

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

## Právní úprava podílového spoluvlastnictví

K věci může mít vlastnické právo více subjektů společně, aniž by věc byla mezi ně rozdělena. V takových případech se jedná o spoluvlastnictví a zákon považuje tyto vlastníky za jediného vlastníka věci. Z pohledu občanského zákoníku je třeba rozlišovat vztahy, které vznikají mezi spoluvlastníky navzájem a vztahy, jež vznikají mezi spoluvlastníky a třetími osobami. Právě vztahy mezi spoluvlastníky a třetími osobami nejsou totožné se vztahy vznikajícími mezi jediným vlastníkem a třetími osobami a jsou modifikovány právě spoluvlastnictvím resp. existencí tzv. vnitřních vztahů mezi spoluvlastníky.

K věci může mít vlastnické právo více subjektů společně, aniž by věc byla mezi ně rozdělena. V takových případech se jedná o spoluvlastnictví a zákon považuje tyto vlastníky za jediného vlastníka věci. Z pohledu občanského zákoníku je třeba rozlišovat vztahy, které vznikají mezi spoluvlastníky navzájem a vztahy, jež vznikají mezi spoluvlastníky a třetími osobami. Právě vztahy mezi spoluvlastníky a třetími osobami nejsou totožné se vztahy vznikajícími mezi jediným vlastníkem a třetími osobami a jsou modifikovány právě spoluvlastnictvím resp. existencí tzv. vnitřních vztahů mezi spoluvlastníky. V našem článku se budeme věnovat pouze podílovému spoluvlastnictví. Základ právní úpravy podílového spoluvlastnictví je obsažen v §§ 137 až 142 občanského zákoníku. Podílové spoluvlastnictví vzniká stejným způsobem jako vlastnické právo tedy např. smlouvou, rozhodnutím soudu o vypořádání dědictví, vydržením atd. Zásady určující nakládání s předmětem spoluvlastnictví jsou následující:

(1) Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně. Z uvedeného plyne, jak bylo uvedeno výše, že spoluvlastníci se ve vztahu k třetím osobám považují za jediného vlastníka věci.

(2) Ve vzájemném vztahu mezi spoluvlastníky je rozhodující velikost jejich podílů na společné věci. Základem nakládání s předmětem spoluvlastnictví by měla být dohoda nebo alespoň konsensus podílové většiny. Občanský zákoník stojí na principu majorizace při nakládání se společnou věcí. Což v praxi znamená, že o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů. Při rozhodování není tedy důležitá většina spoluvlastníků (z hlediska jejich počtu), ale většina spoluvlastníků počítaná podle jejich podílů na společné věci. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud.

(3) Občanský zákoník zajišťuje ochranu přehlasovaným spoluvlastníkům, a to tak, že jde-li o důležitou změnu společné věci, mohou přehlasovaní spoluvlastníci žádat, aby o změně rozhodl soud.

(4) Protože změna v osobě spoluvlastníka je změnou podstatnou, zajišťuje občanský zákoník ochranu při převodu spoluvlastnického podílu zakotvením předkupního práva pro ostatní spoluvlastníky. Občanský zákoník rozlišuje, zda je spoluvlastnický podíl převáděn na osobu blízkou nebo na osoby jiné. Spoluvlastnický podíl na osoby blízké může být převeden bez jakýchkoli omezení. Občanský zákoník stanoví, že převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké (§ 116, 117). Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů. Porušení předkupního práva při převodu spoluvlastnického podílu sankcionuje občanský zákoník relativní neplatností smlouvy, na jejímž základě došlo k převodu spoluvlastnického podílu.

(5) K zániku spoluvlastnického podílu může dojít shodným způsobem jako u vlastnického práva. Ke zrušení spoluvlastnictví může však dojít jen způsobem zakotveným v občanském zákoníku. Spoluvlastníci se mohou dohodnout o zrušení spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání; je-li předmětem spoluvlastnictví nemovitost, musí být dohoda písemná. Každý ze spoluvlastníků je povinen vydat ostatním na požádání písemné potvrzení o tom, jak se vypořádali, neměla-li již dohoda o zrušení spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání písemnou formu. Nedojde-li k dohodě, zruší spoluvlastnictví a provede vypořádání na návrh některého spoluvlastníka soud. Přihlédne přitom k velikosti podílů a účelnému využití věci. Není-li rozdělení věci dobře možné, přikáže soud věc za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům; přihlédne přitom k tomu, aby věc mohla být účelně využita.

Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud její prodej a výtěžek rozdělí podle podílů. Z důvodů zvláštního zřetele hodných soud nezruší a nevypořádá spoluvlastnictví příkázáním věci za náhradu nebo prodejem věci a rozdělením výtěžku. Při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci může soud zřídit věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti. Zrušení spoluvlastnictví rozhodnutím soudu má dvě fáze: první fází je rozhodnutí o zrušení spoluvlastnictví a druhou fází je vypořádání spoluvlastnictví. K vypořádání může dojít jedním ze tří uvedených způsobů, a to reálným rozdělením věci podle spoluvlastnických podílů, příkázáním věci jednomu nebo více spoluvlastníkům a prodejem věci a rozdělením výtěžku.

Z bohaté judikatury týkající se spoluvlastnictví uvádíme dle našeho názoru nejdůležitější rozhodnutí týkající se zejména praktických otázek:

(A) rozhodnutí tzv. většinového spoluvlastníka o tom, komu bude pronajata část nemovitosti o podílovém spoluvlastnictví, jejíž účelové určení zůstalo nezměněno, nelze považovat za důležitou změnu společné věci ve smyslu § 139 odst. 3 ObčZ. (k uvedenému problému existuje i opačná judikatura soudů),

(B) ke splnění rozhodnutí většinového podílového spoluvlastníka, kterým byl menšinový podílový spoluvlastník vyloučen z dalšího užívání nemovitosti - nebytového prostoru, by měla být poskytnuta menšinovému podílovému spoluvlastníku lhůta nezbytná k ukončení pracovněprávních, obchodněprávních a dalších vztahů vzniklých v souvislosti s užíváním nebytového prostoru. Neposkytnutí takové lhůty - přiměřené okolnostem konkrétního případu, by bylo třeba hodnotit jako porušení povinnosti vyplývající z ustanovení § 415 ObčZ.,

(C) ke zřízení zástavního práva ke spoluvlastnickému podílu k věci není třeba souhlasu ostatních spoluvlastníků, neboť nejde o případ hospodaření se společnou věcí ve smyslu § 139 odst. 2 obč.zák.,

(D) podíloví spoluvlastníci se mohou dohodnout o změně podstaty společné věci, a to i dodatečně; nesouhlas spoluvlastníka tu však nelze nahradit rozhodnutím soudu,

(E) případně-li domek ze jmění, jež tvořilo bezpodílové spoluvlastnictví manželů, do vlastnictví jednoho manžela, stává se užívání bytového prostoru druhým z nich užíváním bez právního důvodu; případně-li domek do jejich podílového spoluvlastnictví, budou neshody mezi nimi o užívání bytového prostoru řešeny podle zásad platných pro podílové spoluvlastnictví.

## Další články:

- [Hodnotící dotazníky jako obchodní sdělení v kontrolním plánu ÚOOÚ pro rok 2026](#)
- [Implementace směrnice o transparentnosti odměňování v České republice](#)
- [Když zaměstnanec daruje krevní plazmu](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Plán kontrol inspekce práce pro rok 2026](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [„Superdávka“ - proč dochází k posunu nároku a kdy bude vyplacena?](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Jak se vyhnout zákazu a postihu dohod o určování cen pro další prodej?](#)