

9. 5. 2019

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

# Vypořádání pohledávek a dluhů z podílového spoluvlastnictví

Podle ustanovení § 1115 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), jsou spoluvlastníky osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně. Ustanovení § 1140 občanského zákoníku pak stanoví, že nikdo nemůže být nucen setrvat ve spoluvlastnictví, přičemž každý ze spoluvlastníků může žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví v případě, že předmět spoluvlastnictví lze rozdělit, nebo může žádat o zrušení spoluvlastnictví, avšak nesmí tak činit v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého spoluvlastníka.

K vypořádání podílového vlastnictví může dojít buď na základě dohody stran, nebo rozhodnutím soudu.[1] Při vypořádání spoluvlastnictví soudem musí soud postupovat dle způsobů vypořádání spoluvlastnictví stanovených zákonem. Podle ustanovení § 1144 občanského zákoníku platí, že by primárně soud měl rozhodnout o rozdělení společné věci, je-li to dobře možné, a to zejména s ohledem na zachování hodnoty společné věci či na náklady, které by k rozdělení věci bylo nutné vynaložit. Pokud rozdělení společné věci není dobře možné, tedy hrozilo by podstatné snížení hodnoty věci či náklady na její rozdělení by byly nepřiměřeně vysoké, tak ji soud v souladu s ust. § 1147 občanského zákoníku za přiměřenou náhradu přikáže jednomu nebo více spoluvlastníkům, popřípadě nařídí prodej věci v dražbě.



Vypořádání podílového spoluvlastnictví můžeme rozdělit na vypořádání podílového spoluvlastnictví v užším slova smyslu a v širším pojetí. O vypořádání podílového spoluvlastnictví v užším smyslu mluvíme v případě, že se žalobce domáhá vypořádání spoluvlastnictví ke konkrétně určené věci, popř. k několika věcem, ať už spolu tyto věci souvisí či nikoliv. V případě, že však v souvislosti s vypořádáním spoluvlastnictví má dojít k vyřešení všech sporných či nesporných otázek se spoluvlastnictvím souvisejících, tak se jedná o vypořádání spoluvlastnictví v širším ohledu.[2] S ohledem na skutečnost, že zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, jenž byl k 1. 1. 2014 zrušen (dále jen „SOZ“), širší vypořádání spoluvlastnictví výslovně neupravoval, byla otázka možnosti širšího vypořádání spoluvlastnictví vyřešena až následnou judikaturou. V souvislosti s tehdejší úpravou byl judikaturou přijat závěr, že pokud má soud rozhodnout o vypořádání podílového spoluvlastnictví v širším slova smyslu, musí být vypořádání tímto způsobem navrženo jedním z účastníků nebo musí jít o vzájemný návrh, přičemž o (vzájemném) návrhu na zaplacení určité částky z důvodu širšího vypořádání pak soud rozhoduje samostatným výrokem rozsudku. Pokud by soud o širším vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhodl bez řádného návrhu, založilo by takové rozhodnutí vadu řízení.[3] Dle těchto závěrů tak lze uzavřít, že k tzv. vypořádání podílového spoluvlastnictví v širším smyslu, mohlo dojít pouze na základě řádného návrhu účastníků.[4]

Aktuální občanský zákoník však koncepci širšího vypořádání spoluvlastnictví výslovně upravuje, a to v ustanovení § 1148 občanského zákoníku. Podle tohoto ustanovení platí, že při zrušení

spoluvlastnictví si spoluvlastníci zároveň vypořádají také pohledávky a dluhy, které se spoluvlastnictvím nebo se společnou věcí souvisí. Toto ustanovení rovněž stanovuje, že každý ze spoluvlastníků je oprávněn žádat úhradu splatné pohledávky, včetně pohledávek, jejichž splatnost nastane do jednoho roku od účinnosti dohody o zrušení spoluvlastnictví nebo po zahájení řízení o zrušení spoluvlastnictví. Pokud se věc prodá, tak ještě před tím, než bude mezi spoluvlastníky rozdělen výtěžek, tak se uhradí všechny tyto dluhy. Z výše citovaného ustanovení tak vyplývá, že při zrušení spoluvlastnictví by mělo dojít k širšímu vypořádání, neboť smyslem této úpravy je předcházet následně dalším sporům, které by souvisely s vypořádáním dluhů a pohledávek vzniklých za trvání spoluvlastnictví. Pod tyto pohledávky a dluhy lze podřadit nároky spoluvlastníků vztahující se k nákladům vynaloženým na společnou věc (například nároky na náhradu nákladů vynaložených k záchraně společné věci či investice do společné věci), dále společné závazky spoluvlastníků vůči třetím osobám, jež mají ke společné věci přímý vztah (například závazky plynoucí ze smlouvy o úvěru, pokud takto získané finanční prostředky byly užity k zakoupení nebo užívání společné věci) a v neposlední řadě sem spadají také nároky, jež mají k výkonu spoluvlastnických práv přímý vztah (např. rozdělení plodů a užitků ze společné věci).[5] Podle Nejvyššího soudu se však o pohledávky a dluhy vypořádávané ve smyslu § 1148 nejedná tehdy, pokud jde „o náklady vynaložené jedním spoluvlastníkem na věc ve výlučném vlastnictví druhého, byť i výtěžek z prodeje této věci byl později vynaložen na věc, který je nyní předmětem vypořádání.“[6] I přes tuto skutečnost však účastníci v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví mohou uplatnit i jiné vzájemné nároky, které z širšího vypořádání nevyplývají. Pokud tak účastníci takové návrhy provedou, již není možné, aby soudem byly takové návrhy zamítnuty pouze z důvodu, že se nejedná o nárok plynoucí ze širšího vypořádání spoluvlastnictví.[7] Obdobný závěr byl nicméně konstatován již starší judikaturou vzniklou před nabytím účinnosti občanského zákoníku, když v daném případě soud dospěl k závěru, že „O vypořádání zrušovaného podílového spoluvlastnictví, prováděném soudem jako vypořádání v širším smyslu na návrh účastníka anebo na podkladě vzájemného návrhu účastníka, rozhoduje soud samostatným výrokem rozsudku, nikoli jen v rámci rozhodování o náhradě za spoluvlastnický podíl.“ [8] Tento závěr je tak i po nabytí účinnosti občanského zákoníku dle současné rozhodovací praxe i nadále použitelný, když Nejvyšší soud opakovaně konstatoval, že „Pokud některý z účastníků řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví (§ 1143 a násl. o. z.) řádně uplatní nárok na tzv. širší vypořádání (§ 1148 odst. 1 o. z.), nelze o vzájemných platebních povinnostech účastníků rozhodnout jediným výrokem a provést započtení proti budoucímu nároku na zaplacení vyrovnávacího podílu.“ [9]

Pokud by jedním ze spoluvlastníků v rámci širšího vypořádání spoluvlastnictví byla k započtení navržena pohledávka, která ještě není splatná, tak s ohledem na skutečnost, že rozsudek o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je konstitutivní rozhodnutí, tedy rozhodnutí, kterým se zakládají práva a povinnosti, tak dokud toto rozhodnutí nenabyde právní moci, není možné nárok přiznaný tímto rozhodnutím započíst. Účinky započtení proti pohledávce na zaplacení vypořádacího podílu tedy nastanou k okamžiku, kdy se rozhodnutí o vypořádání spoluvlastnictví stane pravomocným. Z výše uvedeného je proto zcela racionální závěr vyslovený v rozsudku Nejvyššího soudu, dle něhož v případě, že některý z účastníků v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví navrhne tzv. širší vypořádání spoluvlastnictví, pak o vzájemných platebních povinnostech jednotlivých účastníků nemůže soud rozhodnout pouze jedním výrokem a provést započtení proti nároku na zaplacení vyrovnávacího podílu, neboť jak již bylo řešeno výše, tento nárok bude způsobilý k započtení až nabytím právní moci předmětného rozhodnutí. [10]



**JUDr. David Řezníček, LL.M., Ph.D.,**  
advokát

**Daniela Mašková**

[Řezníček & Co. s.r.o., advokátní kancelář](#)

Krajinská 281/44  
370 01 České Budějovice

Tel.: +420 386 323 247  
e-mail: [reznicek@reznicek.com](mailto:reznicek@reznicek.com)

---

[1] § 1143 občanského zákoníku.

[2] KRÁLÍK, Michal. § 1148 [Vypořádání spoluvlastnictví v širším smyslu]. In: SPÁČIL, Jiří a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 624.

[3] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 05.09.2005, sp. zn. 22 Cdo 1644/2005.

[4] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.12.2010, sp. zn. 22 Cdo 4193/2008.

[5] KRÁLÍK, Michal. § 1148 [Vypořádání spoluvlastnictví v širším smyslu]. In: SPÁČIL, Jiří a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 624.

[6] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2354/2016.

[7] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2018, sp. zn. 22 Cdo 3054/2018.

[8] Rozsudek Nejvyššího soud České socialistické republiky, ze dne 31. 3. 1989, sp. zn. 3 Cz 9/89, [R 46/1991].

[9] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2354/2016.

[10] Tamtéž.

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

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [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](#)
- [Nová pravidla ICC pro rozhodčí řízení: Přehled klíčových změn účinných od 1. června 2026](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Nařízení prodeje jednotky jako ultima ratio ochrany práv ostatních vlastníků?](#)