

21. 11. 2013

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

Zrušení spoluvlastnictví po roce 2014 nově a jinak?

Mnozí již zaregistrovali, že po rekodifikaci dojde v roce 2015 ke zrušení předkupního práva spoluvlastníků, tak jak jej známe dnes. V oblasti spoluvlastnických vztahů se ale objevují i další novinky, o kterých je vhodné hovořit.

JUDr. JAKUB DOHNAL, Ph.D.



Institut spoluvlastnictví je znám již z římského práva. Římskoprávní úprava vycházela z přesvědčení, že vlastnické právo vlastníka k určité věci brání komukoli jinému v působení na věc. Nebylo tak přípustné, aby k jedné věci existovalo několik vlastnických práv. Naproti tomu bylo přípustné, aby vlastnické právo náleželo několika osobám.[1] Střední zákoník občanský věnoval spoluvlastnictví deset ustanovení. Do této právní úpravy pronikl prvek socialistického spoluvlastníka, který příliš nerefletoval rovné postavení spoluvlastníků. Současný občanský zákoník (zák. č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, dále jen „OZ“) provedl další redukci právní úpravy spoluvlastnictví na pouhých sedm ustanovení.

Stávající koncepce zrušení a vypořádání spoluvlastnictví byla vtělena do ust. § 1143 (zák. č. [89/2012](#) Sb., nový občanský zákoník, dále jen „NOZ“). Logicky stejně jako doposud zásadně platí, že spoluvlastníci se mohou dohodnout na zrušení a vypořádání mezi sebou. Pakliže nenajdou společnou řeč, mohou se obrátit na soud.

Soud může vypořádat spoluvlastnictví pouze tak, jak mu přikazuje zákon, neboť se jedná o výčet taxativní. Návrh podává jen spoluvlastník, velikost podílu či názor ostatních spoluvlastníků není i nadále rozhodující.[2] To znamená, že ani podle NOZ nebude možné uplatnit princip majorizace (tak jak je to dovozováno též za současného občanského zákoníku). Ani podle NOZ nemůže být nikdo nucen setrvat ve spoluvlastnictví.[3] Jde tedy o řízení návrhové, ve kterém může soud rozhodnout pouze o zrušení spoluvlastnictví a jeho vypořádání.

Nový občanský zákoník pak rozlišuje pojmy oddělení ze spoluvlastnictví a jeho zrušení. Oddělení ze spoluvlastnictví je pojmem zcela novým a bude možné jen za předpokladu, že předmět spoluvlastnictví bude možné reálně rozdělit. Z dikce zákona však neplyne, zda se bude moci spoluvlastník domáhat oddělení nejen u ostatních spoluvlastníků, ale též u soudu. Předně systematické zařazení tohoto ustanovení nasvědčuje tomu, že soud bude moci rozhodnout kromě zrušení spoluvlastnictví též o oddělení spoluvlastníka. O zrušení pochyby nepanují, pravomoc soudu je dána ust. § 1143 NOZ.

Je zde dána možnost soudu nezrušit dosavadní spoluvlastnictví, ale ponechat je v platnosti a učinit

tak příslušné změny hmotněprávních vztahů. Oddělení ze spoluvlastnictví po dohodě nebude zřejmě v praxi činit problémy. Oproti dosavadní právní úpravě zákon ponechává možnost spoluvlastníkům zachovat spoluvlastnictví, kdežto současná právní úprava OZ (§ 141 odst. 1) stanoví, že se mohou spoluvlastníci dohodnout pouze o zrušení a následném vypořádání.

Podle nové právní úpravy obsahuje výše zmíněné ustanovení korektiv, podle kterého nesmí spoluvlastník žádat oddělení či zrušení spoluvlastnictví v nevhodné době nebo jen proto, aby svým jednáním způsobil újmu některému z dalších spoluvlastníků. Příkladem nevhodné doby může být požadavek zrušit spoluvlastnictví před sklizní, ale i před případným obchodním případem.

Nový občanský zákoník navazuje v mnohém na dosavadní rozhodovací praxi českých soudů. Poznatky soudní praxe konvertuje do jednotlivých ustanovení, kdy v porovnání s dosavadní právní úpravou spoluvlastnictví v účinném OZ lze za kladnou rozhodně považovat skutečnost, že se právní úprava spoluvlastnictví rozšířila. To je na první pohled patrné např. z možnosti oddělení ze spoluvlastnictví, kdy nová právní úprava tohoto institutu akcentuje na zachování spoluvlastnictví. Dosud takový postup možný nebyl. Rozsáhlejší právní úpravu, kterou NOZ přináší, je nutno považovat za velmi žádoucí, kdy spoluvlastníkům se otevírají nové možnosti, jež je potřeba vzít v potaz.



JUDr. Jakub Dohnal, Ph.D.,
advokát



Ondřej Reiser,
PF UP Olomouc, paralegal

[Advokátní kancelář JUDr. Jakuba Dohnala, Ph.D.](#)

Schweitzerova 50
77900 Olomouc

Tel.: +420 608 566 224

e-mail: advokat@jakubdohnal.cz

[1] Dig. 13, 6, 5, 15 (Celsus).

[2] Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 12. 4. 2006, sp. zn. I. ÚS 174/2005, Soudní rozhledy, 2008, č. 4, s. 131.

[3] § 1140 NOZ.

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

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [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 \(2. díl\)](#)