

18. 1. 2011

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

Likvidace podílového spoluvlastnictví soudem a některé stále aktuální otázky s tím související

Otázky likvidace (tj. zrušení a vypořádání) podílového spoluvlastnictví nemovitosti jsou stejně staré jako samotná existence tohoto právního institutu.



Ačkoli se jedná o problematiku z pohledu právního posouzení poměrně komplikovanou, současná právní úprava se těmito otázkami zabývá pouze v ustanoveních § 141 a § 142 občanského zákoníku. Rovněž soudní judikaturu k dané problematice nelze považovat za ucelenou ve všech směrech, pokud k některým otázkám vůbec existuje.

Z obecného pohledu je možné zrušit a následně vypořádat podílové spoluvlastnictví jednak dohodou, jednak soudním rozhodnutím. Přičemž varianta zmiňovaná jako první (tj. dohoda) je způsob zrušení a vypořádání preferovaný zákonodárcem, jak plyne zcela jasně z první věty ustanovení § 142 odst. 1 občanského zákoníku: *„Nedojde-li k dohodě, zruší spoluvlastnictví a provede vypořádání na návrh některého spoluvlastníka soud“*.

V judikatuře doposud zůstává nedořešená otázka vzájemného souběhu obou variant, popř. podmíněnosti druhé varianty (soudní rozhodnutí) neúspěchem varianty první (dohoda).

Pokud by se připustilo, že nutnou podmínkou pro podání žaloby na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je předchozí jednání spoluvlastníků o tom předmětu, na kterém nebylo dosaženo dohody, pak to nutně vyvolává celou řadu výkladových otázek. Má-li by předmětem dohody zrušení „celého“ spoluvlastnictví a provedení jeho vypořádání, jistě nebude sporu o tom, že by k jednání měli být spoluvlastníkem, který se již nadále nechce účastnit spoluvlastnického vztahu, vyzváni všichni ostatní spoluvlastníci. Zda bude návrh k jednání ostatními spoluvlastníky akceptován, anebo k samotnému jednání sice dojde, ale bez dosažení dohody, je podle mého názoru nerozhodné.

Složitější ke zodpovězení je otázka, jaké „kvality“ by měl návrh spoluvlastníka, který již nadále nechce být v majetkovém vztahu s ostatními spoluvlastníky, vlastně mít. Soudím, že se nelze spokojit s pouhou formální výzvou k jednání, byť by byla řádně odůvodněna (např. šikanózním výkonem práv, nemožností dojit ke shodě v otázkách hospodaření, potřebou finančních prostředků apod.), ale že v návrhu by mělo být minimálně uvedeno, že dotyčný spoluvlastník navrhuje zrušit a vypořádat spoluvlastnictví, včetně uvedení alespoň základních parametrů vypořádání (kdo se stane vlastníkem,

anebo zda bude nemovitost prodána a jakým způsobem, jaká částka by měla být vyplacena v rámci vypořádání bývalým spoluvlastníkům, popř. jakým způsobem by měla být určena apod.). Jiný postup může podle mého názoru vést ke komplikacím při případném soudním řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví (a to od samotného počátku - již při formulaci žaloby a žalobního petitu). Vycházím přitom ze všeobecně přijímaného závěru, že by nikdo proti své vůli neměl být nucen setrvávat proti své vůli v majetkovém právním vztahu s ostatními spoluvlastníky (a tedy by měl soud zrušit spoluvlastnictví v každém případě a provést „nějakým“ způsobem majetkové vypořádání, s výjimkou případů, kdy jsou zde ze zákona důvody hodné zvláštního zřetele, kdy soud spoluvlastnictví nezruší a nevypořádá spoluvlastnictví příkázáním věci za náhradu nebo prodejem věci a rozdělením získaného výtěžku).

Širší úvahu rovněž vyžaduje otázka, zda je možné připustit, aby spoluvlastník, který ostatním spoluvlastníkům neúspěšně nabídl odprodej svého spoluvlastnického podílu (což je podle mého názoru z právního pohledu možné), se v následném soudním řízení domáhal zrušení spoluvlastnictví a jeho vypořádání. Domnívám se, že by takový postup měl být přípustný, už proto, že žaloba může být podána pouze „na“ zrušení spoluvlastnictví a jeho vypořádání, nikoli pouze „na“ příkázání určitého spoluvlastnického podílu, resp. jeho rozdělení a provedení vypořádání.

Pokud jde o zrušení spoluvlastnictví a jeho vypořádání v soudním řízení, rozlišují se z obecného pohledu tři způsoby vypořádání, a to (i) reálné rozdělení věci, (ii) příkázání věci za náhradu do vlastnictví některého ze spoluvlastníků, (iii) prodej věci a rozdělení výtěžku.

Vzhledem k tomu, že popis problematických aspektů každé z výše uvedených variant by přesáhl rozsah určený pro tento příspěvek, bude níže pojednáno pouze o některých aspektech vypořádání spoluvlastnictví formou příkázání do vlastnictví některého dřívějšího spoluvlastníka, popř. spoluvlastníků.

Z obecného pohledu lze připomenout, že v souladu se zákonem (§ 142 odst. 1 občanského zákoníku) je touto formou možné vypořádat spoluvlastnictví až tehdy, pokud je z objektivního pohledu fakticky (nelze rozdělit vertikální rozdělení nemovitosti na několik) nebo právně neproveditelné reálné rozdělení nemovitosti (mezi které teorie počítá i rozdělení budovy i na jednotky).

Na okraj lze uvést, že soud není navrhovaným způsobem vypořádání žalobce vázán, a je tedy možné, alespoň z teoretického pohledu, že věc bude příkázána do vlastnictví i jinému spoluvlastníkovi, popř. bude nařízen její prodej, pokud žádný ze spoluvlastníků neprojeví o vlastnictví věci zájem.

Obecně tradovaným základním předpokladem pro příkázání věci do vlastnictví některého ze spoluvlastníků je souhlas dotyčného, že s takovým postupem souhlasí (neboť jistě nelze nikoho nutit, nebo mu přikázat, aby se stal proti své vůli vlastníkem).

K tomu se přidává i druhý osobní předpoklad, vyplývající z ústavněprávního kritéria, že možnost odejmout někomu majetek pouze za náhradu, je objektivně prokázaná schopnost spoluvlastníka, jemuž má být věc příkázána, v reálné době uhradit ostatním spoluvlastníkům vypořádání. Ve své rozhodovací praxi se tzv. „majetkový senát“ Nejvyššího soudu ČR zabýval touto otázkou např. v řízení sp. zn. 22 Cdo 1346/2002.

Na doplnění lze uvést, že v případě konkurence dvou „souhlasících“ spoluvlastníků, jímž by mohla být nemovitost příkázána do vlastnictví, přičemž zákonná kritéria velikosti podílu a účelného využití věci nevedou k jednoznačnému výsledku, pak kritérium schopnosti rychlé úhrady vypořádání může sloužit jako jediné rozhodovací kritérium - viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ve věci sp. zn. 22 Cdo 1604/2002.

Způsob, jakým bude přikázána věc do vlastnictví některého spoluvlastníka a bude provedeno vypořádání vůči ostatním spoluvlastníkům, samozřejmě musí splňovat i kritéria uvedená v zákoně, kterými jsou velikost spoluvlastnických podílů a účelné využití věci.

Pokud jde o kritérium velikosti spoluvlastnických podílů, obvykle se uvádí, že při konkurenci zájmu spoluvlastníka s menšinovým podílem a spoluvlastníka s většinovým podílem by měla být věc přikázána do vlastnictví většinového spoluvlastníka.

Druhé kritérium - účelné využití nemovitosti se využívá zejména (avšak nikoli výlučně) u obytných budov - zkoumá se bytová potřeba jednotlivých spoluvlastníků, kdo a jak se o budovu staral, popř. kd a jak do ní investoval.

Nedávný vývoj v judikatuře se pak přiklání ke konceptu, že pro určení, komu nemovitost přikázat, bude v případě konkurence „*souhlasících*“ spoluvlastníků nutné zkoumat celý souhrn vzájemně souvisejících skutečností, a tedy není pro něj absolutně určující ani výše podílů, ani účelné využití věci. Z toho plyne, že za určitých okolností je možné věc přikázat do výlučného spoluvlastnictví i tomu spoluvlastníkovi, kterému nesvědčí kritéria uvedená v zákoně, pokud je takové řešení objektivně důvodné - v podrobnostech např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ve věci 22 Cdo 879/2005.



Mgr. Ing. Jiří Komárek, advokát

autor působí v advokátní kanceláři ŠACHTA & PARTNERS, v.o.s. v Praze

[ŠACHTA & PARTNERS, v.o.s.](#)

Radlická 28/663
150 00 Praha 5

Tel.: +420 251 566 005
Fax: +420 251 566 006
e-mail: jurista@jurista.cz

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | 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](#)