

## Díl 4 Spoluvlastnictví

### Oddíl 1 Obecná ustanovení

#### § 1115 (Pojem spoluvlastník)

**(1) Osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně, jsou spoluvlastníky.**

**(2) Ustanovení o spoluvlastnictví se použijí přiměřeně i pro společenství jiných věcných práv.**

**Z důvodové zprávy (k § 1115 až 1120):**

*Zatímco občanské právo platné u nás do r. 1950 (ABGB) obsahovalo vcelku standardní úpravu spoluvlastnictví, odpovídající klasickým pravidlům, založily občanské zákoníky z r. 1950 a 1964 (ten s doplněním novelou z r. 1991) zvláštní stav. Nové normativní konstrukce byly zavedeny s orientací na snahu vyhovět potřebám totalitního státu, který byl ochoten obětovat likvidaci soukromého vlastnictví mnohé. Tak byl institut spoluvlastnictví spravující se tradičními a všeobecně uznanými pravidly (srov. např. zásadu „Nikdo nesmí být nucen setrávat ve společenství“ zahrnutou do Všeobecné deklarace lidských práv) zatížen mnoha prvky, cizími jeho samotné podstatě. Takovými prvky jsou např.: předkupní právo pro každý případ zcizení, hypertrofovaná role účelu, resp. účelnosti a obecného zájmu, možnost zrušení spoluvlastnictví i zcela zabránit, dříve i přednosti tzv. socialistického spoluvlastníka atd.*

*Odlišná společenskopolitická a hospodářská situace vyžaduje v zásadě návrat k pravidlům opuštěným u nás v polovině minulého století – neboť ani spoluvlastnictví není institut, od něhož by moderní doba vyžadovala mnoho nového. Osnova proto vychází při návrhu ustanovení o spoluvlastnictví z tradičních pravidel, konvenčně k občanským zákoníkům vyspělých evropských zemí a se zřetelem ke skutečnosti, že tržní poměry a jim odpovídající cenové relace nemohou nést – alespoň nikoli pro dobu dohlédnutelnou – k množení spoluvlastnických poměrů a zvyšování počtu osob zúčastněných na spoluvlastnických poměrech. Prvořadé je tudíž zajištění způsobu existence, trvání spoluvlastnictví, a zakotvit jeho pravidla, a to přesto, že je nutné zohlednit i moment zániku spoluvlastnictví.*

*§ 1115 vymezuje situaci spoluvlastnictví a osob na něm zúčastněných. Vždy se jedná o to, že se alespoň dvě osoby sejdou v tomtéž právním poměru k jedinému právu.*

*Zatímco v případě spoluvlastnictví není v souvislosti s označením institutu a jeho subjektů žádná potíž, v případě držby, služebnosti atd. taková potíž existuje. Bývá pravidlem řešit ji výrazem „společenství (toho a toho) práva“. Nejde o pojmenování*

*ideální, stěží však možno najít vhodnější. Obsah toho kterého institutu je ovšem pak zapotřebí vykládat velmi obezřetně právě vždy s ohledem na specifika toho kterého práva.*

*Otázka právního důvodu vzniku tohoto pluralitního poměru je reglementována se zřetelem na zvyklost.*

*Blanketní ustanovení § 1115 odst. 2 nelze pominout s ohledem na odlišnost bytového spoluvlastnictví. (Případné přijetí tradičního rozlišení společenství chtěného, nahodilého a založeného na výroku veřejného úřadu, leží na teorii.) Toto ustanovení se však nevztahuje na zástavní právo.*

#### **Související ustanovení:**

§ 3 odst. 2 písm. e), § 18, 489, 712, 987, 1010, 1011, § 1078 a násl., § 1121, 1223, 1257, 1345, 1371, 1868, 2721

#### **Související předpisy:**

čl. 11 odst. 3 Listiny, – § 260e, 320j, 338 o. s. ř., – § 11 katastrálního zákona, – § 205 odst. 3, § 215 odst. 1 písm. e) insolvenčního zákona, – § 85 odst. 2 stavebního zákona, – § 32 odst. 4 z. o. k.

#### **Z literatury:**

**1.** Dvořák, Švestka a kol.: *Občanské právo hmotné I*, 2009. – **2.** Kincl, Urfus: *Římské právo*, 1990. – **3.** Králík: *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*, 2011. – **4.** Krčmář: *Právo občanské II. Práva věcná*, 1946. – **5.** Randa: *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*, 1923. – **6.** Rouček, Sedláček: *Komentář, III. díl*, 1935. – **7.** Sedláček: *Vlastnické právo*, 1935. – **8.** Spáčil a kol.: *Občanský zákoník. Komentář, sv. III*, 2013. – **9.** Spáčil: *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, 2005. – **10.** Švestka a kol.: *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I, II*, 2009. – **11.** Zuklínová: *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.*, 2013. – **12.** Zuklínová, Psutka: *Spoluvlastnictví a společné jmění manželů: § 136 – § 151 občanského zákoníku*, 2012. – **13.** Králík: *Vlastnické žaloby spoluvlastníků a ochrana jejich práv vůči třetím osobám (vybrané otázky)*. *PrRo*, 2010, č. 22, s. 795. – **14.** Králík: *Právní úprava podílového spoluvlastnictví. Část I. PF*, 2008, č. 3, s. 93. – **15.** Králík: *Historický a teoretický úvod do problematiky podílového spoluvlastnictví*. *PrRo*, 2007, č. 21, s. 765. – **16.** Randa: *O spoluvlastnictví*. *Pk*, 1881, s. 109. – **17.** Spáčil: *Aktuální otázky žaloby na vydání věci (reivindikace) v judikatuře Nejvyššího soudu*. *BA*, 2001, č. 10, s. 8.

#### **Přehled výkladu:**

- I. Pojem spoluvlastnictví (1 a 2)
- II. Vznik spoluvlastnictví (3)
- III. Předmět spoluvlastnictví (4)
- IV. Postavení spoluvlastníka (5)
- V. Ochrana spoluvlastníka (6)

### I. Pojem spoluvlastnictví

1. Ustanovení o podílovém spoluvlastnictví upravují situaci, kdy vlastnické právo (nebo jiné věcné právo) k věci náleží alespoň dvěma osobám, přičemž je nerozhodné, zda jde o osoby fyzické či právnické. Právo k věci je děleno mezi vícero subjektů, aniž by došlo k dělení věci samotné. Jde o dělení ideální – žádnému ze spoluvlastníků nenáleží výhradní právo k žádné konkrétní části věci: „např. ten, jemuž náleží polovice domu, nemůže o sobě ani nejmenším kamínkem vládnouti; vždyť jest právo ke každému atomu všem společné“ (viz lit. č. 5). Uvedené nevylučuje to, aby stejným spoluvlastníkům náleželo spoluvlastnické právo k více věcem ve stejných či různých podílech. Spoluvlastnický podíl k věci pak může být i součástí společného jmění manželů.

2. Od spoluvlastnictví podílového nutno odlišovat společné jmění manželů (viz § 708 a násl.) a spoluvlastnictví bytové (viz § 1158 a násl.). Podle odkazovacího ustanovení § 712 se však i tam, kde není zvláštní úpravy společného jmění manželů a nelze použít úpravu občanského zákoníku o společnosti, použijí ustanovení o spoluvlastnictví. Zvláštní úprava přídatného spoluvlastnictví (viz § 1223 až 1235) upravuje zejména tzv. osadnické vztahy, které typicky vznikají v zahrádkářských a chatových koloniích (společné cesty, vodovody apod.). Zcela novou úpravou jsou ustanovení o společenství jmění (viz § 1236 až 1239); i když se práva a povinnosti vlastníků takto spojených do společenství řídí ustanoveními, podle kterých bylo společenství zřízeno, pro vypořádání společenství se použijí ustanovení o spoluvlastnictví.

### II. Vznik spoluvlastnictví

3. Podílové spoluvlastnictví vzniká na základě stejných právních skutečností jako vlastnické právo individuální, tedy jak originárním způsobem (tj. např. řádným vydržením – § 1089), tak derivativně (např. děděním – § 1475 a násl.). V úvahu přichází nabytí na základě smlouvy či jiné právní skutečnosti i nabytí na základě soudního rozhodnutí. Vyloučit nelze ani nabytí spoluvlastnictví náhodnou událostí (např. smísením – § 1078 a násl.).

### III. Předmět spoluvlastnictví

4. Předmětem spoluvlastnického práva mohou být věci hmotné (nemovitě i movitě), věci nehmotné (patenty, licence, autorská práva) i jiná práva věcná (držba, služebnost apod.). Pro spoluvlastnictví jiných věcných práv doporučuje důvodová zpráva používat označení „společenství“ příslušného práva, jímž se však teorie ani judikatura dosud blíže nezabývala. Ustanovení § 1236 a násl. obsahuje stručnou úpravu společenství jmění. Samostatnou úpravou se řídí právo zástavní (viz např. vespolečné zástavní právo – § 1345) a výkon zástavního práva při více věřitelích (§ 1371 a násl.).

#### IV. Postavení spoluvlastníka

5. Každý ze spoluvlastníků má právo, s omezením vyplývajícím z jeho spoluvlastnického podílu, společnou věc držet, užívat a jinak s ní nakládat, má právo na její plody a užítky a má i právo věc (se souhlasem ostatních spoluvlastníků a v mezích daných jinými právními předpisy) zničit. Vzájemný vztah spoluvlastníků je určen prostřednictvím spoluvlastnického podílu, který vyjadřuje jejich míru účasti ve společném vlastnickém vztahu a je vyjádřen jako podíl ideální (*pars pro indiviso*), jak vyplývá z následujících ustanovení (§ 1116 a 1117). Spoluvlastníci jsou úplnými vlastníky svých podílů a mohou s nimi volně disponovat (na rozdíl od předchozí právní úpravy), nikoliv však k újmě právům ostatních spoluvlastníků a nikoliv v případech, pokud bylo spoluvlastnictví založeno nezávisle na vůli spoluvlastníků (pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva od počátku ovlivnit – blíže viz § 1124).

#### V. Ochrana spoluvlastníka

6. V případě, pokud je v rozporu se zákonem zasahováno do jeho právního postavení, je každý ze spoluvlastníků oprávněn domáhat se samostatně ochrany svého práva u soudu či u jiného, zákonem povolaného orgánu ochrany, a to jak proti jiným spoluvlastníkům, tak proti třetím osobám. Spoluvlastnictví požívá, stejně jako vlastnictví, ústavní ochranu, která je odvozována z čl. 11 odst. 3 Listiny.

#### Z judikatury:

1. K jedné a téže věci nemůže mít vlastnické právo více osob, nejde-li o spoluvlastnictví. Nemůže tedy být současně stát vlastníkem ze zákona a občan ze smlouvy. Není-li taková situace možná, přičemž musí existovat řešení, musí mít prioritu právo, které vzniklo první. **(IV. ÚS 35/96)**
2. Ochranu svého vlastnického práva k příslušnému podílu může uplatňovat každý ze spoluvlastníků samostatně, bez nutnosti souhlasu ostatních spoluvlastníků k takovému právnímu postupu. **(NS 28 Cdo 3939/2009)**
3. Je vyloučeno, aby vlastnické právo k celé věci mělo více osob, které nejsou jejími spoluvlastníky. Nelze totiž (mimo právní režim spoluvlastnictví) nabýt vlastnické právo k již existující věci, aniž by současně nezaniklo vlastnické právo jejímu dosavadnímu vlastníku, a naopak, vlastník věci, která nadále existuje, nemůže pozbýt vlastnictví k ní, aniž by jej současně nenabyla osoba jiná. Z tohoto důvodu nemohou vedle sebe jako „rovnocenné právní tituly“ obstat tituly, svědčící o vlastnictví různých osob k týmž nemovitostem, aniž by šlo o spoluvlastníky. Je na soudu, aby v případě takové existence více titulů posoudil, který z nich ve vzájemné konkurenci lépe obstojí a je na rozdíl od druhého právně účinný. V těchto případech, stejně jako v daném případě, se soud neobejde bez posuzování obou titulů z hlediska jejich časové posloupnosti, jejich právních účinků, závaznosti, popř. vykonatelnosti. **(NS 22 Cdo 413/2002)**
4. Podílový spoluvlastník má naléhavý právní zájem na určení, komu náleží zbývající spoluvlastnický podíl v případě, že jím mají být odstraněny pochybnosti zapříčiněné duplicitním zápisem v katastru nemovitostí. **(NS 22 Cdo 63/2001)**
5. Zápůrčí žaloba spoluvlastníka proti spoluvlastníku jest přípustná. **(Vážný 5432/25)**

6. Jest změnou ve smyslu § 828 obč. zák., zasahuje-li jeden společník užíváním společné nemovitosti do práva sféry ostatních společníků. Druhému společníku jest volno brániti se tomu žalobou zápůrčí. **(Vážný 4017/24)**
7. Jest nepřipustnou změnou po rozumu § 828, druhá věta, obč. zák., jme-li jeden společník bez souhlasu druhého uživatí výlučně určité části společné nemovitosti, byť i zbytek ponechaný k užívání druhému společníku, rovnal se jeho ideálnímu podílu na věci. **(Vážný 371/20)**

## § 1116

### (Vztah spoluvlastníka k věci)

**Vzhledem k věci jako celku, se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba.**

#### Z důvodové zprávy (k § 1115 až 1120):

*Při nakládání podle § 1116 se nejedná jen o nakládání se společnou věcí ve smyslu dispozic, ale především také o zacházení, užívání, brání užitků atd. (srov. též § 1106). Panuje-li mezi spoluvlastníky shoda, pak navenek dohromady prezentují výhradního vlastníka věci. Takže – jsou-li ve shodě – pak, viděno především zvenčí, činí všechny právní i faktické dispozice, které může činit jednotlivý vlastník. Na rozdíl od případů správy společné věci, kde platí princip majority, platí zde princip jednomyslnosti všech spoluvlastníků. Nejde totiž o jednotlivé spoluvlastnické podíly a nakládání s nimi, jde o věc jako celek, a to především v poměru k osobám stojícím vně jejich společenství: prodá-li jeden ze spoluvlastníků společnou věc, a to přesto, že je třeba spoluvlastníkem většinovým, zasáhne tím nutně do práv ostatních, což vede k neplatnosti smlouvy o koupi a prodeji atd. Z toho důvodu nejsou práva jednotlivých spoluvlastníků ke společné věci úplná a neomezená, ale nutně omezená.*

#### Související ustanovení:

§ 18, § 489 a násl., § 545 a násl., § 987, 1010, 1011, 1115, 1223, 1236

#### Související předpisy:

§ 79 o. s. ř., – § 32 odst. 4 a 5 z. o. k., – § 85 odst. 2, § 109 stavebního zákona

#### Z literatury:

**1.** Dvořák, Švestka a kol.: *Občanské právo hmotné I*, 2009. – **2.** Kincl, Urfus: *Římské právo*, 1990. – **3.** Králík: *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*, 2011. – **4.** Krčmář: *Právo občanské II. Práva věcná*, 1946. – **5.** Randa: *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*, 1923. – **6.** Rouček, Sedláček: *Komentář, III. díl*, 1935. – **7.** Sedláček: *Vlastnické právo*, 1935. – **8.** Spáčil a kol.: *Občanský zákoník. Komentář, sv. III*, 2013. – **9.** Spáčil: *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, 2005. – **10.** Švestka a kol.: *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I, II*, 2009. – **11.** Zuklínová: *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.*, 2013. – **12.** Zuklínová, Psutka: *Spoluvlastnictví a společné jmění manželů: § 136 – § 151 občanského zákoníku*, 2012. – **13.** Králík: *Vlastnické žaloby spoluvlastníků a ochrana jejich práv vůči třetím osobám (vybrané otázky)*. *PrRo*, 2010, č. 22, s. 795. – **14.** Králík: *Právní úprava podílového spoluvlastnictví. Část I. PF*,

2008, č. 3, s. 93. – **15.** Králík: Právní úprava podílového spoluvlastnictví. Část II. *PF*, 2008, č. 5, s. 193. – **16.** Králík: Historický a teoretický úvod do problematiky podílového spoluvlastnictví. *PrRo*, 2007, č. 21, s. 765. – **17.** Randa: O spoluvlastnictví. *Pk*, 1881, s. 109. – **18.** Spáčil: Aktuální otázky žaloby na vydání věci (reivindikace) v judikatuře Nejvyššího soudu. *BA*, 2001, č. 10, s. 8.

### Výklad:

1. Jednají-li spoluvlastníci v jednomyslné shodě, pak se vzhledem k věci jako k celku považují za jedinou osobu. Starší literatura někdy hovoří o „morální“ osobě (viz také § 1236 – společenství jmění).

2. Shodují-li se spoluvlastníci, mají právo dispozice s celou věcí a považují se za vylučného vlastníka věci. V tomto případě spoluvlastníci nakládají se společnou věcí s tím, že účinky postihují věc jako celek. Pokud se však spoluvlastníci neshodují, nesmí spoluvlastník s věcí samostatně nakládat. Právní dispozice se společnou věcí totiž činí v souladu § 1127 všichni spoluvlastníci. To se netýká rozhodování o společné věci a její běžné správy.

3. Význam má komentované ustanovení i ve spojení s úpravou přídatného spoluvlastnictví (§ 1223), kde dochází k různým kombinacím postavení jednoho spoluvlastníka ve vztahu k věci, která je předmětem přídatného spoluvlastnictví, a samostatné věci, která je předmětem spoluvlastnictví.

4. Je jasné, že ani jednomyslná shoda spoluvlastníků a jí odpovídající nakládání se společnou věcí nesmí být v rozporu s jiným zákonným ustanovením, nesmí zjevně zneužívat práva nebo být v rozporu s dobrými mravy nebo veřejným pořádkem.

5. Procesním odrazem tohoto ustanovení je, že v řízeních, která se týkají celé věci náležející do spoluvlastnictví, budou aktivně či pasivně legitimováni všichni spoluvlastníci.

### Z judikatury:

1. K podání žaloby o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je aktivně legitimován kterýkoliv ze spoluvlastníků bez ohledu na velikost jeho spoluvlastnického podílu. (**I. ÚS 174/2005**)
2. Ochranu svého vlastnického práva k příslušnému spoluvlastnickému podílu může uplatňovat každý ze spoluvlastníků samostatně (bez nutnosti souhlasu ostatních spoluvlastníků). (**NS 28 Cdo 3939/2009**)
3. Účastníky smlouvy o převodu společné věci musí být všichni spoluvlastníci a k účinnému převodu celé věci nestačí právní úkon jednoho z nich, i když byl učiněn se souhlasem všech ostatních spoluvlastníků. (**NS 4 Cz 4/74, S IV, s. 858**)
4. Není třeba žaloby všech spoluvlastníků, jde-li o zásah proti integritě spoluvlastnického práva k ideálnímu podílu společné věci. (**Vážný 11060/31**)
5. Nebyla-li platně uzavřena kupní smlouva ohledně celé nemovitosti ve spoluvlastnictví pro nedostatek souhlasu spoluvlastníka, nelze z ní dovodit ani platnost smlouvy, týkající se ideální části nemovitosti spoluvlastníka, jenž s prodejem souhlasil. (**Vážný 7706/28**)

6. Jde o žalobu zápůrčí, domáhají-li se spoluvlastníci vyklizení společné nemovitosti na těch, jimž byl propachtoval své doživotní užívací právo na nemovitosti spoluvlastník, jehož napotomní smrtí právo toto zaniklo. K zápůrčí žalobě dle § 523 obč. zák. jest oprávněn každý jednotlivý spoluvlastník. **(Vážný 5794/57, NS Rv I 133/26)**
7. Jde o žalobu zápůrčí (§ 523 obč. zák.), domáhá-li se spoluvlastník na druhém spoluvlastníku, by ustal od dalšího rušení žalobcova spoluvlastnického práva užíváním společné nemovitosti a nemovitost vyklidil. **(Vážný 4333/24)**
8. Každý spoluvlastník jest oprávněn podati žalobu zápůrčí na toho, kdo si osobuje služebnost ku společnému pozemku.  
Žádný ze spoluvlastníků není bez souhlasu druhých oprávněn osobám třetím dovoliti nebo zříditi práva, která by se dle povahy věci vztahovala na celou společnou věc a důsledkem toho zatěžovala i podíly druhých spoluvlastníků (zejména služebností) a důsledkem toho jest každý z druhých spoluvlastníků oprávněn zápůrčí žalobou zabrániti výkonu takovýchto neoprávněně dovolených nebo trpěných práv třetích osob neboť, kdyby tomu mělo býti jinak a nesouhlasící spoluvlastník byl vázán na souhlas a přistoupení onoho spoluvlastníka, který se na tento neoprávněný způsob proti neporušenosti společného majetku prohřešil, znamenalo by to, zbaviti ho vší právní ochrany jeho spoluvlastnického podílu, a vedlo by to k důsledku, že by spoluvlastník takovýto jednostranným úkonem směl zatížit i podíly druhých podílníků. **(Vážný 2590/23)**
9. Kdo užívá věci, pronajaté mu jedním ze spoluvlastníků bez zmocnění a souhlasu ostatních, vydán je jejich žalobě zápůrčí. **(Vážný 1872/22)**

## § 1117

### (Rozsah spoluvlastnického práva)

**Každý spoluvlastník má právo k celé věci. Toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka.**

#### **Z důvodové zprávy:**

viz u § 1116

#### **Související ustanovení:**

§ 489, 987, 1010, 1011, 1115, 1223, 1236

#### **Související předpisy:**

§ 91 o. s. ř., – § 32 odst. 4 a 5 z. o. k.

#### **Z literatury:**

1. Dvořák, Švestka a kol.: *Občanské právo hmotné I*, 2009. – 2. Kincl, Urfus: *Římské právo*, 1990. – 3. Králík: *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*, 2011. – 4. Krčmář: *Právo občanské II. Práva věcná*, 1946. – 5. Randa: *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*, 1923. – 6. Rouček, Sedláček: *Komentář, III. díl*, 1935. – 7. Spáčil a kol.: *Občanský zákoník. Komentář, sv. III*, 2013. – 8. Švestka a kol.: *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I, II*, 2009. – 9. Zuklínová: *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.*, 2013. – 10. Zuklínová, Psutka: *Spoluvlastnictví a společné jmění manželů: § 136 – § 151 občanského zákoníku*, 2012. – 11. Králík: *Právní úprava podílového spoluvlastnictví. Část I. PF*, 2008, č. 3, s. 93. – 12. Králík: *Historický*



a teoretický úvod do problematiky podílového spoluvlastnictví. *PrRo*, 2007, č. 21, s. 765. – 13. Randa: O spoluvlastnictví. *Pk*, 1881, s. 109.

### Výklad:

Ustanovení je výrazem toho, že v případě spoluvlastnictví dochází k dělbě práva k věci, nikoliv k dělbě věci samotné. Každý ze spoluvlastníků má právo k celé věci. Toto právo spoluvlastníka ale není neomezené, jako je tomu u vlastníka výlučného. Spoluvlastníku nenáleží plné panství nad věcí; v nakládání s věcí náležející do spoluvlastnictví je omezen právy ostatních spoluvlastníků. Tato situace samozřejmě nevyklučuje, aby se spoluvlastníci dohodli na reálném způsobu užívání společné věci.

### Z judikatury:

1. Problémem je vymezení možnosti užívání věci spoluvlastníky. Ti mohou užívat věc současně, užívání může být vymezeno časově a také se mohou dohodnout, kterou část věci bude každý z nich výlučně užívat. Podstatné je, že každý spoluvlastník je „v zásadě“ oprávněn užívat věc v rozsahu svého podílu. (**Rc 17/13, NS 31 Cdo 503/2011**)
2. Práva každého podílového spoluvlastníka jsou omezena právy ostatních spoluvlastníků. (**NS Cpj 171/64, S III, s. 282**)
3. Číselné vyjádření výše spoluvlastnického podílu tudíž naprosto neznamená, že by byl spoluvlastník výlučně vlastníkem určité hmotné části společné věci, třebaže by svou velikostí odpovídala výši jeho spoluvlastnického podílu. (**Rc 61/66, NS 4 Cz 22/66**)
4. Věc v podílovém spoluvlastnictví náleží celá každému spoluvlastníku; rozdělena podílem není společná věc, ale vlastnické právo, resp. spoluvlastnický podíl jako míra, kterou se spoluvlastník podílí na právech a povinnostech ke společné věci. (**NS 28 Cdo 3939/2009**)
5. Spoluvlastnický podíl vyjadřuje toliko rozsah, v jakém jednotliví spoluvlastníci vykonávají a nesou jinak shodná práva a povinnosti, která pro ně vyplývají z vlastnictví společné věci jako celku. U podílových spoluvlastníků jde tedy o tzv. ideální podíl na společné věci, nikoli o reálné vymezení vztahující se k určité části společné věci. (**NS 26 Cdo 26/2009**)
6. Jest změnou ve smyslu § 828 obč. zák., zasahuje-li jeden společník užíváním společné nemovitosti do právní sféry ostatních společníků. Druhému společníku jest volno brániti se tomu žalobou zápůrčí. (**Vážný 4017/24**)

## § 1118

### (Obvyklé vyúčtování)

**Spoluvlastníku náleží vyúčtování, jak bylo se společnou věcí nakládáno, i podíl z plodů a užitků ze společné věci.**

### Z důvodové zprávy (k § 1115 až 1120):

*Z povahy spoluvlastnictví vyplývá právo jednoho každého spoluvlastníka, aby se mu dostalo vyúčtování, jak bylo se společnou věcí nakládáno, a také oprávnění podílet se na plodech nebo užitcích společné věci.*



**Související ustanovení:**

§ 489, 491, 987, 1010, 1011, 1115, 1120, 1126, 1136, 2430

**Související předpisy:**

§ 32 odst. 4 a 5 z. o. k., – daňový řád, – zák. o účetnictví

**Z literatury:**

1. Dvořák, Švestka a kol.: *Občanské právo hmotné I*, 2009. – 2. Kincl, Urfus: *Římské právo*, 1990. – 3. Králík: *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*, 2011. – 4. Randa: *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*, 1923. – 5. Rouček, Sedláček: *Komentář, III. díl*, 1935. – 6. Sedláček: *Vlastnické právo*, 1935. – 7. Spáčil a kol.: *Občanský zákoník. Komentář, sv. III*, 2013. – 8. Švestka a kol.: *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I, II*, 2009. – 9. Zuklínová: *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.*, 2013. – 10. Zuklínová, Psutka: *Spoluvlastnictví a společné jmění manželů: § 136 – § 151 občanského zákoníku*, 2012.

**Výklad:**

1. Každý spoluvlastník má právo vědět, jakým způsobem bylo s věcí náležející do spoluvlastnictví nakládáno, jaké plody a užítky věc ve spoluvlastnictví poskytla, jaké náklady byly či musely být na věc vynaloženy z důvodu jejího zachování, oprav, udržování, placení daní a poplatků apod. Ustanovení proto zakládá právo spoluvlastníka na vyúčtování.

2. Vyúčtování dle tohoto ustanovení zřejmě nelze jednoduše ztotožnit s pouhým „řádným daňovým tvrzením“ dle § 1 odst. 3 daňového řádu, neboť lze očekávat, že řada pravidelně vynakládaných nákladů a výdajů společné věci nebude mít nutně daňový význam.

3. Nedojde-li mezi spoluvlastníky k dohodě o tom, co je či není nutným výdajem společné věci v rámci rozhodování o společné věci, nezbude než řešit tento spor soudně.

4. Vyúčtování provádí buď pověřený spoluvlastník, nebo ustanovený správce (§ 1135), který má postavení příkazníka a v tomto postavení i povinnost správu společné věci vyúčtovat. Není vyloučeno, aby si v případě, pokud se správy společné věci účastní všichni společníci, poskytli navzájem vyúčtování v tom rozsahu, v jakém se na správě společné věci podíleli.

5. I spoluvlastník, který vynaložil na společnou věc náklad v zájmu ostatních spoluvlastníků bez jejich vyznění a souhlasu dle § 1136, bude nepochybně muset vynaložené náklady vyúčtovat tak, aby bylo možno určit jemu náležející poměrnou část této náhrady a nutných nákladů.

6. Spoluvlastník je povinen nést poměrnou část vynaložených nákladů, která odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu, není-li jiné dohody mezi spoluvlastníky.

7. Způsob, jak mají být plody a užítky společné věci rozděleny, je blíže upraven v § 1120 tak, že v případě dělitelných plodů a užitků ze společné věci se tyto dělí podle spoluvlastnických podílů. Pokud se spoluvlastníci nedohodnou o rozdělení

nedělitelných plodů a užitků ze společné věci, pak se tyto plody a užitky vhodným způsobem prodají a výnos se rozdělí podle podílů. Sporné je, zda v případě, pokud se spoluvlastníci nedohodnou na vhodném způsobu prodeje, může takový způsob určit soud.

### Z judikatury:

1. Požadavek podílového spoluvlastníka, aby druhý spoluvlastník zajišťující správu předmětu spoluvlastnictví předložil příjmové a výdajové doklady účetnictví domu v podílovém spoluvlastnictví, včetně nájemních smluv a listin, na jejichž základě bylo realizováno finanční hospodaření, představuje požadavek týkající se výkonu spoluvlastnických práv při hospodaření se společnou věcí.

Každý z podílových spoluvlastníků musí mít ve vztahu k ostatním spoluvlastníkům právo na získání informací, které mu umožní zjištění majetkového profitu ze společné věci. Nepřiznání tohoto práva je zásahem do majetkových práv dotčeného podílového spoluvlastníka.

Povaha nároku na získání informací o hospodaření se společnou věcí je specifická, neboť z pohledu podílového spoluvlastníka jsou tyto informace klíčové pro úvahu o nakládání s předmětem spoluvlastnictví a volbu strategie ve vztahu k ostatním spoluvlastníkům, dalším osobám či orgánům veřejné moci. Hmotněprávně se projevuje jako právo kteréhokoliv podílového spoluvlastníka na to, aby mu ostatní spoluvlastníci informace týkající se společné věci nezadržovali, resp. aby mu veškeré podklady ten, kdo jimi disponuje, poskytl, a to kdykoliv, třeba i opětovně. Specifikum se projevuje i v procesu, a to v požadavku na rychlost řízení; uplatněním nároku si spoluvlastník zpravidla jen připravuje pozici pro další postup.

Žalobu na podání informace o hospodaření se společnou věcí stačí vymezit obecně, neboť v podrobnostech nebývá žádající spoluvlastník o předmětných dokumentech zpraven. Spoluvlastník má právo na předložení komplexního, věcně a časově souvisejícího na sebe navazujícího souboru listin týkajících se hospodaření s nemovitostí. Jde o právo průběžné a trvalé, které lze vykonávat k novým skutečnostem, ale i opakovaně. Limitem je zde požadavek ochrany ostatních spoluvlastníků před nepřiměřeným rušením. Právo na informace přitom nelze chápat formálně, doklady musí být předloženy za takových podmínek, aby měl spoluvlastník reálnou možnost se s jejich obsahem seznámit a řádně je prostudovat. Právo na informace lze u soudu úspěšně uplatnit až tehdy, je-li rušeno (či taková situace reálně hrozí). **(II. ÚS 3137/09, SoRo 11/11, s. 404)**

2. Spoluvlastník (nespravující věc) má právo seznámit se s obsahem listin a záznamů týkajících se společné věci (s doklady, o které se vyúčtování opírá); bez tohoto práva by totiž právo žádat vyúčtování správy nemohlo plnit svůj účel. Spoluvlastník spravující společnou věc splní povinnost předložit k vyúčtování doklady tehdy, pokud je předloží za podmínek umožňujících doklady řádně prostudovat, resp. pořídit si opisy či kopie, tj. nikoliv pouze formálně. Může též předložit kopie dokladů (a náklady na jejich pořízení zahrnout do účtování), v tomto případě však musí umožnit porovnání kopií s originály dokladů. Pro způsob předložení dokladů nelze stanovit podrobná a vyčerpávající pravidla, vždy je třeba postupovat tak, aby byla umožněna účinná kontrola správnosti vyúčtování. Místo, ve kterém má být vyúčtování předloženo, má být určeno dohodou účastníků. Není-li takto určeno, je jím bydliště nebo sídlo spoluvlastníka provádějícího správu společné věci. **(NS 22 Cdo 2819/2008)**
3. Pokud na základě rozhodnutí většinového spoluvlastníka o hospodaření se společnou věcí je část společného domu pronajímána třetím osobám a část domu užívá většinový spoluvlastník nad rámec velikosti jeho spoluvlastnického podílu, přičemž nájemné je mezi spoluvlastníky rozdělováno poměrně podle výše spoluvlastnických podílů, přísluší menšinovému spoluvlastníku

náhrada za to, že neužívá společnou věc v rozsahu odpovídajícím jeho spoluvlastnickému podílu, pokud se spoluvlastníci nedohodli jinak. Většinový spoluvlastník nemůže vlastním rozhodnutím proti vůli menšinového spoluvlastníka právo na tuto náhradu vyloučit. (NS 22 Cdo 1499/2006)

4. Jestliže se podílový spoluvlastník žalobou domáhá podání vyúčtování hospodaření se společnou věcí, nejde o žalobu na pouhé vydání dokladů; doklady o hospodaření není nutné přesně označit. (NS 22 Cdo 492/2005)
5. Těžba dřevní hmoty, provedená na lesním pozemku jeho vlastníkem v souladu s lesním hospodářským plánem, je požíváním užitků z tohoto pozemku ve smyslu § 123 obč. zák. Nedohodnou-li se podíloví spoluvlastníci lesního pozemku jinak, nabývají dřevo, vytěžené z tohoto pozemku byť i jen jedním z nich, do svého podílového spoluvlastnictví. (NS 22 Cdo 509/2003)
6. Pouhé přání, by příjematelé na nemovitosti společně hospodařili, není ještě příkazem ve smyslu § 832 obč. zák. (Vážný 2818/23)

Viz též judikaturu u § 1119.

## § 1119

### (Vymáhání vyúčtování)

**Vyúčtování se lze domáhat po uplynutí doby obvyklé povaze správy společné věci, při zániku spoluvlastnictví nebo při zániku účasti v něm, anebo z jiných důležitých důvodů.**

#### **Z důvodové zprávy:**

viz u § 1118

#### **Související ustanovení:**

§ 605, 1126, 1140, 2435

#### **Související předpisy:**

o. s. ř., – zák. o daních z příjmů, – zák. o účetnictví, – zák. o DPH

#### **Z literatury:**

1. Dvořák, Švestka a kol.: *Občanské právo hmotné I*, 2009. – 2. Kincl, Urfus: *Římské právo*, 1990. – 3. Randa: *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*, 1923. – 4. Rouček, Sedláček: *Komentář, III. díl*, 1935. – 5. Sedláček: *Vlastnické právo*, 1935. – 6. Spáčil a kol.: *Občanský zákoník. Komentář, sv. III*, 2013. – 7. Švestka a kol.: *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I, II*, 2009. – 8. Zuklínová: *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.*, 2013. – 9. Zuklínová, Psutka: *Spoluvlastnictví a společné jmění manželů: § 136 – § 151 občanského zákoníku*, 2012.

### **Výklad:**

1. Dojde-li k uplynutí doby obvyklé povaze správy nebo k podstatné změně právních poměrů společné věci zánikem spoluvlastnictví nebo zánikem účasti některého

spoluvlastníka, jde o okamžik, k němuž se lze, zejména z důvodu ochrany práv změnou dotčených spoluvlastníků, domáhat vyúčtování.

2. Doba obvyklé správy společné věci se bude lišit s ohledem na povahu věci. Bude-li společnou věcí nemovitost, lze předpokládat vyúčtování roční, nicméně nelze vyloučit vyúčtování v kratších intervalech (např. v souvislosti s plněním povinností spoluvlastníků dle zákona o DPH).

3. Pokud se spoluvlastníci nedohodnou na tom, co je jiným důležitým důvodem pro vyúčtování, nezbude než řešit jejich spor cestou soudní. To se však jeví nepraktickým zejména s ohledem na délku soudního řízení, která je pravidelně delší než doba obvyklé správy většiny věcí náležejících do spoluvlastnictví.

4. Povinnost toto vyúčtování poskytnout pak stíhá buď pověřeného spoluvlastníka, nebo ustanoveného správce (§ 1135), který má postavení příkazníka a povinnost správu společné věci vyúčtovat (§ 2435).

5. Problém s domáháním se vyúčtování vzniká v případě, pokud se správy společné věci účastní všichni společníci, a mají si proto vyúčtování poskytnout navzájem v tom rozsahu, v jakém se na správě společné věci podíleli. V těchto případech nelze proto vyloučit spor mezi spoluvlastníky navzájem.

6. I spoluvlastník, který vynaložil na společnou věc náklad v zájmu ostatních spoluvlastníků bez jejich vyrozumění a souhlasu dle § 1136, bude nepochybně muset vynaložené náklady v případech předvídaných v tomto ustanovení ostatním spoluvlastníkům vyúčtovat.

### Z judikatury:

1. Spoluvlastník (nebo spoluvlastníci) vykonávající podle rozhodnutí spoluvlastníků, jejich dohody či rozhodnutí soudu správu společné věci je povinen umožnit spoluvlastníkům, kteří se na správě nepodílejí, seznámit se s obsahem listin a záznamů týkajících se společné věci a předložit jim vyúčtování o hospodaření s touto věcí. To platí i tehdy, vykonává-li spoluvlastník správu společné věci jen fakticky, bez souhlasu ostatních spoluvlastníků. **(NS 22 Cdo 2058/2005)**
2. Žaloba podílového spoluvlastníka na podání vyúčtování hospodaření se společnou věcí není žalobou na pouhé vydání dokladů o hospodaření; tyto doklady není třeba v žalobě označit. **(NS 22 Cdo 492/2005)**
3. Podílový spoluvlastník vykonávající správu společného domu je povinen umožnit dalším spoluvlastníkům, aby se seznámili s doklady o příjmech a výdajích týkajících se společné věci. Soud může ve sporu o hospodaření podílových spoluvlastníků se společnou věcí rozhodnout, že účastníci jsou povinni ukládat výnosy ze společné věci na bankovní účet, k němuž mají účastníci společné dispoziční právo. **(NS 22 Cdo 49/2004)**
4. Rekursní soud správně dolíčil, že v tomto případě domáhají se žalobci na žalovaném vydání obchodních knih, protokolů, bilancí a návrhů na rozdělení zisku neprotokolované společnosti, zřízené podle ustanovení § 1175 obč. zák. a násl., které jim žalovaný jako bývalý plnomocník společnosti odpírá vydati. Jde tu tedy o sporný soukromoprávní nárok, o němž jest rozhodnouti dle § 1 j. n. řádným soudům, neboť ustanovení § 1215 obč. zák., odkazujícího na § 844 obč. zák., zde použití nelze, když žalovaný popírá svou povinnost k vydání listin a bude tedy třeba sporem řešiti otázku, zda žalobní nárok na vydání těchto listin jest odůvodněn. **(Vážný 6315/26)**