

Obsah

| | |
|--|-----------|
| Úvod | V |
| Seznam použitých zkratk | XVII |
| Kapitola I. Historický vývoj podílového spoluvlastnictví | 1 |
| 1. Římskoprávní éra | 1 |
| 2. Obecný zákoník občanský | 3 |
| 3. Zákon č. 141/1950 Sb. (tzv. střední občanský zákoník) | 4 |
| 4. Zákon č. 40/1964 Sb. (občanský zákoník), ve znění účinném do 31. 12. 1991 | 5 |
| 5. Občanský zákoník ve znění účinném od 1. 1. 1992 | 6 |
| 6. Právní úprava de lege ferenda | 7 |
| Kapitola II. Doktrinální, literární a judikatorní podklad podílového spoluvlastnictví | 10 |
| Kapitola III. Teoretické otázky podílového spoluvlastnictví .. | 15 |
| 1. Obecné otázky podílového spoluvlastnictví | 15 |
| 2. Legislativní vymezení pojmu (institutu) spoluvlastnictví | 20 |
| 2.1. Obecný zákoník občanský | 20 |
| 2.2. Stávající občanskoprávní úprava | 21 |
| 2.3. Úprava de lege ferenda | 21 |
| 3. Doktrinální a faktické pojetí spoluvlastnictví | 22 |
| 4. Členění spoluvlastnictví | 23 |
| Kapitola IV. Podílové spoluvlastnictví v jiných právních předpisech | 24 |
| 1. Vztah občanského zákoníku a zvláštních právních předpisů | 24 |
| 2. Zvláštní právní úprava | 25 |
| Kapitola V. Obecné otázky úpravy podílového spoluvlastnictví v občanském zákoníku | 29 |
| 1. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku – obecně | 29 |
| 1.1. Právní úprava režimu podílového spoluvlastnictví v občanském zákoníku | 29 |
| 1.2. Podstata a pojetí podílového spoluvlastnictví | 30 |
| 2. Subjekty podílového spoluvlastnictví | 31 |
| 2.1. Obecně | 31 |
| 2.1.1. Fyzické osoby | 31 |

| | |
|--|-----------|
| 2.1.2. Právnícké osoby | 32 |
| 2.1.3. Stát | 32 |
| 2.2. Subjektové členění podílového spoluvlastnictví | 34 |
| 3. Předmět podílového spoluvlastnictví | 34 |
| 4. Vznik podílového spoluvlastnictví | 37 |
| 4.1. Obecně | 37 |
| 4.2. Způsoby vzniku podílového spoluvlastnictví | 38 |
| 4.2.1. Smlouvou | 38 |
| 4.2.2. Děděním | 41 |
| 4.2.3. Rozhodnutím státního orgánu | 42 |
| 4.2.4. Na základě jiných skutečností stanovených zákonem či na základě zákona | 42 |
| 4.2.5. Nabývání spoluvlastnického práva k nové věci | 47 |
| 5. Přídavné spoluvlastnictví v návrhu nového občanského zákoníku | 48 |
| Kapitola VI. Podílové spoluvlastnictví a společné jmění manželů | 53 |
| 1. Obecně | 53 |
| 2. Dualita forem spoluvlastnictví | 53 |
| 3. Kvalitativní a kvantitativní odlišení podílového spoluvlastnictví a společného jmění manželů | 55 |
| 4. Kombinace podílového spoluvlastnictví a společného jmění manželů | 56 |
| 4.1. Podílové spoluvlastnictví a společné jmění manželů – vznik | 56 |
| 4.2. Nakládání se spoluvlastnickým podílem ve společném jmění manželů | 60 |
| 4.3. Podílové spoluvlastnictví a společné jmění manželů – aspekty zániku, zrušení a vypořádání | 63 |
| Kapitola VII. Podílové spoluvlastnictví a trestní právo | 70 |
| 1. Obecně | 70 |
| 2. Trestněprávní literatura a judikatura | 71 |
| Kapitola VIII. Spoluvlastnický podíl | 74 |
| 1. Spoluvlastnický podíl – pojem a pojetí | 74 |
| 1.1. Obecně | 74 |
| 1.2. Obecný zákoník občanský | 74 |
| 1.3. Úprava de lege ferenda | 75 |
| 1.4. Úprava obsažená v občanském zákoníku | 75 |
| 2. Charakter spoluvlastnického podílu | 76 |
| 3. Důkaz spoluvlastnictví | 77 |
| 4. Určení spoluvlastnického podílu | 78 |
| 5. Změna velikosti spoluvlastnického podílu | 80 |
| 6. Práva a povinnosti spoluvlastníků v režimu občanského zákoníku | 81 |
| 6.1. Obecně | 81 |
| 6.2. Společná práva spoluvlastníků | 81 |

| | |
|--|----|
| 6.3. Konkretizace práv a povinností spoluvlastníků | 88 |
| 6.4. Práva spoluvlastníka na jeho podíl | 88 |
| 6.5. Konkurence práv spoluvlastníka | 95 |

| | |
|--|-----------|
| Kapitola IX. Podílové spoluvlastnictví a bezdůvodné obohacení | 97 |
| 1. Obecně | 97 |
| 2. Judikatorní vývoj problému do roku 1990 | 97 |
| 3. Aktuální judikatorní vývoj | 99 |
| 4. Ústavněprávní přístup k problému | 103 |
| 5. Započtení pohledávek týkajících se bezdůvodného obohacení v rámci podílového spoluvlastnictví | 105 |

| | |
|--|------------|
| Kapitola X. Ekonomické využití společné věci, rozhodování spoluvlastníků a hospodaření spoluvlastníků se společnou věcí – práva a povinnosti spoluvlastníků | 107 |
| 1. Obecně | 107 |
| 2. Pojem „právní úkon týkající se společné věci“ | 107 |
| 3. Pasivní solidarita | 110 |
| 4. Aktivní solidarita | 118 |
| 5. Hospodaření se společnou věcí – pojem | 120 |
| 6. Právní režim hospodaření se společnou věcí | 121 |
| 6.1. Dohoda spoluvlastníků | 121 |
| 6.2. Princip majorizace | 123 |
| 6.3. Rozhodování o hospodaření se společnou věcí na základě rozhodnutí soudu | 128 |
| 7. Způsoby hospodaření se společnou věcí | 129 |
| 7.1. Správa společné věci | 130 |
| 7.1.1. Obecně | 130 |
| 7.1.2. Určení správy a správce společné věci | 130 |
| 7.1.3. Pojem správy společné věci | 131 |
| 7.1.4. Úprava de lege ferenda | 132 |
| 7.2. Oprava, úprava, údržba, změna společné věci | 133 |
| 7.3. Investice do společné věci a náklady na věc | 134 |
| 7.4. Užívání společné věci | 137 |
| 7.4.1. Obecně | 137 |
| 7.4.2. Užívání společné věci na základě rozhodnutí soudu | 138 |
| 7.4.3. Užívání společné věci na základě majorizace | 140 |
| 7.4.4. Užívání bytu ve společném domě | 141 |
| 7.4.5. Nájemní vztahy | 146 |
| 7.4.6. Jiné případy užívání společné věci | 148 |
| 8. Důležitá změna společné věci | 149 |
| 8.1. Pojem důležité změny společné věci | 149 |
| 8.2. Postup menšinového spoluvlastníka | 150 |
| 8.3. Návrh úpravy v občanském zákoníku de lege ferenda | 151 |
| 9. Ekonomické využívání společné věci většinovým spoluvlastníkem a nároky menšinových spoluvlastníků | 154 |

| | |
|---|------------|
| 10. Hospodaření se společnou věcí (správa společné věci) de lege ferenda | 161 |
| Kapitola XI. Předkupní právo spoluvlastníků | 167 |
| 1. Obecně | 167 |
| 2. Pojem převodu spoluvlastnického podílu | 167 |
| 2.1. Převod x přechod spoluvlastnického podílu | 167 |
| 2.2. Úplatný a bezúplatný převod spoluvlastnického podílu | 168 |
| 3. Subjektová diferenciacie převodu podílu | 171 |
| 3.1. Obecně | 171 |
| 3.2. Převod spoluvlastnického podílu na osoby blízké | 171 |
| 3.3. Převod spoluvlastnického podílu na osoby nikoliv blízké | 172 |
| 3.3.1. Obecně | 172 |
| 3.3.2. Charakter předkupního práva | 173 |
| 3.3.3. Právní režim předkupního práva spoluvlastníků | 173 |
| 3.3.4. Realizace předkupního práva spoluvlastníků a tzv. nabídka k výkupu | 173 |
| 3.3.5. Porušení předkupního práva | 175 |
| 3.3.6. Následky porušení předkupního práva | 178 |
| 3.3.7. Realizace předkupního práva oprávněnými osobami | 180 |
| 3.3.8. Zánik předkupního práva | 181 |
| 3.4. Předkupní právo s dopadem do sféry jiných právních předpisů | 182 |
| 3.5. Předkupní právo de lege ferenda | 183 |
| Kapitola XII. Ukončení a likvidace spoluvlastnického vztahu dohodou spoluvlastníků | 185 |
| 1. Likvidace spoluvlastnictví – obecně | 185 |
| 2. Dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví | 185 |
| 2.1. Obecně | 185 |
| 2.2. Obecný zákoník občanský | 186 |
| 2.3. Úprava obsažená ve stávajícím občanském zákoníku | 187 |
| 2.3.1. Pojetí dohody | 187 |
| 2.3.2. Obsah dohody | 188 |
| 2.3.3. Forma dohody | 192 |
| 2.3.4. Potvrzení o vypořádání | 192 |
| 2.4. Navrhovaná úprava de lege ferenda | 194 |
| Kapitola XIII. Ukončení a likvidace spoluvlastnického vztahu rozhodnutím soudu | 195 |
| 1. Předpoklady zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu | 195 |
| 2. Subjekt oprávněný k podání návrhu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví | 196 |
| 3. Předmět vypořádání | 197 |
| 4. Způsoby vypořádání | 198 |

| | |
|--|-----|
| 4.1. Obecně | 198 |
| 4.2. Rozdělení věci | 199 |
| 4.2.1. Obecně | 199 |
| 4.2.2. Reálné rozdělení věci z hlediska nákladů na rozdělení | 200 |
| 4.2.3. Rozdělení nemovitostí | 201 |
| 4.2.4. Praktické aspekty reálného dělení společné věci | 203 |
| 4.2.5. Reálné rozdělení věci – kombinovaný způsob vypořádání | 205 |
| 4.3. Přeměna podílového spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek | 205 |
| 4.4. Příkázání věci | 209 |
| 4.4.1. Obecně | 209 |
| 4.4.2. Subjektivní předpoklady a hlediska rozhodná pro příkázání věci – zájem spoluvlastníka a jeho solventnost | 210 |
| 4.4.3. Objektivní předpoklady a hlediska rozhodná pro příkázání věci – účelné využití věci a velikost spoluvlastnických podílů | 211 |
| 4.4.4. Přiměřená náhrada | 214 |
| 4.4.5. Bytová náhrada při vyklizení po zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví | 218 |
| 4.5. Nařízení prodeje věci a rozdělení výtěžku | 219 |
| 5. Možnost nezrušení a nevypořádání podílového spoluvlastnictví – obecně | 221 |
| 6. Předpoklady zachování podílového spoluvlastnictví | 222 |
| 7. Vztah ustanovení § 142 odst. 2 a § 3 odst. 1 ObčZ | 222 |
| 8. Důvody zvláštního zřetele hodné pro nezrušení a nevypořádání podílového spoluvlastnictví | 224 |
| 8.1. Vymezení | 224 |
| 8.2. Procesní stránka | 226 |
| 9. Zřízení věcného břemene při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví | 227 |
| 10. Ochrana osob, jimž přísluší práva na nemovitosti váznoucí | 228 |
| 11. Navrhovaná úprava de lege ferenda | 229 |

Kapitola XIV. Hmotněprávní a procesněprávní aspekty žalob z podílového spoluvlastnictví – exkurs

| | |
|---|-----|
| 1. Úvod | 235 |
| 2. Žaloby mezi podílovými spoluvlastníky a třetími osobami | 235 |
| 2.1. Obecné typy žalob | 235 |
| 2.2. Žaloby týkající se spoluvlastnických práv vedené proti třetím osobám | 237 |
| 3. Žaloby mezi podílovými spoluvlastníky | 237 |
| 3.1. Vlastnické žaloby mezi spoluvlastníky | 237 |
| 3.2. Řízení ve věcech převodu spoluvlastnického podílu | 238 |
| 3.3. Řízení ve věcech hospodaření se společnou věcí | 240 |
| 3.4. Žaloby o určení spoluvlastnického práva | 243 |

| | |
|--|-----|
| 3.4.1. Naléhavý právní zájem na požadovaném určení | 243 |
| 3.4.2. Formulace žalobního petitu | 245 |
| 3.5. Řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví | 247 |
| 3.5.1. Řízení před soudem I. stupně | 247 |
| 3.5.2. Odvolací řízení | 251 |
| 3.5.3. Dovolací řízení | 254 |
| 3.5.4. Úmrtí účastníka v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví | 255 |
| 3.5.5. Rozhodování o náhradě nákladů řízení | 256 |
| 4. Řízení ve věcech podílového spoluvlastnictví a dobré mravy | 258 |

Kapitola XV. Zahraniční právní úpravy podílového spoluvlastnictví 261

| | |
|--|-----|
| 1. Úvod | 261 |
| 2. Jednotlivé zahraniční právní úpravy | 262 |
| 2.1. Kontinentálně-evropská právní kultura | 262 |
| 2.1.1. Švýcarsko | 262 |
| 2.1.2. Německo | 266 |
| 2.1.3. Rakousko | 272 |
| 2.1.4. Španělsko | 277 |
| 2.1.5. Itálie | 279 |
| 2.1.6. Lichtenštejnsko | 282 |
| 2.1.7. Malta | 285 |
| 2.1.8. Slovensko | 290 |
| 2.1.9. Polsko | 293 |
| 2.1.10. Litva | 302 |
| 2.1.11. Lotyšsko | 306 |
| 2.1.12. Rusko | 308 |
| 2.1.13. Kazachstán | 316 |
| 2.1.14. Uzbekistán | 318 |
| 2.2. Anglo-americká právní kultura | 318 |
| 2.2.1. Anglie | 318 |
| 2.2.2. Quebec | 320 |
| 2.3. Právní kultury Asie a Afriky | 322 |
| 2.3.1. Čína | 323 |

Judikatura týkající se podílového spoluvlastnictví 327

| | |
|---|-----|
| I. Obecné otázky a vznik spoluvlastnictví | 327 |
| 1. Obecná judikatura | 327 |
| 2. Pojem a pojetí spoluvlastnictví | 327 |
| 3. Předmět spoluvlastnictví | 328 |
| 4. Vznik spoluvlastnictví | 328 |
| 5. Použitelná judikatura k obecnému zákoníku občanskému | 331 |
| II. Spoluvlastnický podíl | 331 |
| 1. Pojetí spoluvlastnického podílu | 331 |
| 2. Určení spoluvlastnického podílu | 332 |
| 3. Změna velikosti spoluvlastnického podílu | 333 |

| | |
|---|-----|
| III. Práva a povinnosti spoluvlastníků | 333 |
| 1. Práva a povinnosti spoluvlastníka a trestní právo | 333 |
| 2. Společná práva spoluvlastníků | 334 |
| 3. Práva spoluvlastníka na jeho podíl | 334 |
| 4. Konkurence práv spoluvlastníka | 336 |
| 5. Použitelná judikatura k obecnému zákoníku občanskému uveřejněná v komentáři k obecnému zákoníku občanskému .. | 336 |
| IV. Podílové spoluvlastnictví a bezdůvodné obohacení | 337 |
| 1. Podílové spoluvlastnictví a bezdůvodné obohacení | 337 |
| 2. Započtení pohledávek z bezdůvodného obohacení v rámci podílového spoluvlastnictví | 339 |
| V. Ekonomické využití společné věci, rozhodování spoluvlastníků a hospodaření spoluvlastníků se společnou věcí | 340 |
| 1. Solidarita spoluvlastníků | 340 |
| 2. Pojem a právní režim hospodaření se společnou věcí | 341 |
| 3. Správa společné věci | 344 |
| 4. Oprava, úprava, údržba, změna společné věci | 345 |
| 5. Investice do společné věci a náklady na ni | 345 |
| 6. Užívání věci – obecně | 347 |
| 7. Užívání bytu ve společném domě (rodinného domu) | 348 |
| 8. Nájemní vztahy | 350 |
| 9. Jiné případy užívání věci | 352 |
| 10. Důležitá změna společné věci | 352 |
| 11. Použitelná judikatura k obecnému zákoníku občanskému citovaná v komentáři k obecnému zákoníku občanskému .. | 353 |
| VI. Předkupní právo | 354 |
| 1. Převod spoluvlastnického podílu | 354 |
| 2. Právní režim předkupního práva v občanském zákoníku .. | 355 |
| 3. Předkupní právo s dopadem do sféry jiných právních předpisů | 360 |
| VII. Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků | 361 |
| 1. Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dohodou – obecně .. | 361 |
| 2. Obsah, forma a pojetí dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví | 361 |
| VIII. Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu | 362 |
| 1. Předmět vypořádání | 362 |
| 2. Vypořádání spoluvlastnictví – obecně | 363 |
| 3. Způsoby vypořádání – obecně | 364 |
| 4. Reálné rozdělení společné věci | 366 |
| 5. Rozdělení bytového domu (budovy) na jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb. | 369 |
| 6. Příkázání věci – obecně | 370 |
| 7. Předpoklady a podmínky pro příkázání věci – zájem spoluvlastníka a jeho solventnost | 371 |
| 8. Předpoklady pro příkázání věci – velikost spoluvlastnických podílů a účelné využití věci | 372 |

| | | |
|-----|--|------------|
| 9. | Přiměřená náhrada | 374 |
| 10. | Nařízení prodeje a rozdělení výtěžku podle spoluvlastnických podílů | 377 |
| 11. | Okolnosti zvláštního zřetele hodné jako důvod nezrušení a nevypořádání podílového spoluvlastnictví | 377 |
| 12. | Zřízení věcného břemene při vypořádání společné věci reálným rozdělením | 380 |
| 13. | Ochrana oprávněných osob | 381 |
| 14. | Použitelná judikatura k obecnému zákoníku občanskému uveřejněná v komentáři k obecnému zákoníku občanskému | 381 |
| IX. | Právní aspekty žalob z podílového spoluvlastnictví | 383 |
| 1. | Žaloby mezi podílovými spoluvlastníky a třetími osobami – obecné typy žalob | 383 |
| 2. | Žaloby mezi podílovými spoluvlastníky a třetími osobami týkající se výkonu spoluvlastnických práv spoluvlastníků ... | 383 |
| 3. | Vlastnické žaloby mezi podílovými spoluvlastníky | 384 |
| 4. | Řízení ve věcech převodu spoluvlastnického podílu | 384 |
| 5. | Řízení ve věcech hospodaření se společnou věcí | 385 |
| 6. | Žaloby o určení spoluvlastnického práva | 386 |
| 7. | Řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví .. | 387 |
| 8. | Různé | 396 |
| 9. | Použitelná judikatura k obecnému zákoníku občanskému uveřejněná v komentáři k obecnému zákoníku občanskému .. | 396 |
| | Přehled použité literatury | 399 |
| | Věcný rejstřík | 405 |