

10. 8. 2017

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

Rozdělení společné věci a snížení její hodnoty

Podílové spoluvlastnictví k nemovité věci může s ohledem na svůj charakter přinášet mnoho problémů, zvláště pokud spoluvlastníci nejsou schopni při správě společné věci dlouhodobě spolupráce. Proto často nezbyvá než řešit celý problém prostřednictvím soudní žaloby na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Soud je přitom vázán podmínkami uvedenými v § 1144 a násl. občanského zákoníku, č. [89/2012](#) Sb.: podle těchto ustanovení musí soud rozhodnout o reálném rozdělení věci a teprve v případě, že takové rozdělení nebude možné, přistoupit k jejímu přikázání některému ze spoluvlastníků, případně k jejímu prodeji.

Povinnost přistoupit k reálnému rozdělení věci však není absolutní, jak nedávno uvedl Nejvyšší soud České republiky ve svém rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 586/2017. Obvodní soud pro Prahu 5 rozhodoval o podané žalobě na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ke dvěma pozemkům – zahradě a zastavěné ploše s chatou. Ve věci vydal rozsudek, jímž přikázal chatu a část zahrady žalobci a druhou část zahrady žalovanému.

Odvolací soud rozhodnutí potvrdil; k námitce žalovaného, že se rozdělením věci (zahrady) sníží hodnota jeho podílu, uvedl, že „rozdělení věci je třeba provést vždy, je-li to „dobře možné“, tedy je-li dána faktická a funkční dělitelnost věci“.

Na základě podaného dovolání o věci rozhodoval Nejvyšší soud. Ten poukázal na ustanovení § 1144 odst. 1 občanského zákoníku, podle kterého nemůže soud věc rozdělit, pokud by se snížila její hodnota. Za snížení hodnoty pak Nejvyšší soud považuje zpravidla snížení o více než 15 %, ovšem ani tento podíl není neměnný a záleží na konkrétních okolnostech. „Tak pokud by v důsledku rozdělení společné věci, jejíž hodnotu by bylo možno vyjádřit 100%, klesla hodnota původní celé věci tak, že součet cen nově vytvořených věcí by byl nižší než 85% ceny před rozdělením, pak pokud by tuto skutečnost uplatnil účastník, bránící se rozdělení společné věci, zpravidla by nebylo možno dělení provést.“

Typicky „může jít i o případ, kdy na nově vzniklých pozemcích nebude možno realizovat stejnou stavbu, jakou by bylo možno zřídit na původním nerozděleném pozemku (např. proto, že nově vzniklé pozemky budou příliš úzké), a součet cen obou nově vzniklých pozemků tak může být podstatně nižší, než cena původního pozemku.“

Žalovaný argument, že část zahrady, která mu byla přikázána rozhodnutím soudu, bude mít nižší hodnotu než původní podíl na společné věci, uplatnil v předchozím řízení. Odvolací soud se však s touto námitkou nijak nevyrovnal a pouze poukázal na to, že „rozdělení věci je třeba provést, je-li věc fakticky i funkčně dělitelná“.

Nejvyšší soud dále poznamenal, že k prověření skutečnosti, zda se hodnota rozdělené věci sníží oproti původnímu stavu, je třeba nechat vypracovat znalecký posudek zaměřený přesně na tento úkol – porovnání hodnoty věci před rozdělením a součtu hodnoty rozdělených věcí, nemůže jít tedy o libovolnou úvahu soudu.

Nejvyšší soud se – nad rámec výše uvedeného – ve svém rozhodnutí zabýval i otázkou, zda je při dělení pozemků rozhodnutím soudu třeba územního rozhodnutí. Rozhodnutí o dělení pozemků vyžaduje podle stavebního zákona územní rozhodnutí, ledaže jsou podmínky pro dělení nebo scelení

pozemků dány regulačním plánem, rozhodnutím stavebního úřadu nebo rozhodnutím podle zvláštního právního předpisu (§ 82 odst. 3 stavebního zákona). Ustanovení občanského zákoníku o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je však ke stavebnímu zákonu speciálním předpisem, a proto zásah stavebního úřadu do soudního řízení je nepřípustný.

JUDr. Michaela Balousová,
advokátka

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)