20. 1. 2023

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

Přikázání věci do vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků při vypořádání spoluvlastnictví

Spoluvlastnictví věci je dobrovolný stav a žádný ze spoluvlastníků tak nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Kromě případu úplného zániku (zničení) společné věci či transformace vlastnictví zaniká podílové spoluvlastnictví buďto vlastní dohodou spoluvlastníků, nebo rozhodnutím soudu. Rozhoduje-li soud o způsobu vypořádání spoluvlastnictví, může buď společnou věc fakticky rozdělit, není-li to možné pak ji přikáže za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům, a nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků pak soud nařídí její prodej a vypořádání výtěžku.

Podle čeho ale soud rozhoduje v případě, kdy rozdělení věci není možné a o přikázání společné věci do svého vlastnictví má zájem více spoluvlastníků? Judikatura Nejvyššího soudu pro takové případy dovodila řadu kritérií, ke kterým může rozhodující soud různou měrou přihlédnout. Podstatná přitom je nejen ochrana vlastnického práva spoluvlastníků, ale rovněž jakési odvozené sekundární právo spoluvlastníka založené zásluhami o společnou věc, ochrana obydlí, ekonomických a případně kulturních hodnot věci, či historických a citových vazeb jednotlivých spoluvlastníků ke společné věci.

Pole působnosti soudu

Jak je již naznačeno výše, objektivní podmínkou přikázání věci do vlastnictví je souhlas toho vlastníka, kterému má být věc přikázána. Nelze tak věc přikázat do vlastnictví spoluvlastníkovi, který sám s nabytím věci nesouhlasí. Tento svůj souhlas může účastník řízení po procesní stránce učinit kdykoli v průběhu řízení. Zrovna tak jej pak může kdykoli odvolat či opětovně s nabytím souhlasit, neboť zde neplatí koncentrace řízení, ani se nejedná o změnu žalobního návrhu. Spoluvlastník tak své stanovisko může průběžně měnit v závislosti na vývoji soudního řízení, nebo v závislosti na své osobní či finanční situaci. Souhlas ostatních spoluvlastníků samozřejmě potřeba není, neboť to by popíralo smysl autoritativní likvidace spoluvlastnictví.

Za předpokladu, že souhlas s nabytím vysloví více spoluvlastníků, je rozhodnutí o tom, které straně bude společná věc přikázána, v zásadě na úvaze soudu. Taková úvaha však musí být přesvědčivě odůvodněna a nesmí být nepřiměřená.[1] Existují však určitá typická skutková kritéria, která musí rozhodující soud brát v potaz. Dle rozhodovací praxe Nejvyššího soudu se nejedná o uzavřený seznam a soud v zásadě může vyjít i z jiných kritérií za předpokladu, že tato kritéria respektují základní principy soukromého práva a jsou ve vztahu spoluvlastníků spravedlivá.

Schopnost vypořádat ostatní spoluvlastníky (solventnost)

Vedle souhlasu spoluvlastníka je druhým objektivním kritériem, bez kterého nemůže dojít k přikázání společné věci do vlastnictví, solventnost, tedy schopnost ze spoluvlastnictví vyplatit ostatní spoluvlastníky.[2] Cílem je předejít situaci, kdy by se ten ze spoluvlastníků, který svůj spoluvlastnický podíl rozhodnutím soudu pozbyl, musel přiměřené náhrady domáhat exekučně.

Solventnost spoluvlastníka je prokázána nejen v případě, kdy spoluvlastník sám odpovídajícími finančními prostředky již disponuje, ale rovněž v situaci, kdy prokáže, že má na vypořádání zajištěné

externí financování.[3] Dokladem o solventnosti spoluvlastníka pak může být i předschválený hypotéční úvěr[4], a tedy není nutné, aby v době rozhodování soudu byla již např. uzavřena úvěrová smlouva. Judikatura dokonce připouští, aby byla schopnost vypořádat ostatní spoluvlastníky prokázána i pakliže spoluvlastník odpovídající prostředky zatím nemá, ale v příměrné době je získá (např. očekává-li nabytí dědictví či výnos z prodeje nemovitosti).[5] Předpoklad budoucího nabytí finančních prostředků k vypořádání ale musí být zcela konkrétní a nesmí se tedy jednat jen o hypotetickou možnost budoucího zbohatnutí. V rámci kritérií pro přikázání věci do vlastnictví má samozřejmě lepší postavení ten spoluvlastník, který je schopen zaručit pravděpodobnější a rychlejší vyplacení druhého spoluvlastníka.

Pakliže kritérium solventnosti obecně splňuje více spoluvlastníků, je možné přihlédnout také k tomu, který ze spoluvlastníků je ochoten za vypořádání společné věci nabídnout druhému spoluvlastníkovi vyšší částku (resp. částku nad rámec ceny obvyklé).[6] Přikázání věci jednomu ze spoluvlastníků ale nelze považovat za jakousi privátní dražbu mezi spoluvlastníky, a tak samotná výše nabízené náhrady nemůže být jediným rozhodujícím kritériem.

Situace by však byla jiná v případě, kdy by soud v souladu s § 1147 občanského zákoníku nařídil dražbu mezi spoluvlastníky. Takový postup však dle textace uvedeného ustanovení přichází v úvahu teprve ve chvíli, kdy žádný ze spoluvlastníků nesplňuje podmínky pro přikázání věci (tedy například není schopen prokázat solventnost, nebo o věc nemá zájem). Pokud ovšem žádný ze spoluvlastníků nemá prostředky na vypořádání a ani nemá o věc zájem, pak je otázkou, jaký by měla takováto privátní dražba smysl.

Privilegovaná kritéria

Oproti původnímu ustanovení § 142 zákona č. 40/1964, občanského zákoníku, již současné znění § 1147 občanského zákoníku výslovně nezdůrazňuje hledisko velikosti spoluvlastnického podílu a účelného využití věci. Přes to však judikatura Nejvyššího soudu dospěla k závěru, že obě tato kritéria mají při přikázání věci do vlastnictví jednomu ze spoluvlastníků výsadní postavení.

Výše spoluvlastnického podílu

Výše spoluvlastnických podílů není pro přikázání věci jednomu ze spoluvlastníků sama o sobě rozhodující. Svědčí-li ale jednomu ze spoluvlastníků výrazně vyšší spoluvlastnický podíl, musely by pro přikázání věci menšinovému spoluvlastníkovi existovat závažné důvody. Výše spoluvlastnického podílu je rovněž kritérium, ke kterému je třeba přihlédnout vždy.[7] Nelze si pak nepovšimnout, že vedle solventnosti a obligatorního souhlasu se jedná o jedno ze tří exaktních kritérií, které není závislé na individuálních či hodnotových úvahách soudu. Z našich praktických zkušeností přitom vyplývá, že soudy právě na výši spoluvlastnických podílů kladou největší důraz a dalším okolnostem přikládají význam spíše v případě, kdy jsou podíly stejné.

Účelné využití věci

Účelné využití věci je na druhé straně neurčitý pojem, který ponechává soudu velmi široké pole působnosti, v rámci kterého může vzít v potaz konkrétní okolnosti případu. V rámci účelného využití věci se klade důraz jak užívání věci v minulosti, tak na předpokládané využití v budoucnosti (tedy po vypořádání spoluvlastnictví).

Směrem do minulosti hodnotí soud například to, který ze spoluvlastníků věc užívá či v minulosti užíval, kdo prováděl opravy a investice či staral se o zhodnocení věci. Pro budoucí čas je pak podstatné, aby společná věc byla dále racionálně využita z hlediska své ekonomické hodnoty. Z tohoto pohledu je kupříkladu významné, zda některý ze spoluvlastníků je schopen nabídnout

účelnější využití věci, tedy že je schopen se o věc dále postarat a rovněž ji případně sám účelně využít. [8] Na předpoklad účelného budoucího využití věci lze rovněž usuzovat ze skutečnosti, že jeden ze spoluvlastníků je současně vlastníkem vedlejšího pozemku či funkčně související nemovitosti, což mu umožní nemovitosti společně užívat či jejich vlastnictví scelit. Obdobně je třeba nahlížet na situaci, kdy jeden ze spoluvlastníků je vlastníkem přístupové cesty, případně jiným oprávněným z hlediska zajištění přístupu ke společné věci.

Pro budoucí využití by rovněž soudy neměly přikázáním věci do vlastnictví vytvářet situace, ze kterých je patrný potenciál pro vznik budoucího sousedského sporu. Jedná-li se tedy o vypořádání spoluvlastnictví k pozemku vlastněnému sousedy, měl by soud preferovat takovou variantu, po které nebude žádný ze sousedů přivádět nežádoucí imise na pozemek jiného vlastníka, ale bude ovlivňovat toliko pozemek vlastní.

V rámci budoucího užívání věci soud taktéž posuzuje, který ze spoluvlastníků má větší potenciál dál věc užívat, případně který spoluvlastník je způsobilejší se o věc starat (např. provést její rekonstrukci v případě, že věc, typicky nemovitá, takovou rekonstrukci vyžaduje). Zájem na zachování věci je pak podstatným kritériem především v případě, kdy je společná věc například kulturní památkou, či nemovitostí s širším veřejným významem.

Podstatné je také k čemu konkrétní spoluvlastník plánuje věc využít. Ve věci budoucího účelného využité věci sice nemá dle Nejvyššího soudu žádný potenciální účel užívání výsadní postavení a nedá se tedy paušálně říci, že by např. nabytí spoluvlastnického podílu za účelem investice či pronájmu bylo morálně závadné, čímž by požívalo z hlediska vypořádání spoluvlastnictví nižší priority.[9] Rozhodovací praxe však spíše svědčí o tom, že některé způsoby a účely budoucího užití věci považují soudy za hodnější právní ochrany. Soudy především konstantně preferují zájem na budoucím užívání věci ze strany spoluvlastníky před případným zájmem na jejím prodeji.[10] V podobném duchu pak bývá spíše preferován zájem na vlastním bydlení či bydlení rodinných příslušníků nad zájmem na využití k rekreaci, či za účelem komerčním.

Obdobně může jednomu ze spoluvlastníků významnou měrou svědčit skutečnost, že plánuje věc užívat k naplnění konkrétního veřejného zájmu (např. pro charitativní účely, pro podporu zdravotně postižených či jako chráněné bydlení).[11]

Další okolnosti

Mezi dalšími okolnostmi přikázání věci jednomu ze spoluvlastníků došla rozhodovací praxe k závěrům, že s ohledem na okolnosti mohou být podstatné taktéž:

1. Okolnosti, za kterých byla společná věc nabyta, resp. který ze spoluvlastníků se rozhodující měrou zasloužil o pořízení věci.[12] Pořízení věci tak svědčí například spoluvlastníkovi, který věc v minulosti zbudoval, případně který věc původně vlastnil jako vlastník výlučný a následně její část druhému spoluvlastníkovi darem převedl.
2. Zájem na zachování bydlení jednoho ze spoluvlastníků či jeho rodinných příslušníků, a v návaznosti na to s tím spojené okolnosti, tedy např. zdali poskytovaná náhrada za vypořádání spoluvlastnictví umožní pořídit nové bydlení.[13] Touto skutečností může argumentovat spoluvlastník, který ve společné nemovitosti sám bydlí, či ji k bydlení poskytuje své osobě blízké.
3. Historická rodinná či citová vazba k věci. Ta je však doplňkovým kritériem, ke kterému soud přihlíží v případě, že ostatní kritéria vyznívají přibližně rovnocenně.[14]
4. Individuální okolnosti na straně spoluvlastníka. Sem by bylo možné zahrnout věk a zdravotní stav spoluvlastníka, který věc užívá.

Nedosahují-li takto vyjmenované okolnosti vyšší intenzity, pak se dá říci, že oproti velikosti spoluvlastnického podílu a účelnému využití věci mají spíše doplňkový charakter. Jejich aplikace ve většině případů přichází na řadu až teprve ve chvíli, kdy prvně jmenovaná kritéria vychází pro všechny spoluvlastníky shodně či podobně. Je však třeba připomenout, že soudu je v rámci jeho rozhodování ponechána poměrně volná ruka, přičemž je pevně vázán toliko požadavkem na přiměřenost a řádné odůvodnění svého rozhodnutí.

Mgr. Christian Grym, LL.M.,
advokát

KG PARTNERS

KG Partners, advokátní kancelář s.r.o.

Velké náměstí 149
500 03 Hradec Králové

Tel.: +420 777 283 466
e-mail: office@kgpartners.cz

---

[1] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.6.2015, sp. zn. 22 Cdo 1450/2015

[2] R 4/2015 civ.

[3] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15.6.2016, sp. zn. 22 Cdo 1942/2016

[4] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27.2.2018, sp. zn. 22 Cdo 493/2018

[5] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15.6.2016, sp. zn 22 Cdo 1942/2016

[6] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16.10.2016, sp. zn. 22 Cdo 2024/2016

[7] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5.12.2017, sp. zn. 22 Cdo 4940/2017

[8] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16.10.2016, sp. zn. 22 Cdo 2024/2016

[9] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.2.2019, sp. zn. 22 Cdo 103/2019

[10] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26.1.2016, sp. zn. 22 Cdo 4063/2015

[11] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.7.2017, sp. zn. 22 Cdo 1236/2017

[12] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.2.2019, sp. zn. 22 Cdo 103/2019

[13] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9.12.2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014 a Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.9.2011, sp. zn. 22 Cdo 2744/2011

[14] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13.7.2011, sp. zn. 22 Cdo 4930/2010

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

Další články:

- Užívání nemovitosti ve spoluvlastnictví aneb musí se spoluvlastníci na jejím užívání vždy dohodnout?
- Rozhodčí nálezy vydané ruskými rozhodčími soudy a jejich uznání a výkon na území EU
- Byznys a paragrafy, díl 27.: Import vybraných výrobků a spotřební daně
- Slovenské mimosoudní řešení sporů podle nařízení EU o digitálních službách
- Kontrola systémů vytápění – často přehlížená povinnost od firem po SVJ
- Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti
- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?