22. 4. 2025

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

Nejvyšší soud potvrdil správnost soudní praxe: Vypořádání společného jmění manželů prodejem věci a rozdělením výnosu je v poměrech platné právní úpravy možné

Spoluvlastníci nemovitosti, ať již se jedná o spoluvlastnictví podílové nebo bezpodílové – tedy společné jmění manželů – volí vypořádání spoluvlastnictví prostřednictvím prodeje věci a rozdělení výtěžku velice často. Vzhledem ke stále rostoucím cenám nemovitostí není v mnoha případech v silách ani jednoho ze spoluvlastníků druhého odpovídajícím způsobem vyplatit a reálné rozdělení věci je často nemožné (a také v případě rozvodu manželství nežádoucí). V kontextu dohody manželů o vypořádání SJM tito volí zpravidla vypořádání přikázáním ideální ½ věci každému z manželů a na to navazujícím smluvním mechanismem, upravujícím podrobněji samotný postup (po rozvodu již podílových) spoluvlastníků při následném prodeji věci.

V poměrech starého občanského zákoníku[1] **rozhodovací praxe v případě vypořádání SJM nepřipouštěla, aby soud prodej věci a rozdělení výtěžku nařídil**, a limitoval tento způsob soudního vypořádání na spoluvlastnictví podílové. Přestože ani nový občanský zákoník prodej věci a rozdělení výtěžku v poměrech společného jmění výslovně nepřipouští, odborná veřejnost diskutuje o (ne)možnosti využít tento postup již delší dobu (viz například zamyšlení Mgr. Stanislava Findejse, soudce Okresního soudu v Rychnově nad Kněžnou, z ledna tohoto roku[2]) a v naprosté většině pak má za to, že by měl být v poměrech stávajícího občanského zákoníku postupem zákonným. Občanský zákoník ve svém § 712 dává možnost využít pro záležitosti týkající se SJM v zákoně výslovně neupravené ustanovení o spoluvlastnictví, a to včetně § 1147, který umožňuje soudu vypořádat spoluvlastnictví právě prodejem a rozdělením výnosu.

V praxi přitom k takovému vypořádání již nyní na úrovni prvostupňových soudů nezřídka dochází. Jedním z důvodů, proč se otázka zákonnosti tohoto postupu probojovala k Nejvyššímu soudu až nyní, je podle mého názoru skutečnost, že manželé samotní často tento způsob vypořádání považují za nejvhodnější a ve sporu bývají spíše o tom, jaký podíl na výtěžku si po prodeji nemovité věci ta která strana odnese.

Nyní se tedy ve své judikatuře vyjádřil k této záležitosti na „nejvyšší úrovni“ dosud neřešené také Nejvyšší soud ČR[3]**. Nejvyšší soud dlouhodobě svou judikaturou sbližuje principy vypořádání společného jmění manželů a podílového spoluvlastnictví.** Zastává názor, že aplikace ustanovení o spoluvlastnictví na vypořádání SJM je možná všude tam, kde jsou tato ustanovení slučitelná s nedílnou povahou SJM. Možnost subsidiárního využití ustanovení o vypořádání podílového spoluvlastnictví co do způsobu vypořádání pak již dříve Nejvyšší soud obecně potvrdil[4].

V řešené věci navíc oba nižší soudy o prodeji a rozdělení výnosu rozhodly. Manžel jako dovolatel však namítal, že takový postup není možný, přičemž argumentoval zejména tím, že:

- ačkoliv by došlo k vydání pravomocného rozhodnutí o vypořádání zaniklého společného jmění, nebyl by ani poté majetek mezi bývalými manžely reálně vypořádán, přičemž samotné

vypořádání by bylo odloženo na dobu neurčitou do doby, než by případně (pokud vůbec) došlo k samotnému prodeji;
- rozhodnutí soudu by nebylo způsobilé vyvolat změnu zápisu v katastru nemovitostí;
- nebylo by zřejmé, v jakém režimu se takto vypořádaný majetek nachází do doby, než bude prodej uskutečněn, což by mohlo mít praktické dopady např. v případě úmrtí jednoho z bývalých manželů či zahájení insolvenčního řízení apod.
- judikatura, která v poměrech zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník tento způsob vypořádání společného jmění vylučovala, je využitelná i za účinnosti současné právní úpravy.

Nejvyšší soud aproboval rozhodnutí jak soudu prvního stupně, tak soudu odvolacího a potvrdil, že vypořádat společné jmění manželů prodejem věci a rozdělením výnosu je možné. Upozornil, že zásadní odlišností právní úpravy společného jmění manželů v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, a v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, je právě výše citované ustanovení § 712 o.z. umožňující nově subsidiární použití právní úpravy (podílového) spoluvlastnictví do poměrů SJM, včetně způsobů vypořádání podílového spoluvlastnictví ve smyslu § 1147 o. z. To je samozřejmě možné pouze za předpokladu, že to smysl a účel právní úpravy umožňuje a současně bude respektován bezpodílový charakter SJM.

K argumentaci dovolatele pak uvedl, že **by nedávalo dobrý smysl bránit možnosti vypořádání společného jmění prodejem věci a rozdělením výtěžku v případě, že takový způsob vypořádání požadují sami účastníci coby bývalí manželé**. Takový přístup by vedl pouze ke vzniku vyšších transakčních nákladů, pokud by manželé v řízení o vypořádání SJM mohli dosáhnout pouze založení podílového spoluvlastnictví a nikoliv přímo nařízení prodeje společné věci, aby pak následně obratem podali žalobu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, jejímž prostřednictvím již nařízení prodeje dosáhnout lze. **Volit takový způsob vypořádání nicméně soudu nebrání ani skutečnost, že s tímto řešením některý z manželů (případně oba) nesouhlasí, neboť soud v řízení o vypořádání SJM není s ohledem na § 153 odst. 2 o. s. ř. vázán návrhy účastníků řízení na způsob vypořádání jednotlivých položek tvořící SJM.**

Nejvyšší soud se nakonec vypořádal i s argumentem dovolatele, že takovým rozhodnutím soudu by fakticky nedošlo k vypořádání věci a právní režim nemovitosti by byl do jeho prodeje nejistý. I když k prodeji věci nedojde okamžitě, nelze to chápat tak, že by daná majetková hodnota nebyla do té doby vypořádána. **I při nařízení prodeje věci je soudem závazným způsobem stanoveno, jakým způsobem a v jaké míře se** (v budoucnu, až k prodeji věci reálně dojde a bude možné mezi účastníky rozdělit konkrétní výtěžek) **budou oba manželé na dané vypořádávané majetkové hodnotě podílet.**

Do prodeje věci se pak daná věc bude nadále nacházet v dosavadním režimu bezpodílového vlastnictví obou manželů ve smyslu § 736 o. z., neboť faktické vypořádání nastává právě až v okamžiku prodeje.

Mgr. Jana Štěpničková Strachová,

advokátka

Valíček & Valíčková, advokátní kancelář

Kanceláře **Brno**: Nám. Svobody 18, Brno
Kancelář **Praha**: The Flow Building, Václavské nám. 47, Praha
Kancelář **Vyškov**: Dukelská 12, Vyškov
Kancelář **Ivančice**: Petra Bezruče 2, Ivančice

Tel.: 770 685 603
email: info@brno-advokatnikancelar.cz

---

[1] zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

[2] https://www.pravniprostor.cz/nazory/glosa-stanislava-findejse/vyporadani-sjm-prodejem-veci-nachazejici-se-v-sjm

[3] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 3. 2024, sp. zn. 22 Cdo 925/2023, uveřejněný pod číslem 8/2025 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní

[4] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 9. 2020, sp. zn. 22 Cdo 2068/2019

© 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