

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

Soudní spory o vypořádání spoluvlastnictví a vlastnických právech k nemovitým věcem pohledem znalecké praxe

Spoluvlastnictví je časté především v oblasti nemovitostí. Jaká jsou ale jeho úskalí? Co se stane v případě, kdy se spoluvlastníci nedohodnou na jeho zrušení? Odborníci z EqSA přibližují problematiku z pohledu znalecké praxe. Jednou ze základních zákonných úprav spoluvlastnictví je, že nikdo nemůže být nucen v něm setrvat. Kdy je zrušení bezproblémové a v jakých případech musí zasáhnout soud?

Spoluvlastnictvím rozumíme případy, kdy k předmětné věci náleží vlastnické právo alespoň dvěma osobám, přičemž se může jednat jak o osoby fyzické, tak o osoby právnické. Se spoluvlastnictvím se můžeme setkat u movitých věcí, a to hmotných i nehmotných, nicméně nejčastěji jej pozorujeme u věcí nemovitých.

Co když chceme spoluvlastnictví zrušit?

Spoluvlastnictví lze zrušit dohodou všech spoluvlastníků, v opačném případě přichází na řadu soudní řízení. Taková situace nastane ve chvíli, kdy se spoluvlastníci na zrušení nedohodnou a jeden z nich se následně obrátí k soudu.

Pouze spoluvlastník může podat návrh na zrušení spoluvlastnictví a zahájit tak soudní řízení. Je možné tak učinit bez ohledu na velikost jeho spoluvlastnického podílu a z téměř z jakéhokoliv důvodu. Příkladem může být nedostatek finančních prostředků na údržbu věci, pokud pro něj není možné věc užívat nebo nemá zájem ve spoluvlastnictví setrvat.

Z hlediska legislativního rámce, spoluvlastnictví upravují ustanovení § 1115 a následující zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále také jako "občanský zákoník" nebo „NOZ“). Konkrétně oddělení ze spoluvlastnictví či zrušení spoluvlastnictví upravují ustanovení § 1140 a další občanského zákoníku.

V případě zrušení spoluvlastnictví soudním rozhodnutím je občanským zákoníkem vymezen výčet možných způsobů jeho vypořádání. Současně je stanoveno i jejich přesné pořadí – rozdělení věci, přikázání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům za náhradu či prodej věci ve veřejné dražbě. Uvedená, jasně definovaná posloupnost jednotlivých způsobů vypořádání spoluvlastnictví je pro soud závazná. Nejsou-li splněny podmínky pro rozdělení věci, následují další kroky v navazujícím pořadí.

Ocenění spoluvlastnictví

U nemovitých věcí je zapotřebí zvolit správný postup, v souvislosti s právními kroky i s praxí znalců a znaleckých kanceláří, zejména kvůli jejich vyšší hodnotě. Je pravdou, že na ocenění spoluvlastnictví a jeho použití v rámci soudního sporu ve věci vypořádání spoluvlastnictví, neexistuje jednoznačná metodika pro zohlednění dané skutečnosti (spoluvlastnictví) při aplikovaných postupech ocenění nemovitostí.

Z pohledu praxe EqSA je pro účel zpracování znaleckých posudků a vyrovnání spoluvlastnictví nezbytné volit při ocenění objektivní a v úvahách soudu co nejnápomocnější metody a přístupy. Současně odborníci z EqSA doplňují, že v rámci sporu o vypořádání spoluvlastnictví je důležité reflektovat zejména rizika plynoucí z možných variant vlastnictví, která mohou na základě soudního jednání nastat. Může to být například sjednocení spoluvlastnictví, rozdělení nemovitostí či k prodeji třetí osobě apod. Lze říci, že každé variantě by pak téměř s jistotou odpovídala jiná tržní hodnota odrážející vývoj na nemovitostním trhu.

Zrušení spoluvlastnictví u rodinného domu - jaká je praxe?

Předmětem ve sporu o zrušení spoluvlastnictví může být například rodinný dům s pozemky, na kterých stojí a které zajišťují ke stavbě přístup apod. Proces ocenění spoluvlastnictví je přiblížen na příkladu, kdy problematickým elementem těchto nemovitostí je evidence vlastnictví, neboť je u stavby a pozemků odlišná.

Dle § 506 občanského zákoníku, ve znění „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech“*.

V souvislosti s výše uvedeným vchází do procesu důležitý článek, a tedy znalec a jeho posudek stanovující tržní hodnotu nemovitých věcí. Znalecký posudek by měl odrážet stav a rizika související vlastnickými právy k nemovitým věcem. V případě propojení a sjednocení spoluvlastnictví by tržní hodnota odpovídala hodnotě celistvého funkčního celku, tj. rodinného domu včetně pozemku. Naopak v případě rozdělení nemovitostí by tržní hodnota byla odlišná a představovala by zvlášť tržní hodnotu rodinného domu bez pozemku a tržní hodnotu pozemku zatíženého stavbou.

Může být majetek podhodnocen?

V rámci znaleckých posudků je často používána metodika aplikace nepodložených korekčních činitelů ve výši, která se často neopírá ani o judikaturu, ani o odborný propočet, literaturu nebo jiná fixní pravidla. K této problematice EqSA dodává, že uvedenou okolnost v rámci své praxe pozoruje. Dle odborníků může při takovém přístupu dojít k podhodnocení majetku jedné ze stran sporu, což lze z legislativního hlediska považovat až za diskriminační.

Z uvedených důvodů není z pohledu EqSA objektivní jednotně aplikovat či naopak neaplikovat koeficienty bez známého stavu a rizik plynoucích z vlastnického práva k nemovitostem. Právě každá srážka zrcadlí rizika, která ze způsobu vlastnictví plynou. V případě propojení a sjednocení nemovitostí by vlastnictví neomezovala žádná rizika, a tak by případná aplikace koeficientu byla bezpředmětná. Naopak je potřeba podotknout, že zohledněním srážky by došlo ke znevýhodnění oprávněné stavby z hlediska tržní hodnoty nemovitosti.

Dle názoru znalců EqSA by v závěru znaleckých posudků měly být reflektovány veškeré možnosti a rizika plynoucí z vlastnických práv. Ty jsou v dané soudní věci důležitým parametrem pro stanovení správné tržní hodnoty předmětu ocenění. Současně by v rámci daných sporů měly postupy co nejlépe zrcadlit výsledky soudního řízení a znalecké posudky by tak měly být v soudním procesu co nejvíce nápomocné.

V České republice podle odborných zdrojů existuje přes 1 000 rozsudků ve věci zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Lze tedy obecně říci, že spoluvlastnictví je aktuálním předmětem soudních síní. Žádá si pozornost znalců, kteří jsou součástí procesu, a jejich odbornost je v dané oblasti zásadní.

S ohledem na představený metodický pohled z hlediska znalecké praxe je možné závěrem doplnit, že

vždy je důležitá komunikace požadavku směrem ke znalci, a tedy přesné vymezení znaleckého úkolu a účelu jeho zpracování. Znalci jsou i v tomto případě považováni za nezbytný článek soudního řízení, a proto je nutné komunikovat vše jasně a kompletně pro zajištění správné tržní hodnoty nemovitosti jako podklad pro rozhodnutí soudu.



Ing. Kateřina Kotrčová

Real Estate Valuation Consultant



Equity Solutions Appraisals s.r.o. - znalecká kancelář

Ovocný trh 573/12
110 00 Praha 1

tel: +420 222 314 447

e-mail: info@eqsa.cz

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

Další články:

- [Zákon Lugového: jak Rusko přepisuje pravidla mezinárodních arbitráží](#)
- [Novelizace nařízení EU o odlesňování \(EUDR\)](#)
- [Prekluze důvodu neplatnosti VH](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [TOP 5 judikátů z korporátního práva za rok 2025](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [SCHEJBAL& PARTNERS stáli u získání jedné z prvních licencí dle MiCA v ČR](#)
- [Proč dnes více než polovina M&A transakcí ve střední Evropě nekončí podpisem](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)