

**Západočeská univerzita v Plzni**

**Fakulta právnická**

Katedra občanského práva

**Diplomová práce**

**Spoluvlastnictví s důrazem na jeho zrušení a vypořádání**

**Zpracoval:** Filip Šimarek

**Vedoucí diplomové práce:** JUDr. Radek Spurný

**Plzeň 2022**

### **Čestné prohlášení**

„Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracovával samostatně, a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal způsobem ve vědecké práci obvyklým.“

V Plzni dne 31.3.2022

.....

Filip Šimarek

## **Poděkování**

Tímto bych chtěl poděkovat JUDr. Radku Spurnému za rady a připomínky, které mi poskytl při vypracování této diplomové práce. Taktéž bych chtěl poděkovat Nikole Kadlecové která mi pomohla s formátováním práce. Rovněž bych chtěl poděkovat Sofii Dahlströmové za kontrolu textu anglického resumé.

## OBSAH

Úvod .....	1
1. Východiska a historické souvislosti úpravy spoluvlastnictví .....	2
1.1 Římská éra .....	3
1.1.1 Domáci společenství .....	3
1.1.2 Consortium erecto non cito .....	4
1.1.3 Condominium .....	5
2. Obecně o vlastnictví a spoluvlastnictví .....	7
3. Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví .....	13
3.1 Obecně o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví .....	13
3.2 Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků .....	15
3.2.1 Potvrzení o vypořádání .....	15
3.2.2 Omezení při uzavření dohody .....	17
3.3 Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozhodnutím soudu .....	18
3.3.1 Možné způsoby a závaznost pořádní jednotlivých způsobů vypořádání ..	18
3.3.2 Nepoctivost při nabytí podílu a její vliv na zrušení a vypořádání .....	19
3.4 Limitace zrušení spoluvlastnictví .....	20
3.4.1 Nevhodná doba a újma některého ze spoluvlastníků .....	20
3.4.2 Újma třetí osoby, jako okolnosti bránící zrušení a vypořádání .....	21
3.4.3 Odklad zrušení spoluvlastnictví .....	21
3.5 Řízení před soudem .....	21
3.5.1 Nemožnost užití mezitímního rozsudku .....	22
3.5.2 Věcná a místní příslušnost soudu .....	22
3.5.3 Základní procesní princip, charakter rozhodnutí, rozsah dokazovaných skutečností, princip procesního úspěchu .....	23
4. Reálné rozdělení věci .....	23
4.1 Podmínky pro rozdělení věci .....	23
4.1.1 Fyzická dělitelnost .....	23
4.1.2 Nákladné rozdělení věci .....	24
4.1.3 Společné listiny a účel věci .....	26
4.1.4 Podstatné snížení hodnoty .....	26
4.2 Nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílů spoluvlastníků .....	27
4.3 Zřízení věcného práva soudem při rozdělení společné věci .....	28
4.4 Ochrana třetích osob při rozdělení společné věci .....	29
4.5. Reálné rozdělení společné nemovitosti rozdělením na bytové jednotky .....	30
4.5.1 Mezilidské vztahy spoluvlastníků jako faktor, který má vliv na možnost rozdělení domu na jednotky .....	31
4.5.2 Shrnutí .....	32
5. Přikázání věci .....	33
5.1 Kritéria pro prikázání věci .....	33
5.2 Solventnost spoluvlastníka, jemuž má být věc prikázána .....	37
5.2.1 Formy solventnosti .....	38
5.2.2 Určení lhůty k plnění .....	38
5.2.3 Situace, kdy jsou všichni spoluvlastníci solventní .....	39
5.3 Náhrada za prikázání spoluvlastnický podíl .....	39
5.3.1 Výše náhrady za spoluvlastnický podíl .....	40
5.3.2 Modifikace náhrady za spoluvlastnický podíl .....	40

5.3.3 Snížení náhrady za přikázaný spoluvlastnický podíl.....	40
5.3.4 Nepřiznání přiměřené náhrady.....	41
6. Prodej věci .....	43
6.1 Zákonný režim dražby .....	44
6.2 Dražba věci pouze mezi spoluvlastníky .....	45
7. Širší vypořádání .....	47
7.1 Nemožnost započtení pohledávek .....	50
8. Vybraná judikatura ve věcech zrušení a vypořádání spoluvlastnictví .....	52
8.1 Použitelnost judikatury k OZ 1964 po 1.1.2014 při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví .....	52
8.2 Aplikace nové právní úpravy .....	53
8.3 Vliv žaloby na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví na dohodu o užívání společné věci .....	54
8.4 Rozkol Ústavního soudu ve věci náhradě nákladů řízení ve sporech o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.....	55
9. Komparace právní úpravy ve starém a novém občanském zákoníku .....	60
10. Úvahy de lege ferenda .....	62
10.1 Co když strany nechtějí dělení věci a budou souhlasit přímo s přikázání věci či jejím prodejem?.....	62
10.2 Kritika aspektů rozhodných pro přikázání věci .....	63
Závěr .....	64
Resumé .....	66
Seznam použitých zkratk .....	67
Seznam použitých zdrojů a literatury .....	68
Přílohy.....	71

# Úvod

Právo vlastnit majetek a právo na jeho ochranu je jedním ze základních lidských práv každé osoby zaručeným čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, jež je součástí ústavního pořádku České republiky. Vlastnictví chápeme tedy jako přirozené právo jednotlivce, základ jeho svobod a rozvoje soukromé iniciativy. To, co bude dále řečeno v této práci o pojmu vlastnictví, platí obdobně i pro spoluvlastnictví, protože i spoluvlastnictví je nepochybně vlastnictví.

Tato práce se bude věnovat spoluvlastnictví a to s důrazem na jeho zrušení a vypořádání. Je třeba si uvědomit, že možná až polovina dospělých obyvatel Česka, která vlastní nějakou nemovitost, tuto nemovitost s někým dalším spoluvlastní. Nejčastěji se svým příbuzným nebo jako člen společenství vlastníků bytových jednotek. Každý tak dobře zná, jak je mnohdy obtížné spravovat nemovitost s ostatními spoluvlastníky a jak máme všichni na společnou věc jiný názor. Však se také v právnické obci traduje, že spoluvlastnictví je ďáblův vynález.

Zmíněné rozpory je nejlépe řešit vzájemnou domluvou a kompromisním řešením, ale život není jen idylický a tak často jediným řešením problémů je možnost spoluvlastnictví zrušit. Nabízí se mnoho způsobů zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Jedním z nich je odprodej věci druhému spoluvlastníku, reálné rozdělení věci či společný prodej a rozdělení výtěžku z tohoto prodeje. Všem těmto způsobům zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se bude věnovat podrobně tato práce.

Společnému jmění manželů, ač jde také o určitý typ spoluvlastnictví, se tato práce nebude věnovat, neboť by práce byla příliš obsáhlá.

Při tvorbě této práce byla použita zejména metoda popisná.

# 1. Východiska a historické souvislosti úpravy spoluvlastnictví

Ačkoliv je tato diplomová práce zaměřena s důrazem na zrušení spoluvlastnictví, je třeba se věnovat i spoluvlastnictví jako takovému. S tím souvisí i jeho historický právní vývoj. Právo je odrazem společnosti a ta je v každé dějinné epoše rozdílná a kolísavá. V historii ale nalezneme i cenné momenty paralel, kdy dávná právní kultura je soudobému právu tak blízká, že nabízí řešení či užitečný návod, jak se praktickým otázkám dneška stavět. Nejinspirativnější je právní úprava v období římského impéria a proto se budu věnovat v historickém exkursu právě tomuto údobí. Uvědomíme si, že i když je tato doba neuvěřitelně vzdálená, tito lidé řešili obdobné problémy jako my, jen byli oblečení v dobovém ošacení. V této práci není možné nastínit historii spoluvlastnictví ani spoluvlastnictví jako institut vyčerpávajícím způsobem, protože rozsah této problematiky je tak rozsáhlý, že by to vydalo na několik diplomových prací. Snažil jsem se vybrat pouze to, co z mého pohledu pokládám za nejdůležitější a nejzajímavější. O to obsáhlejší jsou kapitoly věnované zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.

Institut spoluvlastnictví doprovází lidstvo prakticky celými jeho právními dějinami.<sup>1</sup> Český právní řád vychází z kontinentálního typu právní kultury (konkrétně do románsko-germánského okruhu). Počátky kontinentálního typu jsou založeny pod vlivem římsko právní tradice a přirozeně právní teorie v její racionalistické podobě na přelomu 18. a 19. století.<sup>2</sup> A právě proto, že se římské právo stalo trvalou složkou naší právní kultury, bych rád v historickém úvodu začal úpravou spoluvlastnictví a jeho rozdělení a vypořádání v římském právu.

---

<sup>1</sup> KRÁLÍK, Michal. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2011. Beckova edice právní instituty., s. 1 - 3

<sup>2</sup> GERLOCH, Aleš. Teorie práva. 6., aktualiz. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013., s. 106

## 1.1 Římská éra

Institut spoluvlastnictví se objevuje již v éře římského práva. Úpravu vlastnictví a jeho rozdělení můžeme nalézt v Zákoně 12 desek (na 6. desce společně s držbou), což je nejstarší kodifikace římského práva z poloviny 5. století př. n. l.<sup>3 4 5</sup>

Vývoj římského spoluvlastnictví lze rozdělit do tří etap v tomto pořadí:<sup>6</sup>

- a) nejstarší formou bylo tzv. **domáci společenství**
- b) dále *consortium ercto non cito*
- c) *condominium*

### 1.1.1 Domáci společenství

Ve vývoji spoluvlastnictví v římské éře jest **domáci společenství** formou nejstarší. Toto spoluvlastnictví bylo založeno na příslušnosti rodin (*familia*) k rodům (*gentes*) jejichž členové využívali společně všech výhod plynoucích z takovýchto věcí (v tomto případě se jednalo o pozemky). Všichni členové rodu byli oprávněni nakládat s věcmi, které tvořili rodinný majetek (*res familiares*). Členové rodu byli v postavení bezpodílových vlastníků.

Tento druh spoluvlastnictví odchází v průběhu 6. století př. n. l., kdy byla půda přidělena a rozdělena (*divisa et adsignata*) jednotlivým otcům rodin.<sup>7</sup>

---

<sup>3</sup> Jednalo se o dvanáct bronzových desek, které byly vystaveny na Foru Romanu.

<sup>4</sup> SKŘEJPEK, Michal. Římské soukromé právo: systém a instituce. 2. upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016, s. 25

<sup>5</sup> KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. Římské právo. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C.H. Beck dot. 1. vyd.). Praha: C.H. Beck, 1997, s. 15

<sup>6</sup> SKŘEJPEK, Michal. Římské soukromé právo: systém a instituce. 2. upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016, s. 114 - 115

<sup>7</sup> SKŘEJPEK, Michal. Římské soukromé právo: systém a instituce. 2. upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016, s. 114 - 115



## 1.1.2 Consortium erecto non cito

Pro lepší chápání tohoto starobylého druhu spoluvlastnictví, známou v době počátků republiky, je nutné věnovat pozornost římskému právu dědickému, respektive spoludědicům a jejich postavení.

Dle dědických podílů se mezi spoludědice dělil z pozůstalosti veškerý majetek, který mohl být reálně rozdělen.<sup>8 9</sup> Pro majetek, který byl obsažen v pozůstalosti a reálně dělitelný být nemohl, vzniká mezi dědici společenství, takzvané *consortium erecto non cito*, který byl vývojovým východiskem pro právní konstrukci dvou institutů římského práva. Těmito dvěma instituty bylo spoluvlastnictví a společenská smlouva.<sup>10</sup> Kincl k tomuto společenství uvádí následující: „Jednalo se o pospolitost bratří, kteří po smrti otce rodiny se neoddělovali a žili v jakémsi nedílu či záduze”<sup>11</sup>

*Consortium erecto non cito*<sup>12</sup> je zvláštní formou majetkového společenství, přechodová forma mezi bezpodílovým a podílovým spoluvlastnictvím. Každý *consortes* byl představitelem celého konsorcia, taktéž měl ke společnému majetku dispoziční právo, stejně tak jako možnost žádat o soudní ochranu.<sup>13</sup>

Majetkové společenství spoludědiců nemuselo být trvalé. Takto vzniklý spoluvlastnický vztah bylo možné zrušit pomocí žaloby *actio familiae erciscunduae*.<sup>14</sup> Žaloba byla zaručena Zákoníkem dvanácti desek a mohl jí podat kterýkoli ze členů tohoto majetkového společenství. Touto žalobou bylo zahajováno řízení, ve kterém každý z účastníků byl v zároveň v postavení žalobce

---

<sup>8</sup> Toto logické pravidlo bylo zakotveno již ze Zákona dvanácti desek.

<sup>9</sup> SKŘEJPEK, Michal. Římské soukromé právo: systém a instituce. 2. upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016, s. 218

<sup>10</sup> KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. Římské právo. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C.H. Beck dot. 1. vyd.). Praha: C.H. Beck, 1997, s. 300 - 301.

<sup>11</sup> tamtéž s. 300 - 301.

<sup>12</sup> Rozlišujeme dva druhy konsorcia: *consortium fraturum suorum* - vzniká na v důsledku dědické sukcese a *consortium ad exemplum fratrum suorum* - vzniká uměle, respektive na základě dohody.

<sup>13</sup> SKŘEJPEK, Michal. Římské soukromé právo: systém a instituce. 2. upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016, s. 115

<sup>14</sup> KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK, Michal. Římské právo. Praha: C. H. Beck, 1995. ISBN 80-7179-031-1. s. 301

i žalovaného (bylo to takzvané *iudicium duplex*).<sup>15</sup> Takto se spoluvlastnické vztahy, vzniklé dědickou posloupností, změnil v individuální vlastnictví a pozůstalost byla rozdělena. V rámci tohoto řízení bylo možné také rozhodnout i o vzájemných nárocích dědiců, které vznikly v době, kdy mezi nimi trvalo toto spoludědické společenství (například náhradu nákladů vynaložených na pozůstalostní věci).<sup>16</sup>

### 1.1.3 Condominium

Koscorcium vznikalo v primitivních hospodářských poměrech a mělo zvláštní rysy, například jeden ze společníků konsocrcia mohl platně rozhodovat za všechny ostatní. Lze si představit, že toto řešení spoluvlastnickým vztahů bylo velmi těžkopádné, proto se časem vyvinula nová forma spoluvlastnictví, takzvané condominium či communio. Tato forma spoluvlastnictví a způsoby jeho rozdělení, má nejbliže k právu, které známe dnes.<sup>17</sup>

Condominium je založeno na myšlence podílového spoluvlastnictví, kdy jednotlivé díly (*pars*) jsou ideální části celku. Každý ze spoluvlastníků může nakládat se svým dílem, aniž by měnil postavení ostatních. Výše spoluvlastnických podílů je vyjádřena v procentech nebo zlomkem. Se svým podílem může spoluvlastník nakládat volně. Nakládání společnou věcí, jehož účinky postihuje věc jako celek, vyžadovalo zásadně souhlasné vůle všech spoluvlastníků (princip většiny se počal uplatňovat až v justiniánském právu). Rozeznáváme dva druhy vzniku spoluvlastnictví: společenskou smlouvou (*societas*) - takzvané *communio voluntaria*, a dědickou sukcesí - takzvané *communio incidens*, tedy společenství, do kterého se členové dostali bez vlastní vůle.<sup>18</sup>

---

<sup>15</sup> tamtéž s. 301

<sup>16</sup> tamtéž s. 301

<sup>17</sup> tamtéž s. 257

<sup>18</sup> SKŘEJPEK, Michal. Římské soukromé právo: systém a instituce. 2. upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016, s. 116

Tento spoluvlastnický vztah bylo možné zrušit a vypořádat dvěma způsoby, a to na základě vzájemné dohody (nešlo uskutečnit bez souhlasu všech spoluvlastníků) nebo soudním rozhodnutím vydaným na základě podání žaloby *actio communi dividundo*.<sup>19</sup> Tato žaloba původně vedla vždy ke zrušení spoluvlastnictví, účastníci na obou stranách sporu zároveň postavení žalobce i žalovaného (*iudicium duplex*). Při jejím projednání rozdělil soudce mezi spoluvlastníky věci, které byly dělitelné. Věci nedělitelné soud přiřkl některému ze spoluvlastníků a ostatním přiznal náhradu odpovídající jeho podílu. Současně byly vyřízeny i další osobní nároky spoluvlastníků, například nároky, které měli vůči sobě navzájem z náklady vynaložených na společnou věc, rozdělení plodů a zisku. Později, v právu justiniánském bylo možno tuto žalobu užít i tak, že spoluvlastnický poměr jako celek zrušen nebyl a žalobou se pak vyřizovaly pouze vzájemné nároky mezi spoluvlastníky, případně upravovaly neshody, ke kterým mezi nimi došlo.

---

<sup>19</sup> SKŘEJPEK, Michal. Římské soukromé právo: systém a instituce. 2. upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016, s. 116

## 2. Obecně o vlastnictví a spoluvlastnictví

Vlastnictví a tedy i spoluvlastnictví je typickým příkladem věcných práv. To, co bude dále řečeno o pojmu vlastnictví, platí obdobně i pro spoluvlastnictví, protože i spoluvlastnictví je nepochybně vlastnictví.<sup>20</sup> Věcná práva spolu patří spolu s dědickým právem do skupiny absolutních majetkových práv. Věcná práva působí *erga omnes* (vůči všem) § 976 OZ a jak jejich název napovídá, věcná práva jsou vždy právem ke vztahu k určité věci (*ius in rem*), nikoliv k určité osobě (*ius in personam*).<sup>21</sup> Pouze zákon stanoví, jaká práva k majetku mají absolutní charakter. Tuto zásadu *numerus clausus* absolutních práv občanský zákoník také upravuje výslovně v § 977 OZ. Současně zákon upravuje kogentní povahu absolutních majetkových práv ve vztahu ke třetím osobám, když případná odlišná ujednání mezi stranami jsou závazná pouze mezi stranami (*inter partes*) § 978 OZ.<sup>22</sup> Tata odlišná ujednání mohou být pouze v rozsahu, který připouští zákon. Typickým příkladem je dohoda a užívání společné věci, kde si spoluvlastníci mohou konkretizovat správu společné věci. Správu se společnou věcí může upravit také soud svým rozhodnutím<sup>23</sup>

Věcná práva lze třídit do více skupin.<sup>24</sup> Jednou ze skupin věcných práv tvoří věcná práva k věci vlastní (*iura in rem sua - propria*). Sem patří vlastnické právo jako základní (v teorii někdy označované jako mateřské) přirozené věcné právo. Ve vlastnickém právu se promítají základní ekonomické (majetkové) poměry společnosti, je přirozené, že vlastnické právo je základem určujícím podstatu a funkce majetkového právního řádu svobodné demokratické společnosti s tržním hospodářstvím. Pro tento svůj základní společenský a právní význam

---

<sup>20</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. Občanské právo hmotné. Praha: Wolters Kluwer, 2016. s. 24

<sup>21</sup> HURDÍK, Jan. Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva. 2., aktualiz. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. s. 201-202

<sup>22</sup> HURDÍK, Jan. Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva. 2., aktualiz. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. s. 201-202

<sup>23</sup> ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THÖNDEL, A., TICHÝ, L. a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474). Wolters Kluwer, 2014., s. 339

<sup>24</sup> konkrétně dvou: věcná práva k věci vlastní a věcná práva k věci cizí

a společenskou roli je vlastnické právo *expressis verbis* chráněno ústavním pořádkem České republiky (č. 11 Listina základních práv a svobod).<sup>25</sup>

Právní matérie vlastnického práva a jeho ochrana je v ústavně právní regulaci vymezen takto: „*Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.*<sup>26</sup> *Dědění se zaručuje.*” (čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod).

Tento článek nám tedy sděluje, že vlastnictví právo náleží každé osobě a že vlastnictví je jednotným právním institutem, se shodným obsahem a způsobem ochrany bez ohledu na to kdo je vlastníkem. Nelze tedy diferencovat zvláštní druhy vlastnictví (např. státní, družstevní, soukromé, osobní) s odlišnou úpravou. Různé druhy vlastnictví s různou ochranou zde existovaly například před rokem 1989. Nepochybnou zásadou vlastnického práva je také ochrana dědění.<sup>27</sup>

Pokud si budeme klást otázku, co znamená vlastnictví, respektive spoluvlastnictví, odpověď nalezneme v občanském právu. V oblasti podústavních právních předpisů, tedy předpisů nižší právní síly, je základ právní úpravy vlastnictví a spoluvlastnictví v části třetí, hlavě druhé, dílu třetím a čtvrtém občanského zákoníku.<sup>28</sup>

Spoluvlastnictví není ale jen jedno jediné, v teorii i praxi rozlišujeme různé druhy spoluvlastnictví dle několika kritérií. Jako první a základní kritérium rozlišení druhů spoluvlastnictví je existence či neexistence spoluvlastnických podílů. V této práci se zabývám zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví, tedy v těch případech, kdy se věc dělí na spoluvlastnické podíly.

---

<sup>25</sup> Dvořák, Jan, Jiří Švestka a Michaela Zuklínová. Občanské právo hmotné. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 24

<sup>26</sup> Ústavně to platí od přijetí ústavního zákona č. 100/1990. Sb. Nerovnost ochrany majetku byla odstraněna zákonem č. 175/1990 Sb. (novela tr.z.). Novelou obč. zák. č. 509/1991 Sb. byl s účinností od 1.1.1992 zaveden jednotný pojem vlastnictví, respektive vlastnického práva. Tím vymizela hierarchizace vlastnictví na státní, družstevní a osobní zakotvená v tzv. socialistické ústavě (ústavní zákon č. 100/1960 Sb.)

<sup>27</sup> Listina základních práv a svobod: komentář. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s. 300-305

<sup>28</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela Zuklínová. Občanské právo hmotné. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 28

Nauka hovoří o tomto spoluvlastnictví jako o „podílnictví“ a subjektech tohoto vztahu jako o „podílících”.<sup>29</sup>

Podle ustanovení § 1115 odst. 1 občanského zákoníku je definice spoluvlastníka tato: „*Osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společné, jsou spoluvlastníky.*”

Ustanovení o podílovém spoluvlastnictví upravují situaci, kdy vlastnické právo k věci náleží alespoň dvěma osobám. Zákon také hovoří pouze o „osobách” - ve spoluvlastnickém vztahu mohou být tedy jak fyzické, tak právnické osoby. Právo k věci je děleno mezi vícero podílníků, aniž by došlo k dělení věci samotné. Jedná se o dělení ideální (myšlené) - žádnému ze spoluvlastníků nenáleží výhradní právo k žádné konkrétní části věci.<sup>30 31</sup> Skvěle to ilustruje Randa, když uvádí ve své publikaci: „*Ten, jemuž náleží polovice domu, nemůže o sobě ani nejmenším kamínkem vládnouti; vždyť jest právo ke každému atomu všem společné*”.<sup>32</sup> Podílníkům toto ale nebrání, aby se dohodli na reálném způsobu užívání společné věci.<sup>33</sup>

Jak bylo řečeno výše, na spoluvlastnictví se uplatní obdobná ustanovení spadající pod individuální vlastnictví. To například znamená, že předmětem spoluvlastnického práva jsou věci v právním slova smyslu (§ 489 OZ). Předmětem spoluvlastnického práva mohou být věci hmotné (nemovitě i movité), věci nehmotné (patenty, licence, autorská práva) či jiná práva věcná (držba, služebnosti apod.).<sup>34</sup>

---

<sup>29</sup> DVORÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. Občanské právo hmotné. 2., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016. s. 74

<sup>30</sup> Švestka Jiří, Dvořák Jan, Fiala Josef a kolektiv - Komentář - Svazek III (absolutní majetková práva). 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 330

<sup>31</sup> DVORÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. Občanské právo hmotné. 2., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016. 978-80-7478-935-9 s. 71 - 72

<sup>32</sup> Randa: Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém, 1923. s. 47

<sup>33</sup> Švestka Jiří, Dvořák Jan, Fiala Josef a kolektiv - Komentář - Svazek III (absolutní majetková práva). 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 328 - 330

<sup>34</sup> Švestka Jiří, Dvořák Jan, Fiala Josef a kolektiv - Komentář - Svazek III (absolutní majetková práva). 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014., s. 335

Stejně tak podstata vzniku spoluvlastnictví stojí na obdobných právních skutečnostech jako vlastnické právo individuální. Vzniká tedy jak originárním způsobem (kupříkladu vydržením či přivlastnění více osobami nebo přírůstkem), tak i derivativně (například děděním). Typickým právním důvodem vzniku spoluvlastnictví je však právní jednání (zejména smlouva). V úvahu přichází nabytí i na základě rozhodnutí orgánů veřejné moci (soudním rozsudkem). Vyloučit nelze ani nabytí spoluvlastnictví náhodnou událostí (např. smísením - § 1078 a násl. OZ).<sup>35 36</sup>

Je důležité uvést, že vlastnické právo neznamena bezbřehou možnost nakládat individuálně určenou věcí bez ohledu na zájmy jiných osob soukromého práva anebo zájmy společnosti jako celku.<sup>37 38</sup> Pro demokratický právní stát, který musí plnit v moderní společnosti řadu veřejných úkolů, jsou tudíž charakteristická i určitá omezení vlastnického práva a jeho výkonu. To znamená, že svoboda spoluvlastníka, je omezena právy ostatních spoluvlastníků, stejně tak zájmy společnosti jako celku.<sup>39 40</sup> Konkrétním vlastnickým omezením je věnována značná pozornost v občanském zákoníku v § 1012 až § 1023.

Rozsah spoluvlastnického práva upravuje ustanovení § 1117 OZ. Z něho se dozvíme, že každý ze spoluvlastníků má právo k celé věci. Toto právo spoluvlastníka ale není neomezené, jako je tomu u vlastníka výlučného.<sup>41</sup> Ačkoli dle § 1123 OZ spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle, nemá plné panství nad věcí, protože v nakládání s věcí náležející do spoluvlastnictví je omezen právy ostatních spoluvlastníků.<sup>42</sup> Lze to vyjádřit i tak,

---

<sup>35</sup> Švestka Jiří, Dvořák Jan, Fiala Josef a kolektiv- Komentář - Svazek III (absolutní majetková práva). 1.vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014., s. 328

<sup>36</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela Zuklínová. Občanské právo hmotné. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 71-73

<sup>37</sup> například (§ 1037 OZ), Článek 11 odst. 4 LZPS

<sup>38</sup> zde pracujeme s neurčitými právními pojmy jako veřejný či obecný zájem, veřejné blaho atd.

<sup>39</sup> Švestka Jiří, Dvořák Jan, Fiala Josef a kolektiv- Komentář - Svazek III (absolutní majetková práva). 1.vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014., s. 328 - 330

<sup>40</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela Zuklínová. Občanské právo hmotné. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 978-80-7478-935-9 s. 24 - 26

<sup>41</sup> Švestka Jiří, Dvořák Jan, Fiala Josef a kolektiv- Komentář - Svazek III (absolutní majetková práva). 1.vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014., s. 328 - 330

<sup>42</sup> Švestka Jiří, Dvořák Jan, Fiala Josef a kolektiv- Komentář - Svazek III (absolutní majetková práva). 1.vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014., s. 328 - 330

že svoboda vlastnického práva vlastníka je omezena vlastnickou svobodou jiných osob.<sup>43</sup>

Stejně tak je svoboda vlastnického práva limitována svobodou společnosti jako celku (teorie hovoří o sociální funkci vlastnického práva,<sup>44</sup> respektive o povinnostech zatěžujících vlastníka věci). Z této ideje vychází i Listina základních práv a svobod, která stanoví, že „*Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.*“ (čl. 11 odst. 3 Listiny).<sup>45</sup>

Shodně i ÚS uvádí ve svém nálezu: „*Vlastnictví neznamena tedy absolutní svobodu vlastníka při výkonu jednotlivých oprávnění, jež tvoří obsah vlastnického práva a vlastnické právo proto není v tomto smyslu právem absolutním*“.<sup>46</sup>

Ohledně předkupního práva ve spoluvlastnictví, lze jen poznamenat, že úprava předkupního práva se měnila od nabytí účinnosti nového občanského zákoníku dvakrát. Poslední úprava (druhá novela) nabila účinnosti 1.7.2020 a vrátila do našeho občanského práva původní stav, který zde existoval k 1.1.2014. To znamená, zákonné předkupní právo spoluvlastníků při dispozicích s podíly je zde pouze v případech, které jsou upraveny v § 1124 a § 1125 § OZ. Jsou to výjimečně případy zákonného předkupního práva.

Touto kapitolou jsme si tedy došli k závěru, že spoluvlastnictví znamená stav, kdy k určité věci přísluší vlastnické právo více osobám. Tyto osoby o věc spravují dohromady a rozhodují, jak s ní naloží. Správa věci a nakládání s ní je omezena jak právy ostatních spoluvlastníků, tak i zájmy celé společnosti. Míra účasti na správě je vyjádřena velikostí podílu spoluvlastníka a je vyjádřen jako

---

<sup>43</sup> jednoduše řečeno citátem Johna Stuarta Milla: „*Svoboda jednoho končí tam, kde začíná svoboda druhého.*“

<sup>44</sup> Listina základních práv a svobod: komentář. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s. 312

<sup>45</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela Zuklínová. Občanské právo hmotné. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 24

<sup>46</sup> Nález Ústavního soudu sp. zn. II.ÚS 2144/14 ze dne 4. 2. 2016



podíl ideální. Velikost těchto podílů je zásadní pro hlasování a velikosti rozdělení plodů z věci. Předmětem spoluvlastnictví jsou zásadně pouze věci v právním smyslu. Právní materií spoluvlastnictví naležeme jak na ústavní úrovni, tak především v občanském zákoníku.

## 3. Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

### 3.1 Obecně o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

Spoluvlastnictví sebou může nést spoustu úskalí. Správa společné věci není snadná otázka, zvláště pokud si nevybereme spoluvlastníky vlastním právním jednáním, ale jsou nám přisouzeny například v rámci dědického řízení. Nejednou při výkonu spoluvlastnictví dochází ke konfliktům mezi individuálními podílčníky.<sup>47</sup> Tomuto tvrzení dává za pravdu Králík, když uvádí ve své publikaci: „...*spoluvlastnictví přináší v praktickém životě značné množství problémů.*”<sup>48</sup> Konflikty se správou společné věci sice může řešit soud, ale toto východisko může být nákladné a táhlé, zvláště v případech, kdy panují mezi spoluvlastníky neutuchající animozity. V souladu se zásadou nemožnosti kohokoli nutit setrvávat ve spoluvlastnickém vztahu, se proto můžeme rozhodnout tento vztah opustit a odejít z něj - tedy spoluvlastnictví zrušit a vypořádat. Právní úpravu oddělení ze spoluvlastnictví a zrušení spoluvlastnictví je upraven v občanském zákoníku v § 1140 až § 1157.

Jak bylo uvedeno výše, jedním ze základních aspektů spoluvlastnictví je, že tento institut stojí na dobrovolné povaze. Tato zásada je obsaženo přímo v občanském zákoníku v § 1140 odst. 1 : „*Nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat*”. Tento princip není pouze fenoménem současného občanského zákoníku, nýbrž se jedná dle důvodové zprávy k NOZ o *klasickou právní zásadu, objevující se standardně ve všech právních řádech.*<sup>49</sup> Tento princip je též potvrzený i nálezem Ústavního soudu, kdy říká: „...*jeden ze základních principů spoluvlastnictví, podle něhož nelze nikoho nutit, aby setrval ve spoluvlastnickém vztahu. Tomu také korespondují právní konstrukce zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, které jsou obsaženy v současném*

---

<sup>47</sup> Švestka Jiří, Dvořák Jan, Fiala Josef a kolektiv- Komentář - Svazek III (absolutní majetková práva). 1.vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014. s. 385

<sup>48</sup> Králík, Michal. Přehled judikatury ve věcech podílového spoluvlastnictví. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010. Judikatura (Wolters Kluwer ČR). s. 1

<sup>49</sup> Důvodová zpráva k NOZ (§ 1140 odst. 1)

*občanském zákoníku... ”.*<sup>50</sup> Nejvyšší soud vychází taktéž ze zásadní zrušitelnosti spoluvlastnictví, a to kdykoli za trvání spoluvlastnictví. Tento princip, který je vyjádřen *expressis verbis* v § 1140 odst. 1, tedy princip že nikdo nemůže být nucen setrvávat ve spoluvlastnictví, je držen v rozhodovací praxi Nejvyššího soud velice pevně.<sup>51</sup>

Zákonné výjimky z této zásady dobrovolnosti jsou hmotněprávně upraveny v § 1140 odst. 2, kdy nám zákon říká, že nemůžeme žádat o zrušení spoluvlastnictví v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků. Nemožnost zrušení spoluvlastnictví lze také založit smluvní autonomií spoluvlastníků dle § 1154 OZ, případně o něm může rozhodnout soud dle § 1155 OZ.

Likvidace spoluvlastnictví může probíhat ve dvou režimech. První z nich je uskutečněn na základě dohody všech spoluvlastníků (§ 1141 OZ), druhý z nich se realizuje rozhodnutím soudu (§ 1143 OZ).

Pokud dojde ke zrušení spoluvlastnictví, musíme ho zároveň i určitým způsobem vypořádat.

V následujících kapitolách si podrobněji oba dva režimy zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, jednotlivé druhy vypořádání spoluvlastnictví, limitaci zrušení spoluvlastnictví, přiblížíme si tzv. širší vypořádání zajímavou judikaturu týkající se této problematiky a stručnou komparaci současného a předchozího občanského zákoníku.

---

<sup>50</sup> Usnesení Ústavního soudu sp. zn. I.ÚS 617/10 ze dne 28. 6. 2010

<sup>51</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014

## 3.2 Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků

Jak bylo uvedeno v předchozích kapitolách, jednou z možností, kterou upravuje občanský zákoník, je možnost zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků (§ 1141 OZ). Zrušení spoluvlastnictví dohodou je základní a preferovaný způsob likvidace spoluvlastnictví, protože zrušení spoluvlastnictví soudu má nastat až poté, co se spoluvlastníci na zrušení nedohodou. Upřednostnění dohody výslovně zdůrazňuje § 1143 OZ „*Nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého spoluvlastníka soud.*”

Protože dohoda o zrušení a vypořádání představuje smluvní základ likvidace spoluvlastnického vztahu, musí být na jejím obsahu konsenzus všech spoluvlastníků. Ostatně toto zdůrazňuje samotný § 1141 odst. 1 OZ. Při zrušení některých druhů věcí vlastněných ve spoluvlastnictví občanský zákoník klade požadavek písemné formy dohody. Písemná forma dohody musí být vždy dodržena, pokud jejím obsahem bude rušeno a vypořádáváno spoluvlastnictví nemovité věci nebo závodu. V jiných případech než u nemovitých věcí a u závodu zákon povinně písemnou formu dohody nevyžaduje. Tím samozřejmě není vyloučeno, aby k těmto ostatním věcem spoluvlastníci uzavřeli dohodu v písemné formě. Dohoda spoluvlastníků také musí obsahovat ujednání o tom, jakým způsobem se spoluvlastníci vypořádali.<sup>52</sup>

### 3.2.1 Potvrzení o vypořádání

V případech, kdy spoluvlastníci uzavřou dohodu o zrušení spoluvlastnictví jinak, než v písemné podobě, mohou po sobě bývalí spoluvlastníci žádat dodatečně potvrzení o tom, jak se vypořádali dle § 1149 OZ. Nárok na vydání takového potvrzení může vzniknout až po účinnosti dohody o zrušení spoluvlastnictví. Forma potvrzení není zákonem stanovena, nicméně s ohledem na

---

<sup>52</sup> SPÁČIL, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021 s. 690 - 695: M. Králík

smysl tohoto ustanovení lze mít za to, že půjde o potvrzení v písemné formě. Pokud některý ze spoluvlastníků odmítne požadované potvrzení vydat (nebo zůstane nečinný), lze vydání potvrzení vymáhat cestou soudní.<sup>53 54</sup>

Spoluvlastníci mají vícero zákonných možností, jakým způsobem se mohou vypořádat. Občanský zákoník nabízí tyto druhy vypořádání: rozdělením společné věci, jejím prodejem z volné ruky nebo ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku, anebo převedením vlastnického práva jednomu nebo více spoluvlastníků s vyplacením ostatních (§ 1141 odst. 2 OZ). Tím se současný občanský zákoník odlišuje od předchozí úpravy (§ 141 ObčZ 1964), která jednotlivé způsoby možného vypořádání neobsahovala. Postup likvidace spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků přináší oproti zrušení spoluvlastnictví rozhodnutím soudu jednu možnost vypořádání navíc - a to prodejem společné věci z volné ruky.

Odborná literatura nicméně uvádí, že výčet možných způsobů vypořádání dohodou spoluvlastníků není taxativní (spoluvlastníci mohou věc darovat, směniti, zničit apod.), ale tento výčet má demonstrativní povahu.<sup>55</sup> Lze si tedy představit situaci, kdy se spoluvlastníci dohodnou na zrušení spoluvlastnictví a jako způsob vypořádání je dohodnuto darování či zničení věci. De facto k tomuto scénáři ale v reálném životě nejspíše nedojde, protože spoluvlastníci spíše upřednostní jiný typ dohody, například smlouvu darovací.

Co se týče závaznosti zákonného pořadí, narozdíl od soudu mají spoluvlastníci při výběru volnou ruku. Vychopeň uvádí: „*Jaký způsob vypořádání spoluvlastníci zvolí, závisí výlučně na jejich ujednání, přičemž nejsou vázáni pořadím způsobů uvedených v tomto zákonném ustanovení*“.<sup>56</sup> A právě v

---

<sup>53</sup> ŠVESTKA Jiří, DVORÁK Jan, FIALA Josef a kolektiv Komentář - Svazek III (absolutní majetková práva). 1. vydání. Praha, 2014, s. 411

<sup>54</sup> Králík kritizuje vložení ustanovení § 1149 OZ až za vypořádání spoluvlastnictví rozhodnutím soudu jako systematickou nesprávnost, protože správě patří za § 1141, případně § 1142 viz SPÁČIL, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 807

<sup>55</sup> SPÁČIL, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 556.

<sup>56</sup> Švestka Jiří, Dvořák Jan, Fiala Josef a kolektiv- Komentář - Svazek III (absolutní majetková práva). 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 389

nevázanosti a autonomii vůle spoluvlastníků, lze dle Králíka<sup>57</sup> spatřovat největší výhodu dohody o zrušení spoluvlastnictví, před zrušením spoluvlastnictví soudem.

### 3.2.2 Omezení při uzavření dohody

Občanský zákoník nicméně obsahuje konkrétní omezení, které se týkají dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Jedno z těchto omezení, (uplatní i při zrušení a vypořádání rozhodnutím soudu)<sup>58</sup> je obsaženo v § 1142 OZ. Dohodu spoluvlastníků nemůžeme rozdělit společnou věc, která jako celek slouží k určitému účelu. Stejně tak zemědělský pozemek může být rozdělen jen tak, aby dělení vznikly pozemky účelně obdělávatelné jak vzhledem k rozloze, tak i k možnosti stálého přístupu. To neplatí, pokud má být pozemek rozdělen za účelem zřízení stavby nebo za takovým účelem, pro který lze pozemek vyvlastnit (dle § 1142 odst. 2 OZ).

Co se týče zákazu obsaženého ve třetí větě § 1140 odst. 1 OZ (zákaz žádosti zrušení spoluvlastnictví v nevhodnou dobu či k újmě spoluvlastníka) u dohody sice platí také, ale prakticky se neuplatní, protože případná nevhodnost doby nebo ochrana před případnou újmou některého ze spoluvlastníků bude řešena tak, že dotčený spoluvlastník na uzavření dohody nepřistoupí.<sup>59</sup>

Vedle toho zákon předpokládá možnost dohody o odkladu zrušení spoluvlastnictví (§ 1154 OZ), jež v takovém případě brání uplatnění žádosti o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Tím však není dotčena možnost pozdějšího ujednání spoluvlastníků. Může jít například o výslovně zákonem předvídanou dohodu o zrušení odkladu zrušení spoluvlastnictví ve smyslu § 1156 OZ.<sup>60</sup>

---

<sup>57</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 558.

<sup>58</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 6. 2015, sp. zn. 22 Cdo 1450/2015

<sup>59</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 670.

<sup>60</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 670.

### 3.3 Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozhodnutím soudu

V této kapitole se již nebudu věnovat zrušení a vypořádání na základě dohody spoluvlastníků, ale přiblížím soudní zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Řeč bude také o řadě aspektů, které v rámci řízení vznikají.

Výchozím ustanovením pro zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozhodnutím soudu je § 1143 OZ. To nám stanoví, že: „*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.*”

#### 3.3.1 Možné způsoby a závaznost pořadí jednotlivých způsobů vypořádání

Jak v odborné literatuře,<sup>61</sup> tak v soudní judikatuře<sup>62</sup> je zastáván názor, že při rozhodování o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví není soud vázán žalobním návrhem a je povinen dodržet zákonné pořadí způsobů vypořádání. Jak uvádí Nejvyšší soud: „...*občanský zákoník stanoví obdobně jako zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, nejen možné způsoby vypořádání spoluvlastnictví, ale i závazné pořadí jednotlivých způsobů vypořádání.*”<sup>63 64</sup>

Pokud dochází ke zrušení vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu, tak předchozí i současný občanský zákoník znají tři možnosti vypořádání.

Soud musí nejprve zkoumat možnosti rozdělení společné věci (dle § 1144 OZ). Není-li rozdělení věci dobře možné, pak ji soud přikáže za přiměřenou

---

<sup>61</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 578

<sup>62</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 1. 2019, sp. zn. 22 Cdo 4490/2018

<sup>63</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 10. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2024/2016

<sup>64</sup> ve vztahu k dřívější úpravě srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 5. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1563/99 (uveřejněný v časopise Soudní rozhledy, 2000, č. 9, str. 268)

náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům (dle § 1147, věta první OZ). Teprve v případě, že společnou věc nechce žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud její prodej ve veřejné dražbě, přičemž v odůvodněných případech může rozhodnout o tom, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky (dle § 1147, věta druhá OZ).

Proto platí závěr, že posloupnost jednotlivých způsobů je obligatorní, tedy soud se musí nejprve pokusit společnou věc reálně rozdělit, teprve pokud to nelze, tak přistoupit k přikázání věci. A teprve pokud ani toto není možné, tak společnou věc prodat a rozdělit výtěžek.

### **3.3.2 Nepoctivost při nabytí podílu a její vliv na zrušení a vypořádání**

Závaznost a taxativnost způsobů vypořádání drží Nejvyšší soud opravdu pevně. Lze to demonstrovat i na tomto zajímavém rozhodnutí 22. senátu Nejvyššího soudu pod sp. zn. 22 Cdo 4490/2018. V tomto případě Nejvyšší soud řešil, zda v případě, kdy samotné nabytí spoluvlastnického podílu bylo nepoctivé (to znamená, že byl při nabytí spoluvlastnického podílu dotčen princip poctivosti, případně princip zákazu zneužití práva). Respektive jestli tato skutečnost může mít nějaký vliv na modifikaci soudu při rozhodování soudu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Konkrétní otázka byla, jestli v takovém případě by mohl „dotčený spoluvlastník” (tedy ten, který nabyl svůj podíl poctivě) žádat, aby soud společnou věc nedělil (byť je dělitelná), ale rovnou jí přikázal tomu spoluvlastníkovi, který se choval v souladu s právem.

Zde Nejvyšší soud konstatoval, že je naprosto irelevantní, jakým způsobem byl tento podíl nabytý, protože to, jestli byl nabyt nepoctivě, má být použito při odpovědi na otázku, zda k nabytí řádně došlo. Nemůže to ale mít vliv na změnu závazného pořadí způsobů vypořádání. Mimo jiné v tomto rozhodnutí řekl, že samotné spekulativní nabytí spoluvlastnického podílu není nepoctivým jednáním. Šlo o případ, kdy někdo nabyl podíl extrémně výhodným způsobem a následně žádal o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.



### 3.4 Limitace zrušení spoluvlastnictví

#### 3.4.1 Nevhodná doba a újma některého ze spoluvlastníků

Soud nemůže zrušit a vypořádat nemovitost, pokud je dána nějaká z „omezujících skutečností“ uvedených v ust. § 1140 odst. 2, věta druhá OZ: *Každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků. Co se myslí nevhodnou dobou a újmu zákon dále nespecifikuje.*

Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 5159/2014 poprvé vyložil, jaký je rozdíl mezi nevhodnou dobou a mezi újmu některého ze spoluvlastníků. Nevhodná doba je objektivním kritériem, vychází z objektivních poměrů, které vychází ze společné věci. Osobní poměry spoluvlastníků zde nehrají žádnou roli. Oproti tomu újma některého spoluvlastníka je čistě subjektivní kritérium, které se týká pouze sféry toho konkrétního spoluvlastníka: *„...pro posouzení nevhodné doby k požadavku na zrušení spoluvlastnictví rozhodné přechodné objektivní poměry týkající se společné věci, nikoliv osobní poměry spoluvlastníka (spoluvlastníků), zatímco pro újmu některého spoluvlastníka (spoluvlastníků) jsou podstatné jejich subjektivní poměry přechodné povahy.”<sup>65</sup>*

Nejvyšší soud dále v tomto rozhodnutí řekl, že oba tyto případy budou přicházet v praxi v úvahu zcela výjimečně a vzhledem k tomu, že se jedná o výjimky z obecného pravidla o zásadní zrušitelnosti kdykoliv toho spoluvlastnictví: *„Jelikož právní úprava chrání vlastníky jen v nejnútnejších případech, lze z toho dovodit, že výjimky stanovené v § 1140 odst. 2 větě druhé o. z. je třeba vykládat restriktivně.”<sup>66</sup>*

---

<sup>65</sup> Srovnání též usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 9. 2016, sp. zn. 22 Cdo 324/2016, Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4604/2016

<sup>66</sup> Srovnání též Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 8. 2018, sp. zn. 22 Cdo 2604/2018

### 3.4.2 Újma třetí osoby, jako okolnosti bránící zrušení a vypořádání

Žalobu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nelze s odkazem na § 1140 odst. 2 OZ **zamítnout pouze z důvodu, že byla podána k újmě třetí osoby**. Ustanovení dle § 1140 odst. 2 OZ jasně stanoví, že tuto žalobu nelze podat pouze k újmě některému ze spoluvlastníků, přičemž z textu zákona nelze dovodit, že by bylo možné zkoumat dopad i na třetí osoby.<sup>67</sup>

### 3.4.3 Odklad zrušení spoluvlastnictví

Překážkou výše popsaného postupu soudu budou případy smluvního odkladu zrušení spoluvlastnictví dle § 1154 OZ a odkladu zrušení spoluvlastnictví rozhodnutím soudu dle § 1155 OZ. Zrušení spoluvlastnictví může být odloženo také pořízením pro případ smrti dle § 1155 odst. 2 OZ. Pořízením pro případ smrti jsou závěť, dědická smlouva nebo dovětek. Důvodová zpráva ve vztahu k uvedenému zákonnému ustanovení vychází z toho, že dědici, kteří s takovým obsahem závěti nesouhlasí, mohou dohodou všech takový příkaz zůstavitele změnit.<sup>68</sup>

## 3.5 Řízení před soudem

Aktivně legitimován k podání návrhu zrušení a vypořádání je kterýkoliv ze spoluvlastníků. Výše spoluvlastnického podílu nehraje žádnou roli. Tohoto řízení se musí účastnit všichni spoluvlastníci. Zrušit a vypořádat lze totiž spoluvlastnictví jen tehdy, účastní-li se řízení všichni spoluvlastníci, neboť právě o jejich právním vztahu má být rozhodnuto. Je důležité zmínit, že žádná třetí osoba k takovému návrhu legitimována není.<sup>69</sup>

---

<sup>67</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky z 29. 6. 2016, sp. zn. 22 Cdo 300/2016

<sup>68</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 849

<sup>69</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 578

### 3.5.1 Nemožnost užití mezitímního rozsudku

V souvislosti s průběhem řízení bych chtěl upozornit na rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 3294/2019, které se týká otázky, zda je možno v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví použití institutu mezitímního rozsudku. Mezitímní rozsudek je institut, který není možno v tomto řízení použít, protože řízení o zrušení a vypořádání nelze izolovat na dvě části (na část zrušení a následného vypořádání). Případně zrušení a vypořádání, a následně příkázání náhrady za společnou věc.

Jinak řečeno Nejvyšší soud říká, že rozhodnutí nelze štěpit do nějakých fází. Nejde zde o záležitost rozhodování o základu nároku a jeho výši. Jedná se o jiný typ řízení: *“Nelze proto rozhodovat nejdříve mezitímním rozsudkem o zrušení podílového spoluvlastnictví a příkázání věci do výlučného vlastnictví jednoho z účastníků jako o „základu věci“ a teprve poté stanovit výši vypořádacího podílu jakožto „výši nároku. V řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nelze nejdříve rozhodnout o zrušení podílového spoluvlastnictví a příkázání věci jednomu z účastníků bez toho, aby bylo současně rozhodnuto o výši vypořádacího podílu, či předmět řízení v těchto případech štěpit jiným způsobem, vyplývá i z ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu i z judikatury Ústavního soudu.*

### 3.5.2 Věcná a místní příslušnost soudu

Věcně příslušné jsou okresní soudy (dle § 9 odst. 1 OSŘ). Místní příslušnost u věcí movitých se řídí obecnými pravidly místní příslušnosti (dle § 84 OSŘ a násl.), u věcí nemovitých pak výlučnou místní příslušností (§ 88 písm. b) OSŘ).<sup>70</sup>

---

<sup>70</sup> Švestka Jiří, Dvořák Jan, Fiala Josef a kolektiv- Komentář - Svazek III (absolutní majetková práva). 1.vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 396

### **3.5.3 Základní procesní princip, charakter rozhodnutí, rozsah dokazovaných skutečností, princip procesního úspěchu**

V řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se uplatňuje projednací zásada.<sup>71</sup> Rozsudek soudu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví má konstitutivní charakter.<sup>72</sup> V řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví proto nelze rozhodnout rozsudkem pro zmeškání. Cílem dokazování v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je zjištění, zda jsou splněny podmínky pro zrušení podílového spoluvlastnictví, a skutečností rozhodných pro způsob vypořádání. I v tomto řízení judikatura a literatura vycházejí ze zásady úspěchu ve věci, samozřejmě s tím, že vzhledem k okolnostem případu není vyloučeno použití § 150 OSŘ, případně § 143 OSŘ.<sup>73</sup>

## **4. Reálné rozdělení věci**

Rozdělení společné věci je první ze zákonných možností, kterou soud musí zkoumat v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.

### **4.1 Podmínky pro rozdělení věci**

#### **4.1.1 Fyzická dělitelnost**

Základní podmínka, kterou musí věc splňovat, aby mohla být reálné rozdělena, musí být faktická možnost a technická proveditelnost k rozdělení.<sup>74</sup> Tato podmínka dává logicky smysl, protože těžko si lze představit situaci, kdy bychom se snažili rozdělit věc, která kvůli fyzikálním a přírodním zákonům rozdělit nelze

---

<sup>71</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2009, sp. zn. 22 Cdo 1181/2008

<sup>72</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. 6. 2009, sp. zn. 22 Cdo 1089/2007

<sup>73</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2625/2016

<sup>74</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 734

## 4.1.2 Nákladné rozdění věci

Jedním z aspektů, které rozhodují o reálné nedělitelnosti, není pouze aspekt fyzického rozdělení (tedy možnost, aby fyzickým rozdělením došlo ke vzniku dvou, respektive k více věcem v právním smyslu).

V souvislosti s rozdělením věci je důležité upozornit na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30.04.2009, sp. zn. 22 Cdo 2474/2006 týkající se problematiky zrušení a vypořádání společné věci a to jejím reálným rozdělením. Toto rozhodnutí je staršího data, ale má nepochybně mnohem větší přesahy a je aplikovatelné v plném rozsahu i na úpravu v novém občanském zákoníku.<sup>75 76</sup>

Závěr o reálné nedělitelnosti může být přijat i tehdy, pokud je věc sice reálně fyzicky dělitelná, i s tím, že vzniknou nové věci v právním smyslu, ale reálné rozdělení věci by bylo například spojeno s určitými potížemi, které způsobují vznik neúměrných nákladů. Jedno z rozhodnutí, které řeší právě tuto problematiku, je i toto rozhodnutí z roku 2009, kde se říká, že: „...před případným rozdělením věci soudním rozhodnutím je třeba zvážít, nakolik lze po spoluvlastnících požadovat vynaložení nákladů spojených s reálným rozdělením společné věci s tím, že pokud by rozdělení věci nebylo uskutečnitelné bez nákladných stavebních úprav, jednalo by se z tohoto hlediska o věc reálně nedělitelnou...”

Z toho lze dovodit závěr takový, že i fyzicky dělitelná věc je reálně nedělitelná z pohledu občanského zákoníku tehdy, pokud by v souvislosti s rozdělením věci vznikly nějaké náklady.

Náklady nemusí být extrémně vysoké, stačí, pokud jsou zvýšené. Už tento fakt vede k závěru o tom, že věc není reálně dělitelná. Z tohoto základního závěru máme výjimky - v případě, kdy některý ze spoluvlastníků (nebo všichni),

---

<sup>75</sup> Nejvyšší soud uvádí, že jeho judikatura přijatá za účinnosti starého občanského zákoníku, je aplikovatelná v zásadě s určitými omezeními i na novou úpravu. Více v kapitole “Vybraná judikatura ve věcech zrušení a vypořádání”

<sup>76</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3105/2014

souhlasím s tím, že tyto zvýšené náklady ponесou. V takovém případě by tento závěr nebyl použitelný a museli bychom takovou věc považovat za věc reálně dělitelnou.<sup>77</sup>

V rámci tohoto rozhodnutí totiž ještě Nejvyšší soud uvádí, že: „...i kdyby se nejednalo o náklady rozsáhlé, neznámá to bez dalšího, že je rozdělení věci dobře možné, neboť je nutno přihlížet i ke stanoviskům spoluvlastníků. I zde je judikatura konstantní potud, že před případným rozdělením věci je soud povinen zabývat se tím, zda jsou dosavadní spoluvlastníci (nebo někteří z nich) ochotni hradit náklady na rozdělení věci.<sup>78</sup> Jestliže by žádný ze spoluvlastníků nebyl ochoten vynaložit nic na provedení nezbytných stavebních úprav, musela by být stavba považována z tohoto hlediska za nedělitelnou...” To znamená, že vždy pokud vznikne potřeba nějakých nákladů v souvislosti rozdělením věci, soud musí zjišťovat stanoviska jednotlivých účastníků. Pokud by se k náhradě těchto nákladu (za předpokladu, že nejsou zcela zanedbatelné), nepřihlásili žádný ze spoluvlastníků, je potřeba považovat věc za reálně nedělitelnou.<sup>79</sup> Za těchto okolností je potřeba poté přistoupit k dalšímu (druhému) kroku, to znamená k pokusu o přikázání věci některému ze spoluvlastníků.

Jinak řečeno, prostý fakt, že s reálným rozdělením věci budou spojeny nějaké náklady, sám o sobě nedělá z této věci věc nedělitelnou (samozřejmě pokud jsou náklady zcela nepatrné, není třeba se jimi zabývat). Pokud se ovšem jedná o náklady, které jsou již podstatnější, tak je potřeba se ptát, jestli alespoň jeden ze spoluvlastníků by byl ochoten tyto náklady nést ze svého, případně jestli jsou všichni spoluvlastníci ochotni o tyto náklady nějakým způsobem podělit. Pokud ano, tak výše těchto nákladů není podstatná. To znamená, že i kdyby tyto náklady na rozdělení věci byly extrémní, ale spoluvlastníci (nebo alespoň jeden z nich) by sdělili, že tyto náklady uhradí, tak soud v tomto případě nemůže jinak

---

<sup>77</sup> Rozsudek ze dne 30. 4. 2009, sp. zn. 22 Cdo 2474/2006

<sup>78</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2977/2010

<sup>79</sup> K tomu srovnej rozsudek NS ČR ze dne 30.6.1998 sp. Zn. 3 Cz 18/88 uveřejněný pod č. 45/1991 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek

než tuto věc reálně rozdělit a přikázat tuto věc každému spoluvlastníku tuto novou věc.

*„V rozporu se zákonem by byl naopak postup, kdyby soud odmítl přihlédnout k ochotě jedné ze stran nést vyšší náklady na rozdělení věci než druhá strana a nemovitost přikázal druhé straně.”<sup>80</sup>*

*„Tím spíše se pak uvedené zásady prosadí tam, kde jeden z podílových spoluvlastníků je ochoten nést náklady na úhradu všech nezbytných stavebních úprav.”<sup>81</sup>*

### 4.1.3 Společné listiny a účel věci

Zákonná omezení rozdělení věci (§ 1141 a § 1146) pro dohodu spoluvlastníků musí respektovat i soud. Ani v tomto případě tedy není možné, aby soud dělil společné listiny. Toto zákonné omezení nelze nijak racionálně rozporovat, protože listina je svou povahou věc nedělitelná. Stejně tak by bylo nerozumné rozdělit společnou věc, která jako celek slouží k určitému účelu.

### 4.1.4 Podstatné snížení hodnoty

Dalším omezením, které brání rozdělení věci, je podstatné snížení hodnoty věci, která by se rozdělovala. Co je v konkrétním případě podstatné snížení hodnoty zákon neuvádí. Pomocí rozklíčovat toto ustanovení může rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1450/2015 ze dne 17.06.2015, které je skutkově velice zajímavé. Upozorňuje se v něm právě na § 1144 odst. 1 OZ (*Je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota*).

Toto rozhodnutí je důležité tím, že nám říká (byť nekonkrétně), co to znamená podstatné snížení hodnoty věci. Nejvyšší soud v tomto rozhodnutí stanovil, že zpravidla o podstatné snížení nepůjde tehdy, bude-li menší než

---

<sup>80</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2977/2010

<sup>81</sup> Rozsudek ze dne 29. 5. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2977/2010

patnáctiprocentní původní hodnoty. Ačkoli tato hodnota není Nejvyšším soudem pevně daná, protože je potřeba přihlížet komplexně ke všem okolnostem věci<sup>82</sup>, napověděl nám, kde je potřeba spatřovat tuto hranici.<sup>83</sup>

## **4.2 Nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílů spoluvlastníků**

V reálném životě může ale dojít k situacím, kdy zde jinak nebudou žádné zákonné překážky, které by neumožňovaly rozdělení věci, ale společnou věc nebude možné rozdělit na díly, které by naprosto odpovídaly podílům konkrétním spoluvlastníkům.

I v tomto případě může soud rozhodnout o rozdělení věci. Jedinou podmínkou je to, že ten spoluvlastník, který rozdělením dostal z věci větší část, než odpovídá jeho podílu, musí tuto skutečnost kompenzovat tomu spoluvlastníkovi, jenž obdržel menší část věci, než odpovídala jeho podílu. Tato kompenzace spočívá v tom, že tento spoluvlastník poskytne druhému spoluvlastníku odpovídající peněžní náhradu. V praxi to bude probíhat tak, že tuto kompenzaci zahrne soud jako samostatný výrok ve svém rozhodnutí.<sup>84</sup>

Zjednodušeně řečeno pro demonstraci: máme společný pozemek dvou spoluvlastníků, každý má jednu polovinu. Ten se má reálně dělit, ale není možné tento pozemek fyzicky rozdělit tak, že vzniknou dva pozemky v naprosto stejné výměře. Jeden z těchto pozemků bude větší, druhý menší. Ten spoluvlastník, který získal větší pozemek, tak má povinnost vydat druhému spoluvlastníkovi, o co se obohatil. Tedy poskytnou mu náhradu v penězích.

---

<sup>82</sup> Vždy bude záležet na úvaze soudu, která musí respektovat zásady uvedené v § 2 a násl. OZ a musí být řádně odůvodněna

<sup>83</sup> Srovnání též usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 4. 2009, sp. zn. 22 Cdo 64/2008

<sup>84</sup> Švestka Jiří, Dvořák Jan, Fiala Josef a kolektiv- Komentář - Svazek III (absolutní majetková práva). 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014., s. 398



V rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 837/2018 ze dne 30.05.2018 se řešilo, jak to bude v případě, kdy reální rozdělení je sice možné, ale reálné rozdělení věci není možné způsobem, který by zajistil přesné rozdělení odpovídající poměrům podílů dosavadních spoluvlastníků.

Když se podíváme na zákonnou úpravu § 1144 odst. 2 OZ *Rozdělení věci však nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, vyrovná-li se rozdíl v penězích*. Nižší soudy řešily otázku, zda odchylka od spoluvlastnických podílů může být pouze nepatrná, a pokud je již patrnější, tak již reálné rozdělení není možné. Nižší soudy konstatovaly, že tato odchylka může být maximálně 5%, pokud by byla větší, tak není splněna hypotéza, že nelze rozdělit přesně. Nejvyšší soud řekl, že se zde nerozumí, že odchylka může být naprosto nepatrná, zde se rozumí pouze to, že reálné rozdělení nepovede ke 100% vyrovnání nově vzniklé věci s doposud existujícím podílem. To znamená, že zde to má význam pouze v tomto ohledu, nikoliv v ohledu, jaká je odchylka od přesného rozdělení věci. Tato odchylka tedy může být nepochybně větší než 5%. Neznamená to tedy, že odchylka by měla být nějakého charakteru, že by mohla být maximálně například 5% nebo jiné procento.

#### **4.3 Zřízení věcného práva soudem při rozdělení společné věci**

Pokud se rozhodne soud zrušit a vypořádat spoluvlastnictví rozdělením věci, má díky zákonodárci možnost, aby zároveň zřídil služebnost či jiné věcné právo. Soudu to může udělat v případě, kdy to vyžaduje řádné užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem dle § 1145 OZ. Komentářová literatura nabízí příklad zejména u nemovitých věcí, kdy například řádné užívání nově vzniklého pozemku bude vyžadovat zatížení dřívějšího pozemku služebnosti stezky, průhonu a cesty dle § 1274 OZ.<sup>85</sup>

---

<sup>85</sup> Švestka Jiří, Dvořák Jan, Fiala Josef a kolektiv- Komentář - Svazek III (absolutní majetková práva). 1.vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 400

Toto ustanovení občanského zákoníku nevylučuje užití více služebností nebo věcných břemen tak, aby soud dosáhl kýženého výsledku. Ideální způsob řešení bude vždy na úvaze soudu, musí však dbát na ochranu práv třetích osob.

#### **4.4 Ochrana třetích osob při rozdělení společné věci**

Protože možnost rozdělení společně věci je interní záležitostí daných spoluvlastníků, toto rozdělení nemůže být na újmu třetí osobě, která má věcné právo k rozdělované věci. Tuto ochranu akcentuje občanský zákoník v ustanovení § 1150 a následující. Tato ochrana se uplatí stejně, bez ohledu na to, zda-li je dělení společné věci na základě dohody spoluvlastníku nebo rozhodnutím soudu.

Jak bylo řečeno výše, ochrana třetím osobám se poskytuje pouze pro věcná práva, které mají tyto osoby ke společné věci. *De lege* těmito věcnými právy jsou právo stavby (§ 1240 OZ a násl.), věcná břemena (§ 1257 a násl.), zástavní právo (§ 1309 a násl.) a zadržovací práv (§1395 a násl.). Ochrany právních nároků třetích osob, kterým svědčí jiné než věcné právo, se ustanovení § 1150 netýká.

Jako příklad lze uvést zástavní právo banky vážnoucí na nemovitosti (třeba pozemku), který bude rozdělen mezi spoluvlastníky. Tato zástava rozdělení pozemku nezanikne, ale zatíží všechny pozemky vzniklé rozdělením. V případě, že by se rozdělením nemovitosti snížila jeho hodnota (a tedy zhoršením zástavy), je zde povinnost spoluvlastníka tuto újmu bance přiměřeně kompenzovat. Toto ostatně zdůrazňuje i ustanovení § 1353 OZ.<sup>86</sup>

Samostatně jsou pak upraveny právní poměry při rozdělení věci panující (§ 1151 OZ), věci zatížené (§ 1152 OZ) a při rozdělení věci, níž vázne právo ze služebnosti nebo jiné zatížení (§ 1395 a násl. OZ).<sup>87</sup>

---

<sup>86</sup> Švestka Jiří, Dvořák Jan, Fiala Josef a kolektiv- Komentář - Svazek III (absolutní majetková práva). 1.vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 413

<sup>87</sup> Švestka Jiří, Dvořák Jan, Fiala Josef a kolektiv- Komentář - Svazek III (absolutní majetková práva). 1.vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 413

## 4.5. Reálné rozdělení společné nemovitosti rozdělením na bytové jednotky

Tato kapitola se týká problematiky reálného rozdělení společné nemovitosti zřízením bytového spoluvlastnictví. Judikatura označuje tento způsob rozdělení jako rozdělení *sui generis*.<sup>88</sup> V prvé řadě bych rád předznamenal, že již za účinnosti starého občanského zákoníku jsme měli judikaturu, která kvitovala tento způsob reálného rozdělení věci.<sup>89</sup> V poměrech nového občanského zákoníku dokonce máme i právní úpravu, kde se říká, že bytové spoluvlastnictví může vzniknout rozhodnutím soudu, který společnou nemovitou věc rozdělí na jednotky.

Společnou nemovitou věcí může být stavba, která je samostatnou nemovitou věcí (z nějakého důvodu není součástí pozemku) nebo pozemek, jehož součástí je stavba. Případně společnou nemovitou věcí může být právo stavby, na základně kterého je na cizím pozemku umístěna stavba. Čili v těchto třech nemovitostech - ve stavbě, v pozemku nebo v právu stavby lze vymezit bytové spoluvlastnictví, a lze ho vymezit i rozhodnutím soudu.

Pokud je vymezení bytového spoluvlastnictví v konkrétní nemovité věci možné, tak pořád jsme v prvním kroku, který soud musí učinit. To znamená v pokusu o reální rozdělení věci. Samozřejmě za předpokladů, o kterých již byla řeč - pokud by vymezení bytového spoluvlastnictví bylo spojeno s nějakými náklady, které by nebyly zcela nepatrné, tak už se jedná o věc reálně nedělitelnou (výjimky z této premisy jsme si také řekli).

Nejprve si pojdme říci, kdy může soud přistoupit k reálnému rozdělení věci vymezením jednotek. Soud to samozřejmě může udělat za předpokladu, kdy jsou dodrženy základní podmínky pro vznik bytového spoluvlastnictví v režimu § 1158 OZ a následující. To znamená, kdy je součástí nemovité věci dům, kde jsou

---

<sup>88</sup> Rozhodnutí NS ze dne 30. 4. 2009, sp. zn. 22 Cdo 2474/2006

<sup>89</sup> Prejudikatura k OZ 1964: Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. 4. 2004, sp. zn. 22 Cdo 559/2004

alespoň dva byty, případně dva nebytové prostory, případně byt a nebytový prostor. V opačném případě vznik bytového spoluvlastnictví nepřichází v úvahu.

Vzniku bytového spoluvlastnictví ale nebrání prostý fakt, že je potřeba provést nějaké drobnější stavební úpravy. Samozřejmě, že bytové spoluvlastnictví nelze založit rozhodnutím soudu, tím způsobem, že se například jednalo o nějaký rodinný dům, kde nejsou dva fyzicky oddělené samostatné prostory, které by mohly mít povahu jednotek. To znamená, že soud nemůže založit spoluvlastnictví v domě, kde se jedná o jeden soubor místností, který není nijak vnitřně dělen. Sice by zde teoreticky byl fyzicky vznik jednotek byl možný, ale pouze za předpokladu nákladných a rozsáhlých stavebních úprav. Za těchto okolností je zde nemožnost dělení a není možný vznik bytového spoluvlastnictví. Nicméně tam, kde je potřeba provést pouze drobné úpravy s vynaložením zanedbatelných nákladů, tam není zcela vyloučeno, aby bytové spoluvlastnictví bylo založeno tímto způsobem - například postavit nějaké příčky a oddělit dvou prostorů (uzavřených skupin místností). Opět zde však platí, že spoluvlastníci musí projevit vůli náklady s rozdělením na jednotky uhradit. Jinak věc nelze rozdělit.<sup>90</sup>

#### **4.5.1 Mezilidské vztahy spoluvlastníků jako faktor, který má vliv na možnost rozdělení domu na jednotky**

Nejvyšší soud dal za pravdu nižším soudům, které založily svůj závěr o reálné nedělitelnosti společné věci na tom, že pokud by se z doposud společné stavby, stala stavba, ve které by byly vymezeny jednotky, tak by v podstatě nedošlo k vyřešení té situace, protože vztahy mezi dosavadními spoluvlastníky byly tak napjaté a extrémně špatné, že tato situace by přetrvávala i nadále.

To znamená, v zásadě by byla úplně shoda situace: a teď to řeknu pro zjednodušení: Pro zjednodušení uvedu příklad: původní společnou (společná) věcí je stavba, která z nějakého důvodu není součástí pozemku, je to samostatná nemovitá věc. Každý ze dvou spoluvlastníků má polovinu. My bychom nyní v

---

<sup>90</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 5. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5764/2016

této stavbě vymezili bytové spoluvlastnictví - řekněme, že by zde byly dvě jednotky. Jedna by připadla vlastníkovi A, druhá by vlastníkovi B. Nicméně nadále by nám zde zůstávaly společné části ve spoluvlastnictví obou dosavadních spoluvlastníků. To znamená, že by pořád fakticky vztah spoluvlastnictví přetrval. Pokud k žalobě na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví vedly opravdu extrémně špatné vztahy mezi spoluvlastníky, tak nelze předpokládat, že by tyto extrémně vztahy pominuly tím, že by se z doposud společné samostatné nemovité věci v právním smyslu, stala nemovitá věc rozdělená na jednotky. Pořád by se zde spoluvlastníci stýkali, pořád by tyto spory přetrvávaly.

Asi by šlo očekávat, že pokud by spoluvlastnictví bylo vyřešeno tímto způsobem, před soud by se dostal jiný spor spoluvlastníků, který by pramenil z obdobné skutkové základny.

Proto nižší soudy řekly, že tato věc není reálně dělitelná na bytové jednotky a přistoupil ke druhému kroku, tedy přikázání věci jednomu ze spoluvlastníků. Zajímavá skutková situace, která byla vyřešena z pohledu autora práce korektně.

Sluší se zdůraznit, že samotná okolnost, že účastníci vedou soudní spor o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, je zpravidla důkazem toho, že vztahy mezi nimi nejsou optimální. To však nemůže vyloučit možnost rozdělení domu na jednotky.<sup>91</sup> Lépe řečeno, rozepře v mezilidských vztazích musí být vyššího rázu, jejich intenzita musí být signifikantní. Prosté spory vzniklé ze sporu o zrušení a vypořádání nemohou založit nemožnost rozdělit nemovitost na jednotky.

#### **4.5.2 Shrnutí**

V judikatuře obecných soudů (včetně Nejvyšší soudu) i Ústavního soudu je ustálen názor, že rozdělení budovy na jednotky a jejich přikázání (bývalým) spoluvlastníkům představuje způsob vypořádání podílového spoluvlastnictví nastupující při nemožnosti reálného dělení věci a předcházející přikázání věci

---

<sup>91</sup> Usnesení ze dne 1. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2595/2008

některému ze spoluvlastníků. Vypořádání podílového spoluvlastnictví na tzv. bytové spoluvlastnictví je nutno chápat jako způsob bezprostředně následující poté, kdy bude vyloučen první způsob vypořádání, tj. reálné rozdělení věci. Proto se soudy musí takovou možností zabývat před tím, než využijí případné příkázání za náhradu.<sup>92 93 94 95</sup>

Jinak řečeno, rozdělení budovy v podílovém vlastnictví na jednotky, pokud tomuto rozdělení nebrání závažné okolnosti, má přednost před způsoby vypořádání uvedenými v ustanovení § 1147 OZ.

## 5. Příkázání věci

Tato kapitola se věnuje druhému způsobu vypořádání spoluvlastnictví v důsledku rozhodnutí soudu a to příkázání společné věci jednomu nebo některým spoluvlastníkům.

### 5.1 Kritéria pro příkázání věci

Když se podíváme na úpravu občanského zákoníku, tak v podstatě v současném občanském zákoníku prakticky nejsou stanovená žádná kritéria, na základě kterých je možno společnou věc přiznat konkrétnímu jednomu nebo více spoluvlastníkům.

Obecné východisko říká ustanovení § 1147 OZ *Není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodej věci ve veřejné dražbě.* Jsou zde tedy dvě podmínky. První z nich je, že věc se přikáže některému spoluvlastníku za náhradu (to se rozumí, i kdyby to zde nebylo).<sup>96</sup> Druhá podmínka je, že věc lze přikázat pouze tomu ze spoluvlastníků, který věc

---

<sup>92</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 01.06.2010, sp. zn. 22 Cdo 2595/2008

<sup>93</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24.11.2015, sp. zn. 22 Cdo 1438/2014

<sup>94</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24.11.2015, sp. zn. 22 Cdo 1438/2014

<sup>95</sup> Usnesení Ústavního soudu ze dne 12.4.2006, sp. zn. I. ÚS 174/05

<sup>96</sup> Nepřiznání náhrady by bylo v rozporu s čl. 11 odst. 4 Listiny

chce.<sup>97</sup> Jinak řečeno, nelze věc přikázat proti vůli kteréhokoliv ze spoluvlastníků. Jinak ovšem v § 1147 OZ (ani nikde jinde v zákoně) nejsou žádná kritéria, podle kterých by bylo možné rozhodnout, komu bude věc přikázána.

Nejvyšší soud ve své dlouholeté praxi postupně precizoval jednotlivé aspekty (kritéria), která jsou relevantní, a podle kterých je možno rozhodnout o přikázání věci jednomu z více spoluvlastníků. Těmto kritérium se budu věnovat v práci dále. Nicméně se Nejvyšší soud nepokusil relativně vážít závažnost jednotlivých kritérii. Nezkusil ani náznakem uvést, která z těch kritérii mají být více závažná, respektive více rozhodná pro přikázání společné věci tomu konkrétnímu spoluvlastníkovi.

Naopak jeho judikatura, která je v tomto ohledu naprosto konstantní, jen velmi obecně říká, že pokud jde o přikázání společné věci, tak jsou často dány takové skutečnosti, které s jistou mírou přesvědčivosti umožňují zdůvodnit přikázání věci prakticky každé ze stran sporu.<sup>98</sup> Při rozhodování o vypořádání spoluvlastnictví je třeba vzít do úvahy v zákoně uvedené hledisko vůle a připravenosti spoluvlastníka nabýt společnou věc za přiměřenou náhradu<sup>99</sup>. To, komu věc bude přikázána, záleží na úvaze soudu, která může vyjít i z jiných, než v zákoně výslovně uvedených kritérií, přičemž dovolací soud může úvahy nižších soudů zpochybnit pouze tehdy, byly by zjevně nepřiměřené.<sup>100</sup>

Jinak řečeno, Nejvyšší soud ani náznakem nepodává nějaký návod, nebo neukázal, která ta kritéria by měla mít větší váhu, než kritéria jiná.

Je na místě se tedy ptát, která kritéria musí být vzata do úvahy při vypořádání spoluvlastnictví přikázání jednomu nebo některým ze spoluvlastníků. Kromě dvou základních (tedy vůle spoluvlastníka nabýt věc do svého vlastnictví a

---

<sup>97</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4264/2018 (s odkazy na četnou judikaturu)

<sup>98</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2019, sp. zn. 22 Cdo 4264/2018

<sup>99</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2016 sp. zn.: 22 Cdo 2024/2016

<sup>100</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2019, sp. zn. 22 Cdo 4264/2018

samozřejmě kritérium náhrady<sup>101</sup>), bude brán v potaz výše (rozsah) spoluvlastnického podílu toho kterého spoluvlastníka.<sup>102</sup>

Kritériem, jež může upřednostnit jednoho spoluvlastníka před druhým bude nepochybně i částka, za kterou je spoluvlastník hodlá zbylý podíl společné věci vykoupit.<sup>103 104</sup> Například máme dva spoluvlastníky, každý z nich má polovinu věci. Oba chtějí společnou věc přikázat do svého výlučného vlastnictví, ale jeden nabízí za poloviční spoluvlastnický podíl menší částku, druhý spoluvlastník nabízí větší částku. Ten spoluvlastník, který nabízí větší částku, by měl být upřednostněn.<sup>105 106</sup>

Další kritériem bude délka trvání spoluvlastnického podílu spoluvlastníka. To znamená, že pokud spoluvlastník byl ve spoluvlastnickém vztahu například 20 let, jiný podílník se stal spoluvlastníkem teprve před rokem, tak samozřejmě ten, kdo byl déle spoluvlastníkem, tomu svědčí spíše to, aby byla věc přikázána jemu.<sup>107 108</sup>

Nesporným kritériem pro přikázání věci bude i relevantní věk každého spoluvlastníka a jeho zdravotní stav.<sup>109 110</sup>

Dále to, jestli společná věc je věcí, kterou nutně jeden ze spoluvlastníků potřebuje ke kvalitnímu životu. Respektive jestli společná věc, je věcí, která je u jednoho ze spoluvlastníků naprosto nahraditelná, u druhého je naprosto nenahraditelná. To znamená, že při úvaze o možném přikázání například

---

<sup>101</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 10. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2024/2016

<sup>102</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.06.2015 sp. zn. 22 Cdo 1450/2015

<sup>103</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.06.2015 sp. zn. 22 Cdo 1450/2015

<sup>104</sup> To znamená, že ten kdo nabízí vyšší částku, by měl být upřednostněn.

<sup>105</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2019, sp. zn. 22 Cdo 692/2019

<sup>106</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4178/2015

<sup>107</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4178/2015

<sup>108</sup> Proti tomuto rozhodnutí byla podána ústavní stížnost (I. ÚS 2010/2016), která ovšem byla odmítnuta.

<sup>109</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2728/2019

<sup>110</sup> Rozsudek ze dne 30. 4. 2009, sp. zn. 22 Cdo 2474/2006



nemovitosti určené k bydlení do výlučného vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků, je nutné vždy zkoumat mimo jiné i otázku zajištění k bydlení těch spoluvlastníků, kteří by ztratili právní důvod k bydlení ve vypořádávané nemovitosti. Vyřešení této otázky je vždy významné.<sup>111</sup> Jinak řečeno, pokud jeden ze spoluvlastníků má možnost bydlet někdy jinde, druhý ze spoluvlastníků nikoliv, tak by to měl být právě tento spoluvlastník, kterému by zpravidla měla být věc přiznána do výlučného vlastnictví.

Nepochybně je relevantní kritérium schopnosti společnou věc hospodárně a účelně užívat.<sup>112</sup> Nejvyšší soud naznačil, že účelnost lze spatřovat i v tom, kdo ze spoluvlastníků věc spíše zachová nebo uvede do upotřebitelného stavu.<sup>113</sup> Toto konstatování nelze ale brát doslova. Nejvyšší soud totiž v jiném případě řekl, že nedostatek hospodárnosti (účelnosti) nelze spatřovat pouze v tom, že některý ze spoluvlastníků chce společnou věc zásadně přestavět a změnit její účel, protože pokud je předmětná nemovitost v takovém stavu, že je zralá k demolici či zásadní rekonstrukci, nemůžeme vycházet pouze z toho, že jeden ze spoluvlastníků by řekl, že bude bydlet v nemovitosti tak jak je, druhý by chtěl udělat nějaké zásadní stavební úpravy. V přístupu druhého spoluvlastníka nelze spatřovat absenci účelnosti. Naopak jeho jednání povede ke zlepšení společné věci, proto je zde důvod proč přikázat tuto stavbu právě jemu.<sup>114</sup>

Lze přihlídnout i k historické rodinné vazbě na společnou věc.<sup>115 116</sup>

Těchto kritérií je opravdu mnoho. Odborná literatura jich vyjmenovává dokonce nižší desítky.<sup>117</sup> Na soudu je, aby určil, která kritéria mají vyšší míru závažnosti.

---

<sup>111</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2331/2019

<sup>112</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.6.2015 sp. zn. 22 Cdo 1450/2015

<sup>113</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.11.2019 sp. zn. 22 Cdo 2728/2019

<sup>114</sup> Nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 494/03 ze dne 2.02.2003

<sup>115</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2016 sp. zn.: 22 Cdo 2024/2016

<sup>116</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1575/2021, ze dne 20. 10. 2021

<sup>117</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 765 - 791

Judikatura se také snaží spíše říci, ke kterým okolnostem přihlížet naopak nejde. Těchto okolností zná judikatura výrazně méně. Spoluvlastník se například nemůže dovolat takových kritérií, které by jinak svědčily v jeho prospěch, pokud jsou důsledkem jeho protiprávního jednání, které je v rozporu s dobrými mravy.<sup>118</sup> Toto jednání naopak půjde k tíži takového spoluvlastníka.<sup>119</sup>

## 5.2 Solventnost spoluvlastníka, jemuž má být věc přikázána

Jak bylo řečeno výše, žádné z kritérií není absolutní. Přesto existuje jedno kritérium, které vyčnívá nad ostatní a má navrch před ostatními kritérii. Nedostatečné posouzení tohoto kritéria dokonce označil Ústavní soud jako porušení práva na spravedlivý proces.<sup>120</sup>

Kritériem je nejen schopnost spoluvlastníka za přikázaný spoluvlastnický podíl zaplatit více než jiný spoluvlastník. Je to i samozřejmě solventnost spoluvlastníka jako taková. To znamená schopnost vyplatit ostatní spoluvlastníky velmi krátce po právní moci rozhodnutí, kterým bylo spoluvlastnictví zrušeno a vypořádáno. Toto kritérium je mimořádně relevantní, protože dost dobře si nelze představit situaci, kdy by byla společná věc přikázána jednomu z více spoluvlastníků a byla mu uložena povinnost vyplatit ostatní spoluvlastníky, ale že by nebylo zajištěno, že tento spoluvlastník, který získal společnou věc jako celek, by v okamžiku právní moci rozhodnutí neměl připraveny finanční prostředky. Případně by měl vysoce pravděpodobný “přísun” v krátké době těchto finančních prostředků. Bylo by poměrně absurdní, kdyby tento spoluvlastník dostal věc jako celek. Ostatní spoluvlastníci by získali náhradovou pohledávku, ale tuto náhradovou pohledávku by neměli jakkoliv zajištěnu - bylo by vysoce nepravděpodobné a rizikové, zda spoluvlastník, kterému byla věc přikázána, tuto pohledávku zaplatí či nikoliv.

---

<sup>118</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 3. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2598/2010

<sup>119</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2293/2019

<sup>120</sup> Nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 494/03 ze dne 2.02.2003

Nejvyšší soud zcela správně říká, že ti spoluvlastníci, kterým nebylo vyhověno, to znamená spoluvlastníci, kterým věc nebyla přikázána, nelze rozhodnutím soudu dostat do právní pozice, kdy by přišli o věc a zůstala jim pouze nejistá náhradová pohledávka.<sup>121</sup> Čili k okamžiku rozhodnutí, musí být prakticky najisto postaveno, že spoluvlastník, kterému je věc přikazována, má dostatečné finanční prostředky buď ihned k dispozici (například na svém bankovním účtu) nebo zde musí být vysoká míra pravděpodobnosti hraničící s jistotou, že tyto prostředky v dostatečné míře a velmi krátké lhůtě získá.<sup>122</sup>

### 5.2.1 Formy solventnosti

Nejvyšší soud připouští například situace, kdy ten spoluvlastník, kterému je věc přikazována, je jediným dědicem. Zároveň figuruje v dědickém řízení, kde je patrné, že velmi krátce skončí. V rámci toho dědického řízení pak existují nějaké finanční prostředky, které tento spoluvlastník zdědí a z nich bude schopen ostatní spoluvlastníky vyplatit.<sup>123</sup>

Další situace je, že spoluvlastník, kterému je přikazována společná věc, má termínovaný vklad nebo jiný obdobný produkt, který již vypověděl a běží zde výpovědní doba - je patrné, že výpovědní doba uplyne v krátkém čase od právní moci rozhodnutí.

Případně jakkoliv jinak, že tento spoluvlastník bude mít finanční prostředky ve velmi krátké době k dispozici. Například spoluvlastník má již předschválený úvěr a čeká se pouze na právní moc rozhodnutí. V okamžiku kdy mu věc bude přikázána, banka uvolňuje peníze.<sup>124</sup> A tak podobně.

### 5.2.2 Určení lhůty k plnění

---

<sup>121</sup> Rozsudek NS z 9. 12. 2019, sp. zn. 22 Cdo 3294/2019

<sup>122</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. 6. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1942/2016

<sup>123</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. 6. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1942/2016

<sup>124</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2016, sp. zn. 22 Cdo 5180/2016

Není samozřejmě vyloučeno, aby povinnost splnit náhradou pohledávku byla rozložena do splátek. V každém případě by tyto splátky měly být relativně rovnoměrně rozložená a období mezi splátkami by neměla být dlouhá.<sup>125</sup> Když si vezmeme, že příkazání společné věci jednomu ze spoluvlastníků znamená faktické vyvlastnění ostatních spoluvlastníků - přicházejí o vlastnické právo, které má být právě kompenzováno tou náhradou, tak je logické, že náhrada má být zaplácena co nejdříve.

### **5.2.3 Situace, kdy jsou všichni spoluvlastníci solventní**

Je nutné zmínit, že v těchto případech se již nebude hledisko solventnosti vnímáno jako samotná podmínka pro příkazání věci některému ze spoluvlastníků. V těchto případech se solventnost zařadí mezi ostatní kritéria, která soud bude vzájemně porovnávat.

Pokud nastane stav, kdy spoluvlastníci věrohodně prokáží svou solventnost, soud by měl porovnat, kdo z nich je schopný rychleji peníze na náhradovú pohledávku získat. Ten kdo bude rychlejší, tomu spíše svědčí kritérium solventnosti. Dále by soud měl zkoumat, zda-li spoluvlastník vlastní tyto prostředky sám nebo mu budou poskytnuty třetí osobou. Pokud si totiž prostředky na náhradou pohledávku půjčovat nemusíme, potom kritérium solventnosti svědčí nám.<sup>126</sup>

## **5.3 Náhrada za příkazání spoluvlastnický podíl**

Účelem poskytnutí náhrady je vyvážení majetkové újmy vylučovaného spoluvlastníka, tedy zohlednění, o co při pozbytí spoluvlastnického podílu přichází.<sup>127</sup> Při příkazání náhrady za odnětí věci nelze zohledňovat budoucí vývoj okolností.<sup>128</sup>

---

<sup>125</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1942/2016

<sup>126</sup> 22 Cdo 4995/2015

<sup>127</sup> NS 22 Cdo 2903/2010

<sup>128</sup> 22 Cdo2604/2018

### 5.3.1 Výše náhrady za spoluvlastnický podíl

Před rokem 1989 byla výše náhrady za spoluvlastnický podíl limitována maximální částkou stanovenou podle výše cenových předpisů.<sup>129</sup> Po sametové revoluci však došlo k socioekonomickým změnám a tento koncept začal být nadále neudržitelný. Soudní praxe musela na tuto změnu reagovat. Proto se již v 90. letech minulého století ustálil názor, že výše náhrady za spoluvlastnický podíl bude cena obvyklá v daném místě a čase.<sup>130</sup>

### 5.3.2 Modifikace náhrady za spoluvlastnický podíl

V poměrech ObčZ 1964 přiměřená náhrada vycházela z obvyklé ceny a soudní praxe v zásadě odmítala jak případné snížení této náhrady nebo naopak i její zvýšení bez ohledu na konkrétní okolnosti, které k úvaze o modifikaci přiměřené náhrady vybízely.

### 5.3.3 Snížení náhrady za přikázaný spoluvlastnický podíl

Zlom v dosavadní judikatorní praxi nastává rozsudkem Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2908/2015 ze dne 19.11.2015 ve kterém říká, že: „... *Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její obecná cena obvyklá... Přiměřenou náhradu za přikázaný spoluvlastnický podíl lze ve výjimečných případech základního rozporu jednání účastníků řízení s dobrými mravy snížit. Korektiv dobrých mravů podléhá i konstitutivní rozhodnutí soudu*<sup>131</sup>, v tomto případě rozhodnutí o zrušení spoluvlastnictví a přikázání spoluvlastnického podílu za náhradu”.

Asi není žádným překvapením konstatování, že při stanovení náhradové pohledávky se vychází z obecné ceny obvyklé v daném místě a čase věci (respektive spoluvlastnického podílu). Podstatná je úvaha soudu, že přiměřenou náhradu za přikázaný spoluvlastnický podíl lze ve výjimečných případech

---

<sup>129</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 1998, sp. zn. 2 Cdo 425/96

<sup>130</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.01.1998 sp. zn. , 22 Cdo 425/96

<sup>131</sup> Podle mě by soud spíše měl říci, že to není kritérium dobrých mravů, ale kritérium pocitovosti.

zásadního rozporu jednání účastníků řízení s dobrými mravy snížit.<sup>132</sup> V tomto rozhodnutí soud úvahu dal pouze jako úvahu obecnou. Nicméně když se podíváme na další rozhodnutí, tak zde máme konkrétně skutkový případ, kdy dokonce byl přikázán podíl jednomu ze spoluvlastníků bez jakékoli náhradové pohledávky.

### 5.3.4 Nepřiznání přiměřené náhrady

V tomto rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 5124/2016 ze dne 28.02.2017 soud výkon práva na zaplacení náhrady za přikázaný spoluvlastnický podíl testoval § 6 odst. 2, § 8 OZ. Nejvyšší soud v rozhodnutí řekl, že přiznání náhrady by bylo nepoctivým výkonem práva, respektive zneužitím práva. Šlo o situaci, kdy nemovitá věc byla ve spoluvlastnictví fyzické osoby a státu. Podíly byly v poměru 4/5 pro fyzickou osobu a 1/5 pro stát.

Stát ale získal svůj spoluvlastnický podíl v 50. letech 20. století v důsledku nelegitimního rozsudku v trestní věci. Rozsudkem byla určitá osoba odsouzena pro domnělé trestné činy ve vykonstruovaném procesu. Zároveň byl rozsudkem uložen i trest propadnutí majetku tohoto odsouzeného. Následně byl tento rozsudek v 90. letech 20. století zrušen pro nezákonnost. Tím dostali možnost právní nástupci tohoto neprávem odsouzeného člověka domáhat se přes restituční předpisy vydání tohoto podílu. Byla zde ale lhůta, kterou nestihli. Tento podíl proto nebylo možné právním nástupcům vydat a zůstal ve vlastnictví státu.

Následně stát podal žalobu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Stát souhlasil s tím, že jeho podíl bude přikázán spoluvlastníkům. Nicméně stát samozřejmě chtěl, aby za svůj podíl dostal náhradu. Nejvyšší soud dospěl k závěru, že zde by přiznání náhrady bylo v rozporu se základními principy soukromého práva, respektive práva vůbec (odkazoval zde na § 2 odst. 3 OZ) - tzn. bylo by to v rozporu s *dobrými mravy, resp. i „s obyčejným lidským cítěním.“*

---

<sup>132</sup> Snížení shodně uvádí také rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.01.2017 sp. zn. 22 Cdo 5348/2016 (zde již Nejvyšší soud operuje s možností nepřiznat náhradu vůbec)

Nicméně je zvláštní, že argumentace Nejvyššího soudu nebyla postavena na absenci legitimacy nabytí toho podílu, ale byla postavena na něčem úplně jiném.

Argumentace byla postavena na tom, že stát se držby podílu nikdy nechočil, tedy nikdy nevykonával spoluvlastnické právo ke společné věci. Proto neměl žádné výdaje na užívání společné věci (výdaje na správu a údržbu předmětného domu). Neposkytnutím náhrady mu proto nevznikne žádná újma.<sup>133</sup>

Dovolím si s tímto závěrem Nejvyššího soudu nesouhlasit. Náhrada se přece poskytuje za hodnotu podílu, nikoliv za to, jestli byla společná věc užívána. Spoluvlastník, který věc nikdy neužíval, ale jeho spoluvlastnický podíl nějakou majetkovou hodnotu má, tak má právo na vypořádání. A toto právo na vypořádání, jak sám Nejvyšší soud říká, je vlastně náhradou za hodnotu toho podílu,<sup>134</sup> nikoliv za to, jestli věc byla (respektive nebyla) užívána.

Byť je po mém soudu věcný závěr v pořádku, tak argumentace je pro mě velmi překvapivá. Spíše si myslím, že se mělo jít cestou nepřiznání náhrady v důsledku absence legitimacy nabytí spoluvlastnického podílu. Nicméně je to inspirativní příklad toho, kdy při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nebyla přiznána spoluvlastníkovi žádná náhrada za jeho spoluvlastnický podíl. To, že se bude jednat o situace zcela výjimečné, není potřeba zvlášť připomínat.

---

<sup>133</sup> Citace z rozsudku: *“Lze konstatovat, že ve skutečnosti nebyl trestní rozsudek v části týkající se spoluvlastnického podílu nikdy fakticky vykonán”*

<sup>134</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 8. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2903/2010

## 6. Prodej věci

Posledním (třetím) ze způsobů vypořádání spoluvlastnictví k věci je její prodej.

Občanský zákoník v ustanovení § 1146 říká, že *nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodej věci ve veřejné dražbě*. Dodává ještě, že *v odůvodněných případech může soud rozhodnout o tom, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky*.

Důvodová zpráva k návrhu Občanské zákoníku ohledně výše uvedeného ustanovení toliko konstatuje obsah navrženého ustanovení, přidává jen to, že prodej v dražbě zajistí tržní cenu věci při vypořádání spoluvlastnictví a tak nebude žádný ze spoluvlastníků poškozen.

není zcela jednoznačně řečeno, o jakou veřejnou dražbu se jedná. Veřejnou dražbu zmiňuje sám občanský zákoník, soudní dražba je zmiňována také v občanském soudním řádu (§ 348) a také v exekučním řádu. Dále také v zákoně o veřejné dražbě.<sup>135</sup>

Zákonodárce tak nechal pojem „veřejná dražba“ na výkladu soudní praxe. Je tedy třeba se zabývat samým smyslem vypořádání spoluvlastnictví dražbou. Je možné, že pojem „veřejná“ zákonodárce uvedl jen pro to, aby odlišil tuto dražbu od dražby „užší“, tedy dražbu jen mezi spoluvlastníky. Nicméně to, že zákonodárce více neujasnil pojem „veřejná dražba“, vede k tomu, že realizace prodejem společné věci v dražbě se stává komplikovanější záležitostí.<sup>136</sup>

---

<sup>135</sup> Zákon č. 26/2000 Sb. O veřejných dražbách

<sup>136</sup> Švestka Jiří, Dvořák Jan, Fiala Josef a kolektiv- Komentář - Svazek III (absolutní majetková práva). 1.vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 405



## 6.1 Zákonný režim dražby

Aktuální judikatura tak připouští více variant dražby a to jak dražbu podle Zákona o veřejné dražbě, tak soudní dražbu v rámci výkonu rozhodnutí (založenou na § 348 o.s.ř.), tak i dražbu soudním exekutorem.<sup>137</sup>

Nicméně vypořádání prodejem ve veřejné dražbě je zahájeno tak, že soud rozhodne výrokem pravomocného rozsudku o nařízení dražby, kterou nelze samu o sobě realizovat podle zákona o veřejné dražbě, ale jen procesem výkonu rozhodnutí nebo exekucí. Podstatné je, že výkon rozhodnutí i exekuce musí být zahájena na návrh a to nikoliv na návrh soudu, ale na návrh některého ze spoluvlastníků. Rozhodnutí soudu je totiž jen exekučním titulem. Takový návrh podléhá zákonu o soudních poplatcích. Znamená to tedy, že pokud by žádný ze spoluvlastníků s vypořádáním formou dražby nesouhlasil, dražba se konat nebude a spoluvlastnictví zůstane zachováno, tedy celé soudní řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví bude bezúčelné.<sup>138</sup>

Samotný průběh dražby se však opírat bude o zákon o veřejných dražbách. Je tedy možno obecně říci, že dražbou se rozumí přechod vlastnického práva k dražené věci, přičemž má stěžejní roli tzv. licitátor. Ten se obrátí na neurčený okruh osob přítomných na jednom místě včetně místě virtuálním a vyzve přítomné k podání nabídek ke koupi věci a tzv. příklepem licitátora za úplatu vlastnictví věci přejde do vlastnictví dražitele s nejvyšší finanční nabídkou.<sup>139</sup>

Dražba věci se také nemusí povést, do dražby žádná osoba nepodá žádnou nabídku. Pak soud řízení zastaví podle § 348 odst. 3 o.s.ř. I tehdy celé řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví bude bezúčelné. Překážkou pro úspěšnou dražbu může být i skutečnost, že na věci váznou různá věcná práva třetích osoba a

---

<sup>137</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze 7. 10. 2020, sp. zn. 20 Cdo 1961/2020

<sup>138</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021., s. 788

<sup>139</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021., s. 788

věc je tak pro dražitele neatraktivní. I tímto způsobem může spoluvlastník, který si formu vypořádání dražbou nepřeje, tuto dražbu zhatit.<sup>140</sup>

Pokud k dražbě nedojde, nebrání to tomu, aby spoluvlastníci sami věc prodali v dražbě podle zákona o veřejné dražbě či věc prodali jiným způsobem a výtěžek si rozdělili. V praxi je to však obtížné, protože vztahy mezi spoluvlastníky v této době bývají již velmi nepřátelské.

Je také třeba zdůraznit, že spoluvlastnictví nezaniká s právní mocí rozsudku o zrušení spoluvlastnictví a vypořádání dražbou. Výrok rozhodnutí o zrušení spoluvlastnictví totiž nelze oddělit o vypořádání, tedy spoluvlastnictví zaniká až rozdělením výtěžku z dražby. Vyplývá to i z toho, že nelze podat odvolání proti rozhodnutí soudu a to jen proti výroku o nařízení dražby, pokud je podáno odvolání takto, nenabude právní moci ani výrok o zrušení spoluvlastnictví.<sup>141</sup>

## 6.2 Dražba věci pouze mezi spoluvlastníky

Ještě je třeba se dotknout dražby věci pouze mezi spoluvlastníky. I zde ustanovení občanského zákoníku není jednoznačné, pouze uvádí, že tento typ dražby musí mít svůj důvod (odůvodnění). Zákonodárce tedy ponechal na úvaze soudu, z jakého důvodu rozhodne o možnosti dražby pouze mezi spoluvlastníky.

Realizace dražby pouze mezi spoluvlastníky má mnoho úskalí, je třeba si například představit, že o věc nemá zájem žádný spoluvlastník nebo žádný z nich nedisponuje potřebnými finančními prostředky. Při omezeném počtu zájemců o dražbu také logicky klesá cena věci a tedy i výše výtěžku.

---

<sup>140</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 788

<sup>141</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 789

V ojedinělých případech soudy nařizují tuto dražbu také proto, že všichni spoluvlastníci mají o věc zájem, jsou solventní, avšak soud je nerozhodný ve smyslu komu věc přikázat do výlučného vlastnictví a komu přiznat finanční náhradu.<sup>142</sup>

---

<sup>142</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021.,s. 790

## 7. Širší vypořádání

Závěrem své práce se chci zabývat vypořádáním spoluvlastnictví, pro které se vžil název „vypořádání v širším smyslu“. Jedná se o to, že spolu s vypořádáním spoluvlastnictví věci se vypořádají i další pohledávky a dluhy, ovšem vždy vztahující se k dané věci.

Vypořádáním spoluvlastnictví v širším smyslu se zabývá občanský zákoník v § 1148, které říká ve svých třech odstavcích, že si spoluvlastníci vzájemně vypořádají pohledávky a dluhy a také to, jak se dluhy vypořádají při prodeji věci.

Protože soudní řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je řízením sporným, je také vypořádání v širším smyslu řízením sporným, což znamená, že soudu musí být širší vypořádání navrženo některým účastníkem, tedy například navržena konkrétní pohledávka k vypořádání.<sup>143</sup>

Je třeba si však uvědomit, že spoluvlastníci se svými pohledávkami nemusí čekat až na likvidaci spoluvlastnictví a je jen na nich, kdy tyto pohledávky uplatní (například jinou žalobou) a to i s ohledem na jejich promlčení. Stejně tak i mimosoudní dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví může, ale nemusí v sobě zahrnovat vypořádání v širším smyslu.<sup>144</sup>

Do širšího vypořádání mohou spoluvlastníci zahrnout i pohledávky a dluhy týkající se věci. Je však vždy nutno výrok o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví věci samé a výrok o vypořádání v širším smyslu v rozhodnutí soudu uvést každý v jiném výroku a to už jen s ohledem na možné podání opravného prostředku, které by jeden komplexní výrok procesně komplikoval. Pokud jeden výrok obsahuje částku odpovídající náhradě a druhý částku

---

<sup>143</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 793

<sup>144</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, 2021, s. 793

pohledávky, tak je možno je vzájemně započíst, ale až výrok o náhradě nabude právní moci.<sup>145</sup>

Vypořádání v širším smyslu se také může mísit s vypořádáním věci samé. Spoluvlastník věci může žádat vypořádání své pohledávky například ohledně investic či oprav věci a zároveň tím může argumentovat, aby mu věc byla přikázána do výhradního vlastnictví. Jiným příkladem může být uplatňovaná pohledávka za nadužívání věci druhým spoluvlastníkem a opět i tímto může spoluvlastník argumentovat, aby mu byla věc přikázána do jeho výhradního vlastnictví. Spoluvlastník může tedy žádat vypořádat pohledávku nebo stejnou pohledávkou jen argumentovat, anebo může uplatňovat obojí.

Co se týče placení soudního poplatku, tak platí zásada, že v rámci vypořádání v širším smyslu se neplatí. Za samotné řízení o zrušení a vypořádání žalobce pochopitelně soudní poplatek platí. Žalovaný, i když navrhuje jiný způsob vypořádání, poplatek neplatí, protože v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví soud může vypořádání provést i jiným než navrhovaným způsobem. Podání žalovaného se tak bere jen jako procesní obrana.<sup>146</sup>

Posuzování procesního úspěchu či neúspěchu ve věci pro rozhodování o náhradě nákladů řízení při širším vypořádání se rozhoduje zvláště pro samotné řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, tak pro vypořádání v širším smyslu (například pro určitou pohledávku).<sup>147</sup>

Dovolání ve věci širšího vypořádání je možné jen, pokud samostatný nárok se samostatným skutkovým základem je vyšší než 50.000,- Kč. Toto vyplývá z obecné přípustnosti dovolání.<sup>148</sup>

---

<sup>145</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2354/2016

<sup>146</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 795

<sup>147</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 796

<sup>148</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 796

Vypořádat lze i pohledávky a dluhy jiných osob než spoluvlastníků, ale musí se vztahovat k věci. Jedná se například o zápůjčku či úvěr na financování oprav, dlužné nájemné, odměnu správce či společný dluh vůči bance vzniklý v souvislosti s pořízením věci. Jiná osoba nemůže být dotčena zrušením a vypořádáním spoluvlastnictví. Z logiky věci však nelze vypořádat například úvěr, který si vezme některý ze spoluvlastníků, aby mohl zaplatit druhému spoluvlastníku náhradu při přikázání věci jednomu spoluvlastníku.<sup>149</sup>

Občanský zákoník v § 1148 odst. 2 uvádí, že každý ze spoluvlastníků může žádat úhradu splatné pohledávky. Dále může žádat i úhradu nesplatných pohledávek, avšak s jistým omezením. Pohledávky nesplatné mohou být uplatněny jen když jejich splatnost nastane do jednoho roku po účinnosti dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Pohledávky uplatněné v soudním řízení pak musí být splatné alespoň do jednoho roku od zahájení řízení.

Občanský zákoník v ustanovení § 1148 odst. 3 pak říká, jak by se mělo postupovat při prodeji věci. Nejprve se ze získané věci odečtou náklady na prodej věci. Po té všechny pohledávky, které se budou vypořádávat. Až potom se výtěžek z prodeje rozdělí mezi spoluvlastníky.

Obecně lze říci, že vypořádání pohledávek a dluhů bude v praxi často obtížné při cestě mimosoudní, tedy dohodou. Už dohoda o samotném vypořádání může být doprovázena konfliktem mezi spoluvlastníky a další nároky jednotlivých spoluvlastníků bude o to obtížnější, ne každý spoluvlastník s pohledávkami a dluhy bude souhlasit. Při cestě soudní bude vypořádání v širším smyslu vždy součástí rozsudku, ovšem týkat se bude pouze pohledávek a dluhů, které byly navrženy některým ze spoluvlastníků. Sám soud je vyhledávat nemůže.

Situaci, která je nastíněna výše a to, že pohledávky třetích stran spoluvlastníci neuznají a budou si chtít rozdělit výtěžek z prodeje bez ohledu na

---

<sup>149</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 799

nároky třetích stran, je situací složitou a zákonodárce ji příliš nedomyslel. Je třeba si počkat buďto na novelizaci výše uvedeného ustanovení, nebo na budoucí praxi.

Vypořádání spoluvlastnictví v širším smyslu může být provedeno ještě za trvání spoluvlastnictví a to jak soudem nebo dohodou. Není tedy podmínkou likvidace spoluvlastnictví.<sup>150</sup>

## 7.1 Nemožnost započtení pohledávek

Co se týče započtení pohledávek uplatněných v rámci širšího vypořádání, Nejvyšší soud uvádí následující: „*Pokud některý z účastníků řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví (§ 1143 a násl. OZ) řádně uplatní nárok na tzv. širší vypořádání (§ 1148 odst. 1 OZ), nelze o vzájemných platebních povinnostech účastníků rozhodnout jediným výrokem a provést započtení budoucího nároku na zaplacení vyrovnávacího podílu. Rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví má konstitutivní povahu a zakládá tak práva povinnosti teprve do budoucna. Právo na zaplacení náhrady tak vzniká spoluvlastníkovi až právní mocí tohoto rozhodnutí.*”<sup>151</sup>

Tedy, jak bylo nastíněno výše - pokud dochází v rámci řízení o zrušení a vypořádání v tzv. širším vypořádání, která máme upraveno (§ 1148 OZ), kde je řešena problematika vypořádání pohledávek a dluhů, které za trvání spoluvlastnictví spoluvlastníkům navzájem vznikly, tak nelze pro účely možného započtení těchto pohledávek počítat s pohledávkou, která vznikne teprve v okamžiku právní moci rozhodnutí. Do té doby právní moci rozhodnutí náhradová pohledávka neexistuje, respektive nevznikla. Nelze jí tudíž použít pro účely započtení.

Toto rozhodnutí se týká problematiky, která se vyskytuje prakticky všude, kde soud rozhoduje právotvorně, a kde rozhoduje tak, že určitou věc nebo její část

---

<sup>150</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 797–798

<sup>151</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2354/2016

přikazuje do vlastnictví nebo naopak odnímá z vlastnictví někoho jiného za náhradu. Prakticky vždycky dochází k tomu, že právo na náhradu pohledávku vzniká v okamžiku právní moc rozhodnutí. Teprve v tomto okamžiku dochází k tomu věcně právní změně, a v tomto okamžiku současně vzniká právo na náhradu za například přikázání podílu či věci do výlučného vlastnictví některého ze spoluvlastníků.



## 8. Vybraná judikatura ve věcech zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

V této kapitole jsem dle mého výběru vybral rozsudky Nejvyššího soudu a Ústavního soudu, které nebyly příhodné v kapitolách předchozích, nicméně jejich uvedení v této práci považuji za důležité.

Lze poznamenat, že 22. senát, je tím senátem, který na Nejvyšším soudu řeší problematiku podílového spoluvlastnictví v největším počtu případů, protože tato problematika spadá do jeho náplně práce.<sup>152</sup> Dobrou zprávou pro právnickou obec je to, že soudci z 22. senátu hojně publikují do právních časopisů a komentářové literatury.<sup>153</sup>

### 8.1 Použitelnost judikatury k OZ 1964 po 1.1.2014 při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

Zcela nejobecněji můžeme začít rozhodnutím z roku 2015, jehož závěry jsou opakovány pro v řadě dalších rozhodnutí. V tomto rozhodnutí byl uveden základní závěr, a to ten, že judikatura vysokých soudů k problematice zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením věci, je použitelná i v poměrech nového občanského zákoníku. V zásadě je toto rozhodnutí opakované i v obecnější podobě, v podstatě jakákoli judikatura, která se týká zrušení a vypořádání spoluvlastnictví v poměrech starého občanského zákoníku, je *mutatis mutandis* použitelná i v poměrech nového práva.

Samozřejmě s tím je potřeba si uvědomit, že nový občanský zákoník upravuje určité aspekty podrobněji, detailněji. Nedá se říci, že principiálně odlišně, základní principy jsou pořád stejné, ale jsou zde určité novinky, které je potřeba vést v patrnosti. Každopádně základní pohled Nejvyššího soud je takový,

---

<sup>152</sup> Okrajově lze i zmínit, 28 senát NS, který řeší i problematiku bezdůvodného obohacení, která vznikla v souvislosti se spoluvlastnictvím, ze vztahů mezi spoluvlastníky navzájem.

<sup>153</sup> Mgr. Michal Králík, Ph.D a JUDr. Jiří Spáčil, CSc. jsou považovány za odborníky v oblasti věcných práv. Jsou autory například komentáře k OZ (Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání ISBN: 978-80-7400-803-0)

že je zde zásadní převzatelnost judikatury ke starému občanskému zákoníku (40/1964 OZ), pokud jde o problematiku vypořádání spoluvlastnictví na základě soudního rozhodnutí.

*„...Proto samotná skutečnost, že odvolací soud nepoučil účastníky, že věc bude posuzovat již podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., nepředstavuje takovou vadu řízení, která by v této konkrétní věci mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Z této skutečnosti vyplývá i závěr, že dosavadní judikaturu týkající se vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci lze v zásadě použít i po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku.“*

Toto rozhodnutí považuji za logické a správné, protože je v souladu se zásadou legitimního očekávání upravenou v § 13 OZ.<sup>154</sup>

## **8.2 Aplikace nové právní úpravy**

Toto rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 5345/2015 ze dne 26.04.2016, jehož závěr je také opakován v řadě dalších rozhodnutí, řeší problematiku intertemporárního práva. Nejvyšší soud se v něm zabýval otázkou, jakou právní úpravu se bude řídit zrušení a vypořádání spoluvlastnictví soudem, v případě že toto spoluvlastnictví sice vzniklo za účinnosti starého občanského zákoníku, ale ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dochází v poměrech nového občanského zákoníku.

Nejvyšší soud přijal rozhodnutí, že se bude řídit novým právním předpisem, a to dokonce i za situace, kdy například nižší soudy rozhodovaly ještě v poměrech starého občanského zákoníku, ale odvolací řízení probíhalo v době, kdy účinnosti nabyl nový občanský zákoník. Odvolací soud v tomto případě rozhoduje podle nového občanského práva.

---

<sup>154</sup>Každý, kdo se domáhá právní ochrany, může důvodně očekávat, že jeho právní případ bude rozhodnut obdobně jako jiný právní případ, který již byl rozhodnut a který se s jeho právním případem shoduje v podstatných znacích; byl-li právní případ rozhodnut jinak, má každý, kdo se domáhá právní ochrany, právo na přesvědčivé vysvětlení důvodu této odchylky.

Tím zásadním argumentem pro tento závěr je to, že v řízení o zrušení a vypořádání soud rozhoduje právotvorně. Jinak řečeno, základní úvaha Nejvyššího soudu je taková, že vydávání právotvorných rozhodnutí orgánů veřejné moci je možné pouze podle právního stavu, který je platný a účinný v době, kdy se toto rozhodnutí vydává. Nejde o deklarování nějakého právního stavu, ale o konstituování nových věcněprávních poměrů. Je tedy potřeba rozhodovat podle právního předpisu platného a rozhodného v okamžiku vydání rozhodnutí.

*„Od 1. 1. 2014 se řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví (včetně řízení zahájených před tímto datem) řídí občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb. I v případě, že soud prvního stupně rozhodoval o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví podle § 142 obč. zák., odvolací soud věc posoudí podle § 1140 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.; o tom má soud účastníky vyrozumět a umožnit jim vznést tvrzení a nabídnout důkazy, které v řízení podle § 142 obč. zák. nebyly významné...”*

### **8.3 Vliv žaloby na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví na dohodu o užívání společné věci**

V tomto rozhodnutí<sup>155</sup> se řešila otázka, jaký vliv na dohodu o správě společné věci, která byla učiněna někdy v minulosti, má fakt, že jeden ze spoluvlastníků podal žalobu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Zopakují určitá základní východiska, která 22. senát drží již delší dobu. Dohoda o správě společné věci (dříve „dohoda o hospodaření společné věci“), je bezformální právním jednáním, čili tato dohoda nemusí být písemná, a to ani tehdy, pokud předmětem spoluvlastnictví je nemovitá věc. Délka dohody může být sjednána na dobu určitou či neurčitou.<sup>156</sup> Nepochybně pro tuto dohodu může být ujednána rozvazovací podmínka, s tím, že pro ní platí v zásadě vše, co platí pro obligační dohody obecně, tedy například zde pracujeme s problematikou podstatných změn poměrů. Nejvyšší soud v této konkrétní situaci řešil, zda to, že jeden ze

---

<sup>155</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 2. 2016, sp. zn. 22 Cdo 299/2016

<sup>156</sup> Rozsudek ze dne 10. 12. 2009, sp. zn. 22 Cdo 4347/2007

spoluvlastníků dá návrh na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, může představovat takovou podstatnou změnu poměrů, pro kterou by účinky této dohody zanikly.

Odpověď je taková, že: „...podání žaloby na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nevede bez dalšího ke změně poměrů, za nichž byla uzavřena dohoda spoluvlastníků. Právo domáhat se likvidace spoluvlastnického vztahu je jedním ze základních práv spoluvlastníka a existuje po celou dobu trvání spoluvlastnického vztahu; tj. bylo dáno i v okamžiku uzavření dohody o užívání společné věci. Spoluvlastníkům žádná skutečnost nebrání v tom, aby dohodu o užívání společné věci časově omezili na dobu do podání žaloby o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.” Jinak řečeno, spoluvlastníci v případě, kdy uzavírají dohodu o správě společné věci, musí počítat s tím, že kterýkoli z nich může kdykoliv žádat o zrušení a vypořádání ze spoluvlastnictví s tím, že pokud by chtěli vázat účinky této dohody pouze na tu dobu do okamžiku návrhu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, tak jim v tom nic nebrání - mohou omezit účinky trvání této dohody jakýmkoliv způsobem. Podání návrhu na oddělení či zrušení spoluvlastnictví, není dostatečně relevantní, aby dohoda o správě společné věci ztratila své účinky a spoluvlastníci jí nejsou dále vázáni.

#### **8.4 Rozkol Ústavního soudu ve věci náhradě nákladů řízení ve sporech o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví**

Máme zde sérii nálezů ústavního soudu, kdy nám ústavní soud čtyřikrát rozhodl jinak, respektive se odchýlil a přiklonil k jinému názoru.

V roce 2011 lze zaznamenat první historické rozhodnutí této problematiky na půdě Ústavního soudu. V tomto nálezu<sup>157</sup> Ústavní soud řekl, že „**základním pravidlem rozhodování o nákladech řízení je zásada úspěchu ve věci podle § 142 OSŘ, a to i v řízeních, která mají povahu iudicia duplex, včetně řízení o vypořádání podílového spoluvlastnictví. Pokud soudy v tomto typu řízení**

---

<sup>157</sup> Nález ÚS z 22. 9. 2011, sp. zn. I. ÚS 1441/11

*promítnout jeho údajná specifika natolik, že přisouzení náhrady nákladů dle § 142 OSŘ bude výjimkou, učiní tak podle citovaného nálezu bez opory v zákoně a poruší právo účastníků na soudní ochranu dle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Okolnost, že soud není vázán návrhem na vypořádání a že tedy může věci, jež procesní strany učinily součástí řízení, vypořádat i jinak, má samozřejmě pro úvahy soudu o náhradě nákladů řízení význam. Ten se však neprojevuje ve vyloučení možnosti aplikace § 142 o. s. ř., ale ve způsobu, jakým stanovit úspěch ve věci.*

To znamená, že základní názor Ústavního soudu je takový<sup>158</sup>, že i v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví platí princip úspěchu ve věci, který samozřejmě připouští určité výjimky, modifikace, které Ústavní soud i Nejvyšší soud uznává.<sup>159</sup>

K těmto modifikacím lze uvést například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2015, sp. zn. 22 Cdo 4600/2015: „*Procesní úspěch při rozhodování o náhradě nákladů řízení v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je třeba hodnotit nejenom ve vztahu k samotné žalobě a v ní navrženému způsobu vypořádání, ale i ve vztahu k celému průběhu řízení a k závěrečným procesním stanoviskům účastníků řízení a s případným přihlédnutím k tomu, zda ze strany účastníka řízení nejde o zneužití jeho procesních práv*“.

„*Při rozhodování o náhradě nákladů řízení na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je třeba přihlédnout i ke konkrétním okolnostem případu. Obzvláště je třeba přihlédnout k chování stran sporu během řízení, nakolik zejména postupovaly v řízení konstruktivně, reagovaly na průběh dokazování a postoje a stanoviska protistrany či naopak řízení prodlužovaly a mařily jeho účel.*“<sup>160</sup>

---

<sup>158</sup> Je to také dlouhodobý a konstantní názor NS viz. NS 22 Cdo 1655/2014, NS 22 Cdo 1795/2013

<sup>159</sup> § 150 OSŘ

<sup>160</sup> obdobně usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 9. 2014, sp. zn. 22 Cdo 3389/2014

To znamená, že pokud se účastník chová tak, aby pokud možno bylo řízení rychlé a aby bylo rozhodnuto bez větších obstrukcí, snaží se dojít ke smírnému řešení a naopak druhá strana obstruuje, klade překážky plynulosti řízení a neustále měnila své procesní návrhy, tento průběh lze klást k tíži tomuto druhému účastníku.

Následuje nálezu z roku 2019<sup>161</sup>, kde ÚS přijal naprosto opačný závěr, řekl že: „tato řízení v němž se jedná o rovném vlastnickém právu všech účastníků, v němž všichni účastníci (spoluvlastníci) mají v řízení shodné procesní postavení žalobců i žalovaných a v němž předem nemohou přesně předvídat konkrétní rozhodnutí soudu, a naopak každý z odlišných návrhů jednotlivých účastníků může mít rozumný a přesvědčivý základ, se zpravidla jako spravedlivé východisko pro rozhodnutí o nákladech řízení bude jevit, aby každý z účastníků sám nesl své náklady řízení a nebyl povinen hradit náklady jiného spoluvlastníka, ledaže by pro to byly dány zvláštní důvody<sup>162</sup>; takové východisko odpovídá právu spoluvlastníků na ochranu vlastnictví zaručenému čl. 11 odst. 1 Listiny.“

Jinými slovy řečeno, v tomto nálezu ÚS zcela popřel princip úspěchu ve věci. Tohoto nálezu Ústavního soudu si všimnul Králík, který jej označil za vybočující a uvádí k němu: „Problém uvedeného rozhodnutí je především v tom, že rozhodovací praxi k nákladům řízení vrací do období před nálezem I. ÚS 1441/11, kterou sám Ústavní soud značně kriticky označil za principiálně věcně nesprávnou. Navíc se toto rozhodnutí žádným způsobem nevypořádalo ani s další četnou judikaturou samotného Ústavního soudu, která rozhodovací praxi Nejvyššího soudu k nákladům řízení v těchto sporech shledala opakovaně výslovně správnou.“<sup>163</sup>

---

<sup>161</sup> Nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 572/19 ze dne 19. prosince 2019

<sup>162</sup> Co ovšem těmi případy „zvláštních důvodů“ může být, rozhodnutí Ústavního soudu neuvádí

<sup>163</sup> Na základě novely OSŘ provedené zákonem č. 404/2012 do účinnosti novely provedené zákonem č. 296/2017 Sb.

Následuje nále z roku 2020, kde se Ústavní soud přiklonil držet princip úspěchu ve věci.<sup>164</sup> Tímto nále zem Ústavní soud potvrzuje rozhodovací linii před nále zem ze dne 12.12.2019

O 5 měsíců později se první senát Ústavního soudu opět přiklonil ve svém nále zu<sup>165</sup> k názoru, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu řízení. V nále zu uvádí, že: „...řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví objektivně hledat vítě ze ani poraženého (pomineme-li emoční stránku věci), neboť nelze účastníky řízení vnímat tak, jako by jeden byl v právu, a druhý nikoli. Proto považuje Ústavní soud za ústavně konformní východisko při rozhodování o nákladech řízení, jímž bylo vypořádáno zrušené spoluvlastnictví, spatřovat u obou stran (u všech spoluvlastníků) částečný úspěch ve věci ve smyslu § 142 odst. 2 a 3 o. s. ř. Zásadně je namístě rozhodnout, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení, na což pamatuje druhá z alternativ upravených v § 142 odst. 2 o. s. ř.;”

Pokud jde tedy o rozhodovací linii Ústavního soudu, lze vidět, že co nále z, to opačný názor. Respektive se v zásadě jedná pouze o dvě názorové linie - podle první platí obecně princip úspěchu, podle druhé platí princip, že každý nese náklady sám.

Nejvyšší soud je v tomto naprosto konstantní a princip úspěchu ve věci drží bez jakýchkoli výjimek.<sup>166</sup> Nejvyšší soud rozhodoval o nákladech řízení mezi lety 2013 až 2017.<sup>167</sup>

V důsledku výše uvedeného je jasně vidět, že soudy nižšího stupně jsou postaveny do nepříjemné situace, kdy se vystavují riziku toho, že pokud se budou

---

<sup>164</sup> Nález ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 186/20 ze dne 10.06.2020

<sup>165</sup> Nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 262/20 ze dne 21.07.2020

<sup>166</sup> viz Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2059/2015 ze dne 27.10.2015, Usnesení Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 4600/2015 ze dne 24. 11. 2015

<sup>167</sup> viz Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2059/2015 ze dne 27.10.2015, Usnesení Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 4600/2015 ze dne 24. 11. 2015

řídít názorovou linií Nejvyššího soud, jejich rozsudek bude zrušen Ústavním soudem.



## 9. Komparace právní úpravy ve starém a novém občanském zákoníku

Jak již bylo řečeno, předchozí úprava zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je velmi podobná s úpravou současnou. Shodná je dvojí možnost zrušení a vypořádání - tedy dohodou a soudem.

Nová úprava je ale výrazně detailnější a reaguje na závěry soudní praxe z období 1964 OZ. Současná právní úprava konečně zakotvila institut tzv. širšího vypořádání, se kterým pracovala pouze soudní praxe. Tento krok lze hodnotit pozitivně, protože žijeme kontinentální právní kultuře, kde základním právním pramenem je zákon, tedy právo psané.

Jsou zde také nová omezení, která plynou z nové právní úpravy - a to je omezení, že žádný ze spoluvlastníků nemůže žádat o zrušení spoluvlastnictví v nevhodné době, respektive k újmě pouze některého ze spoluvlastníků (§ 1140 odst. 2 OZ). Předchozí úprava umožňovala zamítání žalob z důvodů zvláštního zřetele hodných (§ 142 odst. 2 OZ 1964).<sup>168</sup>

Ze současné úpravy vymizela tzv. privilegovaná kritéria směrodatná pro přikázání věci jednomu ze spoluvlastníků. Jednalo se o kritérium účelnosti a hledisko velikosti spoluvlastnického podílů.

Když se připravoval nový občanský zákoník, tak se uvažovalo, jestli kritérium účelnosti, na které jsme byli zvyklí ze starého občanského zákoníku, má mít nadále své místo i v novém občanském zákoníku. Část autorů argumentovala tím, že účelnost je veřejnoprávní kritérium, které nemá mít v občanském zákoníku své místo.<sup>169</sup>

---

<sup>168</sup> Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 773

<sup>169</sup> judikatura je vykládala jako například: vysoký věk, zdravotní stav, absence jiné alternativy bydlení, dlouhodobé žití ve společné nemovitosti (Rc 1/1989)

My se s tímto kritériem účelností ale doposud setkáváme, byť je to kritérium nepsané. Nejvyšší soud podotýká ve svých rozhodnutích, že kritérium účelnosti nezmizelo z občanského zákoníku jen proto, že bylo vypuštěno. To znamená, že judikatura s ním pracuje i nadále.<sup>170</sup> Koneckonců, když se podíváme například na § 1142 odst. 2 OZ, kde se řeší problematika reální rozdělení věci, tak tady se říká: „*Zemědělský pozemek může být rozdělen jen tak, aby dělením vznikly pozemky účelně obdělávatelné*“. Nuže toto kritérium účelnosti při vypořádání věcněprávních pozic zůstává v našem občanském právu i nadále.

---

<sup>170</sup> 22. senát Nejvyššího soudu se ke kritériu účelnosti vyslovil v řadě rozhodnutí. (Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1450/2015 ze dne 17.06.2015, rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 5421/2016 ze dne 12.04.2017)

## 10. Úvahy de lege ferenda

### 10.1 Co když strany nechtějí dělení věci a budou souhlasit přímo s příkázání věci či jejím prodejem?

Rozhodovací praxe NS je zcela ustálena v názoru, podle kterého v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví není soud vázán návrhem účastníka na způsob vypořádání a může rozhodnout, že zrušené spoluvlastnictví bude vypořádáno i jiným způsobem než navrhovaným. Občanský zákoník stanoví soudu nejen možné způsoby zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, ale i závazné pořadí, v němž mohou být tyto jednotlivé způsoby vypořádání použity.

Klade se otázka, zdali tato posloupnost může být překonána v případě, kdy všichni účastníci soudního řízení, tedy všichni spoluvlastníci souhlasí s tím, že má být rovnou přistoupeno například k příkázání věci jednomu z nich, nebo případně k prodeji společné věci a rozdělení výtěžku.

Lze si představit poměrně jednoduše případy, kdy spoluvlastnictví jsou zajedno v tom, že se má spoluvlastnictví zrušit a že se má vypořádat konkrétním způsobem, ale chtějí například určitou ingerenci soudu, kdy soud bude představovat určitého garanta toho, že vypořádání proběhne spravedlivě a bude tedy zde určitý dozor orgánu veřejné moci.

Spoluvlastníci si například nedůvěřují v tom, že pokud by se společná věc měla prodávat a výtěžek posléze rozdělovat, že by se při přímém prodeji nedosáhlo tržní ceny. Jen z tohoto důvodu vedou řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, ale jsou za jedno v tom, že se má společná věc přímo prodat.

Dle mého názoru pokud by zde byla společná snaha spoluvlastníků, aby se přímo přistoupeno například k prodeji věci, měl by být soud vázán jejich stanovisky a neměl by se pokoušet učinit první dva kroky. Nicméně by se

vyžadovala skutečná shoda všech účastníků řízení. Poté by soud fungoval jako orgán dohledu nad správností a transparentností prodeje společné věci.

## **10.2 Kritika aspektů rozhodných pro přikázání věci**

V kapitole o přikázání věci, jsme si vyjmenovávali celou řadu relevantních kritérií, které mohou sloužit jako vodítko pro upřednostnění konkrétního spoluvlastníka či spoluvlastníků. Jak Nejvyšší soud říká, pro každou stranu sporu mohou svědčit jiná kritéria a mohou být v zásadě podobně závažná. Přesto by dle mého měl Nejvyšší soud alespoň v hrubých rysech naznačit, jaká je váha toho kterého kritéria, aby nižší soudy věděly, komu tedy spíš společnou věc přikázat, pokud všechny strany mají zájem věc výhradně vlastnit.

Konstatování Nejvyššího soudu, že může přezkoumávat rozhodnutí nižších soudů, pouze za předpokladu, že tato rozhodnutí jsou zjevně nepřiměřená, je podle mého názoru trochu útekem od problému či mírný alibismus pramenící ze známé přetíženosti tohoto soudu. Nicméně pro Nejvyšší soud toto zřejmě znamená vyřešení situace, kterým se vzdává podrobnějšího zásahu do hledání jednotlivých relevantních kritérií, respektive jejich váhy. To vše samozřejmě říkám s vědomím, že každý případ se liší svými individuálními okolnostmi. Tedy nelze dát nižším soudům univerzální řešení aplikovatelné pro všechny případy. Mohli bychom ale očekávat to, že Nejvyšší soud v budoucnu vytvoří nějakou škálu relativní závažnosti kritérií, jež by mohly nižší soudy poměřovat.

## Závěr

Obsahem této diplomové práce, jak již bylo řečeno mnohokrát, je spoluvlastnictví s důrazem na jeho vypořádání.

Lze říci, že spoluvlastnictví doprovází člověka již po staletí a také to, že spoluvlastnictví přináší spoluvlastníkům problémy, což je také staletou pravdou. Mnohokrát pak jediným řešením je spoluvlastnictví zrušit a vypořádat.

Lze stručně shrnout, že zrušení a vypořádání spoluvlastnictví podle současné právní úpravy v České republice se děje trojím způsobem: spoluvlastnictví se zruší a věc se reálně rozdělí mezi spoluvlastníky nebo se věc dá do vlastnictví jednomu spoluvlastníku a ostatním se vyplatí náhrada za jejich podíl, a nebo se věc prodá v dražbě a výtěžek se rozdělí mezi spoluvlastníky.

Samozřejmě tak jednoduché a přímočaré, jak jsem nastínil v předchozím odstavci, zrušení a vypořádání spoluvlastnictví není. Při tvorbě této práce jsem dospěl k některým zajímavým poznatkům, z nichž se s některými podělím v následujících řádcích.

Reálně rozdělit soudem věc nelze v případě, že s tímto rozdělením jsou spojené náklady, které nejsou zcela zanedbatelné a to v případě, že je spoluvlastníci odmítnou uhradit. To vše i v případě, že věc technicky rozdělit zcela jistě lze.

Značně nepředvídatelné je soudní rozhodnutí v případě přikázání věci jednomu spoluvlastníku a to v případě, že o věc má zájem spoluvlastníků více. Na uvážení soudu je už podmínka solventnosti, ale velmi nepředvídatelná jsou další kritéria pro to, komu věc přikázat a komu naopak nikoliv. V zákonné úpravě kritéria žádná uvedena nejsou, existuje sice svým způsobem rozsáhlá judikatura, ale ta jen vyjmenovává jednotlivá kritéria, která by soud mohl vzít v úvahu. Absentuje však váha jednotlivých kritérií, protože většinou se soud musí zabývat v daném případě více skutečnostmi, myšleno kritérii. V dané věci jsem také zjistil,

že dovolací soud se toto problematikou do hloubky zabývat ani nechce, zasáhne jen v případě, že soud použije různá kritéria zjevně nepřiměřeně.

Protože zákonná úprava stanovuje také pořadí výše uvedených tří způsobů vypořádání, nastává potíže v případě, že se spoluvlastníci shodnou na tom, že o některý ze způsobů vypořádání nemají zájem, ale ten byl ovšem v pořadí vpředu. Například soud zjistí, že bez obtíží a nákladů lze věc reálně rozdělit, ale spoluvlastníci chtějí věc prodat a rozdělit si výtěžek. Nemohou se například mimosoudně shodnout jen na tom, za jakou cenu věc prodají. Jen podotknu, že pořadí způsobů vypořádání platí jen v případě vypořádání soudem, v případě vypořádání dohodou je výběr způsobu vypořádání ponechán jen na dohodě mezi spoluvlastníky.

Zjistil jsem také, že nemalé úskalí a nejasnosti jsou ve způsobech prodeje věci, když prodej musí být uskutečněn jen dražbou a to v režimu exekuce resp. výkonu rozhodnutí. Velmi nejasné jsou i důvody pro které soud může dražbu provést jen mezi spoluvlastníky a dražba takto provedená nemusí být vůbec úspěšná či se odrazí v nepřiměřené ceně věci.

Jistě zajímavá je skutečnost, že při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se vypořádají také pohledávky a dluhy spojené s věcí. Pro toto vypořádání se vžil název tzv. vypořádání v širším smyslu. Praxe však teprve ukáže, zda toto vypořádání je jen k užitku nebo spíše působí komplikace při zrušení a vypořádání v tzv. užším smyslu.

Úplným závěrem musím konstatovat to, co jsem napsal v úvodu, to jest že se v právnické obci traduje, že spoluvlastnictví je ďáblův vynález. Opravdu jsem zjistil, že z praktického hlediska je lepší věc vlastnit než ji spoluvlastnit.

## **Resumé**

The main goal of this thesis was to describe and discuss the abolition and settlement of co-ownership. In the initial chapters, the author highlights the history of co-ownership dating back to the Roman era while considering the importance of Roman Law in the shaping of European culture. The thesis provides a sufficient description of co-ownership in its own chapter but the main thesis is devoted to the abolition and settlement of co-ownership, with emphasis on case law derived from the courts. While the author compares the old and new legislation on the abolition and settlement of co-ownership, they also offer their indept perspective on the topic, including a critique of some of the Consitutional and Supreme Court decisions as well as creating a model lawsuit for the cancellation and settlement of co-ownership.

## Seznam použitých zkratk

**Listina, LZPS** - usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 o vyhlášení

Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku

**OZ** - Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

**OZ 1964, starý občanský zákoník** - Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

**OSŘ** - Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

**Nejvyšší soud** - Nejvyšší soud České republiky

**Ústavní soud** - Ústavní soud České republiky

**Ústava, Ústava ČR** - Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky



## Seznam použitých zdrojů a literatury

### Odborná literatura

1. DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. Občanské právo hmotné. 2., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016-. ISBN 978-80-7552-187-3.
2. GERLOCH, Aleš. Teorie práva. 6., aktualiz. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. ISBN 978-80-7380-454-1.
3. HURDÍK, Jan. Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva. 2., aktualiz. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. ISBN 978-80-7380-495-4.
4. KRÁLÍK, Michal. Přehled judikatury ve věcech podílového spoluvlastnictví. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010. Judikatura (Wolters Kluwer ČR). ISBN 9788073575656.
5. KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. Římské právo. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C.H. Beck dot. 1. vyd.). Praha: C.H. Beck, 1997, 978-80-7179-031-0
6. Ivo Pospíšil, Tomáš Langášek, Vojtěch Šimíček, Eliška Wagnerová a kol. - Listina základních práv a svobod: komentář. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-750-6.
7. RANDA, Antonín, SPÁČIL, Jiří, ed. I. Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém: II. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém. Praha: ASPI, 2008. Klasická právnícká díla (ASPI). ISBN 9788073573898.
8. SKŘEJPEK, Michal. Římské soukromé právo: systém a instituce. 2. upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. Vysokoškolské učebnice (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). ISBN 978-80-7380-566-1.
9. ŠVESTKA, Jiří. Občanský zákoník: komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-369-2.

## **Judikatura Nejvyššího soudu**

1. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014
2. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 6. 2015, sp. zn. 22 Cdo 1450/2015
3. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 1. 2019, sp. zn. 22 Cdo 4490/2018
4. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 10. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2024/2016
5. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 9. 2016, sp. zn. 22 Cdo 324/2016
6. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4604/2016
7. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 8. 2018, sp. zn. 22 Cdo 2604/2018
8. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2016, sp. zn. 22 Cdo 300/2016
9. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2009, sp. zn. 22 Cdo 1181/2008
10. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 2009, sp. zn. 22 Cdo 1089/2007
11. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2625/2016
12. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3105/2014
13. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 4. 2009, sp. zn. 22 Cdo 2474/2006
14. Rozsudek Nejvyššího soud ze dne 29. 5. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2977/2010
15. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2977/2010
16. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2009, sp. zn. 22 Cdo 64/2008
17. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 4. 2004, sp. zn. 22 Cdo 559/2004
18. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2595/2008
19. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2019, sp. zn. 22 Cdo 4264/2018
20. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.06.2015 sp. zn. 22 Cdo 1450/2015
21. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2019, sp. zn. 22 Cdo 692/2019
22. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4178/2015
23. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4178/2015
24. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2728/2019
25. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 4. 2009, sp. zn. 22 Cdo 2474/2006
26. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2331/2019
27. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.6.2015 sp. zn. 22 Cdo 1450/2015
28. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.11.2019 sp. zn 22 Cdo 2728/2019
29. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2016 sp. zn.: 22 Cdo 2024/2016
30. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2598/2010

31. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2293/2019
32. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2019, sp. zn. 22 Cdo 3294/2019
33. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2016, sp. zn. 22 Cdo 5180/2016
34. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 1998, sp. zn. 2 Cdon 425/1996
35. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.01.1998 sp. zn. , 22 Cdo 425/1996
36. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.01.2017 sp. zn. 22 Cdo 5348/2016
37. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2903/2010
38. Usnesení Nejvyššího soudu ze 7. 10. 2020, sp. zn. 20 Cdo 1961/2020
39. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2354/2016
40. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2354/2016
41. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 2. 2016, sp. zn. 22 Cdo 299/2016
42. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 12. 2009, sp. zn. 22 Cdo 4347/2007
43. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.06.2015, sp. zn. 22 Cdo 1450/2015
44. Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 5421/2016 ze dne 12.04.2017
45. Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4347/2007, ze dne 10. 12. 2009

#### **Ústavní soud**

1. Nález Ústavního soudu sp. zn. II.ÚS 2144/14 ze dne 4. 2. 2016
2. Nález Ústavního soudu sp. zn II. ÚS 494/03 ze dne 2.02.2003
3. Nález ÚS z 22. 9. 2011, sp. zn. I. ÚS 1441/11
4. Usnesení Ústavního soudu sp. zn. I.ÚS 617/10 ze dne 28. 6. 2010

#### **Právní předpisy**

1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
2. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
3. Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád)
4. Zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád
5. Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách
6. Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku

## **Přílohy**

Okresnímu soudu v Plzni

Soudní poplatek bude uhrazen na výzvu soudu

Žalobce: Jan Bílý, r. č. 123456/7890, bytem Bílá 1, 12 345 Bílsko

Žalovaný: Petr Černý, r. č. 123456/7890, bytem Černá 1, 12 345 Černovice

### **ŽALOBA O ZRUŠENÍ A VYPOŘÁDÁNÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ**

Podáno: Dvojmo

Přílohy: dle textu

## I.

Žalobce a žalovaný jsou podílovými spoluvlastníky pozemku st. p. č. 123 v k. ú. Horní Dolní, jehož součástí je dům čp. 12345 v Horní Dolní, kdy tyto nemovitosti jsou u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště v Plzni, zapsány na listu vlastnickém číslo 1234 vedeném pro obec a k. ú. Horní Dolní. Žalobce a žalovaný jsou vlastníky každý jedné ideální poloviny uvedených nemovitostí.

### **Důkaz:**

výpis z katastru nemovitostí

## II.

Žalobce nechce dále setrvávat ve spoluvlastnictví s žalovaným, a to zejména proto, že žalobce není schopen se s žalovaným dohodnout na správě společné věci, na dělbě užitků, na způsobu užívání společné věci ani na správě společné věci. Žalobce se opakovaně pokoušel s žalovaným dohodnout, naposledy se na žalovaného obrátil minulý měsíc s písemným návrhem na úpravu vzájemných práv a povinností; na návrh žalobce žalovaný nijak nereagoval.

Žalovaný se o společnou nemovitost nestará, neplatí daně z nemovitostí ani se žádným způsobem nepodílí ani na opravách nutných pro zachování společné věci. S přihlédnutím k tomu, že společná nemovitost je tvořena jednou budovou, jejíž rozdělení není dobře možné a její rozdělení by vyžadovalo stavebnětechnické úpravy, jimiž by se podstatným způsobem snížila její hodnota, nepřichází tedy v úvahu rozdělení společné věci. V daném případě přichází v úvahu pouze přikázání věci za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům.

Žalobce se domáhá toho, aby mu společná věc byla přikázána do výlučného vlastnictví, a to i s přihlédnutím k tomu, že žalobce disponuje dostatečnou finanční částkou na vypořádání spoluvlastnického podílu. K tomu žalobce dodává, že obvyklá cena společných nemovitostí byla stanovena znaleckým

posudkem znalce Jiřího Znalečka, číslo 123/456 ze dne 1. 2. 3456, který určil tuto cenu ve výši 4.000.000,- Kč. Žalobce předkládá soudu výpis ze svého bankovního účtu, jímž prokazuje, že disponuje částkou 2.000.000,- Kč na zaplacení vypořádacího podílu žalovanému.

Žalobci není známá žádná skutečnost, která by odůvodňovala nutnost případného zřízení služebnosti nebo jiného věcného práva k tomu, aby mohla být společná nemovitost řádně užívána ve smyslu ustanovení § 1145 ObčZ.

**Důkaz:**

dopisem žalobce ze dne 1.2.3456

znaleckým posudkem číslo 123/456 ze dne 1. 2. 3456

výpisem z bankovního účtu žalobce

výslechem žalobce s výhradou dalších důkazů

**III.**

Žalobce má vůči žalovanému pohledávku z titulu nákladů na opravu střechy společné nemovité věci, když v minulém roce došlo vlivem vichřice ke stržení části střešní krytiny. Žalobce vynaložil na opravu celé střešní krytiny částku 100.000,- Kč. Žalovaný se měl na zaplacení výše uvedené částky podílet jednou polovinou; neučinil tak ani k písemné výzvě žalobce.

**Důkaz:**

výslechem žalobce

fakturou

smlouvu o dílo (oprava střešní krytiny)

výpisem z bankovního účtu žalobce

výzvou žalobce žalovanému k úhradě

#### IV.

S ohledem na výše uvedené žalobce navrhuje, aby soud vydal následující

#### **r o z s u d e k :**

I. Zrušuje se podílové spoluvlastnictví žalobce a žalovaného k pozemku st. p. č. 123 v k. ú. Horní Dolní, jehož součástí je dům čp. 12345 v Horní Dolní, kdy tyto nemovitosti jsou u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště v Plzni, zapsány na listu vlastnickém číslo 1234 vedeném pro obec a k. ú. Horní Dolní a tyto nemovitosti se přikazují do výlučného vlastnictví žalobce.

II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému částku 1.500.000,- Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

III. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 50.000,- Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

IV. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

V Bílsku dne 1. 2. 3456

.....  
Jan Bílý  
žalobce