

# Vybrané aspekty zrušení a vypořádání obecného podílového spoluvlastnictví se zaměřením na solventnost spoluvlastníků

**JUDr. MIROSLAV CHUPÁČ**

Katedra občanského práva, Fakulta právnická,  
Západočeská univerzita v Plzni

**DOI:** <https://doi.org/10.24132/ZCU.NADEJE.2022.158-165>

## **Klíčová slova:**

solventnost; spoluvlastník; obecné; podílové; spoluvlastnictví

## **Úvod**

Cílem tohoto příspěvku, publikovaném v ústní formě na mezinárodní vědecké konferenci „Naděje právní vědy 2022“, je seznámit čtenáře s postupem soudu ve věci zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, konkrétně pak ve věci zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem, a to způsobem přikázání věci některému ze spoluvlastníků za náhradu ostatním spoluvlastníkům.

Druhým partiálním cílem je seznámit čtenáře s významem dílčí otázky solventnosti spoluvlastníků při tomto způsobu vypořádání spoluvlastnictví soudem, a to zejména za použití judikatury Nejvyššího soudu, v níž se tato otázka opakovaně v různých případech zkoumala; v soudím řízení vedeném o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví má tato otázka svůj nezanedbatelný význam. Dle mého názoru se dokonce jedná o jedno z nejdůležitějších kritérií, které by soud při rozhodování měl brát v úvahu.

## Vymezení rozhodné právní úpravy a základních pojmů

Ustanovení § 1140 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. z.“), obsahuje základní a nepromlčitelné<sup>1</sup> právo spoluvlastníka, a tím je právo kdykoliv žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Spoluvlastník tak pouze nesmí učinit v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků. Jsem toho názoru, že posledně dva uvedené důvody svědčící pro nezrušení spoluvlastnictví je třeba posuzovat vzhledem ke konkrétním skutkovým okolnostem daného případu, tedy individuálně. Obecně je třeba tento zákaz, mající původ ať už v nevhodné době, či v možné újmě některého ze spoluvlastníků, posuzovat spíše restriktivně a takové případné námitky ostatních spoluvlastníků (kteří z některého anebo z obou těchto důvodů brojí proti zrušení spoluvlastnictví) je třeba odpovídajícím způsobem odůvodnit a pečlivě je považovat právě se základním právem každého spoluvlastníka, tj. s právem požádat o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. To lze ostatně dovodit, mimo jiné, i ze samotné textace základní normy dle § 1140 odst. 1 o. z., jež bez dalšího stanoví, že nikdo nesmí být nucen ve spoluvlastnictví setrvat a až následně je toto pravidlo dále doplněno o předmětné a relativně úzce vymezené výjimky, zakotvené v § 1140 odst. 2 o. z.

Z hlediska tohoto příspěvku jsou dále podstatné zejména § 1142 o. z., § 1143 o. z. a § 1147 o. z. Stanoví totiž postup pro nakládání s věcí, která je předmětem vypořádání; pro věc, kterou nelze rozdělit (§ 1142 o. z.), stanoví dále oprávnění spoluvlastníka obrátit se s příslušným návrhem na soud s tím, že soud má při rozhodování o zrušení spoluvlastnictví současně rozhodnout i o způsobu vypořádání spoluvlastníků (§ 1143 o. z.) a konečně stanoví i způsoby pro vypořádání (§ 1147 o. z.).

Pokud jde o posledně uvedené zákonné ustanovení, vyplývá z něj, že není-li rozdělení věci možné, přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům a teprve pokud ani toto řešení není možné (například pokud věc ani jeden ze spoluvlastníků nechce, nebo pokud zkrátka nesplňuje jiné podmínky pro to, aby mu věc mohla být přikázána, k tomu viz níže), pak soud nařídí prodej věci ve veřejné dražbě. V odůvodněném případě se zde nabízí i možnost, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky, což zákon rovněž výslovně připouští.

---

<sup>1</sup> Viz § 614 o. z.

Podstatný tedy je zákonodárcem stanovený způsob, respektive pořadí pro vypořádání, které je určeno takto:

1. rozdělení věci, je-li toto možné;
2. přikázání věci za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům;
3. nařízení prodeje věci ve veřejné dražbě (event. v dražbě mezi spoluvlastníky).

Jak přitom z judikatury Nejvyššího soudu i odborné literatury vyplývá, tuto zákonem stanovenou posloupnost pro způsoby vypořádání je třeba respektovat; nejedná se o pouhý obecný výčet, nýbrž o závazné pořadí.<sup>2,3</sup> Lze přitom předpokládat, že pokud se některý ze spoluvlastníků obrátí na soud se svým návrhem podle § 1143 o. z. ve spojení s § 1147 o. z., měl by v něm i uvést jím navrhovaný způsob vypořádání, když takový návrh lze dle mého názoru chápat jako základní náležitost takového podání (čeho se daný spoluvlastník domáhá).<sup>4</sup>

Dá-li se věc ve spoluvlastnictví rozdělit, nebo pokud se spoluvlastníci dohodnou, pak je řešení takové situace poměrně jednoduché a netřeba k tomu činit obsáhlejší výklad. Komplikovanější situace ovšem nastává ve chvíli, kdy více spoluvlastníků chce přikázat stejnou věc do svého výlučného spoluvlastnictví a kdy tedy vícero spoluvlastníků svým návrhem současně uplatní stejný způsob vypořádání v soudním řízení. Přitom je lhostejno, zda tak učiní již ve svých písemných návrzích, nebo zda stejný způsob vypořádání navrhnou až při samotném ústním jednání do protokolu, anebo zda případně svůj původní jiný návrh změni a nově požadují tento způsob vypořádání. V každém takovém případě je soud návrhy vázán a musí o nich rozhodovat v duchu zákonných kauzel dopadajících na vypořádání spoluvlastnictví. Právní úprava ale kromě výše uvedeného žádná další či detailnější pravidla upravující postup soudu v případech vícero takto shodných návrhů neobsahuje. Další postup soudu a případně další možnosti postupu v takovém sporu tak v zásadě závisí na okolnostech daného

---

<sup>2</sup> Srov. KRÁLÍK, Michal. § 1147 [Přikázání společné věci a její prodej ve veřejné dražbě]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 768, marg. č. 8.

<sup>3</sup> Dále viz rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 837/2018 ze dne 30. 5. 2018.

<sup>4</sup> Blíže viz obecné náležitosti návrhu stanovené v § 42 odst. 4 a dále viz náležitosti návrhu na zahájení řízení § 79 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. Mám za to, že pokud v návrhu, jímž se spoluvlastník obrací na soud a požaduje zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, chybí vymezení „čeho se navrhovatel domáhá“, měl by toto soud dodatečně zjišťovat, a to buď za použití výzvy k odstranění vad podání, případně toto zjistit v průběhu ústního jednání.

případu. Současně by ale soud měl respektovat bohatou judikaturu Nejvyššího soudu, jež poměrně výrazným způsobem právní úpravu doplňuje o určitá pravidla a o neuzavřený výčet kritérií, ke kterým je třeba přihlížet. Tato judikatura tedy dotváří jak pohled hmotněprávní, tak i procesní postup v civilním řízení, v němž se rozhoduje o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.

Obecně, v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví má k dané věci logicky vztah vícero spoluvlastníků, kteří se znají, mohou mít podobné zájmy a velmi často o stejnou věc pečují. Běžně jsou proto ve sporech tohoto typu zjištěny okolnosti, jimiž lze většinou odůvodnit přikázání věci v podstatě komukoliv z nich (pokud se vícero spoluvlastníků o věc stará a chtějí současně přikázat věc do svého výlučného vlastnictví, lze předpokládat, že k ní mají utvořen určitý vztah a že tedy jejich návrhy jsou založeny za více či méně logických okolnostech). Jinými slovy, rozhodnutí o přikázání věci některému ze spoluvlastníků za situace, kdy několik z nich požaduje věc do svého výlučného vlastnictví a kdy mezi těmito spoluvlastníky není zjevná disproporce, tak lze ve většině případů víceméně odůvodnit, ať už bude věc přikázána komukoliv z nich a v každém případě se takové rozhodnutí může jevit jako správné. Rozhodnutí a úvahy, které mu předchází, jsou tak v zásadě na úvaze soudu nalézacího a soudu odvolacího s tím, že Nejvyšší soud coby soud dovolací do těchto rozhodnutí – jsou-li správně zjištěny skutkové okolnosti a jsou-li tyto správně posouzeny – pak zasahuje jen v těch případech, jestliže rozhodnutí není řádně odůvodněno, nebo je úvaha soudu zjevně nepřiměřená okolnostem případu.<sup>5</sup>

Dále je třeba při rozhodování přihlížet k určitým zejména judikaturou vymezeným kritériím. Takovými kritérii, k nimž je třeba při rozhodování přihlížet, může být příkladmo skutečnost, že jeden ze spoluvlastníků v nemovité věci bydlí,<sup>6</sup> nebo velikost spoluvlastnických podílů,<sup>7</sup> anebo třeba citový vztah k nemovitostem.<sup>8</sup>

Dalšímu z těchto kritérií – solventnosti spoluvlastníka, který navrhl, aby soud věc přikázal do jeho výlučného vlastnictví za náhradu ostatním – se věnují následující řádky tohoto příspěvku.

---

<sup>5</sup> Usnesení Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 2468/2021 ze dne 26. 10. 2021.

<sup>6</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 2744/2011 ze dne 29. 9. 2011.

<sup>7</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 2503/2004 ze dne 15. 4. 2005.

<sup>8</sup> Srov. usnesení Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 4930/2010 ze dne 13. 7. 2011.

## **Vybraná soudní judikatura v otázce solventnosti spoluvlastníka**

Solventností se v nejobecnějším slova smyslu rozumí schopnost splácet své finanční závazky řádně a včas. V případě solventnosti spoluvlastníka při vypořádání spoluvlastnictví se pak *in concreto* jedná o schopnost tohoto spoluvlastníka zaplatit ostatním spoluvlastníkům soudem stanovenou náhradu za vypořádání spoluvlastnictví (respektive za přikázání podílů ostatních spoluvlastníků do výlučného spoluvlastnictví vybraného spoluvlastníka) řádně a včas.

Důvodem pro zkoumání platebních schopností spoluvlastníka, kterému má být věc přikázána, je z pohledu soudu zejména ochrana ostatních spoluvlastníků. Nebylo by totiž spravedlivé, aby věc byla přikázána některému ze spoluvlastníků a aby současně museli ostatní spoluvlastníci čekat neúměrně dlouho na zaplacení své pohledávky (za stavu, kdy navíc svůj spoluvlastnický podíl na věci už logicky mít nebudou). Stejně tak by nebylo spravedlivé, aby se ostatní spoluvlastníci museli domáhat zaplacení své pohledávky prostřednictvím výkonu rozhodnutí či exekuce, což by jen vyvolávalo další spory.

Proto je zkoumání podmínky solventnosti spoluvlastníka, jemuž má být věc přikázána do výlučného vlastnictví, natolik důležité, neboť solventnost spoluvlastníka v podstatě představuje určitou premisu, že vypořádání ostatních bude provedeno spravedlivě. Současně se tím předejde vzniku dalších sporů, jak bylo uvedeno o odstavec výše.

Jak uvádí Nejvyšší soud v jednom ze svých důležitých rozhodnutí: „*Solventnost spoluvlastníka, jemuž má být věc přikázána do výlučného vlastnictví, má být v zásadě prokázána již k okamžiku vydání soudního rozhodnutí. Účastník tedy musí s finančními prostředky odpovídajícími vypořádacímu podílu disponovat nebo musí relevantně prokázat, že je schopen si finanční prostředky opatřit (například závazným příslibem půjčky či poskytnutím úvěru). Toliko výjimečně je možné spoluvlastníku přikázat společnou věc, ačkoliv finančními prostředky nezbytnými na vyplacení vypořádacího podílu v době rozhodnutí nedisponuje, za předpokladu, že z dokazování vyplyne jednoznačný závěr, že daný spoluvlastník potřebné finanční prostředky v přiměřené době získá (například probíhá-li dědické řízení, po jehož skončení by měl spoluvlastník patřičné finanční prostředky zdědit, či má-li finanční prostředky po omezenou dobu fixované na spořicí účet či dluhopisovém listu). Zde se ovšem jedná vždy o přísné posouzení individuálních skutečností a hodnocení důkazů v konkrétní věci. Není-li tedy najisto postaveno, že spoluvlastník finančními prostředky již disponuje či je v přiměřené době získá, pak podmínka solventnosti není splněna. Nelze totiž na*

*druhého spoluvlastníka, jemuž má připadnout vypořádací podíl, přenášet riziko, že by musel náhradu vymáhat exekučně.“<sup>9</sup>*

Solventnost lze v soudním řízení zkoumat různými způsoby. Typicky půjde o doložení výpisu z účtu (či jiného podobného dokladu) prokazujícího, že daný spoluvlastník disponuje dostatkem volných finančních prostředků pro vyplacení ostatních. Dostatkem je přitom myšlen relativní dostatek, vzhledem k realii daného případu, zejména vzhledem k ceně podílů ostatních spoluvlastníků. Zpravidla totiž bude v soudním řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví zkoumána hodnota věci, o kterou jde. A jelikož je ke zkoumání takové otázky zapotřebí odborných znalostí, lze předpokládat, že si soud opatří odborné vyjádření, či znalecký posudek vypracovaný znalcem z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady (ostatně, jiné způsoby, jak spolehlivě zjistit hodnotu dané věci v místě a čase, nemusejí být přesné anebo vhodné). Po zjištění hodnoty věci a tedy po zjištění, jakou částku by měl ten který spoluvlastník obdržet, je namístě se zabývat tím, který ze spoluvlastníků má onen již zmíněný relativní dostatek finančních prostředků, eventuálně jak rychle a za jakých podmínek jsou spoluvlastníci schopni si dostatek finančních prostředků obstarat.

Soudě dle skutkových okolností v rozhodovací praxi může být i předschválený hypoteční úvěr dokladem prokazujícím schopnost podílového spoluvlastníka zaplatit přiměřenou náhradu druhému spoluvlastníkovi v případě přikázání věci do výlučného vlastnictví v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví (jedná se tedy právě o onu judikaturou zmiňovanou výjimku, kdy sice spoluvlastník dostatek finančních prostředků nemá okamžitě, ale je schopen si je alespoň v přiměřené době sehnat a toto je schopen prokázat).<sup>10</sup>

Zkoumání podmínky solventnosti spoluvlastníka je tak velmi podstatnou dílčí okolností, jejímuž zkoumání by soud měl věnovat odpovídající péči; v opačném případě by se mohlo jednat o vadu řízení spočívající v neúplně (nedostatečně) zjištěném skutkovém stavu či o nesprávné právní posouzení, což jsou samy o sobě relevantní důvody pro odvolání.<sup>11</sup> Případně lze uvažovat i o kasaci ze strany Nejvyššího soudu z důvodu zcela nepřiměřené úvahy pro takové rozhodnutí.<sup>12</sup>

<sup>9</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 1942/2016 ze dne 15. 6. 2016. Dále srov. např. usnesení Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 2468/2021 ze dne 26. 10. 2021, nebo usnesení Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 493/2018 ze dne 27. 2. 2018.

<sup>10</sup> Usnesení Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 493/2018 ze dne 27. 2. 2018.

<sup>11</sup> Viz § 205 odst. 2 písm. d), písm. g) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>12</sup> V takovém případě by soud prvního stupně anebo soud odvolací postupovaly v rozporu se

## Závěr

Tento příspěvek prezentovaný na konferenci „Naděje právní vědy 2022“ se zabýval některými aspekty souvisejícími se zrušením a vypořádáním obecného podílového spoluvlastnictví, zejména pak otázkou zkoumání solventnosti spoluvlastníka v soudním řízení, v němž více spoluvlastníků chce přikázat stejnou věc do svého výlučného vlastnictví za náhradu ostatním.

Lze dospět k závěru, že v těchto případech je otázka solventnosti spoluvlastníků zásadní, protože judikatura Nejvyššího soudu prakticky nepřipouští, aby věc byla přikázána do výlučného vlastnictví spoluvlastníkovi, který neprokáže, že má dostatečné finanční zdroje na zaplacení náhrady ostatním za přikázání jejich spoluvlastnických podílů (zjednodušeně řečeno za „vyplacení“ ostatních). V tomto směru judikatura připouští jen několik málo výjimek, z nichž lze uvést například tu, kdy spoluvlastník finančními prostředky nezbytnými na vyplacení vypořádacího podílu v době rozhodnutí sice nedisponuje, ale současně jednoznačně prokáže, že potřebné finanční prostředky v přiměřené době získá.

Z toho tedy lze dovodit, že pokud spoluvlastník ani sám dostatečné finanční zdroje na zaplacení vypořádacího podílu v průběhu řízení před soudem neprokáže a ani neprokáže, že je schopen potřebné finanční prostředky v brzké době a alespoň dodatečně získat, pak podmínka solventnosti splněna není a takovému spoluvlastníkovi již jen z tohoto důvodu daná věc s velmi vysokou pravděpodobností nebude přikázána do jeho výlučného vlastnictví.

\*\*\*

## Abstract

### Selected Aspects of the Dissolution and Settlement of General Joint Ownership with a Focus on the Solvency of the Joint Owners

This paper, presented at the “Hope of Legal Science 2022” conference, dealt with some aspects related to the cancellation and settlement of general co-ownership, in particular the question of examining the co-owner’s solvency

---

závaznou judikaturou Nejvyššího soudu, což je sám o sobě důvod přípustnosti dovolání dle § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, protože napadené rozhodnutí by záviselo na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu.

in court proceedings, in which several co-owners want to order the same thing into their exclusive ownership for compensation to others.

It was found that in these cases the question of co-owners' solvency is essential, because the jurisprudence of the Supreme Court practically does not allow the thing to be ordered into the exclusive ownership of a co-owner who does not prove that he has sufficient financial resources to pay compensation to others (i.e. for the payment of others). In this regard, the jurisprudence allows one exception, namely when the co-owner does not have the funds necessary to pay the settlement share at the time of the decision, but at the same time clearly proves that he will obtain the necessary funds in a reasonable time.

From this, it can be concluded that if the co-owner himself does not have sufficient financial resources to pay the settlement share to others and does not prove that he is able to obtain them soon, then the condition of solvency is not fulfilled and for this reason alone, the thing given to such a co-owner with a very high probability it will not be ordered.