1. 10. 2008

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

Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

Zpravidla platí, že je věc ve vlastnictví jednoho subjektu. Ne nutně to však musí být. Vlastnické právo k téže věci může patřit více subjektům tak, že každý je podílovým vlastníkem věci. V tomto případě se pak na věc uplatňuje odlišný režim - režim spoluvlastnický. Výhodou spoluvlastnictví je skutečnost, že jedna a táž věc může být vlastněna a zejména využívána více subjekty najednou.[1] Spoluvlastnictví ovšem není formou vlastnictví, která oplývá jen výhodami. Nevýhodou pak může být nejistota vztahů a skutečnost, že každý spoluvlastník je vždy zároveň omezen vlastnickým právem jiného spoluvlastníka.

Vzájemné vztahy mohou nakonec vést i k rozhodnutí směřujícímu k ukončení, resp. zrušení spoluvlastnického vztahu. Tématem aktuálního příspěvku je právě zmiňované řešení spočívající ve zrušení spoluvlastnického vztahu a jeho vypořádání. Kromě obecných případů zániku spoluvlastnictví, kterým nebude věnován prostor, je možné ukončení spoluvlastnického vztahu dohodou nebo rozhodnutím soudu.

Zrušení spoluvlastnictví dohodou

Ideální forma řešení vztahů je nepochybně založena na vzájemné dohodě. Občanský zákoník[2] poskytuje subjektům spoluvlastnického vztahu prostor pro takové ukončení spoluvlastnického vztahu v ustanovení § 141, jehož první věta říká, že spoluvlastníci se mohou dohodnout na zrušení spoluvlastnictví a jeho vzájemném vypořádání. Zdánlivě nejsou kladeny žádné limity pro takový úkon, nicméně vždy bude třeba respektovat další ustanovení právního řádu, a dbát na to, aby například nebyli takovým jednáním zkráceni věřitelé spoluvlastníků. Ti by v takovém případě mohli úkonu odporovat dle § 42a ObčZ.

Další limitace se týká zrušení spoluvlastnictví k nemovitosti, kdy se dle § 141 ObčZ výslovně vyžaduje písemná forma úkonu. § 141 ObčZ je dále třeba číst ve světle ustanovení § 46 ObčZ, který předepisuje, aby projevy účastníků byly na téže listině. Nejsou-li zmíněné náležitosti splněny, právní úkon je neplatný, a tudíž bez právních účinků.

Dojde-li ke zrušení spoluvlastnictví dohodou, každý ze subjektů zrušeného spoluvlastnického vztahu je povinen vydat ostatním na požádání písemné potvrzení o tom, jak se vypořádali. Toto však platí jen, pokud dohoda o zrušení spoluvlastnictví neměla písemnou formu, což je vždy nutností v případě zrušení spoluvlastnictví k nemovitosti.

Zrušení spoluvlastnictví soudním rozhodnutím

Ne vždy dojde v rámci řešení problémů k dohodě. Zákon vychází z koncepce, že nikoho nelze zásadně bezdůvodně nutit k setrvání ve spoluvlastnickém vztahu, a tak umožňuje každému spoluvlastníkovi obrátit se na soud s rozhodnutím o zrušení spoluvlastnictví. Je lhostejné, zda návrh na zrušení podají všichni nebo byť jediný z rozsáhlé množiny všech spoluvlastníků. Pro navazující soudní řízení pak platí tzv. zásada iudicium duplex čili nevázanost soudu účastníkem podaným návrhem. Soudy pak, v souladu s uvedenou zásadou, nejsou vázány podaným návrhem a mohou věc

rozdělit i přesto, že se navrhovatel domáhal jejího přikázání do svého výlučného vlastnictví, a naopak.

Soud může svým rozhodnutím o zrušení rozhodnout tak, že buďto vyhoví, což bude zřejmě nejčastějším případem, popř. návrh zamítne, což by mělo nastat pouze ve výjimečných případech, jak je popsáno níže. Soud může návrhu dle § 142 ObčZ vyhovět tak, že věc rozdělí, přikáže některému spoluvlastníku či některým spoluvlastníkům za náhradu nebo věc prodá. Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu[3] pak § 142 ObčZ stanoví nejen možné způsoby zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, ale stanoví i závazné pořadí, v němž mohou být tyto jednotlivé způsoby vypořádání použity. Z toho vyplývá, že na první místo je nutné postavit možnost rozdělení věci mezi spoluvlastníky, dále přikázáním věci a nakonec přichází v úvahu její prodej.

K rozdělení věci by mělo dojít vždy, když je věc možné reálně rozdělit. Ačkoli to není v zákoně stanoveno, je logické, že rozdělit je věc možné jen, pokud by nedošlo k jejímu znehodnocení, které by zabránilo dalšímu účelnému užívání. Drobné znehodnocení jistě nebude na škodu, podstatné bude vždy hledisko možnosti dalšího užití. Z citovaného rozhodnutí dále plyne, že nelze s poukazem na ustanovení § 142 odst. 2 ObčZ zamítnout návrh na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, pokud je reálné rozdělení věci možné. Reálně rozdělit lze při respektování navazujících předpisů i nemovitost - dům, a to na bytové či nebytové jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Na okraj je nutné poznamenat, že při dělení nemovitostí je vždy nutné dbát předpisů stavebního práva.

Pouze pokud není rozdělení věci možné, soud by měl zvážit možnost přikázání věci jednomu či více spoluvlastníkům. Přikázání věci se děje vždy za náhradu, kterou soud určí. Bude pravidlem, že pro takové posouzení si nechá vyhotovit znalecký posudek s oceněním, aby došlo ke spravedlivému řešení. Přikázat lze věc pouze tomu spoluvlastníkovi, který o danou věc projeví zájem. Dojde-li ke sporu kterému ze spoluvlastníků věc přikázat, stanoví ObčZ demonstrativně vodítka, dle kterých by měl soud postupovat. Mezi hlediska je možné zařadit velikost podílů, účelnost dalšího využití, kritérium dosavadního trvalého bydliště, délka pobytu, věk a zdravotní stav spoluvlastníků, apod. Z rozhodovací činnost soudů vyplývá, že soud se v rozhodnutí o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví vždy musí zabývat výší podílů spoluvlastníků a účelným využitím věci, jeho rozhodnutí však může vyjít i z jiných skutečností. Dovolací soud by pak úvahy soudů rozhodujících v nalézacím řízení mohl zpochybnit jen v případě, že by byly zjevně nepřiměřené.[4] Nedávné rozhodnutí navíc potvrdilo, že „v rámci úvah, kdo ze spoluvlastníků by účelněji využíval předmět sporu, je třeba upřednostnit využití podílovým spoluvlastníkem před využitím osobou blízkou účastníku. Přitom tomu tak je nejen proto, že určujícími by měly být především materiální zájmy samotného účastníka a nikoli členů jeho rodiny, ale i proto, že účastník již dříve měl možnost svůj spoluvlastnický podíl na takovou osobu převést a že není jisté, že k tvrzenému využití osobou blízkou po rozhodnutí skutečně dojde.“[5]

Týká-li se vypořádání nemovité věci, soud může při rozdělení věci zřídit věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch vlastníka nově vzniklé nemovitosti. Přitom musí soud dodržet požadavek, aby zrušení a vypořádání nemovitosti nebylo na újmu osobám, kterým příslušejí práva na nemovitosti váznoucí. Může se jednat o případ, kdy na dělené nemovitosti vázne jiné věcné břemeno.

Nastane-li situace, že žádný ze spoluvlastníků nemá o věc zájem, soud přikročí k jejímu prodeji. Při prodeji postupuje soud dle ustanovení občanského soudního řádu o soudním výkonu rozhodnutí. Případný výtěžek se následně rozdělí mezi spoluvlastníky dle výše jednotlivých podílů. V případě, že by k úspěšnému prodeji nedošlo, věc by nadále setrvala ve spoluvlastnictví.

Jak je popsáno výše, soud nemusí vždy navrhovateli vyhovět a spoluvlastnictví zrušit a provést jeho vypořádání. Možnost zamítnutí je ovšem limitována dvěma podmínkami. Předně se musí jednat o věc,

kterou nelze reálně rozdělit, neboť lze-li věc reálně rozdělit, není dle ustálené judikatury možné návrh na zrušení spoluvlastnictví zamítnout. Další podmínkou je, aby se jednalo o případ zvláštního zřetele hodný. Již gramatickým výkladem lze dopět k závěru, že bude muset jít o zcela výjimečnou situaci. Soudní rozhodnutí ukazují, že řečenou podmínku obsahově naplňuje zpravidla okolnost odůvodněná nepříznivým zdravotním stavem a značně pokročilým věkem. Konkrétně šlo například o odpůrce, kterému bylo 83 let a v nemovitosti prožil celý život.[6]

Závěrem nezbývá dodat, že dojde-li k zamítnutí návrhu na základě uvedené výjimky, účastník může vyvolat svým návrhem nové řízení, dojde-li k podstatné změně podmínek.

Petr Sprinz

---

[1] KNAPP, V. a kol. Občanské právo hmotné 1. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005, s. 370.
[2] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „ObčZ.“
[3] Rozhodnutí Nejvyššího soudu publikované ve Sbírce rozhodnutí pod č. Rc 1, roč. 1989.
[4] Rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 1900/2005 ze dne 19. 5. 2005.
[5] Rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 539/2007 ze dne 6. 5. 2008.
[6] Rozhodnutí OS v Jičíně sp. zn. 5 C 329/86 citované v již zmíněném rozhodnutí NS ČR publikovaném pod. č. Rc 1, roč. 1989.

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

Další články:

- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- 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?