

14. 11. 2017

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

# K některým aspektům zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

Právní úprava zrušení a vypořádání spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku je sice podrobnější než úprava předchozí, ze které v mnohém vychází, zároveň však opět ponechává značný prostor, který musí být vyplněn jejím výkladem. Vzhledem k tomu, že soudní rozhodnutí o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je rozhodnutím konstitutivním, takže se při jeho vydání aplikuje nový občanský zákoník bez ohledu na dobu vzniku spoluvlastnictví, a to i v řízeních zahájených před nabytím jeho účinnosti, je judikatura Nejvyššího soudu v těchto věcech již k dispozici.

Mališ Nevrkla Legal  
Advokátní kancelář / Attorneys At Law

Nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm v souladu s § 1143 občanského zákoníku na návrh některého z nich soud. Rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne zároveň o způsobu vypořádání spoluvlastníků.

Je-li to možné, rozhodne soud v souladu s § 1144 odst. 1 občanského zákoníku o rozdělení společné věci. Pokud rozdělení společné věci dobře možné není, soud ji na základě § 1147 občanského zákoníku přikáže za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodej věci ve veřejné dražbě. V odůvodněném případě může soud rozhodnout, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky.

## Rozdělení společné věci

Primárním způsobem vypořádání zrušeného spoluvlastnictví je tedy (reálné) rozdělení společné věci. Zvláštním způsobem rozdělení věci je zrušení a vypořádání spoluvlastnictví budovy jeho přeměnou na vlastnictví jednotek. Výsledkem je totiž spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek, takže jiná forma spoluvlastnictví trvá i nadále.

Tuto možnost připouštěla již předchozí právní úprava a judikatura ke starému občanskému zákoníku. Podle § 5 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů totiž bylo jedním ze způsobů vzniku vlastnictví jednotky ve smyslu tohoto zákona zrušení a vypořádání spoluvlastnictví budovy na základě dohody nebo rozhodnutí soudu. V současné době ji výslovně připouští § 1165 občanského zákoníku.

Nový občanský zákoník však **významně rozšířil okruh případů, kdy tento způsob zrušení a vypořádání spoluvlastnictví bude v praxi možný**. Nepřevzal totiž § 5 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů, podle nějž (nejen) tímto způsobem nebylo možné nabýt do vlastnictví jednotku, pokud je v budově alespoň jeden byt, jehož nájemcem je fyzická osoba. Tento zákaz se podle judikatury uplatnil jak v případě zrušení a vypořádání spoluvlastnictví budovy dohodou, tak soudním rozhodnutím. Toto ustanovení tak způsob nabytí vlastnictví jednotky zrušením a vypořádáním spoluvlastnictví budovy prakticky omezilo jen na situace, kdy spoluvlastníci byty sami využívali namísto jejich pronájmu. Judikatura toto omezení alespoň „zmírnila“ s tím, že dopadá pouze na nájemce, kteří byt užívají v

nájemním vztahu na dobu neurčitou nebo v dlouhodobém nájemním vztahu - viz rozsudek Nejvyššího soudu ve věci spis. zn. 22 Cdo 3242/2007 ze dne 18. září 2007. Krátkodobý pronájem bytu naopak zrušení a vypořádání spoluvlastnictví budovy jejím rozdělením na jednotky nebránil.

Úplně však nový občanský zákoník ochranu nájemce nezrušil. Podle § 1187 odst. 1 občanského zákoníku má totiž předkupní právo k jednotce při jejím prvním převodu. Tím ovšem samozřejmě není myšleno nabytí vlastnického práva k jednotce v rámci zrušení a vypořádání spoluvlastnictví budovy, resp. pozemku, jehož je součástí.

Z pohledu praxe není bez významu dosud nejednoznačně vyřešená otázka, zda v tomto případě jde o reálné rozdělení věci, nebo o jiný, zvláštní způsob, který přichází v úvahu až v případě, že reálné rozdělení není možné, ale před dalšími zákonnými způsoby, tedy příkázáním některému ze spoluvlastníků a prodejem. Pouze v případě, že by šlo o reálné rozdělení, by totiž k němu bylo možné přistoupit i přes nesouhlas spoluvlastníků. S výjimkou případů, kdy jsou důvodem pro zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dlouhodobé neshody spoluvlastníků, které by komplikovaly i správu společných částí domu apod., by však tento způsob zrušení a vypořádání spoluvlastnictví neměl být shodnou vůlí spoluvlastníků podmíněn.

Vzhledem k tomu, že pozemky a zejména stavby, o které jde ve většině případů, lze jen zřídka rozdělit na části odpovídající velikostí podílům spoluvlastníků, napomáhá reálnému dělení § 1144 odst. 2 občanského zákoníku, podle nějž tomuto způsobu vypořádání nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, vyrovná-li se rozdíl v penězích.

Občanský zákoník zároveň stanoví několik příkladů, kdy rozdělení možné není. Podle § 1144 odst. 1 občanského zákoníku nelze věc rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota. Další specifitější příklady pak vyplývají z § 1142 občanského zákoníku. Odstavec 1 vylučuje rozdělení věci, která má jako celek sloužit určitému účelu. Odstavec 2 se týká zemědělských pozemků, které lze rozdělit jen tak, aby dělením vznikly pozemky účelně obdělávatelné jak vzhledem k rozloze, tak i k možnosti stálého přístupu.

To neplatí, pokud má být pozemek rozdělen za účelem zřízení stavby nebo za takovým účelem, pro který lze pozemek vyvlastnit. Vzhledem k tomu, že účely vyvlastnění jsou upraveny v právních předpisech veřejného práva, soud by existenci této možnosti posuzoval jako předběžnou otázku ve smyslu § 135 odst. 2 občanského soudního řádu, byť toto řešení samozřejmě neznamená, že nakonec k vyvlastnění dojde. S ohledem na účel řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví zřejmě nelze požadovat, aby zde již bylo rozhodnutí o vyvlastnění apod.

Obdobně při posuzování možnosti rozdělit pozemky podle § 1147 občanského zákoníku soud v rámci posuzování, zda je rozdělení „dobře možné“ zkoumá, zda u nově vzniklých pozemků bude zajištěn přístup ke komunikaci, a to buď přímo na komunikaci, nebo cestou po cizím pozemku. Přitom může opět jako předběžnou otázku ve smyslu § 135 odst. 2 občanského soudního řádu posoudit, zda k nově vzniklému pozemku nevede veřejně přístupná účelová komunikace ve smyslu § 7 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích - viz rozsudek Nejvyššího soudu ve věci spis. zn. 22 Cdo 4777/2007 ze dne 5. listopadu 2008. Její existenci však nemůže za účelem zajištění přístupu na nově vzniklý pozemek deklarovat ve výroku rozsudku. To přísluší pouze silničnímu správnímu úřadu deklaratorním rozhodnutím vydaným v řízení o určení právního vztahu podle § 142 správního řádu. Veřejně přístupná účelová komunikace totiž vzniká faktickým naplněním jejích znaků vyplývajících ze zákona o pozemních komunikacích či z judikatury.

Soud by však mohl v souladu s § 1145 občanského zákoníku zřídit služebnost, v tomto případě tedy typicky služebnost umožňující vstupovat na jeden nově vzniklý pozemek za účelem přístupu na druhý

nově vzniklý pozemek. K jinému pozemku by ji mohl zřídit pouze v řízení podle § 1029 a násl. občanského zákoníku nebo případně obě řízení spojit.

Při vypořádání rušeného spoluvlastnictví zejména k nemovité věci **přichází do určité míry ke slovu též veřejné právo**, které mimo jiné v některých případech stanoví podmínky pro dělení pozemků. Například lesní zákon vyžaduje k dělení lesních pozemků, jímž by výměra jednoho dílu klesla pod 1 ha, souhlas orgánu státní správy lesů. Takový souhlas by tedy měl být opatřen i před rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání rušeného spoluvlastnictví lesního pozemku, kterým by takto malý pozemek vznikl.

Stranou úvah soudu při vypořádání rušeného spoluvlastnictví by neměla zůstat například ani územně plánovací dokumentace. Pokud se bude pozemek nalézat v zastavitelných plochách podmiňujících umístění staveb určitou minimální velikostí stavebního pozemku a procentem jeho zastavění, mohou jeho rozdělením vzniknout dva (více) pozemky, které navzdory jejich umístění v zastavitelné ploše nebude možné k výstavbě využít. To bude mít význam z hlediska § 1144 odst. 2 občanského zákoníku, jelikož tím může dojít k podstatnému snížení hodnoty pozemku. Stále však jde o sporné civilní řízení, takže bude primárně na spoluvlastnících, aby tyto skutečnosti namítali, zejména pokud o rozdělení věci nebudou stát. Soud sám od sebe tyto skutečnosti zkoumat nebude.

Zde je vhodné rovněž uvést, že rozsudek soudu o zrušení spoluvlastnictví a jeho vypořádání rozdělením pozemků je z pohledu stavebního zákona, konkrétně jeho § 82 odst. 3, **rozhodnutím podle zvláštního předpisu, které nevyžaduje vydání územního rozhodnutí o dělení pozemků**. Soud tak není vázán (nemusí čekat) na vydání územního rozhodnutí, které by do značné míry předurčilo obsah jeho rozsudku a zasáhlo do jeho pravomoci. Soud také není vázán závaznými stanovisky dotčených orgánů jinak vydávaných pro účely územního řízení, a to ani v případě, že se pozemek bude nacházet ve zvláště chráněných územích a k vydání územního rozhodnutí o jeho dělení by muselo být v souladu s § 44 odst. 1 zákona o ochraně přírody krajiny vydáno závazné stanovisko orgánu ochrany přírody.

Pokud by však některý ze spoluvlastníků tvrdil, že rozdělením pozemku dojde k poškození přírody či krajiny, zpochybnil by tím účelnost dělení pozemku a soud by se tím musel zabývat. Podle okolností věci by bylo též možné předmětné stanovisko opatřit a při rozhodování k němu přihlídnout - viz rozsudek Nejvyššího soudu ve věci spis. zn. 22 Cdo 586/2017 ze dne 26. dubna 2017. S ohledem na povahu civilního řízení by však měl toto stanovisko opatřit spoluvlastník, který se snaží preferovanému způsobu vypořádání rušeného spoluvlastnictví rozdělením věci zabránit. Současné znění stavebního zákona ostatně počítá s tím, že závazná stanoviska opatřuje žadatel o územní rozhodnutí před územním řízením, takže stanovisko orgánu ochrany přírody by mělo být na žádost spoluvlastníka vydáno, i když následně žádné územní řízení zahájeno nebude a stanovisko bude namísto toho použito v civilním řízení.

Pro úplnost je však vhodné uvést, že územní rozhodnutí o dělení pozemků nemění jejich využití ani na nich neumísťuje žádný stavební záměr. Zákon nestanoví důvody, z jakých lze rozdělení pozemku povolit ani pro toto rozhodnutí nestanoví speciální podmínky kromě obecných podmínek pro vydání jakéhokoliv územního rozhodnutí. Většina těchto podmínek směřuje na územní rozhodnutí o umístění stavby a těžko lze konstatovat, že nejsou splněny při pouhém rozdělení pozemku, jehož další využití bude případně předmětem dalšího územního řízení. **Rozdělení pozemku v rámci vypořádání zrušeného spoluvlastnictví soudem bez vydání územního rozhodnutí se tak stěží může dotknout veřejného zájmu.**

**Přikázání společné věci spoluvlastníkovi**

Nemá-li žádný ze spoluvlastníků o společnou věc zájem, soud nařídí její prodej ve veřejné dražbě. Zde se tedy na rozdíl od rozdělení věci uplatní subjektivní hledisko, jelikož příkazání věci spoluvlastníkovi proti jeho vůli je z povahy věci vyloučeno. **Občanský zákoník však neřeší opačnou situaci, tedy jak postupovat v případě, že o věc má zájem více spoluvlastníků**, tedy na základě jakých kritérií vybrat toho, jemuž bude věc přikázána. Ustanovení, které by tato kritéria určilo, by pochopitelně představovalo pouze demonstrativní výčet, jelikož vystihnout všechny okolnosti, k nimž by bylo možné či nutné přihlížet, je stejně jako v případě posuzování možnosti rozdělení věci takřka vyloučeno. Svoji roli v jeho absenci však zřejmě sehrála i skutečnost, že původní návrh (nového) občanského zákoníku s tímto způsobem vypořádání zrušeného spoluvlastnictví nepočítal.

Podle § 142 odst. 1 starého občanského zákoníku se (nejen) při posouzení, kterému spoluvlastníkovi bude věc přikázána, přihlíželo k velikosti spoluvlastnických podílů a účelnému využití věci. I v tomto případě však šlo o výčet toliko demonstrativní, a nadto nezávazný. Pokud tedy tato kritéria svědčila více spoluvlastníkům, musel soud přihlédnout i k jiným kritériím, která v zákoně uvedena nebyla. Věc pak mohl přikázat i spoluvlastníkovi, kterému (na rozdíl od ostatních) tato zákonná kritéria nesvědčila vůbec.

Uvedená kritéria se nepochybně uplatní i nadále. Stejně jako doposud se uplatní též kritérium solventnosti. To znamená, že **věc nemůže být přikázána spoluvlastníkovi, který by nebyl schopen uhradit vypořádací podíly (náhradu) ostatním spoluvlastníkům**. Toto kritérium může jít ještě dále v případě staveb (pozemků, jejichž jsou součástí), které s ohledem na svůj stavebně technický stav vyžadují rekonstrukci. Tu ostatně může jejich vlastníkovi v nezbytném rozsahu za splnění podmínek stavebního zákona nařídít také stavební úřad v podobě nutných zabezpečovacích prací či nezbytných úprav, takže nezávisí na jeho vůli. V takovém **případě by měl soud věc přikázat spoluvlastníkovi, který je nejen schopen ostatním spoluvlastníkům zaplatit jejich vypořádací podíly (což mohou být schopni učinit i ostatní), ale zároveň je schopen též zajistit tuto rekonstrukci**.

Pokud by i nadále uvedená kritéria svědčila ve prospěch více spoluvlastníků, může soud **přihlédnout i ke způsobu, jakým prostředky na úhradu vypořádacích podílů získají**. Přednostně by tak měla být věc přikázána spoluvlastníkovi, který může vypořádací podíl uhradit z prostředků, které má k dispozici, namísto spoluvlastníka, který si teprve bude muset prostředky půjčit nebo je jinak získat, například prodejem jiného svého majetku. Případně lze toto kritérium zobecnit tak, že věc by měla být přikázána spoluvlastníkovi, který může prostředky obstarat a protistraně vyplatit dříve, než tak může učinit tato protistrana - viz usnesení Nejvyššího soudu ve věci spis. zn. 22 Cdo 4995/2015 ze dne 30. března 2016.

Právě v těchto případech by logicky mohla přijít ke slovu již zmíněná možnost podle § 1147 občanského zákoníku **nařídít prodej společné věci ve veřejné dražbě mezi spoluvlastníky**, byť nejde o situaci, kdy by žádný ze spoluvlastníků o společnou věc nestál. Jde sice zřejmě o pozůstatek původního návrhu občanského zákoníku, který touto možností nahradil absenci příkazání společné věci některému (některým) ze spoluvlastníků, zde by však mohla najít vhodné využití. Stojí-li o společnou věc více spoluvlastníků, nechť v případě absence jiných kritérií, na jejichž základě by bylo možné ji přikázat jednomu z nich, případně tomu, kdo je ochoten za ni zaplatit nejvíce. Zároveň se tím maximalizuje náhrada, kterou obdrží ostatní.

V rámci kritéria účelného využití se přihlíží k celé řadě skutečností. Soud tak může v případě stavby (pozemku, jehož je součástí) sloužící k bydlení přihlédnout k tomu, který ze spoluvlastníků ji užíval, udržoval ji apod. a bude tak činit i nadále. Obdobně u stavby sloužící k podnikání lze přihlédnout k tomu, který ze spoluvlastníků ji k tomuto účelu užíval. Upřednostněn by měl být spoluvlastník, který

ji bude užívat, oproti spoluvlastníkovi, který ji chce prodat, byť v tomto ohledu jsou samozřejmě závěry vycházející z možných budoucích dispozic do jisté míry spekulativní.

Účelné využití pozemku, jehož součástí je stavba, přitom nutně neznamená využití právě pro tuto stavbu. **Účelné využití pozemku tak nevylučuje ani demolice stávající stavby a zřízení stavby nové** – viz usnesení Nejvyššího soudu ve věci spis. zn. 22 Cdo 4995/2015 ze dne 30. března 2016.

Právě u tohoto kritéria se většinou vyskytnou okolnosti svědčící pro přikázání věci každému ze spoluvlastníků, resp. každé ze stran soudního sporu. Rozhodnutí je tak v zásadě na úvaze soudu. Ta by samozřejmě neměla být svévolná. Pokud však soud volbu spoluvlastníka, jemuž bude věc přikázána, alespoň do určité míry přesvědčivě odůvodní, lze tuto úvahu těžko zpochybnit. Například v dovolacím řízení by to bylo možné pouze v případě, že by úvaha soudu nebyla odůvodněna nebo by byla zjevně nepřiměřená – viz usnesení Nejvyššího soudu ve věci spis. zn. 22 Cdo 4000/2015 ze dne 9. prosince 2015.



**Mgr. Jan Pořízek,**  
advokát

[Mališ Nevrla Legal, advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Longin Business Center  
Na Rybníčku 5  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 296 368 350  
Fax: +420 296 368 351  
e-mail: [law.office@mn-legal.eu](mailto:law.office@mn-legal.eu)

© EPRAVO.CZ – Sbíрка zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv](#)

[pohledem Ústavního soudu](#)

- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)