

Způsoby vypořádání podílového spoluvlastnictví při jeho zrušení soudním rozhodnutím

Jedním ze základních principů podílového spoluvlastnictví je, že nikdo nemůže být nucen v něm setrvat. Spoluvlastnictví je možné zrušit dohodou všech spoluvlastníků, přičemž pokud se nedohodnou, rozhodne o zrušení spoluvlastnictví na návrh některého z nich soud. Zákon pro případ zrušení spoluvlastnictví soudním rozhodnutím taxativně vymezuje možné způsoby jeho vypořádání a stanoví i jejich závazné pořadí. Nejsou-li splněny podmínky pro rozdělení věci mezi spoluvlastníky, přikáže ji soud některému ze spoluvlastníků za náhradu, případně nařídí prodej věci ve veřejné dražbě.



Podílové spoluvlastnictví a jeho zrušení

Podílové spoluvlastnictví vyjadřuje stav, kdy vlastnické právo k určité věci náleží více subjektům, a to podle jejich vzájemných podílů. Každý spoluvlastník má právo k celé věci, přičemž jeho právo je omezeno stejným právem ostatních spoluvlastníků. Podíl spoluvlastníka na věci vyjadřuje míru jeho účasti na právech a povinnostech, které ze spoluvlastnictví vyplývají.

NOZ v ustanovení § 1140 odst. 1 stanoví, že **nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat**. Jedná se o jeden ze základních principů podílového spoluvlastnictví, který ve svém usnesení ve věci spis. zn. I. ÚS 617/10 ze dne 28. června 2010 potvrdil též Ústavní soud ČR. Každý ze spoluvlastníků může žádat jednak o oddělení ze spoluvlastnictví, jednak o zrušení spoluvlastnictví jako celku. V obou dvou případech je však spoluvlastník vázán tím, že tak nesmí učinit v nevhodnou dobu nebo pouze k újmě některého ze spoluvlastníků. V případě **oddělení ze spoluvlastnictví** se jedná o institut, který nebyl v dosavadní úpravě obsažen. Přestože zákonodárce tento institut explicitně nedefinuje, lze jej vzhledem k jeho zařazení v zákoně chápat jako změnu okruhu dosavadních vlastníků při zachování spoluvlastnictví, zatímco zrušení spoluvlastnictví má za cíl úplnou a definitivní likvidaci spoluvlastnického vztahu.

Zákon výslovně uvádí dva způsoby **zrušení spoluvlastnictví**. Prvním z nich je **dohoda všech spoluvlastníků**, druhým pak zrušení spoluvlastnictví **rozhodnutím soudu**. Jak vyplývá z důvodové zprávy k NOZ, v soukromoprávních vztazích je třeba dát přednost dohodě, proto může soud zrušit spoluvlastnictví pouze v případě, kdy se spoluvlastníci mezi sebou navzájem nedohodnou. Podání **návrhu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví** však není podmíněno předchozí

neúspěšnou snahou o dosažení dohody s ostatními spoluvlastníky. Spoluvlastník se tak může na soud obrátit prakticky z jakéhokoliv důvodu, například tehdy, pokud je pro něj nemožné věc užívat, nemá dostatek finančních prostředků na její údržbu nebo nemá zájem nadále setrvat ve spoluvlastnictví.

Soudní řízení může být zahájeno pouze na návrh, osobou oprávněnou k jeho podání je výlučně spoluvlastník, a to bez ohledu na velikost jeho spoluvlastnického podílu.

Způsoby vypořádání podílového spoluvlastnictví

Ustanovení § 1143 NOZ stanoví, že rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne také o **způsobu vypořádání spoluvlastníků**. Způsoby možného vypořádání spoluvlastnictví jsou v zákoně dány taxativním výčtem:

- (i) rozdělení věci,
- (ii) přikázání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům za náhradu,
- (iii) prodej věci ve veřejné dražbě.

Jak vyplývá z usnesení Nejvyššího soudu ČR ve věci spis. zn. 22 Cdo 2568/2003 ze dne 21. října 2004 (jeho *ratio* lze aplikovat i na zkoumané ustanovení NOZ), **význam zákonného výčtu** je v tomto případě dvojitý. Prvně **soud nemůže provést vypořádání jiným než v zákoně uvedeným způsobem**, a to ani v případě, kdy by jiný způsob vypořádání byl navržen účastníkem řízení, nebo by se takový způsob jevil vhodným pro konkrétní případ. Druhý význam spočívá ve skutečnosti, že **zákonem daná posloupnost jednotlivých způsobů vypořádání spoluvlastnictví je pro soud závazná**. Soud tak například nemůže rozhodnout o prodeji věci tam, kde jsou splněny podmínky pro její rozdělení.

Ustanovení § 1144 odst. 1 NOZ **zakazuje rozdělení věci, pokud by se tím podstatně snížila její hodnota**. Při posuzování, zda by k takovému snížení hodnoty došlo, bude soud vycházet zejména z povahy konkrétní věci. Výkladem *a contrario* k ustanovení § 1147 OZ pak lze dospět k závěru, že **rozdělení věci je třeba provést vždy, je-li to „dobře možné“**. Je tedy třeba, aby rozdělení bylo nejen fakticky možné a technicky proveditelné, ale také aby bylo opodstatněno s ohledem na využití věci (musí být dána faktická i funkční dělitelnost věci). K problematice rozdělení předmětu spoluvlastnictví se ve svém rozsudku ve věci spis. zn. 22 Cdo 3685/2008 ze dne 3. února 2010 vyjádřil i Nejvyšší soud ČR. Podle něj skutečnost, že určitý způsob dělení nemovitosti není optimální, ještě neznamená, že by šlo o dělení nemožné. Reálné rozdělení by nebylo dobře možné zejména v případě, že by nově vzniklé nemovitosti nebylo možno řádně užívat anebo pokud by náklady na rozdělení věci byly nepřiměřeně vysoké. Na tom se nic nezmění ani v případě, kdy bude možné nově vzniklé nemovitosti užívat s omezením oproti předchozímu stavu. Ve vztahu k rozdělení společných nemovitostí pak poukázal na to, že je vždy třeba zvážit, do jaké míry lze po spoluvlastnících požadovat vynaložení nákladů spojených s rozdělením věci. Pokud by rozdělení nebylo uskutečnitelné bez nákladných stavebních úprav, bylo by v takovém případě třeba považovat věc za reálně nedělitelnou (usnesení Nejvyššího soudu ČR ve věci spis. zn. 22 Cdo 92/2005 ze dne 3. srpna 2005). To ovšem neplatí, pokud strana řízení, která požaduje rozdělení věci, je ochotna nést převážnou část nákladů s tím spojených (usnesení Nejvyššího soudu ČR ve věci spis. zn. 22 Cdo 2595/2008 ze dne 1. června 2010).

Není-li rozdělení věci možné, přikáže ji soud jednomu nebo více spoluvlastníkům, a to za přiměřenou náhradu. S tímto způsobem vypořádání zákonodárce původně zřejmě nepočítal, čemuž nasvědčuje skutečnost, že ho zcela opomíjí v důvodové zprávě k NOZ. Rozhodnutí soudu může mít v podstatě trojí formu:

- (i) věc je přikázána do výlučného vlastnictví některého ze spoluvlastníků,
- (ii) celá věc je přikázána do spoluvlastnictví několika dosavadním spoluvlastníkům,
- (iii) oddělená část vypořádávané věci je přikázána do spoluvlastnictví dosavadních spoluvlastníků (rozsudek Nejvyššího soudu ČR ve věci spis. zn. 22 Cdo 2119/2004 ze dne 7. června 2005).

Soud může přikázat věc do vlastnictví spoluvlastníka bez ohledu na to, zda v řízení vystupuje jako žalobce či žalovaný, nemůže ji však přikázat do vlastnictví osobě, která není spoluvlastníkem. Oproti dosavadní úpravě doznal NOZ změnu v tom, že upustil od tzv. privilegovaných kritérií rozhodných pro úvahu o tom, kterému ze spoluvlastníků bude věc přikázána. Soudy tak měly povinnost přihlížet k velikosti spoluvlastnického podílu a účelnému využití věci. Tato změna však nebude mít v praxi žádný zásadní dopad. Jednak nelze očekávat, že by soudy od těchto hledisek zcela upustily, navíc soudní praxe již několikrát zdůraznila, že se jedná pouze o hlediska, které mají soudy vzít v úvahu, pro posouzení daného případu však nejsou rozhodující. Nejvyšší soud dokonce uvedl, že pro rozhodnutí, komu má být věc přikázána, není rozhodující ani výše podílů, ani účelné využití věci, ale jde o souhrn skutečností, které jsou v dané věci relevantní, s tím, že soud může věc přikázat do výlučného vlastnictví i tomu spoluvlastníkovi, kterému zákonná kritéria nesvědčí (rozsudek Nejvyššího soudu ČR ve věci spis. zn. 22 Cdo 879/2005 ze dne 16. dubna 2006).

Také ve vztahu k osobě spoluvlastníka, jemuž má být věc přikázána, jsou dány jisté podmínky. Předně **musí mít o získání věci do svého vlastnictví zájem**. Dále u něj musí být naplněno judikaturou zdůrazňované **kritérium solventnosti** neboli schopnosti spoluvlastníka zaplatit ostatním náhradu. Poskytnutí náhrady je nezbytné zejména v tom smyslu, že přikázáním věci jednomu ze spoluvlastníků dochází k nucenému odejmutí vlastnického práva ostatních spoluvlastníků, a je tedy třeba, aby byly splněny veškeré náležitosti dané čl. 11 odst. 4 LZPS. O tom, jak je kritérium solventnosti významné, svědčí mimo jiné nálezy Ústavního soudu ČR ve věci spis. zn. II. ÚS 494/03 ze dne 2. února 2005, ze kterého vyplývá, že nedostatečné důkazní posouzení solventnosti spoluvlastníka, kterému je věc přikazována, zakládá porušení práva na spravedlivý proces.

Pokud **nemůže být věc reálně rozdělena a nelze ji přikázat žádnému ze spoluvlastníků, nařídí soud její prodej ve veřejné dražbě**. NOZ v ustanovení § 1147 stanoví, že prodej věci ve veřejné dražbě nařídí soud tehdy, nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků. Toto ustanovení je třeba vykládat extenzivně, neboť k prodeji dojde nejen v případech, kdy spoluvlastník vyjádří své subjektivní odmítavé stanovisko, ale také tehdy, pokud sice o věc zájem má, ale nejsou splněny objektivní podmínky pro to, aby mu ji soud přikázal do vlastnictví, např. pokud není solventní (rozsudek Nejvyššího soudu ČR ve věci spis. zn. 22 Cdo 1305/2007 ze dne 30. října 2008). Narozdíl od dosavadní úpravy se však NOZ nezmiňuje o rozdělení výtěžku mezi spoluvlastníky podle velikosti jejich podílů. Záměr zákonodárce není zřejmý, přesto však lze usuzovat, že v praxi zůstane tento princip zachován. Z pohledu soudního rozhodnutí je třeba, aby **výrok obsahoval dvě části**:

- (i) výrok o zrušení spoluvlastnictví,
- (ii) výrok o nařízení prodeje věci s tím, že výtěžek bude rozdělen mezi dosavadní spoluvlastníky podle jejich spoluvlastnických podílů.

Ve vztahu k **pojmu veřejné dražby** je třeba uvést, že zahrnuje nejen prodej věci v dražbě podle zákona č. [26/2000 Sb.](#), o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, ale také prodej soudní dražbou ve smyslu ustanovení § 348 OSŘ. Rozsudek o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nenahrazuje nařízení výkonu rozhodnutí, ale je exekučním titulem, který opravňuje kteréhokoli ze spoluvlastníků, aby se domáhal jeho výkonu. Bez podání příslušného návrhu tak nemůže dojít k prodeji společné věci a rozdělení výtěžku mezi spoluvlastníky v soudní, případně exekuční dražbě. Jestliže **návrh na výkon rozhodnutí není podán, je možné, aby spoluvlastníci dosáhli prodeje**

věci mimo rámec výkonu rozhodnutí, a to buď ve veřejné dražbě podle zákona o veřejných dražbách, nebo tzv. z volné ruky. Takový postup je umožněn skutečností, že dokud není věc fakticky prodána, zůstává i nadále ve spoluvlastnictví a spoluvlastníci k ní vykonávají svá práva. Ke zrušení spoluvlastnictví totiž nedochází vždy právní mocí rozsudku o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Pokud soud rozhodne o rozdělení nemovitosti nebo nařídí její prodej ve veřejné dražbě, zaniká spoluvlastnictví až okamžikem, kdy je nemovitost skutečně rozdělena nebo prodána (rozsudek Nejvyššího soudu ČR ve věci spis. zn. 21 Cdo 2145/2009 ze dne 23. září 2010, publikovaný v časopise Soudní judikatura pod č. 95/2011).

Mgr. Ing. Petra Balonová,
advokátní koncipient

[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

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

Další články:

- [Okamžité zrušení pracovního poměru učiněné z „opatrnosti“ zaměstnavatele ve světle judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Notářský zápis s přímou vykonatelností ve světle nejnovější judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Nestačí „mít systém“ aneb povinnosti veřejnoprávních původců při přechodu na atestovaný eSSL](#)
- [Právní důsledky aplikace českého sociálního zabezpečení při absenci výjimky dle čl. 16 nařízení \(ES\) č. 883/2004](#)
- [DEAL MONITOR](#)
- [Výroční zpráva ÚOOÚ za rok 2025: nové regulatorní priority v oblasti ochrany osobních údajů](#)
- [Vadné nařízení vlády č. 493/2025 Sb. a dopady fixace limitů drobných oprav na pronajímatele](#)
- [Dělení, převod a přechod podílu v s.r.o.](#)
- [Nařízení PPWR: cesta do pekla dlážděná dobrými úmysly](#)
- [Promlčení před splatností? Kritická analýza judikatury Nejvyššího soudu k tzv. actio nata](#)
- [Výpověď z pracovního poměru podle ustanovení § 52 písm. f\) a g\) zákoníku práce a jejich aplikační rozdíly – 1. díl](#)