

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

# Reálné rozdělení společné věci

Každý, kdo je spoluvlastníkem věci (zejména nemovitosti), se může snadno ocitnout v situaci, kdy spoluvlastnictví přestane být vyhovující. Ať už jde o rozdílné představy o správě nemovitosti nebo obecně o potřebu vyřešit majetkové vztahy, český právní řád poskytuje možnosti, jak spoluvlastnictví ukončit i v situaci, kdy se spoluvlastníci nedokáží dohodnout na dalším osudu společné věci.

Definiční vymezení spoluvlastnictví obsahuje ustanovení § 1115 a násl. zákona č. 89/2012, občanský zákoník (dále jen „OZ“). Samotné řešení situací, kdy již jeden ze spoluvlastníků nechce být dále spoluvlastníkem, upravuje § 1140 a násl. OZ. Pokud se spoluvlastníci nedohodnou na způsobu vypořádání, rozhodne vždy soud. Zatímco dohoda mezi spoluvlastníky může zahrnovat libovolné uspořádání dané věci, soud je při svém rozhodování vázán pevně stanoveným pořadím zákona.<sup>[1]</sup> Tento postup je uveden v § 1143 až § 1147 OZ a za primární způsob vypořádání určuje reálné rozdělení věci. Předkládaný článek se, jak jeho název napovídá, věnuje právě problematice reálného rozdělení věci. Další články této série jsou zaměřeny na přikázání nemovitosti jednomu ze spoluvlastníků coby další způsob vypořádání spoluvlastnictví, veřejnou dražbu společné věci a dále na náklady spojené se soudním řízením, ve kterém je spoluvlastnictví k věci s konečnou platností vyřešeno.

Za současného právního stavu je reálné rozdělení (nemovité) věci preferovaným způsobem vypořádání spoluvlastnictví (§ 1144 OZ), přičemž zákon stanovuje několik základních podmínek, které musí být splněny, aby soud takto spoluvlastnictví vypořádal:

1. rozdělení musí být možné,
2. hodnota věci nesmí být rozdělením podstatně snížena.

Specifická pravidla platí u zemědělských pozemků, kdy dle § 1142 odst. 2 OZ rozdělení nesmí narušit účel, kterému pozemky jako celek slouží. Nově vzniklé pozemky by měly tvořit účelně obdělávatelné jednotky, což zahrnuje nejen odpovídající rozlohu, ale také zajištění stálého přístupu. Tuto vlastnost pozemku bude zpravidla nutné posuzovat znalecky. Přičemž stálým přístupem se rozumí i přístup umožňující obhospodařování za pomoci zemědělských strojů, vždy však s ohledem na specifické okolnosti daného případu.<sup>[2]</sup>

Co je možné považovat za rozdělení? Například v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1450/2015 bylo zdůrazněno, že nelze považovat za reálné rozdělení situaci, kdy jsou samostatné věci ve spoluvlastnictví pouze rozděleny mezi jednotlivé spoluvlastníky. Reálným dělením podle § 1144 OZ se rozumí způsob zrušení spoluvlastnictví, při kterém se původní předmět spoluvlastnictví rozdělí na jednotlivé části, z nichž každá bude následně představovat samostatný předmět vlastnictví. U domů to často znamená rozdělení na bytové jednotky, u pozemků pak tvorbu nových parcel. Reálné rozdělení nemovitosti tedy dle § 1144 odst. 1 OZ vyžaduje součinnost znalce a vypracování oddělovacího geometrického plánu.

## Kritéria pro rozdělení pozemků

Při rozhodování o rozdělení pozemků soud zohledňuje několik důležitých faktorů:

1. technickou proveditelnost – polohu, velikost a tvar pozemku, coby rozhodující aspekty pro technickou proveditelnost rozdělení,
2. přístup ke komunikaci tak, aby každá nově vzniklá parcela měla zajištěný přístup, a to buď přímo, nebo prostřednictvím věcného břemene,[\[3\]](#) a
3. hospodářskou účelnost, neboť rozdělení nesmí být nevhodné, ani nesmí podstatně snížit celkovou hodnotu pozemku; co je považováno za podstatné snížení hodnoty, zákon nevymezuje, a výklad tohoto pojmu je ponechán soudní praxi (judikatuře).

## Judikáty v praxi

Každý případ zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je třeba posuzovat individuálně, přičemž judikatura Nejvyššího soudu poskytuje klíčová vodítka – např. problematikou „podstatného snížení hodnoty“ se zabývá rozsudek sp. zn. 22 Cdo 1450/2015. Soudy se přitom zaměřují nejen na technickou proveditelnost a finanční náklady, ale také na praktické dopady na život spoluvlastníků. V praxi to znamená, že i když je rozdělení teoreticky možné, nemusí být vždy nejvhodnějším řešením. Pokud by rozdělení vedlo k dalším konfliktům mezi dotčenými vlastníky, nebo by bylo ekonomicky neúnosné, může soud preferovat jiné způsoby vypořádání. Každý případ tak vyžaduje pečlivou analýzu všech okolností, přičemž rozhodující slovo má soud na základě konkrétních podkladů a odborných posudků.

Jak již bylo uvedeno, berou soudy v úvahu i vztahy mezi spoluvlastníky. Pokud jsou konfliktní a komunikace mezi nimi vážne, nemusí být rozdělení domu na bytové jednotky efektivní řešení, protože by mohlo vést k dalším sporům o správu společných částí domu (sp. zn. 22 Cdo 417/2021). Dále se například zkoumá finanční stránka věci – v případě sp. zn. 22 Cdo 3736/2016 soud posuzoval, zda vysoké náklady na rozdělení nemovitosti mohou být důvodem k zamítnutí návrhu. Dospěl k závěru, že pouze reálné, prokazatelné náklady, jako je například geometrický plán nebo nezbytné úpravy, mohou být v tomto ohledu rozhodující.

## Závěr

Reálné rozdělení nemovitostí představuje prioritní způsob vypořádání spoluvlastnictví podle OZ. Soudy však musí při rozhodování o tomto způsobu pečlivě zvažovat, zda je rozdělení dobře možné a zda by nepodstatně snížilo hodnotu nemovitosti. Klíčovou roli zde hraje znalecké posouzení, které pomáhá posoudit technickou proveditelnost a hospodářskou účelnost rozdělení, zejména v případech, kdy se jedná o zemědělské nebo prostorově navazující pozemky.

Tento článek zdůraznil základní podmínky a právní kritéria reálného rozdělení věci jako jednoho z hlavních způsobů vypořádání spoluvlastnictví. V následujících částech série se zaměříme na další možnosti vypořádání – přikázání nemovitosti jednomu ze spoluvlastníků, prodej ve veřejné dražbě a otázku nákladů spojených se soudním řízením – a jejich právní a praktické aspekty.



**Šárka Valášková Zaplatílková,**  
advokátní koncipientka



[HAVLÍČEK & PARTNERS, advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Jana Koziny 1295/2a  
500 03 Hradec Králové

tel. +420 725 890 764

fax. +420 491 114 233

e-mail: [kancelar@advokatHK.cz](mailto:kancelar@advokatHK.cz)

---

[1] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 03. 2020, sp. zn. 22 Cdo 4490/2018

[2] Š V E S T K A, J ., D V O Ř Á K, J ., F I A L A, J . a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474). [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2025-1-9]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

[3] Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 11. 2013, sp. zn. 22 Cdo 2437/2012

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)

- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Vyčlenění rodinných nemovitostí \(i v podobě podílu v bytovém družstvu\) do svěřenského fondu](#)
- [Sport versus EU - aktuální sportovní kauzy rozhodované Soudním dvorem EU](#)
- [Dokazování negativních skutečností ve sporném řízení](#)
- [Neoprávněný odběr elektřiny - překvapení vlastníka?](#)