

# PODIELOVÉ SPOLUVLASTNÍCTVO

## COMMUNIO EST MATER RIXARUM

- (majetkové) spoločenstvo je matkou nesvárov – D 31, 77, 20 – Papinianus

### Obsah:

- I. Podielové spoluvlastníctvo v Občianskom zákonníku
- II. Spoluvlastnícky podiel
- III. Rozhodovanie spoluvlastníkov – práva a povinnosti spoluvlastníkov
- IV. Prevod spoluvlastníckeho podielu
- V. Zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva
- VI. Výber z judikatúry

Zhrnutie problematiky podielového spoluvlastníctva podľa jej spracovania Mgr. Michalom Králikom, Ph.D., sudcom Najvyššieho súdu Českej republiky, v publikácii „Podílové spoluvlastníctví v občanském zákonníku“, 1. vydanie, Praha: C. H. Beck, 2008. Mgr. Michal Králik je autorom tejto prvej a stále jedinej monografie, ktorá sa ucelene venuje tematike podielového spoluvlastníctva.

## I. Podielové spoluvlastníctvo v Občianskom zákonníku

### § 136 OZ

„(1) Vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

(2) Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.“

### 1/ Vymedzenie inštitútu (pojmu) spoluvlastníctva.

**Spoluvlastníctvo je spoločné vlastníctvo k spoločnej veci.** Je vylúčené, aby k jednej a tej istej veci malo vlastnícke právo viac osôb, ak nejde o spoluvlastníctvo. Ak by existovali rôzne nadobúdacie tituly vlastníckeho práva pre odlišné subjekty, konkurencia nadobúdacích titulov zakladá prioritu práva, ktoré vzniklo ako prvé – IV. ÚS ČR 35/96

„AMOR ET DOMINIUM NON PATIUNTUR SOCIUM – Láska a vlastnícke právo neznesú spoločníka“

Z **plurality subjektov – spoluvlastníkov** plynie členenie vzťahov vznikajúcich v rámci spoluvlastníctva na **vzťahy vnútorné** – vznikajúce medzi samotnými spoluvlastníkmi – a **vzťahy vonkajšie** – založené vzťahom spoluvlastníkov a tretích osôb.

Spoluvlastníctvo sa člení na dve formy - podielové a bezpodielové, bezpodielové môže byť len medzi manželmi. Môže dôjsť aj ku kombinácii oboch foriem spoluvlastníctva (napr. v rámci podielového spoluvlastníctva je jeden alebo viac spoluvlastníckych podielov v bezpodielovom spoluvlastníctve).

Aj keď úprava podielového spoluvlastníctva v § 136 až 142 OZ je všeobecná, nie je výlučná, vznik resp. založenie spoluvlastníckeho vzťahu upravujú napr. aj § 833 a 834 OZ v súvislosti so zmluvou o združení a činnosťou združenia, pričom ide o spoluvlastníctvo podielové (aj keď sa to v týchto ustanoveniach výslovne neuvádza).

## 2/ Podstata a pojem podielového spoluvlastníctva.

Občiansky zákonník vychádza z vymedzenia podielového spoluvlastníctva ako **spoluvlastníctva ideálneho**, lebo výška spoluvlastníckeho podielu neodráža konkrétnu reálnu časť veci, ale iba mieru, ktorou sa jednotliví spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. Ide teda o ideálne podiely. Takéto chápanie podielového spoluvlastníctva potvrdila staršia judikatúra (**R 19/1967**) i novšia judikatúra.

## 3/ Subjekty podielového spoluvlastníctva

Podielovým spoluvlastníkom môže byť každý subjekt, ktorý má právnu subjektivitu, pričom pre všetkých platí rovnaký zákonný obsah, rozsah a ochrana vlastníckeho práva pri rovnom postavení. Môžu nimi byť **fyzické osoby, právnické osoby i štát** vystupujúci v občianskoprávných vzťahoch ako právnická osoba.

V praxi môže nastať situácia, že spoluvlastnícky podiel sa nachádza v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, teda je tu **kombinácia podielového spoluvlastníctva a bezpodielového spoluvlastníctva manželov**. V takomto prípade treba rozlišovať vzťahy **medzi manželmi navzájom**, ktoré sa riadia ustanoveniami o bezpodielovom spoluvlastníctve, **a ich vzťahy** ako spoluvlastníkov podielu k veci vo vzťahu **k ďalšiemu alebo ďalším spoluvlastníkom**, ktoré sa riadia ustanoveniami o podielovom spoluvlastníctve.

## 4/ Predmet podielového spoluvlastníctva

Predmetom podielového spoluvlastníctva je spoločná vec a platia tu všeobecné pravidlá o predmete vlastníckeho práva. Keďže v teórii i praxi sa vlastníctvom v občianskom zákonníku rozumie vlastníctvo k hmotnej veci, predmetom vlastníckeho, resp. spoluvlastníckeho práva môže byť len vec hmotná.

## 5/ Vznik podielového spoluvlastníctva

Pretože Občiansky zákonník špeciálnu úpravu vzniku spoluvlastníctva neobsahuje, uplatnia sa všeobecné spôsoby nadobudania vlastníctva v zmysle § 130. **Podielové spoluvlastníctvo preto môže vzniknúť a) zmluvou, b) dedením, c) rozhodnutím štátneho orgánu, d) na základe iných skutočností stanovených zákonom alebo na základe zákona, e) nadobúdaním spoluvlastníckeho práva k novej veci, najmä k stavbe.**

Špeciálnym prípadom **zmluvného** nadobudnutia spoluvlastníckeho práva je verejná dražba v procese malej privatizácie podľa zákona č. 427/1990 Zb.. Judikatúra tu dospela k záveru, že prevádzkovú jednotku privatizovanú vo verejnej dražbe môže dražiteľ vydražiť aj do podielového spoluvlastníctva osoby, ktorá ako dražiteľ na dražbe nevystupovala – **ÚS ČR IV. ÚS 67/2000.**

Spoluvlastnícke právo možno nadobudnúť aj **rozhodnutím štátneho orgánu**, najčastejšie súdu. Špecifickým prípadom je rozhodnutie o vyporiadaní BSM formou prikázania veci do podielového spoluvlastníctva (NS ČR 22 Cdo 629/2000) alebo rozhodnutie súdu v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva tak, že sa oddelí časť spoločnej veci (pozemku) a ponechá (prikáže) sa do podielového spoluvlastníctva (NS ČR 22 Cdo 2119/2004).

Na základe iných skutočností stanovených zákonom alebo na základe zákona sa spoluvlastnícke právo nadobúda **vydržaním** (ojedinelý je prípad vydržania spoluvlastníckeho podielu, lebo vyžaduje oprávnenú držbu veci v smere, že držiteľ je spoluvlastníkom takej veci), **prírastkom, plodmi a úžitkami, spracovaním**, zo zákona (§ 872 ods. 4 OZ k 1. 1. 1992, § 833, 834 OZ).

Pokiaľ ide o nadobudnutie spoluvlastníckeho práva **k novej veci, najmä k stavbe**, platia závery (R 16/1983), že pre posúdenie vzniku podielového spoluvlastníctva k domu alebo inej stavbe postavenej spoločnou činnosťou viacerých osôb **je rozhodujúca dohoda uzavretá medzi nimi o založení spoluvlastníckych vzťahov**, ktorá nemusí byť písomná a nie je ani nevyhnutné, aby sa v nej účastníci vopred dohodli na veľkosti spoluvlastníckych podielov. Dohoda musí byť uzavretá v dobe, ktorá časovo predchádza vzniku stavby ako veci (lebo vtedy už stavba musí mať vlastnícky alebo spoluvlastnícky režim. Česká judikatúra pripustila, že podielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť aj tam, kde stavbu prevádza viac osôb, ktoré o vlastníctve k novej stavbe neuzavreli žiadnu dohodu, pričom z okolností nie je zrejmé, že malo ísť o stavbu len niektorých z týchto osôb; stavebníkmi sú potom všetky tieto osoby, ktoré sa stávajú podielovými spoluvlastníkmi (NS ČR 22 Cdo 1174/2001 – **Pokud stavbu provádí více osob, které o vlastnictví k nové stavbě neuzavřely žádnou dohodu, přičemž z okolností věci není zřejmé, že mělo jít o stavbu ve vlastnictví jen některých z těchto osob, stavebníky jsou všechny tyto osoby, které se stávají podílovými spoluvlastníky stavby.**)). Ak objedná viac osôb zhotovenie stavby na zakázku, stávajú sa všetci spoluvlastníkmi stavby, ak nebolo dohodnuté niečo iné (NS ČR 22 Cdo 349/2004 – **Objedná-li zhotovení stavby na zakázku více osob, stávají se spoluvlastníky stavby, nebylo-li ujednáno něco jiného.** ). Kategorický záver slovenskej judikatúry (4 Cdo 93/99), podľa ktorého bez dohody účastníkov o tom, že založia podielové spoluvlastníctvo k stavbe, uzavretej pred začatím stavby, nemôže vzniknúť podielové spoluvlastníctvo k stavbe, je pre praktické potreby ťažko aplikovateľný, lebo nerieši zásadnú otázku vlastníckeho režimu tam, kde sa stavebníci nedohodli na spoluvlastníctve, ale ani na tom, že stavba bude vo výlučnom vlastníctve niektorého zo stavebníkov a nebolo by možné z okolností prípadu urobiť záver o výlučnom vlastníctve niektorého z nich (kto by bol teda vlastníkom ?).

## II. Spoluvlastnícky podiel

### § 137 OZ

„(1) Podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

(2) Ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak, sú podieli všetkých spoluvlastníkov rovnaké.“

## 1/ Spoluvlastnícky podiel – pojem a chápanie

. **Základným pojmovým znakom podielového spoluvlastníctva je tak podiel, resp. spoluvlastnícky podiel.**

V zmysle ustanovenia § 137 ods. 1 OZ **podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. Spoluvlastnícky podiel sa tak prejavuje v dvoch rovinách: a) vyjadruje vlastnícky vzťah k spoločnej veci (čo znamená, že sa na neho vzťahujú ustanovenia o vlastníctve) a b) vyjadruje mieru účasti spoluvlastníka na vlastníckom vzťahu k spoločnej veci (to znamená rozsah práv a povinností). Spoluvlastnícky podiel má charakter ideálneho podielu, to znamená, že spoluvlastník nie je výlučným vlastníkom určitej hmotnej časti spoločnej veci, preto ani nemôže previesť na iný subjekt reálnu časť spoločnej veci. To však neznamená, že by so spoluvlastníckym podielom nebolo možné nakladať. Ideálny podiel na spoluvlastníctve má charakter „veci“ a ak sú zmluvou prevádzané viaceré ideálne spoluvlastnícke podiely, posudzuje sa právny osud jednotlivých podielov samostatne (NS ČR 26 Cdo 2864/2000 – Ideální podíl na spoluvlastnictví nemovitosti má charakter samostatné věci; bylo-li smlouvou převáděno více spoluvlastnických podílů, posuzuje se právní osud jednotlivých podílů samostatně). Spoluvlastnícky podiel môže byť aj predmetom vydržania (NS ČR 22 Cdo 459/2007 – Spoluvlastnický podíl může být předmětem vydržení vlastnického práva.).**

Uhorské súkromné právo platné na Slovensku do 30. 12. 1950 chápalo spoluvlastníctvo ako ideálne podielové spoluvlastníctvo (spoločné vlastníctvo). V Nástine súkromného práva platného na Slovensku a Podkarpatskej Rusi od autorov Fajnora a Zátareckého (III. vydanie 1998, str. 145) sa uvádza: „**Niektorá vec naraz len tak môže byť spoločným vlastníctvom viacerých, že každému spoluvlastníkovi veci istý (ideálny) podiel prislúcha.**

## 2/ Určenie spoluvlastníckeho podielu

Zákon vychádza z predpokladu, že **výška spoluvlastníckeho podielu je predovšetkým daná zákonom alebo dohodou. Nemôže byť daná súčasne dohodou aj zákonom. Konkurenciu rieši buď zákon sám (napr. § 835 OZ – podiely na majetku získanom spoločnou činnosťou sú rovnaké, ak zmluva neurčuje inak), alebo treba posúdiť, či zákonné ustanovenie je kogentné alebo dispozitívne a teda umožňujúce stranám sa od zákonnej úpravy odchýliť. Podiel môže byť určený aj rozhodnutím príslušného štátneho orgánu (z pravidla súdu) – ide vlastne o určenie podielu právnym predpisom v širšom zmysle. Ak nie je výška spoluvlastníckeho podielu stanovená dohodou ani právnym predpisom, nastupuje zákonná nevyvrátiteľná domnienka o rovnakej výške podielov všetkých spoluvlastníkov.**

Vyjadrenie výšky podielu sa realizuje štandardne zlomkom alebo percentuálnym určením.

Veľkosť podielov pri podielovom spoluvlastníctve sa môže zmeniť len niektorým zo spôsobov, ktorým spoluvlastníctvo vzniká alebo zaniká. Takým spôsobom nie sú investície, pokiaľ sa nimi nemení spoločná vec natoľko, že by vznikla vec nová – menila by sa jej

podstata alebo hospodárska funkcia. Preto ani stavebné úpravy obytného domu, ktorými sa nemení jeho podstata či účelové určenie, akými je napr. prístavba garáže, ktorá nie je samostatnou stavbou a je súčasťou spoločného domu, nemôžu ovplyvniť výšku spoluvlastníckych podielov k domu vrátane jeho súčastí (NS ČR 22 Cdo 2528/98).

### **III. Práva a povinnosti spoluvlastníkov – rozhodovanie spoluvlastníkov**

#### § 139

**„(1) Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.**

**(2) O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.**

**(3) Ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.“**

Obsahom podielového spoluvlastníctva sú práva a povinnosti spoluvlastníkov. Ide jednak o práva a povinnosti, ktoré sú odrazom individuálneho vlastníctva (napr. § 123, 126, 127, 128 OZ ) **a jednak o práva a povinnosti špecifické pre spoluvlastnícke vzťahy**, ktoré sa členia do troch skupín: a) práva a povinnosti týkajúce sa vzťahu spoluvlastníkov k tretím osobám ohľadne spoločnej veci, b) práva a povinnosti so vzájomného vzťahu medzi spoluvlastníkmi a c) práva a povinnosti týkajúce sa vzťahu jedného spoluvlastníka k ostatným spoluvlastníkom ohľadne jeho spoluvlastníckeho podielu.

#### **1/ Práva a povinnosti spoluvlastníkov vo vzťahu k tretím osobám**

##### **a) Pojem „právny úkon týkajúci sa spoločnej veci“**

**Právnymi úkonmi týkajúcimi sa spoločnej veci treba rozumieť všetky právne úkony týkajúce sa spoločnej veci. Patrí sem aj nakladanie so spoločnou vecou (predaj, zaťaženie vecným bremenom), ak sa už o spoločnú vec jedná** (napr. oprávnenie prevziať kúpnu cenu po predaji spoločnej veci spoluvlastníkmi. Nemožno tu však zaradiť prípady:

- právne úkony, ktorými je režim spoločnej veci len založený, teda ak je vec iba kupovaná, nie je bez ďalšieho založená pasívna solidarita k povinnosti zaplatiť kúpnu cenu (NS ČR 33 Cdo 1079/99).
- právne úkony týkajúce sa spoluvlastníckeho podielu (napr. založenie podielu, zaťaženie vecným bremenom, predaj) – nejedná sa totiž o právny úkon vo vzťahu k spoločnej veci ako celku, ale iba k spoluvlastníckemu podielu, preto režim § 139 ods. 1 OZ na ne nedopadá.

Tým však negatívny výpočet nie je vyčerpaný. Naproti tomu však treba § 139 ods. 1 OZ vykladať širšie (resp. použiť ho analogicky) a podradiť pod neho aj prípady majúce základ v protiprávných úkonoch (náhrada škody) alebo v objektívnych stavoch (bezdôvodné

obohatenie tam, kde sa nejedná o skutkovú podstatu zloženú na zmluvnom vzťahu – napr. bezdôvodné obohatenie získané plnením bez právneho dôvodu .

### b) Pasívna solidarita

**Ustanovenie § 139 ods. 1 OZ zakladá zo zákona pasívnu solidaritu spoluvlastníkov, pre ktorú platí všeobecný režim pasívnej solidarity podľa § 511 OZ.** Ak by napr. spoluvlastníci uzavreli na základe princípu majority zmluvu o dielo, ktorej predmetom je oprava spoločnej nehnuteľnosti, je dodávateľ diela oprávnený domáhať sa zaplataenia ceny diela proti ktorémukoľvek zo spoluvlastníkov, a to aj vtedy, pokiaľ by niektorý z nich s uzavretím zmluvy nesúhlasil a nebol zmluvnou stranou zmluvy o dielo; v takomto prípade ide o dôsledok uplatnenia princípu majority, ktorý umožňuje uzavretie takejto zmluvy aj proti vôli menšinového spoluvlastníka, ak sa jedná o hospodárenie so spoločnou vecou.

**Súdna prax pod režim § 139 ods. 1 OZ radí aj prípady nárokov majúcich základ v bezdôvodnom obohatení,** aj keď sa z pravidla nejedná o bezdôvodné obohatenie získané plnením majúcim základ v právnom úkone (hoci neplatnom) – (R 26/1975, R 1/1979). Pozn. ?

**Obdobne by pod režim pasívnej solidarity mali byť zahrnuté aj nároky majúce základ v protiprávnych úkonoch vzťahujúcich sa k spoločnej veci** (z pravidla náhrada škody). Pozn. ? – to, že judikatúra pripúšťa aktívnu solidaritu v prípadoch náhrady škody, nemusí znamenať, že v týchto prípadoch má byť daná aj pasívna solidarita podľa § 139 ods. 1 OZ.

**Ak spoluvlastník splnil dlh, medzi sebou sa spoluvlastníci vyporiadajú podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov, ak nebola medzi nimi iná dohoda.** Tento záver však nemožno považovať za vždy uplatniteľný; možno ho akceptovať tam, kde **právny úkon** spoluvlastníkov z hľadiska utvárania ich prejavu vôle bol urobený v súlade so zákonom a aj z hľadiska ďalších zákonných náležitostí ho možno považovať za **platný**. O toho je však potrebné odlišovať situáciu, **keď** vnútorné utváranie vôle spoluvlastníkov k jednaniu navonok nebolo vykonané v súlade so zákonom alebo z iného dôvodu **nejde o platný právny úkon**. Napr. menšinoví spoluvlastníci by uzavreli neplatnú nájomnú zmluvu k spoločnej veci, na základe ktorej by obdržali ročnú platbu nájomného. Na strane spoluvlastníkov by sa jednalo o bezdôvodné obohatenie, na vydanie ktorého by v súlade s prevládajúcou judikatúrou bol zaviazaný každý zo spoluvlastníkov – zmluvných strán, alebo každý zo spoluvlastníkov tam, kde by sa o prípad neplatnej alebo zrušenej zmluvy nejednalo. Ak spoluvlastník odlišný od toho, ktorý plnenie prijal, dlh v plnom rozsahu uhradil a domáhal by sa úhrady od ostatných, len ťažko by bol udržateľný názor, že by sa na obohatení jedného mali podieľať ostatní podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov. **Pre tieto prípady by sa malo vychádzať z toho, že medzi spoluvlastníkmi bude tento nárok vyporiadateľný podľa ustanovení o bezdôvodnom obohatení.** Spoluvlastník, ktorý dlh uhradil, by tak mal právo na vydanie bezdôvodného obohatenia od toho spoluvlastníka, ktorý sa bezdôvodne obohatil prijatím plnenia napr. z neplatnej nájomnej zmluvy alebo plnením bez právneho dôvodu. **V prípade škody by sa vyporiadali podľa ustanovení o vyporiadaní medzi škodcami** (podľa účasti na spôsobenej škode).

### c) Aktívna solidarita

Aktívna solidarita znamená, že v sporoch s inými osobami ohľadne spoločnej veci má každý zo spoluvlastníkov ako veriteľov samostatné právo na uplatnenie pohľadávky a môže ho uplatniť žalobou, no len do doby, než bolo vykonané tzv. právo prevencie, teda než dôjde dlžníkovi prejav vôle veriteľa, aby mu bolo plnené. Veriteľ, ktorý vykonal právo prevencie, sa stáva jediným veriteľom voči dlžníkovi a ostatní veritelia strácajú právo pohľadávku uplatniť, aj keď nebola splnená (NS ČR 28 Cdo 594/2006).

Aj aktívna solidarita je ponímaná širšie, keďže súdna prax pod § 139 ods. 1 podradila aj prípady náhrady škody, ktorá vznikla porušením povinnosti zo zmluvy na majetku v spoluvlastníctve a prípady, keď sa na úkor podielových spoluvlastníkov iný subjekt bezdôvodne obohatil. Ak jeden zo spoluvlastníkov prijal viac ako je jeho podiel, je povinný sa s nimi vyrovnáť podľa veľkosti ich podielov, ak medzi nimi neexistuje iná dohoda. Podľa okolností konkrétneho prípadu však aj v týchto prípadoch môže ísť o vyporiadanie podľa ustanovení o bezdôvodnom obohatení.

## 2/ Práva a povinnosti so vzájomného vzťahu medzi spoluvlastníkmi

### a) Spoločné práva spoluvlastníkov

Platná právna úprava nevymedzuje tzv. spoločné práva spoluvlastníkov, pri ktorých sa na spoločnú vec pozeráme ako na jeden celok a spoluvlastníci sa považujú za jednu osobu a nakladajú s vecou v zhode ako jedna osoba. Existujú totiž právne úkony, ktoré vo vzťahu k predmetu spoluvlastníctva nie je oprávnený vykonávať ani väčšinový spoluvlastník, ale sa vyžaduje súhlas všetkých spoluvlastníkov. Ide o úkony, ktoré prekračujú rámec hospodárenia so spoločnou vecou a teda nemožno ich podradiť pod režim ustanovenia § 139 ods. 2 a 3 OZ. Sem patrí:

- c) **prevod celej veci** – (napr. predaj, darovanie, zámena) – k takýmto úkonom je nutný súhlas všetkých spoluvlastníkov, ktorí musia byť aj účastníkmi príslušného právneho úkonu (slovenská doktrína ale nesprávne predaj priraduje k dôležitým zmenám spoločnej veci – Fekete Komentár OZ s. 320, Lazar OPH 2006 s. 446)
- d) **zat'azenie veci vecným bremenom**
- e) **premena záhrady v podielovom spoluvlastníctve na stavebný pozemok s výstavbou objektu vo výlučnom vlastníctve jedného zo spoluvlastníkov, ktorý podstatne zmení rozsah a obsah podielového spoluvlastníctva (NS ČR 22 Cdo 1470/2002).** (Ale na Slovensku - Fekete s. 320 – zastáva opačný názor.
- f) **Odstránenie a likvidácia veci** – súdna prax a literatúra to považuje za hospodárenie so spoločnou vecou - no tento záver by sa mal prehodnotiť, pretože spoluvlastník, ktorý by vec podľa vlastného rozhodnutia zlikvidoval, by nezvratným spôsobom ovplyvnil právne postavenie ostatných bez ich súhlasu – mal by byť preto súhlas všetkých – dochádza totiž k zániku spoluvlastníctva.
- g) **Zat'azenie veci záložným právom**

### b) Hospodárenie so spoločnou vecou – pojem

Ustanovenie § 139 ods. 2 OZ upravuje „hospodárenie so spoločnou vecou“ bez toho, aby bol tento pojem bližšie vymedzený. Judikatúra však v konkrétnych veciach vymedzila, čo sa pod týmto pojmom rozumie. Pod režim § 139 ods. 2 a 3 OZ nespadá realizácia tých právnych úkonov, ktoré by síce bolo možné za hospodárenie považovať, ale ku ktorým sa vyžaduje súhlas všetkých spoluvlastníkov, teda pri ktorých ide o otázku tzv. spoločných práv spoluvlastníkov. **Za hospodárenie so spoločnou vecou treba považovať tie úkony, ktoré sa týkajú ekonomickej stránky spoločnej veci, na vykonanie ktorých však – z hľadiska platnosti – nie je nutný súhlas všetkých spoluvlastníkov.** Zároveň sem nemožno zahrnúť úkony, ktoré je oprávnený robiť každý spoluvlastník vo vzťahu k svojmu spoluvlastníckemu podielu.

### c) Právny režim hospodárenia so spoločnou vecou

#### - **dohoda spoluvlastníkov**

Dohoda spoluvlastníkov je primárnym spôsobom riešenia záležitostí spoluvlastníkov. Je neformálnym právnym úkonom, **môže byť uzavretá aj ústne či konkludentne.** Vyžaduje vždy súhlas všetkých spoluvlastníkov. Môže byť uzavretá na určitú dobu alebo bez časového obmedzenia. Spoluvlastníci sú ňou viazaní, kým nedôjde k zmene pomerov alebo kým nie je nahradená novou dohodou (R 54/1973). Jej porušenie môže viesť k zodpovednosti za škodu podľa v zmysle § 420 OZ. Nie je vylúčené, aby neskôr väčšina, počítaná podľa veľkosti podielov, takéto rozhodnutie (dohodu) zmenila (NS ČR 22 Cdo 626/2007).

#### - **princíp majorizácie**

Občiansky zákonník oproti stavu do 31. 12. 1991 opustil princíp bezvýnimočnej dohody a priklonil sa k tzv. **princípu majorizácie, čo znamená, že pri hospodárení so spoločnou vecou je rozhodná väčšina počítaná podľa veľkosti (výšky) podielov.** Nie je preto rozhodujúci počet spoluvlastníkov a ich väčšina, ale väčšina podielov. Ak väčšinový spoluvlastník rozhodne o spôsobe hospodárenia, platí jeho rozhodnutie, a spoluvlastník, ktorý nesúhlasí, sa nemôže úspešne domáhať na súde rozhodnutia o inom spôsobe hospodárenia. Aj uplatnenie princípu majorizácie však podlieha korektívu dobrých mravov v zmysle § 3 ods. 1 OZ (NS ČR 22 Cdo 1773/2003 – **I rozhodnutí většinových podílových spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí podle § 139 odst. 2 Obč. zák. může být v rozporu s dobrými mravy.**)

Česká judikatúra dospela k záveru o neplatnosti rozhodnutia väčšinového spoluvlastníka pri celkovom opomenutí menšinových spoluvlastníkov argumentujúc, že ak má vôbec prichádzať do úvahy dohoda spoluvlastníkov alebo rovnosť hlasov alebo nedosiahnutie väčšiny, musí väčšinový spoluvlastník svoj zámer napr. investovať do spoločnej veci predostrieť menšinovému spoluvlastníkovi, aby sa ten mohol vyjadriť, či s tým súhlasí alebo nie (NS ČR 22 Cdo 599/99, 22 Cdo 1658/2001, 22 Cdo 626/2007). Tento záver o neplatnosti rozhodnutia väčšinového spoluvlastníka však nie je udržateľný bezvýnimočne – napr. v situácii bezodkladných úkonov (hroziaca škoda) alebo v prípade, ak pobyt menšinového spoluvlastníka nie je známy. Okrem toho treba zohľadniť postavenie tretích osôb, teda dopad na ne, pretože na tretej osobe nemožno dosť dobre požadovať (ak jedná s väčšinovým spoluvlastníkom), aby bola informovaná o vnútorných rozhodovacích pomeroch spoluvlastníkov. Návrh nového českého OZ vychádza z neúčinnosti (nie



neplatnosti) rozhodnutia väčšinového spoluvlastníka voči menšinovému, ak nebol vyrozumený o potrebe rozhodnúť.

#### **- rozhodovanie o hospodárení so spoločnou vecou na základe rozhodnutia súdu**

Ak sa nemôže uplatniť rozhodovanie o hospodárení so spoločnou vecou na základe dohody spoluvlastníkov alebo podľa princípu majorizácie, pretože nastala rovnosť hlasov (50 % pre a 50 % proti), alebo sa nedosiahlo väčšiny, nastupuje rozhodovanie súdu. Ingerencia súdu môže prichádzať do úvahy, ak ide o prvé rozhodovanie o hospodárení so spoločnou vecou (úprava užívania, rozhodovanie o prenájme bytu v dome, rozhodovanie o investíciách), ale tiež vtedy, kde už rozhodované bolo a v dôsledku zmeny pomerov sa niektorý spoluvlastník domáha iného režimu výkonu vlastníckych práv. Súd rozhoduje podľa okolností konkrétneho prípadu.

#### **d) Spôsoby hospodárenia so spoločnou vecou**

Judikatúra vymedzila viaceré hlavné spôsoby hospodárenia so spoločnou vecou a to :

##### **- správa spoločnej veci**

Správu spoločnej veci môžu vykonávať všetci spoluvlastníci alebo správca spoločnej veci, ktorým môže byť osoba stojaca mimo okruh spoluvlastníkov, ale samozrejme aj niektorý z nich. Rozhodnutie o zriadení správcu a o určení konkrétnej osoby správcu podlieha režimu podľa § 139 ods. 2 OZ. Teda ak sa nedosiahne dohoda ani sa neuplatní majorizácie, môže rozhodnúť o zriadení a určení správcu súd. Správca môže byť odvolaný dohodou spoluvlastníkov alebo na základe rozhodnutia väčšiny a môže sa aj funkcie vzdať.

Pri určení pojmu správa spoločnej veci treba vychádzať predovšetkým z povahy veci. Ak by spoločnou vecou bol obytný dom, v ktorom sa nachádzajú prenajaté byty, spadá pod oblasť správy najmä výber nájmov a úhrada nákladov s prenájomom bytov, zabezpečenie údržby a opráv domu, vedenie listín o výdavkoch a príjmoch zo spoločnej veci (NS ČR 22 Cdo 49/2004). Tiež sem patrí vedenie účtovníctva a podávanie vyúčtovania, ak s vecou priamo nehospodária všetci spoluvlastníci. Spoluvlastníkovi, ktorý je obmedzený v hospodárení so svojím spoluvlastníckym podielom zákonnými kritériami (väčšinovým rozhodnutím, dohodou, rozhodnutím súdu), nemožno odopierať právo na informácie o jeho majetku. Preto za podmienok podľa § 139 ods. 2 OZ môže podať žalobu o podanie vyúčtovania alebo o umožnenie oboznámiť sa s obsahom listín o výdavkoch a príjmoch zo spoločnej veci.

##### **- oprava, úprava, údržba, zmena spoločnej veci**

Ide o činnosti súvisiace so samotným zachovaním ekonomickej podstaty veci, preto sa na ne vzťahuje režim hospodárenia so spoločnou vecou. Opravou sa odstraňuje poškodenie alebo vady veci, úprava je čiastkovým zásahom do veci, pri ktorom sa nezasahuje podstata veci a údržba sleduje predbežné zachovanie funkčnosti veci. Všeobecne za zmenu veci treba považovať zásah do veci, ktorý zasahuje jej funkčné (účelové) určenie, kvalitatívnu či kvantitatívnu stránku doterajšieho spôsobu využitia veci alebo zmenu jej ekonomických parametrov. Za zmenu ako spôsob hospodárenia nemožno považovať taký zásah, pri ktorom

musí byť daný súhlas všetkých spoluvlastníkov (spoločné práva). Podľa judikatúry sa za zmenu považovala situácia, keď boli spoluvlastníci v nezhode ako naložiť s oporným múrikom pri stavbe domu (NS ČR 22 Cdo 1300/2001). Pod režim § 139 ods. 2 OZ však nebola zaradená situácia, keď rovnodielny spoluvlastník nesúhlasil s postavením garáže druhým spoluvlastníkom na spoločnom pozemku (NS ČR 22 Cdo 1470/2002).

### - investície do spoločnej veci

Aj investície spadajú pod právny režim hospodárenia so spoločnou vecou. Pre účely vyporiadania investícií treba rozlišovať prípady, keď investície sú urobené s (hoci konkludentným) súhlasom spoluvlastníkom alebo bez tohto súhlasu.

**Ak ostatní spoluvlastníci s nákladom vynaloženým na vec jedným alebo viacerými spoluvlastníkmi súhlasili** (nie je rozhodujúce, či ide o náklady na nutnú úpravu alebo údržbu alebo iné náklady), **ide o dohodu o hospodárení so spoločnou vecou a investujúci spoluvlastník má proti ostatným právo na úhradu vynaložených prostriedkov** (§ 137 ods. 1 OZ) podľa podielov, ak nie je medzi nimi iná dohoda. **Rovnaký postup** platí aj v prípade, ak o rozsahu investícií rozhodol väčšinový spoluvlastník v súlade s **princípom majorizácie**. Ostatní sú povinní podieľať sa na investíciách podľa podielov, ak nie je iná dohoda. (Aj tu však platí korektív dobrých mravov – ak by opakovane napriek nesúhlasu väčšinový robil rozsiahle investície, nie nevyhnutné). Časti investícií pripadajúce na spoluvlastnícke podiely neinvestujúcich spoluvlastníkov **sú splatné už za trvania spoluvlastníctva** a nie až po jeho zrušení (NS ČR 22 Cdo 1596/2000 – **V prípade investíc jakéhokoliv druhu, vynaložených jedným z podílových spoluvlastníkov na spoločnou vec se souhlasem ostatních spoluvlastníků , jsou jejich části, připadající na spoluvlastnické podíly neinvestujících spoluvlastníků, splatné – nebylo-li dohodnuto něco jiného – již za trvání spoluvlastnictví a nikoli až po jeho zrušení.**)

Tam, kde by išlo o vynaloženie investícií bez dohody spoluvlastníkov a nešlo by ani o rozhodnutie na základe princípu majorizácie, nejedná sa u investujúceho spoluvlastníka o nárok voči ostatným spoluvlastníkom, ktorý by sa opieral o § 137 ods. 1 OZ, ale investujúci spoluvlastník sa môže domáhať vydania bezdôvodného obohatenia, ktoré ostatným spoluvlastníkom vzniklo. **Pokiaľ by sa jednalo o investície na nutné opravy alebo údržbu, výška bezdôvodného obohatenia by bola daná podielom na investícii zodpovedajúcim podielu na spoločnej veci, pričom povinnosť vydať bezdôvodné obohatenie by vznikla vynaložením investície za trvania spoluvlastníckeho vzťahu** (NS ČR 22 Cdo 599/99). No pokiaľ by išlo o iné investície než nevyhnutné opravy a údržbu, potom povinnosť spoluvlastníka vydať bezdôvodné obohatenie by vznikla až pri zániku jeho spoluvlastníka a to vo výške zhodnotenia jeho podielu v dôsledku vynaloženej investície, pričom toto zhodnotenie je dané rozdielom ceny podielu pred investíciou a po nej (NS ČR 22 Cdo 599/99 a 22 Cdo 1644/2005, aj staršia judikatúra R 37/1982). Zdá sa byť správnejšou úvaha, že aj tento nárok by mal byť splatný za trvania spoluvlastníctva – výška zhodnotenia sa dá zistiť už po vynaložení investície).

### - užívanie spoločnej veci

Aj keď užívanie spoločnej veci je jedným zo základných oprávnení podielového spoluvlastníka, nemusí byť vždy toto právo naplnené. Pri strete práva na užívanie veci a práva

na ochranu obydlia a súkromia dala súdna prax prednosť právu na ochranu obydlia (NS ČR 22 Cdo 863/2004).

Užívanie spoločnej veci môže byť upravená tak, že jednotliví spoluvlastníci užívajú niektoré vyčlenené časti spoločnej veci, že jeden spoluvlastník užíva celú vec, že jednotliví spoluvlastníci užívajú vec striedavo v časových obdobiach a môže byť aj kombinácia týchto spôsobov.

**Rozhodnutím súdu môže byť upravené užívanie spoločnej veci za podmienok podľa § 139 ods. 2 OZ. Súčasťou rozhodnutia o úprave užívania spoločnej veci však nie je súčasne určenie výšky náhrady za neužívanie veci v rozsahu spoluvlastníckeho podielu, lebo povinnosť náhrady nastáva až po tom, čo spoluvlastník skutočne prestane vec užívať.**

**V súlade s princípom majorizácie môže aj väčšinový spoluvlastník rozhodnúť o užívaní spoločnej veci.** Ak rozhodol o spôsobe či rozsahu užívania spoločnej veci, už nemusí podávať žalobu, lebo úpravu užívania vykonal sám – nebol by aktívne legitimovaný. Ak by ostatní spoluvlastníci jeho rozhodnutie nerešpektovali, mohol by sa domáhať ochrany svojho vlastníckeho práva v zmysle § 126 OZ (vypratanie, negatívna žaloba). Väčšinový spoluvlastník môže svojím rozhodnutím vylúčiť menšinového spoluvlastníka z užívania spoločnej veci a menšinový spoluvlastník je povinný sa tomuto rozhodnutiu podriaďiť a to aj vtedy, ak je celkom vylúčený z užívania spoločnej veci. Platnosť rozhodnutia väčšinového spoluvlastníka, ktorým bol menšinový spoluvlastník vylúčený z užívania spoločnej veci, nie je podmienená rozhodnutím o náhrade za toto vylúčenie (České R 19/2001). Právo spoluvlastníka na náhradu za to, že neužíva spoločnú vec v rozsahu zodpovedajúcom jeho spoluvlastníckemu podielu, je dané zákonom a vyplýva z § 137 ods. 1 OZ, t.j. z práva spoluvlastníka podieľať sa na užívaní spoločnej veci v miere zodpovedajúcej jeho podielu. Ak existujúce pomery neumožňujú realizáciu tohto práva, patrí mu za to zodpovedajúca náhrada (NS ČR 22 Cdo 1499/2006).

Hospodárenie so spoločnou vecou zahŕňa i nájomné vzťahy, a to samotné určenie nájomcu, uzavretie nájomnej zmluvy, uzavretie dohody o skončení nájmu, výpoveď z nájmu.

#### e) Dôležitá zmena spoločnej veci

Spoluvlastníci, ktorí sú v menšine, sa musia podrobiť rozhodnutiu väčšiny o hospodárení so spoločnou vecou bez možnosti rozhodnutia súdu s výnimkou prípadov, kedy ide o dôležitú zmenu spoločnej veci. **Ustanovenie ods. 3 § 139 OZ je výnimkou z ods. 2 tohto ustanovenia** a vzťahuje sa len na prípady sporu menšinových s spoluvlastníkmi s väčšinovými **o dôležitú zmenu spoločnej veci**. Jeho zmyslom je zvrátiť väčšinové rozhodnutie. Judikatúra sa kauzisticky vyjadruje, čo v pomeroch konkrétneho prípadu treba považovať za dôležitú zmenu spoločnej veci. Obvykle ide o prípady, keď dochádza k zmene podstaty alebo funkcie spoločnej veci, pričom však táto dôležitá zmena musí byť podraditeľná pod pojem hospodárenie so spoločnou vecou. Ide obvykle o dočasnú alebo trvalú zmenu ekonomického využitia spoločnej veci bez toho, aby sa menila jej základná vecná podstata alebo dochádzalo k zmene v okruhu spoluvlastníkov. **Dôležitou zmenou spoločnej veci môže byť napr. zmena stavebného pozemku na poľnohospodársky, zmena stavebného určenia budovy z obytnej na kancelársku, prestavba spoločného domu, zásadné rekonštrukčné práce.**

## f) Podielové spoluvlastníctvo a bezdôvodné obohatenie

Významnou otázkou, ktorá je predmetom aktuálneho judikatórneho a literárne vývoja, je otázka podielového spoluvlastníctva a bezdôvodného obohatenia. Jej základ je vyjadrený vzťahom, kedy **podielový spoluvlastník užíva spoločnú vec nad rámec jeho spoluvlastníckeho podielu**, a právnou kvalifikáciou takéhoto vzťahu, t.j. posúdením, **či v takomto prípade možno uvažovať o aplikácii inštitútu bezdôvodného obohatenia** alebo nie.

K všeobecnej prípustnosti bezdôvodného obohatenia v spoluvlastníckom vzťahu sa vyslovilo rozhodnutie publikované pod **R 37/1982**, v ktorom bol zaujatý právny záver, že aj vo vzťahu medzi podielovými spoluvlastníkmi môže dôjsť k právnemu vzťahu, ktorý možno posúdiť ako právo na vydanie neoprávneného majetkového prospechu (teraz bezdôvodného obohatenia). Toto rozhodnutie však problém užívania spoločnej veci spoluvlastníkom nad rámec jeho podielu nerieši, pretože sa **týka prípadov investícií**.

Vo vzťahu k užívaniu veci spoluvlastníkom nad rámec jeho spoluvlastníckeho podielu sa vyslovila judikatúra už v rozsudku Najvyššieho súdu SR z 27. 9. 1979 sp. zn. **2 Cz 54/79**, podľa ktorého, **ak jeden zo spoluvlastníkov v rozpore s dohodou a proti vôli ostatných spoluvlastníkov, sám užíva predmet spoluvlastníctva, musí ostatným spoluvlastníkom poskytnúť náhradu**. Právnou kvalifikáciou tejto náhrady však rozhodnutie nevymedzuje.

V rozsudku NS ČR **2 Cdon 1313/97** bol vyslovený názor, podľa ktorého **právo spoluvlastníka na náhradu za to, že neužíva spoločnú vec v rozsahu zodpovedajúcom jeho spoluvlastníckemu podielu, je dané zákonom a vyplýva z ustanovenia § 137 ods. 1 Obč. zák.**, t. j. z práva spoluvlastníka podieľať sa na užívaní spoločnej veci v miere zodpovedajúcej jeho podielu. Toto rozhodnutie bolo publikované v českej zbierke pod **Rc 19/2001**. Bol ním „posvätený“ základný princíp, podľa ktorého právo spoluvlastníka na náhradu za to, že neužíva spoločnú vec v rozsahu zodpovedajúcom jeho spoluvlastníckemu podielu, je dané zákonom a vyplýva z § 137 ods. 1 Obč. zák. Ďalší judikatúrny vývoj v ČR sa však priklonil k aplikácii inštitútu bezdôvodného obohatenia.

V rozsudku NS ČR **28 Cdo 1213/99** bol vyslovený názor, že **neposkytnutie náhrady** (vo forme peňažného vyrovnania) spoluvlastníkovi, ktorému nie je zabezpečené užívanie spoločnej veci v rozsahu jeho podielu, **môže byť bezdôvodným obohatením** v zmysle § 451 Obč. zák. Tento záver je však ťažko aplikovateľný už z dôvodu, že ak užíva vec spoluvlastník nad rámec svojho podielu, jedná sa o užívanie z titulu spoluvlastníctva a nie o užívanie veci bez právneho dôvodu. Pretože aj ďalší spoluvlastník má právo na užívanie, musí mu byť umožnená jeho realizácia a ak tomu nedôjde, vzniká povinnosť na poskytnutie náhrady. Záver o neudržateľnosti princípu bezdôvodného obohatenia bez ďalšieho vyplýva už z toho, že úprava užívania veci (napr. spôsobom vylučujúcim druhého spoluvlastníka z užívania celkom) môže byť vykonaná v súlade s § 139 ods. 2 Obč. zák. rozhodnutím majoritného spoluvlastníka a v takom prípade je daný „právny dôvod“ užívania práve rozhodnutím väčšinového spoluvlastníka. K použiteľnosti inštitútu bezdôvodného obohatenia sa ale priklonilo i rozhodnutie NS ČR **22 Cdo 1499/2006** a **25 Cdo 2616/99**, v ktorom sa **uvádza, že podielovému spoluvlastníkovi, ktorý užíva spoločnú vec nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu, vzniká bezdôvodné obohatenie**.

Ústavný súd ČR v náleze **II. ÚS 471/2005** k právnej kvalifikácii problému zaujal jednoznačné stanovisko. Kategoricky sa postavil proti názoru o existencii bezdôvodného obohatenia založeného plnením bez právneho dôvodu medzi podielovými spoluvlastníkmi, ak jeden z nich užíva vec „viac“, než mu podľa veľkosti jeho podielu náleží, lebo už samotné oprávnenie vec užívať vyplýva zo spoluvlastníckeho práva k veci a také užívanie musia všetky subjekty stojace mimo okruh spoluvlastníkov rešpektovať. Uzavrel, že **vzťahy medzi spoluvlastníkmi sú upravené, pokiaľ nedôjde medzi nimi k dohode, ustanoveniami zákona, ktoré zakladajú vznik nárokov medzi nimi** a v posudzovanom prípade vec nemožno posúdiť podľa žiadnej skutkovej podstaty bezdôvodného obohatenia, ale sa **jedná o nárok, ktorý sa opiera o § 137 ods. 1 Obč. zák.**

V odbornej literatúre sa k argumentácii založenej na § 137 ods. 1 Obč. zák. s odkazom na § 123 Obč. zák. prihlásil J. Spáčil, ktorý poukázal na skutočnosť, že pre daný prípad nemožno aplikovať žiadnu zo skutkových podstát bezdôvodného obohatenia.

V inom náleze I. ÚS 383/2005 sa však Ústavný súd ČR prihlásil k inštitútu bezdôvodného obohatenia s poukazom na ustálenú judikatúru.

Občianskoprávne kolégium Najvyššieho súdu SR dňa 6. 12. 2010 prejednávalo návrh stanoviska k uvedenému problému s návrhom právnej vety, podľa ktorej nárok spoluvlastníka na náhradu za neužívanie svojho podielu voči spoluvlastníkovi užívajúcemu spoločnú vec nad rozsah jeho podielu je nárokom z bezdôvodného obohatenia. Stanovisko nebolo prijaté, resp. bolo odložené. Proti navrhovanému stanovisku boli vznesené napr. aj tieto argumenty:

Podľa právnej teórie bezdôvodné obohatenie je jedným z právnych dôvodov vzniku záväzkov a je teda samostatným zaväzovacím dôvodom. **Záväzok z bezdôvodného obohatenia vzniká iba v prípade, že medzi účastníkmi neexistuje iný právny vzťah, v rámci ktorého zvláštna právna norma ukladá povinnosť, ktorá smeruje v podstate k rovnakému cieľu.**

**Právo podielového spoluvlastníka podieľať sa na úžitku zo spoločnej veci v rozsahu svojho podielu, resp. právo na peňažnú náhradu za časť (hodnotu) tohto úžitku v rozsahu zodpovedajúcejmu jeho podielu v prípade, ak tento úžitok nemožno rozdeliť** (čo je aj v prípade užívania spoločnej veci druhým spoluvlastníkom (alebo ostatnými spoluvlastníkmi), **je právom vyplývajúcim z právneho vzťahu spoluvlastníctva**, konkrétne z ustanovení § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 123 Občianskeho zákonníka. Tým je vylúčená možnosť posudzovania tohto práva ako práva zo záväzku z bezdôvodného obohatenia.

Tomuto záveru nasvedčuje aj historická judikatúra akou je rozhodnutie uhorskej kráľovskej kúrie, podľa ktorého „Z úžitkov spoločného imania môže každý podielnik žiadať časť úmernú svojmu podielu“ (Kúria č. 220/1906 – Komentár Rouček – Sedláček diel tretí, str. 586). Alebo rozhodnutie „Úžitky a bremená spoločnej veci sa určujú podľa pomeru podielov“ (Kúria č. 10.195/1881 – Komentár Rouček – Sedláček, diel tretí, str. 586). Rakúsky všeobecný občiansky zákonník (ABGB) platný na území Čiech a Moravy do 31. 12. 1950 v § 839 výslovne upravoval práva spoluvlastníkov vzhľadom a úžitky a bremená spoločnej veci tak, že upravoval delenie spoločných úžitkov a bremien podľa pomeru spoluvlastníckych podielov. Slovenské právo do 31. 12. 1950 bolo rovnaké.

Okrem toho v súkromnom práve platí všeobecne uznávaná právna zásada, že nikto sa nemôže bezdôvodne obohatiť na ujmu iného, teda **zásada zákazu bezdôvodného obohatenia**. Porušenie tohto zákazu zakladá zodpovednosť za bezdôvodné obohatenie, t.j. právny vzťah z bezdôvodného obohatenia. Každý subjekt, ktorý chce konať podľa práva, musí mať možnosť takto konať. To znamená, že musí mať možnosť konať tak, aby neporušil zákaz bezdôvodného obohatenia, a vyhol sa tak zodpovednosti za toto obohatenie. Podľa navrhovaného stanoviska, spoluvlastník, ktorý sám užíva celú vec či už na základe dohody spoluvlastníkov, väčšinového rozhodnutia alebo rozhodnutia súdu, ak sa chce vyhnúť zodpovednosti za bezdôvodné obohatenie, musí sa s ostatnými spoluvlastníkmi dohodnúť buď o bezodplatnom alebo odplatnom užívaní veci. Možnosť jeho právne bezchybného konania sa teda podmieňuje dohodou (ako podmienkou ktorá zo zákona nevyplýva), ktorú však ostatní spoluvlastníci z rozličných dôvodov môžu zmať (napr. aj preto, že nesúhlasia s väčšinovým rozhodnutím o užívaní veci týmto spoluvlastníkom, alebo nesúhlasia s výškou náhrady a pod.). Ak sa spoluvlastník bude chcieť v takomto prípade vyhnúť zodpovednosti za bezdôvodné obohatenie, neostáva mu iné než vec neužívať. Tento dôsledok je však v rozpore s právne akceptovanou možnosťou rozhodnúť o užívaní spoločnej veci napr. aj väčšinovým rozhodnutím, a v skutočnosti znamená znemožnenie účinkov takéhoto rozhodnutia. Navrhované stanovisko na jednej strane uznáva, že dohoda o náhrade nemusí byť súčasťou väčšinového rozhodnutia, no na druhej strane s jej neuzavretím spája právny následok a to vznik bezdôvodného obohatenia, t. j. jej neuzavretie považuje za porušenie zákazu sa bezdôvodne obohatiť. Tým fakticky popiera názor, že dohoda o náhrade nemusí byť súčasťou väčšinového rozhodnutia.

#### **g) Započítanie pohľadávok v konaniach týkajúcich sa podielového spoluvlastníctva**

Pohľadávka na náhradu voči spoluvlastníkovi za užívanie predmetu spoluvlastníctva nad rámec jeho podielu býva uplatňovaná v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva započítaním proti povinnosti náhrady za vyporiadavaný predmet spoluvlastníctva. Tento postup nie je prípustný, lebo v priebehu konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva si spoluvlastník, ktorému je ukladané zaplataenie primeranej náhrady za vyporiadavané nehnuteľnosti, nemôže proti takému nároku spoluvlastníka započítať iný majetkový nárok ( 22 Cdo 1927/2004). Rozhodnutie súdu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva má konštitutívnu povahu a zakladá práva a povinnosti až od právoplatnosti. Právo na vyplatenie náhrady tak vzniká až právoplatnosťou rozhodnutia.

Ak je však uvedená pohľadávka uplatňovaná v konaniach týkajúcich sa tzv. investícií, možnosť započítania všeobecne vylúčená nie je.

## **IV. Prevod spoluvlastníckeho podielu**

### § 140 OZ

**„ Ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.“**

V rámci podielového spoluvlastníctva môže byť predmetom dispozície buď celá vec alebo spoluvlastnícky podiel. Kým oprávnenie disponovať s celou vecou je realizované v rámci tzv. spoločných práv spoluvlastníkov, **právo nakladať so spoluvlastníckym podielom** je zverené každému zo spoluvlastníkov a je jedným z tzv. práv spoluvlastníka na jeho podiel. Platí princíp individuálneho nakladania so spoluvlastníckym podielom.

## I. Pojem prevodu spoluvlastníckeho podielu

S otázkou prevodu spoluvlastníckeho podielu súvisia dva okruhy otázok:

- § 140 Obč. zák. vzťahnuť i na prípady prechodu spoluvlastníckeho podielu
- či toto ustanovenie dopadá iba na prevody úplatné alebo aj bezúplatné

1/ Súdna prax celkom jednotne pod režim § 140 Obč. zák. zaraďuje iba prípady **prevodu vlastníckeho (spoluvlastníckeho) práva**. Aktuálne vyložila, že za prevod v zmysle § 140 Obč. zák. treba považovať aj zmluvu uzavretú medzi spoločníkom obchodnej spoločnosti a touto spoločnosťou, ktorou sa uskutočňuje vklad spoluvlastníckeho podielu do obchodnej spoločnosti (22 Cdo 1143/2000).

Ustanovenie § 140 Obč. zák. **sa nepoužije** pri prechode vlastníckeho práva **dedením** (R 54/1973). Nedopadá ani na prípady predaja spoluvlastníckeho podielu **pri výkone rozhodnutia (exekúcii)**, kde sú práva spoluvlastníkov chránené iným spôsobom.

Pri prevode spoluvlastníckeho práva (najčastejšie formou kúpnej zmluvy) **je predmetom prevodu spoluvlastnícky podiel**, nie reálna časť veci. Ak ide o spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti, má tento podiel právny režim nehnuteľnosti – vyžaduje sa písomná forma zmluvy a vklad do katastra (ak ide o vec, ktorá je predmetom evidencie).

2/ Otázka, či pojem prevodu možno vzťahnuť na prípady len na prípady prevodov úplatných alebo aj bezúplatných, prechádza dlhodobým vývojom. Kým v skoršom období skôr prevažoval názor o použiteľnosti § 140 na prípady prevodov úplatných i bezúplatných, novší vývoj (najmä doktrinálny) sa prikláňa k záveru, o použití tohto ustanovenia len na prevody úplatné.

Záver o podraditeľnosti bezúplatných prevodov pod § 140 Obč. zák. býva odôvodňovaný:

- striktným výkladom zákonného pojmu „prevod“
- možnosťou simulácie bezúplatných právnych prechodov
- účelom § 140 zabezpečujúcim právo spoluvlastníkov na prednostné nadobudnutie podielu

Opačný názor je odôvodňovaný:

- také chápanie zodpovedá zahraničným úpravám
- obtiažne riešiteľnými problémami pri realizácii predkupného práva v prípade bezúplatného prevodu

**Slovenská judikatúra v rozhodnutí 1 Cdo 102/2005 (R 58/2005) vyslovila názor, že predkupné právo podielového spoluvlastníka sa uplatňuje aj pri prevode spoluvlastníckeho podielu na základe darovacej zmluvy.** Argumentácia bola založená na

gramatickom výklade, t.j. na obsahu pojmu „prevod“ (všetky formy scudzenia – predaj, darovanie, zámena), a na účele ustanovenia, ktorým má byť uprednostnenie doterajších spoluvlastníkov pred tretími osobami (nereagovala však na argumenty dovolateľa o faktickej nemožnosti výkonu predkupného práva v prípade darovania podielu i na moderné vývojové trendy uprednostňujúce záver o úplatných prevodoch.).

**Česká judikatura naposledy zaujala názor (22 Cdo 2408/2007, 22 Cdo 3188/2006), podľa ktorého sa predkupné právo podielového spoluvlastníka pri prevode spoluvlastníckeho podielu na základe darovacej zmluvy neuplatní.** Argumentácia bola založená na obsahu pojmu „predkupné právo“, na povahe veci (ak by § 140 Obč. zák. dopadal aj na darovanie, nešlo by podiel fakticky darovať, lebo o podiel by mali ostatní spoluvlastníci takmer vždy záujem, čo nepochybne nebolo zmyslom tohto ustanovenia), nevyhnutnosťou reštriktívneho výkladu, ak dochádza k obmedzeniu práv vlastníka, teda aj spoluvlastníka.

## 2/ Subjekty prevodu podielu

Platná právna úprava rozlišuje dve situácie: 1/ prevod na osoby blízke a 2/ prevod na osoby iné, než blízke.

### A/ Prevod na osoby blízke

Pri prevode spoluvlastníckeho podielu na osoby blízke (§ 116 Obč. zák.) nie je spoluvlastník nijako obmedzovaný. Podľa judikatury za určitých podmienok možno za osobu blízku považovať aj právnickú osobu (22 Cdo 1836/2003).

### B/ Prevod na osoby nie blízke

V prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu na osoby nie blízke je spoluvlastník limitovaný predkupným právom ostatných spoluvlastníkov. **Podstatou predkupného práva (ostatných spoluvlastníkov) je povinnosť spoluvlastníka v prípade prevodu podielu ponúknuť ho prednostne osobe oprávnenej z predkupného práva (ostatným spoluvlastníkom).** Spoluvlastník teda musí rešpektovať **zákonné predkupné právo** ostatných spoluvlastníkov.

#### a) Charakter predkupného práva

Predkupné právo podielových spoluvlastníkov je **zákonné predkupné právo ex lege**. Vzhľadom na svoj zákonný charakter sa nezapisuje do katastra a pôsobí tak dlho, dokiaľ trvá spoluvlastnícky vzťah k veci. **Má vecnú povahu.** Jeho vecnoprávna povaha spočíva v tom, že je spojené so spoluvlastníctvom k veci a zaťažuje každého spoluvlastníka prevádzajúceho svoj podiel, čo znamená, že pôsobí aj voči právnym nástupcom kupujúceho. Oprávnenými osobami sú potom ostatní spoluvlastníci. Je osobné, neprechádza na dedičov a nemožno ho ani previesť na inú osobu.



## b) Právny režim predkupného práva

Pri nedostatku výslovnej právnej úpravy zákonného predkupného práva sa v zmysle § 853 Obč. zák. vychádza z analogickej aplikácie všeobecnej právnej úpravy predkupného práva, obsiahnutej v ôsmej časti Obč. zák., upravujúcej záväzkové právo (§ 602 až 606) s tým, že tie ustanovenia, ktoré sa týkajú výlučne zmluvného predkupného práva nemožno použiť (ČR Rc 72/2002).

## c) Realizácia predkupného práva spoluvlastníkov a tzv. ponuka na výkup

Spoluvlastník, ktorý chce previesť svoj podiel na inú osobu, musí ostatným spoluvlastníkom urobiť tzv. **ponuku na výkup**.

**Ponuka je jednostranný právny úkon, ktorý** okrem požiadaviek kladených všeobecne na právne úkony (§ 37 a nasl. Obč. zák.) a náležitostí návrhu na uzavretie zmluvy (§ 43 a nasl. Obč. zák.) **musí obsahovať všetky podmienky, za ktorých povinný ponúka vec na kúpu** (predmet kúpy, kúpnu cenu), ktorých splnením môže oprávnený svoje predkupné právo vykonať.

Niektoré aspekty vzťahujúce sa k tzv. ponuke na výkup podľa judikatúry:

- **forma ponuky:** pre ponuku týkajúcu sa hnutelných vecí nie je forma predpísaná (musí však ísť o prejav výslovný, nie konkludentný); **v prípade nehnuteľností musí byť splnená písomná forma.** Ak svedčí predkupné právo viacerým osobám, musí byť ponuka urobená všetkým spoluvlastníkom (nejde o hospodárenie so spoločnou vecou);

- **existencia konkrétneho kupujúceho v dobe ponuky:** česká judikatúra jednotne zastáva názor, že v dobe, kedy je ponuka na prevod spoluvlastníckeho podielu urobená ďalším spoluvlastníkom, **konkrétny kupujúci nemusí existovať** (NS ČR 30 Cdo 153/2002). Pre posúdenie toho, či predajom spoluvlastníckeho podielu bolo porušené predkupné právo spoluvlastníka, nie je rozhodujúce, či v dobe, kedy mu bol podiel ponúknutý na výkup, ponúkol konkrétny záujemca o kúpu predávajúcemu spoluvlastníkovi kúpnu cenu (ČR Rc 72/2002). Opačný názor však zastáva v odbornej literatúre L. Svoboda (Predkupné právo, 1. vydanie Praha, C.H.Beck 2005 – poukazuje na § 605 Obč. zák.);

- **zmena podmienok, za ktorých bola vec ponúknutá na kúpu:** zmena podmienok obsiahnutých v pôvodnej ponuke zakladá **povinnosť** povinného spoluvlastníka **oznámiť** adresovaným právnym úkonom príslušnú **zmenu** (NS ČR 33 Odo 663/2004);

- **spôsob akceptácie ponuky:** súdna prax odlišila okamih vyhlásenia o prijatí ponuky bez vyplatenia ceny podielu v zákonom stanovenej lehote od okamihu, kedy dochádza ku skutočnému vyplateniu podielu oprávnenou osobou so záverom, že **až vyplatením ceny podielu oprávnenou osobou dochádza k prijatiu ponuky na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu** (NS ČR 22 Cdo 1996/2005).

## d) Porušenie predkupného práva

O porušenie predkupného práva ide najmä v týchto prípadoch:

- ponuka nebola spoluvlastníkovi urobená vôbec,
- kúpa podielu bola spoluvlastníkovi ponúknutá za cenu podstatne vyššiu, než za akú bola nakoniec zrealizovaná v prospech nového nadobúdateľa,
- podiel bol prevedený na nového nadobúdateľa za podmienok výhodnejších oproti ponuke (v prípade predaja za nevýhodnejších podmienok nejde o porušenie predkupného práva – NS ČR 22 Cdo 1996/2005),
- podiel bol prevedený skôr, než uplynula dohodnutá (prípadne zákonom určená) doba na predaj (podľa NS ČR ak oprávnený ponuku v primeranej lehote neprijal, môže vlastník previesť podiel aj pred uplynutím lehôt stanovených v § 605 Obč. zák. - NS ČR 33 Odo 854/2003; podľa ÚS ČR ponuka spoluvlastníka nemôže obsahovať jednostranne stanovenú lehotu pre prijatie návrhu, a ak prevedie spoluvlastník ponúkaný podiel pred uplynutím zákonnej lehoty, je porušené zákonné predkupné právo ostatných spoluvlastníkov – ÚS ČR I. ÚS 156/2006; no ak oprávnený spohivlastník výslovne uviedol, že nehodlá využiť predkupné právo alebo ho nehodlá využiť za ponúknutých podmienok, dochádza k zániku predkupného práva „pre tentokrát“ – bolo by proti zmyslu predkupného práva, aby v prípade jednoznačne deklarovaného a vyjadreného nezájmu o využitie predkupného práva bol povinný spoluvlastník nútený vyčekať uplynutie zákonnej dvojmesačnej lehoty).

#### e) Následky porušenia predkupného práva

- spoluvlastník má právo sa voči nadobúdateľovi spoluvlastníckeho podielu domáhať, aby mu vec ponúkol na kúpu,

/Nadobúdateľovi vzniká na základe výzvy oprávneného spoluvlastníka povinnosť ponúknuť mu podiel na kúpu za podmienok, za ktorých tento podiel získal. V prípade, ak by túto povinnosť nesplnil, môže sa spoluvlastník domáhať, aby jeho prejav vôle v danom smere bol nahradený súdnym rozhodnutím v zmysle § 161 ods. 3 O.s.p. Toto právo sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe. Podľa NS ČR 22 Cdo 1875/2005 spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, sa môže domáhať, aby súd rozhodol, že **sa nahrádza prejav vôle žalovaného (nadobúdateľa) ktorým je povinný urobiť žalobcovi ponuku na kúpu** spoluvlastníckeho podielu tohto znenia: „Navrhujem uzavretie zmluvy tohto obsahu“ (ďalej je uvedený text zmluvy) alebo „uzavretie zmluvy, ktorej text tvorí prílohu tohto rozsudku“. Žalobný návrh môže znieť aj tak, že **sa nahrádza prejav vôle žalovaného, aby uzavrel „zmluvu tohto znenia“** (ďalej bude uvedený text zmluvy)/.

- predkupné právo zostáva spoluvlastníkovi zachované (ide o vecné právo),

- spoluvlastník má možnosť dovolať sa relatívnej neplatnosti zmluvy, ktorou bol spoluvlastnícky podiel prevedený na iného (§ 40a Obč. zák.),

/ V prípade dovolania sa neplatnosti právneho úkonu sa na neho hľadí, akoby k nemu nedošlo. Predkupné právo zostáva oprávnenému spoluvlastníkovi a pôsobí voči povinnému spoluvlastníkovi. Právne účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti nastávajú okamihom, kedy prejav vôle dotknutého spoluvlastníka dôjde prevodcovi i nadobúdateľovi spoluvlastníckeho podielu. Právo dovolať sa relatívnej neplatnosti sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe, ktorá začína plynúť dňom, kedy došlo k uskutočneniu právneho úkonu, ktorým nebolo predkupné právo rešpektované, a to aj v prípade, že k právnomu úkonu bolo ešte treba úradné rozhodnutie (NS ČR 32 Odo 568/2002). Táto otázka však môže byť problematická, ak sa do troch rokov nepodá návrh na vklad a právo sa premlčí, hoci sa spoluvlastník o predaji nedozvedel./

### e) Realizácia predkupného práva oprávnenými osobami

Ak je viac oprávnených spoluvlastníkov z predkupného práva, predpokladá zákon dohodu spoluvlastníkov o výkone tohto predkupného práva, pričom nestanovuje bližšie podrobnosti.

**Spoluvlastníci sa môžu dohodnúť, že predkupné právo bude využité len niektorým, prípadne niektorými z nich.** Keďže nejde o hospodárenie so spoločnou vecou, neuplatňuje sa princíp majorizácie a dohodu o realizácii predkupného práva musia uzavrieť všetci oprávnení spoluvlastníci.

**Spoluvlastníci sa môžu dohodnúť** vo vzťahu k predkupnému právu už skôr dohodou **o neuplatnení predkupného práva** a judikatúra tento postup akceptovala (NS ČR 22 Cdo 1599/2003 – argumenty - § 140 Obč. zák. je ustanovením dispozitívnym a nejde o vzdanie sa svojich práv).

Lehota pre prevod podielu na základe vyplatenia ceny za prevod spoluvlastníckeho podielu je stanovená ako osemdenná pri hnutelnostiach a dvojmesačná pri nehnuteľnostiach s počiatkom plynutia od doručenia ponuky, pričom zákon dáva možnosť dohodnúť aj lehoty iné. **Uvedené zákonné lehoty na zaplatenie kúpnej ceny sú lehotami prekluzívnymi.** Ak pred uplynutím lehoty na výkon predkupného práva bol ponúkaný spoluvlastnícky podiel prevedený na iného, nároky z predkupného práva môže uplatňovať aj právny nástupca spoluvlastníka, ktorému bol podiel ponúknutý na kúpu (NS ČR 2 Cdon 310/96 – došlo tu totiž k porušeniu zákonného predkupného práva, teda vlastne ide o nároky z porušenia predkupného práva).

### f) Zánik predkupného práva

Z ustanovenia § 605 Obč. zák. vyplýva, že výslovne viaže zánik predkupného práva na **márne uplynutie lehoty na vyplatenie ceny za prevod.**

Ustanovenie § 606 Obč. zák. spája zánik predkupného práva s prípadmi, keď oprávnený **spoluvlastník nemôže vec kúpiť alebo nemôže splniť podmienky ponúknuté vedľa ceny** a nemožno ich vyrovnať ani odhadnou cenou (napr. kúpychtivá tretia osoba ponúka za podiel individuálne určenú vec alebo záväzok osobne niečo vykonať – namaľovať obraz).

K zániku predkupného práva dochádza aj **odmietnutím vec kúpiť.**

Vzhľadom na charakter predkupného práva ako práva vecného, ide o zánik predkupného práva iba vo vzťahu k prevádzajúcemu spoluvlastníkovi. Predkupné právo zostáva zachované vo vzťahu právnym nástupcom povinnej osoby.

Medzi prípady zániku predkupného práva konkrétneho spoluvlastníka patria aj všeobecné dôvody zániku záväzkov tam, kde to z povahy veci prichádza do úvahy (**splynutie, nemožnosť plnenia** a pod.). Patria sem aj dôvody týkajúce sa samotnej existencie spoluvlastníckeho práva k veci (**zánik veci, zničenie veci, predaj celej veci, darovanie veci,**

smrť oprávneného spoluvlastníka, strata veci, vydržanie, opustenie veci, rozhodnutie štátneho orgánu a pod.).

## **IV. Zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva**

Ustanovenia §§ 141 a 142 OZ predstavujú špeciálne prípady likvidácie podielového spoluvlastníctva. Vo všeobecnom režime môže spoluvlastníctvo zaniknúť napr. zničením veci, zmenou vo výlučné vlastníctvo jedného z doterajších spoluvlastníkov, predajom veci, opustením veci.

### **1/ Zrušenie podielového spoluvlastníctva dohodou**

#### § 141 OZ

**„1) Spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.**

**2) Každý zo spoluvlastníkov je povinný vydať ostatným na požiadanie písomné potvrdenie o tom, ako sa vyporiadali, ak nemala už dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní písomnú formu.**

Občiansky zákonník uprednostňuje dohodu spoluvlastníkov ako základnú formu likvidácie spoluvlastníckeho vzťahu.

**Možnosť zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva nemožno vylúčiť či obmedziť zmluvou (R 54/1973).**

**Účastníkmi dohody musia byť všetci spoluvlastníci, jej predmetom musí byť celý predmet spoluvlastníctva a nie iba určitý spoluvlastnícky podiel.**

Ak spoluvlastník navrhuje prevod celého svojho spoluvlastníckeho podielu druhému spoluvlastníkovi, ktorý vlastní celý zostávajúci podiel, nejde o prevod podielu, ale o návrh dohody na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva (NS ČR 22 Cdo 2476/2005). **Právna úprava podielového spoluvlastníctva v občianskom zákonníku nevyklučuje, aby k zrušeniu a vyporiadaniu došlo tiež prevodom celého spoluvlastníckeho podielu medzi dvoma výlučnými spoluvlastníkmi, pričom v takom prípade ide o dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva (ÚS ČR I. ÚS 650/2006).** Nejde o ponuku vykonanú v dôsledku zákonného predkupného práva. Ak však spoluvlastník len niektorému z viacerých spoluvlastníkov, ak prevádza len časť podielu alebo ak hodlá previesť podiel na tretie osoby, nejde o dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva.

Dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva musí mať písomnú formu, ak ide o nehnuteľnosť. Ak nie je uzavretá v písomnej forme dáva zákon v záujme

právnej istoty každému zo spoluvlastníkov právo domáhať sa vydania písomného potvrdenia o vyporiadaní. Splnenia tejto povinnosti sa možno domáhať žalobou.

## 2/ Zrušenie podielového spoluvlastníctva rozhodnutím súdu

### § 142 OZ

„ 1) Ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť a na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výt'ážok rozdelí podľa podielov.

2) Z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výt'ážku.

3) Pri zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozdelením veci môže súd zriadiť vecné bremeno k novovzniknutej nehnuteľnosti v prospech vlastníka inej novovzniknutej nehnuteľnosti. Zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva nemôže byť na ujmu osobám, ktorým patria práva viaznúce na nehnuteľnosti.

Ustanovenie § 142 OZ upravuje špeciálny spôsob likvidácie podielového spoluvlastníctva na základe súdneho rozhodnutia. Tým je garantovaná likvidácia spoluvlastníctva tam, kde jeho ďalšie fungovanie nie je objektívne možné.

**Dôvodom** zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva rozhodnutím súdu sú obvykle dlhodobé alebo závažné **nezhody** medzi spoluvlastníkmi, objektívna **nemožnosť užívať** predmet spoluvlastníctva, **financovať** údržbu alebo investície, ale aj **nezáujem zotrvať** v spoluvlastníctve.

**Konanie o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva začína na návrh. Oprávnenou osobou na podanie žaloby je výhradne spoluvlastník** a to bez ohľadu na veľkosť podielu (ÚS ČR I. ÚS 174/2005). Práva podať žalobu sa nemožno platne vopred vzdať. **Ak je predmetom bezpodielového spoluvlastníctva manželov spoluvlastnícky podiel, musí byť žaloba podaná oboma manželmi** (rozhodnutie je konštitutívne a účastníkmi konania musia byť všetci spoluvlastníci). Podľa českej judikatúry žalobu nemožno zamietnuť s poukazom na § 3 ods. 1 OZ (NS ČR 22 Cdo 2335/2006), ani keď je žaloba podaná v nevhodnom čase alebo na ujmu ostatným (rozdelenie poľnohospodárskych pozemkov až v čase po zbere úrody alebo repd osiatím).

Predmetom vyporiadania môže byť len celá vec, nie iba spoluvlastnícky podiel. Ak súd vec prikazuje za náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom, vo výroku výslovne uvedie, že sa prikazuje celá vec, nie podiel (NS ČR 22 Cdo 2281/2003). Ak spoluvlastníci neurobia predmetom konania i príslušenstvo, nemôže sa týmto príslušenstvom súd zaoberať (NS ČR 22 Cdo 1644/2005). To platí aj pre nehnuteľnosti, ktoré aj keď sú príslušenstvom hlavnej veci, majú povahu samostatnej veci v právnom zmysle, zvlášť, keď sa zapisujú do katastra nehnuteľností (NS ČR 22 Cdo 2517/2006).

## A/ Spôsoby vyporiadania

Občiansky zákonník stanovuje možné spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva rozhodnutím súdu taxatívne takto:

- a) **reálne rozdelenie veci**
- b) **prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za náhradu**
- c) **predaj veci a rozdelenie výťažku medzi spoluvlastníkov podľa ich podielov.**

Súd prihliada na veľkosť podielov a účelné využitie veci podľa odbornej literatúry aj pri posudzovaní možnosti reálneho rozdelenia veci, teda nielen pri prikázaní veci za náhradu.

Súd musí dodržať zákonom stanovenú postupnosť spôsobov vyporiadania, teda nesmie

### a) Reálne rozdelenie veci

Podmienkou reálneho rozdelenia veci je, že **je dobre možné**. Táto podmienka nie je naplnená len faktickou možnosťou a technickou vykonateľnosťou rozdelenia, ale aj **funkčným opodstatnením takéhoto rozdelenia**. Významné je aj hľadisko finančnej nákladnosti rozdelenia, v tomto smere ide jednak o objektívnu **výšku uvažovaných nákladov** a jednak o subjektívne stanovisko spoluvlastníkov **participovať na týchto nákladoch**.

Podľa ustálenej súdnej praxe, ak by rozdelenie veci nebolo uskutočniteľné bez nákladných stavebných úprav, jednalo by sa z tohto hľadiska o vec reálne nedeliteľnú (R 61/1968, NS ČR 22 Cdo 960/2006).

Ak by žiaden zo spoluvlastníkov nebol ochotný vynaložiť nič na vykonanie nevyhnutných stavebných úprav, musela by byť stavba považovaná z tohto hľadiska za nedeliteľnú (R 45/1991).

### - rozdelenie pozemkov

Reálne rozdelenie prichádza do úvahy tam, kde predmet spoluvlastníctva je fakticky aj funkčne deliteľný, čo je dané predovšetkým u nezastavaných pozemkov.

Posudzujú sa okrem iného hľadiská územného plánovania, prístupu ku komunikáciám, účelného technického spôsobu navrhovaného riešenia, polohy pozemkov, ich tvaru a celkovej plochy. Medzi rozdeľovanými pozemkami **možno zriadiť vecné bremeno** spočívajúce v práve cesty (NS ČR 22 Cdo 2163/2006). Súd by nemal pripustiť rozdelenie pozemku na pozemky nepatrnej rozlohy. Bráni tomu v určených prípadoch aj zákon č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom. Treba teda prihliadať aj na úpravy v špeciálnych predpisoch, spravidla obsahujúcich verejnoprávny prvok.

**Zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva rozdelením nehnuteľnosti nie je možné bez geometrického plánu, na ktorom je vyznačené rozdelenie skôr spoločnej parcely, výmera a čísla nových parciel (S IV, s. 487 NS ČSR 3 Cz 17/74).**

## - rozdelenie stavieb

**Podmienkou rozdelenia stavieb (budov) je, aby rozdelením vznikli samostatné veci, ktorých existencia bude v súlade so stavebnými predpismi (R 108/1967).**

Neprihádza do úvahy delenie podľa poschodí a ich častí (horizontálne), ale **iba delenie vertikálne**, ktorým vzniknú nové samostatné veci. K reálnemu rozdeleniu stavby nestačí rozdelenie stavebnej parcely geometrickým oddeľovacím plánom. Záver o reálnej deliteľnosti predpokladá spravidla znalecké dokazovanie s **nevyhnutnou existenciou oddeľovacieho geometrického plánu** (NS ČR 22 Cdo 2631/2005). Výlučne vertikálne delenie potvrdzuje i súčasná judikatúra (NS ČR 22 Cdo 425/2007). Slovenská judikatúra sa prihlásila i k horizontálnemu deleniu na tzv. nebytové jednotky v rozsudku NS SR 2 M Cdo 3/2004.

Ak pre stavbu, ktorá je obytným domom, pred jej rozdelením existuje jediná elektrická, vodovodná a plynová prípojka, je reálne rozdelenie stavby možné len za predpokladu riešenia tohto stavu zriadením vecného bremena.

Pri posudzovaní, či rozdelenie je dobre možné, **súd vždy prihliada** na to, **aby rozdelením pozemku nebol** vlastníkovi stavby umiestnenej na ňom alebo na susednom pozemku **znemožnený prístup k tejto stavbe**. Ak zachovanie prístupu vyžaduje stavebnú úpravu, ku ktorej treba stanovisko stavebného úradu, súd si ho vyžiada (NS ČR 22 Cdo 1259/2003).

**Okrem reálneho rozdelenia spoločnej veci predpokladaného ustanovením § 142 ods. 1 OZ pracuje právna úprava ešte s inou formou reálneho rozdelenia** (ktorá do istej miery narúša vžitú predstavu o výlučnom vertikálnom delení stavby), ktorou je v ČR rozdelenie domu či budovy na vlastníctvo jednotiek (bytov a nebytových priestorov) v zmysle zákona č. 72/1994. Rozdelenie domu na dva samostatné objekty nemožno zamieňať s touto inou formou reálneho rozdelenia. V slovenskej právnej úprave ide o zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý okrem iného upravuje aj spôsob a podmienky **nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov**, s ktorým je spojené aj spoluvlastníctvo vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príslušenstve pozemku. **Podľa názoru ÚS ČR I. ÚS 174/2005 tzv. bytové vlastníctvo predstavuje spôsob vyporiadania nastupujúci pri nemožnosti reálneho delenia veci a predchádzajúci prikázaniu veci niektorému zo spoluvlastníkov.**

Súd môže zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k bytovému domu jeho premenou na vlastníctvo bytov a nebytových priestorov. Súd bude musieť prihliadať na možnosti ďalšieho súžitia účastníkov v jednom dome, a pristúpiť k rozdeleniu domu na vlastníctvo bytov a nebytových priestorov, len ak sú vzťahy nekonfliktné (NS ČR 22 Cdo 559/2004).

### b) Prikázanie veci

Prikázanie veci ako ďalší spôsob vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva prichádza do úvahy až vtedy, ak nie je rozdelenie veci dobre možné. Súd môže rozhodnúť tak, že :

1/ vec prikáže do výlučného vlastníctva niektorého zo spoluvlastníkov,

2/ celú vec prikáže viacerým doterajším spoluvlastníkom do podielového spoluvlastníctva  
 3/ oddelenú časť vyporiadavanej veci prikáže do podielového spoluvlastníctva doterajších spoluvlastníkov (ÚS ČR IV. ÚS 536/05).

**Subjektívne predpoklady** – spoluvlastník, ktorému má byť vec prikázaná, s týmto postupom súhlasí,

- je ochotný alebo objektívne schopný (solventný) vyplatiť náhradu (NS ČR 22 Cdo 1346/2002, ÚS ČR III. ÚS 687/04).

**Objektívne predpoklady** – veľkosť podielu

- účelné využitie veci
- násilné správanie spoluvlastníka

Účelné využitie veci je vecou uváženia súdu. Kritériami sú: u obytných domov bytová potreba spoluvlastníkov, kto v dome doteraz býval, kto ho udržiaval, opravoval, prípadne do neho investoval, a kto je schopný aj naďalej sa starať o jeho údržbu (R 54/1973). V prípade nehnuteľnosti slúžiacej na podnikanie, kto v nej podnikal, udržiaval a pod. (NS ČR 22 Cdo 879/2005). Presadzuje sa zásada, že vec nemožno prikázať tomu zo spoluvlastníkov, ktorý ju chce predať, no neplatí to bezvýnimčne (NS ČR 22 Cdo 946/2004). Možno však zohľadniť aj iné okolnosti, než je veľkosť podielu a účelné využitie veci (NS ČR 22 Cdo 1727/2006). V slovenskej právnej úprave sa výslovne ešte uvádza aj násilné správanie spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom.

### **Primeraná náhrada**

Prikázanie veci je nevyhnutne spojené s povinnosťou poskytnutia primeranej náhrady. Za primeranú náhradu treba považovať hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie obdobnej veci, aká bola predstavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom (ÚS ČR III. ÚS 102/94).

**Podľa ustálenej judikatúry základom pre stanovenie primeranej náhrady za nehnuteľnosť je jej všeobecná cena obvyklá v danom mieste v dobe rozhodovania s tým, že túto náhradu súd určí zodpovedajúcim podielom z ceny celej veci, nie cenou, za ktorú by bolo možné predať spoluvlastnícky podiel (ČR R 15/99).** Zhodne aj stanovisko občianskoprávneho kolégia NS SR z 20. 10. 1997 sp. zn. Cpj. 30/97.

Prihliada sa predovšetkým k cenám, za ktoré by boli v danom mieste a čase v súlade s ponukou a dopytom predané nehnuteľnosti obdobných kvalít (NS ČR 22 Cdo 885/2001).

**Pre určenie primeranej náhrady je rozhodujúca cena nehnuteľností v dobe ich vyporiadania (NS ČR 22 Cdo 1927/2004).**

**V konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva si spoluvlastník, ktorému je ukladané, aby zaplatil druhému spoluvlastníkovi primeranú náhradu za vyporiadované nehnuteľnosti, nemôže proti takémuto nároku spoluvlastníka započítať iný majetkový nárok a súd nemôže peňažnú náhradu znížiť s poukazom na dobré mravy podľa § 3 OZ (NS ČR 22 Cdo 1927/2004).** Rozhodnutie súdu má totiž konštitutívnu povahu a zakladá práva a povinnosti až do budúca. Právo na zaplatenie náhrady tak vzniká



spoluvlastníkovi až právoplatnosťou rozhodnutia a až proti takto existujúcemu nároku možno namietat' započítanie.

**Bytová náhrada pri vypratání po zrušení a vyporiadání podielového spoluvlastníctva – vylučovaný spoluvlastník, okrem výnimiek, nemá právo na bytovú náhradu ani na základe aplikácie § 3 ods. 1 OZ (NS ČR 22 Cdo 356/2000).**

#### c) Nariadenie predaja veci a rozdelenie výt'ážku

Nariadenie predaja veci a rozdelenie výt'ážku je najmenej častou formou vyporiadania, keďže jeho použitie prichádza do úvahy až tam, kde nemôže byť vec reálne rozdelená a nemožno ju prikázať ani žiadnemu zo spoluvlastníkov.

**Výrok rozsudku podľa štandardnej formulácie znie : „ Podielové spoluvlastníctvo účastníkov k .... sa zrušuje. Nariad'uje sa predaj tejto veci s tým, že jeho výt'ážok bude rozdelený medzi účastníkov s týmito podielmi: žalobcovi jednou polovicou, prvému žalovanému jednou štvrtinou a druhému žalovanému tiež jednou štvrtinou.“**

Rozsudok je exekučným titulom, realizuje sa exekúciou na základe návrhu na jej vykonanie podaným ktorýmkoľvek zo spoluvlastníkov.

#### **B/ Nezrušenie a nevyporiadanie spoluvlastníctva prikázaním veci alebo predajom veci a rozdelením výt'ážku**

Táto možnosť vyplýva z § 142 ods. 2 OZ ak je daný zákonný predpoklad existencie **dôvodov hodných osobitného zreteľa**. Ide o výnimku zo zásady, že nikto nemá byť nútený zotrvať v spoluvlastníctve.

**Zamietnutie návrhu na zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva z dôvodov hodných osobitného zreteľa neprichádza do úvahy tam, kde možno zrušenie spoluvlastníctva vyporiadať rozdelením veci (NS ČR 22 Cdo 704/2005).**

Pokiaľ ide o vzťah § 142 ods. 2 OZ a § 3 ods. 1 OZ podľa českej judikatúry prostredníctvom tohto ustanovenia (§ 3) nemožno v konaní znižovať výšku peňažnej náhrady (NS ČR 22 Cdo 1927/2004). Bol vyslovený názor, že dobré mravy sú v dôvodoch hodných osobitného zreteľa už zahrnuté (NS ČR 20 Cdo 2004/99). Ustanovenie § 142 ods. 2 OZ je skôr špeciálne vo vzťahu k § 3 ods. 1 OZ , ktorého použitie tak vylučuje. Teda v prípade reálneho rozdelenia veci nemožno návrh zamietnuť ani s použitím § 3 ods. 1 OZ, hoci staršia judikatúra to pripúšťala (R 1/1989).

Obsah pojmu „dôvody hodné osobitného zreteľa“ vymedzuje súdna prax. Zhrnutie týchto okolností je vykonané v R 1/1989. Slovenská judikatúra vymedzila obsah tohto pojmu v rozhodnutí R 100/1999 (najmä zdravotný stav, odkázanosť na bývanie, osobné väzby na nehnuteľnosť, žalobca má v úmysle vec predať a pod.). Takýmto dôvodom môže byť aj, že dom leží v pásme asanácie, ale aj prípady šikanózných žalôb.

## V. Výber z judikatúry

### 1/ Judikatúra týkajúca sa podielového spoluvlastníctva, publikovaná v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky – ročník 1999 až október 2015

R 100/1999 : Dôvodmi hodnými osobitného zreteľa, pre ktoré súd nezruší a nevyporiada podielové spoluvlastníctvo podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka, sú okolnosti prevažne subjektívneho charakteru tak na strane žalovaného (najmä jeho zdravotný stav, vek a sociálna situácia, stav jeho odkázanosti na bývanie v spornej nehnuteľnosti, nedostatok možností uspokojiť svoje bytové potreby inde, osobné väzby na nehnuteľnosť), ako i na strane žalobcu (najmä ak mu ide len o vyriešenie užívacích vzťahov, pričom otázka zániku spoluvlastníctva nemá pre neho prioritu alebo že vec má v úmysle predat').

**(Rozsudok NS SR z 25. 2. 1998 sp. zn. 4 Cdo 137/97)**

R 113/2003 : Ak podieloví spoluvlastníci uzavreli písomnú aj ústnu dohodu o zrušení a vyporiadaní ich podielového spoluvlastníctva, musí súd skúmať platnosť obidvoch týchto dohôd. Písomnú dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva treba preskúmať najmä z hľadiska, či nejde o tzv. simulovaný právny úkon; ústnu dohodu (disimulovaný právny úkon) v prípade, ak jej predmetom je nehnuteľnosť, treba preskúmať najmä z hľadiska dodržania zákonom predpísanej formy (§ 146 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

**(Rozsudok NS SR z 22. 8. 2002 sp. zn. 1 Cdo 9/02)**

R 19/2006 : Súd môže zriadiť vecné bremeno v konaní o zrušení spoluvlastníctva aj vtedy, ak toto právo má slúžiť inej samostatnej nehnuteľnosti, ku ktorej prístup zabezpečovalo právo vyplývajúce zo spoluvlastníckeho vzťahu.

**(Rozsudok NS SR z 27. 7. 2005 sp. zn. 4 Cdo 141/2005)**

R 57/2006 : Predkupné právo podielového spoluvlastníka sa uplatňuje aj pri prevode spoluvlastníckeho podielu na základe darovacej zmluvy.

**(Rozsudok NS SR z 25. 10. 2005 sp. zn. 1 Cdo 102/2005)**

R 26/2007 : Pozemkom v zmysle ustanovenia § 13 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ku ktorému sa spoluvlastníci nemôžu dožadovať zrušenia spoluvlastníctva podľa Občianskeho zákonníka, treba rozumieť nielen pozemok zastavaný bytovým domom, ale aj príľahlý pozemok.

**(Rozsudok NS SR z 29. 11. 2005 sp. zn. 4 Cdo 9/2005)**

R 48/2008 : Podielové spoluvlastníctvo, predmetom ktorého je poľnohospodársky pozemok nachádzajúci sa mimo zastavaného územia obce, nemožno zrušiť a vyporiadať príkazom celej nehnuteľnosti do (nového) spoluvlastníctva, pokiaľ na novovzniknuté spoluvlastnícke

podieľy prípadne výmera nižšia než 2 000 m<sup>2</sup> (u poľnohospodárskeho pozemku), resp. výmera nižšia ako 5 000 m<sup>2</sup> (u lesných pozemkov).

**(Rozsudok NS SR z 20. 7. 2007 sp. zn. 1 Cdo 187/2006)**

R 49/2010 : K účinnému prijatiu ponuky na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti (§ 140 Občianskeho zákonníka) dochádza až zaplatením kúpnej ceny za ponúknutý spoluvlastnícky podiel v dvojmesačnej dobe od doručenia ponuky (§ 605 Občianskeho zákonníka), pokiaľ nebola dohodnutá iná doba jej zaplataenia.

**(Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 12. mája 2009, sp. zn. 2 Cdo 44/2008)**

R 26/2011 : Ustanovenie § 604 Občianskeho zákonníka sa vzťahuje iba na predkupné právo, ktoré nemá vecnú povahu a pôsobí len medzi účastníkmi zmluvy zakladajúcej záväzok. Uvedené ustanovenie sa netýka predkupného práva vecnej povahy vyplývajúceho z § 140 Občianskeho zákonníka. Smrťou spoluvlastníka prechádza jeho spoluvlastnícky podiel na dedičov, ktorí sa zo zákona stávajú nositeľmi predkupného práva.

**(Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 27. októbra 2010 sp. zn. 6 Cdo 209/2010)**

R 30/2011 : V konaní o určenie, komu patrí spoluvlastnícky podiel niektorého zo spoluvlastníkov nehnuteľnosti, je pasívne vecne legitimovaný iba podielový spoluvlastník, práva ktorého navrhovateľ popiera.

**(Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 28. októbra 2010 sp. zn. 3 Cdo 51/2009)**

R 37/2012 : V konaní o návrhu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva súd pri úvahe, komu zo spoluvlastníkov prikáže vec za primeranú náhradu, neberie na zreteľ samostatne iba niektoré z hľadísk výslovne uvedených v § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka (veľkosť spoluvlastníckych podielov účelné využitie veci, násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom) ani spoločne iba tieto zákonom výslovne označené hľadiská, ale vždy komplexne celý súbor relevantných skutočností, ktorý nie je vyčerpaný iba hľadiskami priamo vymenovanými v tomto ustanovení zákona.

**(Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 28. septembra 2011 sp. zn. 1 Cdo 33/2010)**

R 31/2013 : Kto v čase pred dovolaním sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu previedol na tretiu osobu vec nadobudnutú na základe tohto právneho úkonu, disponoval s vecou ako vlastník a jeho dispozícia mala právne účinky prevodu vlastníctva.

Dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu nemá vplyv na právne postavenie tretích osôb, ktoré dobromyseľne nadobudli vlastníctvo od účastníka relatívne neplatného právneho úkonu v čase, ktorý predchádzal dovolaniu sa relatívnej neplatnosti.

**(Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 20. decembra 2011 sp. zn. 6 Cdo 221/2010)**

R 136/2014 : Dôvodom hodným osobitného zreteľa, pre ktorý súd nezruší a nevyporiada podielové spoluvlastníctvo prikázaním veci alebo jej predajom a rozdelením výťažku (§ 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka), môže byť aj skutočnosť, že v dotknutej nehnuteľnosti má maloleté dieťa spoluvlastníkov vytvorený svoj domov.

**(Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo 14. novembra 2013 sp.zn. 6 Cdo 279/2012)**

R 3/2015 : Ak nebol zachovaný postup upravený ustanoveniami § 175a až § 175zd Občianskeho súdneho poriadku, nemožno ho obchádzať žalobou, ktorou sa právny nástupca poručiteľa domáha určenia, že je (spolu)vlastníkom veci patriacej do dedičstva.  
(Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 31. marca 2014 sp. zn. 3 MCdo 4/2013)

## 2/ Výber z judikatúry týkajúcej sa podielového spoluvlastníctva, publikovanej v Úradnej zbierke rozhodnutí Najvyššieho súdu Československej republiky vo veciach občianskych z právnej oblasti Slovenska a Podkarpatskej Rusi – ročníky 1929 až 1939

Čís. 112 : Jestli spoluvlastníci dohodou zrušili spoluvlastníctvo trvavšie dotyčne budovy jej rozdelením in natura – tedy samozrejme i dotyčne č a s t i p o z e m k u, na ktorej bola budova tá vystavaná –, nemôže sa domáhať ani jeden z nich zrušenia spoluvlastníctva predajom na dražbe c e l é h o p o z e m k u, trebárs by k rozdeleným častiam pozemku, zastavaným budovou, náležali také ďalšie časti pozemku, ktoré by zreteľom na ich hospodársky vzťah k budove – pokiaľ tento vzťah trvá – in natura nemohli byť rozdelené.  
(Rozh. z 25. marca 1929, Rv III 346/28)

Čís. 911 : V dlho trvajúcim stave držby a užívania nemovitostí, zapísaných v pozemkovej knihe na mená spoluvlastníkov v ideálnych podieloch, podľa ktorého určiti spoluvlastníci určité časti z týchto nemovitostí majú vo výlučnej držbe a užívaní, treba spatrovať dohodu strán o del'be, po prípade o zámene týchto nemovitostí nie len čo do držby, ale aj č o d o v l a s t n í c k e h o práva; takáto dohoda totiž môže byť uzavretá aj mlčky (konkludentným činom). Na platnosť takejto del'by nevlíva okolnosť, že niektoré časti z nemovitostí má v spoločnej držbe viac spoluvlastníkov, iné časti zas jednotliví spoluvlastníci vo výlučnej držbe.

(Rozh. z 10. III. 1932, Rv III. 1082/31)

**Pozn. Obdobne judikovala už Kúria – „Jestli spoluvlastníci rozdelili pozemok in natura a užívajú ho cez dlhé roky oddelene, platí domnienka, že každý vlastník považuje diel, ktorý mu pripadol, za svoje vlastníctvo, a nemôže neskoršie žiadať, aby rozdelenie sa stalo na inom základe.“ (Kúria č. 132/1905),**

**Použitelnosť tohto rozhodnutia potvrdil aj rozsudok NS SSR z 26. 1. 1972, 1 Cz 140/71, publikovaný v Zborníku NS ČSSR IV str. 484, podľa ktorého Ak bola spoločná nehnuteľnosť za platnosti bývalého uhorského práva na Slovensku reálne rozdelená do vlastníctva bývalých spoluvlastníkov mlčky uzavretou dohodou, nemožno už úspešne žalovať o zrušenie spoluvlastníctva (domáhať sa odchylného rozdelenia).**

Čís. 1147 : Niet závary, aby tou samou žalobou nebol uplatňovaný jednak nárok na prevedenie del'by pozemku, ku ktorej došlo dohodou, dosiaľ knihovne nevyznačenou, jednak na zrušenie spoluvlastníctva dotyčne zbývajúcej časti tohože pozemku, ktorá zostala spoločnou.

(Rozh. z 12. 1. 1933, Rv IV 340/32)

Čís. 1201 : Jestli si spoluvlastníci spoločnú nemovitost' v prírode rozdelili, tým je už žaloba o zrušenie spoluvlastníctva – či už verejnou dražbou alebo rozdelením v prírode – prekonaná a nezáleží ani na tom, či uskutočnená deľba zodpovedá pozemnoknižnému (po prípade ináč tvrdenému) pomeru vlastníckemu. Po platne vykonanej deľbe v horejšom smysle môže ísť už len o jej pozemnoknižné prevedenie; žaloba o toto je po právnej stránke odlišnou od žaloby o zrušenie spoluvlastníctva.

**(Rozh. z 2. 3. 1933, Rv III 940/31)**

Čís. 1750 : Jestli pôvodne spoločná parcela v prírode rozdelená bola tak, že jedna zo spoluvlastníčok v ideálnom podieli stala sa výlučnou vlastníčkou jednej z parciel, vzniklých v dôsledku deľby, táto výlučná vlastníčka povinná je starať sa o to, aby jej nové vecné právo zapísané bolo do pozemkovej knihy a tak privedený bol vzájomný súlad medzi touto s pozemkovým katastrom.

**(Rozh. z 21. VI. 1934, R III 201/34)**

Čís. 2248 : Spôsob spoločného užívania nerozdelenej nehnuteľnosti spoluvlastníkmi nemôže privodiť právny následok, že jeden spoluvlastník voči druhému vydržaním nadobudne vlastnícke právo alebo služobnosť.

**(Rozh. z 15. X. 1935, Rv III 906/34)**

Čís. 2741 : Spoluvlastníci, ktorí rozdelili medzi sebou užívanie spoločnej nehnuteľnosti, sú zodpovední spoluvlastníkovi, ktorého z užívania vylúčili, za jeho podiel na úžitkoch nehnuteľnosti s o l i d á r n e.

**(Rozh. z 23. VI. 1936, Rv IV 668/35)**

**Pozn. – rozh. nie je použiteľné, ale je zaujímavé tým, že v jeho dôvodoch sa uvádza, že pokiaľ ostatní spoluvlastníci uzavreli zmluvu o spoločnom užívaní nehnuteľnosti, ktorou sa žalobkyňa so spoluúžitku nehnuteľnosti vylučuje, je takáto zmluva konaním bezprávnym, ktoré odôvodňuje solidaritu – ani väčšina spoluvlastníkov nemá práva o spoluúžívaní rozhodnúť tak, že jedného spoluvlastníka zo spoluúžívania vylúči a neposkytne mu ani hodnotu úžitku jeho podielu. Ďalej sa v dôvodoch uvádza, že ak by tu takáto dohoda nebola, išlo by len o vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré vzniklo tým, že jednotliví spoluvlastníci na úkor žalobkyne užívali väčšiu časť nehnuteľnosti, než im prislúcha podľa vlastníckeho podielu.**

**V súvislosti s tým stojí za povšimnutie tiež rozhodnutie Kúrie – „Z úžitkov spoločného imania môže každý podielník žiadať časť úmernú svojmu podielu“ (Kúria č. 2620/1903).**

Čís. 2847 : Zrušenie spoluvlastníctva rozdelením nehnuteľnosti v prírode nie je prípustné, ak by hodnota nehnuteľnosti rozdelením nehnuteľnosti značne poklesla, najmä tiež ak by časti nehnuteľnosti, rozdelením vzniklé, k hospodárskemu účelu, ktorému dosiaľ slúžili, nemohli byť použité vôbec alebo len po nepomernej investícii.

**(Rozh. z 2. X. 1936, Rv III 967/35)**

Čís. 3648 : I. Žalobe, ktorou sa spoluvlastník domáha, aby zo spoločnej nehnuteľnosti určená a jemu do užívania v prírode bola vydaná čiastka, odpovedajúca jeho ideálnemu vlastníckemu podielu, nemožno vyhovieť bez účasti všetkých spoluvlastníkov v spore.

II. Spoluvlastník nehnuteľnosti nemôže sa úspešne domáhať žalobou súdneho výroku, že ostatní spoluvlastníci za užívanie jeho podielu povinní sú mu platiť ročne v o p r e d určenú sumu.

**(Rozh. z 19. 1. 1938, Rv IV 539/37)**

Čís. 3440 : O spôsobe spravovania a užívania spoločnej nerozdelenej veci rozhoduje väčšina spoluvlastníkov, stanovená podľa veľkosti podielov.

**(Rozh. z 23. IX. 1937, Rv III 246/37)**

**Pozn. – zásadné rozhodnutie**

Čís. 722 : Domáha-li sa manžel, resp. otec a tesť zrušenia spoluvlastníctva k spoločnému domu a týmto zrušením boly by hospodársky poškodení jeho manželka, dcéra a zať, ide o zneužívanie práva (chikanu) a žiadané zrušenie nelze povoliť.

**(Rozh. z 12. septembra 1931, Rv III 910/30)**

**Pozn. Rozhodnutie je zaujímavé tým, že zamietnutie žaloby sa odôvodňuje konaním odporujúcim dobrým mravom, a je zrejme porovnateľné s dôvodmi hodnými osobitného zreteľa podľa súčasnej právnej úpravy, pre ktoré treba žalobu o zrušenie spoluvlastníctva zamietnuť.**