

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

Vztahy mezi podílovými spoluvlastníky

Spoluvlastnictví lze charakterizovat jako situaci, kdy jednu věc vlastní více vlastníků aniž by došlo k faktickému rozdělení věci. Podílové spoluvlastnictví je jedním ze dvou typů nám známého spoluvlastnictví, jež je charakterizovaného podle podílů.

Spoluvlastnictví lze charakterizovat jako situaci, kdy jednu věc vlastní více vlastníků aniž by došlo k faktickému rozdělení věci. Podílové spoluvlastnictví je jedním ze dvou typů nám známého spoluvlastnictví, jež je charakterizovaného podle podílů. Podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci, podíl tedy nevymezuje určitou část věci, ale právní postavení spoluvlastníka k ostatním spoluvlastníkům. Právní úpravu spoluvlastnictví obsahuje občanský zákoník v §§ 137-142. Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně. Spoluvlastníci se tak ve vztahu k třetím osobám považují za jediného vlastníka věci. 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. O hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů (princip majorizace). 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. Občanský zákoník ve svých ustanoveních pamatoval také na ochranu přehlasovaných spoluvlastníků, a to tak, že jde-li o důležitou změnu společné věci, mohou přehlasovaní spoluvlastníci žádat, aby o změně rozhodl soud. Za důležitou změnu podle výše řečeného však nelze dle judikatury považovat rozhodnutí tzv. většinového spoluvlastníka o tom, komu bude pronajata část nemovitosti o podílovém spoluvlastnictví, jejíž účelové určení zůstalo nezměněno.

Naopak změnou podstatnou je změna v osobě spoluvlastníka, a proto občanský zákoník poskytuje ochranu při převodu spoluvlastnického podílu zakotvením předkupního práva pro ostatní spoluvlastníky. Jde-li o převod spoluvlastnického podílu na osoby blízké, může být převeden bez jakýchkoli omezení. V ostatních případech převodu spoluvlastnického podílu, mají spoluvlastníci předkupní právo. 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.

Podílové spoluvlastnictví může zaniknout obvyklými způsoby, kterými může dojít k zániku vlastnictví. Ke zrušení spoluvlastnictví však může dojít pouze zákonem stanoveným způsobem. 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.

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 občanského zákoníku.

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

Další články:

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamace vad stavby](#)
- [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 \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)