

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
FAKULTA PRÁVNICKÁ
Katedra občanského práva



**ZÁPADOČESKÁ
UNIVERZITA
V PLZNI**

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Vypořádání podílového spoluvlastnictví

Plzeň 2013

Martin Laube

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
FAKULTA PRÁVNICKÁ
Katedra občanského práva

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Vypořádání podílového spoluvlastnictví

Zpracoval: Martin Laube

Studijní program: M6805 Právo a právní věda

Studijní obor: Právo

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Radek Spurný

Pracoviště: Katedra občanského práva

Plzeň

2013

Čestné prohlášení

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

Plzeň, březen 2013

..... podpis

Poděkování

Rád bych poděkoval JUDr. Radku Spurnému, za jeho cenné rady, které mi byly přínosem při zpracování této práce a hlavně mé rodině, která mě vždy podporovala v průběhu celého studia.

Obsah

1. Úvod	1
2. Pojem a pojetí podílového spoluvlastnictví	3
3. Předmět podílového spoluvlastnictví	6
4. Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví	7
4.1. Způsoby zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.....	7
4.2. Předmět zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.....	8
4.3. Zánik spoluvlastnictví.....	9
4.4. Formy zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.....	10
5. Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví	12
5.1. Obsah dohody.....	12
5.2. Forma dohody.....	15
5.3. Judikatura Nejvyššího soudu.....	18
6. Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem	21
6.1. Úvodní část.....	21
6.2. Vypořádání spoluvlastnictví.....	25
6.2.1. Reálné rozdělení věci.....	26
6.2.1.1. Zřízení věcného břemene.....	31
6.2.2. Příkázání věci.....	32
6.2.2.1. Hlediska pro příkázání věci.....	32
6.2.2.2. Výše přiměřené náhrady.....	35
6.2.2.3. Okolnosti pro nesnížení přiměřené náhrady.....	37
6.2.2.4. Okolnosti ovlivňující obvyklou cenu.....	39
6.3. Prodej věci.....	43
6.4. Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví v širším smyslu.....	44
6.4.1. Úvodní část.....	44
6.4.2. Investice do společné věci.....	46
6.4.3. Vypořádání závazků, které se vážou na společnou věc.....	50
6.4.4. Vypořádání za užívání předmětu spoluvlastnictví nad rámec spoluvlastnického podílu.....	51

7. Nezrušení a nevypořádání podílového spoluvlastnictví	53
7.1. Možnosti nezrušení a nevypořádání podílového spoluvlastnictví.....	53
7.2. Uplatnění § 3 obč. zák.....	57
7.3. Změna poměrů.....	58
8. Úprava vypořádání podílového spoluvlastnictví v nové právní úpravě účinné od 1.1.2014	58
9. Závěr	65
10. Seznam zkratk	67
11. Seznam použité literatury a zdrojů	67
12. Resumé	73

1. Úvod

Jedním ze základních práv člověka, které je zakotveno v Listině základních práv a svobod, jež je součástí ústavního pořádku České republiky, je vlastnické právo. V čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod je uvedeno, že každý má právo vlastnit majetek a že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.

Podílové spoluvlastnictví požívá stejné ochrany jako individuální vlastnictví, byť v Listině základních práv a svobod se v čl. 11 odst. 1 hovoří pouze o právech každého vlastnit majetek. Lze však dovodit, že se to vztahuje i na spoluvlastnický podíl jak vyplývá z čl. 17 Všeobecné deklarace lidských práv, který zaručuje každému právo „vlastnit majetek jak sám, tak spolu s jinými“. Každý ze spoluvlastníků se může dovolat svých práv u soudu. Pro spoluvlastnické právo platí stejně jako pro vlastnické právo omezení plynoucí z čl. 11 odst. 3 Listiny, tj. princip závaznosti spoluvlastnictví a zákaz jeho zneužití nejen ve vztahu k třetím osobám, ale i ve vztahu mezi spoluvlastníky navzájem. Listina základních práv a svobod řadí vlastnické a tedy i spoluvlastnické právo mezi základní lidská práva a svobody.

Tématem mé diplomové práce je vypořádání podílového spoluvlastnictví. V dosavadní právní úpravě je oblast podílového spoluvlastnictví obsažena v několika málo zákonných ustanoveních. Konkrétně pak zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je upraveno pouze ve dvou paragrafech občanského zákoníku a to v § 141 a § 142 obč. zák. Tato strohá úprava pochopitelně je pro právní praxi nedostačující, takže v průběhu let od vydání občanského zákoníku v r. 1964 je vydávána řada rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky, která se zabývá problematikou spoluvlastnických vztahů a která upřesňuje výkladem i ona dvě zákonná ustanovení týkající se zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Nejvyšší soud a zejména pak specializovaný vlastnický senát 22 Cdo se snaží svou rozhodovací činností nahradit nedostatečnou úpravu spoluvlastnictví v zákoně a vytvářet právní judikaturu o kterou by mohly soudy nižších stupňů opřít svá rozhodnutí. Postupně probíhající společenské změny v naší republice, musely nutně najít odezvu i v rozhodnutích a stanoviscích Nejvyššího soudu a Ústavního soudu České republiky. Nutno říci, že oblast spoluvlastnictví je nyní zpracována judikaturou

Nejvyššího soudu a Ústavního soudu rozsáhlým způsobem a řada sporných otázek je již v soudní praxi ustálená. Pochopitelně i při tak rozsáhlém zpracování se vyskytují otázky, ke kterým nebyl zaujat Nejvyšším soudem právní názor a to z důvodu, že tato otázka se dosud nedostala k řešení k dovolacímu soudu, jako např. jak napravit pochybení v případě, když by odvolací soud rozhodl při zrušení podílového spoluvlastnictví a vypořádání nesprávně tak, že by přikázal pouze podíl a nikoliv celou věc. Některá odlišná rozhodnutí Nejvyššího soudu ve stejné právní věci byla sjednocena rozhodnutím velkého senátu Nejvyššího soudu, jako např. otázka posuzování bezdůvodného obohacení při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví v širším smyslu. Cílem mé práce je poukázat na skutečnost, že nedostatečná právní úprava zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví v občanském zákoníku si nutně vyžádala rozsáhlou judikaturu zabývající se touto problematikou v zájmu sjednocení výkladu ustanovení § 141 a § 142 obč. zák..

V práci bych se chtěl zaměřit z větší části na dva případy zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, které jsou obsaženy v občanském zákoníku. Jedná se buď o dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, nebo vynucené zrušení podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu. Obou těmito institutům bych chtěl podrobněji věnovat. Dále v práci se budu stručně věnovat spoluvlastnictví jako takovému a nakonec i její budoucí úpravě v novém občanském zákoníku.

I když nová právní úprava podílového spoluvlastnictví vnáší do této problematiky řadu nových prvků, nepochybně mnoho již vydaných soudních rozhodnutí dovolacího soudu a stanovisek Ústavního soudu České republiky budou použitelné i v této nové právní úpravě, která přebírá řadu institutů ze současné právní úpravy.

Nová úprava podílového spoluvlastnictví však zavádí doposud pro soudní praxi neznámé právní instituty a i když je oblast podílového spoluvlastnictví upravena zákonem č. 89/2012 Sb. šířeji než tomu je v dosavadní právní úpravě, jistě bude třeba při jejich uplatnění v praxi řešit je výkladem či zaujetím právního stanoviska dovolacího soudu a i Ústavního soudu. Teprve však soudní praxe ukáže nakolik nový občanský zákoník splní předpoklady svých autorů a i celé právnické veřejnosti a zda

skutečně vyvstanou otázky a v jakém rozsahu, které bude nutné řešit výklade a rozhodnutími dovolacího soudu a event. i Ústavního soudu.

2. Pojem a pojetí podílového spoluvlastnictví

Současná právní úprava podílového spoluvlastnictví v občanském zákoníku je obsažena pouze v pěti ustanoveních, takže je upravována především právní praxí a judikaturou Ústavního soudu České republiky a Nejvyššího soudu České republiky.

Podle ust. § 124 obč. zák. je vlastník v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Toto zákonné ustanovení lze vztáhnout i na podílové spoluvlastnictví s tím, že vlastnické právo k jedné věci je při podílovém spoluvlastnictví omezeno vlastnickým právem jiného vlastníka či vlastníků.

Vlastnické právo k jedné věci nemůže svědčit více osobám, pokud nejsou spoluvlastníky. Nelze totiž nabýt vlastnické právo k věci, ke které je již vlastníkem jiný subjekt a nelze pozbytí vlastnictví věci bez toho, že by vlastnické právo nabyla jiná osoba. Je vyloučené, aby k jedné celé věci měly vlastnické právo různé osoby, aniž by šlo o spoluvlastníky. Pokud by k takové situaci došlo, bude na soudu, aby posoudil oprávněnost nabývacích titulů jednotlivých osob. Pouze spoluvlastníci mohou mít vlastnické právo ve výši svých podílů k celé věci.

Podíloví spoluvlastníci mají obsahově stejná práva a povinnosti, která jsou předmětem výlučného vlastnického práva, tj. předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a nakládat s ním, avšak pouze do výše svého podílu, který určuje míru účasti spoluvlastníka na hospodaření se společnou věcí, kdy se především počítá s dohodou spoluvlastníků a pokud nedojde k dohodě rozhoduje většina spoluvlastníků, tj. nadpoloviční většina podle spoluvlastnických podílů. Minoritní spoluvlastník, který je přehlasován většinou, může se obrátit na soud, např. když se jedná o důležitou změnu společné věci.¹

¹ FIALA, J. a KINDL, M., et al. *Občanský zákoník, Komentář I. díl*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. s. 437

Základním pojmovým znakem podílového spoluvlastnictví je spoluvlastnický podíl, který podle § 137 odst. 1 obč. zák. vyjadřuje jednak vlastnický vztah ke společné věci, jednak míru účasti spoluvlastníka na vlastnickém vztahu ke společné věci. Podíl určuje rozsah práv a povinností jednotlivých spoluvlastníků za trvání spoluvlastnického vztahu i při jeho zániku. Spoluvlastnický podíl vyjadřuje i míru účasti každého ze spoluvlastníků i z hlediska užívání společné věci. Spoluvlastník může se svým podílem nakládat jen s ohledem na zájmy ostatních spoluvlastníků. Platí zásada, že nikdo nemůže být spravedlivě nucen, aby setrval v podílovém spoluvlastnictví a nikdo nemůže být nucen, aby přijal jiného spoluvlastníka bez projevu své vůle a pokud by k tomu došlo, může se v případě neshod obrátit na soud.²

V podílovém spoluvlastnictví jde dnes o spoluvlastnictví ideální, což znamená, že výše spoluvlastnického podílu neodpovídá konkrétní části společné věci, nýbrž každý z ideálních spoluvlastníků je vlastníkem celé nerozdělené věci a výše podílů určuje míru, jakou se jednotliví spoluvlastníci podílejí na vlastnickém právu ke společné věci. Ve svém rozsudku ze dne 14.3.2001, sp.zn. 26 Cdo 2864/2000 zaujal Nejvyšší soud České republiky tento právní názor: „ *Ideální podíl na spoluvlastnictví nemovité věci má charakter samostatné věci, v případě smluvního převodu více spoluvlastnických podílů se posuzuje právní režim jednotlivých podílů samostatně.* “³

Podílové spoluvlastnictví je majetkové společenství k movitým a nemovitým věcem, kdy více osobám vznikne vlastnické právo k určité věci. Spoluvlastnictví je výrazem vlastnického práva ke společné věci s těmi důsledky, že spoluvlastník může se svým podílem nakládat jen s ohledem na zájmy ostatních spoluvlastníků.⁴

Spoluvlastnictví může vzniknout mezi osobami blízkými, ale i mezi osobami bez jakéhokoliv příbuzenského vztahu. Výjimkou z okruhu subjektů spoluvlastnického vztahu může stanovit pouze zákon. Takovou výjimku stanoví např. zákon č. 72/1994 Sb. ZoVB, který v § 8 odst. 1 stanoví, že společné části domu (v němž jsou bytové jednotky) jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek a že s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky přechází

² náleží Ústavního soudu České republiky ze dne 11.6.1997, sp.zn. 1 ÚS 279/95

³ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14.3.2001, sp.zn. 26 Cdo 2864/2000

⁴ Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. Vydání. Praha : C.H. Beck, 2011, s. 35-36

i spoluvlastnické právo ke společným částem domu. Ve druhém odstavci tohoto ustanovení je uvedeno, že velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu se určí poměrem podlahové plochy jednotky ke všem podlahovým plochám jednotek v domě.⁵

Počet osob, kterým takto náleží vlastnické právo k určité věci, není omezen. Jedinou podmínkou vzniku podílového spoluvlastnictví je právní subjektivita této osoby. Nabývat spoluvlastnictví k věci mohou fyzické osoby, právnické osoby a stát. Jakmile se tedy věc ocitne ve spoluvlastnictví více osob, patří těmto osobám společně a na tyto osoby se pohlíží jako na jediného vlastníka. Pokud tedy vlastníky jedné věci je více osob, vždy jde o spoluvlastnictví a to i když jde o manžele.⁶

Podíl na společné věci je vyjádřen buďto procentem nebo zlomkem a vyjadřuje míru účasti spoluvlastníka na vlastnickém vztahu ke společné věci a vyjadřuje též míru účasti, kterou se tento spoluvlastník podílí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Výše podílu závisí na tom, jak spoluvlastnictví v konkrétním případě vzniklo.⁷ Pouze za trvání společného jmění manželů neexistují jejich podíly na společné věci.

O výši podílu rozhoduje zákon nebo dohoda. Pokud vzniklo spoluvlastnictví na základě smlouvy, zpravidla zde je uveden podíl každého nabyvatele, pokud pak není uveden podíl, pak se vychází z právní domněnky, že podíly nabyvatelů jsou stejné (§ 137 odst. 2 obč.zák.). Spory ohledně výše podílu, lze řešit určovací žalobou u soudu. Velikost podílu se může měnit jen některým ze způsobů, jakým podílové spoluvlastnictví vzniká či zaniká. Takovým způsobem nejsou však investice do společné věci jakéhokoliv rozsahu či formy, pokud se jimi společná věc nemění natolik, že by vznikla věc nová. Spoluvlastníci mohou uzavřít dohodu i o výši svých podílů. Lze uzavřít dohodu i o spoluvlastnictví budoucí stavby a dohodnout si v ní výši podílů. Pokud takováto dohoda neobsahuje ujednání o výši podílů, jsou podíly všech účastníků stejné. Dohoda o založení spoluvlastnických vztahů nemá předepsanou písemnou formu, ani když jde o nemovitost. Není ani zapotřebí, aby se

⁵ Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

⁶ Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. Vydání. Praha : C.H. Beck, 2011, s. 31-32

⁷ FIALA, J. a KINDL, M., et al. *Občanský zákoník, Komentář I. díl*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. s. 438

její účastníci dohodli předem o velikosti svých budoucích spoluvlastnických podílů, tedy ani před zahájením stavby, ani před ukončením stavby. Z dohody však musí být zřejmá vůle obou stran, tedy, že chtěli, aby budoucí stavba byla v jejich podílovém spoluvlastnictví (§§ 37, 40 obč. zák.).⁸

3. Předmět podílového spoluvlastnictví

Předmětem podílového spoluvlastnictví je společná věc, což vyplývá z ust. § 137 odst. 1 obč. zák. Pojem společná věc se váže spíše k povaze spoluvlastnického vztahu než k samotnému předmětu spoluvlastnictví. Za věci a práva k nimž může vzniknout podílové spoluvlastnictví je třeba v souladu s § 118 obč. zák. považovat věci a pokud to jejich povaha připouští, práva a jiné majetkové hodnoty (§ 118 odst. 1 obč.zák.). Věci, které nelze oddělit od věci hlavní, nejsou považovány za věci v právním smyslu. Součástí věci je vše, co k ní podle povahy věci náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila, stavba není součástí pozemku (§ 120 odst.1, 2 obč. zák.). Převládá dosud pojetí, že předmětem spoluvlastnictví je věc hmotná, což není důsledně uplatnitelné.

Předmětem spoluvlastnictví mohou být byty a nebytové prostory i rozestavěné, tedy jednotky jako reálně vymezené části budovy (§ 118 odst. 2 obč. zák.). V § 125 odst. 1 obč. zák., je uvedeno, že vlastnictví bytů a nebytových prostor upravuje zvláštní zákon. Tímto zvláštním zákonem je ZoVB č. 72/94 Sb. v novelizovaném znění, kterým jsou upraveny některé spoluvlastnické vztahy k budovám a jednotkám. Přesto, že jsou byty a nebytové prostory reálně vymezeny jako část budovy, nelze s nimi v plném rozsahu nakládat jako se samostatnou věcí, např. ji zničit. Byt a nebytový prostor je fyzicky neoddělitelná část budovy. Bytové spoluvlastnictví je kombinací reálného spoluvlastnictví k jednotce a ideálního spoluvlastnictví ke společným částem budovy. Obě tyto formy vlastnictví jsou spolu spjaty a nelze realizovat jejich prodej odděleně, tj. převést vlastnictví

⁸ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28.3.2012, sp.zn. 22 Cdo 5071/2009

k jednotce bez současného převodu spoluvlastnického podílu ke společným částem budovy.⁹

Ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví dopadají i na předměty občanskoprávních vztahů, které nemají povahu věci, jako např. práva patentová¹⁰, práva k obchodnímu podílu¹¹, členská práva¹², společný majetek akcií¹³, práva průmyslového vzoru¹⁴ apod.

Předmětem podílového spoluvlastnictví je vždy určitá věc jako celek. Každý ze spoluvlastníků je vlastníkem této věci a to do výše svého podílu na této věci. Zvláštní formou spoluvlastnictví je společné jmění manželů, u kterého neexistují podíly na věci a kdy předmětem spoluvlastnictví může být i majetek nehmotné povahy a závazky, které nejsou věcmi ve smyslu ust. § 119 obč. zák..¹⁵

4. Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

4.1. Způsoby zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

Vypořádání podílového spoluvlastnictví probíhá buďto jako vypořádání v užším smyslu nebo v širším smyslu. Vypořádání podílového spoluvlastnictví v užším smyslu má 4 podoby:

- vypořádání určité věci, jako např. domu, automobilu, zvířete apod.
- vypořádání k několika věcem, které spolu souvisí, ale jsou samostatné
- vypořádání k několika věcem, které spolu nesouvisí, např. dům a auto
- vypořádání vznesené žalovaným v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví zahájeném žalobcem

⁹ Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

¹⁰ Zákon 527/1990 Sb. o vynálezech a zlepšovacích návrzích

¹¹ Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

¹² Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

¹³ Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

¹⁴ Zákon č. 207/2000 Sb., o ochraně průmyslových vzorů

¹⁵ Nesnídal Jiří, *Občanský zákoník, komentované úplné znění*, PORADCE, 2001, s.60-61

Vypořádání podílového spoluvlastnictví v širším smyslu v sobě zahrnuje klasický způsob návrhu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a navíc se v řízení objevují další nároky na vypořádání a to:

- investice do společné věci
- vypořádání závazků, které se vážou na společnou věc
- užívání společné věci nad rámec spoluvlastnického podílu

Současná právní úprava zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví obsahuje dva způsoby a je upravena v §§ 141 a 142 obč. zák., tj. dohodou spoluvlastníků nebo rozhodnutím soudu.

Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je přednostní způsob zániku podílového spoluvlastnictví. Současný občanský zákoník v platném znění preferuje způsob zániku spoluvlastnictví dohodou před způsobem zániku spoluvlastnictví rozhodnutím soudu, když v zákoně uvádí, že nedojde-li k dohodě, zruší spoluvlastnictví a provede vypořádání na návrh některého spoluvlastníka soud. Podle současné úpravy nelze se platně vzdát práva na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, neboť takovýto projev vůle nemá oporu v zákoně.

4.2. Předmět zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

Předmětem zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ve smyslu § 142 obč. zák. je jen celá věc, která je v podílovém spoluvlastnictví všech spoluvlastníků, přičemž předmětem mohou být pouze takové věci, které účastníci k vypořádání navrhnou a označí je v žalobním návrhu s tím, že pouze k nim chtějí zrušit podílové spoluvlastnictví. To platí i pro nemovitosti, které i když jsou příslušenstvím věci hlavní, mají povahu samostatné věci v právním smyslu, zejména, když taková věc je nemovitostí, která se zapisuje do katastru nemovitostí. Vlastnictví k příslušenství věci lze převádět samostatně, aniž by se převádělo vlastnictví k věci hlavní. V rozsudku Nejvyššího soudu české republiky ze dne 22.10.2007, sp.zn. 22 Cdo 2517/2006 se uvádí: „ *Obdobně lze zrušit a vypořádat podílové spoluvlastnictví jen k příslušenství věci a naopak, lze vypořádat podílové spoluvlastnictví k věci hlavní, aniž by se tím bez dalšího vždy zrušilo a vypořádalo podílové spoluvlastnictví*

k jejímu příslušenství. ”¹⁶ Pokud tedy žalobce neučiní příslušenství věci předmětem zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, soud se nemůže tímto příslušenstvím zabývat. Nejvyšší soud České republiky v rozsudku ze dne 5.9.2005, sp.zn. 22 Cdo 1644/2005 k této otázce zaujímá právní názor: „Příslušenství, které je jinak samostatnou věcí, účastníci předmětem řízení neučinili a proto nelze soudu vytýkat, že se jím nezabýval. ”¹⁷

Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je třeba odlišovat od převodu spoluvlastnického práva dle § 140 obč. zák. i když v obou případech může dojít ke snížení počtu subjektů vlastnického práva. Při převodu spoluvlastnického podílu jde o dobrovolnou nabídku spoluvlastnického podílu jednoho ze spoluvlastníků ostatním spoluvlastníkům a ti ji buďto přijmou každý z nich poměrně co do velikosti svého podílu či pouze někdo z nich nebo žádný z nich, přičemž každý z nich zůstává vlastníkem svého dosavadního podílu.

4.3. Zánik spoluvlastnictví

Rozlišujeme dva druhy zániku spoluvlastnictví a to absolutní a relativní. Absolutní zánik znamená, že na další osobu nepřechází vlastnické právo. Tak je tomu např. u zániku věci jako např. zničení věci, spotřebování věci apod. Relativní zánik pak znamená, že vlastnické právo od předchozího vlastníka přechází na nového vlastníka.

Zánik spoluvlastnictví pak lze rozdělit podle vůle dosavadního spoluvlastníka nebo nezávisle na ni. Zánik spoluvlastnického práva na základě vůle dosavadního spoluvlastníka je např. smlouva, zničení věci, spotřebování věci, opuštění věci apod. K zániku spoluvlastnického práva nezávisle na vůli dochází např. úmrtím dosavadního spoluvlastníka, zánikem nebo ztrátou věci nebo rozhodnutím státního orgánu.

Spoluvlastnictví zaniká stejně jako vlastnictví a to

¹⁶ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22.10.2007, sp.zn. 22 Cdo 2517/2006

¹⁷ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.9.2005, sp.zn. 22 Cdo 1644/2005

- a) pokud zanikne předmět spoluvlastnictví, např. zničení věci
- b) předmět spoluvlastnictví sice trvá, existuje i zčásti shodný okruh spoluvlastníků, ale zanikne spoluvlastnictví jako institut. Tak tomu je např. když spoluvlastnictví se mění ve výlučné vlastnictví jednoho z dosavadních spoluvlastníků.
- c) spoluvlastnictví zůstane zachováno, ale mění se okruh jeho subjektů, např. prodej společné věci dosavadními spoluvlastníky jiným spoluvlastníkům
- d) věci sice existuje, ale mění se dosavadní okruh osob, např. při opuštění věci

Tento výčet není však úplný, může dojít i k zániku podílového spoluvlastnictví a jeho vypořádání tak, že určitá část vypořádávaného předmětu spoluvlastnictví může být přikázána spoluvlastníkům do jejich podílového spoluvlastnictví.

Jedním ze způsobů zániku podílového spoluvlastnictví a to nejčastějším, je zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, které je upraveno v občanském zákoníku v ust. §§ 141 a 142 obč. zák..

4.4. Formy zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

V podstatě jsou pouze dvě formy zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a to buďto dohodou nebo rozhodnutím soudu.

Zákon na prvním místě dává přednost dohodě spoluvlastníků a v případě, že mezi spoluvlastníky nedojde k dohodě, pak na návrh některého ze spoluvlastníků soud zruší a vypořádá podílové spoluvlastnictví svým rozhodnutím. Platí zásada, že nikdo nemůže být proti své vůli bezdůvodně nucen, aby setrval v podílovém spoluvlastnictví a má právo se domáhat žalobou u soudu zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Soud pak je povinen zrušit podílové spoluvlastnictví a vypořádat jej, vyjma případů uvedených v ust. § 142 odst. 2 obč. zák., kdy tak učinit nemusí. Při zrušení spoluvlastnictví musí vždy být provedeno současně vypořádání.¹⁸

¹⁸ Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. Vydání. Praha : C.H. Beck, 2011, s. 223-224

Nedohodnou-li se tedy podíloví spoluvlastníci nemovitosti na zrušení spoluvlastnictví a vypořádání, zruší spoluvlastnictví a provede vypořádání na návrh některého ze spoluvlastníků soud. V první řadě, pokud je to dobře možné, soud nemovitost rozdělí. Není-li rozdělení nemovitosti dobře možné, soud přikáže nemovitost za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. V případě, že nikdo ze spoluvlastníků věc nechce, nebo nemá finanční prostředky na vyplacení druhého spoluvlastníka, soud nařídí její prodej a výtěžek rozdělí podle podílů. Soud nezruší a nevypořádá podílové spoluvlastnictví, pokud jsou zde důvody hodné zvláštního zřetele, které odůvodňují zamítnutí žaloby.¹⁹

U zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dochází k zániku spoluvlastnictví, každý pozbývá ať již dohodou či rozhodnutím soudu svůj dosavadní podíl na věci a vytváří se nové vlastnické či spoluvlastnické vztahy. Návrh k soudu je žalobou podle ust. § 80 o.s.ř., kterou se spoluvlastník domáhá vydání konstitutivního rozhodnutí.

V řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nelze rozhodnout rozsudkem pro zmeškání, neboť řízení končí vydáním tzv. konstitutivního rozhodnutí. Lze však skončit řízení rozsudkem pro uznání a i smírem (§ 99 o.s.ř.), což je vlastně dohoda spoluvlastníků uzavřena v rámci soudního řízení. Smír může soud schválit i když by přicházel v úvahu jiný přednostní způsob vypořádání spoluvlastnictví soudem. Protože pro dohodu zákon žádná kritéria vypořádání nestanoví, je nutno pouze vycházet z obecných požadavků na smír a posuzovat mimo jiné, zda schválení smíru nebude v tom konkrétním případě v rozporu s právními předpisy. Výrok o zrušení podílového spoluvlastnictví a výrok o způsobu jeho vypořádání jsou závislé výroky, neboť každý z těchto výroků nemůže sám o sobě obstát (§ 206 odst. 2 o.s.ř.) a nelze proto výrok o zrušení spoluvlastnictví oddělovat od výroku o vypořádání. Oba výroky nabývají společně právní moci. Jednotlivé části výroku ve věci zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nelze oddělovat, soud musí celou věc posoudit komplexně, nejde totiž o rozhodnutí o několika právech se samostatným skutkovým základem. Pokud je podáno odvolání do jednoho z těchto výroků, nastávají odkladné účinky také proti ostatním výrokům ve věci samé a konstitutivní

¹⁹ FIALA, Josef. *Občanské právo hmotné: poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou (včetně věcného rejstříku)* : podle právního stavu k 1.4. 1997. Vyd. 3., opravené a doplněné. Brno: Nakl. Doplněk, 2002, s. 129

účinky rozhodnutí nastávají tehdy, až dojde k vypořádání zrušeného podílového spoluvlastnictví.^{20 21 22}

Řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se musí zúčastnit všichni podíloví spoluvlastníci a to buď na straně žalobců či žalovaných. Nelze, aby některý ze spoluvlastníků, byť by se zrušením podílového spoluvlastnictví souhlasil, nebyl účastníkem soudního řízení. Jestliže se řízení nezúčastní všichni spoluvlastníci, soud žalobu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví zamítne. Pokud v průběhu řízení nejsou všichni spoluvlastníci účastníky řízení, ale tento nedostatek je odstraněn ke dni rozhodování soudu, lze žalobě vyhovět. Právo domáhat se zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví se ani neprekluduje, ani nepromlčuje a není časově limitováno.

5. Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

5.1. Obsah dohody

Dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je jednou z forem zrušení a vypořádání spoluvlastnictví a má v zákoně přednost před soudním rozhodnutím o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, což vyplývá ze znění § 142 odst. 1 obč. zák., v němž se uvádí, že nedojde-li k dohodě, soud na návrh některého ze spoluvlastníků zruší a vypořádá spoluvlastnictví. V tomto zákonném ustanovení je zakotvena myšlenka, že nelze nikoho nutit, aby setrval ve spoluvlastnictví a každému ze spoluvlastníků je dána zákonná možnost, jak ze spoluvlastnického vztahu vystoupit.

Dohoda jako taková musí obsahovat smluvní shodu o zrušení spoluvlastnictví a jeho vzájemné vypořádání. Dohodu lze uzavřít kdykoliv za trvání spoluvlastnictví a to i za situace, kdy probíhá soudní spor ohledně zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, avšak pouze do právní moci soudního

²⁰ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16.5.2006, sp.zn. 22 Cdo 879/2005

²¹ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.5.2004, sp.zn. 22 Cdo 629/2004

²² rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16.5.2006, sp.zn. 22 Cdo 879/2005

rozhodnutí. Jakmile soudní rozhodnutí o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví by nabylo právní moci a věc by byla přikázána jednomu či více spoluvlastníkům, nemůže již dojít k dohodě. Jestliže by však soud rozhodl o zrušení spoluvlastnictví s tím, že věc bude rozdělena či prodána, mohou spoluvlastníci uzavřít dohodu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví až do doby než dojde ke skutečnému rozdělení či prodeji s rozdělením výtěžku. Spoluvlastníci mohou uzavřít dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví i jiným způsobem, než bylo soudem rozhodnuto. Pokud tedy soudem bylo zrušeno podílové spoluvlastnictví a bylo vypořádáno tak, že věc bude prodána a výtěžek rozdělen mezi spoluvlastníky, mohou podíloví spoluvlastníci i po právní moci takového rozhodnutí až do zániku podílového spoluvlastnictví uzavřít dohodu o zrušení a vypořádání podílového vlastnictví a to až do dne, kdy věc bude skutečně prodána. Jestliže po rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se nepodaří věc prodat a zpeněžit, pak zůstává podílové spoluvlastnictví zachováno a spoluvlastníci mohou po zastavení výkonu rozhodnutí uzavřít dohodu a to i jiným způsobem, než rozhodl soud, když způsob vypořádání stanovený soudem nevedl k očekávanému výsledku.²³

Možnost zrušit a vypořádat spoluvlastnictví není ničím omezena a nemůže být omezena nebo vyloučena ani dohodou spoluvlastníků. V současné právní úpravě není obsaženo omezení možnosti domáhat se zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Pokud by spoluvlastníci takovou dohodu uzavřeli, jednalo by se o absolutně neplatný právní úkon. Právní názor, že uzavření dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví za trvání tohoto vztahu nelze vyloučit ani omezit dohodou spoluvlastníků vychází ze soudního rozhodnutí R 54/1973.²⁴

Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví musí být uzavřena mezi všemi spoluvlastníky a týká se celé společné věci, nikoliv jednotlivých spoluvlastnických podílů, tedy zrušuje se podílové spoluvlastnictví k této společné věci. Dohodou se řeší vztah všech spoluvlastníků k věci jako celku a touto dohodou

²³ Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. Vydání. Praha : C.H. Beck, 2011, s. 227-228

²⁴ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.5.2007, sp.zn. 28 Cdo 1222/2007

jsou založeny nové vlastnické či spoluvlastnické vztahy. Předmětem dohody je tedy celý předmět spoluvlastnictví, nikoliv jen určitý spoluvlastnický podíl.²⁵

Dohodou mezi spoluvlastníky se řeší nejen zrušení podílového spoluvlastnictví, ale i jeho vypořádání. Ani dohodou spoluvlastníků nelze oddělovat zrušení podílového spoluvlastnictví od vypořádání. Obě tyto záležitosti jsou spolu spjaty a musí být řešeny současně. Bez zrušení podílového spoluvlastnictví nelze vypořádávat spoluvlastnictví a naopak nelze zrušit spoluvlastnictví a neprovést vypořádání. Spoluvlastníci se mohou dohodnout tak, že věc připadne do vlastnictví jednoho či některých ze spoluvlastníků za náhradu (nebo i bez náhrady), nebo tak, že si spoluvlastníci věc reálně rozdělí za situace, že věc lze reálně rozdělit takovým způsobem, aby nedošlo k značnému zmenšení hodnoty spoluvlastnických podílů a neneslo to sebou velké náklady. Spoluvlastníci se mohou dohodnout tak, že věc společně prodají a výtěžek si rozdělí, což v pravém slova smyslu není již dohodou o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, ale převod společné věci třetí osobě.²⁶

Dohodu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nelze provést tak, že by jeden ze spoluvlastníků uznal výlučné vlastnictví věci druhého ze spoluvlastníků (R 51/74).²⁷

Podle obsahu dohody je nutno posoudit, zda jde o dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví či jinou dohodu, např. o hospodaření se společnou věcí dle § 139 odst. 2 obč. zák., o dohodu o převodu spoluvlastnického podílu podle § 140 obč. zák. či dohodu o nakládání se společnou věcí realizovanou v rámci tzv. společných práv spoluvlastníků, např. prodej celé věci, darování, směna, zničení věci apod.²⁸

²⁵ USPOŘÁDALI A POZNÁMKAMI K TEXTU OPATŘILI JAROSLAV BIČOVSKÝ, Milan Holub. *Občanský zákoník: poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou (včetně věcného rejstříku) : podle právního stavu k 1.4. 1997.* 5. dopl. a aktualiz. vyd. Praha: Linde, 1997. s.160

²⁶ FIALA, J. a KINDL, M., et al. *Občanský zákoník, Komentář I. díl.* 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. s. 481

²⁷ Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. Vydání. Praha : C.H. Beck, 2011, s. 227

²⁸ Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. Vydání. Praha : C.H. Beck, 2011, s. 226

Jestliže jsou dva výluční spoluvlastníci a jeden převede svůj podíl na druhého spoluvlastníka, pak v takovém případě jde o dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.²⁹

Dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví mohou uzavřít spoluvlastníci i tehdy, když jedním ze spoluvlastníků je stát.³⁰

Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti ke své účinnosti vyžaduje vklad do katastru nemovitostí, neboť teprve vkladem do katastru se nabývá vlastnictví k nemovitosti.³¹

5.2. Forma dohody

Z hlediska formy dohody je nutno rozlišovat, zda podílové spoluvlastnictví tvoří věc movitá či nemovitá. Dohoda může být písemná nebo ústní a musí pod sankcí neplatnosti splňovat obecné požadavky na náležitosti právních úkonů dle ust. § 34 a násl. obč. zák. Dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví v případě, že jde o nemovitosti, musí mít písemnou formu, jinak je absolutně neplatná a musí v ní být uvedeno, že se zrušuje podílové spoluvlastnictví ke konkrétní nemovitosti, tato nemovitost musí být řádně specifikována, musí zde být jasně uvedeno, kdo se stává dalším vlastníkem a to zda výlučným či podílovým, jakým podílem, jak se spoluvlastníci vypořádali, jakým způsobem a musí zde být ověřené podpisy všech zúčastněných stran a to na téže listině (§ 46 odst. 2 věta druhá obč. zák.). Dohoda musí respektovat další ustanovení právního řádu a dbát na to, aby například nebyli touto dohodou zkráceni věřitelé spoluvlastníků, kteří by pak mohli takovému úkonu odporovat dle ust. § 42a obč. zák. Pokud jde o nemovitosti evidované v katastru nemovitostí, nastanou věcněprávní účinky až vkladem do katastru. Jestliže dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti není učiněna v písemné formě, je absolutně neplatná.³²

²⁹ usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 4.4.2007, sp. zn. 1. ÚS 650/2006

³⁰ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.7.1976, sp.zn. 3 Cz 41/76

³¹ USPOŘÁDALI A POZNÁMKAMI K TEXTU OPATŘILI JAROSLAV BIČOVSKÝ, Milan Holub. *Občanský zákoník: poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou (včetně věcného rejstříku) : podle právního stavu k 1.4. 1997.* 5. dopl. a aktualiz. vyd. Praha: Linde, 1997. s.160

³² rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.8.2007, sp.zn. 22 Cdo 459/2007

V ostatních případech, kdy jde o dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k movitým věcem, právům a povinnostem, nemusí mít tato dohoda písemnou formu, avšak v zájmu předejití možným soudním sporům je vhodné i tyto dohody provést v písemné formě. Pokud však nejsou provedeny v písemné formě, může jedna ze stran požádat druhou stranu o vystavení potvrzení, že došlo ke zrušení spoluvlastnictví a k vypořádání a tato strana je povinna potvrzení vystavit. V opačném případě pak může strana, která potvrzení požaduje, se domáhat žalobou u soudu vydání rozhodnutí, kterým by byla druhé straně tato povinnost uložena. Protože zákon nic neříká o tom, jak má znít žalobní petit a výrok rozhodnutí, mohou v praxi vzniknout problémy, jak by měl vypadat žalobní petit a výrok rozhodnutí. Aby se předešlo event. dalším sporům by bylo vhodné v potvrzení uvést, jak bylo vypořádání provedeno a totéž uvést i v případné žalobě. Tím, že v žalobě bude uveden i způsob vypořádání, předejde se tomu, aby ve vykonávacím či exekučním řízení byla otázka vypořádání prokazována, neboť obě tato řízení nemají nahrazovat nalézací řízení.³³

Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemůže se dotýkat práv váznoucích na společné věci, např. práva zástavního věřitele nebo oprávněného z věcného břemene.

Pokud dojde k dohodě o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k budově a provede se vypořádání reálným rozdělením věci, váže se zánik podílového spoluvlastnictví až na skutečné reálné rozdělení budovy s tím, že do tohoto okamžiku je dohoda platná, ale její účinky nenastanou před reálným rozdělením věci.

Jestliže byla uzavřena dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví mezi jedním z manželů a třetí osobou a manžel nabyt společnou věc do svého vlastnictví, za situace, kdy byt jen částečně byla vyplacena přiměřená náhrada za podíl této třetí osobě ze společných finančních prostředků manželů, stane se spoluvlastnický podíl, za něhož byla vyplacena náhrada, společným jměním manželů. Tento právní názor zaujímá Nejvyšší soud České republiky ve svém usnesení ze dne 4.9.2007, sp.zn. 22 Cdo 342/2007, v němž uvádí: *„Totéž platí pro nabytí věci dohodou o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Nejvyšší soud ČSR v sp. zn. Cpj 86/71,*

³³ Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. Vydání. Praha : C.H. Beck, 2011, s.231-232

uveřejněném tamtéž (ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek) pod č. 42, ročník 1972, str. 251, zaujal právní názor, že při nabytí věci pomocí prostředků, které byly vzaty jednak z bezpodílového spoluvlastnictví manželů, jednak z osobního majetku některého z manželů, stávají se věci takto nabyté předmětem bezpodílového spoluvlastnictví manželů bez ohledu na rozsah použitých prostředků z bezpodílového spoluvlastnictví manželů. ”³⁴ Je logické, že pokud manžel vyplatí přiměřenou náhradu ze svých výlučných finančních prostředků, že takto získaný podíl se stane jeho výlučným vlastnictvím.

Jestliže bývalí manželé se do tří let po rozvodu manželství nedohodli na vypořádání společného majetku do kterého spadá nemovitost, nastupuje nevyvratitelná právní domněnka, stanovená v § 150 odst. 4 obč. zák., že nemovitost se stává podílovým spoluvlastnictvím obou bývalých manželů a že jejich podíly jsou stejné. Přiměřeně to platí o movitých věcech, které výlučně pro svoji potřebu, své rodiny a domácnosti bývalí manželé výlučně neužívají a o ostatních majetkových právech, pohledávkách a závazcích manželům společných. Jestliže bývalí manželé po uplynutí tří let od rozvodu manželství uzavřou dohodu o vypořádání společného jmění bývalých manželů, která však nevyjadřuje jejich vůli zrušit a vypořádat podílové spoluvlastnictví a ani nemá náležitosti dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ve smyslu ust. § 141 odst. 1 obč. zák., neboť neobsahuje dohodu o zrušení podílového spoluvlastnictví, nelze ani výkladem právního úkonu dle ust. § 35 odst. 2 obč. zák. považovat tuto dohodu za dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.³⁵

Majetková práva v podílovém spoluvlastnictví bývalých manželů vzniklá nevyvratitelnou domněnkou dle § 150 odst. 4 věta druhá obč. zák., jako např. členská práva v družstvu poté, co bylo zrušeno právo společného nájmu družstevního bytu a určen výlučný nájemce bytu, se vypořádávají podle zásad pro vypořádání podílového spoluvlastnictví, přičemž se má zato, že podíly obou bývalých manželů jsou stejné.^{36 37}

³⁴ usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 4.9.2007, sp.zn. 22 Cdo 342/2007

³⁵ usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24.1.2006, sp.zn. 30 Cdo 2901/2005

³⁶ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31.3.2004, sp.zn. 22 Cdo 2565/2003

Oproti soudnímu rozhodování nejsou spoluvlastníci v případě uzavírání dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví vázáni zákonnou posloupností způsobů vypořádání. Jednotlivé způsoby vypořádání mohou kombinovat, mohou však použít i jiné způsoby. Pokud není stavba vertikálně rozdělena, nelze uzavřít dohodu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, byť by byla shodná vůle spoluvlastníků a geometrický oddělovací plán. Dohoda v takovém případě je sice platná, ale spoluvlastnictví trvá až do reálného rozdělení budovy.³⁸

V rámci dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví lze řešit i jiné vztahy vzniklé mezi spoluvlastníky, např. otázku investic do společné věci.

V soudním řízení se spoluvlastníci mohou dohodnout na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a soud může schválit jejich smír ohledně zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, ovšem je povinností soudu, aby před tím, než rozhodne o schválení smíru si opatřil skutečnosti rozhodné pro posouzení, zda navrhovaný smír není v rozporu s právními předpisy a zájmem společnosti.

5.3. Judikatura Nejvyššího soudu České republiky

Soudní judikatura týkající se dohod o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je minimální, protože zpravidla dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nejsou předmětem soudních sporů.

Přesto však existují i rozhodnutí nejvyššího soudu České republiky a Ústavního soudu České republiky týkající se dohod o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.

V rozsudku ze dne 2.9.2008, sp.zn. 25 Cdo 127/2007 zastává Nejvyšší soud České republiky právní názor, že: *„odpovědnost za škodu vzniklou porušením předmluvní povinnosti bezdůvodným ukončením jednání o uzavření smlouvy se posuzuje podle ust. § 415 a § 420 obč. zák. a že při respektování zásady smluvní*

³⁷ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22.5.2008, sp.zn. 22 Cdo 2380/2007

³⁸ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 6.12.2010, sp.zn. 22 Cdo 3929/2010

volnosti a rovného postavení účastníků lze chování jednoho z potencionálních smluvních partnerů považovat za protiprávní ve smyslu ust. § 415 obč. zák. za předpokladu, že jednání o uzavření smlouvy dospělo do stadia, kdy jedna ze stran byla v důsledku chování druhé strany v dobré víře, že smlouva bude uzavřena a druhá strana ukončila jednání o uzavření smlouvy, aniž k tomu měla legitimní důvod. ³⁹

Dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti nelze nahradit dohodou, kterou by jeden ze spoluvlastníků uznal výlučné vlastnictví druhého spoluvlastníka k této nemovitosti.⁴⁰

Podle platné soudní praxe i v případě, kdy spoluvlastník navrhuje převod svého podílu druhému spoluvlastníkovi, který vlastní již celý zbývající spoluvlastnický podíl, nejedná se o převod podílu, ale o návrh na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví za náhradu. Právní úprava podílového spoluvlastnictví v občanském zákoníku nevyklučuje, aby ke zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví došlo převodem celého spoluvlastnického podílu mezi dvěma výlučnými spoluvlastníky, přičemž v takovém případě se jedná o dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11.7.2006, sp.zn. 22 Cdo 2476/2005 uvádí „*v případě, jako je posuzovaný, kdy jde o převod celého spoluvlastnického podílu druhému spoluvlastníku, který vlastní celý zbývající spoluvlastnický podíl, má taková nabídka logicky podobu návrhu dohody na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, podle níž oslovený podílový spoluvlastník se stane výlučným vlastníkem celé věci a za to zaplatí nabízejícímu spoluvlastníku jím navrženou cenu (náhradu) za jeho spoluvlastnický podíl*“.⁴¹

Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 4.4.2007, sp.zn. 1.ÚS 650/2006 vyslovalo právní názor, že „*Ke zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví může dojít také převodem celého spoluvlastnického podílu mezi dvěma výlučnými spoluvlastníky. V takovém případě jde o dohodu o zrušení a vypořádání podílového*

³⁹ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 2.9.2008, sp.zn. 25 Cdo 127/2007

⁴⁰ Králík, M. Přehled judikatury ve věcech podílového spoluvlastnictví, Praha, Wolters Kluwer, a.s., 2010

⁴¹ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11.7.2006, sp.zn. 22 Cdo 2476/2005

spoluvlastnictví ”.⁴² Stejný právní názor zaujímá Nejvyšší soud České republiky ve svém usnesení ze dne 11.7.2006, sp.zn. 22 Cdo 2476/2005, když uvádí: „ *V případě jako je posuzovaný, kdy jde o převod celého spoluvlastnického podílu druhému spoluvlastníku, který vlastní celý zbývající spoluvlastnický podíl, má taková nabídka logicky podobu návrhu dohody na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, podle níž se oslovený spoluvlastník stane výlučným vlastníkem celé věci a za to zaplatí nabízejícímu spoluvlastníku jím navrženou cenu (náhradu) za jeho spoluvlastnický podíl.*“⁴³

V rozsudku ze dne 21.4.2010, sp.zn. 30 Cdo 2591/2008 a v rozsudku ze dne 10.11.2011, sp.zn. 30 CDo 204/2011 vyjádřil Nejvyšší soud České republiky právní názor, že pokud není převáděná nemovitost ve smlouvě označena v souladu s požadavky katastrálního úřadu, nemusí tato okolnost vždy představovat vadu v identifikaci předmětu právního úkonu, jež by bez dalšího způsobovala jeho neplatnost. Soud musí vždy zkoumat, zda vada v dohodě o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví způsobuje neurčitost, nesrozumitelnost právního úkonu, či zda jde o takový nedostatek označení předmětu právního úkonu, který není podstatnou vadou, neboť správné označení předmětu učiněného právního úkonu je seznatelné podle dalších identifikačních znaků nebo i z celého obsahu právního úkonu jeho výkladem.

44 45

V rozsudku ze dne 6.12.2010, sp.zn. 22 Cdo 3929/2010 Nejvyšší soud České republiky vyslovil právní názor, že „ *část stavby se nemůže stát samostatnou věcí v právním smyslu a předmětem právních vztahů jen na základě dohody podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a vypracování oddělovacího geometrického plánu, nebyla – li budova současně stavebně vertikálně rozdělena. Spoluvlastnictví účastníků dohody v takovém případě trvá až do reálného rozdělení budovy.*“⁴⁶

⁴² usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 4.4.2007, sp.zn. 1.ÚS 650/2006

⁴³ usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11.7.2006, sp.zn. 22 Cdo 2476/2005

⁴⁴ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.4.2010, sp.zn. 30 Cdo 2591/2008

⁴⁵ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10.11.2011, sp.zn. 30 Cdo 204/2011

⁴⁶ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 6.12.2010, sp.zn. 22 Cdo 3929/2010

6. Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem

6.1. Úvodní část

Základním principem podílového spoluvlastnictví je, že nelze nikoho spravedlivě nutit, aby setrval ve spoluvlastnickém vztahu. Tento obecný princip však nedopadá na zákonem stanovené výjimky a tou je ust. § 142 odst. 2 obč. zák.⁴⁷ Přednostním způsobem likvidace spoluvlastnického vztahu je dohoda spoluvlastníků. Jestliže však mezi spoluvlastníky nedojde k dohodě o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, může kdokoliv z nich i menšinový spoluvlastník podat u soudu žalobu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Žaloba na zrušení spoluvlastnictví je právem každého spoluvlastníka. V tomto případě nejde totiž o hospodaření se společnou věcí, o níž by rozhodoval většinový spoluvlastník, takže většinový vlastník nemůže svým rozhodnutím zvrátit rozhodnutí menšinového vlastníka podat žalobu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Žalobce však musí prokázat aktivní věcnou legitimaci k podání návrhu, tedy musí prokázat, že je spoluvlastníkem. V současné platné právní úpravě neexistují žádná omezení bránící spoluvlastníkovi v podání žaloby na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, jak tomu bylo dříve v obecném zákoníku občanském nebo jak tomu je v novém občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. v ust. § 1154 a násl.⁴⁸

Není správný názor, který se vyskytuje ve veřejném podvědomí, či někdy u soudů nižšího stupně, že lze se domáhat zrušení a vypořádání spoluvlastnictví jen tehdy, když jsou neshody mezi spoluvlastníky. Neshody mezi spoluvlastníky nejsou podmínkou zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Spoluvlastník, který se domáhá zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nemusí důvody, proč tak činí, v žalobě uvádět. Důvody, které vedou spoluvlastníka k podání návrhu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, mohou být různé. Mohou to být nejen dlouhodobé či závažné neshody mezi spoluvlastníky, ale i objektivní skutečnosti bránící spoluvlastníkovi v užívání nemovitosti, jako např. vzdálenost jeho bydliště od společné nemovitosti, nedostatek finančních prostředků na údržbu nemovitostí, nedobrý zdravotní stav,

⁴⁷ usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 30.11.2004, sp.zn. IV. ÚS 154/04

⁴⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Dostupný z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tiny-mce-storage/files/sb0033-2012.pdf>.

a třeba i nezájem o užívání nemovitosti. Žalobce nemusí prokazovat důvody pro které se domáhá zrušení spoluvlastnictví, avšak v případě, kdy bude požadovat přikázání nemovitosti do svého vlastnictví je v jeho zájmu, aby je uvedl k podpoření svého procesního stanoviska. Názor, že likvidace spoluvlastnického vztahu rozhodnutím soudu přichází v úvahu jen tehdy, když mezi spoluvlastníky jsou zásadní rozpory ve spoluvlastnickém vztahu je mylný a nevyplývá ani ze současné právní úpravy a ostatně ani z judikatury k obecnému zákoníku občanskému nevyplývala nutnost prokazovat zájem na zrušení spoluvlastnictví. Dle názoru Nejvyššího soudu nelze zamítnout návrh na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví odkazem na ustanovení § 3 obč. zák, tj. že by podání návrhu bylo v rozporu s dobrými mravy.⁴⁹

Předmětem zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je celá společná věc, nikoliv její podíl či podíly.⁵⁰ Pokud ve spoluvlastnictví mají spoluvlastníci více nemovitostí, lze se domáhat zrušení podílového spoluvlastnictví jen i k jediné z nich.

V každém řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, soud musí zjistit okruh spoluvlastníků a velikost jejich podílů. Účastníky řízení jsou všichni spoluvlastníci, nelze opomenout některého ze spoluvlastníků. Nelze zrušit spoluvlastnictví a provést vypořádání jen vůči některému ze spoluvlastníků. Na straně žalobců mohou vystupovat ti spoluvlastníci, kteří jednájí ve shodě a na straně žalovaných budou uvedeni ti spoluvlastníci, kteří neprojeví vůli se dohodnout o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.⁵¹ Pokud spoluvlastnický podíl mají ve společném jmění manželé, je třeba, aby v soudním řízení byly účastníky oba dva, protože nejde o obvyklou správu majetku, nýbrž je třeba souhlasu obou manželů (§ 145 odst. 2 obč. zák.)

Protože se vypořádává věc jako celek, nikoliv podíl jednoho či více spoluvlastníků je nutno věnovat pozornost tomu, aby soud když zruší podílové spoluvlastnictví a rozhodne o přikázání věci jednomu či více spoluvlastníkům, aby

⁴⁹ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.9.2002, sp.zn. 26 Cdo 2858/2000

⁵⁰ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9.12.2003, sp.zn. 22 Cdo 2281/2003

⁵¹ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11.7.2002, sp.zn. 22 Cdo 1597/2001

nepřikázal jen podíl vylučovaného spoluvlastníka, nýbrž, aby rozhodl o přikázání celé nemovitosti. Pokud by došlo k tomu, že by soud zrušil podílové spoluvlastnictví a podíl žalovaného by přikázal žalobci a takto nesprávný výrok by nabyl právní moci, není znám způsob, jakým by se toto pochybení dalo napravit. Nelze tak učinit ani určovací žalobou, ani žalobou na zmatečnost, ani návrhem na doplňující rozhodnutí, proto je nutno dbát na prevenci, aby k takovému pochybení nedošlo. Mohlo by se totiž stát, že na základě takového rozhodnutí by katastrální úřad mohl zapsat do katastru jen vlastnictví podílu vylučovaného spoluvlastníka, nikoliv vlastnictví celé věci. Tímto případem se však dosud judikatura Nejvyššího soudu České republiky nezabývala.⁵²

Není povinností žalobce uvádět v žalobě na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví způsob vypořádání. Je věcí soudu, aby způsob vypořádání zvolil sám. Pokud je uveden v žalobě návrh jakým způsobem má být provedeno vypořádání, soud není vázán navrhovaným způsobem, tj. pokud např. spoluvlastník navrhuje přikázání věci do jeho spoluvlastnictví za přiměřenou náhradu, soud nemusí jeho návrhu vyhovět a sám zvolí způsob vypořádání a to v závazném pořadí dle ust. § 142 odst. 1 obč. zák.⁵³ Jestliže v soudním řízení spoluvlastník na straně žalovaného navrhuje jiný způsob vypořádání, než který navrhuje žalobce, tento jeho návrh nelze považovat za vzájemnou žalobu a vyčlenit ji k samostatnému projednání, nýbrž soud ji považuje za obranu žalovaného.

Pouze v případě, že před soudem by došlo mezi spoluvlastníky ke smíru, mohou účastníci zvolit jiný způsob vypořádání, než který soud podle zjištěného skutkového stavu považuje za důvodný a pokud soud shledá, že tento smír spoluvlastníků není v rozporu s právními předpisy, tak tento smír schválí.

Judikatura nepovažuje za vadu podání, jestliže spoluvlastník neuvede v žalobě výši vypořádacího podílu.⁵⁴

⁵² Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. Vydání. Praha: C.H. Beck, 2011, s. 237-238

⁵³ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22.4.2004, sp.zn. 22 Cdo 559/2004

⁵⁴ usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 2.2.2011, sp.zn. 22 Cdo 1476/2009

Soud je vázán vymezením předmětu řízení. Předmětem zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem mohou být jen ty věci, které účastníci k vypořádání navrhnou a označí je v žalobním návrhu, že k nim chtějí zrušit a vypořádat podílové spoluvlastnictví.⁵⁵ Součástí vypořádávané věci ve smyslu § 120 odst. 1 obč. zák. se ve výroku soudního rozhodnutí, týkající se věci hlavní, nezmiňují, protože nejsou samostatným předmětem právních vztahů. Ve výroku rozhodnutí je třeba specifikovat součást věci jen tehdy, pokud nemá být předmětem povinností nebo určení práva či právního vztahu.⁵⁶ Má-li být provedeno vypořádání příslušenství společné věci, je nutno to navrhnout. Pokud účastníci výslovně neuvedou, že předmětem řízení je též příslušenství k věci hlavní, soud se těmito věcmi, byť by se jednalo o nemovitosti, nezabývá.⁵⁷ Jestliže by soud v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví učinil předmětem tohoto řízení nemovitost, ohledně níž to žádný z účastníků nenavrhol, zatížil by tím řízení vadou, která by nesla sebou nesprávné rozhodnutí ve věci.⁵⁸

Řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví končí rozsudkem, který je konstitutivním rozhodnutím, takže nelze vydat rozsudek pro zmeškání. Lze však vydat rozsudek pro uznání.⁵⁹

Klasický výrok rozsudku o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nabývá právní moci u obou výroků současně. Pokud jeden ze spoluvlastníků podá odvolání pouze do jednoho z výroků, např. do výše přiměřené náhrady za podíl, odvolací soud zkoumá oba výroky, tedy i ten, který nebyl odvoláním napaden a může dojít i k jinému způsobu vypořádání spoluvlastnictví, než jak rozhodl soud I. stupně.

Výrok rozsudku o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví musí být natolik určitý a přesný, aby na jeho podkladě mohl být proveden zápis vlastnického práva k příslušné nemovitosti do katastru nemovitostí.

⁵⁵ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23.10.2007, sp.zn. 22 Cdo 2517/2006

⁵⁶ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31.10.2001, sp.zn. 20 Cdo 2369/99

⁵⁷ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.9.2005, sp.zn. 22 Cdo 1644/2005

⁵⁸ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22.10.2007, sp.zn. 22 Cdo 2517/2006

⁵⁹ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26.3.2009, sp.zn. 22 Cdo 4272/2007

V případě úmrtí spoluvlastníka během řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, je namíste přerušeno řízení až do skončení dědického řízení, resp. do doby než z dědického rozhodnutí bude zřejmé, kdo zdědí spoluvlastnický podíl.⁶⁰

6.2. Vypořádání spoluvlastnictví

V občanském zákoníku je v ust. § 142 odst. 1 uvedeno pořadí v jakém soud provede vypořádání společné věci a to:

- reálné rozdělení společné věci
- přikázání věci do vlastnictví jednoho spoluvlastníka či do spoluvlastnictví více spoluvlastníků a to za přiměřenou náhradu
- prodej věci a rozdělení výtěžku mezi spoluvlastníky podle výše jejich podílů

Toto pořadí vypořádání společné věci je závazné a soud jej musí respektovat. Přikázání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům za náhradu nebo nařízení prodeje společné věci a rozdělení výtěžku přichází do úvahy pouze v případě nemožnosti rozdělení společné věci.^{61 62} Za současného právního stavu však nelze považovat způsoby vypořádání podílového spoluvlastnictví za taxativní (viz zák. o hospodaření s byty č. 72/1994 Sb., kdy lze vypořádat podílové spoluvlastnictví i tak, že budova se rozdělí na jednotky a společné části budovy). S účinností od 1.7.2000 byl novelou zákona č. 72/1994 Sb. zákonem č. 100/2000 Sb. zaveden do českého právního řádu další způsob vypořádání podílového spoluvlastnictví a to jeho transformací na spoluvlastnictví budovy ve smyslu § 1 odst. 1 zák.č. 72/94 Sb. (§ 5 odst. 2 tohoto zákona). Vypořádání podílového spoluvlastnictví na tzv. bytové vlastnictví je způsob, který bezprostředně následuje poté, co byl vyloučen první způsob vypořádání, tj. reálné rozdělení.⁶³

Platná právní úprava nezná institut vyloučení spoluvlastníka ze spoluvlastnictví za náhradu a pokud by došlo k tomu, že by setrvávání spoluvlastníka

⁶⁰ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.2.1981, sp.zn. 3 Cz 15/81

⁶¹ usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.10.2004, sp.zn. 22 Cdo 2568/2003

⁶² usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12.10.2004, sp. zn. 22 Cdo 1292/2004

⁶³ Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

ve spoluvlastnictví bylo pro ostatní spoluvlastníky z různých důvodů nevyhovující, mohl by kterýkoliv spoluvlastník vzájemné vztahy řešit žalobou na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, což s ohledem na přednostní způsob vypořádání rozdělením věci není optimální.

6.2.1. Reálné rozdělení věci

Obecná východiska podmínek rozdělení nemovitosti vyložil Nejvyšší soud České republiky v rozsudku ze dne 3.2.2010, sp.zn. 22 Cdo 3685/2008, kdy mimo jiné uvádí: „ Soud může provést způsob vypořádání podílového spoluvlastnictví, spočívající v přikázání jednomu nebo více spoluvlastníkům za přiměřenou náhradu nebo v nařízení prodeje a rozdělení výtěžku, jen pokud není rozdělení věci dobře možné. Je-li takto věc možné rozdělit, nemůže soud zkoumat účelné využití věci, které ostatně není rozhodující a navíc se toto kritérium uplatňuje jen při rozhodování o přikázání věci jednomu ze spoluvlastníků za náhradu (R 16/1967 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek)” a dále uvádí: „Reálné rozdělení by nebylo dobře možné zejména v případě, že by nově vzniklé nemovitosti nebylo možno řádně užívat anebo pokud by náklady na rozdělení věci byly nepřiměřeně vysoké. ”⁶⁴ Pokud lze věc reálně rozdělit, tak přednost má vždy toto reálné rozdělení a to i za cenu že bude nutno zřídit věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti. Soud je proto povinen vždy zkoumat a to i tehdy, když to není navrhováno, jestli přichází v úvahu reálné rozdělení věci, tedy zda věc je vůbec dělitelná a pokud lze věc reálně rozdělit, soud tak svým rozhodnutím učiní. Pokud by reálným rozdělením věci došlo k jejímu znehodnocení, které by zabránilo dalšímu účelnému užívání, soud reálné rozdělení věci neprovede. Rozdělení věci je možné jak u věci movité, tak nemovité. Více však přichází do úvahy reálné rozdělení nemovitých věcí, zejména pozemků. Za reálné rozdělení společné věci se nepovažuje rozdělení více společných věcí mezi jednotlivé spoluvlastníky, ale rozdělení jedné určité věci v součinnosti se znalcem a v případě pozemku za existence geometrického oddělovacího plánu. Z rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 6.12.2005, sp.zn. 22 Cdo 2631/2005 je zřejmý tento jeho právní názor: „ Reálným rozdělením se ovšem v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozumí reálné rozdělení jedné určité zpravidla nemovité věci v součinnosti se znalcem

⁶⁴ rozsudek Nejvyššího soudu Česká republika ze dne 3.2.2010, sp.zn. 22 Cdo 3685/2008

a při nezbytné existenci oddělovacího geometrického plánu. Reálným rozdělením není, jestliže se více samostatných věcí rozdělí bez dalšího mezi účastníky. ”⁶⁵ Z dikce ustanovení § 142 odst. 1 obč. zák. plyne, že rozdělení věci přichází v úvahu, pokud je její rozdělení dobře možné, nejen tedy možné, ale musí jít o možnost rozdělení, které je dobře možné. Předpokladem tedy je, že rozdělení je nejen fakticky možné a technicky proveditelné, ale též funkčně opodstatněné. Zákon sleduje záměr, aby i po rozdělení mohly nemovitosti bez závad sloužit k uspokojování těch potřeb, k nimž jsou tyto nemovitosti určeny a aby náklady na rozdělení věci nebyly nepřiměřeně vysoké. Zejména pak u pozemků se sleduje cíl, aby jejich rozdělením nevznikly pozemky nevhodného tvaru a bez samostatného přístupu k nemovitosti. Předpoklad dělitelnosti věci není naplněn pouhou faktickou možností a technickou proveditelností rozdělení společné věci, ale také funkčním opodstatněním takového rozdělení. Při úvaze o tom, zda rozdělení věci je dobře možné, nesmí být tato úvaha soudu zjevně nepřiměřená.^{66 67}

Při rozdělení bytového domu by soud měl zkoumat, zda rozdělení domu základním způsobem je možné, tj. zda rozdělením by vznikly dva samostatné objekty v souladu se stavebními předpisy. Pokud půjde o dělení staveb, lze je dělit jen vertikálně, přičemž platí zásada, že každá nově vzniklá stavba musí být samostatnou věcí. Každé rozdělení stavby se neobejde bez součinnosti znalce posouzením dělitelnosti stavby z hlediska stavebnětechnického. Nové stavby, které vzniknou stavebními úpravami, musí být způsobilé zápisu do katastru. V úvahu přichází pouze vertikální rozdělení, horizontální dělení podle poschodí a jejich částí nepřichází v úvahu. V rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 8.4.2002, sp.zn. 22 Cdo 1465/2000 je vysloven právní názor, že „*Stavbu lze reálně dělit jen vertikálně*”.⁶⁸ Ke zjištění, zda lze bytový dům reálně rozdělit je třeba vypracovat znalecký posudek a vyhotovit geometrický oddělovací plán. Reálné rozdělení stavby je možné i když by stavba měla jen jednu přípojku elektřiny, plynu či vody jen za předpokladu

⁶⁵ rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 6.12.2005, sp.zn. 22 Cdo 2631/2005

⁶⁶ usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10.12.2009, sp.zn. 22 Cdo 2417/2008

⁶⁷ usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.4.2009, sp.zn. 22 Cdo 64/2008

⁶⁸ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 8.4.2002, sp. zn. 22 Cdo 1465/2000

řešením tohoto stavu zřízením věcného břemene dle § 142 odst. 3 ve prospěch stavby, která tyto přípojky nemá.⁶⁹

V případě, že by znalecký posudek dospěl k závěru, že nelze dům reálně vertikálně rozdělit, pak by se soud měl zabývat možností rozdělení bytového domu na jednotky ve smyslu ust. § 2 písm. h) ZoVB a to ještě předtím, než by zvažoval přikázání věci jednomu ze spoluvlastníků za náhradu. Rozdělení na jednotky je totiž další formou reálného rozdělení. V případě, že dle znaleckého posudku je možné budovu rozdělit na bytové jednotky, pak soud posoudí, zda takové řešení je dobře možné. I když je rozdělení věci možné, soud tak nemusí učinit.⁷⁰ Tak tomu bude např. v případě, že náklady na rozdělení věci stavebními úpravami jsou nákladné, nebo pozemek, který by se reálně dělil, by měl tímto rozdělením zamezen přístup na nově vzniklé pozemky a přístup by nebylo možno zajistit ani zřízením věcného břemene apod. Než soud rozhodne o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ke stavbě jejím reálným rozdělením, je povinen se zabývat tím, zda jsou dosavadní spoluvlastníci nebo alespoň jeden z nich, ochotni hradit náklady na rozdělení věci. Jestliže by nikdo ze spoluvlastníků nechtěl nést náklady na provedení nezbytných stavebních úprav, pak musela by být stavba z tohoto důvodu považována za nedělitelnou.⁷¹ V rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.6.1988, sp.zn. 3 Cz 18/88, R 43/91 je uvedeno: „*Je zapotřebí zjistit, zda dosavadní spoluvlastníci či některý (někteří) z nich jsou ochotni náklady na rozdělení uhradit. Jestliže by totiž žádný z účastníků nebyl ochoten v souvislosti s provedením nezbytných stavebních úprav ničeho vynaložit, přičemž by současně bylo možné důvodně vyloučit případnou účelovost takového tvrzení, musela by i z tohoto hlediska být stavba považována za nedělitelnou.*”⁷²

Jedním ze způsobů zrušení a vypořádání spoluvlastnictví bytového domu rozhodnutím soudu podle § 142 obč. zák. je rozdělení bytového domu na jednotky podle ust. § 5 odst. 2 zák.č. 72/1994 Sb. Podle tohoto ustanovení může vlastnictví jednotky vzniknout rovněž na základě dohody spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutí

⁶⁹ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.5.2004, sp.zn. 22 Cdo 629/2004

⁷⁰ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22.4.2004, sp.zn. 22 Cdo 559/2004

⁷¹ usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3.8.2005, sp.zn. 22 Cdo 92/2005

⁷² rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.6.1988, sp.zn. 3 Cz 18/88, R 43/91

soudu o vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů. Je-li předmětem vypořádání podílové spoluvlastnictví budovy, může vlastnictví jednotek vzniknout jen po předchozím vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy tak, že velikost spoluvlastnických podílů budovy rovná se velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu stanovených v § 8 odst. 2 cit. zák. ZoVB č. 72/1994 Sb. v § 5 odst. 2 hovoří o vzniku vlastnictví jednotky v souvislosti kromě jiného s rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a v § 5 odst. 3, podle něhož musí rozhodnutí soudu obsahovat i náležitosti stanovené pro prohlášení vlastníka budovy.⁷³ Lze reálně rozdělit budovu na jednotky a zákon předpokládá, že vlastnictví jednotky může vzniknout i proti vůli některého ze spoluvlastníků budovy, neboť v opačném případě by nemělo smysl, aby soudu byla dána možnost rozhodnout o vzniku takového vlastnictví. V rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.7.2003, sp.zn. 22 Cdo 650/2002 zaujal dovolací soud názor, že „*Zákon nepochybně předpokládá, že vlastnictví jednotky může vzniknout i proti vůli některého ze spoluvlastníků budovy, neboť v opačném případě by nemělo žádný význam, že byla soudu dána možnost rozhodnout (v řízení podle § 142 obč. zák.) o vzniku takového vlastnictví.*”⁷⁴

Judikatura k problematice rozdělení budovy na jednotky není ještě ustálená. Tak např. v rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22.4.2004, sp.zn. 22 Cdo 559/2004 se uvádí „*Možnost vypořádání podílového spoluvlastnictví k bytovému domu rozdělením na jednotky soud posuzuje i z hlediska dalšího možného soužití účastníků v jednom domě. Soud přistoupí k takovému rozdělení jen v případě, kdy vztahy mezi účastníky při užívání domu jsou po delší dobu nekonfliktní a jejich neshody nevyžadují rozhodování soudu podle § 139 obč. zák.,*”⁷⁵ tedy jestliže mezi účastníky existují neshody, jejichž míru musí v každém jednotlivém případě posoudit soud, pak nelze nemovitost rozdělit na jednotky. Naproti tomu je vysloven v rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18.9.2009, sp.zn. 22 Cdo 3242/2007 právní názor, že „*samotná okolnost, že účastníci vedou soudní spor je zpravidla důkazem*

⁷³ Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

⁷⁴ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.7.2003, sp.zn. 22 Cdo 650/2002

⁷⁵ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22.4.2004, sp.zn. 22 Cdo 559/2004

*toho, že vztahy mezi nimi nejsou optimální, kdyby to však mělo vyloučit možnost rozdělení domu na jednotky, nebylo by takové rozdělení možné prakticky v žádném soudním řízení, které již svou povahou je řešením konfliktu účastníků.*⁷⁶

Reálné rozdělení budovy na bytové jednotky není možné, pokud v budově je alespoň jeden byt, jehož nájemcem je fyzická osoba (§ 5 odst. 5 zák. č. 72/1994 Sb. v platném znění). Ve svém rozsudku ze dne 29.1.2004, sp.zn. 22 Cdo 2255/2003 Nejvyšší soud České republiky uvádí: „ *Dovolací soud je zcela shodného názoru s názorem uvedeným v publikaci Fiala / Novotný / Oehm, zákon o vlastnictví bytů, komentář, 2. vydání, vydané nakladatelstvím C.H. Beck v r. 2002, na str. 61, podle kterého posledně citované ustanovení omezuje možnosti přeměny podílového spoluvlastnictví budovy a společného jmění na bytové vlastnictví. Význam tohoto pravidla způsobuje, že bude-li byt jediný byt v budově předmětem nájmu, nelze přeměnu podílového spoluvlastnictví a společného jmění na bytové jednotky provést.* ”

⁷⁷ Provedení vypořádání reálným rozdělením budovy na jednotky nebrání krátkodobý pronájem bytu v domě, bránil by tomu jen nájem na dobu neurčitou nebo dlouhodobý nájem.⁷⁸

Při reálném rozdělení věci nemusí hodnota dosavadního spoluvlastnického podílu odpovídat hodnotě nově vzniklé věci. Optimální je situace, kdy věc bude rozdělena s přihlédnutím k velikosti spoluvlastnických podílů tak, aby nevznikala povinnost poskytnout finanční vyrovnání. Pokud podle okolností konkrétního případu tak nelze učinit a v řadě případů to ani není možné či účelné, lze dělit věc i když hodnota dosavadního podílu je vyšší či nižší než nově vzniklá věc. V tom případě se rozdíl mezi hodnotou dosavadního spoluvlastnického podílu a hodnotou nově vzniklé věci vyrovnává finančně a to v ceně obvyklé v daném místě a čase.⁷⁹ Hledisko velikosti nově vzniklých věcí (zejména se to uplatní u pozemků), nemusí být jediným kritériem při úvaze o možném rozdělení. Judikatura vychází z požadavku, aby při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nevznikl stav, kdy některý

⁷⁶rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18.9.2007, sp.zn. 22 Cdo 3242/2007

⁷⁷rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.1.2004, sp.zn. 22 Cdo 2255/2003

⁷⁸rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18.9.2007, sp.zn. 22 Cdo 3242/2007

⁷⁹ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.10.2003, sp.zn. 22 Cdo 1259/2003

z dosavadních spoluvlastníků ztratí přístup k jiné své nemovitosti, který měl doposud přes společný pozemek.⁸⁰

Po zrušení a reálném vypořádání podílového spoluvlastnictví se každý ze spoluvlastníků stává výlučným vlastníkem věci, která vznikla rozdělením původní společné věci.

6.2.1.1. Zřízení věcného břemene

Dle ust. § 142 odst. 3 obč. zák. při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci může soud zřídit věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch vlastníka jiné vzniklé nemovitosti a zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nemůže být na újmu osobám, kterým přísluší práva na nemovitosti váznoucí. Toto zákonné ustanovení bylo do občanského zákoníku vsunuto novelou občanského zákoníku č. 131/1982 Sb., s účinností od 1.4.1983. Do této doby totiž judikatura vyžadovala, aby nemovitosti nově vzniklé rozdělením dosud společné věci byly způsobilé užívání bez existence věcných břemen na ostatních dílech, což značně omezovalo možnost reálného rozdělení nemovitosti.⁸¹ ⁸² Krátce po novele obč. zák. č. 131/1982 Sb. ze závěrů občanskoprávního kolegia NS ČSR k rozhodování soudů i státních notářství v ČSR s použitím ustanovení občanského zákoníku, zákona o rodině, občanského a soudního řádu, novelizovaných zákonů č. 131/1982 Sb., č. 132/1980 Sb., č. 133/1982 Sb. a č. 134/1982 Sb., ze dne 29.12.1984 pod Cpj 51/84, uveřejněné pod č. 45 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, sešit 9-10, ročník 1986 vyplývá stanovisko tohoto kolegia, že soud může zřídit věcné břemeno v případě zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci tak, že je zřídí k nemovitosti nově rozdělením vzniklé ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti. Z ust. § 142 odst. 3 soudu bylo tedy dáno oprávnění zřídit věcné břemeno jen v případě zrušení a vypořádání věci rozdělením věci, nikoliv však v dalších případech

⁸⁰ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10.7.2012, sp.zn. 22 Cdo 1431/2012

⁸¹ rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky z 24.1.1966, sp.zn. 4 Cz 3/1968

⁸² rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR z 24.1.1968, 4 Cz 3/68 uveřejněné ve Sbírce rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR č. 61, sešit 7, ročník 1968

vypořádání spoluvlastnictví, např. když dojde k vypořádání příkázáním věci jednomu nebo několika spoluvlastníkům.⁸³

Pokud tedy stávající nemovitost má být reálně rozdělena na několik věcí a pro užívání nově vzniklých věcí je zapotřebí, aby na některé z nově vzniklých nemovitostí vázlo věcné břemeno, např. věcné břemeno průchodu a průjezdu, využití přípojky vody, plynu, apod., soud věcné břemeno zřídí, neboť bez jeho zřízení by nebylo rozdělení nemovitosti „dobře možné“. Věcné břemeno nelze zřídit při vypořádání spoluvlastnictví příkázáním věci za náhradu. Pokud však spoluvlastníci při tomto způsobu vypořádání věci by se dohodli na zřízení věcného břemene, nic tomu nebrání. V rámci vypořádání reálným rozdělením lze věcné břemeno zřídit jen na nemovitosti. Na movité věci nelze věcné břemeno zřídit (§ 151n obč. zák.) Věcné břemeno zřizované podle § 142 odst 3 je spojeno s vlastnictvím nemovitosti a přechází s převodem vlastnictví nemovitosti na nového vlastníka, tedy neváže se na určitou osobu, ale na nemovitost. Je vyloučené, aby věcné břemeno zřizované soudem při reálném vypořádání nemovitosti bylo spjato s určitou osobou. S převodem vlastnictví zatížené nemovitosti přechází věcné břemeno na nového nabyvatele nemovitosti. V soudním řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví reálným rozdělením věci není zřízení věcného břemeno vázáno na návrh. Soud tak může učinit i bez návrhu účastníka řízení. Pokud účastník podá návrh na zřízení věcného břemene a soud dospěje k názoru, že není třeba jej zřídit, rozhodnutí soudu nemusí obsahovat výrok o zamítnutí návrhu na zřízení věcného břemene.⁸⁴

6.2.2. Příkázání věci za náhradu

6.2.2.1. Hlediska pro příkázání věci

Pouze v případě, kdy reálné rozdělení věci není možné, soud přikáže celou věc za přiměřenou náhradu jednomu spoluvlastníku do výlučného vlastnictví nebo přikáže věc více spoluvlastníkům do jejich podílového spoluvlastnictví a v tom případě určí v rozsudku výši jejich podílů na věci.⁸⁵ V praxi soudů se nevyskytly žádné pochybnosti o tom, že tento způsob vypořádání spoluvlastnictví je v souladu se

⁸³ BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Občanský zákoník: Poznámkové vydání s judikaturou*. 4. dopl. vyd. Praha: Právnické a ekonomické nakladatelství, 1996, s. 163-166

⁸⁴ usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14.12.2006, sp.zn. 22 Cdo 3214/2006

⁸⁵ Meritum Občanské právo. 2., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012, s. 96

zákonem a že lze tímto způsobem vyloučit spoluvlastníka, který chce ve spoluvlastnictví setrvat, ze spoluvlastnictví. Opačný názor, že vyloučit spoluvlastníka ze spoluvlastnictví tak, že věc se přikáže druhému ze spoluvlastníků, jen za situace, že s tím vylučovaný spoluvlastník souhlasí, by vedl k závěru, že by muselo být vždy zachováno spoluvlastnictví, event. musela by se věc přikázat jen tomu ze spoluvlastníků, kdo s vyloučením ze spoluvlastnického vztahu souhlasí.⁸⁶

V řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví může soud v rozhodnutí zkombinovat dva způsoby vypořádání a to reálné rozdělení věci a vzniklé nemovitosti přikázat jednotlivým spoluvlastníkům, ale může i část společné věci zpravidla pozemku přikázat jim do podílového spoluvlastnictví.⁸⁷ Ve výroku rozsudku, kterým soud přikáže společnou věc či část věci do podílového spoluvlastnictví, musí být stanovena výše jednotlivých nově konstituovaných spoluvlastnických podílů. Přikázání byť části doposud společné věci znovu spoluvlastníkům do podílového spoluvlastnictví je výjimečný postup, protože smyslem zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je likvidace spoluvlastnictví a nikoliv založení nového spoluvlastnického vztahu s týmiž spoluvlastníky.

Při rozhodování o vypořádání podílového spoluvlastnictví soud vždy musí vzít do úvahy zákonná hlediska, tj. výši podílů a účelné využití věci, ale nejde o hlediska rozhodující, rozhodnutí soudu může vycházet i z jiných skutečností.⁸⁸ Ustanovení § 142 odst. 1 obč. zák. patří k normám s relativně neurčitou hypotézou, tj. k normám, jejichž hypotéza není určena přímo právním předpisem a které tak ponechávají soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě sám vymezil hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností. Soud v konkrétním případě musí vymežit okruh okolností, které jsou podstatné a významné pro posouzení komu přikázat věc do výlučného vlastnictví. To, komu bude věc ponechána ve výlučném vlastnictví, event. spoluvlastnictví záleží tedy na úvaze soudu. Soud může věc přikázat i jinému spoluvlastníku než tomu, který podal

⁸⁶ usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.1.2001, sp.zn. 22 Cdo 1603/99

⁸⁷ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7.6.2005, sp.zn. 22 Cdo 2119/2004

⁸⁸ usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7.9.2006, sp.zn. 22 Cdo 1900/2005

žalobu a navrhl, aby věc mu byla přikázána do vlastnictví, za předpokladu, že tento druhý spoluvlastník o přikázání věci do svého vlastnictví projeví zájem a s přikázáním věci do svého vlastnictví či spoluvlastnictví souhlasí a kriteria pro přikázání společné věci svědčí pro tohoto spoluvlastníka. Zásadně nelze přikázat celé vlastnictví nebo jen podíl jiné osobě než dosavadnímu spoluvlastníkovi (spoluvlastníkům). Proti vůli spoluvlastníka nelze mu celé vlastnictví nebo jen podíl přikázat, i kdyby byly ostatní předpoklady splněny. Kromě souhlasu spoluvlastníka se vyžaduje, aby byl schopen ostatním spoluvlastníkům zaplatit přiměřenou náhradu za jejich podíly. Solventnost účastníka k vyplacení přiměřené náhrady je jednak podmínkou pro přikázání věci některému ze spoluvlastníků a jednak okolností, ke které soud přihlíží při úvaze komu má být věc přikázána.^{89 90 91}

Pokud někteří spoluvlastníci chtějí i nadále spolu setrvat v podílovém spoluvlastnictví, jejich podíly se sčítají a pokud pak podíly těchto spoluvlastníků a spoluvlastníka, který má být vyloučen jsou stejné, pak hledisko velikosti podílu není dobře použitelné a soud musí přihlídnout k jiným hlediskům, např. k tomu, zda účastníci v případě přikázání věci do vlastnictví mají finanční prostředky na vyplacení přiměřené náhrady za podíl vylučovaného spoluvlastníka.⁹² Dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 5.9.2005, sp.zn. 22 Cdo 1644/2005 „*Pro rozhodnutí soudu komu nemovitost přikázat není absolutně rozhodující ani výše podílů, ani účelné využití věci, ale jde o souhrn skutečností, které jsou v dané věci relevantní. Nelze též řešit jako zásadní právní otázku, co se míní účelným využitím věci: kdyby bylo možno pro tento případ stanovit podrobnější pravidla, učinil by tak zákon. Ten však při vědomí složitostí možných situací přenechává řešení na úvaze soudu. Soud ovšem musí řádně zdůvodnit, proč kriteria výše podílů a účelného využití věci nejsou v konkrétním případě rozhodující.*”⁹³ Rozhodnutí ve věci záleží na úvaze soudu, která však musí být řádně odůvodněná a nesmí být zjevně nepřiměřená.^{94 95}

⁸⁹ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.7.2003, sp.zn. 22 Cdo 1346/2002

⁹⁰ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24.10.2012, sp.zn. 22 Cdo 3021/2010

⁹¹ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16.5.2000, sp.zn. 22 Cdo 1563/99

⁹² rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15.4.2005, sp.zn. 22 Cdo 2503/2004

⁹³ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.9.2005, sp.zn. 22 Cdo 1644/2005

⁹⁴ usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.4.2009, sp.zn. 22 Cdo 64/2008

⁹⁵ usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7.9.2006, sp.zn. 22 Cdo 1900/2005

I když pozemek je v zásadě vždy dělitelný, neznamená to, že musí být ve všech případech rozdělen. V § 142 odst. 1 věta třetí obč. zák. zákonodárce předpokládá přikázání věci za náhradu tehdy, pokud není rozdělení věci dobře možné. Tak tomu je třeba v případě, kdy se zrušuje a vypořádává podílové spoluvlastnictví k domu a k němu přilehlé zahrady, kdy je judikaturou zastáván názor, že není v rozporu se zákonem, pokud i zahrada přiléhající k domu se přikáže spoluvlastníkovi, kterému se přikázal dům.⁹⁶

Zásadně nelze přikázat společnou věc tomu, ze spoluvlastníků, který ji chce prodat, pokud druhý spoluvlastník ji chce užívat. Výjimku z této zásady činí rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, ze dne 22.7.2004, sp.zn. 22 Cdo 946/2004, který uvádí, že jde o správnou zásadu, ale že ji nelze absolutizovat a tato se neuplatní např. v případě, kdy „ *předmětem vypořádání podílového spoluvlastnictví je bytový dům o více nájemních bytech, který žalovaná pro svoje potřeby bydlení dlouhodobě nevyužívá. Žalující právnická osoba se od počátku netajila tím, že v souladu se svým podnikatelským zaměřením se snaží získat celý dům do svého výlučného vlastnictví s cílem jej zrekonstruovat a bytové jednotky prodat zájemcům o jejich koupi.* ”⁹⁷

6.2.2.2. Výše přiměřené náhrady

Z dikce ust. § 142 odst. 1 věta třetí obč. zák. vyplývá, že přikázání věci některému ze spoluvlastníků je spjata s jeho povinností vyplatit přiměřenou náhradu tomu ze spoluvlastníků, který je rozhodnutím soudu ze spoluvlastnictví vyloučen. Nejvyšší soud České republiky uvedl již v rozsudku ze dne 3.5.2007, sp.zn. 22 Cdo 1640/2006, že „ *přikázání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům, aniž by jim byla přikázána přiměřená náhrada, by ve své podstatě znamenalo vyvlastnění bez náhrady, což je v příkrém rozporu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.* “⁹⁸

Soud při zrušení podílového spoluvlastnictví a jeho vypořádání přikázáním věci jednomu či několika spoluvlastníkům není vázán výší navrhované přiměřené náhrady za podíly ostatních spoluvlastníků, nýbrž pokud se spoluvlastníci během

⁹⁶ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20.10.2009, sp.zn. 22 Cdo 1181/2008

⁹⁷ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, ze dne 22.7.2004, sp.zn. 22 Cdo 946/2004

⁹⁸ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3.5.2007, sp.zn. 22 Cdo 1640/2006

soudního sporu nedohodnou na výši přiměřené náhrady, určí ji soud na základě provedeného znaleckého posudku, jako obecnou cenu (obvyklou, tržní cenu) věci.

Praxe je již ustálena v názoru, že přiměřenou náhradou není částka vycházející z ceny nemovitosti zjištěné podle předpisu o oceňování nemovitosti, nýbrž, že přiměřenou náhradou je hodnotový ekvivalent vyjádřený v penězích, umožňující podle místních podmínek obstarání obdobné věci. Ve svém rozsudku ze dne 30.1.2001, sp.zn. 22 Cdo 356/2000 Nejvyšší soud České republiky uvádí: „*Otázka přiměřené náhrady při odejmutí vlastnického práva byla řešena nálezem Ústavního soudu ČR ze dne 15.12.1994, sp.zn. IIIÚS 102/94, podle něhož přiměřenou náhradu nutno chápat jako hodnotový ekvivalent, vyjádřený v penězích, ekvivalent, umožňující podle místních podmínek obstarání obdobné věci, jaká byla představována podílem spoluvlastníka, jenž byl prisouzen ostatním spoluvlastníkům. Za takovou nelze tedy považovat náhradu, vycházející jen z ceny zjištěné podle předpisu o oceňování nemovitosti.*”⁹⁹ Při zjištění obvyklé ceny nemovitosti se vychází z ceny nemovitosti v daném místě a čase. Musí jít o náhradu, která by představovala cenu, za kterou by bylo možno společnou věc prodat či koupit obdobnou věc. Výše přiměřené náhrady se odvíjí od obecné ceny celé nemovitosti, nikoliv jen od obecné ceny podílu vylučovaného spoluvlastníka.¹⁰⁰

Existence podílového spoluvlastnictví nemá dopad na výši ceny nemovitosti, neznamená to, že by z tohoto důvodu měla být cena nemovitosti nižší.¹⁰¹ Spoluvlastnictví při vypořádání je tedy nutno vycházet z hodnoty celé věci a z velikosti podílů jednotlivých spoluvlastníků. V každém konkrétním případě se vychází z ceny nemovitosti v době jejího vypořádání.¹⁰² Na stanovení obvyklé ceny nemovitosti nemá vliv ani osobní poměry, ani zvláštní obliba. Při zjištění obvyklé ceny nemovitosti se vychází ze skutečně dosahovaných cen v dané lokalitě a v dané době.¹⁰³ Okolnost, že některý ze spoluvlastníků bude nabízet náhradu za podíl ve výši vyšší než byla stanovena znaleckým posudkem, neznamená, že by se výše přiměřené

⁹⁹ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.1.2001, sp.zn. 22 Cdo 356/2000

¹⁰⁰ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.5.2002, sp.zn. 22 Cdo 885/2001

¹⁰¹ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23.10.2003, sp.zn. 22 Cdo 539/2003

¹⁰² rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10.2.2005, sp.zn. 22 Cdo 9/2005

¹⁰³ Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. Vydání. Praha: C.H. Beck, 2011, s. 262

náhrady měla odvíjet od této nabídky, ale soud se s touto nabídkou musí vypořádat a tato nabídka může být po výzvě účastníka, aby zdůvodnil tuto svou vyšší nabídku než je obecná cena věci, podnětem pro provedení revizního znaleckého posudku.¹⁰⁴ V rozsudku ze dne 30.3.2010, sp.zn. 22 Cdo 3690/2009 Nejvyšší soud České republiky uvádí: „*taková nabídka spoluvlastníka není v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví bez významu, neboť skutečnost, že účastník sporu nabízí na vyrovnání částku podstatně vyšší, než jaká podle znaleckého posudku ve věci vypracovanému odpovídá obvyklé ceně, povede soud- po výzvě účastníka ke sdělení motivů, které jej k této vyšší nabídce vedly- k výzvě znalce, aby se vyjádřil k této nabídce (znalci by měly být pokud možno sděleny motivy, které k nabídce vedly) a případně k vypracování revizního znaleckého posudku.*“¹⁰⁵ Jestliže soud nepřikazuje nemovitost té straně, která učinila nabídku vyšší ceny, nemůže bez dalšího vycházet z této vyšší nabídky. Otázkou přiměřenosti výše náhrady se zabývají četná rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky.^{106 107 108}

6.2.2.3. Okolnosti pro nesnížení přiměřené náhrady

Výši přiměřené náhrady, která by měla být vyplacena druhému spoluvlastníkovi nelze s odkazem na ust. § 3 obč. zák. s ohledem na dobré mravy, snižovat či nepřiznat žádnou náhradu s odkazem na dobré mravy.¹⁰⁹

Ten, který má vyplácet druhému spoluvlastníkovi přiměřenou náhradu ji nemůže snižovat z toho důvodu, že si chce započítat jiný majetkový nárok, který má vůči tomuto druhému spoluvlastníkovi.¹¹⁰ Protože rozsudek soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví má konstitutivní povahu, nárok na vyplacení náhrady vznikne spoluvlastníkovi až právní moci tohoto rozhodnutí. Do té doby nemůže spoluvlastník vnášet svoji pohledávku k započtení. Lze však ji uplatnit buďto samostatnou žalobou nebo v rámci širšího vypořádání.

¹⁰⁴ Králík M.: Uplatňování nároků z věcných práv a rozhodování o nich (vybrané procesněprávní a hmotněprávní souvislosti), Praha: Leges, 2011, s. 97

¹⁰⁵ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.3.2010, sp.zn. 22 Cdo 3690/2009

¹⁰⁶ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.1.2001 sp.zn. 22 Cdo 346/2000

¹⁰⁷ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.1.1998, sp.zn. 2 Cdo 425/1996

¹⁰⁸ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12.8.2008, sp.zn. 22 Cdo 2636/2007

¹⁰⁹ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3.5.2007 sp.zn. 22 Cdo 1640/2006

¹¹⁰ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28.7.2005, sp.zn. 22 Cdo 1927/2004

Výši obecné ceny nemovitosti při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nelze snižovat s ohledem na existenci podílového spoluvlastnictví. V rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23.10.2003, sp.zn. 22 Cdo 539/2003 je uvedeno: „*Ten, jemuž budou nemovitosti přikázány do výlučného vlastnictví, by odpočtem snížení z důvodu spoluvlastnictví byl nepřiměřeně finančně zvýhodněn na úkor toho spoluvlastníka, který o svůj spoluvlastnický podíl přichází, protože by získal nemovitosti v ceně vyšší o dané snížení.*”¹¹¹

Soudní praxe se dosud jednoznačně nevypořádala při určení výše přiměřené náhrady s tzv. právními vadami váznoucími buďto na celé věci či na spoluvlastnickém podílu. Pokud vážne právní vada na podílu vylučovaného společníka měla by se snížit přiměřená náhrada oproti stavu, jako by tu zatížení nebylo. Pokud by se vylučoval spoluvlastník, na jehož podílu není právní vada, pak přiměřená náhrada by měla vycházet z ceny nemovitosti, jako by tu žádná právní vada nebyla. Náhrada by měla tedy nahrazovat to o co vylučovaný spoluvlastník přichází.¹¹²

Do výroku o přiměřené náhradě se nemohou promítnout okolnosti týkající se užívání společné věci či na ni vynaložených investic. V rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 6.5.2008, sp.zn. 22 Cdo 1509/2007 se uvádí : „*Okolnosti, týkající se užívání společné věci či investic na ni vynaložených, mohou být zohledněny při rozhodování o tom, zda podílové spoluvlastnictví zrušit či kterému z účastníků věc po takovém zrušení přikázat za náhradu, nebo rozhodování o návrhu některého z účastníků na tzv. širší vypořádání podílového spoluvlastnictví. Tyto okolnosti by se však zásadně neměly promítat do výroku o přiměřené náhradě podle § 142 odst. 1 věty třetí obč. zák.*”¹¹³

Pokud soud zrušuje a vypořádává podílové spoluvlastnictví vzniklé nevyvratitelnou domněnkou podle § 150 odst. 4 věta druhá obč. zák., nemůže svým výrokem měnit stejné podíly bývalých manželů na majetkových právech a závazcích, tedy není možné vyhovět návrhu žalobce, že by převzal společné dluhy a o to by se

¹¹¹ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23.10.2003, sp.zn. 22 Cdo 539/2003

¹¹² rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17.7.2008, sp.zn. 22 Cdo 3924/2007

¹¹³ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 6.5.2008, sp.zn. 22 Cdo 1509/2007

snížil vyplácený podíl.¹¹⁴ Od vypořádacího podílu nelze odečítat to, co má jeden z účastníků v úmyslu za druhého zaplatit, takovýto postup by byl v rozporu se zásadou, že pro rozsudek je rozhodující stav v době jeho vyhlášení (§ 154 odst. 1 o.s.ř.). Pokud rozvedení manželé mají ve společném jmění manželů podíl na nemovitosti, kde spoluvlastníkem zbývajících částí nemovitosti je jeden z rozvedených manželů, pak vychází soud z obvyklé ceny celé nemovitosti, nikoliv pouze z podílu, který se mezi bývalými manžely vypořádává. Přitom se nepřihlíží k zástavnímu právu, kterým jsou nemovitosti zatíženy pro společný dluh bývalých manželů, protože pohledávka věřitele je při vypořádání společného jmění vypořádána, takže zatížení nemovitosti zástavním právem zajišťující pohledávku z dluhu jednoho z manželů se již nemůže projevit při vypořádání spoluvlastnického práva k nemovitosti.¹¹⁵

6.2.2.4. Okolnosti ovlivňující obvyklou cenu

Obvyklou cenu nemovitosti mohou ovlivňovat všechny významné okolnosti, které mají vliv na stanovení obvyklé ceny. Obvyklou cenu nemovitosti může ovlivňovat i okolnost, že v domě bydlí třetí osoba. Pokud této osobě svědčí právo nájmu bytu nebo věcné břemeno, je třeba posoudit na jak dlouhou dobu a zda jsou tu předpoklady k zániku nebo k vypovězení nájmu bytu. Samotná okolnost, že v domě bydlí třetí osoba nemá vliv na snížení ceny nemovitosti. Avšak pokud zde budou mimořádné okolnosti, nelze vyloučit snížení ceny, např. pokud bude nutno domáhat se žalobou vyklizení u soudu.^{116 117} Okolnosti, které objektivně ovlivní cenu nemovitosti musí být v rozsudku soudu uvedeny.

Skutečnost, že vlastníkem domu je jedna osoba a vlastníkem pozemku na kterém dům stojí, je druhá osoba zpravidla snižuje obvyklou cenu domu. Jestliže se dům přikazuje spoluvlastníkovi, který vlastní výlučně pozemek na kterém dům stojí, pak obvyklá cena domu se nesnižuje. Pokud však dům se přikazuje spoluvlastníkovi, který není vlastníkem pozemku, pak soud by měl ve výši ceny domu zohlednit skutečnost, že přístup k domu je přes pozemek druhého spoluvlastníka či pozemek na kterém stojí dům je ve vlastnictví druhého spoluvlastníka. Postavení spoluvlastníka

¹¹⁴ rozsudek krajského soudu v Hradci Králové ze dne 10.5.2005, sp.zn. 19 Co 182/2005

¹¹⁵ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7.1.2008, sp.zn. 22 Cdo 1629/2006

¹¹⁶ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.1.2001, sp.zn. 22 Cdo 346/2000

¹¹⁷ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17.7.2008, sp.zn. 22 Cdo 3924/2007

domu, který není vlastníkem ani spoluvlastníkem pozemku na kterém je postaven dům a ani vlastníkem či spoluvlastníkem přilehlého pozemku je horší než spoluvlastníka domu, který vlastní stavební pozemek a přilehlý pozemek. To by mělo pochopitelně vést ke snížení ceny domu V rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17.7.2008, sp.zn. 22 Cdo 3924/2007 je vyjádřen tento právní názor: „ *Skutečnost, že vlastnictví domu a stavebního pozemku náleží různým osobám zpravidla snižuje obvyklou cenu domu, To ovšem platí o pro cenu spoluvlastnického podílu k domu.* „¹¹⁸

Ve zjištěné ceně nemovitosti by měla být zohledněna hodnota zástavního práva váznoucího na nemovitosti.

Judikatura Nejvyššího soudu dosud nezaujala stanovisko jak se určí cena nemovitosti, která je zatížena věcnými břemeny bydlení ve prospěch více osob, takže nemovitost je z tohoto důvodu prakticky neprodejná, resp. prodejná za minimální cenu. I když by byla nemovitost takto právně zatížena, svoji materiální hodnotu by měla a zřejmě její cena by se musela určit dle cenového předpisu nebo by ji soud určil volnou úvahou.¹¹⁹

Soudní judikatura není sjednocena v názoru, zda při stanovení obecné ceny nemovitostí lze tuto cenu snížit, pokud spoluvlastník, který byl vyloučený ze spoluvlastnictví zůstává v nemovitosti bydlet či nikoliv. Na jedné straně stojí názor, že skutečnost, že spoluvlastník vyloučený z podílového spoluvlastnictví zůstává v nemovitosti bydlet neovlivňuje její obecnou cenu, takže při stanovení této ceny se vychází z toho, jako by nemovitost byla prázdná, např. stanovisko Nejvyššího soudu vyjádřené v rozsudku ze dne 30.1.2001, sp.zn. 22 Cdo 356/2000 kde dovolací soud dovodil, že „ *obvyklou cenu nemovitosti neovlivňuje skutečnost, že z podílového spoluvlastnictví vyloučený spoluvlastník pozbývající právní důvod užívání nemovitosti v ní zůstává bydlet* ” a v témže rozsudku soudu „*že ze spoluvlastnictví vyloučený účastník pozbývá právní důvod užívání domu a žádné ustanovení zákona výlučnému*

¹¹⁸ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17.7.2008, sp.zn. 22 Cdo 3924/2007

¹¹⁹ DRÁPAL, Ljubomír. *Občanský soudní řád: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, I. díl. s. 940

vlastníkovi domu neukládá, aby mu trpěl jeho užívání nebo aby mu zajistil bytovou náhradu či snášel jiné omezení vlastnického práva ¹²⁰ a proto při stanovení obvyklé ceny je nutno na dům hledět jako by nebyl obsazen. ^{121 122}

Na druhé straně pak stojí názor, že v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví by mělo být při stanovení obvyklé ceny domu zohledněno i právo bydlení bývalého spoluvlastníka. Pokud by tomu tak nebylo a obvyklá cena domu by vycházela ze situace jako by byl dům volný, pak v dalším soudním řízení o vyklizení bytu by s ohledem na ust. § 3 dobré mravy by nemělo být vyklizení tohoto spoluvlastníka již vázáno na zajištění bytové náhrady, protože vylučovaný spoluvlastník by tak byl zvýhodněn oproti nevyloučenému spoluvlastníkovi, neboť jednak by obdržel podíl ve výši obecné ceny domu a jednak ještě by mu byl zajištěna bytová náhrada, byť již za neregulované nájemné, ale na dobu neurčitou.

Soudní praxe je již ustálena v tom, že v případě určení přiměřené náhrady stanoví soudy jako přiměřenou náhradu částku odpovídající obvyklé ceně nemovitosti a nesnižují tuto částku z důvodu, že dům obývá vylučovaný spoluvlastník. Soudní praxe není však jednotná v tom zda vyklizení nemovitosti vázat na zajištění náhradního bytu. Převážná většina soudních rozhodnutí váže vyklizení spoluvlastníka na zajištění náhradního bytu, aniž by se vypořádala s tím, že tento vylučovaný spoluvlastník za situace, kdy hodnota jeho podílu mu nebyla snížena s ohledem na jeho bydlení v domě, je tímto postupem soudu zvýhodňován oproti spoluvlastníku, kterému bylo přikázáno vlastnictví domu, neboť vylučovaný spoluvlastník má v případě žaloby na vyklizení nemovitosti nárok na zajištění bytové náhrady na dobu neurčitou, což nelze zajistit bez dalších finančních výdajů na zajištění náhradního bytu pro vyloučeného spoluvlastníka. Nejvyšší soud České republiky v usnesení ze dne 12.6.2008, sp.zn. 26 Cdo 2043/2007 uvádí, že „*v soudní praxi nebyl zaznamenán odklon od názoru, že stanoví-li zákon výslovně, že právo na bytovou náhradu přísluší, nelze ji vyklizovanému nepřiznat, ledaže by podmínění povinnosti byt vyklidit zajištěním bytové náhrady znamenalo výkon práva v rozporu s dobrými mravy ve*

¹²⁰ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.1.2001, sp.zn. 22 Cdo 356/2000

¹²¹ usnesení Ústavního soudu ze dne 23.1.2001, sp.zn. II. ÚS 255/2000

¹²² rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.7.2003, sp.zn. 22 Cdo 650/2002

smyslu § 3 odst. 1 obč. zák. ” a dále uvádí, že: „je dán důvod pro odepření práva na bytovou náhradu zejména v takovém případě, kdy bytová potřeba bytové osoby byla uspokojena jinak. Tak tomu není jen tehdy, jestliže této osobě svědčí neodvozený právní titul k užívání jiného bytu, ale například i tehdy, jestliže tato bytová potřeba byla saturována vyplaceným vypořádacím podílem. ”¹²³ Bohužel toto rozhodnutí dovolacího soudu jednak ještě nenašlo odezvu u všech soudů nižších stupňů a jednak saturace vypořádacím podílem je vykládána soudy různě.

V rozsudku ze dne 28.3.2011, sp.zn. 22 Cdo 2598/2010 Nejvyšší soud České republiky se zabýval řešením otázky jak zohlednit protiprávní jednání podílového spoluvlastníka, v důsledku něhož by nebyly splněny podmínky, aby věc byla přikázána do vlastnictví tohoto druhého spoluvlastníka a dospěl k názoru, že se toto zjištění může promítnout do výše náhrady za spoluvlastnický podíl. Přiměřená náhrada má nahradit to, o co vylučovaný spoluvlastník přichází, což nemusí být jen hodnota jeho podílu, ale může se zohlednit i to, že mu věc nemohla být přikázána právě pro okolnosti, které způsobil druhý spoluvlastník svým protiprávním jednáním nebo jednáním proti dobrým mravům.¹²⁴

Den, kdy soud zrušuje podílové spoluvlastnictví a kdy jej vypořádává by měl být zásadně totožný a cena nemovitosti pak by měla být určena k tomuto dni. Bohužel došlo však k případům, kdy soud postupoval nesprávně a zrušení podílového spoluvlastnictví bylo odlišné ode dne, kdy došlo k vypořádání podílového spoluvlastnictví. Pokud došlo v důsledku nesprávného postupu soudu ke zrušení podílového spoluvlastnictví, aniž by bylo provedeno vypořádání a výrok soudu o zrušení podílového spoluvlastnictví nabyl právní moci, pak při vypořádání spoluvlastnictví výše přiměřené náhrady za podíl vyloučeného spoluvlastníka vychází z obvyklé ceny nemovitosti v době vypořádání, nikoliv z ceny v době, kdy bylo podílové spoluvlastnictví zrušeno. V rozsudku ze dne 10.2.2005 sp. zn. 22 Cdo 9/2005 Nejvyšší soud České republiky zastává tento právní názor: „*že při stanovení výše přiměřené náhrady, již má zaplatit podílový spoluvlastník, jemuž byla přikázána dosud společná nemovitost do výlučného vlastnictví, ostatním spoluvlastníkům,*

¹²³ usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12.6.2008, sp.zn. 26 Cdo 2043/2007

¹²⁴ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28.3.2011, sp.zn. 22 Cdo 2598/2010

v případě, kdy ke zrušení spoluvlastnictví došlo (v důsledku nesprávného rozhodnutí soudu) již dříve, se vychází ze stavu této nemovitosti k době zrušení spoluvlastnictví a z její ceny v době vypořádání. ”¹²⁵ S tímto právním názorem se ztotožňují i další soudní rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky.¹²⁶

6.3 Prodej věci

Pro případ, že není možné reálné rozdělení věci mezi spoluvlastníky podle výše jejich podílů a nikdo z účastníků nenavrhuje přikázání věci do svého vlastnictví za přiměřenou náhradu, tedy nikdo ze spoluvlastníků věc nechce, soud přistoupí k třetímu způsobu vypořádání podílového spoluvlastnictví, tj. k prodeji. Tento způsob vypořádání soud zvolí i v případě, že sice žalobce navrhuje, aby byla věc přikázána jemu, ale nemá finanční prostředky na vyplacení přiměřené náhrady a chce věc po přikázání do vlastnictví prodat a jestliže ani druhý spoluvlastník nenavrhuje přikázání věci do svého výlučného spoluvlastnictví.¹²⁷ Ve výroku rozsudku by soud měl uvést, že se zrušuje podílové spoluvlastnictví k movité či nemovité věci a výši podílů, podle nichž bude provedeno rozdělení výtěžku mezi spoluvlastníky. Při prodeji soud postupuje podle ustanovení občanského soudního řádu o soudním výkonu rozhodnutí. Výkon rozhodnutí prodejem společné věci nebo nemovitosti a rozdělení výtěžku je upraven v ust. § 348 o.s.ř., který odkazuje na ustanovení o prodeji movitých věcí - § 323 a násl. o.s.ř., nebo nemovitosti - § 335 a násl. o.s.ř.. Návrh na výkon rozhodnutí prodejem společné věci může podat kterýkoliv z účastníků, byť byl v nalézacím řízení na straně žalovaného. Pro účely rozdělení výtěžku z prodeje mají všichni účastníci postavení oprávněných. Výtěžek z prodeje soud následně rozdělí mezi spoluvlastníky podle výše jejich podílů. Spoluvlastnictví zaniká až prodejem věci, nikoliv rozhodnutím soudu o zrušení podílového spoluvlastnictví a nařízením prodeje věci. Hmotně konstitutivní účinky v případě, že soud pravomocně rozhodl o zrušení podílového spoluvlastnictví a jeho vypořádání prodejem věci a rozdělením výtěžku, nenastávají dnem právní moci rozhodnutí, ale teprve provedením stanoveného způsobu vypořádání, tedy prodejem a následným rozdělením výtěžku.¹²⁸ Tím mají spoluvlastníci možnost se až do doby realizace prodeje event. dohodnout na jiném

¹²⁵ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10.2.2005 sp. zn. 22 Cdo 9/2005

¹²⁶ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.10.2008, sp.zn. 22 Cdo 3811/2008.

¹²⁷ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22.7.2004, sp.zn. 22 Cdo 946/2004

¹²⁸ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23.9.2010, sp.zn. 21 Cdo 2145/2009

způsobu vypořádání spoluvlastnictví, popř. vzít návrh zpět a setrvat ve spoluvlastnictví. Tento právní názor Nejvyššího soudu České republiky je vyjádřen v jeho rozsudku ze dne 23.9.2010, sp.zn. 21 Cdo 2145/2009 „ *Vzhledem k tomu, že podílové spoluvlastnictví, která bylo soudem zrušeno a vypořádáno prodejem věci a rozdělením výtěžku, zaniká teprve dnem, v němž dojde k prodeji věci, mohou spoluvlastníci i po právní moci tohoto rozhodnutí (až do zániku podílového spoluvlastnictví) nakládat se svými spoluvlastnickými podíly, aniž by přitom byli omezeni ve své smluvní volnosti jenom proto, že bylo soudem pravomocně rozhodnuto o zrušení a vypořádání jejich podílového spoluvlastnictví k nemovitosti.* ”¹²⁹ V případě, že by k úspěšnému prodeji nedošlo, věc by nadále zůstala ve spoluvlastnictví dosavadních spoluvlastníků.

6.4. Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví v širším smyslu

6.4.1 Úvodní část

V platné právní úpravě nemá vypořádání spoluvlastnictví v širším smyslu výslovnou oporu, přesto judikatura je dlouhodobě ustálena v názoru, že toto vypořádání je přípustné. Je obecným požadavkem v rámci řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví vyřešit všechny sporné a případně i nesporné otázky spojené s vypořádáním. Vypořádání v širším smyslu zahrnuje případy, kdy se spoluvlastnickým vztahem jsou spojeny jiné nároky.

V rámci zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví se na návrh některého z účastníků provádí vypořádání v širším slova smyslu, kdy se řeší jak vztahy mezi spoluvlastníky, které vznikly v době trvání podílového spoluvlastnictví, tak i vztahy, které vzniknou v souvislosti se zrušením podílového spoluvlastnictví. Nároky, které spoluvlastníci uplatňují, mohou vznést v žalobě v jejím petitu vedle návrhu na zrušení podílového spoluvlastnictví a navrhovaný způsob vypořádání nebo vzájemnou žalobou. Pokud některý ze spoluvlastníků v rámci soudního řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví bude požadovat na svůj podíl, který je mu finančně vyplácen žalobcem, započíst bezdůvodné obohacení ze strany žalobce z důvodu, že vylučovaný spoluvlastník neměl možnost např. nemovitost ve

¹²⁹ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23.9.2010, sp.zn. 21 Cdo 2145/2009

výši svého podílu užívat, nebo některý ze spoluvlastníků bude požadovat náhradu za vynaložené investice do společné věci, kterými se nemovitost zhodnotila, soud se bude těmito nároky na základě jím vzneseného návrhu zabývat a v případě prokázání oprávněnosti uplatněného nároku o něm rozhodne, ale vždy samostatným výrokem.¹³⁰¹³¹ Vzájemný návrh stejně jako žaloba musí obsahovat skutkové vylicení okolností, z nichž vyplývá důvodnost a výše požadovaného plnění. Pokud nikdo ze spoluvlastníků nevznesl ve sporu vzájemný návrh (§ 97 odst. 1, § 98 o.s.ř.), soud se nebude těmito jeho nároky zabývat, není to jeho úřední povinností. Pokud neuplatní spoluvlastník své nároky v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, může tak učinit samostatnou žalobou.

Jestliže v rámci sporu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví se vyjma zrušení a vypořádání spoluvlastnictví řeší další nároky spoluvlastníků, tyto výroky nabývají samostatně právní moci, nemají vazbu na právní moc výroku o zrušení spoluvlastnictví a výroku o vypořádání. Pokud jde o vypořádání v širším smyslu, pak výrok o zrušení a vypořádání může nabýt právní moci samostatně bez vazby na právní moc o např. investicích. Nárok na úhradu investice není součástí řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, může být uplatněn samostatnou žalobou kdykoliv během trvání spoluvlastnictví.¹³²

Soudní praxe do vypořádání v širším smyslu zahrnuje tři oblasti a to:

- investice do společné věci, které byly vynaloženy některým ze spoluvlastníků, ať již na údržbu, opravu, zhodnocení apod.
- vypořádání závazků, které se vážou na společnou věc
- užívání společné věci ve větším rozsahu než je podíl spoluvlastníka

Po procesní stránce narazíme na tři varianty a to na:

- v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je žalobcem buďto v žalobě nebo v řízení uplatněn nárok na vynaložené investice

¹³⁰ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.9.2005, sp.zn. 22 Cdo 1644/2005

¹³¹ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15.4.2005, sp.zn. 22 Cdo 2503/2004

¹³² rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15.9.2010 sp.zn. 22 Cdo 766/2009

- žalovaný v řízení uplatní nárok na zaplacení vynaložených investic nebo náhradu za to, že žalobce užíval věc ve větším rozsahu než je jeho podíl
- žalobce podá žalobu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví a uplatní nárok na vynaložené investice a žalovaný chce nahradit to, že nemohl věc užívat

6.4.2. Investice do společné věci

V řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví bývá nárok na vypořádání investic, které některý ze spoluvlastníků vynaložil na společnou věc odůvodňován některým ze tří důvodů:

a) spoluvlastník v soudním řízení argumentuje, že vynaložil investice do společné věci a činí tak proto, aby podpořil své procesní stanovisko na příkázání věci do svého vlastnictví. Tento jeho argument soud zohlední při úvaze o tom, komu se má věc přikázat do vlastnictví.

b) spoluvlastník svůj majetkový nárok z titulu investice do společné věci navrhuje započíst proti uvažovanému vypořádacímu podílu, popřípadě proti jiné pohledávce uplatněné v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, tedy zpravidla požaduje, aby, když mu bude věc přikázána do vlastnictví, byl vypořádací podíl nižší o částku představující jeho investice do věci.

Proti vypořádacímu podílu nelze však započítávat žádnou pohledávku, neboť pohledávka na vypořádací podíl vznikne až právní moci rozhodnutí o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, tedy nelze započíst splatnou pohledávku na doposud nesplatnou pohledávku. Je však možné započtení na jinou pohledávku, která je předmětem vypořádání spoluvlastnictví v širším smyslu (§ 580, § 581 obč. zák). Např. rozsudek NS ČR ze dne 24.6.2009, sp.zn. 22 Cdo 1089/2007 uvádí „ *při posouzení možnosti započtení, vychází dovolací soud ze své ustálené judikatury potud, že během řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví si spoluvlastník, kterému je ukládáno, aby zaplatil druhému spoluvlastníkovi přiměřenou náhradu za vypořádávané nemovitosti, nemůže proti takovému nároku započíst jiný majetková nárok (k tomu srovnej např. rozsudek NS ČR ze dne 28.7.2005, sp.zn. 22 Cdo 1927/2004, uveřejněný v časopise Soudní rozhledy, 2007,č. 4, str. 142 nebo rozsudek*

NSČR ze dne 5.3.2009, sp.zn. 22 Cdo 5084/2008 uveřejněný na internetových stránkách NS ČR). Uvedený závěr je odrazem argumentace, podle které má rozhodnutí o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví konstitutivní povahu, a zakládá tak práva a povinnosti teprve do budoucna. Právo na zaplacení náhrady tak vzniká spoluvlastníkovi až právní moci tohoto rozhodnutí a teprve proti takto existujícímu nároku lze namítat započtení. ¹³³

c) spoluvlastník uplatňuje nárok na zaplacení vynaložených investic. V rámci řízení o zrušení spoluvlastnictví, tak musí spoluvlastník učinit samostatným návrhem, přičemž tento návrh musí mít všechny náležitosti návrhu, včetně zaplacení soudního poplatku a v tom případě soud o něm rozhodne samostatným výrokem. Tento výrok také samostatně nabývá právní moci, není vázán na právní moc zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.¹³⁴

Pro účely vypořádání investic rozdělujeme investice na provedené

- a) se souhlasem všech spoluvlastníků (v zásadě je to dohoda)
- b) bez souhlasu

ad a) V případě, že ostatní spoluvlastníci s investicí vynaloženou spoluvlastníkem či více spoluvlastníky souhlasí, jde o dohodu o hospodaření se společnou věcí a ten ze spoluvlastníků, který vynaložil investice do společné věci, má právo, aby ostatní spoluvlastníci mu poskytli náhradu za to, co za ně zaplatil (§ 137 odst. 1 obč. zák.). Předpokladem je, že spoluvlastníci se dohodli na tom, jaké investice, v jakém rozsahu budou provedeny, jak se budou na těchto investicích podílet a dohodnou se na způsobu náhrady těchto investic. V dohodě, která nemusí být písemná, může být i ústní či konkludentní se mohou dohodnout spoluvlastníci různě, např. mohou odložit splatnost na skutečnost, která může nastat nebo nikoliv, např. mohou vázat splatnost až na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Jestliže tedy právním důvodem plnění (investic vložených do společné věci) byla existence dohody uzavřené mezi spoluvlastníky a žalovaná strana neporušila tuto dohodu nemůže se ten ze spoluvlastníků, který vynaložil investice domáhat náhrady.¹³⁵ Rozsudek Nejvyššího

¹³³ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24.6.2009, sp.zn. 22 Cdo 1089/2007

¹³⁴ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.3.2009, sp.zn. 22 Cdo 5084/2008

¹³⁵ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.11.2011, sp.zn. 22 Cdo 3766/2011

soudu České republiky ze dne 31.10.2001, sp.zn. 25 Cdo 2523/1999 sdílí tento právní názor: „ *Jestliže však žalovaná závazek z dohody spočívající v umožnění žalobkyni s rodinou v domku bydlet neporušila, závazky z uzavřené dohody pro obě její účastnice trvají, a trvá tedy i závazek žalobkyně nést ze svého náklady vynaložené na rekonstrukci společné nemovitosti.* ”¹³⁶

ad b) Byly – li náklady vynaloženy bez souhlasu ostatních spoluvlastníků, tedy investice nemají základ v dohodě nebo v platném rozhodnutí většinového spoluvlastníka, má spoluvlastník právo domáhat se vydání bezdůvodného obohacení. Tyto náklady je třeba rozlišit z hlediska povahy nároků a jejich promlčení na

- náklady na nutnou opravu a údržbu věci
- náklady na opravu a údržbu věci, které nebyly nezbytné

Pokud jde o investice na nutnou údržbu a opravy existují dva názory jak vyčíslit výši nároku.

Jedním z těchto názorů je názor, že by se mělo postupovat podle velikosti spoluvlastnického podílu, pokud byl záměr zamýšlené investice menšinovému spoluvlastníkovi oznámen, tedy, aby se mohl pro zamýšlenou investici rovněž rozhodnout či se k ní vyjádřit a pokud by s ní nesouhlasil a rozhodla pak o ní většina spoluvlastníků počítána podle velikosti podílů, je menšinový spoluvlastník povinen podle velikosti svého podílu na takto vynaložený náklad přispět. Tento právní názor zaujímá Nejvyšší soud České republiky ve svém rozsudku ze dne 21.6.2001, sp.zn. 22 Cdo 599/1999 v němž uvádí: „ *To znamená, že ve vztahu k němu vzniklo investujícímu spoluvlastníkovi majetkové právo z tohoto ustanovení vyplývající, přičemž toto právo vzniklo vynaložením investice za trvání spoluvlastnického vztahu , a to bez ohledu na to, zda šlo o investice na nezbytné opravy nebo údržbu nebo investice na nikoli nezbytné opravy nebo úpravy.* ”¹³⁷

Pokud by však menšinovému spoluvlastníkovi nebyla dána vůbec možnost se k zamýšleným investicím vyjádřit, pak i za situace, že by většinový vlastník rozhodl

¹³⁶ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31.10.2001, sp.zn. 25 Cdo 2523/1999

¹³⁷ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.6.2001, sp.zn. 22 Cdo 599/1999

o investici a tato byla provedena, byl by menšinový spoluvlastník povinen zaplatit investujícímu spoluvlastníkovi v případě, že by šlo o investice na nutné opravy nebo údržbu, náhradu za bezdůvodné obohacení, jejíž výše by odpovídala jeho spoluvlastnickému podílu a povinnost vydat bezdůvodné obohacení by vznikla vynaložením investic za trvání spoluvlastnického vztahu. Jestliže by šlo o jiné investice, pak povinnost vydat bezdůvodné obohacení by vznikla až při zániku jeho spoluvlastnického vztahu a to ve výši zhodnocení jeho podílu.¹³⁸

Druhým názorem je názor vyjádřený v rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.9.2005, sp.zn. 22 Cdo 1644/2005 v němž dovolací soud uvádí: *“Byly – li náklady vynaloženy bez souhlasu ostatních spoluvlastníků, toto právo mu nevzniká, může se však domáhat vydání bezdůvodného obohacení, které ostatním spoluvlastníkům vzniklo zhodnocením jejich podílů v důsledku vynaložené investice (§ 451 odst. 2, § 456 obč. zák.) jde o rozdíl mezi cenou podílu před investicí a po jejím vynaložení. ”*¹³⁹

Rozpornost těchto dvou právních názorů vyjádřených ve shora uvedených rozhodnutích Nejvyššího soudu České republiky nebyla dosud rozhodnutím velkého senátu Nejvyššího soudu České republiky odstraněna. Tato kategorie investic je splatná za trvání spoluvlastnictví a promlčecí doba k uplatnění nároku počíná běžet následující den po vynaložení investic. Nárok je splatný na výzvu.

Spoluvlastník výslovně požaduje, aby kromě vypořádacího podílu bylo druhé straně uloženo zaplatit mu peněžní částku za vynaložené jím investice, tedy uplatní pohledávku z titulu investic vzájemným návrhem a požaduje, aby soud rozhodl o ni samostatným výrokem. V takovém případě musí návrh mít všechny náležitosti žaloby, včetně zaplacení soudního poplatku a soud musí o tomto návrhu rozhodnout samostatným výrokem. Je vyloučeno, aby částka za zhodnocení věci investicemi byla zohledněna ve vypořádacím podílu jeho snížením.¹⁴⁰

¹³⁸ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.6.2001, sp.zn. 22 Cdo 599/1999

¹³⁹ rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.9.2005, sp.zn. 22 Cdo 1644/2005

¹⁴⁰ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.11.2011, sp.zn. 22 Cdo 3766/2011

Žalovaný poukazuje na to, že vynaložil na společnou věc investice a že soud proto by neměl zrušit a vypořádat spoluvlastnictví. Provedené investice nejsou však důvodem pro který by soud neměl zrušit a vypořádat spoluvlastnictví, Nejde totiž o důvod zvláštního zřetele hodný jak má na mysli ust. § 142 odst. 2 obč. zák.

V praxi bývá potíž s tím, že když se námitka investic v řízení objeví, že se neví ke které variantě námitka směřuje a soud je pak povinen v rámci poučovací povinnosti dle § 43 o.s.ř. vést účastníka k tomu, aby upřesnil tvrzení, kterou z variant chce použít. O poučovací povinnosti soudu hovoří např. rozsudek NS ČR ze dne 5.3.2009, sp.zn. 22 Cdo 5084/2008, když uvádí: „*Jestliže není nepochybné, ze kterého z možných důvodů jsou investice v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, je na soudu, aby v rámci své poučovací povinnosti (§ 5, § 43 o.s.ř.) účastníka vyzval k jednoznačnému upřesnění jeho procesního stanoviska. V případě, že uplatňuje nárok na tzv. vypořádání podílového spoluvlastnictví v širším smyslu, je na místě, aby jej poučil o náležitostech takového (v daném případě) rozšiřujícího žalobního návrhu s tím, že o takovém nároku soud rozhoduje samostatným výrokem.*”¹⁴¹

6.4.3. Vypořádání závazků, které se vážou na společnou věc

Vypořádání spoluvlastnictví v širším smyslu zahrnuje i vypořádání společných závazků vzniklých spoluvlastníkům v souvislosti s pořízením vypořádávané věci (např. hypotéka). Ve svém rozsudku ze dne 5.9.2005, sp.zn. 22 Cdo 1644/2005 dovedil, že „*Vypořádání podílového spoluvlastnictví lze provést jako vypořádání v širším smyslu (vir R 40/1970) a to na základě návrhu účastníka (§ 79 odst. 1 o.s.ř. nebo vzájemného návrhu (§ 97 odst. 1, § 98 o.s.ř.). O návrhu (vzájemném návrhu) požadujícím zaplacení určité částky z důvodu širšího vypořádání je však vždy třeba rozhodnout samostatným výrokem rozsudku, nikoliv v rámci náhrady za spoluvlastnický podíl (R 46/91 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek) Rozhodly – li soudy o širším vypořádání podílového spoluvlastnictví bez*

¹⁴¹ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.3.2009, sp.zn. 22 Cdo 5084/2008

řádného návrhu na takové vypořádání, jde o případ, kdy tu nebyl návrh na zahájení řízení, ačkoliv podle zákona ho bylo třeba. ¹⁴²

6.4.4. Vypořádání za užívání předmětu spoluvlastnictví nad rámec spoluvlastnického podílu

Spoluvlastník dle ust. § 137 odst. 1 obč. zák. má právo podílet se na užívání společné věci v míře odpovídající jeho podílu. Pokud neužívá společnou věc v rozsahu odpovídajícím jeho podílu má nárok na poskytnutí tomu odpovídající náhrady. Rozhodnutí většinových spoluvlastníků o vyloučení spoluvlastníka z užívání společné věci nemusí doprovázet rozhodnutí o peněžité náhradě za toto vyloučení, neboť právo spoluvlastníka na náhradu je dáno zákonem a vyplývá z práva spoluvlastníka podílet se na užívání společné věci v míře odpovídající jeho podílu. Rozsah tohoto práva nemůže být modifikován proti vůli spoluvlastníka rozhodnutím většiny. Nelze považovat za odporující ustanovením občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví, že spoluvlastníkovi, který své právo užívat věc nemohl realizovat buď vůbec, nebo pouze částečně, náleží peněžité vyrovnání.

V podstatě přicházejí v úvahu tři způsoby užívání společné věci nad rámec spoluvlastnického podílu, a to

- buď se spoluvlastníci na tom dohodnou
- nebo se nedohodnou a rozhodne většina
- nebo se nedohodnou a spoluvlastník bez rozhodnutí většiny užívá věc sám

Právní praxe se klonila k názoru, že pokud spoluvlastník bez dohody s většinou užívá nemovitost ve větším rozsahu než činí jeho podíl, obohacuje se tak na úkor ostatních spoluvlastníků, kteří v důsledku jeho jednání nemohou věc v rozsahu odpovídajícím jejich podílům užívat. Tím se spoluvlastník, který užívá věc ve větším rozsahu než mu náleží na úkor ostatních spoluvlastníků bezdůvodně obohacuje. Tento ustálený výklad narušil náleží Ústavního soudu ze dne 22.2.2006, sp.zn. II ÚS 471/2005, který uvedl „*pokud se podílový spoluvlastník domáhá náhrady vůči druhému podílovému spoluvlastníkovi z důvodu, že užívá společnou věc nad rámec*

¹⁴² rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.9.2005, sp.zn. 22 Cdo 1644/2005

svého podílu bez dohody s ním, nejde o bezdůvodné obohacení, ale o nárok, který se opírá o ust. § 137 odst. 1 obč. zák.”¹⁴³ V návaznosti na tento nálezn pak soudy začaly zamítat žaloby na vydání bezdůvodného obohacení z titulu užívání společné věci nad rámec výše podílu spoluvlastníka, takže teprve až Velký senát Nejvyššího soudu České republiky ve svém rozsudku z 10.10.2012, sp.zn. 31 Cdo 503/2011 se vypořádal s nejednotným názorem v soudní praxi, kdy lze nárok spoluvlastníka na náhradu za omezení jeho práva užívat podíl opřít o ust. § 137 odst. 1 obč. zák a kdy o ust. § 451 a násl. obč. zák., když vyslovil tento právní názor: „*užívá – li spoluvlastník bez právního důvodu společnou věc nad rámec svého spoluvlastnického podílu, je povinen vydat to, oč se takovým užíváním obohatil, ostatním spoluvlastníkům podle pravidel o vydání bezdůvodného obohacení (§ 451 a násl. obč. zák.).*“¹⁴⁴

V případě, kdy je spoluvlastník vyloučen zcela nebo zčásti z užívání věci rozhodnutím soudu nebo dohodou či rozhodnutím většinového spoluvlastníka pak nejde o bezdůvodné obohacení, neboť spoluvlastník užívající věc nad rámec svého podílu v tomto případě neužívá věc bez právního důvodu. V tomto případě (pokud se spoluvlastník neužívající věc zcela nebo zčásti ve výši svého podílu nedohodne jinak s ostatními spoluvlastníky) má nárok na náhradu ve výši odpovídající rozsahu jeho újmy.^{145 146} Právo spoluvlastníka na náhradu za to, že neužívá společnou věc v rozsahu odpovídajícím jeho spoluvlastnickému podílu je dáno zákonem a vyplývá z práva spoluvlastníka podílet se na užívání společné věci v míře odpovídající jeho podílu. Pro posouzení výše náhrady není rozhodující oč se obohatí spoluvlastník užívající společnou věc nad rámec svého podílu, ale podstatná je újma, která vznikne vyloučenému spoluvlastníkovi.

V případě, kdy spoluvlastník užívá věc nad rámec svého podílu (bez rozhodnutí většiny spoluvlastníků nebo bez dohody spoluvlastníků nebo bez rozhodnutí soudu) je povinen vydat to, oč se takovým užíváním obohatil ostatním spoluvlastníkům podle pravidel o vydání bezdůvodného obohacení (§ 451 a násl. obč. zák.). Samotné spoluvlastnické právo neodůvodňuje užívání společné věci

¹⁴³nález Ústavního soudu ze dne 22.2.2006, sp.zn. II ÚS 471/2005

¹⁴⁴rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10.10.2012, sp.zn. 31 Cdo 503/2011

¹⁴⁵ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10.10.2012, sp.zn., 31 Cdo 503/2011

¹⁴⁶ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17.11.1999, sp.zn. 3 Cdo 1313/97

v jakémkoliv rozsahu, nýbrž je důvodem k užívání věci v rozsahu spoluvlastnického podílu. Majetkový prospěch získaný tímto užíváním nad rozsah spoluvlastnického podílu považuje judikatura za bezdůvodné obohacení a spoluvlastník je povinen vydat ostatním spoluvlastníkům to, o co se takovým užíváním obohatil (§ 451 a násl. obč. zák.).

7. Nezrušení a nevypořádání podílového spoluvlastnictví

7.1. Možnosti nezrušení a nevypořádání podílového spoluvlastnictví

I když platí zásada že nikoho nelze nutit, aby setrval v podílovém spoluvlastnictví a že každý má právo ukončit spoluvlastnický vztah, výjimkou z této zásady je možnost daná soudem ustanovením § 142 odst. 2 obč. zák. v tom směru, že z důvodů zvláštního zřetele hodných soud nemusí zrušit a vypořádat podílové spoluvlastnictví přikázáním věci za náhradu nebo prodejem věci a rozdělením výtěžku. Ustanovení § 142 odst. 2 obč. zák. je právní normou s relativně neurčitou hypotézou, umožňující soud, aby v každém jednotlivém případě sám vymezil hypotézu právní normy dle své úvahy ze širokého předem neomezeného okruhu okolností.¹⁴⁷ V usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22.9.2011, sp.zn. 22 Cdo 4099/2009 je vyjádřen názor „ *Možnost zamítnutí návrhu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je výjimkou ze zásady, že nikdo nemůže být nucen setrvat v podílovém spoluvlastnictví. Zamítnutí návrhu podle § 142 odst. 2 občanského zákoníku přichází v úvahu jen v mimořádných případech, jsou – li dány důvody zvláštního zřetele hodné.*“¹⁴⁸

Úvaha soudu o tom, zda jsou splněny mimořádné podmínky pro zamítnutí návrhu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nesmí být úvahou zjevně nepřiměřenou. Ve svém usnesení ze dne 22.9.2011, sp.zn. 22 Cdo 4099/2009 dovolací soud uvádí „ *Úvahu o tom, zda byly dány mimořádné podmínky pro zamítnutí návrhu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, může dovolací soud zpochybnit, jen jde - li o úvahu zjevně nepřiměřenou.*“¹⁴⁹

¹⁴⁷ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12.2.2004, sp.zn. 22 Cdo 2288/2003

¹⁴⁸ usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22.9.2011, sp.zn. 22 Cdo 4099/2009

¹⁴⁹ usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22.9.2011, sp.zn. 22 Cdo 4099/2009

Aby soud mohl žalobu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví zamítnout, musí být splněny dvě podmínky:

První podmínkou je, že věc nelze reálně rozdělit, neboť v případě, že by bylo možno věc reálně rozdělit, nemůže soud zamítnout návrh na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Je logické, že tam, kde lze věc rozdělit, není důvod zamítnout návrh na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, neboť rozdělením věci na reálné části, je každému ze spoluvlastníků zachováno jeho vlastnické právo k oddělené části věci odpovídající velikosti jeho podílu. Rozsudkem Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10.5.2005, sp.zn. 22 Cdo 704/2005 byl vyjádřen právní názor, že „*je-li reálné rozdělení věci nemožné a jsou –li tu důvody hodné zvláštního zřetele, soud žalobu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví zamítne.*”¹⁵⁰ Zamítnout návrh na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví lze tedy jen tehdy, pokud by přicházelo v úvahu přikázání věci za přiměřenou náhradu nebo nařízení prodeje věci rozdělením výtěžku dle spoluvlastnických podílů, nikdy však nelze zamítnout návrh na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, pokud přichází v úvahu reálné rozdělení věci.

Druhou podmínkou pak je, že jde o případ zvláštního zřetele hodný, tedy jde o zcela výjimečnou situaci. Zákon kategorií důvodů zvláštního zřetele hodných žádným způsobem nevymezuje a ponechává na soudní praxi, jak v každém konkrétním případě tyto důvody zvláštního zřetele hodné, posoudí. Právní praxe sice postupně vymezila určité okolnosti, v nichž je možno spatřovat důvody zvláštního zřetele hodné, jako např. značně pokročilý věk odpůrce spojený s nepříznivým zdravotním stavem a se skutečností, že v nemovitosti prožil většinu svého života, šikanózní jednání navrhovatele apod., které odůvodňují zamítnutí žaloby na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, avšak ani tyto okolnosti nelze izolovaně od ostatních zjištěných okolností posuzovat. Tak např. pouze vysoký věk odpůrce za situace, že ten se podstatně podílí na vyvolávání neshod mezi spoluvlastníky nebo obdobným způsobem jedná v rozporu s dobrými mravy nebo zamítnutí návrhu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví odůvodněné jen vysokým věkem odpůrce

¹⁵⁰ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10.5.2005, sp.zn. 22 Cdo 704/2005

pokud by bylo v rozporu se zájmy nezletilých dětí navrhovatele, neznamená, že soud vyhoví jeho návrhu na zamítnutí návrhu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Za případ zvláštního zřetele hodný ve sporu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti – k domu, považuje současná judikatura i bytové potřeby účastníků a i jejich rodinných příslušníků, ve spojení s jinými okolnostmi konkrétního případu.¹⁵¹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.9.2011, sp.zn. 22 Cdo 2744/2011 uvádí „*Podle názoru dovolacího soudu je zajištění bytové potřeby účastníků důvodem, ke kterému je třeba při zvažování možnosti zamítnutí žaloby na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví přihlížet.*”¹⁵² Za další důvody v konkrétních věcech soudy správně považují skutečnost, že dům účastníků stojí v asanačním pásmu pro bytovou výstavbu, že navrhovatel chce domek prodat, zatímco odpůrkyně s právním předchůdcem navrhovatele domek stavěla, aby si zajistili bydlení, přičemž odpůrkyně nemá finanční prostředky na vyplacení náhrady za podíl navrhovatele. Všechny zvažované okolnosti nelze posuzovat izolovaně od dalších zjištěných okolností, je třeba se jimi ve sporu zabývat, posoudit oprávněnost zájmů účastníků a v případě rozporů objasnit proč byla dána přednost jen některým z nich.¹⁵³

Za důvod zvláštního zřetele hodný nelze považovat pouhý zájem žalovaného na zachování vlastnického práva k nemovitosti, jak je uvedeno v usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14.2.2008, sp.zn. 22 Cdo 1549/2007 „*Zájem žalovaného na zachování vlastnického podílu na nemovitostech není důvodem zvláštního zřetele (R 1/1989 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek)*”¹⁵⁴

Ani skutečnost, že neshody mezi spoluvlastníky by bylo možno řešit podle § 139 obč. zák. není důvodem hodným zvláštního zřetele pro nezrušení a nevypořádání podílového spoluvlastnictví. Pro zamítnutí návrhu na nezrušení

¹⁵¹ Jiří Švestka, Jiří Spáčil, Marta Škárková, Milan Hulmák a kolektiv Občanský zákoník I, II, 2. vydání, Praha 2009, s. 917-918

¹⁵² rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.9.2011, sp.zn. 22 Cdo 2744/2011

¹⁵³ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.9.2011, sp.zn. 22 Cdo 2744/2011

¹⁵⁴ usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14.2.2008, sp.zn. 22 Cdo 1549/2007

a nevypořádání podílového spoluvlastnictví nepostačí, že neshody se mohou mezi spoluvlastníky řešit podle § 139 obč. zák.¹⁵⁵

Důvodem, pro který nelze zamítnout návrh na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti není ani skutečnost, že nikdo ze spoluvlastníků nemá zájem o přikázání nemovitosti do vlastnictví a důvodem pro zamítnutí nemůže být ani okolnost, že žádný ze spoluvlastníků nemá finanční prostředky na zaplacení náhrady za podíl druhého spoluvlastníka. Pro takový případ zákon předvídá řešení a to prodejem nemovitosti a rozdělení výtěžku mezi spoluvlastníky, takže samotná tato okolnost nebyla by důvodem pro zamítnutí návrhu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Tento právní názor zaujímá Nejvyšší soud České republiky ve svém rozsudku ze dne 30.10.2008, sp.zn. 22 Cdo 1305/2007, když uvádí „*Předpoklad, nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků stanovený v § 142 odst. 1 obč. zák. pro třetí způsob vypořádání podílového spoluvlastnictví, tj. prodej věci a rozdělení výtěžku podle podílů, je naplněn, jestliže jeden nebo více spoluvlastníků sice přikázání věci do svého vlastnictví navrhnou, avšak nejsou schopni zbývajícím spoluvlastníkovi (spoluvlastníkům) přiměřenou náhradu zaplatit.*”¹⁵⁶

Jestliže by většinový spoluvlastník v průběhu řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví pronajal v domě byt třetí osobě a tím vytvořil překážku pro vypořádání spoluvlastnictví k domu jeho rozdělením na bytové jednotky ve vlastnictví ostatních spoluvlastníků, kteří tento způsob navrhnou, bylo by na místě z důvodů hodných zvláštního zřetele žalobu většinového spoluvlastníka zamítnout, nebudou –li tu mimořádné okolnosti pro vyhovění žaloby. Ve svém rozsudku ze dne 18.9.2007, sp.zn. 22 Cdo 3242/2007 dospěl Nejvyšší soud k názoru, že „*pronajme –li většinový spoluvlastník v průběhu řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k domu za podmínek vylučujících rozdělení domu na bytové jednotky byt třetí osobě a vytvoří tak platnou překážku pro vypořádání spoluvlastnictví k domu jeho rozdělením na jednotky ve vlastnictví ostatních spoluvlastníků, kteří tento způsob vypořádání požadují, je namístě žalobu většinového spoluvlastníka z důvodů hodných*

¹⁵⁵ usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10.4.2008, sp.zn. 22 Cdo 768/2008

¹⁵⁶ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.10.2008, sp.zn. 22 Cdo 1305/2007

zvláštního zřetele zamítnout, nebudou –li tu mimořádné okolnosti pro vyhovění návrhu, zejména nebude- li možno dům rozdělit na bytové jednotky. ¹⁵⁷

V řízení o vypořádání podílového spoluvlastnictví žalobce nemusí prokazovat neexistenci důvodů zvláštního zřetele hodných, která by odůvodňovala žalobu na zrušení podílového spoluvlastnictví, nýbrž je na žalovaném, aby prokázal existenci těchto důvodů zvláštního zřetele hodných odůvodňujících zamítnutí žaloby. Není ani povinnosti soudu, aby tyto důvody vyhledával, avšak pokud žalovaný tvrdí existenci těchto důvodů a nabízí o nich důkazy, pak je povinností soudu, opatřit si dostatek skutkových podkladů, vypořádat se s důkazy a to i když žádný z účastníků z těchto důvodů nenavrhol zamítnutí žaloby.¹⁵⁸

7.2. Uplatnění ust. § 3 obč. zák.

Podle § 3 odst. 1 obč. zák. výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Dobrými mravy se v ustálené soudní praxi rozumí souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních.

Současná právní judikatura řeší otázku vztahu ust. § 142 obč. zák. a § 3 obč. zák. tak, že žaloba uplatňující zákonem upravené právo na konstitutivní rozhodnutí soudu, (přičemž za toto rozhodnutí považuje rozhodnutí soudu v řízeních o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví), jímž se má řešit určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky, nemůže být zamítnuta s odkazem na § 3 odst. 1 obč. zák. z důvodu výkonu práva v rozporu s dobrými mravy.¹⁵⁹ Z usnesení Nejvyššího soudu České republiky z 24.1.2006, sp.zn. 22 Cdo 2491/2005 vyplývá, že „*Na vydání*

¹⁵⁷ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18.9.2007, sp.zn. 22 Cdo 3242/2007

¹⁵⁸ ze závěrů občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČSR k rozhodování soudů i státních notářství v ČSR ze dne 29.12.1984, R 45/86

¹⁵⁹ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.9.2002, sp.zn. 26 Cdo 2858/2000

konstitutivního rozhodnutí soudu nelze aplikovat § 3 odst. 1 Obč.zák. ¹⁶⁰ Stejný právní názor zaujímají i další rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky. ^{161 162}

7.3. Změna poměrů

Dojde-li k zamítnutí návrhu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dle ust. § 142/2 obč.zák., neznamená to, že by spoluvlastník nemohl již nikdy podat tento návrh. Může tak učinit, pokud dojde k podstatné změně okolností konkrétního případu, která odůvodňuje podání jeho opětovného návrhu. Pokud však nedojde ke změně poměrů a trvá neměnný skutkový stav, nemohla by nová žaloba na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví mít úspěch, protože by projednání opětovného návrhu bránila překážka věci pravomocně rozsouzené (§ 159a odst.5 o.s.ř.).

8. Úprava vypořádání podílového spoluvlastnictví v nové právní úpravě účinné od 1.1.2014

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., který nabude účinnosti dne 1.1.2014 se zabývá problematikou spoluvlastnictví v ust. § 1115 a násl. I zde je zakotvena stejná zásada jako v dosavadní úpravě, tj., že nikdo nemůže být nucen setrvávat ve spoluvlastnictví a že každý ze spoluvlastníků může kdykoliv žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví, avšak nesmí tak žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků.¹⁶³

V nové úpravě se již nehovoří o podílovém spoluvlastnictví, ale jen o spoluvlastnictví, došlo k terminologické změně, jde však o klasické podílové spoluvlastnictví. Zatímco ve stávající úpravě je v § 136 obč. zák. uvedeno, že věc může být v podílovém spoluvlastnictví a že společné jmění může vzniknout jen mezi manžely, v nové úpravě je toto zákonné ustanovení rozvinuto tak, že se stanoví v ust.

¹⁶⁰ usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24.1.2006, sp.zn. 22 Cdo 2491/2005

¹⁶¹ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.9.2002, sp.zn. 26 Cdo 2858/2000

¹⁶² rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26.4.2006, sp.zn. 22 Cdo 1326/2006

¹⁶³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Dostupný z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tiny-mce-storage/files/sb0033-2012.pdf>.

§ 1115 kromě společného vlastnického práva k věci přiměřená použitelnost ustanovení o spoluvlastnictví i pro účely právního režimu společenství jiných věcných práv. V následujících ust. §§ 1116 až 1120 obč. zák. jsou nové úpravy spočívající ve vyjádření ideálního spoluvlastnictví, práva každého ze spoluvlastníků na vyúčtování, práva na podíl z plodů a užitků společné věci, je zde výslovně uveden způsob dělení plodů a užitků ze společné věci mezi spoluvlastníky a to v závislosti na tom, zda je lze podle podílů rozdělit či nikoliv. Na rozdíl od současné právní úpravy je rozšířena kategorie agend, ve kterých budou soudy rozhodovat. Prakticky všechno o čem se spoluvlastníci nedohodnou, se může ocitnout u soudu.¹⁶⁴

Úprava zrušení a vypořádání spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku se v mnohém od stávající úpravy neliší. Je obsažena v ust. § 1140 až 1157 obč. zák. Jsou zde formulována základní pravidla pro oddělení ze spoluvlastnictví a jeho zrušení. I zde je zakotvena zásada, že nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrávat. Proto každý ze spoluvlastníků má právo kdykoliv žádat oddělení ze spoluvlastnictví nebo zrušení spoluvlastnictví. Oprávnění každého spoluvlastníka spoluvlastnický vztah opustit oddělením ze spoluvlastnictví nebo zrušením je však omezeno ochranou práv ostatních spoluvlastníků. Žádat oddělení ze spoluvlastnictví nebo o zrušení spoluvlastnictví nelze v nevhodné době ani k újmě ostatních spoluvlastníků. Nevhodnost doby se posuzuje s ohledem na společnou věc.¹⁶⁵

I v nové úpravě jsou uvedeny 2 způsoby zrušení spoluvlastnictví a to dohodou všech spoluvlastníků (§1141), v níž musí být obsaženo ujednání o způsobu vypořádání, nebo soudním zrušením spoluvlastnictví (§1143). I zde má dohoda o zrušení spoluvlastnictví přednost před soudním zrušením spoluvlastnictví. Jde-li o vlastnictví nemovité věci nebo závodu, musí mít dohoda písemnou formu. V ostatních případech lze zvolit jak písemnou, tak ústní dohodu. Pokud neuzavřou

¹⁶⁴ BĚLOHLÁVEK, A. J.; ČERNÝ, F.; JUNGWIRTHOVÁ, M.; KLÍMA, P.; PROFELDOVÁ, T.; ŠROTOVÁ, E. *Nový občanský zákoník, Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, s. 325

¹⁶⁵ BĚLOHLÁVEK, A. J.; ČERNÝ, F.; JUNGWIRTHOVÁ, M.; KLÍMA, P.; PROFELDOVÁ, T.; ŠROTOVÁ, E. *Nový občanský zákoník, Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012

spoluvlastníci dohodu ohledně vypořádání movité věci v písemné formě, na žádost některého z nich si doručí potvrzení o tom, jak se vypořádali (§1149/1).¹⁶⁶

Dohodou si mohou spoluvlastníci reálně rozdělit věc, pokud lze ji reálně rozdělit, nebo ji mohou prodat z volné ruky, nebo ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku nebo mohou vlastnické právo k věci převést na jednoho spoluvlastníka či několik spoluvlastníků s vyplacením ostatních. Zákon v případě vypořádání podílového spoluvlastnictví i nadále preferuje reálné rozdělení věci. Pokud se podílové spoluvlastnictví ruší dohodou, mohou spoluvlastníci zvolit i jiný způsob zrušení podílového spoluvlastnictví. V případě, že se jedná o společnou věc, která má jako celek sloužit určitému účelu (trvalému, dlouhodobému, veřejně prospěšnému), zákon nezakazuje zrušení spoluvlastnictví a jeho vypořádání jiným způsobem, ale zakazuje pouze její rozdělení (§1142). Možnost volby reálného rozdělení je tedy omezena tak, že musí být zachováno účelové určení společné věci jako celku a u zemědělských pozemků musí být zajištěno při jejich dělení účelné obdělávání nově vzniklých pozemků. Nová právní úprava je též zakotvena v ust. § 1149 odst. 2, kdy při vypořádání spoluvlastnictví k nemovitosti zapsané do veřejného seznamu, vznikají nová vlastnická práva až zápisem do tohoto veřejného seznamu.¹⁶⁷

Nedohodnou –li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, může se kterýkoliv z nich obrátit na soud s návrhem na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Pokud nebude vznesena některá z námitek, pro kterou by bylo nutné odložit zrušení spoluvlastnictví, případně alespoň reálné rozdělení společné věci, soud rozhodne jak o zrušení spoluvlastnictví, tak i o způsobu jeho vypořádání. Lze- li věc rozdělit, pak i nadále má při soudním zrušení spoluvlastnictví přednost vypořádání reálným rozdělením věci. Pokud se reálným rozdělením věci nesníží hodnota věci, soud věc reálně rozdělí na díly odpovídající podílům spoluvlastníků, kdy event. nerovnost rozdělené části věci a podílu se vyrovnává v penězích (§ 1144). Hledisko účelného využití věci při vypořádání věci příkázáním věci za náhradu obsažené v ust. § 142 stávající úpravy, není v nové úpravě výslovně uvedeno. I nadále je zde uvedeno, že když není rozdělení věci dobře možné a nechce- li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí

¹⁶⁶ Eliáš, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 493

¹⁶⁷ BĚLOHLÁVEK, A. J.; ČERNÝ, F.; JUNGWIRTHOVÁ, M.; KLÍMA, P.; PROFELDOVÁ, T.; ŠROTOVÁ, E. *Nový občanský zákoník, Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012

soud její prodej. Nově je uvedeno, že se tak stane ve veřejné dražbě a v odůvodněných případech v dražbě jen s účastí spoluvlastníků. V ust. § 1146 se zakazuje dělení společných listin. Pokud se spoluvlastníci nedohodnou, společné listiny mají být uloženy u nejstaršího z nich a ostatním budou vydány ověřené opisy nebo kopie.¹⁶⁸

V ust. § 1148 nového obč. zák. je obsažena nová úprava, spočívající v povinnosti spoluvlastníků v souvislosti se zrušením spoluvlastnictví si vzájemně vypořádat pohledávky a dluhy které souvisí se spoluvlastnictvím nebo se společnou věcí a vypořádat dluhy a pohledávky věřitelů jako třetích osob. Každý ze spoluvlastníků má dle tohoto zákonného ustanovení právo požadovat zaplacení splatné pohledávky, jakož i pohledávky, která se stane splatnou do 1 roku ode dne účinnosti dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nebo po zahájení řízení o zrušení spoluvlastnictví. Dále v tomto zákonném ustanovení je uvedeno, že v případě prodeje věci, ještě před tím, než si spoluvlastníci rozdělí výtěžek z prodeje mezi sebe, uhradí náklady prodeje a všechny dluhy podle předchozích odstavů tohoto zák. ustanovení (§ 1148 odst. 3).¹⁶⁹

V ust. § 1150 až § 1153 je uvedená podrobná ochrana třetích osob při zrušení a vypořádání spoluvlastníků. Zásadou při rozdělení společné věci je, že třetí osoba nesmí být rozdělením společné věci poškozena, tedy rozdělení společné věci nesmí být na újmu osobě, která ke společné věci má věcné právo. Jedná se především o společnou věc, která je zatížena věcným břemenem, právem služebnosti popř. jiným věcným právem.¹⁷⁰

Jako novum přináší nový občanský zákoník možnost odkladu zrušení spoluvlastnictví a to buď dohodou spoluvlastníků nebo rozhodnutím soudu. Spoluvlastníci se mohou dohodnout, že po určitou dobu nebudou se domáhat zrušení spoluvlastnictví. Avšak ani takovou dohodou nelze možnost zrušení spoluvlastnictví vyloučit jednou pro vždy a nelze se vzdát touto dohodou, že ani v budoucnu novým ujednáním tuto dohodu nezruší. V § 1154 je zakotveno, že spoluvlastníci mají

¹⁶⁸ Eliáš, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 493

¹⁶⁹ BĚLOHLÁVEK, A. J.; ČERNÝ, F.; JUNGWIRTHOVÁ, M.; KLÍMA, P.; PROFELDOVÁ, T.; ŠROTOVÁ, E. *Nový občanský zákoník, Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, s. 331

¹⁷⁰ NESNÍDAL, Jiří. *Občanský zákoník I. s komentářem: zákon č. 89/2012 Sb. Český Těšín: Poradce, 2012, s. 220*

možnost si ujednat, že nebudou žádat po určitou dobu, nejvýše však po dobu 10 let zrušení spoluvlastnictví. I když si to takto spoluvlastníci ujednají, nevylučuje to jakékoliv jejich jiné pozdější ujednání. I kdyby byl odklad zrušení spoluvlastnictví dohodnut mezi spoluvlastníky na dobu delší než 10 let, platí, že byl dohodnut na dobu 10 let. Odklad zrušení spoluvlastnictví lze sjednat i opakovaně. Mají-li být ujednáním odkladu zavázáni i právní nástupci spoluvlastníků, jejichž právní nástupnictví vznikne jinak než děděním nebo přeměnou právnické osoby, musí to být výslovně ujednáno. Dohoda spoluvlastníků o odkladu zrušení spoluvlastnictví musí mít formu veřejné listiny. Pokud je nemovitost zapsána do veřejného seznamu, i tato dohoda o odkladu zrušení spoluvlastnictví se zapíše do veřejného seznamu.¹⁷¹

Na návrh spoluvlastníka může odložit zrušení spoluvlastnictví soud (§ 1155 odst.1) má-li být tím zabráněno majetkové ztrátě nebo vážnému ohrožení oprávněného zájmu některého spoluvlastníka. Soud však může takto prodloužit spoluvlastnictví nejdéle o 2 roky. Zrušení spoluvlastnictví může být též odloženo pořizem pro případ smrti.¹⁷²

Pro oddělení ze spoluvlastnictví platí ustanovení § 1154 až 1156 obdobně.

Do nového občanského zákoníku byla zařazena nová úprava zákona o vlastnictví bytů. Podstatě tato úprava vychází ze zákona č. 72/1994 Sb., kdy jednotlivá ustanovení tohoto zákona v zásadě přebírá, jiná modifikuje a mnohá ustanovení jsou nová. Bytové spoluvlastnictví je upraveno v oddílu 5, pododdíl 1 nového občanského zákoníku v §§ 1158 a násl. jako nový institut zahrnující v sobě vlastnictví jednotky a z toho odvozené spoluvlastnictví vlastníků jednotek k nemovité věci. Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci (domu) založené vlastnictvím jednotek. Jednotka je věc nemovitá, která v sobě zahrnuje jednak byt, jednak podíl na společných částech domu. Byt a podíl na společných částech domu jsou vzájemně spojené a neoddělitelné. Zrušení bytového spoluvlastnictví se upravuje obdobně jako v zákoně o vlastnictví bytů. Vlastníci jednotek se mohou dohodnout, že

¹⁷¹ NESNÍDAL, Jiří. *Občanský zákoník I. s komentářem: zákon č. 89/2012 Sb.* Český Těšín: Poradce, 2012, s. 221

¹⁷² BĚLOHLÁVEK, A. J.; ČERNÝ, F.; JUNGWIRTHOVÁ, M.; KLÍMA, P.; PROFELDOVÁ, T.; ŠROTOVÁ, E. *Nový občanský zákoník, Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, s. 332

přemění bytové spoluvlastnictví v podílové spoluvlastnictví k nemovité věci, přičemž výše podílu každého spoluvlastníka bude stejná jako výše jeho podílu, kterou měl jako vlastník jednotky na společných částech budovy. Stejnou dohodu mohou učinit i manželé, kteří mají jednotky ve společném jmění, kdy touto přeměnou se nemovitá věc stane jejich společným jměním. I dohoda manželů vyžaduje zápis do veřejného seznamu. Jestliže je vlastníkem všech jednotek v domě jedna osoba, může prohlásit, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci. Všechny tyto dohody a prohlášení musí mít písemnou formu a k přeměně dojde až zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).¹⁷³

V případě, že vlastník jednotky porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek, může se domáhat u soudu prodeje jednotky tohoto vlastníka nejen společenství vlastníků, ale zákon nově přiznává toto právo dotčenému vlastníku jednotky.

Jako zvláštní případ spoluvlastnictví je v novém občanském zákoníku zaveden institut přídatného (akcesorického) spoluvlastnictví, tj. *lex specialis* k obecné úpravě spoluvlastnictví (§ 1223 obč. zák.) V přídatném spoluvlastnictví jsou věci, které náleží společně několika vlastníkům samostatných věcí a jsou určeny k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek (např. zahrádkářsko kolonie, průmyslový celek), slouží ke společnému účelu (např. cesty, parkoviště) a bez nich není dobře možné užívání samostatné věci. Týká - li se přídatné spoluvlastnictví nemovité věci, která je zapsaná ve veřejném seznamu, zapisuje se i toto přídatné spoluvlastnictví do veřejného seznamu. Jde i o věci, které byly pořízeny vlastníky samostatných věcí společným nákladem ke společnému užívání. Vlastník samostatné věci se může vzdát svého práva na využití věci v přídatném spoluvlastnictví. Toto vzdání však nemá právní účinky vůči jeho právnímu nástupci. Z přídatného spoluvlastnictví se může vlastník samostatné věci oddělit za podmínky, že věc k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví sloužila zanikla nebo změnila svůj účel tak, že věc v přídatném spoluvlastnictví už

¹⁷³ NESNÍDAL, Jiří. *Občanský zákoník I. s komentářem: zákon č. 89/2012 Sb.* Český Těšín: Poradce, 2012, s. 222

není potřebná. Ze stejného důvodu může kterýkoliv ze spoluvlastníků přídatné věci podat návrh k soudu na zrušení své účasti v přídatném spoluvlastnictví a přikázání jeho podílu ostatním spoluvlastníkům za náhradu podle velikosti jejich podílů. Pozbude-li věc v přídatném spoluvlastnictví svůj účel, zanikne přídatné spoluvlastnictví a spoluvlastníci provedou vypořádání podle obecných ustanovení o zrušení spoluvlastnictví. Dokud tento účel trvá, nelze zrušit přídatné spoluvlastnictví.¹⁷⁴

Jako novum přináší nový občanský zákoník institut společenství jmění, za které zákon v ust. § 1236 považuje spojení více osob, které nabyly věc do vlastnictví na základě smlouvy, zákona nebo jiné právní skutečnosti. Společenství se může, ale nemusí k věcem vztahovat, není na existenci věci závislé, ani zánikem věci nezaniká, V této souvislosti platí, že každá z těchto osob má právo k celé věci. Podle ust. § 1238 odst. 2 není-li ujednáno něco jiného, nelze se domáhat rozdělení společné věci, dokud společenství trvá, ani nakládat s podílem na společné věci. Podle ust. § 1239 vlastnické právo ke společné věci zaniká jejím zcizením, nebo zánikem společenství, pro vypořádání se použijí ustanovení o spoluvlastnictví.¹⁷⁵

¹⁷⁴ BĚLOHLÁVEK, A. J.; ČERNÝ, F.; JUNGWIRTHOVÁ, M.; KLÍMA, P.; PROFELDOVÁ, T.; ŠROTOVÁ, E. *Nový občanský zákoník, Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, s. 376

¹⁷⁵ BĚLOHLÁVEK, A. J.; ČERNÝ, F.; JUNGWIRTHOVÁ, M.; KLÍMA, P.; PROFELDOVÁ, T.; ŠROTOVÁ, E. *Nový občanský zákoník, Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, s. 379

9. Závěr

Závěrem chci uvést, že podílové spoluvlastnictví, jako jedna z forem vlastnictví, měla v právním řádu našeho státu vždy své místo, má jej stále a i v novém občanském zákoníku je tato forma vlastnictví zakotvena. Stejně tak institut zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví byl obsažen v právní úpravě podílového spoluvlastnictví již v předchozí době, je obsažen v současné právní úpravě a bude tomu tak i v novém občanském zákoníku, neboť nelze si představit existenci podílového spoluvlastnictví bez existence možnosti zrušení podílového spoluvlastnictví.

Ideálním vlastnictvím je vlastnictví jedné osoby k celé věci. Protože však někdy z různých důvodů a to ať už z vůle osob či bez jejich vůle dochází ke vzniku podílového spoluvlastnictví, bylo, je a bude třeba i nadále problematiku podílového spoluvlastnictví právně upravit. Výhodou spoluvlastnictví je skutečnost, že jedna věc může být ve vlastnictví více subjektů, kterými může být zejména využívána najednou. Nevýhodou pak může být nejistota vztahů a skutečnost, že každý spoluvlastník je ve svém spoluvlastnickém právu omezován spoluvlastnickým právem ostatních spoluvlastníků.

Cílem diplomové práce bylo poukázat, že současná právní úprava zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví není dostatečným způsobem obsažena v občanském zákoníku, takže o to více bylo a je třeba se touto problematikou zabývat v soudní praxi a rozvíjet ji výklady a stanovisky soudů zejména Nejvyššího soudu České republiky a Ústavního soudu České republiky. Jsem si vědom toho, že práce neobsahuje přílišné množství knižní literatury, neboť jsem spíše chtěl zdůraznit potřebu a význam judikatury, která je potřeba pro doplnění právní úpravy uvedené v občanském zákoníku.

Nová právní úprava spoluvlastnictví v podstatě vychází ze stejných zásad jako současná, avšak je již více propracovanější. Je proto předpoklad, že nebude nutné, v tak hojně míře jako je tomu dosud, nahrazovat nedostatečnou úpravu podílového spoluvlastnictví v zákoně judikaturou Nejvyššího soudu České republiky, popř. Ústavního soudu České republiky. Jestliže náš právní řád i nadále upravuje

podílové spoluvlastnictví, jakožto jednu z forem vlastnictví, pak nutně musí existovat i způsob, jak toto spoluvlastnictví zrušit, neboť jedině tak bude naplněna zásada, která prolíná právní úpravou podílového spoluvlastnictví, tj. že nelze nikoho spravedlivě nutit, aby proti své vůli setrval v podílovém spoluvlastnictví.

10. Seznam zkratek

- NS ČR- Nejvyšší soud České republiky
- NobčZ - Návrh občanského zákoníku
- O.s.ř - zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Obč. Zák - zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- ObchZ - zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- ZoVB - zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňující některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

11. Seznam použité literatury a zdrojů

Literatura:

- BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Občanský zákoník: Poznámkové vydání s judikaturou*. 4. dopl. vyd. Praha: Právnické a ekonomické nakladatelství, 1996, 703 s. ISBN 80-720-1019-0
- BĚLOHLÁVEK, A. J.; ČERNÝ, F.; JUNGWIRTHOVÁ, M.; KLÍMA, P.; PROFELDOVÁ, T.; ŠROTOVÁ, E. *Nový občanský zákoník, Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, 830 s., ISBN 978-80-7380-413-8
- DRÁPAL, Ljubomír. *Občanský soudní řád: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, 2 sv. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-107-9
- ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Sagit, 2012. 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2
- FIALA, Josef. *Občanské právo hmotné: poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou (včetně věcného rejstříku) : podle právního stavu k 1.4. 1997*. Vyd. 3., opravené a doplněné. Brno: Nakl. Doplněk, 2002, 433 p. ISBN 80-723-9111-9

- FIALA, J. a KINDL, M., et al. *Občanský zákoník, Komentář I. díl.* 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. 904 s. ISBN 978-80-7357-395-9
- Jiří Švestka, Jiří Spáčil, Marta Škárová, Milan Hulmák a kolektiv *Občanský zákoník I, II*, 2. vydání, Praha 2009, 2321 s. ISBN 978-80-7400-108-6
- Králík, M. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku.* 2. Vydání. Praha: C.H. Beck, 2011, 536 s. ISBN 978-80-7400-400-1
- Králík M.: *Uplatňování nároků z věcných práv a rozhodování o nich (vybrané procesněprávní a hmotněprávní souvislosti)*, Praha: Leges, 2011, 336 s. ISBN 978-80-87212-98-1
- Meritum *Občanské právo.* 2., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. 1000 s. ISBN 978-80-7357-948-7
- Nesnídal Jiří, *Občanský zákoník, komentované úplné znění*, Poradce, s.r.o., 2001 ISBN 1211-2437.
- NESNÍDAL, Jiří. *Občanský zákoník I. s komentářem: zákon č. 89/2012 Sb. Český Těšín: Poradce, 2012, 320 s. ISBN 978-80-7365-336-1.*
- USPOŘÁDALI A POZNÁMKAMI K TEXTU OPATŘILI JAROSLAV BIČOVSKÝ, Milan Holub. *Občanský zákoník: poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou (včetně věcného rejstříku) : podle právního stavu k 1.4.1997.* 5. dopl. a aktualiz. vyd. Praha: Linde, 1997. ISBN 80-720-1067-0

Judikatura

Judikatura krajského soudu

- rozsudek krajského soudu v Hradci Králové ze dne 10.5.2005, sp.zn, 19 Co 182/2005

Judikatura Nejvyššího soudu

- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14.3.2001, sp.zn. 26 Cdo 2864/2000
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28.3.2012, sp.zn. 22 Cdo 5071/2009
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.9.2005, sp.zn. 22 Cdo 1644/2005

- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16.4.2006, sp.zn. 22 Cdo 879/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.5.2004, sp.zn. 22 Cdo 629/2004
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.5.2007, sp.zn. 28 Cdo 1222/2007
- rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 29.7.1976, sp.zn. 3 Cz 41/76
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.8.2007, sp.zn. 22 Cdo 459/2007
- usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 4.9.2007, sp.zn. 22 Cdo 342/2007
- usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24.1.2006, sp.zn. 30 Cdo 2901/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31.3.2004, sp.zn. 22 Cdo 2565/2003
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22.5.2008, sp.zn. 22 Cdo 2380/2007
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 6.12.2010, sp.zn. 22 Cdo 3929/2010
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 2.9.2008, sp.zn. 25 Cdo 127/2007
- usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11.7.2006, sp.zn. 22 Cdo 2476/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.4.2010, sp.zn. 30 Cdo 2591/2008
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10.11.2011, sp.zn. 30 Cdo 204/2011
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.9.2002, sp.zn. 26 Cdo 2858/2000
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9.12.2003, sp.zn. 22 Cdo 2281/2003
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11.7.2002, sp.zn. 22 Cdo 1597/2001
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22.4.2004, sp.zn. 22 Cdo 559/2004
- usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 2.2.2011, sp.zn. 22 Cdo 1476/2009
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31.10.2001, sp.zn. 20 Cdo 2369/99
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22.10.2007 , sp.zn. 22 Cdo 2517/2006
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26.3.2009, sp.zn. 22 Cdo 4272/2007
- rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 27.2.1981, sp.zn. 3 Cz 15/81
- usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.10.2004, sp.zn. 22 Cdo 2568/2003
- usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12.10.2004, sp. zn. 22 Cdo 1292/2004

- rozsudek Nejvyššího soudu Česká republiky ze dne 3.2.2010, sp.zn. 22 Cdo 3685/2008
- rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 6.12.2005, sp.zn. 22 Cdo 2631/2005
- usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10.12.2009, sp.zn. 22 Cdo 2417/2008
- usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.4.2009, sp.zn. 22 Cdo 64/2008
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 8.4.2002, sp. zn. 22 Cdo 1465/2000
- usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3.8.2005, sp.zn. 22 Cdo 92/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 30.6.1988, sp.zn. 3 Cz 18/88, R 43/91
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.7.2003, sp.zn. 22 Cdo 650/2002
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18.9.2007, sp.zn. 22 Cdo 3242/2007
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.1.2004, sp.zn. 22 Cdo 2255/2003
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.10.2003, sp.zn. 22 Cdo 1259/2003
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10.7.2012, sp.zn. 22 Cdo 1431/2012
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSSR z 24.1.1968, 4 Cz 3/68 uveřejněné ve Sbírce rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR č. 61, sešit 7, ročník 1968
- usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14.12.2006, sp.zn. 22 Cdo 3214/2006
- usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.1.2001, sp.zn. 22 Cdo 1603/99
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7.6.2005, sp.zn. 22 Cdo 2119/2004
- usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7.9.2006, sp.zn. 22 Cdo 1900/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.7.2003, sp.zn. 22 Cdo 1346/2002
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24.10.2012, sp.zn. 22 Cdo 3021/2010
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16.5.2000, sp.zn. 22 Cdo 1563/99
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15.4.2005, sp.zn. 22 Cdo 2503/2004
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20.10.2009, sp.zn. 22 Cdo 1181/2008
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, ze dne 22.7.2004, sp.zn. 22 Cdo 946/2004
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3.5.2007, sp.zn. 22 Cdo 1640/2006
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.5.2002, sp.zn. 22 Cdo 885/2001
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23.10.2003, sp.zn. 22 Cdo 539/2003

- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10.2.2005, sp.zn. 22 Cdo 9/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.3.2010, sp.zn. 22 Cdo 3690/2009
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.1.2001 sp.zn. 22 Cdo 346/2000
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.1.1998, sp.zn. 2 Cdon 425/1996
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12.8.2008, sp.zn. 22 Cdo 2636/2007
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28.7.2005, sp.zn. 22 Cdo 1927/2004
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17.7.2008, sp.zn. 22 Cdo 3924/2007
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 6.5.2008, sp.zn. 22 Cdo 1509/2007
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7.1.2008, sp.zn. 22 Cdo 1629/2006
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.1.2001, sp.zn. 22 Cdo 356/2000
- usnesení Nejvyššího soud České republiky ze dne 12.6.2008, sp.zn. 26 Cdo 2043/2007
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28.3.2011, sp.zn. 22 Cdo 2598/2010
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.10.2008, sp.zn. 22 Cdo 3811/2008
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23.9.2010, sp.zn. 21 Cdo 2145/2009
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15.9.2010 sp.zn. 22 Cdo 766/2009
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24.6.2009, sp.zn. 22 Cdo 1089/2007
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.3.2009, sp.zn. 22 Cdo 5084/2008
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.11.2011, sp.zn. 22 Cdo 3766/2011
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31.10.2001, sp.zn. 25 Cdo 2523/1999
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.6.2001, sp.zn. 22 Cdo 599/1999
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10.10.2012, sp.zn. 31 Cdo 503/2011
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17.11.1999, sp.zn. 3 Cdo 1313/1997
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12.2.2004, sp.zn. 22 Cdo 2288/2003
- usnesení Nevyššího soudu České republiky ze dne 22.9.2011, sp.zn. 22 Cdo 4099/2009

- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10.5.2005, sp.zn. 22 Cdo 704/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.9.2011, sp.zn. 22 Cdo 2744/2011
- usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14.2.2008, sp.zn. 22 Cdo 1549/2007
- usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10.4.2008, sp.zn. 22 Cdo 768/2008
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.10.2008, sp.zn. 22 Cdo 1305/2007
- ze závěrů občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČSR k rozhodování soudů i státních notářství v ČSR ze dne 29.12.1984, R 45/86
- usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24.1.2006, sp.zn. 22 Cdo 2491/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26.4.2006, sp.zn. 22 Cdo 1326/2006

Judikatura Ústavního soudu

- náleží Ústavního soudu České republiky ze dne 22.2.2006, sp.zn. II ÚS 471/2005
- usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 23.1.2001, sp.zn. II. ÚS 255/2000
- usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 4.4.2007, sp.zn. 1.ÚS 650/2006
- náleží Ústavního soudu České republiky ze dne 11.6.1997, sp.zn. 1 ÚS 279/95
- usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 30.11.2004, sp.zn. IV. ÚS 154/04
- usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 4.4.2007, sp. zn. 1. ÚS 650/2006

Právní předpisy

- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 207/2000 Sb., o ochraně průmyslových vzorů
- Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 527/1990 Sb., o vynálezech a zlepšovacích návrzích

12. Resumé

Czech law allows that one thing owned by more people. Ownership things more persons may either be the joint property of the spouses or the so-called co-owned. The current tenancy legislation in the Civil Code is contained in only five provisions, which is clearly insufficient and must be adjusted case-law courts.

The main theme of my thesis is to further deal with the issue of settlement of co-ownership. Settlement without simultaneously abolished co-ownership is not possible even if the conclusion of a cancellation and settlement of ownership, even if the court's decision to cancel the settlement and tenancy.

Agreement on cancellation and settlement of ownership is one form of cancellation and settlement of co-ownership and the law has precedence over judicial decision to cancel the settlement and ownership, which follows from the wording of § 142 paragraph 1 of the Civil Code. Act, which states that if there is no agreement, the court upon request of any of the joint owners canceled and the co-ownership deal.

In both ways cancellation and settlement of ownership must therefore be dealt with ownership cancellation and settlement time.

Unless the share of co-owners of property on the abolition of ownership and settlement, cancels joint ownership and carry out the settlement at the request of a court of co-owners. First of all, if it is well possible, the court divides property. If the division of property may well be, the court shall order the property at a reasonable compensation to one or more co-owners. In the event that none of the co-owners will not matter, or does not have the financial means to pay the second venturer, the court orders the sale and the proceeds distributed according to the shares. Court revokes and settles a co-ownership, if there are reasons worthy of special consideration to justify refusal of the application.

From 1 January 2014, when the law takes effect č.89/2012 Coll., Will apply new rules of co-ownership, which brings into this issue a number of new features. Undoubtedly, many already issued judgments of the Supreme Court of the Czech Republic and opinions of the Constitutional Court of the Czech Republic will be usable for this new legislation, which takes a number of institutes of the current legislation. Whether in the new legislation will be in such a broad scale, as is currently the case, or have less recourse to the Supreme Court case law, it appears only after some time, the application of the relevant provisions relating to tenancy in judicial practice.