

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

# Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k nemovitosti

Právní institut spoluvlastnictví je upraven v ustanoveních § 1115 a násl. zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“). Spoluvlastnictví je možné zrušit buď na základě dohody spoluvlastníků nebo na základě soudního rozhodnutí. Pokud z jakéhokoli důvodu není dohoda spoluvlastníků možná, stanovuje zákon tři různé způsoby vypořádání spoluvlastnictví. První z nich je rozdělení společné věci, druhým přikázání věci za náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům a třetím prodej společné věci ve veřejné dražbě a rozdělení výtěžku mezi spoluvlastníky.

## Dohoda

Nejlepší způsob zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je bezesporu společná dohoda spoluvlastníků. Spoluvlastnictví k nemovité věci se ruší dohodou, jejímiž účastníky musí být všichni dosavadní spoluvlastníci. Nejčastější v praxi bývá taková dohoda, na jejímž základě se vlastnické právo převede jednomu ze spoluvlastníků a ostatním je poskytnuta finanční náhrada za jejich podíl. V případě nemovité věci musí mít dohoda o vypořádání písemnou formu, a to pod sankcí její neplatnosti. Občanský zákoník rovněž vyžaduje, aby součástí dohody bylo ujednání o způsobu vypořádání spoluvlastnictví - spoluvlastníci se tedy nemohou dohodnout na zrušení spoluvlastnictví, aniž by se zároveň dohodli na jeho vypořádání. Podle ustálené judikatury lze dohodu o zrušení spoluvlastnictví uzavřít kdykoli za trvání spoluvlastnictví, a to i za předpokladu, že už probíhá soudní řízení o vypořádání spoluvlastnictví. Dohodu lze uzavřít dokonce i ve fázi, kdy ve věci bylo dosud nepravomocně rozhodnuto.

## Rozdělení věci

Pokud k dohodě spoluvlastníků na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nedojde, může soud v rámci rozhodování o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozhodnout o rozdělení společné věci. Podmínkou tohoto postupu je, že rozdělení věci musí být fakticky proveditelné - proto je nutné, aby nově vzniklé nemovité věci bylo možné po rozdělení samostatně užívat. U pozemků bude zpravidla záviset na jejich rozloze, celkové ploše a tvaru, přičemž u staveb zpravidla bude podmínkou dělitelnosti vznik samostatných věcí (např. bytových jednotek), které bude možné mezi spoluvlastníky rozdělit.

Občanský zákoník neumožňuje rozdělení věci, která slouží k určitému účelu a rozdělením by ztratila svou funkci. Rozdělení společné věci také není možné, pokud by jí došlo k podstatnému snížení hodnoty nemovitosti. Jedná-li se o rozdělení zemědělského pozemku, ten může být rozdělen pouze tak, aby nově vzniklé pozemky mohly být účelně obdělávatelné a byl k nim i nadále zajištěn přístup. Dělení nemovitých věcí nicméně může v praxi podstatně usnadnit skutečnost, že nemovitosti nemusí nutně odpovídat dosavadním spoluvlastnickým podílům, pokud dojde k poskytnutí odpovídajícího finančního vypořádání mezi spoluvlastníky.

## Přikázání věci některému ze spoluvlastníků

Ne vždy je možné nemovitost (např. rodinný dům, bytovou jednotku či pozemek) mezi spoluvlastníky

rozdělit. V takovém případě soud přikáže věc jednomu či více spoluvlastníkům s tím, že ostatním spoluvlastníkům bude muset být vyplacena odpovídající náhrada. Výši přiměřené náhrady určí soud, který bude vycházet ze znaleckého ocenění nemovitosti. Volba vlastníka, kterému má být věc přikázána, je v takovém případě na úvaze a rozhodnutí soudu, které musí být řádně odůvodněno individuálními okolnostmi daného případu. Spoluvlastník, kterému je nemovitá věc přikázána, však musí být především solventní a schopný ostatní spoluvlastníky vyplatit tak, aby po něm finanční náhradu nemuseli složitě vymáhat např. v exekučním řízení s nejistým výsledkem. Základní podmínkou pro přikázání nemovitosti některému ze spoluvlastníků je i skutečnost, že o věc aktivně jeví zájem, přičemž soud může v rámci svého rozhodování také zkoumat vazbu jednotlivých spoluvlastníků k nemovitosti nebo preference jejího užívání před případným prodejem. Kritériem pro určení spoluvlastníka, kterému bude vlastnické právo k nemovitosti přikázáno, často bývá i výše spoluvlastnického podílu nebo účelnost dalšího využití nemovitosti.

## **Prodej ve veřejné dražbě**

Jako krajní způsob rozhodnutí o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je prodej nemovitosti ve veřejné dražbě. Ten přichází v úvahu pouze v případě, kdy není fakticky možné nemovitost rozdělit nebo přikázat některému ze spoluvlastníků (např. v důsledku insolventnosti všech spoluvlastníků). Pokud soud rozhodne o prodeji společné nemovité věci ve veřejné dražbě, spoluvlastnictví zaniká až v okamžiku jejího prodeje a rozdělení výtěžku – nikoliv tedy samotným rozhodnutím soudu. Rozhodnutím o zrušení spoluvlastnictví a o nařízení prodeje nemovité věci totiž vzniká pouze exekuční titul, který opravňuje kteréhokoli ze spoluvlastníků, aby se domáhal jeho výkonu a prodeje nemovitosti. Úskalí prodeje nemovité věci na základě pravomocného soudního rozhodnutí o prodeji věci ve veřejné dražbě totiž spočívá ve výsledku dražebního řízení. Jestliže totiž k faktickému prodeji a rozdělení výtěžku nedojde, zůstává nemovitost nadále ve spoluvlastnictví, bez ohledu na existenci pravomocného soudního rozhodnutí.

## **Závěrem**

Nejlepším možným způsobem vypořádání a zrušení spoluvlastnictví k nemovitosti je bezesporu dohoda spoluvlastníků. Zabrání se tím mnohdy zdlouhavému soudnímu procesu a pro spoluvlastníky je takovéto řešení hospodárné a nenáročné. Dosažením dohody se také většinou nenaruší vztahy mezi spoluvlastníky. Jestliže dohoda mezi spoluvlastníky z nějakého důvodu není možná, může kterýkoliv ze spoluvlastníků podat žalobu k soudu na vypořádání a zrušení spoluvlastnictví, jelikož setrvání ve stavu spoluvlastnicí musí být vždy dobrovolné.



**JUDr. Jiří Matzner, Ph.D., LL.M.**

Vedoucí partner, Advokát



JUDr. Jiří Matzner, Ph.D., advokát

Anny Letenské 34/7  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 222 254 555  
e-mail: [info@matzner.cz](mailto:info@matzner.cz)

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

## Další články:

- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [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](#)