8. 3. 2016

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Důvody pro neprovedení zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

Vlastní-li určitou věc více osob, může mezi nimi docházet a často také bohužel dochází ke sporům ohledně nakládání s tímto majetkem, které jsou bez zásahu z vnějšku neřešitelné. Proto právní úprava v rámci zásady, že nikdo nesmí být nucen setrvávat ve spoluvlastnictví, umožňuje spoluvlastníkům domáhat se zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Existují ovšem situace, kdy tento autoritativní zásah do spoluvlastnických vztahů zákon dočasně zapovídá.

Mališ Nevrkla Legal
Advokátní kancelář / Attorneys At Law

Obecně ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

Z ustanovení § 1140 odst. 1 OZ vyplývá dřívějším občanským zákoníkem výslovně neupravená, byť v praxi obecně přijímaná, zásada, že **nikdo nemůže být nucen setrvat ve spoluvlastnictví**. To lze proto zrušit a vypořádat primárně dohodou spoluvlastníků. Tato varianta však v nemalé části případů ztroskotá na tom, že spoluvlastníci zkrátka dohody nedokáží dosáhnout. Pak nastupuje možnost, aby se kterýkoli se spoluvlastníků domáhal zrušení a vypořádání spoluvlastnictví podáním žaloby u soudu.

Ten je přitom zákonem vázán co do způsobu vypořádání, když prioritně musí zkoumat, zda je **možné reálné rozdělení** věci spadající do spoluvlastnictví, resp. zda jej lze uskutečnit za přiměřené náklady.

Pokud takové rozdělení není možné, případně by se rozdělením věci podstatně snížila její hodnota, **přikáže soud věc jednomu nebo více spoluvlastníkům za přiměřenou náhradu**. Tato varianta ovšem logicky vyžaduje, aby alespoň jeden ze spoluvlastníků měl o věc zájem a aby byl schopen zbylé spoluvlastníky „vyplatit“, tj. aby prokázal svou bonitu.

Pokud ani tato druhá varianta s ohledem na okolnosti případu nepřipadá v úvahu, nařídí soud prodej věci s tím, že výtěžek se rozdělí mezi spoluvlastníky dle jejich podílů.

Důvody bránící zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

S ohledem na pestrost jednotlivých životních situací ovšem právní úprava pamatuje též na to, že **za určitých okolností nemusí být zrušení a vypořádání spoluvlastnictví vhodné, resp. žádoucí**.

Klíčové je z tohoto hlediska ustanovení § 1140 odst. 2 OZ, podle něhož **nelze o zrušení spoluvlastnictví žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků**.

Jelikož dřívější občanský zákoník vykazoval ve vztahu k nemožnosti zrušení a vypořádání spoluvlastnictví odlišnou konstrukci, není možné v tomto ohledu aplikovat dosavadní judikaturu. Proto se Nejvyšší soud ČR nedávno zabýval otázkou, za jakých okolností lze zamítnout žalobu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví z důvodů uvedených ve shora citovaném ustanovení. Konkrétně se touto problematikou zabýval v rozsudku ve věci spis. zn. 22 Cdo 5159/2014 ze dne 9. prosince 2015, přičemž na podporu svých závěrů využil nejen právní úpravu obecného zákoníku občanského a související prvorepublikovou judikaturu Nejvyššího soudu ČSR, ale též aktuální zahraniční judikaturu a odbornou literaturu.

Nevhodnost doby

Prvním ze základních důvodů pro zamítnutí žaloby o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je nevhodnost doby, kdy je o to ze strany spoluvlastníků žádáno. Jakkoli to přitom nemusí být na první pohled zřejmé, kritérium nevhodnosti doby se vztahuje toliko k majetku, tedy k předmětu spoluvlastnictví.

Z tohoto hlediska jsou tedy nerozhodné osobní poměry spoluvlastníků, ale význam naopak mají objektivní poměry věci samé – vypořádávaného majetku. Pro příklad Nejvyšší soud ČR cituje důvodovou zprávu k občanskému zákoníku, podle níž je možné o rozdělení zemědělsky využívaného pozemku žádat zpravidla v době po sklizni před novým osetím.

Zde ovšem nejde o zcela vhodný příklad, neboť pokud půjde o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví soudem, podání žaloby v nevhodnou dobu, tedy například před sklizní, by k jejímu zamítnutí samozřejmě vést nemělo.

Nelze totiž přehlížet, že při obvyklé délce soudních sporů v České republice může ještě před rozhodnutím soudu dojít hned k několika sklizním na dotčeném pozemku. Přiléhavější příklad časové nevhodnosti by mohl spočívat třeba v tom, že by soud měl o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozhodovat krátce před tím, než se bude například finálně schvalovat dlouhou dobu připravovaný územní plán, který se může výrazně dotknout hodnoty či potenciálu pozemku.

Újma některého ze spoluvlastníků

Druhý důvod, pro který může soud zamítnout žalobu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, spočívá v tom, že zrušení a vypořádání nemá být provedeno v neprospěch ostatních spoluvlastníků.

Zatímco tedy časová nevhodnost se týká objektivních okolností vztahujících se k samotnému majetku, u toho důvodu jde naopak o subjektivní kritérium vázané na spoluvlastníky.

Dočasnost

Podstatné ovšem je, že oba shora uvedené důvody, pro něž je nutné žalobu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví zamítnout, **musí mít přechodnou, resp. dočasnou povahu.**

Překážkou pro zrušení spoluvlastnictví proto nejsou objektivní okolnosti týkající se dotčeného majetku nebo osobní poměry spoluvlastníků, pokud jsou trvalého rázu.

Pak by totiž zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nebylo vyloučené jen dočasně, ale prakticky natrvalo, což by ovšem kolidovalo s principem, že nikdo nesmí být nucen setrvat ve spoluvlastnictví.

Proto by například neměl soud zamítnout žalobu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví z důvodu, že

spoluvlastníci či někteří z nich jsou osoby mimo produktivní věk, a proto mají nižší příjmy a nedisponují dostatkem prostředků na vyplacení náhrady. Jde totiž sice o osobní poměry spoluvlastníků a zrušení a vypořádání spoluvlastnictví by teoreticky mohlo být k jejich újmě, jedná se však o okolnost trvalého rázu. Odlišně by naopak bylo možné pohlížet na spoluvlastníka na rodičovské dovolené, jehož snížení příjmů lze skutečně považovat za dočasné.

Shrnutí

Nejvyšší soud ČR proto shrnul, že v poměrech § 1140 odst. 2 OZ jsou pro posouzení nevhodné doby k požadavku na zrušení spoluvlastnictví rozhodné přechodné objektivní poměry týkající se společné věci, nikoliv osobní poměry spoluvlastníka (spoluvlastníků), zatímco pro újmu některého spoluvlastníka (spoluvlastníků) jsou podstatné jejich subjektivní poměry přechodné povahy.

Námitky proti zrušení spoluvlastnictví se proto musejí vztahovat ke skutečnostem, pro něž se momentálně (dočasně) jeví „pro tentokrát“ namístě nevyhovět zrušení spoluvlastnictví. Dojde-li však ke změně okolností, pro které by došlo k zamítnutí žaloby, nebude původní zamítavé rozhodnutí bránit novému projednání věci. Musí tak jít o skutečnosti, u kterých je dán objektivní předpoklad jejich možné změny, v důsledku které by nastalá změna poměrů umožnila opětovné projednání požadavku na zrušení spoluvlastnictví.

Tyto závěry pak samozřejmě platí analogicky též pro oddělení ze spoluvlastnictví.

JUDr. Jakub Celerýn,
advokát

Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář, s. r. o.

Longin Business Center
Na Rybníčku 1329/5
120 00 Praha 2

Tel.: +420 296 368 350
Fax: +420 296 368 351
e-mail: law.office@mn-legal.eu

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů , judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku