

25. 6. 2010

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

K dohodě o užívání společné věci

V rámci tohoto článku bych chtěla upozornit na některé problémy související s podílovým spoluvlastnictvím. Již základním problémem je ta skutečnost, že úprava podílového spoluvlastnictví je v zákoně č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, velmi obecná a čítá pouze několik ustanovení. Podílové spoluvlastnictví je tak převážně řešeno v judikatuře Nejvyššího soudu České republiky a Ústavního soudu České republiky.



Nebudu se v tomto článku zabývat takovými právními notorietami jako rozlišení podílového spoluvlastnictví od vlastnictví individuálního. V tomto článku se zaměřím pouze na otázku hospodaření spoluvlastníků se společnou věcí. Byť se otázka dohody mezi spoluvlastníky o hospodaření se společnou věcí může zdát na první pohled jasná, setkala jsem se již s případem, kdy tomu tak nebylo.

Otázka zní následovně, lze uzavřít dohodu spoluvlastníků o užívání společné věci pouze některými ze spoluvlastníků, tj. aplikovat na ní pravidlo uvedené v první větě ust. § 139 odst. 2 občanského zákoníku o tom, že o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou.

Já se domnívám, že nikoliv. Bohužel judikatura vyšších soudů k dané otázce není příliš rozsáhlá, nicméně mohu v této souvislosti odkázat na stanovisko občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu SSR, publikovaného ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek pod R 54/1973. Nejvyšší soud se zabýval některými otázkami rozhodování soudů ve věcech podílového spoluvlastnictví, mimo jiné se zabýval i hospodařením se společnou věcí, když uvedl, že dohoda o užívání společné věci vyžaduje souhlas všech spoluvlastníků s tím, že nestačí rozhodnutí většiny. V obdobném smyslu se vyjádřili i autoři velkého komentáře Občanského zákoníku I. (C.H.Beck, str. 767), kde je uvedeno, že dohoda spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí vyžaduje souhlas všech spoluvlastníků, byť učiněný různou formou, nesouhlas i jen jednoho ze spoluvlastníků vylučuje závěr o uzavření dohody.

Byť se komentář touto problematikou blíže nezabývá, dovoluji mi krátkou úvahu k tomuto tématu. Dle mého názoru skutečnost, že nelze nesouhlas některého ze spoluvlastníků s navrženou dohodou o hospodaření se společnou věcí nahradit či překonat jejím schválením spoluvlastníky disponujícími většinovým podílem, vyplývá již ze samotného textu a smyslu ustanovení § 139 odst. 2 občanského zákoníku. Je sice pravdou, že podle dotčeného ustanovení o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů, nicméně v tomto případě má zákon na mysli

rozhodování o hospodaření se společnou věcí v konkrétním případě (v této souvislosti odkazují na již zmiňovaný velký komentář Občanského zákoníku I). V žádném případě tak dotčené ustanovení nelze aplikovat pro uzavření dohody o hospodaření se společnou věcí, kterou mají být upraveny právní vztahy v obecné rovině do budoucna.

Výše uvedený právní závěr pak vyplývá i z druhé věty dotčeného ustanovení, kde je uvedeno, že při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud; z tohoto ustanovení jednoznačně vyplývá, že „dohoda“ představuje třetí variantu (alternativu) rozhodnutí spoluvlastníků, odlišnou od rovnosti hlasů i rozhodnutí většiny (počítané podle velikosti podílů), tj. jediný možný výklad použitého výrazu v tomto ustanovení je dohoda všech spoluvlastníků.



Mgr. Alžběta Schirlová, advokátka
autorka působí v advokátní kanceláři ŠACHTA & PARTNERS, v.o.s.

[ŠACHTA & PARTNERS, v.o.s.](#)

Radlická 28/663
150 00 Praha 5

Tel.: +420 251 566 005
Fax: +420 251 566 006
e-mail: jurista@jurista.cz

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)

- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)