17. 7. 2015

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

K opodstatněnosti přídatného spoluvlastnictví

Cílem tohoto příspěvku je vymezit institut přídatného spoluvlastnictví jako zvláštní druhu obecnější kategorie podílového spoluvlastnictví[1] a zhodnotit, zda je institut přídatného spoluvlastnictví užitečný a opodstatněný. Jde o hledání odpovědi na otázku, zda se dá účelu přídatného spoluvlastnictví dosáhnout i jinak – prostřednictvím jiných právních institutů.

Přídatné spoluvlastnictví se uplatňuje v situacích, kdy existuje účelová vázanost mezi samostatnými věcmi a věcí, která má sloužit všem vlastníkům samostatných věcí.[2] (Pro další účely nazvěme věc, jež má sloužit vlastníkům samostatných věcí jako „společnou věc“.) Předpokladem tedy je mnohost samostatných věcí vlastněných různými subjekty, které s ohledem na účelovou vázanost mezi samostatnými věcmi a společnou věcí chtějí využívat společnou věc; titulem k užívání společné věci má být přitom spoluvlastnictví.

Stranou ponechme diskuse, zda přídatné spoluvlastnictví vzniká ze zákona po splnění určitých podmínek či zda je nutná vůle vlastníků.[3]

Podle komentářové literatury existuje několik definičních znaků přídatného spoluvlastnictví[4]; autor tohoto příspěvku však za zásadní znaky přídatného spoluvlastnictví považuje v prvé řadě: (i) stabilitu přídatného spoluvlastnictví a (ii) akcesoritu přídatného spoluvlastnictví ve vztahu k samostatným věcem. Zaměřme se na oba uvedené základní rozlišovací znaky, kterým se přídatné spoluvlastnictví liší od „obyčejného“ spoluvlastnictví, a zhodnoťme, zda tyto rozlišující znaky představují skutečně tak zásadní rozdíl oproti obecné úpravě spoluvlastnictví.

Stabilita spoluvlastnictví

Jedním z důvodů, proč se spoluvlastnictví netěší velké oblibě, je kromě možných rozbrojů mezi spoluvlastníky též nestabilita projevující se v tom, že kterýkoliv ze spoluvlastníků může požadovat zrušení spoluvlastnictví.

V ust. § 1229 OZ se výslovně uvádí, že přídatné spoluvlastnictví ke společné věci nelze zrušit, pokud trvá jeho účel (tj. účelová vázanost mezi samostatnými věcmi a společnou věcí). Neuplatní se tedy zásada, že nikdo nesmí proti své vůli setrvat ve spoluvlastnictví.

Je otázkou, zda stejného účelu (tj. stability spoluvlastnictví) by bylo možné dosáhnout i jiným způsobem. Jinak řečeno, zda a jakým způsobem by mohlo dojít k omezení práva na zrušení spoluvlastnictví.

Zásada, že nikdo nemůže být nucen setrvávat ve spoluvlastnictví proti své vůli, byla přitom obsažena již v první moderní soukromoprávní kodifikaci platné na našem území – obecném zákoníku občanském. Tento kodex v ust. § 830 vztahujícím se i na podílové spoluvlastnictví uváděl: *„Každý podílník jest oprávněn naléhati na vyúčtování a na rozdělení výnosu. Zpravidla může žádat i zrušení společenství; nikoli však nevčas nebo na újmu ostatních. Proto musí si dáti líbiti okolnostem přiměřený odklad, jemuž nelze se snadno vyhnouti.“*

Každý ze spoluvlastníků tedy mohl požadovat zrušení spoluvlastnictví, ovšem nemohl tak činit za nepříznivých podmínek a ke škodě ostatních spoluvlastníků. Překážkou zrušení spoluvlastnictví byly pouze okolnosti přechodného rázu, nikoli však takové nepříznivé poměry nebo vady společné věci, které nelze odstranit anebo které trvají po dobu neurčitou. Právo na zrušení spoluvlastnictví však nezanikalo, ale pouze mohlo dojít k odkladu jeho výkonu. Současně obecný zákoník občanský v ust. § 831 umožňoval, aby dohodou spoluvlastníků došlo k založení časově omezené povinnosti setrvat ve spoluvlastnictví; takový závazek se však nevztahoval na právní nástupce spoluvlastníků.

Obdobné řešení spočívající v časově omezené suspendaci práva na zrušení spoluvlastnictví zvolila i Osnova občanského zákoníku z roku 1937, když v ust. § 206 uváděla, že spoluvlastník se nesmí domáhat *„zrušení nevčas nebo na újmu druhých, a musí proto snášeti nevyhnutelný odklad přiměřený poměrům“*.

Tzv. střední občanský zákoník (zákon č. 141/1950 Sb.) již časově omezenou suspendaci práva na zrušení spoluvlastnictví nezakotvoval, ale nadále se přidržel možnosti, aby se spoluvlastníci s účinky pro sebe dohodli, že ve spoluvlastnictví setrvají.

Občanský zákoník z roku 1964 (zákon č. 40/1964 Sb.) v duchu právní simplifikace upustil od možnosti smluvní úpravy spoluvlastníků ohledně setrvání ve spoluvlastnictví a ani výslovně nezakotvoval limitaci práva na zrušení spoluvlastnictví. Judikatura však dospěla k tomu, že právo spoluvlastníka domáhat se zrušení spoluvlastnictví není neomezené a nelze jej (s odkazem na zásadu zákazu zneužití práva) uplatňovat vždy a všude.[5]

Nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.) se vrátil k úpravě obsažené v obecném zákoníku občanském. Podle § 1140 odst. 1 OZ sice nikdo nemůže být nucen setrvat ve spoluvlastnictví, ale současně podle ust. § 115 může soud k návrhu spoluvlastníka spoluvlastnictví odložit, má-li tím být zabráněno majetkové ztrátě nebo vážnému ohrožení oprávněného zájmu některého spoluvlastníka, a prodloužit tak trvání spoluvlastnictví, nejdéle však o dva roky. Povinnost setrvat ve spoluvlastnictví může být založena též dohodou, nejvýše však na dobu deseti let.

Srovnáním úpravy „obyčejného“ spoluvlastnictví a přídatného spoluvlastnictví v OZ můžeme dojít k závěru, že explicitní zakotvení zákazu zrušení přídatného spoluvlastnictví z vůle spoluvlastníka má své opodstatnění. I v případě společné vůle vlastníků setrvat v podílovém spoluvlastnictví, která by byla zachycena ve smlouvě, OZ neumožňuje (ve shodě s historickým vývojem institutu spoluvlastnictví)[6] časově neohraničené vyloučení práva na zrušení spoluvlastnictví. Překážky, které by objektivně bránily zrušení spoluvlastnictví, umožňují soudu toliko odložit zrušení spoluvlastnictví, nikoliv návrhu na zrušení nevyhovět.

Stabilita přídatného spoluvlastnictví je přitom důvod, proč by vlastníci samostatných věcí měli zvolit přídatné spoluvlastnictví před jinými (věcněprávními) tituly užívání společné věci jako je např. služebnost. Pokud by totiž např. příjezdová cesta k samostatným věcem byla v „obyčejném“ spoluvlastnictví, nemohl by si být nikdo ze spoluvlastníků cesty jistý, zda k návrhu některého spoluvlastníka se takové spoluvlastnictví zruší, čímž by mohlo dojít k omezení užívání příjezdové cesty.

Akcesorita spoluvlastnictví

Druhým základním rozlišovacím znakem institutu přídatného spoluvlastnictví je svázání spoluvlastnického podílu na společné věci s vlastnictvím samostatné věci. Pokud tedy dojde k převodu samostatné věci, převádí se s ním bez dalšího i spoluvlastnický podíl na společné nemovitosti.[7] Toto řešení je v zásadě užíváno již delší dobu[8] též v případě bytového spoluvlastnictví, kdy vlastnictví jednotky je spojeno s vlastnictvím podílů na nemovité věci.

Svázáním spoluvlastnického podílu na společné věci se samostatnou věcí se sleduje, aby spoluvlastnický podíl na společné věci neskončil v rukou někoho, kdo nevlastní samostatnou věc a u něhož hrozí riziko, že nebude mít zájem na řádném užívání společné věci ku prospěchu všech spoluvlastníků, ale bude sledovat zcela jiné zájmy.

Podle ust. § 1761 OZ je možné sjednat zákaz zcizení věci, přičemž rozsah zákazu zcizení může být sjednán různým způsobem – např. generálním zákazem zcizení, pouze s předchozím souhlasem věřitele, s výjimkou vybraných osob, atp. Bylo by tedy možné i ujednat, že podíl na společné věci je možné převést jen spolu s převodem vlastnictví samostatné věci. Zákaz zcizení však není možné ujednat neomezeně, neboť jej lze zřídit jen na dobu určitou a přiměřenou.[9]

Vyvstává otázka, jaké následky by měl převod podílu na společné věci v rozporu s případným ujednáním o omezení zcizení. Pokud by omezení zcizení bylo sjednáno jako obligační právo, pak by se dalo uvažovat toliko o sankci v podobě nároku na náhradu škody. Věcněprávní účinky převodu by však dotčeny nebyly.

Zákon však umožňuje sjednat (omezení) zcizení jako věcné právo zapisované do veřejného seznamu – typicky katastru nemovitosti. V takovém případě by měl katastrální úřad ve vkladovém řízení zkoumat, zda podle ust. § 17 odst. 1 písm. c) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, není účastník vkladového řízení omezen v nakládání s danou věcí, a tedy neprovést navrhovaný vklad. Sjednání omezení zcizení jako věcného práva zapisovaného do veřejného seznamu tedy může vést ke stejným účinkům jako zákonné spojení samostatné věci a podílu na společné věci v přídatném spoluvlastnictví.

Výhoda přídatného spoluvlastnictví oproti smluvnímu omezení zcizení je zřejmá – jde o trvalé sepjetí samostatné věci a podílu na společné věci. Naproti tomu ujednání o omezení převoditelnosti může působit podle dikce zákona jen po určitou dobu. Akcesorita přídatného spoluvlastnictví se tedy jeví jako opodstatněná, neboť jinými způsoby nelze stejného účelu dosáhnout.

Závěr

Odpověď na otázku uvedenou v úvodu tohoto příspěvku se zdá být jednoznačná. Z hlediska současné právní úpravy není možné dosáhnout dvou významných znaků přídatného spoluvlastnictví, kterými je stabilita a akcesorita, jinými prostředky. Ujednání spoluvlastníků o nemožnosti požadovat zrušení spoluvlastnictví je možné jen na dobu určitou, obdobně na dobu určitou je možné ujednat omezení v právu nakládat se spoluvlastnickým podílem. Z těchto důvodů se jeví institut přídatného spoluvlastnictví jako žádoucí.

Úvahy de lege ferenda se mohou ubírat dvěma směry. Pokud by došlo k odstranění institutu přídatného spoluvlastnictví, pak by bylo zřejmě nutné jít v případě úpravy podílového spoluvlastnictví podobným směrem jako v německém BGB. Tedy umožnit, aby si spoluvlastníci pozemků sjednali i na dobu neurčitou nezrušitelnost podílového spoluvlastnictví a omezení převoditelnosti spoluvlastnického podílu, přičemž tato omezení by se zapisovalo do katastru nemovitostí. Současně je otázkou k diskuzi, zda by taková možnost byla namístě i v případě zachování institutu přídatného spoluvlastnictví.

JUDr. Josef Haščák, Ph.D.,
advokát

---

[1] Spáčil, J. a kol: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474), 1. vydání, Praha C.H. Beck 2013, s. 852: „Vztah právní úpravy přídatného spoluvlastnictví a spoluvlastnictví (§ 1115 a násl.) je nastaven tak, že úprava přídatného spoluvlastnictví obsahuje toliko odlišnosti oproti spoluvlastnickému režimu. Mimo dosah těchto odchylek se i na přídatné spoluvlastnictví použijí ustanovení o spoluvlastnictví.“
[2] Srov. formulaci ust. 1223 odst. 1 OZ: „Věc náležící společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídatném spoluvlastnictví těchto vlastníků.“.
[3] Spáčil, J. a kol: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474), 1. vydání, Praha C.H. Beck 2013, s. 852.
[4] Srov. Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Svazek III, Wolters Kluwer, a.s. Praha 2014, str. 652.
[5] Nejvyšší soud ČSR ze dne 29.7.1976, 3 Cz 41/76, publ. in Sb. NS 26/1979: „Nelze však vyloučit, že zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví může být v konkrétním případě v rozporu s pravidly socialistického soužití (čl. VI o. z.) nebo takový návrh na zrušení a vypořádání může znamenat zneužití tohoto práva na úkor společnosti nebo spoluobčanů (čl. VII o. z.), zejména ostatních spoluvlastníků. Vztahy mezi podílovými spoluvlastníky mají tedy mít ráz soudružských vztahů a mají se současně řídit pravidly socialistického soužití. Pokud by bylo zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví v rozporu se zásadami občanskoprávních vztahů, jež vyplývají ze základních článků občanského zákoníku, zejména čl. VI a čl. VII o. z., pak by bylo možné návrh zamítnout, i když by se tak mělo stát jen zcela výjimečně.“
[6] Německý BGB však v ust. § 1010 umožňuje, aby si spoluvlastníci pozemků dohodli vyloučení práva na zrušení spoluvlastnictví jako časově neomezené s tím, že na právní nástupce toto omezení působí jen tehdy, pokud je tak zapsáno v pozemkové knize.
[7] Viz ust. § 1227 OZ.
[8] Od účinnosti zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
[9] Srov. Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054), 1. vydání, Praha C.H. Beck 2014, str. 202

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026