12. 12. 2025

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

Reálné rozdělení nemovité věci jako způsob vypořádání společného jmění

Tématem tohoto článku je úvaha nad možností vypořádání společného jmění (dále jen „SJM“) reálným rozdělením nemovité věci spadající do SJM autoritativním rozhodnutím soudu v rámci soudního řízení o vypořádání SJM.

Ačkoliv se může na první pohled zdát, že se jedná o problém akademický, který se v praxi nemůže vyskytnout, není tomu tak. K zamyšlení nad touto možností mne přivedl zcela konkrétní případ.

Bývalí manželé vlastní v zaniklém, avšak dosud nevypořádaném SJM rodinný dům s velkou zahradou. Ani jeden z bývalých manželů není schopen druhého manžela vyplatit a nemovité věci převzít do svého výlučného vlastnictví. Oba bývalí manželé se shodli na tom, že nemovité věci prodají, neshodli se však na způsobu prodeje. Následně byla jedním z bývalých manželů podána žaloba na vypořádání SJM, v rámci které byl navržen prodej nemovitých věcí prostřednictvím soukromé dražební společnosti. Takovému návrhu soud vyhovět nemůže, a nemá-li ani jeden z bývalých manželů možnost druhého vyplatit, soud s největší pravděpodobností nařídí prodej nemovitých věcí ve veřejné dražbě, což není v zájmu ani jednoho z bývalých manželů a nese to s sebou řadu rizik. V této souvislosti je třeba připomenout, že zrušení spoluvlastnictví a nařízení prodeje nemovitých věcí ve veřejné dražbě je způsobem vypořádání vztahujícím se na podílové spoluvlastnictví a teprve nedávno bylo soudní praxí připuštěno, že tento způsob vypořádání lze analogicky použít i pro vypořádání SJM.

Cílem tohoto článku je zamyšlení nad tím, zda soud v daném případě může vypořádat SJM reálným rozdělením nemovitých věcí na dům s částí pozemku a na samostatný zastavitelný pozemek tak, že každý z bývalých manželů nabude jednu oddělenou nemovitou věc do výlučného vlastnictví, samozřejmě za předpokladu, že takové dělení je v souladu s kritérii vhodnosti takového řešení, s územně plánovací dokumentací, se stavebními předpisy a podloženo oddělovacím geometrickým plánem. Tzn., zda je analogicky přípustný způsob vypořádání upravený pro podílové spoluvlastnictví, pro které se dokonce jedná o způsob preferovaný jako první v pořadí.

Nedojde-li k dohodě bývalých manželů na způsobu vypořádání SJM nebo k uzavření soudního smíru, lze ve tříleté lhůtě od rozvodu manželství podat k soudu žalobu na vypořádání SJM. Mezi základní principy vypořádání SJM patří spravedlivé rozdělení SJM mezi bývalé manžele rovným dílem (s výjimkou případů tzv. disparity) a ideálně tak, aby aktiva a pasiva byla mezi bývalé manžele rozdělena tak, aby případný vypořádací podíl byl co nejmenší. S ohledem na tato pravidla mám za to, že nařízení prodeje nemovitých věcí ve veřejné dražbě je až to nejkrajnější řešení, ke kterému by soud měl přistoupit.

Za účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. zastával Nejvyšší soud striktní postoj, že nelze analogicky použít úpravu vypořádání podílového spoluvlastnictví při soudním vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví. V rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1399/2004 soud výslovně odmítl možnost, aby soud přistoupil k autoritativnímu rozdělení nemovité věci nebo jejímu prodeji, pokud se manželé na vypořádání neshodnou. Soud zdůraznil, že povaha SJM, které již zaniká rozvodem a má být vypořádáno autoritativně, vylučuje postup analogický s ust. § 142 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb. ve

vztahu ke spoluvlastnictví. Z tohoto důvodu se judikatura držela zásady, že soud může společnou věc pouze přikázat jednomu z manželů, případně oběma do podílového spoluvlastnictví, nikoli však rozhodnout o jejím rozdělení nebo prodeji. Tento výklad podpořila i tehdejší odborná literatura.

Rekodifikace soukromého práva účinná od 1. 1. 2014 zavedla ust. § 712 občanského zákoníku, které umožňuje podpůrné použití pravidel o spoluvlastnictví i na právní vztahy mezi manžely, pokud zákon neobsahuje speciální úpravu. Tím se otevřel prostor pro úvahy o tom, zda lze v rámci vypořádání SJM analogicky použít i pravidla z ust. § 1147 občanského zákoníku, která upravují způsoby zrušení podílového spoluvlastnictví – tedy i reálné rozdělení věci nebo její prodej a rozdělení výtěžku.

První změnu v judikatuře představuje rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 22. 9. 2020, sp. zn. 22 Cdo 2068/2019, ve kterém dovolací soud připustil možnost subsidiární aplikace ust. § 1147 občanského zákoníku v řízeních o vypořádání SJM. Nejvyšší soud v rozhodnutí uvádí, že z úpravy SJM výslovně nevyplývají žádné konkrétní způsoby vypořádání SJM a podpůrně lze uvažovat o aplikaci způsobů vypořádání podle úpravy podílového spoluvlastnictví ve smyslu ust. § 712 obč. zák.

Možnost využít pro vypořádání SJM i postup dle ust. § 1147 obč. zák., konkrétně prodej věci a rozdělení výtěžku, přinesl rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 3. 2024, sp. zn. 22 Cdo 925/2023. V tomto rozhodnutí Nejvyšší soud výslovně konstatoval, že ust. § 712 obč. zák. umožňuje použít všechna pravidla o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví včetně prodeje věci. Tento výklad označil za souladný s účelem právní úpravy a povahou společného jmění, jehož vypořádání nemá směřovat k prodlužování stavu spoluvlastnictví ani k tomu, že jedna strana bude nucena nabýt věc proti své vůli. Soud tedy potvrdil, že je přípustné, aby v rámci vypořádání SJM soud autoritativně rozhodl i o prodeji věci a rozdělení výtěžku, není-li možné jiné řešení.

Z těchto závěrů vyplývá, že žádný ze způsobů vypořádání dle ust. § 1147 obč. zák. – tzn. reálné rozdělení věci, přikázání jednomu či více spoluvlastníkům za náhradu nebo prodej a rozdělení výtěžku – není v poměrech vypořádání SJM a priori vyloučen. Pokud nemovitost (např. dům s rozsáhlým pozemkem) lze reálně dělit na dva samostatné funkční celky, přičemž takové dělení je v souladu s kritérii vhodnosti takového řešení, s územně plánovací dokumentací, se stavebními předpisy a podloženo oddělovacím geometrickým plánem, je dle mého názoru možné, aby soud rozhodl tak, že každý z bývalých manželů nabude jednu takto oddělenou nemovitou věc do výlučného vlastnictví.

Ústavní soud se k této otázce dosud výslovně nevyjádřil. Prozatím neexistuje nález, který by přezkoumával ústavnost rozhodnutí založeného na reálném rozdělení nemovitosti při vypořádání SJM. Vzhledem k tomu, že aktuální výklad Nejvyššího soudu sleduje cíl spravedlivého uspořádání majetkových vztahů mezi bývalými manžely a je postaven na výslovné zákonné opoře v ust. § 712 obč. zák., lze mít za to, že by Ústavní soud takový výklad považoval za ústavně konformní. Navíc Ústavní soud v minulosti opakovaně vyjádřil respekt k výkladu obecných soudů v oblasti civilního práva, pokud jejich postup nevykazuje znaky libovůle či excesu.

Dle mého názoru by vypořádání SJM mělo směřovat především ke spravedlivému rozdělení společného majetku mezi oba bývalé manžele, kdy nařízení prodeje ve veřejné dražbě by mělo být vždy až tím posledním a nejzazším řešením. Soud by měl být oprávněn rozhodnout o reálném rozdělení nemovité věci v rámci vypořádání SJM, pokud je takové dělení fyzicky možné a právně přípustné. Tento výklad je podložen zákonem i ustálenou rozhodovací praxí a nepříčí se ústavní ochraně vlastnického práva.

JUDr. Petr Kazda

JUDr. Petr Kazda, advokát

Palackého třída 223/5
288 02 Nymburk

Pobočka: Rumunská 12, 120 00 Praha 2

Tel.: 325 512 274, 776 573 120
e-mail: advokat@judrkazda.cz

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

Další články:

- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- 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