzniká nárok dotčeným spoluvlastníkům na podání žaloby pro vydání bezdůvodného obohacení.

### 6.3.2.2 Náklady na společnou věc

Odborná literatura řadila pod pojem hospodaření se společnou věcí, dle již zmíněného ustanovení § 139 odst. 2 ObčZ 1964, opravy, úpravy, údržby a změny společné věci, a dále investice do společné věci a náklady na věc. Oprava se vyžadovala v situaci, kdy hrozilo poškození nebo jakékoliv snížení hodnoty společné věci. Opravou se pak uvede do původního stavu. Úpravou se do společné věci zasahovalo tak, že mělo dojít k jejímu zlepšení nebo obdobné změně s tím, že se neměla měnit její podstata. Údržba pak vyjadřovala jistou pravidelnost, cílem je zejména zachovat hodnotu společné věci. Změnu je nutno chápat ve vztahu k hospodaření společné věci, tedy má to být taková změna, kterou je možno přijmout principem majorizace, případně na základě dohody.<sup>52</sup>

Souhrnně se tyto pojmy řadí pod náklady na společnou věc dle ObčZ. O nákladech na společnou věc platí, že za jejich vynaložení přísluší spoluvlastníkovi náhrada v případě, že o vynaložení nákladů bylo rozhodnuto ve smyslu ustanovení § 1128. Tedy rozhodnutím, které bylo přijato prostou většinou nebo na základě dohody mezi spoluvlastníky s tím, že pokud si nestanoví výši úhrady mezi spoluvlastníky, pak se tato částka bude odvíjet od velikosti jejich spoluvlastnických podílů. Stejně tak předpokládám, že tomu bude i na základě rozhodnutí soudu ve smyslu ustanovení § 1139 odst. 2. Samostatně je upraven případ, kdy jeden ze spoluvlastníků vynaložil náklady na společnou věc bez toho, aby o tom vyrozuměl nebo získal souhlas od ostatních spoluvlastníků, konkrétně se jedná o ustanovení § 1136. Pokud vynaložený náklad společnou věc zhodnotil a byl ku prospěchu ostatním spoluvlastníkům, pak mu náleží náhrada v poměru ke zhodnocení společné věci. Stejně tak mu přísluší náhrada za nutné náklady, které vynaložil spoluvlastník pro záchranu společné věci. Zmíněné ustanovení vyjadřuje pokrok vůči předešlé úpravě, protože v situaci zmíněné výše by se postupovalo dle ustanovení o

---

<sup>52</sup> Králík, M.: Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 158-159

bezdůvodném obohacení. V současné právní úpravě je tato situace předpokládána a zařazena kategoricky do oddílu o podílovém spoluvlastnictví.

V závěru je ještě dobré zmínit užší chápání vyrozumění spoluvlastníka o rozhodnutí dle ustanovení § 1128 odst. 2 ve vztahu k investicím do společné věci. Tedy aby takové rozhodnutí mělo právní účinky vůči spoluvlastníkovi, respektive aby mu nevznikl nárok na podání žaloby soudu s tím, že vyrozuměn nebyl a domáhal se toho, aby takové rozhodnutí vůči němu nemělo právní účinky. Komentář se k této problematice vyjadřuje tak, že nelze pouze sdělit základní informace o rozhodnutí, ale že musí konkrétně spoluvlastníky vyrozumět o druhu a výši investic.<sup>53</sup> Zde je nejspíš větší požadavek na informování spoluvlastníka kvůli závažnosti zásahu rozhodnutí, protože zejména u investic člověk potřebuje dostatek informací na to, aby mohl učinit informované rozhodnutí. Takže je zde poskytována větší ochrana pro menšinové spoluvlastníky.

### 6.3.2.3 Nájemní vztahy

Nájemní vztahy kategoricky spadaly do hospodaření se společnou věcí dle ustanovení § 139 odst. 2 ObčZ 1964. Spadalo tam nejen uzavření nájemních smluv ke společné věci, tedy bytovému nebo nebytovému prostoru, ale dále i například zvýšení nájmu nemovitosti, která byla předmětem podílového spoluvlastnictví. Panovala zde určitá omezení a to tak, že nájemní smlouvy podléhaly principu majorizace, respektive k uzavření platné nájemní smlouvy se vyžadoval souhlas nadpoloviční většiny, případně byla uzavřena na základě dohody nebo na základě rozhodnutí soudu. Jinými slovy, většinový spoluvlastník mohl uzavřít nájemní smlouvu týkající se části společné věci a k její platnosti se nevyžadoval podpis menšinového spoluvlastníka. Nicméně pokud by menšinový spoluvlastník uzavřel nájemní smlouvu o své části nemovitosti (např. jeho bytu) a neměl souhlas ostatních spoluvlastníků, pak by tato smlouva byla neplatná, byť by tato část odpovídala výši jeho spoluvlastnického podílu.<sup>54</sup> Z výše uvedeného se dá dospět k závěru, že nájemní vztahy obecně podléhaly režimu většinového rozhodnutí a v konečném důsledku byl menšinový spoluvlastník v ne moc výhodné pozici,

---

<sup>53</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 560-561

<sup>54</sup> Králík, M.: Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 174-176

respektive neměl k dispozici nástroje soudní ochrany v případě, že byl spoluvlastníky přehlasován.

V ObčZ pak došlo ke značnému posunu ve vztahu k problematice nájemních vztahů spoluvlastníků, a to zejména existencí § 1129 a § 1132. První ze zmíněných ustanovení se týká mimořádné správy, kdy pro přijetí rozhodnutí je třeba dosažení kvalifikované většiny dvou třetin spoluvlastníků, přičemž v případě, že je spoluvlastník přehlasován nebo opomenut, může podat návrh soudu, aby rozhodnutí změnil. Druhé ustanovení podmiňuje platnost rozhodnutí souhlasem všech spoluvlastníků u záležitostí, které omezují práva spoluvlastníků na dobu delší než deset let. Tato ustanovení zmiňují zejména proto, že rozhodnutí o nájemních vztazích, vzhledem k povaze rozhodnutí, mohou spadat pod režim řádné správy, mimořádné správy a případně jsou podmíněny souhlasem všech spoluvlastníků. A v konečném důsledku dochází k rozšíření nástrojů soudní ochrany pro menšinové spoluvlastníky. Režim ustanovení § 1132 je poměrně jasný, bude se nejspíše týkat uzavření nájemních smluv na dobu delší než deset let. Režim řádné a mimořádné správy už tak jasný není. Komentář se k tomu vyjadřuje tak, že vždycky bude nutné případ posoudit dle konkrétních skutečností. O záležitosti běžné správy se bude jednat zejména tam, kde budou nájemní smlouvy uzavírány na kratší dobu. Stejně tak, pokud se rozhodnutí bude týkat oprav, úprav a údržby pronajaté věci. V režimu mimořádné správy pak bude například uzavírání nájemních smluv, které pro svou závažnost a vzhledem k okolnostem budou potřebovat souhlas kvalifikované většiny.<sup>55</sup> Dané členění by pak v praxi nemělo dělat problémy a v případném sporu bude muset soud přihlížet ke konkrétním skutečnostem.

### **6.3.3 Mimořádná správa společné věci**

K významné změně oproti předešlé právní úpravě ObčZ 1964 (§ 139 odst. 3) došlo v pojmu mimořádné správy společné věci. Kdysi se jednalo o důležitou změnu věci, kdy spoluvlastníci přehlasovaní z rozhodnutí o takové změně mohli podat návrh soudu, aby dané rozhodnutí změnil. Co se myslí důležitou změnou věci, zákon blíže nespécifikoval. Z literatury vychází, že ani soudní praxe to příliš nevyjasnila a často se názory na danou problematiku rozcházel. Obecně se jednalo o změnu podstaty

---

<sup>55</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 564-565

společné věci při hospodaření s ní.<sup>56</sup>

Výrazným pokrokem je úprava mimořádné správy v ObčZ, konkrétně v ustanovení § 1129 odst. 1. Zde se jedná o rozhodnutí o významné záležitosti, které se týká společné věci. Zákonodárce pak uvádí demonstrativní výčet těchto významných záležitostí a to tak, že dojde k podstatnému zhoršení, zlepšení, zpracování nebo změně účelu společné věci. Tento výčet je důležitý zejména pro sjednocení soudní praxe a dle mého názoru se jedná o pozitivní změnu.

Další podstatnou změnou je stanovení kvalifikované většiny pro přijetí rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci. Pro přijetí daného rozhodnutí je potřeba dvoutřetinová většina všech hlasů. Jedná se tedy o další odlišení od běžné správy, u které je potřeba prosté většiny všech hlasů. Což mi přijde zcela logické, neboť se poměrně zásadně zasahuje do poměrů spoluvlastníků a tyto případy jsou dosti ojedinělé. V případě, že se kvalifikovaná většina pro souhlas nedosáhne, se mohou spoluvlastníci v dané záležitosti obrátit na soud, který na základě žaloby o věci rozhodne.

Soudní ochrana přehlasovaného spoluvlastníka je stanovena v § 1129 odst. 2. Jedná se o situaci, kdy bylo přijato rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci kvalifikovanou většinou. Přehlasovaný spoluvlastník má nárok na podání žaloby soudu, aby dané rozhodnutí změnil, a současně může navrhnout, aby byl pozastaven výkon daného rozhodnutí. S tím souvisí závažnost zásahu do spoluvlastnických poměrů rozhodnutím v rámci mimořádné správy, zejména s ohledem na potenciální újmy, které by takové rozhodnutí mohlo vyvolat přehlasovanému spoluvlastníkovi. A právě z tohoto důvodu může spoluvlastník požadovat pozastavení výkonu takového rozhodnutí. Problém však nastává při určení aktivní legitimace dané žaloby. Není pochyb o tom, že je aktivně legitimován přehlasovaný spoluvlastník neboli ten, který měl při hlasování o rozhodnutí odlišné stanovisko, než na kterém se shodla kvalifikovaná většina. Problematická je ale otázka opominutého spoluvlastníka, o kterém jsem psal v souvislosti s běžnou správou.

Ten se totiž rozhodování vůbec neúčastnil, nebyl o něm ani vyrozuměn a tím v konečném důsledku nebyl přehlasován. Dle mého názoru by pak bylo nelogické, aby tento spoluvlastník měl horší postavení než spoluvlastník, který se

---

<sup>56</sup> Králík, M.: Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 178-180

hlasování účastnil. Stejný názor sdílí i komentářová literatura, podle které by se mělo ustanovení o soudní ochraně přehlasovaného spoluvlastníka analogicky použít na opominutého spoluvlastníka.<sup>57</sup>

#### **6.3.4 Rozhodnutí podmíněné souhlasem všech spoluvlastníků**

Samostatný režim mají rozhodnutí natolik závažná svým zásahem do spoluvlastnických vztahů, že jsou podmíněná souhlasem všech spoluvlastníků. Konkrétně jsou upraveny taxativním výčtem v ustanovení § 1132 ObčZ. Jedná se o typy rozhodnutí, kterými věc zatíží, nebo se takovým rozhodnutím ruší zatížení společné věci. Stejně tak rozhodnutí, která omezí spoluvlastnická práva ke společné věci na dobu delší než deset let. Podobné ustanovení nenajdeme v ObčZ 1964 ani v OZO. Dle mého názoru se jedná o pozitivní změnu, protože menšinová spoluvlastníci jsou takto v závažných záležitostech chráněni absolutně. Absolutní ochranou myslím to, že v případě nedosažení potřebného počtu hlasů, kterými jsou všechny hlasy, se neuplatní ustanovení § 1139 odst. 2, k němuž jsem se již vyjadřoval tak, že z povahy závažnosti zásahu by bylo nelogické takové rozhodnutí nahradit rozhodnutím soudu. Příkladem omezení spoluvlastnických práv na dobu delší než deset let jsem se již zabýval v části textu o nájemních vztazích. Může to být například uzavření nájemní smlouvy spoluvlastníky, která je na dobu určitou, a to delší než deset let. Stejně tak by se i logicky mělo jednat o uzavření smlouvy o pachtu na dobu určitou, opět na dobu delší než deset let.

Zatížením věci se pak bude zcela jednoznačně myslet zřízení služebností spoluvlastníky ke společné věci dle ustanovení § 1257 ObčZ. Literatura se zcela neshodne na dalších příkladech zatížení společné věci, přičemž obsáhlá judikatura k tomuto ustanovení také neexistuje, čemuž se není moc co divit, jelikož se bude jednat o ojedinělé příklady a obdobné ustanovení v předchozích právních úpravách neexistovalo. Komentářová literatura ještě nad to, co jsem uvedl výše jako příklady, uvádí zřízení zástavního práva a zřízení práva stavby.<sup>58</sup> V praxi by se tedy mělo jednat o věcněprávní zatížení věci.

---

<sup>57</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 581-582

<sup>58</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 602



### 6.3.5 Správce společné věci

Správu společné věci může za podílové spoluvlastníky vykonávat správce, což může být jeden ze spoluvlastníků, ale často i osoba stojící mimo spoluvlastnické vztahy. O zřízení správce se často uvažuje v případě, kdy správa společné věci spoluvlastníky není úplně vhodná. Například předmětem spoluvlastnictví mohou být rozsáhlé pozemky a pro rozhodování o každé záležitosti **běžné** i mimořádné správy by se muselo rozhodovat prostou či kvalifikovanou většinou. Proto je vhodné svěřit správu společné věci správci nebo správcům, kteří mají se správou majetku zkušenosti a v konečném důsledku mohou reagovat na situace lépe než spoluvlastníci, kteří takové zkušenosti nemají. V ObčZ je správce společné věci upraven v ustanovení § 1134 a následujících. Zde je vhodné upozornit na to, že ustanovení § 1134 upravuje volbu a odvolání osoby správce, o které spoluvlastníci rozhodují jako o záležitostech běžné správy. Volbou správce se ale pouze určuje osoba nebo osoby, které budou správu společné věci vykonávat, a samostatné je pak rozhodnutí o zřízení správce společné věci. Na tento rozdíl upozorňuji z toho důvodu, že ačkoliv volba a odvolání osoby správce se řídí pravidly rozhodování o běžné správě, tedy nadpoloviční většinou, k rozhodnutí o zřízení osoby správce může být potřeba nadpoloviční, ale i kvalifikovaná většina dvou třetin v závislosti na rozsahu funkcí správce. Jinými slovy, rozhodnutí o zřízení osoby správce může spadat do záležitostí běžné i mimořádné správy.

Nejvíce jasným způsobem zřízení správce společné věci je na základě souhlasu všech spoluvlastníků. Správce společné věci může být zřízen na základě rozhodnutí prosté nebo kvalifikované většiny, samozřejmě i dohodou spoluvlastníků a dále rozhodnutím soudu. Pokud se nedosáhne potřebné většiny pro přijetí daného rozhodnutí, pak se použije ustanovení § 1139 odst. 2 a na návrh jednoho ze spoluvlastníků rozhodne soud. Shodně může podat návrh soudu o vydání rozhodnutí přehlasovaný nebo opominutý spoluvlastník dle ustanovení § 1129 odst. 2. Komentářová literatura se k dané problematice vyjadřuje tak, že vzhledem k okolnostem a zejména k předmětu podílového spoluvlastnictví (hlavně ekonomické hodnotě společné věci) bude správce zřízen na základě rozhodnutí prosté nebo kvalifikované většiny.<sup>59</sup> S takovým závěrem já souhlasím. Volba správce se sice řídí pravidly rozhodování o záležitostech řádné správy, nicméně by

---

<sup>59</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 613

mi přišlo absurdní, kdyby se i o zřízení správce společné věci rozhodovalo prostou většinou s tím, že by mu mohly být svěřeny kompetence rozhodování o záležitostech mimořádné správy. Pak by zde panoval jistý nepoměr, který by mohl do značné míry znevýhodňovat menšinového spoluvlastníka.

O samotné volbě a odvolání se tedy rozhoduje buď rozhodnutím prosté většiny, dle dohody spoluvlastníků nebo rozhodnutím soudu. Logicky se může správce funkce vzdát a zaniká i smrtí této osoby. K tomu ještě doplním, že správce společné věci v ObčZ 1964 upraven nebyl vůbec. Volba, odvolání a zřízení správce společné věci se řídily ustanovením § 139 odst. 2 o hospodaření se společnou věcí. Opět tedy lze poukázat na značný posun oproti předešlé úpravě podílového spoluvlastnictví.

Může dojít i k situaci, kdy správu společné věci bude vykonávat několik správců. Ustanovení § 1137 přímo stanoví, že v případě plurality správců rozhodují o záležitostech prostou většinou, a to s tím, že každý správce má právě jeden hlas. V této souvislosti však může vyvstat otázka, zda se u případného nedosažení prosté většiny použije ustanovení § 1139 odst. 2. Komentářová literatura nabízí s ohledem na existující literaturu k věci dva pohledy na danou problematiku. Jednak by mohli prostou či kvalifikovanou většinou<sup>60</sup> spoluvlastníci o dané záležitosti rozhodnout a na základě toho rozhodnutí by pak správci jednali. Druhou možností je právě použití § 1139 odst. 2. Komentářová literatura se přiklání spíše k druhé možnosti, protože rozhodování o záležitostech správy je pouze modifikováno zřízením správce společné věci.<sup>61</sup> K takovému názoru bych se přiklonil i já. Myslím si, že v dané situaci není nutno speciálního postupu, který by věci zbytečně komplikoval. Je pak otázkou času, zda stejné stanovisko převezme i judikatura.

### **6.3.5.1 Právní postavení, práva a povinnosti správce**

Právní postavení správce je specificky určeno v ustanovení § 1135 ObčZ. Správce společné věci má tedy právní postavení příkazníka a uplatní se vůči němu ustanovení o příkazu čili ustanovení § 2430 a následující. Konkrétní rozsah práv a povinností správce by měl být primárně určen dohodou, nebo v rámci rozhodnutí

---

<sup>60</sup> V závislosti na okolnostech, tedy jestli by se rozhodnutí týkalo záležitostí běžné či mimořádné správy

<sup>61</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 643

spoluvlastníků, případně o nich rozhodne soud. Ustanovení § 1135 dává správci povinnost spoluvlastníkům správu společné věci vyúčtovat. To je ale obecná povinnost dána příkazníkovi ustanovením § 2435. Dle zmíněného ustanovení má příkazník povinnost podat zprávu o plnění příkazu, pokud o to příkazce požádá, tedy správce podá zprávu o výkonu správy společné věci na žádost spoluvlastníka. Dále na příkazce převede užitek z provedení daného příkazu, což v případě správy společné věci bude nejčastěji například nájem, který správce od nájemců vybral. A po provedení příkazu předloží příkazci vyúčtování.

Ustanovení § 1135 dále uzákoňuje právo náhrady nákladů účelně vynaložených správcem společné věci, které si může vybrat z výnosů spravované věci. Právě možnost vybrání výnosů ze spravované věci pro náhradu účelně vynaložených nákladů je speciální modifikace k obecnému ustanovení o příkazníkovi, které je stanoveno § 2436.

## **7. Zánik, zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví**

V této kapitole se budu věnovat zániku, zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. V této oblasti došlo k poměrně zásadním změnám oproti předchozím právním úpravám, zejména co se týče postupu soudu a úpravy dohod spoluvlastníků. Pozornost budu věnovat především likvidaci podílového spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků, rozhodnutím soudu a následně odkladu zrušení spoluvlastnictví.

### **7.1 Oddělení a zrušení spoluvlastnictví obecně**

Oddělení a zrušení spoluvlastnictví je dle ObčZ založeno na dobrovolnosti. Ustanovení § 1140 konkrétně stanoví, že nikdo nemůže spoluvlastníka nutit k setrvání v podílovém spoluvlastnictví. Dále kterýkoliv spoluvlastník může kdykoliv požádat o zrušení podílového spoluvlastnictví, případně může požádat o oddělení ze spoluvlastnictví, pokud se společná věc dá rozdělit.

Zmíněné ustanovení obsahuje i jistá omezení. Spoluvlastník nemůže žádat o zrušení nebo oddělení z podílového spoluvlastnictví v nevhodnou dobu nebo pouze k újmě ostatních spoluvlastníků. Zde je tedy stanovena určitá ochrana ostatních spoluvlastníků, aby daný spoluvlastník oddělením nebo zrušením spoluvlastnictví nezpůsobil újmu ostatním. Jedná se tedy o princip, na základě kterého spoluvlastníci nemohou být nuceni ve spoluvlastnictví setrvat, neměla by to totiž být jejich povinnost. Jedná se o obecný princip v právu globálně uznávaný. Předchozí právní úpravy takové ustanovení neobsahovaly, konkrétně § 142 odst. 2 ObčZ 1964 stanovil, že za určitých podmínek (z důvodů zvláštního zřetele) soud nezruší a nevypořádá spoluvlastnictví prodejem věci s následným finančním vyrovnáním a ani přikázáním věci. Odborná literatura se k dané problematice vyjádřila tak, že se jednalo o velice specifické případy, nicméně judikatura Nejvyššího soudu i Ústavního soudu tuto výjimku z principu dobrovolnosti potvrdila. Důvody zvláštního zřetele připadaly v úvahu při přikázání věci.<sup>62</sup> Ačkoliv taková výjimka z principu dobrovolnosti existovala, soudy tento princip akceptovaly a použily na ostatní případy, i když v zákoně ve vztahu k podílovému spoluvlastnictví uveden nebyl. Například soud by nezamítl žalobu o zrušení

---

<sup>62</sup> Králík, M.: Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, , s. 273-275

spoluvlastnictví v případě, že by se věc dala reálně rozdělit a spoluvlastníky vypořádat.

Ke zrušení podílového spoluvlastnictví může dojít na základě dohody mezi spoluvlastníky. Již několikrát bylo v mé práci připomínáno, že taková dohoda je primárním způsobem řešení spoluvlastnických vztahů a má nejvyšší význam. Ostatní režimy jsou pak stanoveny hlavně na základě absence dohody mezi spoluvlastníky. Dále o zrušení podílového spoluvlastnictví rozhoduje na návrh jednoho ze spoluvlastníků soud, a to v případě, že se spoluvlastníci mezi sebou nedohodnou.

## **7.2 Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků**

Jak již bylo zmíněno, ke zrušení podílového spoluvlastnictví by mělo primárně dojít uzavřením dohody mezi spoluvlastníky. Takový předpoklad byl již vyjádřen v předešlé právní úpravě, konkrétně se jednalo o ustanovení § 142 odst. 1 ObčZ 1964. Zmíněné ustanovení stanovilo, že o zrušení spoluvlastnictví rozhodne soud až v případě, kdy nedojde k dohodě spoluvlastníků o zrušení spoluvlastnictví. Stejně tomu je i dle ObčZ, a to ve smyslu ustanovení § 1141 ve spojení s § 1143, dle kterých dojde ke zrušení podílového spoluvlastnictví dohodou a pakliže k dohodě nedojde, o zrušení rozhodne na návrh jednoho ze spoluvlastníků soud.

Ustanovení § 1141 odst. 1 nám tedy stanoví, že spoluvlastníci mohou zrušit podílové spoluvlastnictví dohodou všech spoluvlastníků, přičemž tato dohoda musí obsahovat ujednání o způsobu vypořádání. U dohody, která se týká zrušení spoluvlastnictví nemovitosti nebo závodu, je obligatorně vyžadována písemná forma této dohody. Důležité je pak zmínit, což ostatně vyplývá i ze samotné dikce ustanovení, že zrušení podílového spoluvlastnictví nepodléhá principu majorizace, tak jak ho upravují § 1128 a § 1129, nejedná se tedy o záležitosti běžné či mimořádné správy, ale musí se dohodnout všichni spoluvlastníci. Tím se i jasně vymezují subjekty, kteří takovou dohodu uzavírají, těmi jsou všichni spoluvlastníci. Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví se týká celé společné věci, ne pouhé části. K tomu lze jednoduše dojít rozbořením druhého odstavce zmíněného ustanovení, kdy se spoluvlastníci vypořádají prodejem společné věci a následným rozdělením finančních prostředků, rozdělením společné věci nebo převodem vlastnických práv na jednoho ze spoluvlastníků. V následujících podkapitolách se

budu věnovat konkrétním formám vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků.

### 7.2.1 Vypořádání rozdělením společné věci

Dohoda o zrušení podílového spoluvlastnictví musí obsahovat ujednání o způsobu vypořádání, to je zásadní podmínka, kterou taková dohoda vyžaduje k její platnosti. Podíloví spoluvlastníci se o rozdělení věci mohou dohodnout libovolně, tím mám na mysli, že dané rozdělení věci nemusí odpovídat velikosti spoluvlastnických podílů. To se dá uvést na jednoduchém příkladu. Představme si, že tři spoluvlastníci mají různě velké spoluvlastnické podíly vztahující se ke společné věci, tyto spoluvlastníci si mohou v dohodě o zrušení spoluvlastnictví ujednat, že se vypořádají mezi sebou rozdělením věci na přesné tři díly. To ostatně vychází z povahy takové dohody a smluvní volnosti stran. K tomu okrajově ještě doplním, že taková možnost připadá v úvahu i při rozdělení společné věci soudem, respektive zákon to nevylučuje. Ustanovení § 1144 odst. 2 ObčZ dává možnost soudu rozdělit věc jinak, než by takové rozdělení odpovídalo velikosti spoluvlastnických podílů, ale pouze za předpokladu, že jim za to bude poskytnuta finanční náhrada. Z toho lze logicky dovodit, že primárně by soud měl věc rozdělit s ohledem na spoluvlastnické podíly. Tohle srovnání uvádím zejména z toho důvodu, že u rozdělení společné věci dohodou, kdy by rozdělení věci neodpovídalo velikosti spoluvlastnických podílů, není stanovena podmínka finanční náhrady. Ale opačně si pak logicky takovou náhradu spoluvlastníci mohou ujednat.

Nad výše uvedené ještě doplním, že v případě, kdy je finanční náhrada při rozdělení společné věci rozhodnutím soudu požadována, pak je v rámci řízení nutné prokázat, že daný spoluvlastník je schopen určenou náhradu zaplatit. U dohody spoluvlastníků taková podmínka stanovená není.<sup>63</sup> Není mi úplně jasné, jak by soud postupoval v případě, kdyby spoluvlastník dostatek finančních prostředků neprokázal. Ale zřejmě by to problém nebyl a pouze by to vyloučilo možnost takového rozdělení a mohl by postupovat příkázáním věci jednomu ze spoluvlastníků nebo případně prodejem věci.

---

<sup>63</sup> páčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 697

### **7.2.2 Zákaz rozdělení určitých věcí**

Zákon stanoví určitý okruh věcí, které se ani dohodou rozdělit nedají. Konkrétně se jedná o ustanovení § 1142. Jedná se o společnou věc, která jako celek slouží určitému účelu. Dále se jedná o zemědělský pozemek, který může být rozdělen pouze tak, aby rozdělená část mohla být účelně obdělávatelná vzhledem k její poloze a možnosti přístupu. Což mi přijde zcela logické, neboť rozdělením takové společné věci by jednotlivé části bylo možné užívat jen se značnými obtížemi nebo by daná věc prakticky rozdělit nešla tak, aniž by nepozbyla svého účelu. Například u zemědělského pozemku, který by se rozdělil tak, že jednotlivá část by se nacházela přesně uprostřed pole, pak by ji v podstatě nebylo možné obdělávat traktorem bez nutnosti přejíždět přes ostatní pozemky. Nicméně takové omezení neplatí, pokud se daný pozemek rozdělí za účelem zřízení stavby nebo způsobem, na základě kterého je možné věc vyvlastnit.

### **7.2.3 Vypořádání převedením vlastnického práva spoluvlastníkovi**

Dalším způsobem vypořádání je převedení vlastnických práv ke společné věci do vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků. Tímto způsobem se může spoluvlastník stát výlučným vlastníkem společné věci a ostatním spoluvlastníkům poskytne náhradu. Respektive požadavek poskytnutí náhrady, tak jak je to stanoveno v § 1141 odst. 2, není u dohody spoluvlastníků obligatorní. Spoluvlastníci se mohou od toho, na základě smluvní volnosti, odchýlit. Nemusí být tedy určena náhrada žádná nebo může být libovolně určena. Může pak dojít i k různým kombinacím těchto způsobů, a to lze uvést na jednoduchém příkladu. Předmětem podílového spoluvlastnictví může být například dům a auto. Spoluvlastníci se mohou dohodnout, že auto přejde do výlučného vlastnictví jednomu spoluvlastníkovi a dům druhému s tím, že mu poskytne finanční náhradu. Případně nemusí poskytnout náhradu žádnou. Takový způsob může přijít například v úvahu, kdy daný dům sice má objektivně větší majetkovou hodnotu, nicméně k jeho funkčnosti bude muset být vynaložena spousta nákladů (třeba na rekonstrukci), a proto může být výhodnější pro obě strany takové vypořádání. Ale ve finále je to na obou stranách, jak se chtějí dohodnout. Přesné postupy mají vymezené pouze soudy.

#### **7.2.4 Vypořádání prodejem společné věci a rozdělení výtěžku**

Asi nejjednodušším způsobem vypořádání podílového spoluvlastnictví je prodejem společné věci a rozdělením výtěžku z prodeje. Zákon hovoří o prodání věci z volné ruky a prodejem dražbou. Prodej z volné ruky jednoduše znamená, že k tomu dojde na základě kupní smlouvy, přičemž smluvními stranami budou podíloví spoluvlastníci na straně jedné a kupující na straně druhé. Následně si výtěžky mezi sebou rozdělí. Opět je na ujednání stran, v jakém poměru si výtěžky mezi sebou rozdělí. Sjednaný poměr tedy nemusí odpovídat velikosti jejich spoluvlastnických podílů. Druhou možností je věc vydražit. V tomhle případě se bude jednat o tzv. dobrovolnou dražbu ve smyslu ustanovení § 17 odst. 1 z. č. 26/2000 Sb., dle kterého je dobrovolnou dražbou míněna dražba, která se zahájí na návrh vlastníka, přičemž návrh může podat i více osob, i když nejsou ve spoluvlastnictví. Zákon tedy výslovně počítá s tím, že návrh můžou podat i spoluvlastníci. Následné rozdělení se opět bude odvíjet od ujednání mezi spoluvlastníky.

#### **7.3 Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu**

Podílové spoluvlastnictví může rozhodnutím zrušit soud. Vychází to z obecného principu, jak již bylo zmíněno, že nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Zrušení podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu bylo v ObčZ 1964 upraveno § 142 odst. 1, dle kterého soud rozhodl o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví na návrh některého spoluvlastníka v případě, že se spoluvlastníci nedohodli. Shodně to upravuje i ObčZ v ustanovení § 1143. Podstatou dohody o zrušení podílového spoluvlastnictví je hlavně to, že s ní souhlasí všichni spoluvlastníci a zároveň se dohodnou na způsobu vyrovnání. V praxi pak hlavním důvodem pro podání žaloby soudu bude nejspíše neshoda mezi spoluvlastníky o způsobu vyrovnání. V konečném důsledku pak není podstatné, proč k dohodě nedošlo.

Odborná literatura ale zdůrazňuje, že nedosažení uzavření dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ani pokus o uzavření takové dohody není podmiňující pro podání žaloby o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví u soudu. Může k tomu dojít i v důsledku pravidelné neshody u rozhodování či z jiných důvodů, jako je například nemožnost využívat věc spoluvlastníkem, nemožnost se podílet finančně na údržbě a podobně. Ale ani takový důvod není



v zásadě podstatný. Důvodem pro zrušení podílového spoluvlastnictví může být jednoduše to, že si spoluvlastník nepřeje ve spoluvlastnictví setrvat.<sup>64</sup> S takovým závěrem plně souhlasím, neboť setrvání ve spoluvlastnictví je právo spoluvlastníka, ne jeho povinnost a prakticky kdykoliv se může dožadovat zrušení spoluvlastnictví prostředky, které mu dává zákon k dispozici.

### 7.3.1 Vypořádání rozdělením společné věci

Úpravu rozdělení věci rozhodnutím soudu nalezneme v ustanovení § 1144. Dle zmíněného rozhodnutí soud společnou věc rozdělí, pokud je to možné a zároveň ji nemůže rozdělit, pokud by se podstatně snížila majetková hodnota dané věci. Zde máme hned několik omezení, na základě kterých společnou věc nelze rozdělit. Podstatné snížení majetkové hodnoty společné věci je jasné a bude záviset na posouzení soudem. Věc je možné rozdělit, pokud se nejedná o věc v režimu ustanovení § 1142. O této výjimce jsem již hovořil výše, ve stručnosti se dá shrnout tak, že rozdělit se nesmí společná věc, která slouží určitému účelu, a zemědělské pozemky, které by po rozdělení nemohly být účelně využívány vzhledem k přístupu a rozloze.

Zároveň je důležité zmínit, že oproti dohodě o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, soud má jasně dané způsoby a postupy vypořádání, od kterých se nemůže libovolně odchýlit, a to ani na návrh účastníků.<sup>65</sup> Z posloupnosti dané zákonem pak lze zcela jasně dojít k závěru, že primárně soud má věc rozdělit, pokud to možné není, pak věc přikáže jednomu ze spoluvlastníků do výlučného vlastnictví za finanční náhradu druhým a v případě nesouhlasu s takovým postupem soud nařídí dražbu a výtěžek rozdělí mezi spoluvlastníky.

Soudním rozhodnutím při rozdělení společné věci může soud zřídit služebnosti nebo jiná věcná práva, pokud je to vyžadováno pro řádné užívání nově vzniklé věci, a to dle ustanovení § 1145. Zde zřejmě bude nejčastěji zřizováno právo cesty a přístupu ke komunikaci. Tady předpokládám, že soud ke zřízení služebnosti nebo jiných věcných práv přistoupí až v případě, kdy to jinak vyřešit nelze. Například by mohl využít jiné cesty, vchodu a tak podobně. V zásadě, aby co

---

<sup>64</sup> Králík, M.: Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, , s. 235-236

<sup>65</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 735

nejméně zasahoval do práv ostatních vlastníků.

Rozdělení společné věci by mělo odpovídat velikosti spoluvlastnických podílů. Soudu je ale dána možnost se od toho pravidla odchýlit dle ustanovení § 1144 odst. 2 a to poskytnutím finanční náhrady v případě, že rozdělení spoluvlastnickým podílům neodpovídá. Zde je zcela jasně kladen důraz na spravedlivé vyrovnání, od kterého se soud nemůže odchýlit za žádných okolností. To je zásadní rozdíl oproti dohodě o zrušení podílového spoluvlastnictví, která již byla v práci zmíněna.

### **7.3.2 Vypořádání příkázáním a prodejem věci v dražbě**

Jak již bylo výše zmíněno, soud musí při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví postupovat na základě posloupnosti dané zákonem. Primárně společnou věc rozdělí mezi spoluvlastníky, pokud to ale není možné, pak věc rozhodnutím přikáže do výlučného vlastnictví jednomu spoluvlastníkovi nebo do spoluvlastnictví více spoluvlastníkům, a to dle ustanovení § 1144 ObčZ. Opět je zde kladen důraz na spravedlivé vypořádání podílového spoluvlastnictví, protože spoluvlastníkům, kterým věc není přikázána do výlučného vlastnictví, náleží spravedlivá náhrada.

S odkazem na ustanovení § 1144 je ale nutno dodat, že společnou věc takto může soud přikázat pouze se souhlasem dotčené osoby. Od toho pravidla se soud nemůže za žádných okolností odchýlit. Takové omezení mi přijde zcela logické, neboť asi nebude zcela účelné přikázat majetek osobě, která o něj nemá zájem. Zřejmě by ho nevyužívala, musela by se vyrovnat s ostatními spoluvlastníky a v konečném důsledku by nejspíše věc prodala. Proto je i jednodušší přikázání odmítnout a vzít si část výtěžku z prodeje v dražbě nebo náhradu od toho, komu věc byla přikázána. Já obecně vzhledem k posloupnosti při likvidaci podílového spoluvlastnictví soudem to chápu tak, že hlavním cílem soudu je společnou věc zachovat v rukou spoluvlastníků, aby byla po likvidaci užívána bývalými spoluvlastníky. Nejdříve se snaží společnou věc rozdělit, pakliže to možné není, tak ji aspoň přikáže do vlastnictví jednomu nebo více spoluvlastníkům, kteří o ni mají zájem a až posledním možným krokem je prodej věci.

Dále je vhodné upozornit, že daný souhlas s přikázáním věci do vlastnictví se týká pouze toho spoluvlastníka. Jinak řečeno, spoluvlastník souhlasí či

nesouhlasí s tím, že přímo jemu bude věc do vlastnictví přikázána, a ne s tím, zda soud vůbec může přistoupit k takovému způsobu vypořádání.<sup>66</sup> Tento postup soudu spoluvlastníci vůbec ovlivnit nemohou. A až v případě, že žádný spoluvlastník věc do vlastnictví nechce, se nařídí prodej věci ve veřejné dražbě.

#### **7.4 Odklad zrušení podílového spoluvlastnictví**

Problematiku odkladu zrušení podílového spoluvlastnictví ObčZ upravuje v ustanoveních § 1154-1157. Obdobně se ustanovení o odkladu zrušení spoluvlastnictví použijí pro oddělení ze spoluvlastnictví, respektive nemožnosti se oddělit. Odkladem je v zásadě myšleno, že po určitou dobu nelze podílové spoluvlastnictví zrušit. Může k tomu dojít na základě uzavření dohody mezi spoluvlastníky, rozhodnutí soudem či může být určen v pořízení pro případ smrti. Zákon pak vymezuje, za jakých okolností k odkladu může dojít.

##### **7.4.1 Odklad zrušení podílového spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků**

K odkladu zrušení podílového spoluvlastnictví může dojít na základě dohody mezi spoluvlastníky v režimu ustanovení § 1154. Dle komentářové literatury taková dohoda není záležitostí správy řádné či mimořádné a tím pádem nepodléhá principu majorizace. S dohodou tedy musí souhlasit všichni spoluvlastníci, a to nehledě na jejich podíly, s tím, že nesouhlas kteréhokoliv spoluvlastníka by vedl k neuzavření takové dohody. Dále je možné, aby se jen část spoluvlastníků k odkladu zavázala za předpokladu, že s tím opět všichni souhlasí.<sup>67</sup> Takový závěr mi připadá správný a přirozený, neboť zásadně zasahují do základních práv spoluvlastníka. V opačném případě by většina spoluvlastníků prakticky mohla nutit menšinové spoluvlastníky k tomu, aby v podílovém spoluvlastnictví setrvali bez jejich vůle.

I ujednání o odkladu zrušení podílového spoluvlastnictví mají určitá omezení. Z časového hlediska mohou být uzavřeny jen na určitou dobu, a to pouze na dobu nepřesahující deset let, což nám výslovně stanoví § 1154 odst. 1. Pokud si spoluvlastníci ujednají odklad zrušení spoluvlastnictví na dobu delší než deset let,

---

<sup>66</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 769

<sup>67</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 824

pak se na takové ujednání bude hledět tak, že bylo uzavřeno na dobu deseti let. Zde se zřejmě zákon snaží dosáhnout ochrany spoluvlastníků a vytváří jakési omezení smluvní svobody. Zákon však nevylučuje opakované uzavření takové dohody.

Další zákonné omezení se týká právních nástupců. Dle ustanovení § 1154 odst. 2 odklad zrušení spoluvlastnictví je závazný pro právní nástupce, jejichž právní nástupnictví vzniklo děděním nebo přeměnou právnické osoby. Pro ostatní právní nástupce bude závazný pouze v případě, že tomu tak bylo v dohodě ujednáno. Odklad zrušení lze dohodou změnit, a to ve smyslu ustanovení § 1156.

Co je ovšem změnou oproti jiným dohodám spoluvlastníků, je její vyžadovaná forma. Dle ustanovení § 1154 odst. 3 je pro ujednání o odkladu podílového spoluvlastnictví zákonem vyžadována forma veřejné listiny, a to v každém případě. Respektive formu veřejné listiny bude mít vždy, nehledě na to, jestli je předmětem podílového spoluvlastnictví věc movitá či nemovitá. V případě, že se ujednání o odkladu zrušení podílového spoluvlastnictví týká nemovitosti, která je evidována ve veřejném seznamu, pak bude i do tohoto seznamu zapsána. Z výše uvedeného se dá dospět k závěru, že obligatorní forma takového ujednání by měla sloužit zejména k ochraně třetích osob, protože poměrně zásadně ovlivňuje spoluvlastnické vztahy a takto se o takových omezeních můžou dozvědět.

#### **7.4.2 Odklad zrušení podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu**

Úpravu odkladu zrušení podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu nalezneme v ustanoveních § 1155-1156. V prvním odstavci ustanovení § 1155 jsou uvedeny dvě základní skutkové podstaty, na základě kterých soud může o odkladu spoluvlastnictví rozhodnout. Za prvé jsou to případy, kdy má dojít k zabránění majetkové ztráty kteréhokoliv spoluvlastníka. Zde opět vůbec nehraje role velikost spoluvlastnického podílu. V druhém případě má dojít k zabránění ohrožení oprávněného zájmu spoluvlastníka. Zde komentářová literatura uvádí jako příklady různé dočasné stavy, které se týkají zejména zdravotního stavu spoluvlastníka, případně i dlouhodobé stavy, jako je vysoký věk a potřeba obživy atp.<sup>68</sup> Nicméně odklad zrušení spoluvlastnictví může soud nařídit pouze na dobu dvou let, respektive nejdéle na dobu dvou let.

---

<sup>68</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 833-834

Posledním příkladem důvodu vzniku odkladu zrušení podílového spoluvlastnictví je na základě pořízení pro případ smrti, což je přímo zakotveno v ustanovení § 1155 odst. 3. Zde je nutno zdůraznit, že zůstavitel může odklad v pořízení pro případ smrti stanovit pouze k věci, která je v jeho výlučném vlastnictví, a dědici se následně stanou podílovými spoluvlastníky. Nemůže odklad ujednat pro spoluvlastnický podíl, protože jak již bylo řečeno výše, odklad potřebuje souhlas všech spoluvlastníků. Nicméně shodně se na takový odklad může použít ustanovení § 1156 a změnit ho dohodou spoluvlastníků.

## 8. Předkupní právo spoluvlastníků

V této kapitole se budu stručně zabývat předkupním právem podílových spoluvlastníků. Zejména zákonné předkupní právo v úpravě ObčZ bylo v zásadě zrušeno a uplatňuje se jen ve specifických případech.

### 8.1 zákonné předkupní právo

Zákonné předkupní právo bylo upraveno ustanovením § 140 ObčZ 1964. To zakládalo předkupní právo spoluvlastníkům při převodu spoluvlastnického podílu, mimo převod spoluvlastnického podílu osobě blízké. V úpravě ObčZ došlo k podstatným změnám zákonného předkupního práva při převodu spoluvlastnických podílů. Respektive takové právo bylo značně omezeno a vztahuje se pouze na specifické situace. Konkrétně jsou upraveny v ustanoveních § 1124-1125.

Dle ustanovení § 1124 předkupní právo vzniká spoluvlastníkům v případě, že spoluvlastnictví vzniklo pořízením pro případ smrti nebo na základě právních skutečností, na základě kterých spoluvlastnictví nemohli ovlivnit vzájemná práva a povinnosti již od počátku a zároveň dochází k převodu spoluvlastnického podílu. Právní skutečností je skutečnost, která na základě právního řádu může vyvolat právní následky.<sup>69</sup> Ve smyslu zmíněného ustanovení se bude jednat například o založení podílového spoluvlastnictví ex lege. Předkupní právo pak vzniká na dobu šesti měsíců od založení podílového spoluvlastnictví. Existují zde pak výjimky vzhledem k subjektu, kterému se spoluvlastnický podíl převádí.

Jednak předkupní právo spoluvlastníkům nevzniká, pokud se spoluvlastnický podíl převádí ostatním spoluvlastníkům. Ono logicky předkupní právo existuje zejména pro to, aby v jistém smyslu chránilo ostatní spoluvlastníky a ti měli možnost podíl odkoupit v případě převodu. Tím pádem nevzniká předkupní právo ostatním spoluvlastníkům, když se pouze převádí na jiného spoluvlastníka. Obdobně pak nevzniká předkupní právo při převodu na manžela, sourozence nebo jiného příbuzného z přímé linie. Vyjma zmíněných případů pak vzniká předkupní právo i u bezúplatného převodu, cena se pak bude odvíjet od ceny obvyklé. Obdobně pak funguje předkupní právo u spoluvlastnictví, kde je předmětem spoluvlastnictví zemědělský závod v režimu ustanovení § 1125.

---

<sup>69</sup> Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J., a kol: Občanský zákoník. Komentář. Svazek I. (§ 1 až 654). Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, 2. vydání, s. 1230

Je pak otázkou, jestli omezení zákonného práva ObčZ je pozitivní či negativní změnou oproti úpravě v ObčZ 1964. Tady bych se přiklonil k tomu, že daná změna je negativní. Zde si myslím, že původní spoluvlastníci by měli mít předkupní právo k spoluvlastnickým podílům i v případě, že tomu tak nemají ujednáno ve smlouvě o předkupním právu nebo v jiném ujednání.

## **8.2 smluvní předkupní právo**

Jak bylo zmíněno výše, zákonné předkupní právo bylo v podstatě zrušeno a vztahovalo se na specifické výjimky. Smluvní předkupní právo však bylo zachováno, a to ve smyslu ustanovení § 2140 ObčZ. Spoluvlastníci si ho mohou ujednat v rámci kupní smlouvy, ale i dohodou mezi spoluvlastníky. Zákon nám přímo říká, že si ho mohou ujednat i na jiná právní jednání, než je prodej věci. Mohou si ho tedy ujednat i na bezúplatný převod věci. Zde pouze ještě připomenu, že výhrada předkupního práva u nemovitostí, které jsou evidovány ve veřejném seznamu, pak vzniká až zápisem do tohoto seznamu, a to dle ustanovení § 2128 odst. 2.

## 9. Závěr

Cílem této práce bylo hlavně podat ucelený výklad k problematice podílového spoluvlastnictví dle úpravy v ObčZ a se srovnáním s předešlými právními úpravami, kterými jsou zejména OZO a ObčZ 1964. Metodou výzkumu byla hlavně analýza relevantních právních předpisů z oblasti občanského práva a příslušné judikatury. Práce byla systematicky členěna do kapitol a podkapitol pro dobrou orientaci v textu.

V první části práce jsem se zabýval historickým vývojem institutu podílového spoluvlastnictví. Druhá kapitola byla věnována pojmu podílového spoluvlastnictví čili hlavně pojmu podílového spoluvlastnictví dle úpravy v ObčZ, dále byla vymezena důležitá otázka subjektů podílového spoluvlastnictví a stručný popis jiných zvláštních druhů spoluvlastnictví. Následující kapitola pojednávala o vzniku podílového spoluvlastnictví, tedy zejména způsoby vzniku. Čtvrtá kapitola se týkala spoluvlastnických podílů spolu s otázkou velikosti spoluvlastnického podílu. Další kapitola se věnovala předmětu a obsahu podílového spoluvlastnictví. Zde jsem se věnoval určení předmětu a jistým omezením, které se ho týkají. Otázce obsahu podílového spoluvlastnictví byla věnována podstatná část práce, a to zejména solidaritě spoluvlastníků, správy společné věci a osobě správce. Předposlední kapitola rozebírá zánik podílového spoluvlastnictví, tedy zrušení a vypořádání. Poslední kapitola řeší problematiku zákonného a smluvního předkupního práva spoluvlastníků.

Z textu práce se pak dá dojít k několika závěrům. Jedním závěrem je to, že ačkoliv institut podílového spoluvlastnictví od starověku (římské právo) až po současnost prošel několika změnami, samotná podstata podílového spoluvlastnictví zůstala stejná. Neboť spoluvlastnictví stále znamená stav, kdy několik subjektů má vlastnická práva k téže (společné) věci a míra účasti na spoluvlastnictví je vyjádřena spoluvlastnickým podílem, s kterým můžou spoluvlastníci nakládat.

Další závěr se týká změn úpravy podílového spoluvlastnictví v ObčZ. Oproti úpravy podílového spoluvlastnictví v ObčZ 1964 a OZO došlo v ObčZ k rozšíření počtu a kvality ustanovení týkajících se podílového spoluvlastnictví. I když chápání tohoto institutu jako takového zůstalo stejné, zejména otázky obsahu podílového spoluvlastnictví byly značně rozšířeny a dosáhly pozitivních změn například u ochrany přehlasovaných spoluvlastníků a postavení soudu. Podstatná změna se týkala také zákonného předkupního práva, respektive jeho značného



omezení, kterou jsem vnímal spíše negativně. Shrnutím textu se ale dá dojít k závěru, že úprava podílového spoluvlastnictví v ObčZ dosáhla několika změn ,a až na některé nedostatky, tyto změny považuju za pozitivní.

## 10. Resumé

The subject of the thesis is co-ownership. Firstly, the historical development of co-ownership is outlined, followed by an examination of the concept of co-ownership. The next section of the thesis addresses the formation of co-ownership. Subsequently, the issue of co-ownership share is discussed. A significant portion of the thesis is devoted to the subject and content of co-ownership, given its importance. The final two sections focus on the termination of co-ownership and the pre-emptive right of co-owners. The aim of the thesis is primarily to provide a comprehensive interpretation of the issue and to compare changes in legal regulations.

## Seznam použité literatury

Odborná literatura:

HURDÍK, Jan. Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva. 2., aktualiz. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. ISBN 9788073804954.

Králík, M.: Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, 536 s. ISBN 978-80-7400-393-6

Křiváčková, J., Hamuláková, K., Tinetěra T. K pojetí člověka a věci v novém soukromém právu. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, 265 s. AC ISBN 978-80-7400-294-6

Kindl, M. Právo nemovitostí. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, 502 s. ISBN 978-80-7400-564-0

KINCL, Jaromír; SKŘEJPEK, Michal a URFUS, Valentin. Římské právo. Beckovy právnické učebnice. Praha: C.H. Beck, 1995. ISBN 80-7179-031-1.

KRÁLÍK, Michal. Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku: uplatňování nároků a rozhodování o nich : procesní a hmotněprávní souvislosti. 2., podstatně dopl. a rozš. vyd. Praktik (Leges). Praha: Leges, 2014. ISBN 9788087576960.

KNAPP, Viktor. Teorie práva. Vyd. 1., 3. dot. Beckovy právnické učebnice. Praha: C.H. Beck, 1995. ISBN 80-7179-028-1.

Psutka, J. Společné jmění manželů. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 313 s. ISBN 978-80-7400-565-7

Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017 ISBN 978-80-7400-653-1

Petr, B. Nabývání vlastnictví originárním způsobem. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, 197 s. ISBN 978-80-7400-332-5

Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019 ISBN 978-80-7400-747-7

Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 1276 s. ISBN 978-80-7400-499-5

ŠVESTKA, Jiří. Občanský zákoník: komentář. 2. vydání. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2019-. ISBN 978-80-7598-656-6.

Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, 1666 s ISBN 978-80-7400-803-0

SKŘEJPEK, Michal. Římské soukromé právo: systém a instituce. 2. upravené vydání. Vysokoškolské učebnice (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. ISBN 978-80-7380-566-1

Tyšerová, D., Vácha, P., Kilián, M. Hospodaření a nakládání se státním majetkem. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, 2024, 300 s. ISBN 978-80-7400-952-5