

Obsah

Předmluva	V
Předmluva ke druhému vydání	IX
Seznam použitých zkratk	XIX
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. 40/1864 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	22
3. Doktrinální a faktické pojetí spoluvlastnictví	22
4. Členění spoluvlastnictví	23
Kapitola IV. Podílové spoluvlastnictví v jiných právních předpisech	25
1. Vztah občanského zákoníku a zvláštních právních předpisů	25
2. Zvláštní právní úpravy	26
Kapitola V. Obecné otázky úpravy podílového spoluvlastnictví v občanském zákoníku	30
1. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku – obecně	30
1.1 Právní úprava režimu podílového spoluvlastnictví v občanském zákoníku	30

1.2	Podstata a pojetí podílového spoluvlastnictví	30
2.	Subjekty podílového spoluvlastnictví	31
2.1	Obecně	31
2.1.1	Fyzické osoby	32
2.1.2	Právnícké osoby	33
2.1.3	Stát	33
2.2	Subjektové členění podílového spoluvlastnictví	34
3.	Předmět podílového spoluvlastnictví	35
4.	Vznik podílového spoluvlastnictví	38
4.1	Obecně	38
4.2	Způsoby vzniku podílového spoluvlastnictví	39
4.2.1	Smlouvou	39
4.2.2	Děděním	42
4.2.3	Rozhodnutím státního orgánu	43
4.2.4	Na základě jiných skutečností stanovených zákonem či na základě zákona	44
4.2.5	Nabývání spoluvlastnického práva k nové věci, zejména ke stavbě	45
5.	Přídavné spoluvlastnictví v návrhu nového občanského zákoníku	51

Kapitola VI. Podílové spoluvlastnictví a společné jmění manželů

55

1.	Obecně	55
2.	Dualita forem spoluvlastnictví	55
3.	Kvalitativní a kvantitativní odlišení podílového spoluvlastnictví a společného jmění manželů	57
4.	Kombinace podílového spoluvlastnictví a společného jmění manželů	58
4.1	Podílové spoluvlastnictví a společné jmění manželů – vznik ...	58
4.2	Nakládání se spoluvlastnickým podílem ve společném jmění manželů	62
4.3	Podílové spoluvlastnictví a společné jmění manželů – aspekty zániku, zrušení a vypořádání	65

Kapitola VII. Podílové spoluvlastnictví a trestní právo

73

1.	Obecně	73
2.	Trestněprávní literatura a judikatura	74

Kapitola VIII. Spoluvlastnický podíl

78

1.	Spoluvlastnický podíl – pojem a pojetí	78
1.1	Obecně	78
1.2	Obecný zákoník občanský	78
1.3	Úprava de lege ferenda	79
1.4	Úprava obsažená v občanském zákoníku	79
2.	Charakter spoluvlastnického podílu	80

3. Důkaz spoluvlastnictví	81
4. Určení spoluvlastnického podílu	82
5. Změna velikosti spoluvlastnického podílu	84
6. Práva a povinnosti spoluvlastníků v režimu občanského zákoníku ..	85
6.1 Obecně	85
6.2 Společná práva spoluvlastníků	85
6.3 Konkretizace práv a povinností spoluvlastníků	93
6.4 Práva spoluvlastníka na jeho podíl	94
6.5 Konkurence práv spoluvlastníka	100

Kapitola IX. Podílové spoluvlastnictví a „bezdůvodné obohacení“	103
1. Obecně	103
2. Judikatorní vývoj problému do roku 1990	103
3. Aktuální judikatorní vývoj	105
4. Ústavněprávní přístup k problému	114
5. Započtení pohledávek týkajících se bezdůvodného obohacení v rámci podílového spoluvlastnictví	119

Kapitola X. Ekonomické využití společné věci, rozhodování spoluvlastníků a hospodaření spoluvlastníků se společnou věcí – práva a povinnosti spoluvlastníků	122
1. Obecně	122
2. Pojem „právní úkon týkající se společné věci“	122
3. Pasivní solidarita	125
4. Aktivní solidarita	136
5. Hospodaření se společnou věcí – pojem	138
6. Právní režim hospodaření se společnou věcí	140
6.1 Dohoda spoluvlastníků	140
6.2 Princip majorizace	143
6.3 Rozhodování o hospodaření se společnou věcí na základě rozhodnutí soudu	151
7. Způsoby hospodaření se společnou věcí	153
7.1 Správa společné věci	153
7.1.1 Obecně	153
7.1.2 Určení správy a správce společné věci	154
7.1.3 Pojem a obsah správy společné věci	155
7.1.4 Realizace práva podílového spoluvlastníka na získání informací o vyúčtování a hospodaření se společnou věcí	156
7.1.5 Úprava de lege ferenda	158
7.2 Oprava, úprava, údržba, změna společné věci	158
7.3 Investice do společné věci a náklady na věc	160
7.4 Užívání společné věci	164
7.4.1 Obecně a na základě dohody podílových spoluvlastníků ..	164
7.4.2 Užívání společné věci na základě rozhodnutí soudu ...	165

7.4.3	Užívání společné věci na základě majorizace	167
7.4.4	Užívání bytu ve společném domě	169
7.4.5	Nájemní vztahy	174
7.4.6	Jiné případy užívání společné věci	177
8.	Důležitá změna společné věci	178
8.1	Pojem důležité změny společné věci	178
8.2	Postup menšinového spoluvlastníka	180
8.3	Návrh úpravy v občanském zákoníku de lege ferenda	182
9.	Ekonomické využívání společné věci většinovým spoluvlastníkem a nároky menšinových spoluvlastníků	184
10.	Hospodaření se společnou věcí (správa společné věci) de lege ferenda	193
Kapitola XI. Předkupní právo spoluvlastníků		198
1.	Obecně	198
2.	Pojem převodu spoluvlastnického podílu	198
2.1	Převod x přechod spoluvlastnického podílu	198
2.2	Úplatný a bezúplatný převod spoluvlastnického podílu	199
3.	Subjektová diferenciacce převodu podílu	203
3.1	Obecně	203
3.2	Převod spoluvlastnického podílu na osoby blízké	203
3.3	Převod spoluvlastnického podílu na osoby nikoliv blízké	205
3.3.1	Obecně	205
3.3.2	Charakter předkupního práva	205
3.3.3	Právní režim předkupního práva spoluvlastníků	206
3.3.4	Realizace předkupního práva spoluvlastníků a tzv. nabídka k výkupu	206
3.3.5	Porušení předkupního práva	208
3.3.6	Následky porušení předkupního práva	213
3.3.7	Realizace předkupního práva oprávněnými osobami	218
3.3.8	Zánik předkupního práva	219
3.4	Předkupní právo s dopadem do sféry jiných právních předpisů	220
3.5	Předkupní právo de lege ferenda	221
Kapitola XII. Ukončení a likvidace spoluvlastnického vztahu dohodou spoluvlastníků		223
1.	Likvidace spoluvlastnictví – obecně	223
2.	Dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví	223
2.1	Obecně	223
2.2	Obecný zákoník občanský	224
2.3	Úprava obsažená ve stávajícím občanském zákoníku	225
2.3.1	Pojetí dohody	225
2.3.2	Obsah dohody	226
2.3.3	Forma dohody	231
2.3.4	Potvrzení o vypořádání	232
2.4	Navrhovaná úprava de lege ferenda	233

Kapitola XIII. Ukončení a likvidace spoluvlastnického vztahu rozhodnutím soudu	235
1. Předpoklady zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu	235
2. Subjekt oprávněný k podání návrhu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví	236
3. Předmět vypořádání	237
4. Způsoby vypořádání	238
4.1 Obecně	238
4.2 Rozdělení věci	240
4.2.1 Obecně	240
4.2.2 Reálné rozdělení věci z hlediska nákladů na rozdělení	241
4.2.3 Rozdělení nemovitostí	243
4.2.4 Praktické aspekty reálného dělení společné věci	246
4.2.5 Reálné rozdělení věci – kombinovaný způsob vypořádání	247
4.3 Přeměna podílového spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek	248
4.4 Příkázání věci	253
4.4.1 Obecně	253
4.4.2 Subjektivní předpoklady a hlediska rozhodná pro příkázání věci – zájem spoluvlastníka a jeho solventnost	254
4.4.3 Objektivní předpoklady a hlediska rozhodná pro příkázání věci – účelné využití věci a velikost spoluvlastnických podílů	255
4.4.4 Přiměřená náhrada	260
4.4.5 Bytová náhrada při vyklizení po zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví	267
4.5 Nařízení prodeje věci a rozdělení výtěžku	269
5. Možnost nezrušení a nevypořádání podílového spoluvlastnictví – obecně	272
6. Předpoklady zachování podílového spoluvlastnictví	273
7. Vztah § 142 odst. 2 a § 3 odst. 1 ObčZ	273
8. Důvody zvláštního zřetele hodné pro nezrušení a nevypořádání spoluvlastnictví	275
8.1 Vymezení	275
8.2 Procesní stránka	277
9. Zřízení věcného břemene při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví	278
10. Ochrana osob, jimž přísluší práva na nemovitosti vážnoucí	280
11. Navrhovaná úprava de lege ferenda	280

Kapitola XIV. Hmotněprávní a prolesněprávní aspekty žalob z podílového spoluvlastnictví – exkurs	286
1. Úvod	286

2. Žaloby mezi podílovými spoluvlastníky a třetími osobami	286
2.1 Obecné typy žalob	287
2.2 Žaloby týkající se spoluvlastnických práv vedené proti třetím osobám	288
3. Žaloby mezi podílovými spoluvlastníky	291
3.1 Vlastnické žaloby mezi spoluvlastníky	291
3.2 Řízení ve věcech převodu spoluvlastnického podílu	292
3.3 Řízení ve věcech hospodaření se společnou věcí	294
3.4 Žaloby o určení spoluvlastnického práva	297
3.4.1 Naléhavý právní zájem na požadovaném určení	298
3.4.2 Formulace žalobního petitu	299
3.5. Řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ...	301
3.5.1 Řízení před soudem 1. stupně	301
3.5.2 Odvolací řízení	307
3.5.3 Dovolací řízení	310
3.5.4 Úmrtí účastníka v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví	313
3.5.5 Náhrada nákladů řízení	314
4. Řízení ve věcech podílového spoluvlastnictví a dobré mravy	316
5. Řízení ve věcech podílového spoluvlastnictví a právo na projednání věci v přiměřené lhůtě	319

Kapitola XV. Zahraniční právní úpravy podílového spoluvlastnictví

1. Úvod	323
2. Jednotlivé zahraniční právní úpravy	324
2.1 Kontinentálně evropská právní kultura	324
2.1.1 Švýcarsko	324
2.1.2 Německo	328
2.1.3 Rakousko	334
2.1.4 Španělsko	339
2.1.5 Itálie	341
2.1.6 Lichtenštejnsko	344
2.1.7 Malta	348
2.1.8 Slovensko	352
2.1.9 Polsko	355
2.1.10 Litva	364
2.1.11 Lotyšsko	368
2.1.12 Rusko	370
2.1.13 Kazachstán	379
2.1.14 Uzbekistán	380
2.1.15 Estonsko	380
2.1.16 Portugalsko	382
2.1.17 Maďarsko	384
2.1.18 Nizozemsko	386
2.1.19 Finsko	390
2.1.20 Norsko	392

2.2	Anglo-americká právní kultura	395
2.2.1	Anglie	395
2.2.2	Quebec	396
2.3	Právní kultury Asie a Afriky	399
2.3.1	Čína	399
Judikatura týkající se podílového spoluvlastnictví		403
I.	Obecné otázky a vznik spoluvlastnictví	403
1.	Obecná judikatura	403
2.	Pojem a pojetí spoluvlastnictví	403
3.	Předmět spoluvlastnictví	404
4.	Vznik podílového spoluvlastnictví	404
5.	Použitelná judikatura k obecnému zákoníku občanskému	408
II.	Spoluvlastnický podíl	409
1.	Pojetí spoluvlastnického podílu	409
2.	Určení spoluvlastnického podílu	410
3.	Změna velikosti spoluvlastnického podílu	410
III.	Práva a povinnosti spoluvlastníků	410
1.	Práva a povinnosti spoluvlastníka a trestní právo	410
2.	Společná práva spoluvlastníků	411
3.	Práva spoluvlastníka na jeho podíl	412
4.	Konkurence práv spoluvlastníka	414
5.	Použitelná judikatura k obecnému zákoníku občanskému uveřejněná v komentáři k obecnému zákoníku občanskému	414
IV.	Podílové spoluvlastnictví a bezdůvodné obohacení	415
1.	Podílové spoluvlastnictví a bezdůvodné obohacení	415
2.	Započtení pohledávek z bezdůvodného obohacení v rámci podílového spoluvlastnictví	420
V.	Ekonomické využití společné věci, rozhodování spoluvlastníků a hospodaření spoluvlastníků se společnou věcí	421
1.	Solidarita spoluvlastníků	421
2.	Pojem a právní režim hospodaření se společnou věcí	424
3.	Správa společné věci	428
4.	Oprava, úprava, údržba, změna společné věci	430
5.	Investice do společné věci a náklady na ni	432
6.	Užívání věci – obecně	433
7.	Užívání bytu ve společném domě (rodinného domu)	435
8.	Nájemní vztahy	437
9.	Jiné případy užívání věci	440
10.	Důležitá změna společné věci	441
11.	Použitelná judikatura k obecnému zákoníku občanskému citovaná v komentáři k obecnému zákoníku občanskému	442
VI.	Předkupní právo	445
1.	Převod spoluvlastnického podílu	445
2.	Právní režim předkupního práva v občanském zákoníku	446
3.	Předkupní právo s dopadem do sféry jiných právních předpisů	453

VII. Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků	454
1. Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dohodou – obecně	454
2. Obsah, forma a pojetí dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví	455
VIII. Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu	457
1. Předmět vypořádání	457
2. Vypořádání spoluvlastnictví – obecně	458
3. Způsoby vypořádání – obecně	460
4. Reálné rozdělení společné věci	461
5. Rozdělení bytového domu (budovy) na jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb.	466
6. Příkázání věci – obecně	468
7. Předpoklady a podmínky pro příkázání věci – zájem spoluvlastníka a jeho solventnost	470
8. Předpoklady pro příkázání věci – velikost spoluvlastnických podílů a účelné využití věci	471
9. Přiměřená náhrada	473
10. Nařízení prodeje a rozdělení výtěžku podle spoluvlastnických podílů	478
11. Okolnosti zvláštního zřetele hodné jako důvod nezrušení a nevypořádání podílového spoluvlastnictví	479
12. Zřízení věcného břemene při vypořádání společné věci reálným rozdělením	481
13. Ochrana oprávněných osob	483
14. Vyklizení bývalého spoluvlastníka z bytu (domu)	483
15. Použitelná judikatura k obecnému zákoníku občanskému uveřejněná v komentáři k obecnému zákoníku občanskému ..	484
IX. Právní aspekty žalob z podílového spoluvlastnictví	487
1. Žaloby mezi podílovými spoluvlastníky a třetími osobami – obecné typy žalob	487
2. Žaloby mezi podílovými spoluvlastníky a třetími osobami týkající se výkonu spoluvlastnických práv spoluvlastníků	487
3. Vlastnické žaloby mezi podílovými spoluvlastníky	488
4. Řízení ve věcech převodu spoluvlastnického podílu	488
5. Řízení ve věcech hospodaření se společnou věcí	489
6. Žaloby o určení spoluvlastnického práva	490
7. Řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ...	492
8. Různé	505
9. Použitelná judikatura k obecnému zákoníku občanskému uveřejněná v komentáři k obecnému zákoníku občanskému ..	506
Přehled použité literatury	509
Věcný rejstřík	514