16. 11. 2017

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

# Vypořádání spoluvlastnictví

Spoluvlastnictví představuje stav, kdy k určité věci náleží vlastnické právo více osobám, a tyto pak věc spravují a rozhodují o nakládání s ní společně. Míra účasti jednotlivých spoluvlastníků přitom záleží na velikosti jejich spoluvlastnického podílu.

Správa společné věci nemusí být vždy jednoduchou záležitostí a často při ní může docházet ke sporům mezi jednotlivými spoluvlastníky. S ohledem na institut spoluvlastnictví proto platí pravidlo, že nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat (§ 1140 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „NOZ“).

Ideálním postupem při zrušení spoluvlastnictví je samozřejmě stav, kdy se spoluvlastníci na způsobu zrušení spoluvlastnictví a vzájemného vypořádání dohodnou. Není-li ovšem dohoda možná, má každý ze spoluvlastníků, bez ohledu na velikost svého spoluvlastnického podílu, právo obrátit se na soud a podat návrh na zrušení spoluvlastnictví, a to i v případě, že se zrušením spoluvlastnictví ostatní spoluvlastníci nesouhlasí. Jediným omezením v tomto smyslu je, že o zrušení spoluvlastnictví nelze žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků. Podle rozsudku Nejvyššího soudu České republiky z 29. 6. 2016, sp. zn. 22 Cdo 300/2016, jsou přitom pro posouzení, zda jde o nevhodnou dobu ke zrušení spoluvlastnictví, rozhodné přechodné objektivní poměry týkající se společné věci, nikoliv osobní poměry spoluvlastníka (spoluvlastníků); nevhodná doba je tedy objektivní, mimo spoluvlastníky ležící a vůči všem stejně působící okolnost, která činí zrušení spoluvlastnictví nevýhodným nebo neúčelným. Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví tak nebrání např. nařízená exekuce na majetek některého ze spoluvlastníků.

Na návrh spoluvlastníka může soud zrušení spoluvlastnictví rovněž odložit, a to v případě, má-li tím být zabráněno majetkové ztrátě nebo vážnému ohrožení oprávněného zájmu některého spoluvlastníka. V takových případech může soud prodloužit trvání spoluvlastnictví, nejdéle však o dva roky.

Právní předpisy vymezují tři způsoby vypořádání spoluvlastnictví, a to:

- **rozdělení společné věci;**
- **přikázání společné věci za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům;**
- **prodej společné věci ve veřejné dražbě a rozdělení výtěžku mezi spoluvlastníky.**

Soud je výše uvedenými způsoby vypořádání spoluvlastnictví vázán a nemůže spoluvlastnictví vypořádat jiným, než některým z těchto způsobů, a to ani v případě, kdy je jiný způsob vypořádání

navržen některým ze spoluvlastníků. Soud je rovněž vázán i uvedenou posloupností způsobů vypořádání. Nemůže tedy rozhodnout o způsobu vypořádání umístěném níže v hierarchii, pokud jsou splněny podmínky pro způsob postavený výše v hierarchii. V praxi to proto znamená, že podá-li některý ze spoluvlastníků návrh na zrušení spoluvlastnictví, bude se soud nejprve zabývat tím, zde je reálně možné věc rozdělit. Pokud dojde k závěru, že věc rozdělit nelze, bude zjišťovat, zda jí může některému/některým ze spoluvlastníků přikázat a zda je/jsou tento/tito spoluvlastník/spoluvlastníci schopen/schopni ostatní spoluvlastníky náležitě vyplatit. A až poté, co usoudí, že není možné ani přikázání věci do vlastnictví některého/některých ze spoluvlastníků, rozhodne o prodeji věci ve veřejné dražbě a rozdělení výtěžku mezi spoluvlastníky.

**Rozdělení věci**

Preferovaným způsobem vypořádání spoluvlastnictví je rozdělení věci mezi spoluvlastníky. Podmínkou tohoto postupu je, že rozdělení věci musí být reálně možné. NOZ uvádí příklady toho, kdy rozdělení možné není. Jedná se zejména o situace, kdy by předmětem rozdělení měla být společná věc, která má sloužit k určitému účelu jako celek (např. auto, lednička, atd.). Zemědělský pozemek může být rozdělen jen tak, aby dělením vznikly pozemky účelně obdělávatelné jak vzhledem k rozloze, tak i k možnosti stálého přístupu. To neplatí, pokud má být pozemek rozdělen za účelem zřízení stavby nebo za takovým účelem, pro který lze pozemek vyvlastnit. NOZ dále vylučuje rozdělení pro případ, snížila-li by se rozdělením věci podstatně její hodnota. Podle judikatury Nejvyššího soudu ČR přitom o takové snížení zpravidla nepůjde, bude-li menší než o 15 % (viz Rozsudek NS ze 17. 6. 2015, sp. zn. 22 Cdo 1450/2015).

Zajímavým případem rozdělení je rozdělení domu na bytové jednotky. V těchto případech soudy vedle toho, zda je možné dům reálně rozdělit na dvě či vícero funkčních bytových jednotek, zkoumají například i to, zda by rozdělení domu na bytové jednotky nebylo spojeno s neúměrnými náklady (s výjimkou případu, kdy by strana požadující rozdělení věci byla ochotna nést převážnou část nákladů), nebo například i vztah jednotlivých spoluvlastníků a tedy to, zda budou schopni a lze po nich požadovat, aby byli vlastníky jednotek ve stejném domě a zajišťovali správu společných částí budovy společně.

Významné je v tomto ohledu například usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 4. 2009, sp. zn. 22 Cdo 2474/2006: *„Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením budovy na jednotky brání taková výše věcně odůvodněných nákladů, která je výrazně nepřiměřeně vysoká vzhledem k reálné hodnotě budovy. Při posuzování možnosti dělení budovy na jednotky podle zákona o vlastnictví bytů tak je nutno vždy přihlížet k výši nákladů, jejich poměru k hodnotě budovy a stanovisku účastníků a jejich ochotě se na hrazení těchto nákladů podílet“* a dále rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, č.j. 22 Cdo 437/2010, ze dne 2. 3. 2010: *„To, že účastníci mají mezi sebou spory, ještě nebrání rozdělení domu na jednotky v soudním řízení; spor u soudu představuje sám o sobě významný konflikt mezi účastníky, takže pokud by úvaha dovolatelky, že nemůže být nucena setrvávat ve spoluvlastnictví a navíc s osobami, se kterými má spory, byla správná, nepřipadalo by takovéto řešení v soudním řízení nikdy do úvahy. Otázka, jaká míra neshod je ještě únosná pro to, aby bylo možno přistoupit k dělení domu na jednotky, nemůže být řešena obecně pro všechny druhy sporů, vždy záleží na individuálním posouzení.“* Rozdělení domu na bytové jednotky ovšem podle některých autorů není možné, pokud s ním nesouhlasí alespoň některý ze spoluvlastníků.

Rozdělení věci nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, vyrovná-li se rozdíl v penězích.

Významnou skutečností rovněž je, že rozdělení (včetně případného finančního dorovnání) nemusí, jsou-li ve věci dány zvláštní důvody, vždy odpovídat spoluvlastnickým podílům.

**Přikázání společné věci za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům**
Není-li věc možné mezi spoluvlastníky rozdělit, přichází v úvahu přikázání věci do vlastnictví jednoho či více spoluvlastníků.

Při rozhodování o přikázání věci musí soud zvážit veškeré okolnosti případu. Rozhodnutí pak záleží na úvaze soudu založené na následujících skutečnostech.

Mezi základní podmínky přidělení věci určitému vlastníku patří zejména to, zda daný spoluvlastník **má o věc zájem** a dále zda je **schopen zaplatit ostatním spoluvlastníkům odpovídající náhradu**. S ohledem na solventnost spoluvlastníka, kterému má být věc přikázána, přitom Nejvyšší soud již opakovaně judikoval, že platební schopnost spoluvlastníka, kterému má být věc přikázána do výlučného vlastnictví v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, má být v zásadě prokázána již ke dni vydání rozhodnutí. Jen výjimečně je možné spoluvlastníku přikázat věc, ačkoliv finančními prostředky nezbytnými k vyplacení přiměřené náhrady v době rozhodnutí nedisponuje, a to jestliže je prokázáno, že tyto prostředky v přiměřené lhůtě získá (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. 6. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1942/2016). Takový postup má zajistit, že se každému ze spoluvlastníků dostane majetkové hodnoty odpovídající výši jeho podílu z výtěžku, získaného prodejem věci, a naopak zabránit případům, kdy spoluvlastník, jemuž by byla přisouzena náhrada, by při nesolventnosti spoluvlastníka, který se stal výlučným vlastníkem, musel náhradu vymáhat exekučně, a to ještě ne vždy úspěšně.

Vedle výše uvedeného se soudy řídí řadou dalších kritérií. Dříve platný občanský zákoník č. 40/1964 Sb. vymezoval takzvaná privilegovaná kritéria. Ukládal totiž soudům, aby při rozhodování o vypořádání věci přihlédly k velikosti podílů a k účelnému využití věci. Současný občanský zákoník, již takovou úpravu neobsahuje. To ovšem neznamená, že by soudy měly od uvedených kritérií zcela opustit. Nejedná se ovšem o jediná kritéria, která musí při posuzování případu zvažovat, a není tedy vyloučeno, aby věc byla s ohledem na další okolnosti případu přikázána spoluvlastníkovi s menším spoluvlastnickým podílem. Soudy mohou například zvažovat i osobní vazbu jednotlivých spoluvlastníků k věci a řadu dalších kritérií.

Volba vlastníka, kterému mí být věc přikázána, proto vždy závisí na konkrétních okolnostech případu a řádné úvaze soudu.

Na tomto místě je důležité zmínit, že ačkoliv stanovená výše náhrady zpravidla odpovídá spoluvlastnickému podílu vlastníka, který rozhodnutím soudu ztrácí podíl na věci, z tohoto pravidla existují i výjimky a soudy tak mohou v odůvodněných případech tuto částku přiměřeně moderovat. Příkladem může být zásadní rozpor jednání účastníků řízení s dobrými mravy, s ohledem na který mohou soudy snížit přiměřenou náhradu za přikázaný spoluvlastnický podíl (viz usnesení NS ze dne 19. 11. 2015, sp. zn. 22 Cdo 2908/2015).

**Prodej věci ve veřejné dražbě**

Není-li možné věc ani rozdělit, ani přikázat některému/některým ze spoluvlastníků, rozhodne soud o prodeji věci ve veřejné dražbě. K tomuto kroku soud přistoupí i v případě, že některý ze spoluvlastníků má o věc zájem, nemá ovšem finanční prostředky k úhradě odpovídající náhrady ostatním spoluvlastníkům a nelze předpokládat, že je v nejbližší době získá (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR č.j. 22 Cdo 1305/2007 ze dne 30.10.2008).

Prodej společné věci ve veřejné dražbě zahrnuje jak dražbu dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, tak dražbu dle §348 OSŘ.

Důležité he upozornit, že rozsudkem o zrušení spoluvlastnictví ke společné věci a o nařízení jejího

prodeje vzniká pouze exekuční titul, který opravňuje kteréhokoli ze spoluvlastníků, aby se domáhal jeho výkonu (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 2. 2016, sp. zn. 22 Cdo 326/2016). Při využití této varianty zrušení spoluvlastnictví tak spoluvlastnictví zaniká až prodejem věci (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ve věci spis. zn. 21 Cdo 2145/2009 ze dne 23. září 2010).

**Vázanost soudu návrhem**

Dle § 153 odst. 2 OSŘ *„soud může překročit návrhy účastníků a přisoudit něco jiného nebo více, než čeho se domáhají, jen tehdy, jestliže z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky." Jak bylo uvedeno výše, NOZ v § 1140 a násl. obsahuje závazný způsob vypořádání spoluvlastnictví. V současnou dobu proto převládá názor, že soudy nejsou při rozhodování o zrušení spoluvlastnictví vázány co do způsobu vypořádání návrhem a řídí se tak spíše danými okolnostmi případu. K rozdělení spoluvlastnictví pak, nejsou-li dány důvody uvedené v §1140 odst.2 NOZ, přistupují v zásadě vždy. Tento přístup má ovšem i své odpůrce (příkladem může být článek Mgr. Šárky Gondekové ze dne 20.09.2016 Vázanost soudu žalobním návrhem při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví uveřejněný v Bulletinu Advokacie).*
S ohledem na výše uvedené je proto před podáním návrhu na vypořádání spoluvlastnictví, a to zejména v případě, kdy spoluvlastník má zájem jen o určitý druh vypořádání, nutné zvážit, zda tu jsou pro rozhodnutí dle jeho návrhu dány podmínky. Může se totiž stát, že soud s ohledem na konkrétní okolnosti případu, k rozdělení přistoupí jiným, než navrhovaným způsobem.

**Lenka Hlaváčová**,
advokátka

Frank Bold advokáti s. r. o.

Údolní 33
602 00Brno

Tel.: +420 545 213 975
e-mail: info@fbadvokati.cz

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

## Další články:

- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast

- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení