

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

Rozdělení nemovitosti

Občanský zákoník zná dvě možnosti zániku spoluvlastnického práva: dohodou (§ 141 občanského zákoníku), rozhodnutím soudu na návrh některého ze spoluvlastníků (§ 142 občanského zákoníku). Samozřejmě se preferuje zrušení spoluvlastnictví dohodou o zrušení spoluvlastnictví. Bude-li předmětem spoluvlastnictví nemovitost, musí mít dohoda o vypořádání písemnou formu, bude-li se jednat o nemovitost evidovanou v katastru nemovitostí, je nutný také vklad této listiny do katastru nemovitostí.

Občanský zákoník zná dvě možnosti zániku spoluvlastnického práva: dohodou (§ 141 občanského zákoníku), rozhodnutím soudu na návrh některého ze spoluvlastníků (§ 142 občanského zákoníku). Samozřejmě se preferuje zrušení spoluvlastnictví dohodou o zrušení spoluvlastnictví. Bude-li předmětem spoluvlastnictví nemovitost, musí mít dohoda o vypořádání písemnou formu, bude-li se jednat o nemovitost evidovanou v katastru nemovitostí, je nutný také vklad této listiny do katastru nemovitostí.

Při soudním vypořádání se nemusí soud striktně držet návrhy v tom, jak se má vypořádání provést, a může je rozhodnout i pro jiný způsob, než bylo navrženo. Soud je pouze vázán tím, že nemůže nařídít prodej věci a rozdělení výtěžku podle výše podílů v případě, má-li o věc zájem některý ze spoluvlastníků, který může zajistit její účelné využití a je schopen ostatním spoluvlastníkům poskytnout přiměřenou náhradu. Na druhé straně může soud návrh zamítnout, pokud nejde věc rozdělit, a to z důvodů zvláštního zřetele hodných.

Vypořádání podílového spoluvlastnictví podle § 142 občanského zákoníku se zpravidla provádí třemi způsoby. Nejpřirozenějším způsobem likvidace spoluvlastnických vztahů se zdá být reálné rozdělení věci. Základní podmínkou reálného rozdělení je faktická možnost takového rozdělení. Nemožné je to například v situacích, kdy by části vzniklé rozdělením nemohly sloužit vlastníkovim takovým způsobem, jaký odpovídá povaze věci. U staveb vychází soudní praxe z požadavku možného vertikálního rozdělení (nikoli tedy z rozdělení horizontálního - to není možné) a reálné rozdělení se připouští jen tehdy, jestliže na základě stavebních úprav podle stavebních předpisů vzniknout samostatné budovy. Rozdělení stavby na právně samostatné věci je možné provést jen na základě rozhodnutí stavebního úřadu podle § 85 stavebního zákona. Samotný geometrický plán na rozdělení stavební parcely nestačí. (Viz např. rozhodnutí B 1/93, NS 3 Cdo 118/92, VS 4 CZ 81/92, R 12/88 nebo R 10/87, R 23/77).

Dřívější praxe ještě zvažovala hledisko způsobilosti užívání staveb bez existence věcných břemen na ostatních dílech. Nyní však občanský zákoník umožňuje při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví reálným rozdělením věci zřídít věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti.

Pokud reálné rozdělení není fakticky možné, může soud přikročit k přikázání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům. Podmínkou použití tohoto způsobu je zájem o věc alespoň jednoho z nich. Soud může přikázat věc jen spoluvlastníkovi a nemůže přikázat věc třetí osobě, např. potomkům některého ze spoluvlastníků. Jestliže soud vypořádává spoluvlastnictví přikázáním věci, musí určit přiměřenou náhradu za podíly těch spoluvlastníků, kteří ze společenství vystupují.

Neuplatní-li se ani jeden z výše zmíněných postupů a nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodej věci a výtěžek rozdělí podle podílů. Vlastní prodej se provádí podle § 348 obč. soudního řádu.

Další články:

- [Rozdělení společného jmění manželů v případech výdělečné činnosti pouze jednoho z manželů](#)
- [Oběť znásilnění má nárok na peněžitou satisfakci](#)
- [Digitalizace AML povinností: jak technologie mění plnění povinností pro tisíce povinných osob](#)
- [\(Ne\)vypořádání předmětu řízení u soudního smíru](#)
- [Nové limity opatrovnického rozhodování v judikatuře ESLP a Ústavního soudu](#)
- [Mimosmluvní odměna při společném zastupování více osob](#)
- [Nepřiznané koalice](#)
- [Společnost s podíly 50:50 – právní rizika patových situací a jejich smluvní řešení](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 34: Jednání za společnost – prokura](#)
- [Jak nastavit smlouvy s dodavateli podle nové právní úpravy kybernetické bezpečnosti?](#)
- [Vada koupené věci – kdy zjištěné nedostatky zakládají kupujícímu práva z vadného plnění a kdy nikoliv?](#)