

Spoluvlastnictví

Pojmem spoluvlastnictví označujeme případy, kdy **jedna a tatáž věc patří více osobám** (spoluvlastníkům), přičemž ti se navenek – vzhledem k věci jako celku – považují za osobu jedinou (jediného vlastníka).

Spoluvlastnictví může být dvojího druhu. Spoluvlastnictví, ve kterém jsou jednotlivým spoluvlastníkům určeny podíly, označujeme jako **podílové spoluvlastnictví**. Spoluvlastnictví, ve kterém podíly (po dobu jeho trvání) neexistují, označujeme jako **společenství** (např. spoluvlastnictví věci mezi manžely jako součást jejich společného jmění).

1 Podílové spoluvlastnictví

1.1 Podíl na společné věci

Podíl na společné věci (spoluvlastnický podíl) vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci (§ 1122 odst. 1 obč. zák.).

Spoluvlastnický podíl v českém právu není tzv. reálným podílem (vyjádřením vlastnictví k reálné části věci – např. prvnímu nadzemnímu podlaží budovy). Spoluvlastnický podíl **v českém právu je tzv. ideálním podílem**, jenž vyjadřuje míru (procentem či zlomkem) účasti na právech a povinnostech spjatých se společnou věcí (např. pětinový podíl znamená pětinu hlasů při rozhodování o správě věci, právo na pětinu z nájemného, povinnost podílet se pětinou na zaplacení ceny opravy věci apod.).

Velikost podílu se vyjadřuje procentem (50 %) nebo zlomkem (1/2). Velikost podílu vyplývá zejména z právní skutečnosti, na základě které spoluvlastnictví vzniklo (např. kupní smlouva na automobil, ve které si druh a družka jako kupující ujednají výši podílu 75 % a 25 %, popř. závět' apod.). Velikost podílu též může stanovit zákon (např. u jednotlivých tříd dědiců ze zákona – viz § 1635 a násl. obč. zák.). V ostatních případech (tj. není-li jinak ujednáno či stanoveno) se uplatní vyvratitelná domněnka („má se za to“), že jsou podíly stejné (§ 1122

odst. 3 obč. zák.) – tedy že dva spoluvlastníci mají poloviční podíly, tři třetinové atd. Spoluvlastníci si ale i za doby trvání spoluvlastnictví mohou velikost svých podílů upravit (sjednat jinak), a to smlouvou o převodu (části) spoluvlastnického podílu.

Spoluvlastnický podíl je **věcí v právním smyslu** (věcí nehmotnou – § 496 odst. 2 obč. zák.) a **spoluvlastník je oprávněn s ním nakládat podle své vůle**, tj. může jej např. prodat, darovat, zastavit apod. (§ 1123 obč. zák.).

V tomto **nakládání může být omezen smlouvou** s ostatními spoluvlastníky (např. smluvní předkupní právo – § 2140 obč. zák.), **zákonem** (např. **zákonné předkupní právo** – § 1124, § 1125 obč. zák.) nebo **orgánem veřejné moci** (např. soudem při vydání předběžného opatření podle § 76 o. s. ř.).

Zde je vhodné se zmínit o **zákonném předkupním právu** ostatních spoluvlastníků. To spočívá v tom, že jestliže některý ze spoluvlastníků chce svůj podíl převést na jiného, je nejprve povinen jej nabídnout ke koupi ostatním spoluvlastníkům. Blíže viz § 1124, § 1125 ve spojení s § 2140 a násl. obč. zák.⁹³

1.2 Vznik podílového spoluvlastnictví

Podílové spoluvlastnictví vzniká stejným způsobem jako vlastnictví výlučné (tzn. originárním nebo derivativním způsobem), pouze s tím rozdílem, že konkrétní právní skutečnost ve vztahu ke konkrétní věci svědčí více osobám (např. kupní smlouva dvěma osobám na straně kupujícího, kteří se pak stanou na základě takové smlouvy spoluvlastníky).

⁹³ Přechozí občanský zákoník č. 40/1964 zakládal všem podílovým spoluvlastníkům předkupní právo v případě, kdy se jeden ze spoluvlastníků rozhodl svůj podíl (v věci movité i nemovité) prodat, s výjimkou případů, kdy spoluvlastnický podíl prodával osobě blízké (viz § 140 zák. č. 40/1964 Sb. ve spojení s § 3062 obč. zák. č. 89/2012 Sb.). Nový občanský zákoník rozsah zákonného předkupního práva podílových spoluvlastníků podstatně zúžil a předkupní právo spoluvlastníkům zakládá pouze v případě, že spoluvlastnictví bylo založeno pořízením pro případ smrti (např. v případě dědění ze závěti) nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti ovlivnit (např. v případě dědění ze zákona); předkupní právo však bylo rozšířeno i na případy bezúplatného převodu podílu – viz § 1124, § 1125 obč. zák. Novelou č. 460/2016 Sb. se občanský zákoník s účinností od 1. 1. 2018 částečně vrátil k původní úpravě předkupního práva. Zákonné předkupní právo zakládal spoluvlastníkům v případě, že se převáděl (úplatně či bezúplatně) podíl k nemovité (nikoliv movité) věci, ledaže jde o převod osobě blízké. Nedohodli-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, měli právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů. Spoluvlastník se však mohl vzdát předkupního práva s účinky pro své právní nástupce; šlo-li o nemovitost zapsanou do katastru nemovitostí, vzdání se předkupního práva se do něj zapsalo. Další novelou občanského zákoníku č. 163/2020 Sb. se však právní úprava s účinností od 1. 7. 2020 vrátila ke své původní verzi účinné do 31. 12. 2018 – viz platné a účinné znění § 1124 a § 1125 obč. zák.

Podílové spoluvlastnictví vzniká všude tam, kde ze zákona nevzniká jiný druh majetkového společenství (např. společné jmění manželů v případě koupi věci manželi nebo bytové spoluvlastnictví).

1.3 Obsah podílového spoluvlastnictví

Obsahem podílového spoluvlastnictví jsou **práva a povinnosti spoluvlastníků**, které lze rozdělit do tří skupin:

- a) vztahy mezi spoluvlastníky navzájem (včetně práv ke spoluvlastnickému podílu),
- b) vztahy spoluvlastníků navenek vůči třetím osobám,
- c) vztah spoluvlastníka k třetím osobám a ostatním spoluvlastníkům ohledně jeho spoluvlastnického podílu.

1.3.1 Vztahy mezi spoluvlastníky navzájem – vytváření společné vůle (správa společné věci), práva ke spoluvlastnickému podílu

V prvé řadě jde o to, jakým způsobem spoluvlastníci **vytvářejí společnou vůli**, tj. jakým způsobem rozhodují o společné věci (spravují společnou věc).

Správou společné věci se rozumí jakékoliv rozhodování o tom, jak bude se společnou věcí naloženo (jak budou vykonávána jednotlivá dílčí vlastnická oprávnění), tzn. jak bude společná věc užívána, jak z ní budou brány a využívány přírůstky, zda bude ve vztahu k ní učiněno nějaké právní jednání (např. zda bude pronajata, zastavena, zatížena věcným břemenem, prodána apod.) atd.

Spoluvlastníci se vždy mohou na správě společné věci dohodnout. Nedohodnou-li se, uplatní se tzv. **princip majorizace**, což znamená, že se **rozhoduje většinou** počítanou podle velikosti podílů s tím, že většinový spoluvlastník může přehlasovat menšinového spoluvlastníka. O jak velkou většinu musí jít, závisí na tom, zda jde o záležitost běžné správy nebo o tzv. významnou záležitost. **Ve výjimečných případech** mimořádné správy se však vyžaduje **souhlas všech spoluvlastníků**.

Pod pojem **běžná správa** společné věci lze podřadit jakékoliv nakládání, které je obvyklé, pravidelné, nikoliv významné s ohledem na konkrétní okolnosti případu. Půjde např. o údržbu věci, její pravidelné opravy, ale i např. o krátkodobý pronájem části nemovitosti (srov. § 1132 obč. zák.). V případě běžné správy **postačí k rozhodnutí prostá většina hlasů** (tj. více než 50 % hlasů). **Spoluvlastník** se nemusí účastnit hlasování, **musí však být vyrozuměn o tom, že se o určité záležitosti bude hlasovat**; jinak nebude mít takové rozhodnutí vůči němu účinky (např. nebude povinen se podílet na nákladech na opravu věci). Výjimkou jsou rozhodnutí o neodkladných záležitostech (např. bez okamžité opravy hrozí zničení věci), která účinky vůči opomenutému spoluvlastníkovi mají, i když o nich nebyl vyrozuměn; může se však ve lhůtě 30 dnů obrátit

na soud s návrhem o určení, že rozhodnutí vůči němu nemá účinky, nelze-li po něm spravedlivě žádat, aby je snášel (§ 1128 obč. zák.).

Pokud jde o **významnou záležitost** (označovanou též jako mimořádnou správu), vyžaduje se dosažení **alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků**. Zákon demonstrativně uvádí, co se rozumí významnou záležitostí: jde zejména o rozhodování o podstatném zlepšení (např. rekonstrukce budovy) nebo zhoršení věci, změně jejího účelu (např. rekolaudace stavby) či o jejím zpracování; v obecné rovině jde tedy především o **podstatnou faktickou či právní změnu společné věci**. Spoluvlastník, jehož podnět k významné záležitosti nebyl akceptován (nebylo dosaženo potřebné většiny), stejně jako přehlasovaný spoluvlastník (domnívající se, že jde o špatné rozhodnutí) mají právo se obrátit na soud a žádat jej, aby o věci rozhodl sám (tedy aby přijaté negativní či pozitivní rozhodnutí spoluvlastníků nahradil svým rozhodnutím); soud postupuje podle slušného uvážení (§ 1129 odst. 2, § 1139 obč. zák.).

Zákon rovněž umožňuje, aby se **přehlasovaný spoluvlastník** (ve lhůtě 30 dnů) obrátil na soud a **navrhl zrušení takového většinového rozhodnutí spoluvlastníků, které mu hrozí těžkou újmu** (zejména neúměrným omezením v užívání společné věci nebo vznikem povinnosti zřejmě nepoměrné k hodnotě jeho podílu). Toto oprávnění však přehlasovaný spoluvlastník nemá v případě, že jde o opatření potřebné pro zachování nebo zlepšení společné věci a rozhodující většina se vůči němu zaváže, že po něm nebude požadovat, aby se na nákladech podílel, nebo mu nahradí veškerou vzniklou újmu (§ 1130, § 1131 obč. zák.).

Ve **výjimečných případech** (uvedených v § 1132 obč. zák.) **mimořádné správy** je zapotřebí **dosažení souhlasu všech** spoluvlastníků – konkrétně jde o rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena nebo její zatížení zrušeno (tj. zřízení, zrušení věcného práva k věci cizí), a rozhodnutí, na jehož základě mají být práva spoluvlastníků omezena na dobu delší než 10 let (např. pronájem na dobu delší než 10 let). Souhlasu všech spoluvlastníků je zapotřebí i v případě, že má dojít k prodeji společné věci. Jde tedy o případy, ve kterých dochází k zásadnímu omezení práv spoluvlastníků na delší dobu (ev. ke zbavení se vlastnictví natrvalo).⁹⁴

Občanský zákoník rovněž výslovně umožňuje, aby **spoluvlastníci svěřili správu** společné věci **správci**, což se v praxi již děje zejména u nemovitostí. Správcem může být některý ze spoluvlastníků nebo osoba cizí (např. podnikatel podnikající v oblasti správy nemovitostí). Spoluvlastníci rozhodují o volbě a odvolání správce jako o záležitosti běžné správy, tj. prostou většinou (§ 1134 obč. zák.). Správce

⁹⁴ Výjimkou je podle § 1113 obč. zák. zřízení zástavního práva nebo jiné obdobné jistoty k zajištění peněžité pohledávky vzniklé při zlepšení společné věci nebo při její obnově, kde postačí alespoň dvoutřetinové většiny.

má postavení příkazníka, který plní pokyny spoluvlastníků (ti je udělují dle zásad uvedených v § 1128 a § 1129 obč. zák.), a náleží mu za to odměna, byla-li ujednána nebo je-li obvyklá. Na další práva a povinnosti správce (příkazníka) se užívají ustanovení o příkazu (§ 2340 a násl. obč. zák.), a je-li správcem osoba cizí, rovněž ustanovení o správě cizího majetku (§ 1400 a násl. obč. zák.).

1.3.2 Vztahy spoluvlastníků navenek vůči třetím osobám

Z právních jednání týkajících se společné věci jsou **všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně** (§ 1127 obč. zák.). Zákon tedy výslovně zakládá **aktivní solidaritu** (§ 1877 až 1888 obč. zák.) i **pasivní solidaritu** (§ 1872 a násl. obč. zák.) podílových spoluvlastníků, pro které platí zásada „jeden za všechny, všichni za jednoho“. Pokud je např. provedena oprava střechy (na základě platné smlouvy o dílo), je povinen podílet se na úhradě ceny díla i spoluvlastník, který s touto rekonstrukcí nesouhlasil, byl přehlasován a není účastníkem písemné smlouvy. Zhotovitel díla je navíc oprávněn, uzná-li to za vhodné, obrátit se jen výlučně na tohoto spoluvlastníka a žádat jej o uhrazení celé ceny díla (rekonstrukce střechy).

1.3.3 Vztah spoluvlastníka k třetím osobám a ostatním spoluvlastníkům ohledně jeho spoluvlastnického podílu

Viz dále.

1.4 Oddělení ze spoluvlastnictví a zrušení spoluvlastnictví

Nikdo nemůže být nucen setrvávat v podílovém spoluvlastnictví (§ 1140 odst. 1 obč. zák.).

Každý ze spoluvlastníků může kdykoliv žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví reálně rozdělit, nebo o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.

Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu⁹⁵ nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků^{96,97} (§ 1140 odst. 2 *in fine* obč. zák.).

⁹⁵ Dle důvodové zprávy se „nevhodnost se posuzuje se zřetelem na společnou věc, na její účelové určení, na způsob jejího využití apod.“. Jako příklad se uvádí, že „o rozdělení zemědělských pozemků je možné žádat zpravidla v době po sklizni a před osázením či osetím“.

⁹⁶ Může jít např. o ohrožení bydlení spoluvlastnice – matky a jejich nezletilých dětí; v případě, že by se za daných okolností jednalo o šikanózní výkon práva (cílem je poškodit druhé, nikoliv sledování svých oprávněných zájmů) uplatí se § 8 obč. zák.

⁹⁷ Navrhuje-li některý ze spoluvlastníků soudu zrušení v nevhodnou dobu nebo k újmě některého ze spoluvlastníků, mohou se ostatní spoluvlastníci bránit tím, že prokážou, že

Oddělení ze spoluvlastnictví je institutem, který umožňuje u reálně dělitelné věci (např. pozemek) ukončit podílnictví některého ze spoluvlastníků, aniž by to mělo za následek zánik spoluvlastnického vztahu zbylých spoluvlastníků.

Tomuto podílníkovi případně reálná část věci o velikosti odpovídající jeho podílu (např. oddělující se třetinový spoluvlastník získá třetinu plochy pozemku), přičemž se odpovídajícím způsobem zvětší podíly ostatních spoluvlastníků (každý z původně třetinových spoluvlastníků se stane polovičním spoluvlastníkem ve vztahu k pozemku zmenšeném oddělením). Oddělený spoluvlastník se stane výlučným vlastníkem nové věci (nového pozemku vzniklého oddělením).

Na oddělení se může spoluvlastník s ostatními dohodnout, popř. nedohodnou-li se, může se obrátit na soud (zde se analogicky použijí ustanovení o smluvním či soudním vypořádání zrušeného spoluvlastnictví rozdělením věci).

Zrušení spoluvlastnictví je institutem, kterým spoluvlastnictví jako takové zaniká, a je nutné ho následně vypořádat.

Občanský zákoník umožňuje zrušení spoluvlastnictví na základě:

- a) dohody,
- b) rozhodnutí soudu na návrh některého ze spoluvlastníků.

ad a) Zákon dává přednost **dohodě mezi spoluvlastníky**. Je-li předmětem spoluvlastnictví nemovitost nebo závod, musí být dohoda písemná. Není-li dohoda o zrušení spoluvlastnictví uzavřena v písemné formě, je každý ze spoluvlastníků povinen doručit jinému spoluvlastníkovi na jeho žádost potvrzení o tom, jak se vypořádali. Dohoda o zrušení spoluvlastnictví vždy musí obsahovat **ujednání o způsobu vypořádání**, přičemž je možné se vypořádat rozdělením věci (je-li věc dělitelná), prodejem z volné ruky nebo ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku anebo převedením vlastnického práva jednomu nebo více spoluvlastníkům s vyplacením ostatních (§ 1141; srov. § 1142 obč. zák.). Jaký způsob vypořádání spoluvlastníci zvolí, závisí zcela na jejich vůli.

ad b) **Nedojde-li k dohodě, zruší spoluvlastnictví** a provede jeho vypořádání na návrh některého ze spoluvlastníků **soud**. Soud není vázán návrhem účastníků na způsob vypořádání a může se rozhodnout i pro jiný způsob vypořádání, než jaký je navrhován, jsou-li splněny hmotněprávní podmínky takového způsobu vypořádání (viz § 153 odst. 2 o s. ř.). Soud bude postupovat v níže uvedeném pořadí.

Nejprve bude zkoumat, zda je věc reálně rozdělitelná. Je-li to možné, věc rozdělí, pokud se tím nesníží její hodnota. Za tím účelem může zřídít i služebnost

nejsou splněny zákonné podmínky, a tudíž by žaloba navrhuující spoluvlastníka měla být zamítnuta, popř. mohou žádat o odklad zrušení spoluvlastnictví ve smyslu § 1155 obč. zák.

nebo jiné věcné právo k nově vzniklé věci ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé věci (§ 1144, § 1145 obč. zák.).

Nebude-li reálné rozdělení věci dobře možné, bude soud zkoumat možnost přikázání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům, a to za přiměřenou náhradu ostatním spoluvlastníkům. Nutné však je, aby o toto řešení některý ze spoluvlastníků projevil zájem (§ 1147 obč. zák.).

Pokud žádný ze spoluvlastníků věc nechce, nařídí soud prodej ve veřejné dražbě, případně (je-li k tomu důvod) v dražbě mezi spoluvlastníky (§ 1147 obč. zák.). Soud postupuje podle § 348 o. s. ř. o rozdělení věci. Výtěžek z prodeje se pak po odečtení nákladů prodeje a uhrazení dluhů spoluvlastníků rozdělí v poměru jejich podílů (§ 1148 obč. zák.).

Je-li vypořádáváno **spoluvlastnictví k nemovitosti zapsané ve veřejném seznamu** (katastru nemovitostí), vzniká nové vlastnické právo zápisem do tohoto seznamu (§ 1149 odst. 2 obč. zák.).

1.5 Ochrana spoluvlastnictví

Prostředky právní ochrany spoluvlastnictví jsou tytéž jako u ochrany výlučného vlastnictví.

Každý ze spoluvlastníků je oprávněn se **samostatně** domáhat právní ochrany v případě, že je zasahováno do jeho právního postavení, a to jak vůči ostatním spoluvlastníkům, tak vůči třetím osobám.

Podílové spoluvlastnictví může být dočasně **chráněno před zánikem též odložením zrušení**, a to dohodou mezi spoluvlastníky, rozhodnutím soudu na návrh některého spoluvlastníků nebo pořízením pro případ smrti.

Dohoda o odkladu zrušení spoluvlastnictví spočívá v ujednání spoluvlastníků, že nikdo z nich nebude žádat zrušení spoluvlastnictví po určitou dobu, nejdéle však 10 let. Dohodu lze sjednat i opakovaně a v průběhu jejího trvání ji lze kdykoliv další (pozdější) dohodou změnit. Jestliže by některý ze spoluvlastníků v průběhu trvání této dohody požádal soud o zrušení spoluvlastnictví, žaloba by byla zamítnuta (s výjimkou uvedenou v § 1156 obč. zák., tedy že by takový spoluvlastník prokázal, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby ve spoluvlastnictví setrval, anebo se podstatně změnila okolnosti, pro něž k odkladu spoluvlastnictví došlo). Dohoda o odkladu musí mít formu veřejné listiny, a týká-li se nemovitosti evidované v katastru nemovitostí, zapíše se odklad do tohoto veřejného seznamu (§ 1154 odst. 3 obč. zák.).

Odložit zrušení spoluvlastnictví může též soud na návrh některého spoluvlastníka, jestliže tím má být zabráněno majetkové ztrátě nebo vážnému ohrožení oprávněného zájmu některého ze spoluvlastníků. Soud může prodloužit trvání spoluvlastnictví nejdéle o 2 roky (§ 1155 odst. 2 obč. zák.). Uvedený

návrh může být jednou z forem obrany spoluvlastníka proti návrhu jiného spoluvlastníka na zrušení spoluvlastnictví soudní cestou (vedle námítky nesplnění zákonných podmínek pro zrušení spoluvlastnictví ve smyslu § 1142 odst. 2 *in fine* obč. zák.). Soud však může nově o odkladu rozhodnout, pokud se změní okolnosti, za kterých odklad přiznal (*clausula rebus sic stantibus*) (§ 1156 *in fine* obč. zák.).

Odklad zrušení spoluvlastnictví může též nařídít zůstavitel pořízením pro případ smrti.

Ať je právní důvod odložení spoluvlastnictví jakýkoliv (dohoda, rozhodnutí soud, pořízení pro případ smrti), vždy je možné odložení změnit nebo zrušit dohodou spoluvlastníků (bez dalšího), nebo nedojde-li k ní, rozhodnutím soudu na návrh spoluvlastníka, který prokáže, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby ve spoluvlastnictví setrval, anebo že se podstatně změnily okolnosti, pro něž k odkladu došlo.

2 Bytové spoluvlastnictví

Zvláštním druhem spoluvlastnictví je bytové spoluvlastnictví (§ 1158 až 1222 obč. zák.), které může vzniknout pouze tam, kde je součástí nemovité věci dům s alespoň dvěma byty nebo nebytovými prostory (§ 1158 odst. 1 a 2 obč. zák.).

Zákon bytové spoluvlastnictví definuje jako **spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek** (§ 1158 odst. 1 obč. zák.). Vlastníci jednotek jsou tak současně podílovými spoluvlastníky nemovité věci (např. pozemku), s níž je vlastnictví těchto jednotek spojeno.

Jednotka je vymezena jako **celek, který v sobě neoddělitelně zahrnuje:**

- byt, nebytový prostor nebo soubor bytů a nebytových prostor jako prostorově oddělenou část domu⁹⁸ (dále pro zjednodušení jen „byt“) a současně
- podíl na společných částech nemovité věci (např. pozemek, na němž byl dům zřízen, společné části domu atd.⁹⁹).

Jednotka je samostatnou věcí v právním smyslu a zákon ji výslovně prolašuje za **věc nemovitou** (§ 1159 *in fine* obč. zák.). Protože je jednotka samostatnou věcí, může být i ona sama v podílovém spoluvlastnictví (např. druha a družky – viz § 1185 obč. zák.) nebo ve společném jmění manželů. Rovněž může být předmětem právních jednání (kupní, nájemní, zástavní smlouva atd.).

⁹⁸ Jednotku tak mohou např. tvořit 2 byty a podíl na společných částech nemovitosti.

⁹⁹ Blíže viz § 1160 obč. zák. a nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.