

13. 10. 2015

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

# Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví soudem dle nové úpravy

Nový občanský zákoník pochopitelně stanovuje stejně jako civilní kodex účinný do konce roku 2013 možnost domáhat se u soudu zrušení a vypořádání spoluvlastnických vztahů ke společné věci.

Pravidla pro toto soudní vypořádání jsou však v určitých ohledech odlišná, přičemž se, pro někoho možná překvapivě, projeví i v řízeních zahájených za předchozí právní úpravy.



## Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dle dřívější úpravy

Starý občanský zákoník v § 142 odst. 1 stanovil, že při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví soud přihlédne k velikosti podílů a účelnému využití věci. Četná judikatura však následně dovodila, že **tato dvě kritéria představují jen část okolností, ke kterým soud při vypořádání může, resp. musí přihlédnout.** Mezi aspekty ovlivňující výsledek zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se tak zařadily například schopnost vlastníka uhradit druhé straně přiměřenou náhradu, existence dalšího nemovitého majetku některého z účastníků, vynakládání investic na společnou věc či existence specifických historických či morálních okolností.

Obecně pak judikatura zaujala názor, že **zpravidla existují skutečnosti, které umožňují s určitou mírou přesvědčivosti zdůvodnit příkázání společné věci kterémukoli z účastníků sporu.** Je přitom na úvaze soudu, která konkrétní kritéria v daném případě upřednostní, vždy však svůj názor musí řádně odůvodnit, přičemž ten nesmí být zjevně nepřiměřený (viz například rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ve věci spis. zn. 22 Cdo 64/2008 ze dne 27. dubna 2009).

Pokud jde o konkrétní způsoby vypořádání, stanovovala dřívější úprava jejich taxativní výčet i závazné pořadí. Nejprve měl tedy soud zkoumat možnost rozdělení společné věci, a pokud tato varianta nebyla rozumně realizovatelná, mohl věc přikázat za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Pro případ, že nikdo ze spoluvlastníků neprojevil o věc zájem, naskýtala se soudu možnost nařídit prodej věci a rozdělení výtěžku.

## Propojení staré a nové úpravy Nejvyšším soudem ČR

Pravidla vyplývající z nového občanského zákoníku pro zrušení a vypořádání spoluvlastnictví mají stejnou základní kostru. Jak je tomu však prakticky u všech právních institutů, nová úprava je o poznání podrobnější.

Nadále tedy může soud sáhnout po třech základních způsobech vypořádání, a to v následujícím

závazném pořadí: rozdělení věci, přikázání věci některému ze spoluvlastníků a prodej věci. Nově jsou však vymezeny okolnosti, za kterých soud zrušení a vypořádání neprovede. Namísto dřívějších důvodů zvláštního zřetele hodných (§ 142 odst. 2 starého občanského zákoníku) se nyní neumožňuje zrušení spoluvlastnictví v případě, že se jej spoluvlastník domáhá v nevhodnou dobu nebo k újmě některého ze spoluvlastníků (§ 1140 odst. 2 nového občanského zákoníku), nebo v případě, že jsou dány důvody pro odklad zrušení spoluvlastnictví (§ 1154 a násl. nového občanského zákoníku).

Pokud jde pak o konkrétní způsoby vypořádání, **nestanovuje již současná úprava okolnosti, ke kterým by měl soud při svém rozhodování primárně přihlížet.** To však dle mého názoru nelze považovat za nedostatek, neboť i za předchozí právní úpravy označila judikatura kritérium velikosti podílů a účelného využití pouze za jeden z více aspektů, které soud při rozhodování zohledňuje. Ve svém důsledku tak **aktuální úprava nechává soudu větší prostor pro vlastní uvážení,** avšak na druhé straně nelze očekávat, že by soud velikost podílů a účelné využití věci mohl zcela ignorovat. Pak by totiž mohly být úvahy soudu těžce odůvodnitelné a nepřiměřené.

Skutečnost, že **soudy by nadále měly postupovat při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví v zásadě stejným způsobem jako za předchozí právní úpravy,** přitom potvrdil Nejvyšší soud ČR. V rozsudku ve věci spis. zn. 22 Cdo 1450/2015 ze dne 17. června 2015 zopakoval dosavadní judikatorní výklad, podle něhož je třeba vždy vzít do úvahy hledisko velikosti podílů a účelného využití věci, přičemž však nejde o hlediska rozhodující. Komu bude věc přikázána, záleží na úvaze soudu, která může vyjít i z jiných než v zákoně výslovně uvedených kritérií, respektujících základní principy soukromého práva. Právě uvedené zásady pak dle Nejvyššího soudu ČR **platí i v poměrech nového občanského zákoníku, přičemž soud musí i nadále přihlížet k účelnému využití věci a k výši podílů spoluvlastníků.**

Dalším rozdílem oproti dřívější právní úpravě je též **širší, resp. konkrétnější vymezení důvodů, pro které nelze provést vypořádání rozdělením společné věci.** Zatímco starý občanský zákoník zapovídal rozdělení společné věci obecně v případech, kdy rozdělení není dobře možné, dle aktuální úpravy nelze věc rozdělit, pokud má jako celek sloužit k určitému účelu (§ 1142 odst. 1 nového občanského zákoníku), pokud by rozdělením zemědělského pozemku vznikly pozemky, které nebudou účelně obdělávatelné z hlediska rozlohy či možnosti stálého přístupu nebo pokud by se rozdělením věci podstatně snížila její hodnota. Podle shora citovaného rozsudku Nejvyššího soudu ČR bude přitom nutné otázku snížení hodnoty posoudit v každém případě zvlášť, **zpravidla však nebude považováno za podstatné takové snížení, které bude menší než 15 %.**

K pravidlům pro vypořádání spoluvlastnictví reálným rozdělením je pak třeba doplnit, že takovým rozdělením se míní rozdělení jedné konkrétní věci v právním smyslu, tedy typicky jednoho konkrétního pozemku. Naopak nelze z formálního hlediska za reálné rozdělení věci považovat situaci, kdy je předmětem vypořádání více samostatných věcí a soud některé (celé) věci přikáže jedné straně a zbývající věci straně druhé.

V této souvislosti však Nejvyšší soud ČR ve zmiňovaném rozhodnutí uvedl jeden podstatný a velice rozumný závěr, tedy že **i při rozhodování o zrušení spoluvlastnictví k souboru prostorově navazujících nemovitostí** musí soud dbát, aby dělení bylo z hospodářského hlediska účelné, aby bylo spravedlivé, aby některý ze spoluvlastníků nebyl dělením vážně poškozen a aby rozdělením souboru nemovitostí nebyla podstatně snížena hodnota nemovitostí. Takový postup totiž dle jeho názoru odpovídá smyslu zákona, byť nikoliv jeho doslovnému výkladu. Jinými slovy tedy Nejvyšší soud ČR vyjádřil názor, že **pokud se vypořádání týká fakticky jedné věci, která je však z formálního hlediska tvořena více samostatnými prvky (například pozemek s rodinným domem a dalším pozemkem v podobě zahrady), je třeba i na tento soubor nahlížet jako na jedinou věc.** To pak pochopitelně znamená, že by se i na tuto „hromadnou věc“ měla vztahovat shora vyjmenovaná pravidla znemožňující za určitých okolností provedení rozdělení.

## Procesní stránka

Lze konstatovat, že Nejvyšší soud ČR svým rozhodnutím elegantně vyřešil hned několik potenciálních výkladových problémů, které mohly v souvislosti s aktuální úpravou v praxi vznikat. Je přitom důležité upozornit, že tato **nová pravidla se aplikují též na probíhající soudní řízení, ačkoli byla zahájena ještě za předchozí právní úpravy**. Jak totiž Nejvyšší soud ČR připomněl, rozhodnutí ve věcech zrušení a vypořádání spoluvlastnictví jsou rozhodnutími konstitutivními, která mají za následek vznik, změnu nebo zánik právního vztahu mezi účastníky. Zásada, že pro rozhodnutí je rozhodující stav v době vydání rozhodnutí (§ 154 OSŘ), se přitom pro tento druh rozhodnutí vztahuje i na stav právní. Proto je třeba mít na paměti, že v případech, kdy soud v prvním stupni rozhodl dle dřívějších předpisů, odvolací řízení či opakované řízení v prvním stupni by se mělo již řídit aktuální právní úpravou.

Pro účastníky řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví zahájeného do 31. prosince 2013 tedy platí, že by v tomto řízení mělo být pokračováno dle současných předpisů, přičemž **soud by měl umožnit případně vznést tvrzení a důkazy, které dle dřívější úpravy nebyly významné, avšak mohou určitou relevanci vykazovat až nyní**.



**JUDr. Jakub Celerýn,**  
advokát

[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](mailto:law.office@mn-legal.eu)

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

## Další články:

- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)

- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnícké osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)