18. 7. 2018

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

Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovité věci reálným rozdělením

Podílové spoluvlastnictví je možné zrušit a vypořádat dohodou spoluvlastníků. Při absenci shodné vůle spoluvlastníků přichází na řadu zrušení a vypořádání spoluvlastnictví soudem. Z právní úpravy obsažené v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) pak zcela jasně vyplývá, jak má soud při následném vypořádání spoluvlastnictví postupovat, kdy způsoby (i jejich pořadí) jsou zákonem taxativně vymezeny a soud se od těchto způsobů nemůže odchýlit.[1] Posloupnost jednotlivých způsobů vypořádání je pak následující: (i) rozdělení věci[2], (ii) přikázání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům za přiměřenou náhradu a (iii) prodej věci ve veřejné dražbě.[3]

Reálné rozdělení nemovité věci

Reálné rozdělení nemovité věci je primární způsob vypořádání spoluvlastnictví, kdy soud musí nejdříve zkoumat, zda je tento způsob vypořádání tzv. „dobře možný“, nesníží-li se hodnota rozdělované věci a bude-li věc možné nadále užívat ke stejnému účelu, kdy se jedná pouze o základní podmínky tohoto způsobu vypořádání. Dle závěrů judikatury je nutno reálné rozdělení nemovité věci učinit v součinnosti se znalcem a při nezbytné existenci oddělovacího geometrického plánu. Reálným rozdělením pak není, jestliže se více samostatných nemovitých věcí rozdělí bez dalšího mezi účastníky.[4]

Jak bylo uvedeno výše, primárně se musí jednat o rozdělení „dobře možné“[5], kdy tato podmínka není naplněna pouhou faktickou možností a technickou proveditelností, ale také funkčním a účelovým faktorem. Výklad shora uvedeného pojmu pak dovodila především judikatura Nejvyššího soudu, která stanovila, *že samotná 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. Naproti tomu samotná skutečnost, že nově vzniklé nemovitosti bude možno užívat s určitým omezením oproti předchozímu stavu nebo že budou zřízena věcná břemena, není významná*. Také nesouhlas spoluvlastníka s konkrétním způsobem rozdělení nebrání tomu, aby soud o takovém rozdělení rozhodl.[6]

Dále je důležité posoudit, zda rozdělením nedojde k podstatnému snížení hodnoty rozdělované nemovité věci. Tato podmínka je výslovně zakotvena v § 1144 odst. 1 OZ, kdy předchozí právní úprava toto hledisko neobsahovala. V případě nemovitých věcí budeme posuzovat zejména to, zda provedení rozdělení nebude vyžadovat vysokých nákladů a zda rozdělení nebude mít za následek rozkouskování nemovité věci na tak malé části, které by dále nebylo možno jakkoliv účelně či hospodářsky využít. Je nepochybné, že takovým rozdělením by se podstatně snížila hodnota nemovité věci.

Jak bylo naznačeno výše, do centra zájmu při vypořádání spoluvlastnictví rozdělením se dostávají náklady na takové rozdělení, které nesmí být příliš vysoké vzhledem k hodnotě rozdělované věci. Náklady na rozdělení je nutno posuzovat jak objektivně, tak subjektivně, tj. z hlediska ochoty spoluvlastníků tyto náklady vynaložit. Na subjektivní hledisko vynaložení nákladů má ustálená

judikatura již konstantní názor – nákladné stavební úpravy bez ochoty spoluvlastníků tyto náklady hradit vylučují závěr o dělitelnosti společné věci.[7] Novější judikatura však dále dovozuje: *„Jestliže část spoluvlastníků požaduje reálné rozdělení, a proto je ochotna hradit převážnou část nákladů na rozdělení věci (jak tomu bylo v daném případě), pak není možno učinit závěr, že po účastnících nelze požadovat vynaložení nákladů spojených s rozdělením; v takovém případě je věc dělitelná, i když náklady jsou, posuzováno podle obvyklých měřítek, v nepoměru s cenou nově vzniklých nemovitostí. V rozporu se zákonem by byl naopak postup, kdyby soud odmítl přihlédnout k ochotě jedné ze stran nést vyšší náklady na rozdělení než druhá strana a nemovitosti pak přikázal druhé straně.*“[8] Rozhodnutí soudu tak musí obsahovat uvedení výše nákladů na rozdělení s tím, zda jsou účastníci ochotni se podílet na jejich úhradě.

Rozdělení pozemků

Rozdělení nezastavěných pozemků nemusí být v praxi tolik problematické, avšak kromě shora uvedených podmínek závisí posouzení možnosti jejich rozdělení také na jejich rozloze, celkové ploše, ale i tvaru. Je tedy zcela nepochybné, že pokud by rozdělením vznikly pozemky, které by z důvodu jejich velikosti nebo tvaru nebylo možno nadále užívat, soud k tomuto způsobu vypořádání nepřistoupí. Soud také hodnotí, jak je zajištěn přístup k rozděleným pozemkům, a to buď přístup přímo na komunikaci nebo cestou po cizím pozemku.[9] Speciální pravidlo pak platí pro zemědělské nebo lesní pozemky, kde je hodnocena jejich možnost dalšího hospodářského využití. V tomto ohledu je důležité respektovat pravidla obsažená ve veřejnoprávních předpisech, která představují úpravu speciální vůči OZ (např. stavební zákon, lesní zákon, zákon o vodovodech a kanalizacích atd.) a která stanovují především požadavky na minimální rozlohu pozemku.

Rozdělení staveb

Rozdělení staveb je z hlediska vypořádání spoluvlastnictví nejkomplikovanější, neboť výsledkem má být vznik samostatných věcí, kdy tyto musí být v souladu především se stavebními předpisy. Dosavadní judikatura pak připouští pouze dělení vertikální, je otázkou, zda do budoucna lze v tomto ohledu očekávat určitý posun, tj. zda bude možno rozdělit nemovitost i horizontálně (např. na patra v případě prostorů sloužících podnikání). Rozdělení však např. nebrání, pokud existuje pouze jediná elektrická, plynovodní a vodovodní přípojka, neboť to je možné vyřešit zřízením věcného břemene (a následným stanovením náhrady na vypořádání). Ze stavebního hlediska je pak také důležité posuzovat následný přístup k nemovitosti, kdy tento problém je taktéž možno vyřešit zřízením věcného břemene.

Je velmi pravděpodobné, že stavbu se ve většině případů nepodaří rozdělit na samostatné věci o stejné hodnotě. Na tyto případy je zcela jistě namístě užít institutu tzv. kombinovaného vypořádání, kdy je nepoměr mezi nově vzniklými věcmi nahrazen finanční náhradou dle ceny obvyklé v konkrétním místě.

Vzhledem ke shora uvedenému je nutno zabývat se „rozdělením“ stavby na bytové jednotky. Je otázkou, zda se jedná o způsob podřaditelný pod reálné rozdělení ve smyslu shora uvedeného, či zda jde o jiný způsob rozdělení společné věci, jejímž výsledkem je přeměna na bytové spoluvlastnictví nebo spoluvlastnictví nebytových prostor. Problém spočívá především v tom, že se jedná o rozdělení právní, nikoliv faktické. Jasno v tomto ohledu nemá ani judikatura, neboť Ústavní soud stanovil, že tzv. bytové spoluvlastnictví představuje způsob vypořádání nastupující při nemožnosti reálného dělení věci a předcházející přikázání věci některému ze spoluvlastníků.[10] Od tohoto názoru se však odchýlil Nejvyšší soud, který *považuje rozdělení bytového domu či budovy na jednotky podle bytového zákona výslovně za jednu z forem reálného rozdělení věci*.[11] Závěru NS je však nejvíce vytýkáno, že taková přeměna nemůže být považována za reálné rozdělení nemovité věci, když ke

každé jednotce náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu, který je právně i fakticky neoddělitelně spojen s předmětnou „oddělenou“ jednotkou.[12]

V případě přeměny podílového spoluvlastnictví na vlastnictví jednotek bude důležité posuzovat také souhlas spoluvlastníků s tímto způsobem „vypořádání“. Nesouhlas některého ze spoluvlastníků by však neměl znemožňovat tento způsob „rozdělení“, neboť jeho „část“ (resp. posléze jednotka) by se nejdříve nabídla ostatním spoluvlastníkům, v případě nezájmu by byla prodána ve veřejné dražbě, a spoluvlastníkovi by náležela finanční náhrada.

Pro výše vymezené opět platí posouzení přiměřenosti vynaložených nákladů na rozdělení nemovité věci, které nesmí být nepřiměřené vzhledem k celkové hodnotě nemovité věci. Dále pak budou soudem posuzovány možné neshody mezi spoluvlastníky, které by v případě jejich větší intenzity mohly taktéž zabránit rozdělení nemovité věci. Závěrem nutno dodat, že dle nové právní úpravy je možné přeměnit spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek i v těch případech, kde je sjednán nájem bytu s fyzickou osobou.[13]

Vzhledem ke shora uvedenému lze tedy uzavřít, že velká část odborné literatury i judikatury vztahující se k předchozí právní úpravě bude i nadále použitelná, přestože stará právní úprava se na první pohled zdá být odlišná. V některých otázkách pak bude zajímavé sledovat vývoj judikatury budoucí.

Mgr. Dorota Kalinová,
advokátní koncipient

e-mail: dorota.kalinova@seznam.cz

---

[1] Usnesení Nejvyššího soudu ČR 22 Cdo 2568/2003 ze dne 21. 10. 2004
[2] § 1144 OZ
[3] § 1147 OZ
[4] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR 22 Cdo 2631/2005 ze dne 6. 12. 2005
[5] § 1147 OZ
[6] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3685/2008 ze dne 3. 2. 2010
[7] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 92/2005 ze dne 3. 8. 2005
[8] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2595/2008 ze dne 1. 6. 2010
[9] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2163/2006 ze dne 28. 8. 2007
[10] Usnesení Ústavního soudu ČR sp. zn. I. ÚS 174/2005 ze dne 12. 4. 2006
[11] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Odo 661/2006 ze dne 22. 4. 2008
[12] SPÁČIL, Jiří a kol. Občanský zákoník: komentář. III, Věcná práva (§ 976-1474). Praha: C.H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5. s. 586.
[13] § 1187 OZ omezuje výše uvedenou přeměnu pouze z titulu předkupního práva nájemce bytu.

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

Další články:

- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- 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