

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

## K vypořádání SJM k domu na pozemku jednoho z manželů

Ačkoli má rozvodovost v České republice za poslední desetiletí spíše klesající tendenci, stále dosahuje nešťastných 45 %. Tento frekventovaný jev s sebou nese řadu neblahých důsledků nejen v rovině sociální, nýbrž i majetkové. Z problematiky vypořádání společného jmění manželů se tak stává praktické téma hodné náležité pozornosti nejen pro právní veřejnost.

Při vypořádání společného jmění obecně platí, že nedohodnou-li se manželé (respektive bývalí manželé) anebo se neuplatní nevyvratitelná domněnka vypořádání, provede vypořádání společných práv a povinností soud. Toto vypořádání může mít řadu podob a úskalí. My se na krátký moment zaměříme na otázku, jak má soud vypořádat budovu ve společném jmění manželů, která ale stojí na pozemku jednoho z nich, a reflektujeme ustálenou judikaturu ve světle nového občanského zákoníku účinného od 1. ledna 2014.

### Komu stavbu přikázat?

Tato otázka byla - a troufám si říct, že ještě bude - judikaturou Nejvyššího soudu hojně řešena. Naposledy se jí zabýval Nejvyšší soud ve svém nedávném rozhodnutí ve věci spis. zn. 22 Cdo 2405/2018 ze dne 18. září 2018, kde svými závěry odkázal na jedno ze svých dřívějších rozhodnutí ve věci spis. zn. 22 Cdo 180/2005 ze dne 29. září 2005,[1] dle kterého soud „nemůže vypořádat společné jmění manželů, jehož předmětem je stavba zřízená na pozemku ve výlučném vlastnictví jednoho z účastníků, tak, že by tuto stavbu přikázal do výlučného vlastnictví druhému z účastníků.“ Jinými slovy dům ve společném jmění manželů, který se nachází na pozemku ve výlučném vlastnictví jednoho z nich, má být primárně přikázán do výlučného vlastnictví vlastníka pozemku. Osobě, které zaniká vlastnické právo k takové stavbě, pak náleží právo na vypořádací podíl.

Mališ Nevrkla Legal  
Advokátní kancelář / Attorneys At Law

Nutno ovšem připomenout, že zmíněná praxe vycházela ze způsobu vypořádání společného jmění manželů v režimu již neplatného zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen „SOZ“), dle kterého byly možnosti takového vypořádání značně omezené. Soud nemohl nařídít prodej majetku a rozdělení jeho výtěžku bývalým manželům a až na výjimky též neměl být společný majetek přikazován do podílového spoluvlastnictví.

Vypořádat stavbu ve společném jmění manželů zřízenou na pozemku ve výlučném vlastnictví jednoho z účastníků řízení tak, že by stavba byla přikázána do výlučného vlastnictví druhému z účastníků, bylo vyloučeno. Podle již neplatného SOZ soud nemohl vytvořit stav, ve kterém by bylo nejasné, zda a jaké právo má vlastník stavby k zastavěným pozemkům, nemluvě o problému přístupu ke stavbě přes pozemky cizí. Navíc soud nemohl za tímto účelem zřídit věcné břemeno - tento postup SOZ

připouštěl pouze při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, nikoli společného jmění manželů. Stav, který reflektovala judikatura, tak byl logickým vyústěním zákonné úpravy.

## **Příkázání do podílového spoluvlastnictví**

Ve výjimečných případech soudní praxe připouštěla takovou stavbu přikázat do podílového spoluvlastnictví. Takovým výjimečným případem byla zpravidla tíživá finanční situace toho, jehož pozemek pod stavbou ležel. Jak upozorňoval Nejvyšší soud: *„Tíživá finanční situace však musí být takového charakteru, že tomuto účastníku zabraňuje, aby vyplatil druhému účastníkovi jeho vypořádací podíl, aniž by mu přitom současně reálně hrozily závažné sociální důsledky, přičemž tuto situaci není možné vyřešit prostřednictvím například půjčky, úvěru či prodejem části svého majetku.[2]*

Reálná a prokazatelná schopnost výplaty přiměřené náhrady spoluvlastníkovi za odnětí vlastnického práva byla považována za elementární kritérium pro příkázání věci do vlastnictví. Za situace, kdy by vlastník pozemku nebyl schopen vyplatit vypořádací podíl (a díky dikci zákona by nebylo možné stavbu prodat a mezi dotyčné účastníky rozdělit výtěžek), se tak příkázání do podílového spoluvlastnictví jeví jako jediné účelné řešení. Judikatura takovýto postup považovala za spravedlivý. Šlo totiž předpokládat, že ten, komu by byla stavba přikázána do výlučného vlastnictví, aniž by byl schopen vypořádací podíl vyplatit, by byl nucen danou stavbu tak jako tak prodat. Veškeré úsilí a náklady spojené s prodejem dané stavby, jakož i riziko, že bude muset danou stavbu prodat za nižší cenu než jinak obvyklou, aby se vyhnul hrozícímu výkonu rozhodnutí nebo exekuci, by pak nesl pouze jediný z manželů.[3] V neposlední řadě příkázáním dané stavby do podílového spoluvlastnictví pak bylo možné danou stavbu v rámci norem o podílovém spoluvlastnictví i vypořádat.

## **A jiné důvody?**

Samozřejmě neschopnost výplaty vypořádacího podílu nebyl jediný důvod, se kterým se musela judikatura vypořádat. V nedávném rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věci spis. zn. 22 Cdo 2405/2018 ze dne 18. září 2018 se soud musel vypořádat s dalšími relevantními důvody, pro které jeden z manželů, napadal příkázání stavby do výlučného vlastnictví vlastníka zastavěného pozemku. Dovolatel v předmětné věci poukazoval na skutečnosti, že se o vybudování a udržování domu z materiálního i časového hlediska více zasloužil a dále, že dům budoval *„za účelem svého dožití v něm.“*

Nejvyšší soud ovšem tyto argumenty neuznal jako natolik závažné (s ohledem k individuálním poměrům dané věci), aby ospravedlnily odchýlení se od zavedené judikaturní praxe. Skutečnost, že jeden z manželů zaplatí více na hypotečních úvěrech účelově určených na stavbu domu anebo že se na budování domu druhý z manželů svépomocí více podílel, nemůže obstát jako důvod, pro který přikázat stavbu do výlučného vlastnictví manžela, který není zároveň vlastníkem zastavěného pozemku. Jak konstatoval soud: *„Ve vztazích mezi manželi (případně budoucími manželi) je zcela běžné, že jeden z manželů se podílí více či jinak na vybudování společného domu než druhý manžel; to závisí na finančních možnostech, odborné způsobilosti vykonávat některé stavební činnosti svépomocně, péči druhého manžela o děti či rodinné zázemí apod.“* Je třeba nezapomínat, že zásluhovost na výstavbě domu soud zcela nepopřel, jenom dovodil, že není výjimečným důvodem ve smyslu rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věci 22 Cdo 180/2005 ze dne 29. září 2005 a nemůže ovlivnit úvahu soudu o příkázání domu. Hodnota toho, co z výhradního majetku jednoho z manželů bylo vynaloženo na majetek společný, se ale promítne do výše vypořádacího podílu.

Podobně nelze brát v potaz argument, že příkázáním domu do výlučného vlastnictví jednoho manžela

druhý manžel nebude mít uspokojenou potřebu bydlení. Nejvyšší soud logicky argumentoval, že „s rozvodem manželství je velmi často spjato řešení otázek spojených s bydlením,“ a že se žádný z manželů nemůže domnívat, že společná nemovitost bude patřit výlučně jemu.[4] Koneckonců jiné bydlení si manžel vyloučený z vlastnického práva může pořídit z vypořádacího podílu. Jak lze dovodit z obdobné judikatury, za podobně irelevantní lze počítat argumenty, že dům udržuje výlučně druhý z manželů, anebo že předmětnou stavbu obývá s nezletilými, o které pečuje, je-li vlastník zastavěného pozemku schopen vyplatit vypořádací podíl, i když o přikázání stavby do svého vlastnictví reálně nestojí.[5]

## **Ve světle NOZ**

Zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „**NOZ**“), možnosti vypořádání společného jmění manželů rozhodnutím soudu zásadně rozšířil, když dle § 712 NOZ stanovil, že kde není zvláštní úprava společného jmění manželů a nelze použít úpravu občanského zákoníku o společnosti, se použijí ustanovení o spoluvlastnictví. S účinností od 1. ledna 2014 tak mohou soudy rozhodnout o vypořádání bývalého společného jmění manželů všemi způsoby, kterými je možno vypořádat podílové spoluvlastnictví (tj. rozdělením společné věci; přikázáním jednomu z manželů; přikázáním věci do podílového spoluvlastnictví manželů anebo nařídit prodej věci ve veřejné dražbě).

Ačkoli účinná zákonná úprava dává soudu daleko větší pole působnosti, jakým způsobem společné jmění manželů vypořádat, na zavedené soudní praxi se nic nezmění. Závěry judikatury zůstanou do jisté míry aplikovatelné i za účinnosti NOZ, nicméně v kontextu článku nelze nezmínit dvě kardinální změny, které se s přijetím NOZ pojí. Jedná se o znovuzavedení superfiální zásady do našeho právního řádu, jak je vyjádřena v ust. § 506 NOZ, a s tím spojený zjevný záměr zákonodárce sjednotit vlastnický režim ke stavbě a pozemku v případech, kdy to tak není, jak plyne z přechodných ustanovení § 3054 NOZ a násl. S ohledem na tyto dvě skutečnosti lze očekávat, že přikázání stavby ve společném jmění manželů do podílového spoluvlastnictví, natož do vlastnictví toho, kdo nevlastní zastavěný pozemek, bude představovat ještě větší výjimku než dosud, a případy hodné zvláštního zřetele, pro které se od zavedené judikaturní praxe odklonit, budou posuzovány o to kritičtěji.

Na závěr ještě připomeňme, že v souladu s pravidlem obsaženým v § 3028 NOZ odst. 2 se podle nové právní úpravy (tj. dle § 736 a násl. NOZ) budou vypořádávat i ta společná jmění manželů, která zanikla po 1. lednu 2014, ale vznikla za účinnosti zákona 40/1964 Sb., jak loňský rok dovodil Nejvyšší soud.[6]

**Mgr. Bc. Jan Drvota,**  
advokátní koncipient

[Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář](#)

Kováků 554/24  
150 00 Praha 5

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

---

[1] Srov. též rozhodnutí bývalého Nejvyššího soudu ČSR ve věci spis. zn. 3 Cz 63/86 ze dne 28. listopadu 1986.

[2] Rozsudek Nejvyššího soudu ve věci spis. zn. 22 Cdo 3565/2013 ze dne 22. července 2015

[3] Blíže rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věci spis. zn. 22 Cdo 932/2016 ze dne 30. března 2016 nebo rozsudek Nejvyššího soudu spis. zn. 22 Cdo 2846/2012 ze dne 17. prosince 2013

[4] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věci spis. zn. 22 Cdo 2405/2018 ze dne 18. září 2018

[5] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věci spis. zn. 22 Cdo 180/2005 ze dne 29. září 2005

[6] Rozsudek Nejvyššího soudu ve věci spis. zn. 22 Cdo 6109/2017 ze dne 27. března 2018

© EPRAVO.CZ - Sběrka 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](#)