30. 6. 2022

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

Úskalí při zrušení podílového spoluvlastnictví k bytovému domu

Vlastnictví ideálního podílu k nemovitosti, zejména pak u bytového domu, nemusí být vždy pro jednotlivé spoluvlastníky ideální. Návrh na soudní zrušení podílového spoluvlastnictví, který může, ale nemusí, být spojen s návrhem na způsob jeho vypořádání, může pro mnohé představovat kýžené řešení. Praxe ovšem přináší některá úskalí, která je zejména s ohledem na navrhovanou změnu podílového spoluvlastnictví na společenství vlastníků jednotek, před podáním příslušné žaloby potřeba zohlednit.

Rozdělení budovy v podílovém spoluvlastnictví na jednotky má přednost před jinými způsoby vypořádání podílového spoluvlastnictví k domu. Důvodů k rozdělení bytového domu ovšem může být mnoho. Osobní animozity zřejmě nikdy nebudou důvodem hlavním (SVJ ostatně také není zrovna považováno za oázu klidu a vřelé spolupráce). Důvody budou především ekonomické. Jedná se zejména, nikoli výlučně, o spory mezi spoluvlastníky ohledně investic a údržby nemovitosti, možnost svůj majetek zatížit bez souhlasu ostatních spoluvlastníků, užívání bytové jednotky ve výlučném vlastnictví, nikoli určeného prostoru na základě dohody spoluvlastníků, možnost nabízení krátkodobých pronájmů[1], či prostá možnost prodat reálně určenou bytovou jednotku za vyšší peněžitou částku oproti hodnotě ideálního spoluvlastnického podílu na budově.[2]

Dle § 1140 odst. 1 občanského zákoníku nemůže být nikdo nucen ve spoluvlastnictví setrvat.[3] Pokud ovšem nelze nemovitost reálně stavebně rozdělit, či oddělit její části, které by odpovídaly spoluvlastnickým podílům tak, aniž by se snížila její hodnota, lze požadovat reálné rozdělení spoluvlastnictví k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.

Soud pro případ podané žaloby na zrušení spoluvlastnictví není žalobním návrhem ohledně způsobu vypořádání jakkoli vázán. Musí ovšem dodržet zákonnou posloupnost vypořádacích způsobů, kterými jsou i) rozdělení společné věci ii) přikázání věci některému ze spoluvlastníků a iii) prodej věci ve veřejné dražbě. Soud zároveň nemůže rozhodnout pouze o zrušení spoluvlastnictví bez určení způsobu jeho vypořádání.

Tento specifický způsob soudního řízení – iudicii duplicis - má své procesní důsledky.

Případný žalobce svůj zájem na vypořádání spoluvlastnictví nemusí nijak[4] prokazovat (srov. NS ČSR Rv II 104/39, Vážný 17300).[5]

Náklady soudního řízení by si i dle mého názoru, za podmínky, že soud rozhodne o rozdělení nemovitosti, měla nést každá ze stran sama.[6] Strany sporu totiž mají *„postavení žalobce i žalovaného, (je) třeba (na ně) pohlížet jako na částečný (stejný) a zásadně nepřiznat náhradu nákladů řízení žádnému z účastníků dle § 142 odst. 2 OSŘ, ledaže konkrétní okolnosti věci výjimečně odůvodňují postup dle § 142 odst. 3 OSŘ.“*[7] Je ovšem důležité uvést, že tento názor není obsažen v naprosté většině předchozích rozhodnutí Ústavního soudu, ani Nejvyššího soudu.[8] Ačkoli zde existuje jistý rozpor, domnívám se, že by otázka nákladů měla být řešena vždy individuálně zejména s ohledem na způsob finančního vyrovnaní v rámci řízení o zrušení.

I nadále ovšem zůstává otázkou, zda je potřeba protistraně zaslat předžalobní výzvu ve smyslu § 142

o. s. ř. Předžalobní výzva dle názoru Nejvyššího soudu nepředstavuje náklady řízení.[9] I s ohledem na skutečnost, že případný žalobce nemusí prokazovat pohnutku pro rozdělení a nemusí tedy ani jednat s ostatními spoluvlastníky před podáním žaloby, se předžalobní výzva jeví jako zbytečná.

Případný žalobce dále nemusí brát ohled na probíhající exekuční řízení vedená k tíži nemovitosti[10], a dále ani na aktuální nájemní vztahy k bytům užívaným třetími osobami. Probíhající sporné řízení o převod vlastnického práva rovněž nemusí být překážkou řízení, za předpokladu, že nemovitost je i nadále dělitelná dle podílů.

Před zahájením řízení je vhodné nechat si vyhotovit znalecký posudek k celé nemovitosti, určující podlahovou plochu jednotlivých bytových jednotek, určení společných prostor budovy spolu s určením hodnoty nemovitosti jako celku před a po jejím rozdělení, hodnotu jednotlivých podílů i hodnotu budoucích jednotek.

V rámci soudního řízení je rovněž důležité prokázat jednu ze základních podmínek a to, že strany jsou a budou schopny nemovitost i nadále společně spravovat. Právě neshody v těchto otázkách mohou být tím, co rozdělení nemovitosti v konečném důsledku zhatí.[11] Existuje totiž předpoklad, že pokud spoluvlastníci nemovitost již před nebo během soudního řízení, spravovat nedokážou, nedokážou pak spravovat ani potenciálně vyčleněné společné prostory.

V tomto ohledu je důležité zamezit činnostem, které by jakkoli negativně ovlivnily současnou správu nemovitosti. Vždy je tedy vhodné domluvit se s ostatními spoluvlastníky minimálně na základních aspektech správy, případně se o jejich naplnění aktivně pokoušet. I přesto však ani základní domluva mezi spoluvlastníky nemusí být v některých případech dostačující.

Každý případ by sice měl být posuzován individuálně, u zrušení podílového spoluvlastnictví ovšem existuje v soudní praxi tendence preferovat účel a shodu na společné správě nemovitosti před individuálním vlastnickým právem. Ačkoli se tento postoj soudů jeví jako společensky vhodný, může vést k situacím, kdy je spolupodílník s menším podílem doslova šikanován většinovým podílníkem. S ohledem na zákonná pravidla společné správy totiž menšinový spolupodílník bez spoluúčasti většinového spolupodílníka nic nezmůže a správa se stane tak pouze formálním přitakáváním. V tomto ohledu je tedy rovněž důležité každý případ posoudit individuálně.

Vyřešení by mohla pomoct alespoň minimální domluva ohledně základních aspektů správy. Správa by rovněž při absenci alespoň takové základní shody mohla být provedena i bez písemné dohody. Vždy je potřeba najít dočasný způsob, který rozptýlí pochybnosti, které by v konečném důsledku zabránily vypořádání spoluvlastnictví rozdělením na bytové jednotky (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 1114/2016 a sp. zn. 22 Cdo 3242/2007).

Tento krátký příspěvek neměl za cíl, a ani nemohl mít, obsáhnout všechny překážky, které se mohou v rámci soudního řízení a zrušení podílového spoluvlastnictví objevit. Každý případ bude originál, a to jak s ohledem na osoby spoluvlastníků, tak i osobu soudce. Je ovšem vhodné se před zahájením řízení co nejlépe připravit a udržet nervy na uzdě. Štěstí ovšem, jak známo, přeje připraveným.

Mgr. Martin Halaj
Senior Associate

TaylorWessing

TaylorWessing e|n|w|c advokáti v.o.s.

U Prašné brány 1078/1
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 819 216
e-mail: m.halaj@taylorwessing.com

---

[1] Dle usnesení Vrchního soudu v Praze, č.j. 80 Cm 8/2018-111 ze dne 21. listopadu 2019, SVJ nesmí omezovat právo vlastníka jednotky pronajímat bytovou jednotku krátkodobě. Toto usneseni dle mého názoru není aplikovatelné na byt, užívaný dle dohody spoluvlastníků (nejedná se o výlučné vlastnictví) a ke schválení krátkodobého podnájmu je potřeba souhlas většiny všech spoluvlastníků.

[2] Zde je možný rozpor v hodnotě podílu většinového a minoritního vlastníka, kdy většinový vlastník může svou hodnotu podílu a s ním spojená práva vnímat jako hodnotnější.

[3] Nesmí se ovšem jednat o zjevné zneužití práva ve smyslu § 8 o. z. a pro tento text důležitou zásadu, že je zejména potřeba dbát na (dočasná práva) ostatních spoluvlastníků.

[4] Tato otázka ovšem může opět vyvstat během soudního řízení s ohledem na způsob vypořádání, ačkoli je dle mého názoru irelevantní.

[5] Viz Spáčil a kol., Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474), 1. vydání, 2013, s. 565 - 575 , odst. 7

[6] Viz nález ústavního soudu ČR, sp. zn. I. ÚS 262/20-3 ze dne 10. listopadu 2020

[7] Tamtéž

[8] Příkladem ÚS III. ÚS 186/20, či NS 22 Cdo 2767/2017

[9] Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1655/2014 ze dne 13. srpna 2014

[10] Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn 22 Cdo 300/2016 dne 29. června 2016

[11] Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn 22 Cdo 3385/2019 dne 27. listopadu 2019

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

Další články:

- Podnikatel podle formy v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Postoupení pohledávek na výživné
- V čem Nejvyšší soud selhává a proč by mu to advokáti měli říct
- Legalizace podpisu osoby, která nemůže číst nebo psát
- Byznys a paragrafy, díl 16.: Náhrada škody ve stavebnictví
- Koncernové řízení kybernetické bezpečnosti – I. část
- Ochrana oznamovatelů – reflexe zkušeností ohledně příslušné osoby
- K nákladům exekuce při soudním prodeji zástavy
- Limity rozhodování ve společenství vlastníků jednotek: výbor vs. shromáždění
- Klamavá reklama
- Koncentrace řízení a kdy je čas na poučení