20. 12. 2024

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

Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví pozemku rozhodnutím soudu

Během života se lze čas od času setkat se situací, kdy k určité věci (nejčastěji k pozemku) vykonává spoluvlastnické právo hned několik osob současně a byť toto spoluvlastnictví může dlouhodobě fungovat, není vyloučeno, že nastane situace, kdy jeden ze spoluvlastníků bude mít s pozemkem jiný úmysl, který je v rozporu se záměry ostatních spoluvlastníků. Byť je preferovaným způsobem řešení dohoda mezi spoluvlastníky, ne vždy to vzhledem k okolnostem a vztahům mezi spoluvlastníky bude dost dobře možné.

Cílem tohoto příspěvku je popsat jeden ze způsobů, jak vypořádat spoluvlastnictví, a to konkrétně autoritativním rozdělením a vypořádáním společného pozemku rozhodnutím soudu.

Z důvodu rychlosti, hospodárnosti a také zachování kladných sousedských vztahů, je samozřejmě nejlepší volbou se se spoluvlastníky domluvit a uzavřít dohodu. Je také z většiny na navrhovateli, aby předložil způsob vypořádání takového spoluvlastnictví a návrh následně se všemi podklady zaslal na příslušný katastrální úřad, aby změnu stávajícího stavu zapsal. Vzhledem k požadavku souhlasu všech spoluvlastníků může být však uzavření takové dohody zvlášť obtížné. Z tohoto důvodu se nabízí alternativa, a to, aby o daném spoluvlastnictví rozhodl soud.

Možností, jak rozdělit takovou věc, je hned několik, přičemž rozhodující bude povaha věci, eventuálně možnosti spoluvlastníků. Občanský zákoník tak nabízí rozdělení vlastnictví rozdělením věci, prodejem věci a rozdělení tohoto výtěžku mezi spoluvlastníky nebo převedením vlastnického práva jednomu nebo více spoluvlastníkům společně s vyplacením ostatních.

V rámci činnosti naší advokátní kanceláři jsme se setkali mimo jiné také s případem, kdy došlo k situaci, ve které bylo třeba rozdělit pozemek ve vlastnictví více osob, avšak nebylo zde možné uzavřít dohodu. Proto bylo na soudu, aby v dané věci autoritativně rozhodl, a to takovým způsobem, že došlo ke kombinaci výše uvedených způsobů vypořádání spoluvlastnictví.

Podle ustanovení § 1143 občanského zákoníku platí: *„Nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne zároveň o způsobu vypořádání spoluvlastníků.“*

Ač ze znění tohoto ustanovení lze nabýt dojmu, že podmínkou pro soudní vypořádání je neúspěšná snaha o dosažení dohody se spoluvlastníky, není tomu tak. Návrh na rozdělení spoluvlastnictví je oprávněn podat kterýkoliv z vlastníků, a to nehledě na velikost svého podílu. Nicméně není vyloučeno, že absence pokusu o vypořádání spoluvlastnictví dohodou může být zohledněna v rámci rozhodnutí o náhradě nákladů řízení.[1]

Podanou žalobou je zahájeno řízení, jehož účastníci jsou všichni vlastníci v okamžiku podané žaloby. Povinností žalobce je uvést nejen žalobní návrh, kterým se domáhá zrušení spoluvlastnictví, není však třeba, aby takový návrh obsahoval požadovaný způsob vypořádání. [2]

Soud je v okamžiku zahájení řízení vázán návrhem věcí, u nichž má být spoluvlastnictví zrušeno a

vypořádáno. Na druhou stranu však soud není vázán účastníkem navrženým způsobem vypořádání, není tak vyloučeno, že zrušené spoluvlastnictví bude vypořádáno i jiným než navrženým způsobem, přičemž primárním způsobem, který má soud zvažovat, je rozdělení společné věci.

Specifikum tohoto řízení je, že se jedná o situaci, kdy všichni spoluvlastníci mají postavení žalobce i žalovaného bez ohledu na to, kdo žalobu podal, lze tedy mluvit o tzv. iudicium duplex.[3] Zároveň může soud též rozhodnout o přiměřené náhradě v jiné výši, než požadují účastníci.[4]

V rámci naší kauzy byla věc předložena soudu, kdy zároveň s žalobou byl také jako důkaz předložen geometrický plán k rozdělení předmětného pozemku, a to společně se znaleckým posudkem na tržní hodnotu pozemku. Soudy se opírají o závěry znalců, aby rozhodly, zda je možné danou věc rozdělit, aniž by došlo k podstatnému snížení její hodnoty, nebo zda je vhodnější přikázat ji jednomu ze spoluvlastníků za přiměřenou náhradu.

Z judikatury soudů lze pak zmínit, že při zrušení spoluvlastnictví dělením pozemků nedochází k podstatnému snížení jeho hodnoty, jestliže snížení hodnoty je menší než 15 %.[5] Dále Nejvyšší soud zdůraznil, že při stanovení přiměřené náhrady je rozhodující cena nemovitosti v době jejího vypořádání. Pokud soud vychází ze znaleckého posudku vypracovaného před více lety, aniž by zohlednil aktuální tržní hodnotu, může jeho rozhodnutí spočívat na nesprávném právním posouzení věci.[6]

S odkazem na znalecký pozemek bylo rozdělení pozemku v předmětné kauze navrženo tak, aby byl pozemek rozdělen na tři samostatné díly, z toho jeden pro žalobce a dva pro dva žalované a zbytek žalovaných byl vyplacen podle velikosti dosavadních podílů. Po kladném stanovisku všech stran došly strany ke smírnému řešení celé věci, přičemž soud toto řešení přijal vydáním usnesení.

Obecně lze říci, že ať už soud ve věci rozhodne rozsudkem či jako v případě naší kauzy usnesením o schválení smíru, nabízí takový postup oproti uzavření dohody výhodu, a to v ušetření poplatku za zahájení vkladového řízení. Dle ustanovení § 14 odst. 2 katastrálního zákona platí: *„Vkladové řízení je zahájeno také tehdy, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem“*

Soud tedy z úřední povinnosti zašle své rozhodnutí společně s geometrickým plánem na příslušný úřad. Vzhledem k tomu, že se jedná o vkladové řízení zahájené z moci úřední, bude takové řízení osvobozeno od správních poplatků.[7]

Pokud by však účastník původního řízení nabyl dojmu, že dojde k prodlevě se zahájením vkladového řízení výše uvedeným způsobem, nic nebrání tomu, aby návrh na vklad podal sám, v tomto případě však již návrh nečiní osoba, která je osvobozena od poplatků, a proto se bude jednat o běžný návrh s příslušnou poplatkovou povinností.

Co se týče náhrady nákladů řízení, tak plénům Ústavního soudu přijalo stanovisko pod sp.zn. ÚS-st. 59/23 ze dne 13.9.2023, kde se vyslovilo: *„V řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, majícím povahu iudicii duplicis, není-li žaloba zamítnuta, zpravidla nelze určit, který účastník měl ve věci plný úspěch (§ 142 odst. 1 o. s. ř.). Je proto obecným východiskem pro rozhodování o nákladech řízení souladným s ochranou vlastnického práva podle čl. 11 odst. 1 a práva na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, aby žádný z účastníků neměl právo na náhradu nákladů řízení vůči jinému účastníku, ledaže by pro to byly dány zvláštní důvody.*“

Lze tedy shrnout, že s přihlédnutím k dané situaci, ohledně které je třeba řešit zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, je třeba vždy vyhodnotit veškeré možnosti a alternativy, které jsou v daném případě k dispozici. Zejména se primárně snažit najít řešení pro všechny zúčastněné strany prostřednictvím

dohody, avšak pokud takový postup nebude dostatečný, nabízí se možnost, aby o takové věci rozhodl soud. Z naší zkušenosti pak vyplývá, že jakmile je řízení zahájeno a pokud znalecký posudek nesporuje žádná ze stran, z většiny se pak k návrhu připojí ostatní strany a ve věci tak může být uzavřen smír.

Mgr. Marek Bartoš

PPS advokáti s.r.o.

Velké náměstí 135/19
500 03 Hradec Králové

Tel.: +420 495 512 831-2
Fax: +420 495 512 838
e-mail: pps@ppsadvokati.cz

---

[1] § 1143 [Likvidace spoluvlastnictví rozhodnutím soudu]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 1.

[2] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 9. 2014, sp. zn. 22 Cdo 3389/2014

[3] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.4.2004 sp. zn. 22 Cdo 559/2004

[4] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.10.2007 sp. zn. 22 Cdo 2517/2006

[5] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.6.2015 sp. zn. 22 Cdo 1450/2015

[6] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.9.2011 sp. zn. 22 Cdo 3555/2009

[7] BAUDYŠ, Petr. § 14 [Návrh na vklad]. In: BAUDYŠ, Petr. Katastrální zákon. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 59–60.

© 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?