

PĚT RAD ZDARMA aneb Podílové spoluvlastnictví

§ NOVÝ SERIAL DENÍKU PRÁVNÍ PORADNA

Každý z nás čas od času řeší nějakou právní otázku, častokrát si však ani neuvedomujeme, že konkrétní záležitost v sobě skrývá mnohem více právních problémů a její řešení není tak jednoduché, jak se mohlo zpočátku zdát.

Věc nemusí vlastnit pouze jeden vlastník, ale naopak – jedna a táž věc může být ve vlastnictví neomezeného počtu osob. Pokud pak není právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, jsou podíly všech spoluvlastníků stejné. Podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Spoluvlastnictví věci je obvyklé hlavně v případě nemovitosti, ve spoluvlastnictví však lze mít téměř cokoliv – auto, bankovní účet, zvíře apod. Jaká pravidla a zásady se vztahují na podílové spoluvlastnictví, se dozvíme dále.

Rada první

Spoluvlastnictví nemusí vzniknout jen na základě dohody spoluvlastníků.

Základním právním důvodem spoluvlastnictví bývá dohoda spoluvlastníků, kdy dvě nebo více osob nabývají jednu věc do společného vlastnictví na základě jejich dobrovolné vůle, byť se jedna o společnou koupí nebo třeba darování. Spoluvlastnické právo však může vzniknout i například ze zákona nebo rozhodnutím soudu. Ze zákona spoluvlastnictví vzniká v případě společenství vlastníků jednotek, kdy se vlastníci jednotek současně se vznikem společenství stávají nejen vlastníky jednotlivých bytových jednotek, ale i spoluvlastníky společných prostor domu. Soudní vznik spoluvlastnictví je možný například u dědického vypořádání, ať již jde o schválení dědické dohody nebo dědění podle zákona.

Rada druhá

Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou

oprávnění a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně.

Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávnění a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně, což znamená zejména to, že v případě dluhu na společné věci je věřitel oprávněn se domáhat jeho zaplacení na kterémkoliv spoluvlastníkovi, a to v jeho plné výši. O hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů. Při rovnosti hlasů nebo nedosažne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli spoluvlastníka soud. Soud může rozhodnout i v případě přehlasovaných spoluvlastníků, jde-li o důležitou změnu společné věci.

Rada třetí

V případě převodu spoluvlastnického podílu mají ostatní spoluvlastníci předkupní právo.

Jestliže se některý ze spoluvlastníků rozhodne převést svůj spoluvlastnický podíl na někoho jiného, mají ostatní

spoluvlastníci předkupní právo. Převodem je v této souvislosti myšlen jak převod úplatný, tak i bezúplatný. Předkupní právo se neuplatní pouze u převodu na osobu blízkou, již je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel, partner a jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pocítovala jako újmu vlastní.

Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupiť podíl poměrně podle velikosti podílů. Pokud některý ze spoluvlastníků poruší předkupní právo, mohou se ostatní spoluvlastníci dovolat relativní neplatnosti tohoto právního úkonu nebo se domáhat na novém nabyvateli, aby jim věc nabídl ke koupi anebo jim zůstalo předkupní právo zachováno.

Rada čtvrtá

Spoluvlastnictví není povinné – spoluvlastníci se vždy mohou dohodnout na jeho zrušení.

Spoluvlastníci se mohou kdykoli dohodnout na tom, že

spoluvlastnictví zruší a jak svá práva ke společné věci vyporádají. Poté je každý ze spoluvlastníků povinen vydat ostatním na požádání písemné potvrzení o tom, jak se vyporádali, neměla-li již dohoda o zrušení spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání písemnou formu. Pokud je však předmětem spoluvlastnictví nemovitost, musí být dohoda písemná vždy.

Rada pátá

Pokud se na vypořádání spoluvlastnictví spoluvlastníci nedohodnou, rozhodne na návrh kteréhokoli z nich soud.

Pokud se na zrušení spoluvlastnictví nemohou vlastníci dohodnout, popřípadě některý z nich s jeho zrušením nese souhlasí, zruší spoluvlastnictví a provede vypořádání na návrh některého spoluvlastníka soud. Přihlédne přitom k velikosti podílů a účelnému využití věci. Jestliže nelze věc ve spoluvlastnictví rozdělit, přikáže soud věc za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům, přitom přihlédne zejména k tomu, aby věc mohla být účelně vy-

užita. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud její prodej a výtěžek rozdělí podle podílů. Při zrušení a vyporádání spoluvlastnictví rozdělením věci může soud zřídit věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti.

V tomto článku jsme čerpali z níže uvedených právních předpisů:

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Rubrika 5 rad zdarma je společným projektem Deníku a internetové právní poradny Právní linka – www.pravnlinka.cz

Deník každou středu zveřejňuje právní poradnu, ve které se dozvíte, jak postupovat v konkrétních situacích a toho se naopak vyvarovat.

V tištěném Deníku přineseme zkrácenou verzi, delší pak naleznete tentýž den odpoledne na www.msdenik.cz.

NEPŘEHLEDNĚTE:

Příští téma: Jak se žít: nechtěného spoluvlastníka vašeho domu nebo bytu.