

# Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

Při rozhodování o vypořádání podílového spoluvlastnictví je třeba vzít do úvahy vždy hlediska uvedená v § 142 odst. 1 obč. zák. (byť nemusí jít o hlediska rozhodující). Soud se v rozhodnutí o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví musí vždy zabývat výší podílů spoluvlastníků a účelným využitím věci, i když jeho rozhodnutí může vyjít z jiných skutečností.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 2379/2007, ze dne 29.9.2009)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně H. K., zastoupené advokátkou, proti žalovanému L. Š., zastoupenému advokátem, o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, vedené u Okresního soudu ve Frýdku-Místku pod sp. zn. 18 C 333/2003, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 26. října 2006, č. j. 8 Co 408/2006-178, ve spojení s opravným usnesením Krajského soudu v Ostravě ze dne 19. prosince 2006, č. j. 8 Co 408/2006-187, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 26. října 2006, č. j. 8 Co 408/2006-178, ve spojení s opravným usnesením Krajského soudu v Ostravě ze dne 19. prosince 2006, č. j. 8 Co 408/2006-187, se ruší a věc se vrací Krajskému soudu v Ostravě k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Rozsudkem Okresního soudu ve Frýdku-Místku (dále jen „soud prvního stupně“) ze dne 28. února 2006, č. j. 18 C 333/2003-137, bylo zrušeno podílové spoluvlastnictví k „budově č.e. 190, postavené na parc. č. st. 2092/1 - zastavěná plocha a nádvoří, k parc. č. st. 2092/1 - zastavěná plocha a nádvoří, k parc. č. st. 2092/2 - zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 746/18 - trvalý travní porost, vše v k. ú. a Č., zapsaným na LV č. 1610 u Katastrálního úřadu pro M. k., Katastrálního pracoviště ve F.-M.“ (dále též jen „předmětné nemovitosti“) a uvedené nemovitosti byly přikázány do výlučného vlastnictví žalovaného, kterému byla uložena povinnost zaplatit žalobkyni částku 579 615,- Kč do jednoho měsíce od právního moci rozsudku (výrok I. rozsudku). Současně pak rozhodl o náhradě nákladů řízení mezi účastníky a náhradě nákladů řízení státu (výrok II. a III. rozsudku).

Na základě skutkových zjištění učinil soud prvního stupně závěr o podílovém spoluvlastnictví účastníků k předmětným nemovitostem. Žalovaný je navíc vlastníkem samostatné drobné stavby - dřevárny na pozemku parc. č. st. 2092/2 v katastrálním území Č. Obvyklá cena předmětných nemovitostí činí 772 820,- Kč. S odkazem na § 142 odst. 1 občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“) přikázal všechny vypořádávané nemovitosti do vlastnictví žalovaného, kterému uložil povinnost zaplatit žalobkyni 579 615,- Kč.

Soud prvního stupně zdůraznil, že žalovaný navrhoval zamítnutí žaloby z důvodu zachování podílového spoluvlastnictví; provedeným dokazováním však bylo prokázáno, že nejsou dány důvody hodné zvláštního zřetele, jejichž existence by mohla vést k zamítnutí žaloby, když naopak vzájemné vztahy účastníků jsou napjaté a od měsíce března 2000 mezi nimi ohledně užívání nemovitostí dochází k neshodám. S ohledem na skutečnost, že nemovitost má pouze jedno WC, menší koupelnu se sprchovým koutem s teplou a studenou vodou, menší kuchyňku, jeden společný vstup, není reálné rozdělení nemovitostí bez dalších stavebních úprav možné a přichází do úvahy pouze přikázání věci

některému ze spoluvlastníků. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že žalovaný účelněji nemovitosti využije vzhledem k tomu, že bydlí v O. a nemovitosti jsou pro něj snáze dostupné. Přihlédl též k tomu, že žalovaný vlastní u chaty samostatnou stavbu dřevárny, a pokud by nemovitosti byly přikázány žalobkyni, muselo by dojít ke zřízení věcného břemene k této stavbě, neboť by žalovaný neměl ke stavbě přístup. Žalobkyně s ohledem na vzdálenost nemovitostí od místa jejího bydliště tyto využívá málo, hledisko účelného využití věci svědčí žalovanému, který nevylučoval možnost, že mu nemovitosti budou přikázány do jeho vlastnictví a podle názoru soudu prvního stupně si mohl s ohledem na dobu trvání řízení zajistit finanční prostředky na vyplacení podílu žalobkyně. S ohledem na velikost spoluvlastnických podílů a zjištěnou obecnou cenu nemovitostí pak určil výši vypořádacího podílu částkou 579 615,- Kč a rozhodl o náhradě nákladů řízení mezi účastníky a náhradě nákladů řízení státu.

Krajský soud v Ostravě (dále jen „odvolací soud“) k odvolání žalobkyně rozsudkem ze dne 26. října 2006, č. j. 8 Co 408/2006-178, ve spojení s opravným usnesením ze dne 19. prosince 2006, č. j. 8 Co 408/2006-187, rozsudek soudu prvního stupně v části výroku, jímž bylo zrušeno podílové spoluvlastnictví k předmětným nemovitostem, potvrdil. V části výroku, kterým byly nemovitosti přikázány do výlučného vlastnictví žalovaného, jemuž byla uložena povinnost zaplatit žalobkyni vypořádací podíl, byl rozsudek soudu prvního stupně změněn tak, že předmětné nemovitosti byly přikázány do výlučného vlastnictví žalobkyně, které byla uložena povinnost zaplatit žalovanému 193 205,- Kč do jednoho měsíce od právní moci rozsudku. Odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně i ve výroci o náhradě nákladů řízení a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení.

Odvolací soud se ztotožnil se skutkovými zjištěními soudu prvního stupně a vyšel z nich při odlišném právním posouzení věci. Zdůraznil, že reálné rozdělení nemovitostí není z technického hlediska možné, bylo proto nutno zkoumat další kritéria daná § 142 obč. zák., přičemž v této části se odchýlil od závěrů soudu prvního stupně. Nemovitosti přikázal do výlučného vlastnictví žalobkyně, když zohlednil především velikost spoluvlastnického podílu žalobkyně ve výši tří čtvrtin jako zásadní hledisko při úvaze týkající se přikázání nemovitostí jednomu ze spoluvlastníků. Vzal současně v potaz i stanovisko žalovaného, který v průběhu řízení navrhoval zamítnutí žaloby a v případě, že by mu byly nemovitosti přikázány do vlastnictví, svůj souhlas podmínil tím, že by v nemovitosti nebydlel otec účastníků, a to z důvodu špatných vzájemných vztahů. Tento názor pak odvolací soud sdílel i přihlednutím ke skutečnosti, že žalovaný je výlučným vlastníkem samostatné drobné stavby - dřevárny na pozemku parc. č. 2092/2, neboť tato nemovitost nebyla předmětem vypořádání spoluvlastnictví a nemůže mít na posouzení otázky, komu ze spoluvlastníků budou nemovitosti přikázány do vlastnictví, žádný vliv.

Rozsudek odvolacího soudu napadl žalovaný dovoláním, jehož přípustnost opřel o § 237 odst. 1 písm. c) občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“) s uplatněním dovolacího důvodu nesprávného právního posouzení věci (§ 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř.). Ve vztahu ke zvolenému způsobu vypořádání podílového spoluvlastnictví nalézacím soudům dovolatel vytýkal, že vypořádávané pozemky jsou reálně dělitelné, ačkoliv soudy dospěly k opačnému závěru, přičemž jejich reálným rozdělením by bylo dosaženo účelnějšího využití všech předmětných nemovitostí. V této části dovolání dovolatel uzavřel, že soudy obou stupňů nesprávně hodnotily otázku možného rozdělení pozemků parc. č. st. 2092/1, 2092/2 a 746/18, když reálné rozdělení těchto pozemků možné je.

Dovolatel dále vytkl odvolacímu soudu nesprávné právní posouzení věci při přikázání předmětných nemovitostí do výlučného vlastnictví žalobkyně, když tento závěr odvolací soud opřel především o kritérium velikosti spoluvlastnického podílu, zcela však pominul kritérium účelného využití věci, které je občanským zákoníkem v této souvislosti výslovně akcentováno. V této souvislosti žalovaný zdůraznil, že je výlučným vlastníkem budovy postavené na pozemku parc. č. st. 2092/2 a při odvolacím soudem zvoleném způsobu vypořádání se žalobkyně stala výlučnou vlastníkem pozemku, na kterém se nachází budova ve vlastnictví žalovaného a její pozemek je „ohrožen“ zřízením věcného

břemene přístupu podle § 151o odst. 3 obč. zák. Takové uspořádání vlastnických vztahů však nelze považovat za účelné mimo jiné vzhledem ke stávající úrovni vztahů mezi účastníky. Podle názoru žalovaného bylo možno provést vypořádání spoluvlastnictví tak, že žalobkyni by byla přikázána do vlastnictví budova č. e. 190 a pozemek pod touto budovou parc. č. 2092/1, žalovanému pak pozemek parc. č. 2092/2, přičemž pozemek parc. č. 746/18 by byl mezi spoluvlastníky reálně rozdělen a oba takto nově vzniklé pozemky by umožňovaly přístup jejich majitelů z veřejně přístupných pozemků na všechny pozemky tohoto majitele. Takové uspořádání věci by pak korespondovalo požadavkům vyplývajícím z § 142 obč. zák.

Dovolatel proto navrhl zrušení napadeného rozsudku odvolacího soudu a vrácení věci tomuto soudu k dalšímu řízení za předpokladu, že dovolací soud shledá dovolání důvodným a přisvědčí závěrům dovolatele ohledně nutnosti primárně při řešení otázky komu přikázat věci ze spoluvlastnictví kritérium účelného využití věci; případně zrušení rozsudků soudů obou stupňů a vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení, jestliže dovolací soud přisvědčí závěrům žalovaného ohledně možnosti dosáhnout vypořádání spoluvlastnictví rozdělením některých ze společných věcí a přikázání ostatních věcí jednotlivým účastníkům řízení.

Žalobkyně navrhla zamítnutí dovolání z důvodu věcné správnosti dovoláním napadeného rozhodnutí. Zdůraznila, že ze skutkových zjištění nalézacích soudů vyplývá jednoznačně její zájem o užívání předmětných nemovitostí, zatímco žalovaný posledních 14 let nemovitosti k rekreaci neužívá a v průběhu celého řízení nikdy netvrdil, že by nemovitosti užíval jinak, než z důvodu přístupu k objektu zvaném „dřevárna“. Ostatně v průběhu řízení žalovaný výslovně prohlásil, že trvá na zachování spoluvlastnictví s tím, že s případným přikázáním nemovitostí do svého výlučného vlastnictví souhlasil pouze v případě, že by nemovitosti neužíval otec účastníků J. Š. Odvolací soud proto nepominul hledisko účelného využití věci při rozhodování, kterému z účastníků přikáže nemovitosti do výlučného vlastnictví, neboť vycházel z tvrzení samotného žalovaného o požadavku na zachování spoluvlastnictví, resp. o podmíněnosti přikázání nemovitostí do jeho výlučného vlastnictví absencí užívání nemovitostí otcem účastníků.

K dovolatelově námitce ohledně postupu soudů, které nezkoumaly možnost rozdělení pozemků žalobkyně namítala, že způsob „dělení“ navržený žalovaným, kterému by byl přikázán do výlučného vlastnictví pozemek parc. č. st. 2092/2, na němž stojí „dřevárna“ nepřicházel do úvahy již z toho důvodu, že žalovaný v průběhu řízení neprojevil vůli stát se vlastníkem nemovitostí a pozemek mu proti jeho vůli nemohl být přikázán. Ve vyjádření pak žalobkyně konkretizovala svůj nesouhlas s návrhem na rozdělení pozemku parc. č. 746/18, neboť žalovanému jde toliko o zajištění přístupu ke „dřevárně“; mezi účastníky ovšem probíhá soudní řízení o určení spoluvlastnického práva ke „dřevárně“, které doposud není skončeno. Navíc uvedený pozemek je funkčně a prostorově spjat s ostatními vypořádávanými pozemky a budovou tak, že by nikdy nemohl být rozdělen, aby při respektování výše podílů z něj mohly vzniknout dva samostatné pozemky o stejném účelu využití.

Podle čl. II. – přechodná ustanovení, bodu 12 zákona č. [7/2009](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, účinného od 1. 7. 2009 (vyjma ustanovení čl. I bodů 69, 71 a 100, ustanovení čl. XIII a ustanovení čl. XVII bodu 1, která nabývají účinnosti 23. 1. 2009), dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vyhlášeným (vydaným) přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů; užití nového ustanovení § 243c odst. 2 tím není dotčeno.

Dovolací soud proto při projednání dovolání postupoval podle občanského soudního řádu ve znění účinném do novely provedené zákonem č. [7/2009](#) Sb., neboť napadené rozhodnutí odvolacího soudu bylo vydáno dne 26. října 2006.

Podle § 237 odst. 1 o. s. ř. dovolání je přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení

odvolacího soudu, a) jimiž bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé, b) jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, kterým soud prvního stupně rozhodl ve věci samé jinak než v dřívějším rozsudku (usnesení) proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil, c) jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

Dovolatel v dovolání odvolacímu soudu vytýká nesprávné právní posouzení věci pokud jde o možnost rozdělení pozemků parc. č. st. 2092/1, 2092/2 a 746/18. Dovolatel však tvrzení o dělitelnosti uvedených pozemků uplatnil až v podaném dovolání, k čemuž dovolací soud ve smyslu § 241a odst. 4 o. s. ř. nemohl přihlížet.

Ve vztahu k tvrzenému nesprávnému právnímu posouzení věci ohledně posouzení kritérií rozhodných pro úvahu, kterému z účastníků mají být vypořádávané nemovitosti přikázány, je dovolání přípustné ve smyslu § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř., neboť odvolací soud oproti soudu prvního stupně přikázal nemovitosti do výlučného vlastnictví žalobkyně.

Podle § 142 odst. 1 obč. zák. nedojde-li k dohodě, zruší spoluvlastnictví a provede vypořádání na návrh některého spoluvlastníka soud. Přihlédne přitom k velikosti podílů a účelnému využití věci. Není-li rozdělení věci dobře možné, přikáže soud věc za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům; přihlédne přitom k tomu, aby věc mohla být účelně využita. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud její prodej a výtěžek rozdělí podle podílů.

Z uvedeného zákonného ustanovení vyplývá, že předpokladem pro přikázání vypořádávané věci do výlučného vlastnictví některého z dosavadních spoluvlastníků je skutečnost, že spoluvlastník s tímto přikázáním souhlasí, resp. chce, aby mu věc byla do vlastnictví přikázána (§ 142 odst. 1 věta čtvrtá a contrario). Přichází-li do úvahy přikázání věci více dosavadním spoluvlastníkům, je soud při úvaze, kterému ze spoluvlastníků věc přikáže, povinen přihlédnout k velikosti spoluvlastnických podílů a účelnému využití věci. Jestliže však v průběhu řízení vyjde najevo, že věc může být přikázána do výlučného vlastnického pouze jediného z dosavadních spoluvlastníků (např. z důvodu, že druhý ze spoluvlastníků nemá o přikázání věci zájem) a soud neshledá důvody pro výjimečné zamítnutí žaloby o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví z důvodů hodných zvláštního zřetele (§ 142 odst. 2 obč. zák.), stává se hledisko účelného využití věci pro rozhodnutí nerozhodným právě z toho důvodu, že účelné využití věci nelze poměřovat ve vztahu k více dosavadním spoluvlastníkům.

Z dosavadní judikatury (od níž neshledal dovolací soud důvodu se odchýlit ani v souzené věci) vyplývá, že při rozhodování o vypořádání podílového spoluvlastnictví je třeba vzít do úvahy vždy hlediska uvedená v § 142 odst. 1 obč. zák. (byť nemusí jít o hlediska rozhodující). Soud se v rozhodnutí o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví musí vždy zabývat výší podílů spoluvlastníků a účelným využitím věci, i když jeho rozhodnutí může vyjít z jiných skutečností (k tomu srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. července 2005, sp. zn. 22 Cdo 1914/2004, uveřejněné v časopise Soudní rozhledy 2005, č. 12, str. 451 nebo usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7. září 2006, sp. zn. 22 Cdo 1900/2005, uveřejněné v časopise Právní rozhledy, 2007, č. 4, str. 152).

Z odůvodnění rozsudku odvolacího soudu se podává, že při úvaze o přikázání věci zohlednil spoluvlastnický podíl žalobkyně a procesní stanovisko žalovaného ke způsobu vypořádání, není však zřejmé, jakým způsobem odvolací soud promítl do svého rozhodnutí hledisko účelného využití věci, případně proč k tomuto hledisku nepřihlédl. Jestliže tedy odvolací soud opomenul při svém rozhodování posouzení účelného využití věci, spočívá jeho rozhodnutí na nesprávném právním posouzení věci a dovolací důvod byl žalovaným uplatněn právem.

Byl-li odvolací soud veden úvahou - byť to z jeho rozhodnutí výslovně nevyplývá - že v souzené věci nebylo nutno k tomuto hledisku přihlídnout s ohledem na stanovisko žalovaného, který navrhoval zamítnutí žaloby, případně vázal svůj zájem o přikázání předmětných nemovitostí na podmínku spočívající v opuštění nemovitostí otcem účastníků, tj. vzhledem k nezájmu žalovaného o přikázání předmětných nemovitostí do výlučného vlastnictví žalovaného, pak ani a s tímto závěrem se dovolací soud nemohl ztotožnit.

Je skutečností, že odvolacím soudem uvažované procesní stanovisko žalovaného bylo jím prezentováno u jednání konaného dne 4. listopadu 2004 v řízení před soudem prvního stupně, odvolací soud však přehlédl, že žalovaný následně v rámci závěrečného přednesu u jednání konaného dne 20. února 2006 navrhoval přikázání nemovitostí do svého výlučného vlastnictví. Toto své změněné procesní stanovisko pak žalovaný jednoznačně potvrdil ve vyjádření k odvolání žalobkyně ze dne 24. května 2006, kdy učinil odvolací návrh, aby všechny vypořádávané nemovitosti byly přikázány do jeho výlučného vlastnictví a toto své procesní stanovisko zopakoval i u jednání odvolacího soudu konaného dne 26. října 2006. Přestože žalovaný svůj zájem o přikázání nemovitostí uplatnil již v řízení před soudem prvního stupně, pro úplnost dovolací soud dodává, že systémem neúplné apelace není dotčena možnost případné změny dosavadního procesního stanoviska ohledně způsobu vypořádání, neboť nejde o uplatnění nových skutečností či důkazů, ale toliko o vyjádření procesního postoje k žalobě druhého z účastníků. Byť by tedy odvolací soud neakceptoval změnu procesního stanoviska žalovaného vyjádřenou již v řízení před soudem prvního stupně, musel by přihlídnout k procesnímu stanovisku žalovaného uplatněnému v průběhu odvolacího řízení.

Dovolání tak je důvodné. Dovolací soud proto napadený rozsudek odvolacího soudu podle § 243b odst. 2, 3 věta první ve spojení s § 242 odst. 2 písm. d) o. s. ř. zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení, v němž je odvolací soud vázán vysloveným právním názorem dovolacího soudu ve smyslu § 243d odst. 1 věta první o. s. ř.

V dalším řízení bude na odvolacím soudu, aby se zabýval také v dovolání tvrzenou možností rozdělení pozemků, které jsou předmětem vypořádání. Jestliže totiž dovolací soud zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu v plném rozsahu, musí se soud zabývat v dalším řízení prvním ze zákonných způsobů vypořádání, jímž je rozdělení věci. Dovolací soud pouze doplňuje, že soud prvního stupně v odůvodnění rozsudku dospěl k závěru o „reálné nedělitelnosti“ nemovitostí toliko s odkazem na technické parametry budovy č. e. 190, přičemž je zřejmé, že tato skutečnost nevypovídá o možném dělení vypořádávaných pozemků. Ze skutkových zjištění uvedených v rozsudku soudu prvního stupně se pak nepodávají žádné skutečnosti, z nichž by bylo možno usuzovat na dělitelnost či nedělitelnost pozemků. Odvolací soud pak bez dalšího konstatoval, že „reálné rozdělení nemovitostí není z technického hlediska možné“, aniž by tento svůj závěr opřel o jakákoliv skutková zjištění.

Při úvaze o reálném rozdělení pozemků poukazuje dovolací soud na aktuální judikatorní závěr, jehož použitelnost není v dané věci bez dalšího vyloučena, podle kterého by soud rozhodující o reálném rozdělení určitého pozemku neměl přistupovat k takové variantě rozdělení, jejímž důsledkem by byla bez dalšího ztráta dosavadního přístupu k jiné nemovitosti v zachovaném vlastnictví (i spoluvlastnictví) některého z účastníků (k tomu srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. dubna 2009, sp. zn. 22 Cdo 1476/2008, uveřejněný na internetových stránkách Nejvyššího soudu - [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

V případě závěru o nemožnosti rozdělení předmětných nemovitostí bude nutno se zabývat splněním podmínek pro přikázání nemovitostí některému ze spoluvlastníků z pohledu všech hledisek rozhodných pro vypořádání. V této souvislosti dovolací soud podotýká, že bude nutno se vypořádat i s okolností naznačenou žalobkyní ve vyjádření k dovolání, že u Okresního soudu ve Frýdku-Místku pod sp. zn. 19 C 223/2006 probíhá řízení o určení spoluvlastnického práva žalobkyně k „dřevárce“, tj. k objektu, který se nachází na jednom z pozemků, jenž je předmětem řízení, přičemž podle zápisu

v katastru nemovitostí svědčí vlastnického právo k uvedenému objektu žalovanému, což výslovně zdůraznil i odvolací soud v odůvodnění svého rozhodnutí.

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

## Další články:

- [Tarifní hodnota](#)
- [Nepoložení předběžné otázky Soudnímu dvoru EU](#)
- [Koupě nemovité věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předkupní právo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušování řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)