



PODIELOVÉ SPOLUVLASTNÍCTVO

Literatúra : Občiansky zákonník 137 – §142

SPOLUVLASTNÍCTVO

§ 136

- (1) Vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.
- (2) Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

Podielové spoluvlastníctvo

§ 137

- (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 podiely všetkých spoluvlastníkov rovnaké.

2a) Zákon č. 265/1992 Zb. o zápisoch vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam. [Zrušený a nahradený zákonom č. 162/1995 Z.z. s účinnosťou od 1. januára 1996 okrem 3. oddielu 4. časti (Konanie o priebehu hranice), ktorý nadobudol účinnosť 1. januára 1998.] Zákon SNR č. 266/1992 Zb. o katastri nehnuteľností Slovenskej republiky. [Zrušený a nahradený zákonom č. 162/1995 Z.z. s účinnosťou od 1. januára 1996 okrem 3. oddielu 4. časti (Konanie o priebehu hranice), ktorý nadobudol účinnosť 1. januára 1998.]

§ 139

- (1) Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnenia 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.

§ 140

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.

§ 141



- (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.

§ 142

- (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 výťažok rozdelí podľa podielov.
- (2) Z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.
- (3) Pri zrušení 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 viaznuce na nehnuteľnosti. Bezpodielové spoluvlastníctvo manželov

Na úvod charakteristiky podielového spoluvlastníctva je vhodné použiť citáciu § 124 prvej hlavy, druhej časti, Občianskeho zákonníka, kde je definované „Všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana“, čo znamená, že nemôže byť spochybnené vlastnícke právo ani pri viacerých vlastníkoch, a každý spoluvlastník má rovnaké práva dotýkajúce sa jeho vlastníctva.

Podielové spoluvlastníctvo je vyjadrené mierou podielu akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci, ak právny predpis neustanovuje ináč, alebo ak to nebolo dohodnuté, sú podiely všetkých spoluvlastníkov rovnaké. O veľkosti podielu môže rozhodnúť napríklad podiel z dedičstva, kúpou, darovaním, rozhodnutím štátneho orgánu, reštitúciou, alebo na základe iných skutočností uvedených v zákone.

Právne úkony vykonávajú spoluvlastníci spoločne a nerozdielne, čo znamená asi to, že žiaden zo spoluvlastníkov nemôže konať bez vedomia a na úkor ďalších vlastníkov spoločnej veci, alebo bez ich súhlasu. O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Napríklad, ak by išlo o prenájom nehnuteľnosti, ktorej sú spoluvlastníci traja vlastníci v rovnakom diele t.j. $\frac{1}{3}$, k prenájomu by mal stačiť súhlas dvoch z troch spoluvlastníkov, čím by sa splnila podmienka väčšiny podľa veľkosti podielov t.j. $\frac{2}{3}$ spoluvlastníkov. Tým by samozrejme nezanikol tretiemu spoluvlastníkovi nárok na podiel zo zisku z prenájomu (hospodárenia) spoločnej nehnuteľnosti.

V prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu majú spoluvlastníci predkupné právo iba ak ide o prevod blízkej osobe čo je príbuzný v priamom rade, podľa § 116 deviatej hlavy, vymedzenie niektorých pojmov, občianskeho zákonníka. Ak k dohode nedôjde majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

Napríklad v prípade vlastníctva nehnuteľnosti rozdelenej na desatiny a spoluvlastníctva rozdeleného v pomere:

5/10 prvý spoluvlastník



3/10 druhý spoluvlastník
1/10 tretí spoluvlastník
1/10 štvrtý spoluvlastník

Štvrtý spoluvlastník chce predať svoj podiel a nie je uplatnené predkupné právo blízkej osobe, nakoľko spoluvlastníci nie sú v priamom rodinnom vzťahu, a ani nedošlo medzi nimi k dohode. Podľa § 142 ods. 1 má predkupné právo podľa veľkosti podielov ako prvý „prvý spoluvlastník“ nakoľko vlastní najväčší podiel 5/10 ak však neuplatní svoje predkupné právo má predkupné právo po ňom „druhý spoluvlastník“, ktorý vlastní podiel 3/10 a nakoniec „tretí spoluvlastník“ z vlastníctvom 1/10 podielu.

Dohody o zrušení a o vzájomnom vysporiadaní spoluvlastníctva v prípade nehnuteľnosti musia byť písomné. V prípade, že k dohode nedôjde, vykoná vysporiadanie na návrh niektorého zo spoluvlastníkov súd. Prihliada pritom na veľkosť podielov a účelné využitie spoločnej veci. Ak rozdelenie veci nie je dobre možné, súd vec prikáže za primeranú náhradu jednému, alebo viacerým spoluvlastníkom. Ak vec nechce žiaden zo spoluvlastníkov, môže súd nariadiť predaj a výťažok rozdeliť medzi spoluvlastníkov podľa podielu.

V osobitných prípadoch, alebo ako zákon uvádza, z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevysporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo prenájom veci a rozdelením výťažku. Súd tiež môže pri zrušení a vysporiadaní spoluvlastníctva rozdelením zriadiť vecné bremeno k novovzniknutej nehnuteľnosti v prospech vlastníka inej novovzniknutej nehnuteľnosti. Zrušenie a vysporiadanie spoluvlastníctva nemôže byť na ujmu osobám, ktorým patria práva viažúce sa na nehnuteľnosť.

Na záver možno konštatovať, že akékoľvek právne úkony spojené z nakladaním, alebo vysporiadaním spoločného podielového vlastníctva musia byť v medziach zákona a vlastník je oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním. Čím sa vlastne napĺňa ustanovenie § 139, ktoré dotýka v ods.1. právnych úkonoch, v ods.2. hospodárenia a ods.3. ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, o ktorých rozhoduje v prípade, ak sa dohoda nedosiahne, na žiadosť spoluvlastníkov súd.