

12. 9. 2017

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

# Vypořádání spoluvlastnictví rozdělením na byty

Preferovaným způsobem soudního vypořádání spoluvlastnictví je reálné rozdělení věci, což vyplývá přímo z občanského zákoníku, neboť ten soudu ukládá, aby se možností rozdělení zabýval prioritně. Obecně panuje shoda o tom, za jakých okolností lze uskutečnit reálné rozdělení budovy na více částí, ovšem nevyjasněné zůstávaly některé aspekty rozdělení na byty.

Mališ Nevřkla Legal  
Advokátní kancelář / Attorneys At Law

## Reálné rozdělení budovy ve spoluvlastnictví

Je-li předmětem spoluvlastnictví budova a soud má provést vypořádání tohoto spoluvlastnictví, zkoumá se nejprve reálná rozdělitelnost budovy na dvě či více samostatných částí - věcí v právním smyslu. Obecně se hovoří o dělitelnosti ve vertikálním směru, přičemž nejprůhodnější jsou pochopitelně k takovému rozdělení například dvojdomky či domy se samostatnými vchody a přístupy. Takto optimální situace se ovšem naskytne málokdy, a proto se pak řeší, zda je budova ze stavebně-technického vůbec rozdělitelná a pokud ano, zda by náklady na takové rozdělení byly adekvátní pro danou situaci, resp. hodnotu rozdělovaného majetku.

## Rozdělení na byty

Další alternativou rozdělení společné věci, kterou připouštěla již judikatura k předchozímu občanskému zákoníku, je pak rozdělení budovy na jednotlivé byty, kdy se fakticky z podílového spoluvlastnictví celé budovy stane vlastnictví jednotek.

Podstatným ustanovením aktuálního občanského zákoníku v tomto směru je pak ustanovení § 1165, podle něhož může jednotka vzniknout též rozhodnutím soudu, a to při oddělení ze spoluvlastnictví, při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, při zúžení společného jmění manželů nebo při vypořádání společného jmění manželů.

Toto pravidlo je potvrzuje, že zákonodárce počítá mimo jiné s tím, že při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví lze budovu rozdělit i rozdělením na byty, tedy nejen rozdělením na dvě (právně) samostatné budovy.

Otázkou, kterou se pak Nejvyšší soud ČR zabýval ve svém rozhodnutí ve věci spis. zn. 22 Cdo 5764/2016 ze dne 24. května 2017, bylo, zda lze rozhodnout o vypořádání spoluvlastnictví rozdělením domu na bytové jednotky, aniž by tyto jednotky před rozhodnutím soudu existovaly a splňovaly náležitosti jednotky podle ustanovení § 1159 OZ.

Podle toho jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.

Vznik bytového spoluvlastnictví v určitém domě lze podle výkladu Nejvyššího soudu ČR rozdělit do dvou kategorií v závislosti na tom, zdali ještě neexistují dům či prostor, v němž mají vzniknout jednotky, či zdali již taková budova a prostory, v nichž mají jednotky vzniknout, existují. Do první kategorie spadá výstavba prováděná na základě smlouvy o výstavbě, do druhé kategorie spadá prohlášení. Rovněž vznik bytového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu lze přitom zařadit do druhé kategorie, neboť svou povahou se jedná o přeměnu domu v režimu spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů na bytové spoluvlastnictví.

Takovou kategorizaci pak Nejvyšší soud ČR označuje za logickou a racionální, neboť rozhodnutí soudu má vést k likvidaci spoluvlastnictví či společného jmění, a nikoliv k budování nových prostor, v nichž by mohla vzniknout jednotka. Má-li tedy rozhodnutí soudu o vypořádání spoluvlastnictví vést toliko k přeměně existujícího domu na bytové vlastnictví, a nikoliv k výstavbě nových prostor (byť by tyto prostory mohly sloužit rovněž k bydlení), je zcela přiměřeným závěr, že rozhodnout o vypořádání spoluvlastnictví přeměnou na bytové vlastnictví může soud zpravidla jen za situace, kdy se v domě fakticky nachází alespoň dva byty; v opačném případě tak vznik bytového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu o vypořádání spoluvlastnictví nepřichází do úvahy.

Současně však Nejvyšší soud ČR svůj poměrně kategorický závěr zmírnil, když doplnil, že nelze vyloučit vznik bytového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu toliko s tím, že by byla dána nutnost vynaložení určitých nákladů. Odkázal přitom na svou dřívější judikaturu (primárně rozhodnutí ve věci spis. zn. 22 Cdo 2474/2006 ze dne 30. dubna 2009), podle níž 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 je tak nutno vždy přihlížet k výši nákladů, jejich poměru k hodnotě budovy a stanovisku účastníků a jejich ochotě se na hrazení těchto nákladů podílet.

### **Rozdělitelnost ve více rovinách**

S ohledem na výše uvedené lze tedy shrnout, že v případě hledání optimálního způsobu vypořádání spoluvlastnictví nelze uvažovat jen ve vertikální rovině, tj. zda lze budovu rozdělit na dvě či více samostatných částí, ale též v tom směru, zda by nebylo alespoň možné v budově vytvořit více bytů.

Jak přitom potvrdil Nejvyšší soud ČR, skutečnost, že zatím v budově jednotlivé byty fakticky vymezeny nejsou, nemusí představovat nepřekonatelnou překážku. Náklady na takové uzpůsobení by však měly být adekvátní hodnotě budovy. Proto se lze domnívat, že pokud by například měly vzniknout v budově dva samostatné byty, je vhodné, aby se zde již nacházely alespoň dvě samostatné koupelny se sociálním zařízením, nebo aby je bylo alespoň možné relativně bez problémů a vysokých nákladů vybudovat.

Nalézt takové řešení samozřejmě nemusí být jednoduché a může vyžadovat i významnější ústupky ze strany některého či všech spoluvlastníků. Na druhé straně je ovšem nutné si uvědomit, že pokud se nepodaří dosáhnout varianty spočívající v rozdělení budovy (jako celku nebo na byty), dalším způsobem je přikázání celé věci jednomu ze spoluvlastníků. Jestliže ovšem oběma stranám sporu na rozdělované věci záleží, jde pro „vylučovaného“ spoluvlastníka o velice nepříjemný výsledek. V mnohých sporech přitom není situace natolik jednoznačná, aby si kterákoli ze stran mohla být jistá, že vůči ní takový scénář nehrozí. Proto lze jen doporučit, aby i v případech, kdy již došlo k podání žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, strany sporu ve svém vlastním zájmu variantu rozdělení a priori nevykloučovaly, případně se na její konkretizaci aktivně podílely.



**JUDr. Jakub Celerýn,**  
advokát

[Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Longin Business Center  
Na Rybníčku 1329/5  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 296 368 350

Fax: +420 296 368 351

e-mail: [law.office@mn-legal.eu](mailto:law.office@mn-legal.eu)

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

## **Další články:**

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [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](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)