



APLIKACE PRAVA

První autorský odborný časopis

“Právo není spravedlnost, ale spravedlnost je přirozené právo”

GNÓMY, Luboš Chalupa

Str. 3-7

K právní povaze nabytí a zániku držby

Str. 8-9

Ke zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k vícero jednotkám v téže budově.

První autorský odborný časopis

Staňte se sponzorem

Aplikace práva Vám nabízí jedinečnou možnost stát se sponzorem odborného právního časopisu a inzerovat své služby napříč dílčími vydáními časopisu. Prostřednictvím této placené reklamy získáte exkluzivní zařazení do sekce sponzorů v závislosti na vybraném rozsahu.



SEKCE SPONZOŘI BUDE BRZY DOSTUPNÁ

Rezervujte si své místo ještě dnes



JUDr. Petr Ukázka LL.M.

Je nový bezplatný internetový právní časopis určený pro právní praxi i dalším zájemcům z řad laické veřejnosti se zájmem o právo. Je prvním autorským odborným časopisem obsahujícím sborník právních statí JUD r. Luboše Chalupy, který doposud publikoval desítky odborných článků v předních právních časopisech, jako např. Právní rádce, Právní rozhledy, Soudní rozhledy, Bulletin advokacie, s rozsáhlou citací v komentářové právní literatuře jako součásti právního řádu ČR v širším smyslu.



advokat@test.com



+420 775 202 555



<https://www.aplikaceprava.cz/>

K PRÁVNÍ POVAZE NABYTÍ A ZÁNÍKU DRŽBY

Str. 3-7

KE ZRUŠENÍ A VYPOŘÁDÁNÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ K VÍCERO JEDNOTKÁM V TĚŽE BUDOVĚ

Str. 8-9



JUDr. Luboš Chalupa

APLIKACE PRÁVA je nový bezplatný internetový právní časopis určený pro právní praxi i dalším zájemcům z řad laické veřejnosti se zájmem o právo. Je prvním autorským odborným časopisem obsahujícím sborník právních statí JUDr. Luboše Chalupy, který doposud publikoval desítky odborných článků v předních právních časopisech, jako např. Právní rádce, Právní rozhledy, Soudní rozhledy, Bulletin advokacie, s rozsáhlou citací v komentářové právní literatuře jako součásti právního řádu ČR v širším smyslu.

V dnešní internetové době, kdy rozhodují dny, lze autorskou prioritu nových průlomových myšlenek nejlépe zajistit vydáváním vlastního odborného časopisu až s následným převzetím ostatními autory, kteří je dále rozvedou a precizují. Autorské právo v novodobém pojetí nesprávně více chrání jiný způsob vyjádření již existující autorské myšlenky obsažené v určitém díle s jejím častým přisvojováním ze strany dalších osob za vlastní než původní originální myšlenku samu.

Smyslem nového časopisu je být podnětem pro soudní praxi, zejména rozhodovací činnosti Nejvyššího soudu ČR i Ústavního soudu ČR, pro jejichž vysokou kvalitu je nezbytná odborná oponentura i zdroj nových právních názorů.

APLIKACE PRÁVA může být rovněž inspirací pro další autory i jiných společenských oblastí, aby oni sami mohli přispět k rozvoji daného oboru svými novými myšlenkami a názory prostřednictvím pravidelného zveřejňování v jimi vydávaném internetovém odborném časopise bez nutnosti zdlouhavého vydávání v tištěných periodikách s redakčními radami s rizikem ztráty priority či aktuálnosti.

Redakční informace:

Elektronický časopis se sborníkem právních statí **APLIKACE PRÁVA** vydává JUDr. Luboš Chalupa, redakce@aplikaceprava.cz, Křižíkova 156, 186 00 Praha 8.
Redakční rada: JUDr. Luboš Chalupa.

Časopis vychází jednou za 3 měsíce. Časopis **APLIKACE PRÁVA** je registrován v Českém národním středisku ISSN Národní technické knihovny (ISSN 2336-5560). © Všechna práva vyhrazena. Jakákoli další publikace, přetištění nebo distribuce jakéhokoli materiálu nebo části materiálu uveřejněného v časopise **APLIKACE PRÁVA** (tištěnou i elektronickou formou) je možná pouze s uvedenou citací autora, názvu a čísla časopisu.

Autorem článků je JUDr. Luboš Chalupa
Datum vydání: 28. 08. 2022

K PRÁVNÍ POVAZE NABYTÍ A ZÁNÍKU DRŽBY

Pravomocné rozsudky soudu o určení vlastnictví nabytého vydržením jsou často neúplně, neboť neobsahují všechny rozhodující skutečnosti s přehlížením určitých skutkových zjištění o zániku stávající držby knihovního vlastníka, případně jiné osoby například spoludědice, jehož vlastnické právo bylo potvrzeno pravomocným dědickým rozhodnutím.

1

Držba je v občanských zákonících více než 200 let oprávněně zařazována mezi věcná práva, z čehož lze dovodit tyto právní zásady:

“Držba předpokládá vlastnictví.”

“Držba je zpravidla nositelem vlastnictví.”

“Nevyplyvá-li vlastnictví z úředního rejstříku, má se za to, že vlastníkem věci (majetkového práva) je její držitel, není-li prokázán opak.”

2

I přes rozšiřování zvláštních úředních (veřejných) rejstříků evidujících vlastníky určitých druhů věcí i majetkových práv bohatnutím společnosti narůstá množství i různorodost individuálního vlastnictví movitých věcí i majetkových práv, pro jejichž každodenní nakládání je věcná podstata držby jako zásadně nositele vlastnického práva nezbytná.

3

Právní povaha nabytí držby a zániku držby vlastnického práva (držby) za účinnosti občanských zákoníků 1811 až č. 89/2012 Sb. je zásadně stejná, i když širší zákonné úpravy v nich je značně rozdílná.

4

Pro nabytí držby vlastnického práva (držby) je rozhodující skutečností i to, zda ke dni nabytí držby byla předmětná věc (majetková hodnota) z hlediska držby:

a) **“volná”**, tj. bez držby jakékoli jiné osoby včetně neoprávněné/nepoctivé anebo

b) **“okupovaná”**, tj. s držbou jakékoli jiné osoby včetně neoprávněné/nepoctivé

5

Skutkové zjištění rozsudku o určení vlastnictví nabytého na základě vydržení i) o nabytí držby vlastnického práva (držby) vydržitelem musí korespondovat skutkovému zjištění ii) o zániku resp. neexistence držby vlastnického práva (držby) knihovního vlastníka, případně jiné osoby, např. spoludědice, jehož vlastnické právo bylo potvrzeno pravomocným dědickým rozhodnutím.

První autorský odborný časopis

6

Rozhodujícími skutečnostmi v řízení o určení vlastnictví ve prospěch mimoknihovního vlastníka na základě vydržení, bez nichž je každý pravomocný rozsudek soudu o určení vlastnictví neúplný a tudíž právně nesprávný, jsou i:

a) **zda ke dni nabytí držby vlastnického práva (držby) předmětnou věc (majetkové právo) držel, případně spoludržel, knihovní vlastník, případně jiná osoba**, např. spoludědic, jehož vlastnické právo bylo potvrzeno pravomocným dědickým rozhodnutím

b) **zda, kdy a jakým způsobem zanikla držba knihovního vlastníka, případně jiné osoby**, např. spoludědic, jehož dědické právo bylo potvrzeno pravomocným dědickým rozhodnutím, který předmětnou věc (majetkové právo) držel, případně spoludržel, ke dni nabytí držby vlastnického práva (držby) mimoknihovního vlastníka

7

Nabytí držby a zánik držby vlastnického práva (držby) jsou – s výjimkou jiných právních skutečností nezávislých na vůli jednatelky osoby jako je ztráta věci, universální sukcese do právního postavení zemřelého vlastníka věci – právní jednání (právní úkony) nutně vyžadující určitý projev vůle určité osoby navenek.

8

Nabytí držby i zánik držby vlastnického práva (držby) jsou:

a) **Jednostranným právním jednáním** (právním úkonem) s jednostranným projevem vůle jednatelky osoby navenek, např. ujmoutí (uchopení) se svou mocí, opuštění hmotné věci, vzdání se práva držby

b) **Dvoustranným právním jednáním** (právním úkonem), případně vícestranným, s dvoustranným, případně vícestranným, projevem vůle, mezi dvěma, případně více jednatelkami osobami navenek, např. převod držby v rámci kupní smlouvy formou předání a převzetí koupené věci

c) **Jinou právní skutečností nezávislou na vůli držitele**, např. zánik věci, ztráta věci, universální sukcese na dědice zemřelého držitele

9

Rozhodným obdobím při mimoknihovním nabytí vlastnického práva vydržením je dáno určitým dnem (určitým skončeným obdobím) od vzniku držby vlastnického práva vydržitele až do uplynutí zákonné lhůty pro vydržení vlastnického práva, tj. u nemovitostí zásadně 10 let.

10

Každý rozsudek soudu o určení vlastnictví nabytého vydržením musí obsahovat určité období počátku běhu vydržecí doby a jejího konce, a to zpravidla určitým dnem, případně určitým obdobím, např. Ujmoutí se držby nejpozději do 1.1.1992 s vyloučením počátku držby “po nabytí právní moci rozsudku”, “po uzavření kupní smlouvy ze dne”. Neurčitým a tudíž nepřezkoumatelným je tak rozsudek soudu o určení vlastnického práva nabytého vydržením s neurčitým datem počátku a tím i konce vydržecí doby např. ujmoutí se držby po vyznačení doložky právní moci určitého rozhodnutí, tj. **po určitém datu neurčitě až do “nekonečna”**.

11

V případě řízení o určení vlastnického práva k **zemědělským pozemkům s během vydržecí doby v období od 1948-1989** musí rozsudek soudu obsahovat dvojí samostatná skutková zjištění o držbě držitele v závislosti na tom, které konkrétní zemědělské pozemky, případně jejich části:

a) **Byly sdruženy do JZD**, a které tudíž ve prospěch držitele užívala jako detentor tzv. socialistická organizace

b) **Byly ze sdružení do JZD na základě vzorových stanov JZD či zvláštního zákona vyloučeny**, případně toto právo v určité rozsahu JZD neuplatnilo, např. zahrada přilehlá k obytné budově do 1.000 m², kde držbu, byť omezenou zvláštními ustanoveními zákona, přímo vykonával sám držitel bez užívání pozemků JZD jako detentorem

První autorský odborný časopis

12

Judikatura nesprávně zaměňuje dva různorodé právní instituty jak co do osoby, tak i právních následků, a to: i) právní moc určitého rozhodnutí soudu (státního notářství), který je autoritativním projevem výkonu soudní (státní) moci vůči účastníkům řízení a státním orgánům, případně i jiným osobám, a ii) ujmoutí se držby vlastnického práva (držby) včetně symbolické jako jednostranného projevu vůle držitele navenek.

13

Odkaz aktuální judikatury na rozsudek NS ČR sp.zn. 22Cdo 1824/2004 je případný jen na případy, kdy v rámci uzavření dvoustranné smlouvy o převodu nemovitostí registrované státním notářstvím (s vkladem do katastru), byť neplatné, mezi prodávajícím (převádějícím) a kupujícím (nabyvatelem) došlo k relativně samostatnému právnímu jednání (právnímu úkonu), a to je předání a převzetí kupované (darované) věci ještě před nabytím věcné účinnosti smlouvy, tj. k převodu práva držby vlastnického práva (držby) jako dvoustranného právního jednání (právního úkonu).

14

Převod držby vlastnického práva (držby) z prodávajícího (darujícího) na kupujícího (obdarovaného) jako dvoustranného právního jednání (právního úkonu) zpravidla protokolem o předání a převzetí je právně přípustné již od uzavření vlastní smlouvy do nabytí její věcné účinnosti, např. registrací státním notářstvím, vkladem do katastru nemovitostí atd.

15

Držba prodávajícího (darujícího) na základě neplatně uzavřené kupní (darovací) smlouvy na nemovitost – jako u věcí movitých – zpravidla zaniká samostatným dvoustranným právním jednáním (právním úkonem) v rámci neplatně uzavřené smlouvy, a to předáním a převzetím předmětu smlouvy nabyvatelem předávacím protokolem. 2)

16

I uchopení se držby vlastnického práva (držby) "symbolicky" 3) je jednostranným právním jednáním (právním úkonem), které tak musí splňovat všechny jeho obligatorní náležitosti, tj. Projev vůle jednající osoby navenek, pročez takovéto skutkové zjištění rozsudku musí obsahovat i:

- a) **Určitý – byť symbolický – projev vůle určité osoby navenek**, např. odeslání dopisu dědicem, jehož vlastnické právo bylo potvrzeno pravomocným dědickým rozhodnutím, o nabytí zděděných sdružených pozemků JZD
- b) **Určité datum – symbolického – projevu vůle určité osoby navenek**, a to i mezním ohraničením data, např. nejpozději do 31.12.1992

17

V případě nabytí držby vlastnického práva (držby) uchopením včetně tzv. symbolického 3) jsou nutná skutková zjištění o existence/neexistenci držby vlastnického práva (držby) ke dni uchopení s konkrétním způsobem zániku dosavadní držby:

- a) **Uchopení se "volné" věci**, kterou ke dni uchopení nikdo jiný nadržel včetně neoprávněné/nepoctivé držby
- b) **Uchopení se "okupované" věci** s konkrétním způsobem a datem s uvedením způsobu a data zániku dosavadní držby, např. pozdějším vypuzením, pozdějším vzdáním se dosavadní držby, pozdějším převodem práva držby z dosavadního držitele atd.
- c) **Spoluuchopení se "okupované" věci** s neúspěšným pokusem o vypuzení dosavadního držitele s "faktickou antagonistickou spoludržbou" zpravidla na jedné straně oprávněnou/poctivou a na druhé straně neoprávněnou/nepoctivou, která se však později může s účinky ex tunc změnit, např. i) na základě pozdější změny původního posouzení držby po zrušení pravomocného rozsudku o určení vlastnického práva nabytého vydržením dovolacím, případně Ústavním soudem, ii) pokračování dědického řízení až po delší době po zjištění nesprávně vyznačené doložky právní moci na nepravomocném dědickém rozhodnutí či iii) antagonistickou změnou zákonné úpravy držby včetně jejího zpětného započtení i ustálené judikatury po změně režimu.

První autorský odborný časopis

18

Spoluuchopení se držby vlastnického práva (držby) ze strany nového držitele při nevypuzení z držby dosavadního držitele s antagonistickou faktickou spoludržbou právní teorie, právní literatura ani judikatura po století opomenula, ačkoli se v praxi nikoli ojedinele vyskytuje, a to např. i) v případě nerespektování pravomocného rozsudku soudu II.stupně až do skončení dovolacího řízení či řízení u Ústavního soudu, případně i řízení u Evropského soudu pro lidská práva ve Štrasburku, či ii) do roku 1989 ze strany některých tzv. kulaků či nezlomných disidentů, kteří považovali režim a rozsudky proti nim za od počátku nelegitimní a historie jim – na rozdíl od soudů – nakonec dala za pravdu. **“Pravda proti všem zakládá utrpení jejího nositele bez prominutí omylu všemi.”** (in.: Gnómy, nakladatelství Radix)

19

Antagonistická faktická spoludržba zpravidla vyvolaná nerespektováním aktuálního právního stavu - nejčastěji v mezidobí od právní moci rozsudku soudu II.stupně o určení vlastnictví nabytého vydržením až do rozhodnutí o dovolání či ústavní stížnosti či v období totality nerespektování domněle pravomocných rozhodnutí nezlomnými disidenty - má právní význam pro naplnění hmotně právních podmínek vydržení a rozsudek soudu se s ní k námitce dotčeného účastníka musí vypořádat, jinak dochází ke kuriózním situacím, že ten spoludržitel, kterému po mnoha letech nakonec soud dal za pravdu, i tak ztratí svoje pravé vlastnictví vydržením na základě domněle oprávněné/poctivé držby.

20

Tzv. symbolické uchopení se držby vlastnického práva jako právní jednání (právní úkon) je projev vůle držitele projevený navenek např. na základě pravomocného nabývacího titulu a v rozsudku potažmo v žalobě musí být uvedeno určitě, tj. nikoli tak že se vydržitel chopil držby vlastnického práva k určitým věcem právní mocí dědického rozhodnutí či registrací kupní smlouvy státním notářství.

21

Institut tzv. “obvyklého (očekávaného) běhu věci” 3) nutno v souladu se spravedlivým (rovným) soudním řízením vždy zohlednit jak na straně žalujícího vydržitele, tak i na straně žalovaného knihovního vlastníka, případně jiné osoby, např. spoludědice, jehož vlastnické právo bylo potvrzeno pravomocným dědickým rozhodnutím, zvláště v případě podání vzájemné žaloby mezi nimi. Například:

a) na straně žalobce, kterému bylo řádně doručeno dědické rozhodnutí a nesprávně vyznačena doložka právní moci, a mohl se tak důvodně domnívat, že drží i domněle zděděný spoluvlastnický podíl (obvyklé ujednání se držby)

a

b) na straně žalovaného, kterému prokazatelně (zrušující usnesení NS ČR vylučujícího opožděnost odvolání jednoho spoludědice proti domněle pravomocnému dědickému rozhodnutí) nebylo řádně doručeno dědické rozhodnutí, které se vrátilo zpět v zalepené obálce soudu (státnímu notářství), a mohl se tak důvodně domnívat, že dědické řízení nadále trvá, zvláště byl-li v katastru nemovitostí (evidenci nemovitostí) zapsán nadále jen zůstavitel (obvyklé nevzdání se či nepřevedení držby: nedoručení meritorního rozhodnutí-trvajících soudních řízení).

Nebylo-li účastníkovi soudního řízení (dědického řízení) řádně doručeno meritorní soudní rozhodnutí (dědické rozhodnutí), které se prokazatelně v zalepené obálce vrátilo zpět soudu (státnímu notářství), je obvyklým (očekávaným) během věci 3), že toto řízení bez přerušení běží bez ohledu na délku prodlení s doručením rozhodnutí jednomu z účastníků řízení, zvláště když v katastru nemovitostí (evidence nemovitostí) byl v rozhodné době nadále zapsán knihovní vlastník (zůstavitel).

V případě výjimečného střetu antagonistických obvyklých běhů věcí obou účastníků nelze přenesení důkazního břemene realizovat, neboť obě strany sporu jednaly obvyklým způsobem.

22

V případě přenesení důkazního břemene dávno minulých rozhodných skutečností na toho, kdo popírá obvyklý (očekávaný) běh věcí, knihovní vlastník, popřípadě jiná osoba, např. spoludědic, jemuž bylo později potvrzeno nabytí dědictví pravomocným rozhodnutím, jako žalovaný neprokazuje neuchopení se držby včetně symbolické žalujícím vydržitelem, ale předně prokazuje, že jeho vlastnická držba včetně dědické nikdy nezanikla, což bez dalšího vylučuje nabytí vlastnictví vydržením jiné osoby v tomtéž rozsahu.

23

V případech držby soukromého vlastnictví v letech 1948-1990, jejímiž nositeli byli tzv. kulaci či pronásledovaní disidenti, případně jejich manželé/ky, je v těchto ojedinělých případech namísto přenášení důkazního břemene "obvyklého (očekávaného) běhu věcí" 3) nutno aplikovat i zákon o protiprávnosti komunistického režimu a odporu proti němu vylučujícím, aby těmto osobám soudy ještě po roce 1990 dávaly k tíži, že nejednali obvyklým způsobem včetně pasivní kolaborace, když jim mnohdy šlo o holý život

Protože si dnes pro časový odstup už stěží kdo představí tehdejší situaci pronásledovaných disidentů a jejich manželek/lů v řádu několika set osob z 15,000.000 zahnaných do "podzemí strachu", lze provést aktuální srovnání s ruským disidentem Navalnym, kterému dnes/zítřka taky nelze vyčítat, že se místo boje za spravedlnost s rizikem zavraždění, uvěznění, hospitalizace v blázinci proti totalitnímu režimu s veskrze nepřátelskými soudy jako "tuzemskými agenty" má/měl více zajímat o průběh soudního řízení včetně prodloužení s doručováním/nedoručováním meritorních rozhodnutí, jak je přeci "obvyklý běh věcí"...

Autorem článku je JUDr. Luboš Chalupa

Judikatura:

1) Rozsudek NS ČR ze dne 30.5.2004 sp.zn. 22Cdo 1824/2004 *"Nabyvatel sdružených pozemků se chopil jejich držby symbolickým aktem – registrací smlouvy státním notářstvím."*

2) Vady rozsudků o vydržení do 31.12.2013 (in.: Aplikace práva č. 2-3/2016, L.Chalupa)

3) Rozsudek NS ČR ze dne ze dne 31.8.2021 sp.zn. 22Cdo 994/2021: *"Uchopení držby nabyvatelem takových pozemků (pozemků v užívání tzv. socialistických organizací) mohlo být i symbolické, viz. rozsudek NS ČR ze dne 30.5.2004 sp.zn. 22Cdo 1824/2004 I když obecně platí, že samotné rozhodnutí státního notářství o potvrzení nabytí dědictví nezakládá držbu pozemků v případech, že od takového rozhodnutí uplynula již celá řada let, je na tom, kdo popírá že věci se neudály obvyklým (očekávaným) způsobem, aby to prokázal (k tomu viz. rozsudek NS ČR ze dne 3.2.2005 sp.zn. 22Cdo 1400/2004). Lze přitom očekávat, že při obvyklém běhu věci se dědic, kterému je nabytí dědictví potvrzeno, ujme držby pozůstalosti (která je věcí hromadnou), je-li to možné."*

KE ZRUŠENÍ A VYPOŘÁDÁNÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ K VÍCERO JEDNOTKÁM V TÉŽE BUDOVĚ

V právní praxi narůstá počet případů zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k vícero jednotkám v téže budově, kde zásadně platí jiná kritéria než v případech jednotlivých nemovitostí či jednotek.

1

Protože občanský zákoník oproti předchozí zákonné úpravě v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. již neobsahuje žádná zákonná kritéria pro přikázání společné věci do výlučného vlastnictví, je rozhodování soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví poněkud chaotické, když každý z účastníků může tvrdit a prokazovat libovolný důvod pro přikázání do jeho výlučného vlastnictví včetně úpěnlivého osobního vztahu k nemovitosti, místu, čemuž odpovídá nepředvídatelnost pravomocných rozsudků a zpravidla nepřiměřená délka soudního řízení.

2

Nejspravedlivějším způsobem zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je reálné rozdělení společné věci, kdy je nejméně dotčeno vlastnické právo všech spoluvlastníků, což koresponduje i zákonné úpravě.

3

Z důvodu právní i faktické majetkové regulaci v období totalitního režimu v letech 1948-1989 právní literatura ani judikatura doposud neřešila problematiku kritérií při zrušení podílového spoluvlastnictví mezi týmiž osobami s vícero byty a nebytovými prostory v téže budově ne mnohdy i v řádu desítek jednotek.

4

Vícečetnost bytových a nebytových jednotek v téže budově s převážně kapitálovým určením tohoto majetku pro zisk spoluvlastníků z jejich komerčních pronájmů zpravidla vylučuje dosavadní kritéria judikatury odpovídající zrušení spoluvlastnictví k jedné společné věci včetně jednomu rodinnému domku s přilehlými pozemky.

5

Na roveň reálného rozdělení společné věci dle § 1144 obč. zákoníku jako občanským zákoníkem ex lege prioritním způsobem vypořádání podílového spoluvlastnictví je přikázání vícero společných jednotek, zvláště nebytových, v témže domě dlouhodobě komerčně pronajímanými za účelem výnosu z kapitálového majetku do výlučného vlastnictví všech spoluvlastníků dle výše jejich podílů, což je – stejně jako u rozdělení věci – nejspravedlivější forma zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.

6

V případě spoluvlastnictví vícero jednotek, zvláště nebytových, v téže budově dlouhodobě komerčně pronajímaných podnikatelům za tržní nájemné není žádný rozumný důvod upřednostňovat toho kterého spoluvlastníka, protože se jedná o vlastnictví kapitálového majetku nikoli pro vlastní užívání, a to i když má trvalý pobyt mimo území ČR.

7

Cizí státní občanství ani trvalý pobyt spoluvlastníka mimo území ČR – i s ohledem na mezinárodní úmluvy o ochraně investic a o zamezení dvojího zdanění – v případech dlouhodobého využívání společné nemovitosti ke komerčním nájům není žádnou nevýhodou pro přikázání do výlučného vlastnictví, zvláště pokud tato osoba ke správě v ČR zmocní určitou osobu.

Nelze v této souvislosti přehlédnout, že stále více majetnějších českých občanů žije ve vlastních nemovitostech v cizině déle než 180 dní v roce a ČR navštěvují na co nejkratší dobu za účelem nárazových výdělků, promo akcí, návštěv příbuzných či bezplatných lékařských ošetření ("Vydělávat doma, žít a utrácet v cizině").

8

V případě zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k vícero jednotkám v téže budově je na místě jejich přikázání do výlučného vlastnictví jednotlivým spoluvlastníkům v závislosti na výši jejich spoluvlastnických podílů zpravidla podle součtu výměr srovnatelných jednotek v dome či jejich počtu apod. s tím, že rozdíl ve výměrách či kvalitě je na základě znaleckého posudku vyrovnán peněžitě.

9

Za prioritní důvody pro přikázání společné nemovitosti (věci) do výlučného vlastnictví lze v případech jednotlivých nemovitostí či jednotek i po 1.1.2014 nadále považovat:

a) **Schopnost výplaty přiměřené náhrady**, když přikázání společné věci do výlučného vlastnictví je zvláštní úplatný způsob nabytí vlastnictví cizí věci, k níž jsou zapotřebí vždy peníze s vyloučením "pohádkových" tvrzení méně majetných účastníků typu: "peníze mám, peníze mám zajištěny, peníze mám přislíbeny" apod. bez jejich reálného zajištění

b) **Velikost spoluvlastnických podílů**, když přikázáním společné věci do výlučného vlastnictví spoluvlastníka s podstatně větším spoluvlastnickým podílem objektivně dochází k menšímu zásahu do vlastnických práv s potřebou výplaty menší přiměřené náhrady

c) **Účelné využití věci** pro vlastní potřebu spoluvlastníka či potřebu členů jeho rodiny. V případě, že předmětná společná věc je prokazatelně dlouhodobě pronajímána za tržní nájemné, tj. Za účelem zisku, zpravidla odpadá, kdo má větší potřebu jí získat k vlastnímu užívání.

3

V řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví se v souladu s ustanovením § 6 obč. zákoníku spoluvlastník, který v extrémním rozporu s ustanovením § 1128 a § 1129 obč. zákoníku dlouhodobě vylučoval rovnodílného či minoritního spoluvlastníka z jeho zákonného podílu na správě společné věci znemožňováním vstupu s odmítáním vydání klíčů, neinformoval jej o záměru investic do společné věci, přisvojoval si celé nájemné, neprováděl alespoň roční vyúčtování, nemůže úspěšně dovolávat ve svůj prospěch, že protiprávně vylučovaný spoluvlastník se nepodílel na správě společné věci, do které ani nemohl vstoupit, a nepřispíval na jemu neznámé investice, nadto když mu spoluvlastník dlouhé roky "zpronevěřoval" podíl na vyplaceném nájemném.

Autorem článku je JUDr. Luboš Chalupa