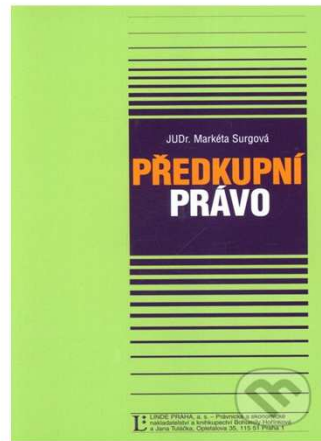


## Aktuální judikatura vysokých soudů k podílovému spoluvlastnictví

doc. JUDr. Petr Tégl, Ph.D.







### Webové stránky, software

- Volně přístupné
  - profipravo.cz
  - kraken.slv.cz
  - oficiální stránky ÚS, NS, NSS
  
- Placený software
  - Beck-online
  - ASPI
  - CODEXIS



## Novela OZ týkající se PS (účinnost 1. 1. 2018)

§ 1124 (1) Bylo-li spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Neujednají-li si spoluvlastníci, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů. (2) Předkupní právo mají spoluvlastníci i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu. To platí i v jiných případech zákonného předkupního práva.

**Nové znění:** § 1124 (1) Převádí-li se spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů. (2) Odstavec 1 se použije i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu.

## Novela OZ týkající se PS (účinnost 1. 1. 2018) – dokončení

§ 1125 (1) Vzniklo-li spoluvlastnictví k zemědělskému závodu pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu předkupní právo; předkupní právo se vztahuje i na dědický podíl. Neujednají-li si spoluvlastníci nebo spoludědicové, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.

(2) Převádí-li spoluvlastník svůj podíl osobě, která by byla jeho dědicem podle ustanovení o zákonné posloupnosti dědiců, nebo jinému spoluvlastníku, odstavec 1 se nepoužije. To platí i v případě, že se spoluvlastník předkupního práva v písemné formě vzdal.

**Nové znění:** § 1125 Spoluvlastník se může vzdát předkupního práva podle § 1124 s účinky pro své právní nástupce. Jde-li o nemovitou věc zapsanou do veřejného seznamu, vzdání se předkupního práva se do něj zapíše.

## Předkupní právo v podílovém spoluvlastnictví

## Předkupní právo (dědická posloupnost)

- **NS, sp. zn. 22 Cdo 4449/2015, 29. 3. 2016**
  - Podána ústavní stížnost 27. 6. 2016, II. ÚS 2040/2016, odmítnuta
  - Práva a povinnosti z nabídky na uzavření smlouvy **přecházejí na právního nástupce oferenta**; proto i nabídka na realizaci zákonného předkupního práva, učiněná spoluvlastníkovi, váže dědice oferenta (převádějícího spoluvlastníka); její účinky nezanikají smrtí nabízejícího. Jestliže zemře spoluvlastník, který učinil ostatním spoluvlastníkům nabídku na realizaci zákonného předkupního práva – vykoupení podílu, jsou jeho dědicové učiněnou nabídkou vázáni.

## Předkupní právo (přirůstání uvolněných podílů spoluvlastníků při nevyužití předkupního práva)

NS, sp. zn. 22 Cdo 809/2015, 8. 9. 2015

- Předkupní právo spoluvlastníka vykoupit spoluvlastnický podíl podle velikosti podílu dle § 140 OZ 1964 může zaniknout dohodou spoluvlastníků nebo tím, že spoluvlastník dá najevo – projeví vůli (byť i konkludentně), že předkupní právo využít nechce. Pokud mu byla učiněna nabídka odkoupení podílu a dal najevo, že podíl koupit nechce, nebo i v případě, že k nabídce nedošlo, ale spoluvlastník o prodeji ví, ale o odkoupení rovněž projeví nezámerným způsobem, který lze považovat za projev vůle, „**přiroste**“ jeho předkupní právo ostatním spoluvlastníkům. **Jestliže se však spoluvlastník o prodeji spoluvlastnického podílu vůbec nedozví, pak nelze pojmově uvažovat o tom, že se svého předkupního práva vzdává** a že jeho právo na odkoupení podílu (ideální části, která by na něj připadala, kdyby právo uplatnil) „přirůstá“ dalším spoluvlastníkům, kteří své předkupní právo uplatňují.

## Předkupní právo (neplatnost veřejné dražby)

- NS, sp. zn. 21 Cdo 896/2014, 13. 3. 2015

- Zaplatil-li vydražitel cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě, nepřechází na něj vlastnictví nebo jiné právo k předmětu dobrovolné dražby tehdy, jde-li o neplatnou dražbu. Veřejná dobrovolná dražba je neplatná, jen jestliže její neplatnost vyslovil soud; neplatnost této dražby přitom soud nemůže posuzovat v jiném řízení než v řízení podle ustanovení § 24 odst. 3 zákona o veřejných dražbách, a to ani jako otázku předběžnou. **Právní úprava obsažená v ZoVD je vůči OZ ve vztahu speciality (srov. § 65 ZoVD)**. Právní vztahy při veřejné dobrovolné dražbě se proto řídí OZ, jen jestliže není stanoveno v ZoVD jinak. Předpoklady pro uplatnění zákonného předkupního práva spoluvlastníka (§ 140 OZ) ve veřejné dobrovolné dražbě jsou upraveny v § 17 odst. 5 ZoVD. Dojde-li k porušení zákonného předkupního práva spoluvlastníka při provedení veřejné dobrovolné dražby, z ustanovení § 24 odst. 3 ZoVD vyplývá, že se poškozený spoluvlastník může domáhat určení neplatnosti takové dražby a že se ustanovení § 603 odst. 3 OZ při nabytí vlastnictví na základě příklepu uděleného ve veřejné dobrovolné dražbě v takovém případě neuplatní.

## Správa společné věci

## Změna dohody o správě společné věci 1

- **NS, sp. zn. 22 Cdo 299/2016, 23. 2. 2016**
  - Dohoda spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí je bezformálním právním úkonem, nemusí být písemná ani tehdy, týká-li se nemovité věci a může být uzavřena i ústní nebo konkludentní formou. Z hlediska doby trvání ji mohou spoluvlastníci uzavřít na dobu určitou či na dobu neurčitou, přičemž jsou svými smluvními projevy vázáni, nedojde-li ke změně poměrů nebo není-li dohoda nahrazena novou dohodou všech spoluvlastníků. Podstatnou změnou poměrů je pak existence takových objektivních a subjektivních okolností, u nichž by bylo možno důvodně předpokládat, že při jejich existenci by došlo k jiné dohodě spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí. **Podání žaloby na zrušení a vypořádání PS 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 PS.**

## Pojem „správa společné věci“; změna dohody o správě společné věci 2

- NS, sp. zn. 22 Cdo 4201/2017, 10. 10. 2017
  - Podle judikatury NS pojem „hospodaření se společnou věcí“ ve smyslu § 139 odst. 2 OZ 1964 zahrnuje i užívání společné věci jejími spoluvlastníky (srov. např. rozsudek NS ze dne 20. 1. 1999, sp. zn. 22 Cdo 2528/98). **Obdobně lze i užívání společné věci jejími spoluvlastníky zařadit v poměrech OZ do problematiky správy společné věci.**
  - Za stavu, kdy původní dohoda o užívání společné věci nebyla změněna dohodou novou ani nahrazena rozhodnutím většiny spoluvlastníků počítané podle velikosti jejich podílů, je právní nástupce původního spoluvlastníka povinen stávající dohodu o užívání společné věci respektovat a nemůže se s úspěchem domáhat soudního rozhodnutí o jiném způsobu jejího užívání jednotlivými spoluvlastníky. **Změna v osobě jednoho ze spoluvlastníků totiž sama o sobě bez dalšího není podstatnou změnou poměrů, která by měla vliv na vázanost smluvních projevů spoluvlastníků o užívání společné věci.**

## Změna dohody o správě společné věci 3

- NS, sp. zn. 22 Cdo 2792/2016, 25. 1. 2017
  - **Skutek:** uzavřená nájemní smlouva (spoluvlastníci jsou pronajímatelé). Následně spoluvlastník mající 50 % žádá změnu dohody o hospodaření se společnou věcí (ostatní spoluvlastníci mající 50 % nesouhlasí). Otázka, zda se spoluvlastník může domáhat v soudním řízení změny uzavřené dohody o správě společné věci, užívané třetí osobou, a to podle § 1139 a násl. OZ.
  - Žaloba požadující, aby soud rozhodl o neshodě ohledně změny dohody o hospodaření se společnou věcí (nyní o správě společné věci) se opírá o § 139 odst. 2 OZ 1964 (nyní o § 1139 OZ), neboť se jedná o neshodu při hospodaření se společnou věcí. V této věci nešlo o to, že by snad žalobkyně požadovala upravit režim vztahů mezi spoluvlastníky v takovém rozsahu, že by ve skutečnosti soud převzal správu společné věci, domáhala se jen nahrazení souhlasu žalovaných s uzavřením dohody o konkrétním výkonu správy společné věci; nepřesáhla tak hranice, na které zmíněné rozhodnutí poukazovalo. Nejedná se o situaci, která by nebyla jednorázovým zásahem soudu řešitelná.



## Změna dohody o správě společné věci 3 – dokončení

- **O změnitelnosti dohody o správě společné věci ostatně nebylo pochyb ani za účinnosti OZ 1964** (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 2. 2008, sp. zn. 22 Cdo 626/2007, uveřejněný např. v časopise Právní rozhledy 13/2008, str. 497, podle kterého rozhodnutí o hospodaření se společnou věcí mohou spoluvlastníci kdykoliv změnit za podmínek uvedených v § 139 odst. 2 OZ 1964).
- Pro případ, kdy se při rozhodování záležitosti týkající se společné věci nedosáhne potřebné většiny hlasů, dává zákon kterémukoli ze spoluvlastníků právo navrhnout, aby rozhodl soud, aniž by toto právo jakkoli dále podmiňoval (srovnej § 1129 odst. 1 a § 1139 odst. 2 OZ). Není tak správné ani tvrzení, že případné rozhodnutí soudu o správě společné věci o jejím dalším užívání a dohodě o něm by nemělo oporu v hmotném právu.

## Vázanost soudu návrhem dle § 1139 odst. 2

- **NS, sp. zn. 22 Cdo 5791/2016, 30. 5. 2017**
  - V situaci, kdy jsou splněny podmínky pro vydání rozhodnutí podle § 1139 odst. 2 OZ, vyplývá z právní úpravy určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky: úprava poměrů podle slušného uvážení soudu (§ 1139 odst. 1). Proto na základě § 153 odst. 2 o. s. ř. soud může překročit návrhy účastníků a přisoudit něco jiného nebo více, než čeho se účastníci domáhají; jinak řečeno **soud není návrhy účastníků vázán**.

## Zdržení se užívání podílu

- NS, sp. zn. 22 Cdo 800/2014, 23. 2. 2016
  - Zápůrčí žalobu (pozn. stejně tak i žalobu reivindikační) ve smyslu ustanovení § 126 odst. 1 OZ 1964 **může uplatnit každý z podílových spoluvlastníků vůči každému, kdo neprávem zasahuje do jeho spoluvlastnického práva**. Trpění ani souhlas ostatních podílových spoluvlastníků s užíváním předmětu spoluvlastnictví třetí osobou není sám o sobě pro rozhodnutí v této věci určující. Rozhodující skutečností je, zda užívání předmětných nemovitostí žalovaným k průjezdu či průchodu je oprávněným či neoprávněným zásahem do práv žalobce na jeho ochranu při výkonu práv vyplývajících z jeho spoluvlastnictví. Od 1. 1. 2014 lze ochranu vlastnického práva realizovat obdobně podle žalob označených v § 1040 a násl. OZ. Vzhledem k obsahové shodě označených ustanovení OZ 1964 a OZ **lze následně uvedené judikaturní závěry aplikovat přiměřeně i na právní vztahy posuzované podle § 1040 an. OZ**

## Zdržení se užívání podílu – dokončení

- V projednávaném případě žalobce tvrdí, že žalovaný neoprávněně zasahuje do jeho spoluvlastnického práva k předmětným nemovitostem tím, že bez právního důvodu užívá soubor obytných místností v domě. Takovému tvrzení by odpovídal žalobní návrh, kterým by se žalobce proti žalovanému domáhal **vyklizení taktó vymezené části domu, nikoliv však žalobní petit, kterým se žalobce domáhá uložení povinnosti žalovanému zdržet se užívání jeho spoluvlastnického podílu**. Uložení povinnosti žalovanému zdržet se užívání spoluvlastnického podílu žalobce na předmětných nemovitostech proto **nemůže žalobci poskytnout ochranu proti tvrzenému zásahu** do jeho spoluvlastnického práva. Nelze totiž ztotožnit užívání (tedy realizaci užité hodnoty) spoluvlastnického podílu jako ideálně vymezené míry účasti na právech a povinnostech ke společné věci s užíváním její konkrétně vymezené (reálné) části. Tím, že žalovaný užívá určitou část domu, neužívá přímo spoluvlastnický podíl žalobce na takové věci.

## Nadužívání společné věci jedním ze spoluvlastníků 1

- NS, sp. zn. 28 Cdo 5386/2016, 18. 5. 2017
  - Užívá-li spoluvlastník bez právního důvodu (zejména bez rozhodnutí většiny spoluvlastníků nebo bez dohody spoluvlastníků anebo bez rozhodnutí soudu) společnou věc nad rámec svého spoluvlastnického podílu, **je povinen vydat to, oč se takovým užíváním obohatil, ostatním spoluvlastníkům podle pravidel o vydání bezdůvodného obohacení**. Spoluvlastníci mohou (dohodou nebo většinovým rozhodnutím) nebo soud o hospodaření se společnou věcí rozhodnout podle § 139 odst. 2 OZ 1964 tak, že některého ze spoluvlastníků z fyzického užívání věci zcela nebo zčásti vyloučí; v takovém případě logicky užívá některý ze spoluvlastníků věc nad rámec jeho podílu. **Jde však o omezení práva dovolené zákonem** (§ 139 odst. 2 OZ 1964), **za které z užívání zcela či z části vyloučenému spoluvlastníkovi náleží** (nedohodl-li se s ostatními spoluvlastníky jinak) **náhrada ve výši odpovídající rozsahu jeho újmy**.

## Nadužívání společné věci jedním ze spoluvlastníků 1 – dokončení

**Spoluvlastník užívající věc nad rámec svého podílu v tomto případě neužívá věc bez právního důvodu, a proto jejím užíváním nemůže získat bezdůvodné obohacení**. Právo spoluvlastníka na náhradu za to, že neužívá společnou věc v rozsahu odpovídajícím jeho spoluvlastnickému podílu, je dáno zákonem a vyplývá z práva spoluvlastníka podílet se na užívání společné věci v míře odpovídající jeho podílu. Pro posouzení výše náhrady pro vyloučeného spoluvlastníka pak **není rozhodující to, co spoluvlastník užívající věc nad rámec podílu získává (oč se obohatí); podstatná je újma vznikající vyloučenému spoluvlastníku**. Tu musí soud stanovit na základě úvahy vycházející ze skutkových zjištění ohledně toho, co by spoluvlastník při obvyklém užívání věci v rámci svého podílu získal.

## Nadužívání společné věci jedním ze spoluvlastníků 2

- NS, sp. zn. 28 Cdo 4018/2017, 5. 6. 2018
  - **Ustálená judikatura NS dovozuje**, že užívá-li spoluvlastník bez právního důvodu (zejména bez rozhodnutí většiny spoluvlastníků, dohody spoluvlastníků nebo rozhodnutí soudu) společnou věc nad rámec svého spoluvlastnického podílu, je povinen vydat to, oč se takovým užíváním rozhojnila jeho majetková sféra, **podle pravidel o bezdůvodném obohacení** ve smyslu § 451 a násl. OZ 1964. **Naznačený úsudek se přitom jeví plně uplatnitelným i v režimu právní úpravy obsažené v § 2991 a násl. OZ.**
  - Rovněž je setrvale judikováno (a ani tomuto právnímu závěru **rekodifikace soukromého práva na platnosti neubrala**), že za neoprávněného uživatele věci, nabývajících majetkový prospěch, se pokládá i subjekt, jenž bez účinného právního důvodu dosáhl postavení výlučného detentora například tím, že měl nemovitost uzamčenu a přístupnou jen pro sebe, respektive pro svou potřebu, bez zřetele k okolnosti, nakolik intenzivně ji skutečně využíval.

23

## Nadužívání společné věci jedním ze spoluvlastníků 2 – dokončení

- Podaný výklad se přitom prosazuje také při řešení sporů mezi spoluvlastníky, neboť i zde je dovozováno, že ten ze spoluvlastníků, který má společné věci pod uzamčením a neumožňuje k nim ostatním přístup, se dopouští nadužívání předmětných statků.
- Dle konstantní judikatury z hlediska povinnosti spoluvlastníka, který užíval nemovitost nad rámec svého spoluvlastnického podílu, vydat, oč se takto obohatil, **není bez dalšího rozhodující, zda druhý spoluvlastník neužíval společnou věc dobrovolně, či do jaké míry mu bylo v užívání společné nemovitosti bráněno. (??)**
- I kdyby žalobkyně po část rozhodného období zřetelně neprojevovala svůj nesouhlas se způsobem užívání nemovitostí žalovaným, správnost závěrů odvolacího soudu by takové zjištění neohrožovalo, neboť, jak uvedl NS v usnesení ze dne 7. 10. 2015, sp. zn. 28 Cdo 1602/2015, v občanském právu neplatí zásada, že kdo mlčí, souhlasí, a z pouhé nečinnosti tacitně udělené přivolení zásadně dovozovat nelze. (??)

24

### Nadužívání společné věci jedním ze spoluvlastníků 3

- ÚS, sp. zn. Pl. ÚS-st. 48/18, 16. 10. 2018
  - **Užívání společné věci nad rámec spoluvlastnického podílu představuje užívání cizí hodnoty, čímž (sc. přivlastňováním si užitné hodnoty společné věci nad spoluvlastnický podíl) vzniká bezdůvodné obohacení.** V režimu OZ 1964 šlo o bezdůvodné obohacení bez právního důvodu (§ 451 odst. 2), v režimu OZ jde o konkrétní skutkovou podstatu bezdůvodného obohacení (§ 2991 odst. 2).
  - **Shodně již I. ÚS 383/05, 10. 10. 2007**

### Uplatnění práv z odpovědnosti za vady u společných částí domu

- NS, sp. zn. 33 Cdo 4540/2015, 17. 5. 2016
  - Vlastnickou – vindikační nebo zápůrčí – žalobu (§ 126 odst. 1 OZ 1964) může podat kterýkoliv z podílových spoluvlastníků vůči každému, kdo neoprávněně zasahuje do jeho spoluvlastnického práva, případně i jen jeden z podílových spoluvlastníků věci, o jejíž ochranu jde. **Pro uplatňování práv z odpovědnosti za vady předmětu převodu, kterým je (bytová nebo nebytová) jednotka a spoluvlastnický podíl na společných částech domu, platí stejná východiska jako pro ochranu vlastnictví. Právo z odpovědnosti za vady může u prodávajícího uplatnit kterýkoliv podílový spoluvlastník společných částí budovy a jeho právu na bezplatné, včasné a řádné odstranění vady odpovídá povinnost prodávajícího vadu bez zbytečného odkladu odstranit, a to bez ohledu na velikost spoluvlastnického podílu spoluvlastníka, který právo včas a řádně uplatnil.**

## Podílení se na nákladech na vytápění bytu

- NS, sp. zn. 22 Cdo 2466/2018, 27. 11. 2018
  - Náklady, jejichž vynaložení je ve smyslu § 1136 OZ nutnou podmínkou pro zachování společné věci, resp. (společného) vlastnického práva k ní, jsou povinni platit všichni spoluvlastníci jednotky, bez ohledu na to, zda jednotku (byt) užívají či nikoliv, přičemž nedohodli-li se jinak, je v jejich vzájemném vztahu podíl na platbách dán výší jejich spoluvlastnických podílů. Sem patří zejména náklady spojené se správou domu a pozemku.
  - Platba za dodávky tepla má však povahu smíšenou; zčásti představuje náklad na zachování společné věci (zejména je-li zřejmé, že bez vytápění v zimě by mohlo dojít k poškození nebo k chátrání bytu především mrazem a vlhkostí); zčásti však teplo slouží jen tomu, kdo v bytě bydlí, k pohodě bydlení. Proto se na nákladech na vytápění bytu v rozsahu nezbytné míře nutné k jeho zachování musí podílet i ten spoluvlastník, který byt neužívá.

## Podílení se na nákladech na vytápění bytu – dokončení

- Jestliže by však platby za takové služby byly rozděleny stejně na všechny spoluvlastníky, založilo by to bezdůvodné obohacení toho, kdo byt skutečně užívá; ten totiž využívá pro sebe teplo v rozsahu vyšším, než jaký by byl minimálně nutný k zachování předmětu vlastnictví. Stanovení poměru, v jakém se budou účastníci podílet na takových nezbytných platbách záleží na úvaze soudu, která nesmí být zjevně nepřiměřená.

## Vlastnické žaloby mezi spoluvlastníky navzájem 1

- NS, sp. zn. 22 Cdo 3523/2015, 26. 1. 2016
  - NS připustil podání negatorní (zápůrčí) žaloby ve vztahu mezi spoluvlastníky např. v rozhodnutích ze dne 4. 11. 1924, sp. zn. Rv II 711/24, ze dne 11. 5. 1927, sp. zn. Rv I 310/27; tento právní názor se podle dovolacího soudu uplatní i v poměrech platného občanského práva. **Jestliže již došlo k zásahu do společné věci, provedenému jedním ze spoluvlastníků, a jiný spoluvlastník se domáhá jeho odstranění, nelze věc řešit jako spor o hospodaření se společnou věcí (nyní jde o správu společné věci podle § 1126 OZ).**

## Vlastnické žaloby mezi spoluvlastníky navzájem 2 (negatorní žaloba X uspořádání poměrů mezi spoluvlastníky)

- NS, sp. zn. 22 Cdo 4995/2017, 31. 1. 2018
  - Při řešení otázky, **kdy spoluvlastníkovi náleží negatorní žaloba a kdy se má domáhat uspořádání poměrů mezi účastníky (§ 1139 OZ) vždy půjde o individuální posouzení konkrétní věci.** V zásadě platí, že spor o způsob užívání věci je sporem z její správy (§ 1126 a násl. OZ); ruší-li však spoluvlastník užíváním věci právo jiného spoluvlastníka, aby v rámci jeho podílu užíval společnou věc, aniž by způsob užívání věci byl upraven právním jednáním nebo rozhodnutím soudu, může se rušený bránit i negatorní žalobou (§ 1042 OZ). **V některých případech se oba uvedené nároky prolínají (...).** Tak pokud např. jeden spoluvlastník trvale parkuje vozidla na stejném místě a druhý spoluvlastník s tím nesouhlasí, neboť má za to, že toto místo je třeba využít jinak, nebo protože chce na něm parkovat sám, půjde o spor o správu společné věci. Jestliže však takto zaparkované vozidlo též soustavně brání druhému spoluvlastníkovi v příjezdu do garáže, jde současně o rušení jeho práva, proti kterému se lze bránit negatorní žalobou.

## Vlastnické žaloby mezi spoluvlastníky navzájem 2 (negatorní žaloba X uspořádání poměrů mezi spoluvlastníky) – pokračování

V takovém případě žalobce nežádá úpravu správy (užívání) společné věci, požaduje jen, aby mu druhý nebránil v příjezdu. Jeho právo přijíždět do garáže, pokud jízdou nějak závažně neruší právo dalšího spoluvlastníka, vyplývá přímo ze zákona; jde o právo věc v mezích spoluvlastnického podílu užívat. Může být omezeno jen další právní skutečností – např. rozhodnutím většiny spoluvlastníků nebo rozhodnutím soudu. V dané věci žalobce tvrdil, že mu žalovaný tím, že na společnou cestu staví traktor a další motorová vozidla, brání v průjezdu a v užívání garáže. Šlo tedy o poskytnutí ochrany proti žalovanému, který podle žalobního tvrzení jeho spoluvlastnické právo ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje; soud se měl zabývat otázkou, zda jednání žalovaného lze kvalifikovat jako rušení práva žalobce užívat v rámci spoluvlastnického podílu společnou věc a podle výsledku tohoto posouzení o věci rozhodnout.

## Vlastnické žaloby mezi spoluvlastníky navzájem 2 (negatorní žaloba X uspořádání poměrů mezi spoluvlastníky) – dokončení

Pokud odvolací soud vyšel z toho, že žalobce se měl nejprve domáhat úpravy hospodaření se společnou věcí a teprve poté, kdy by žalovaný povinnosti z tohoto rozhodnutí plynoucí neplnil, se mohl bránit proti neoprávněným zásahům, je jeho rozhodnutí v rozporu s judikaturou dovolacího soudu a spočívá na nesprávném právním posouzení věci.



## Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

## Zrušení a vypořádání (použitelnost judikatury k OZ 1964 po 1. 1. 2014)

- NS, sp. zn. 22 Cdo 3105/2014, 28. 1. 2015
  - Dosavadní judikaturu týkající se **vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci** lze v zásadě použít i po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku
  - Pozn.: V řadě jiných rozhodnutí NS připouští použitelnost judikatury k OZ 1964 i **ohledně jiných aspektů zrušení a vypořádání PS**
  - *Viz i dále totéž rozhodnutí*

## Zrušení a vypořádání (přechodná ustanovení)

- NS, sp. zn. 22 Cdo 5345/2015, 26. 4. 2016
  - 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 OZ 1964, odvolací soud věc posoudí podle § 1140 a násl. OZ; o tom má soud účastníky vyrozumět a umožnit jim vznést tvrzení a nabídnout důkazy, které v řízení podle § 142 OZ 1964 nebyly významné. V dané věci odvolací soud účastníky o tom, že věc posoudí podle OZ, nevyrozuměl a neumožnil jim vznést tvrzení a nabídnout důkazy, které před soudem prvního stupně nebyly významné. Zatížil tak řízení vadou, která vychází z nesprávné interpretace procesního práva, a tudíž je tu dán i dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci.

## Zrušení a vypořádání (závažnost postupu jednotlivých způsobů vypořádání)

- NS, sp. zn. 22 Cdo 2024/2016, 16. 10. 2016
  - **OZ stanoví** obdobně jako OZ 1964 **nejen možné způsoby vypořádání spoluvlastnictví, ale i závazné pořadí jednotlivých způsobů vypořádání** [ve vztahu k dřívější úpravě srov. 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)].
  - **Pozn.: co když strany nechtějí dělení věci a budou souhlasit přímo s přikázáním věci či s jejím prodejem?**

## Obecně k reálnému dělení věci

- NS, sp. zn. 22 Cdo 2474/2006, 30. 4. 2009
  - Judikatura NS je ustálena ve výkladu dělení věci a nákladů (zvláště stavebních) s tím spojených ve smyslu § 142 odst. 1 OZ 1964. Objektivní hledisko nákladnosti případného dělení bylo vyloženo již starší judikaturou (k tomu srov. rozhodnutí NS ČSSR ze dne 24. 1. 1968, sp. zn. 4 Cz 3/68, uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, 1968, pod pořadovým č. 61) tak, že před případným rozdělením věci soudním rozhodnutím je třeba zvážit, 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**; stejný názor pak byl vyjádřen i v judikatuře současné (k tomu srov. 22 Cdo 92/2005, ze dne 3. 8. 2005) a lze jej považovat za výraz ustálené soudní praxe.

## Obecně k reálnému dělení věci – pokračování

- Nicméně i **kdyby se nejednalo o náklady rozsáhlé, neznamená 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**. Jestliže by žádný ze spoluvlastníků nebyl ochoten vynaložit nic na provedení nezbytných stavebních úprav, musela by být stavba považována z tohoto hlediska za nedělitelnou (k tomu srovnej rozsudek NS ČR ze dne 30. 6. 1988, sp. zn. 3 Cz 18/88, uveřejněný pod č. 45/1991 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek).

## Zrušení a vypořádání (reálné rozdělení věci, podstatné snížení hodnoty, kritérium účelnosti)

- NS, sp. zn. 22 Cdo 1450/2015, 17. 6. 2015
  - Je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota (§ 1144 odst. 1). **Ani rozdělením souboru nemovitostí by neměla být podstatně snížena hodnota nemovitostí, které jsou v něm zahrnuty.** Tak např. je-li předmětem zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dům (resp. stavební pozemek, jehož je součástí) a přilehlá zahrada, je nepochybné, že vlastnické (i fyzické) rozdělení domu (resp. stavebního pozemku, na kterém se nachází) a zahrady je vždy možné; takovým dělením by však zpravidla poklesla hodnota každé z těchto nemovitostí.
  - **Reálným rozdělením není, jestliže se více samostatných věcí rozdělí bez dalšího mezi účastníky.** Přitom nelze v zásadě nic namítat proti takovému rozdělení druhově stejných věcí, kdy každý z účastníků dostane určitou věc a částka stanovená na vyrovnání pak není vysoká.

## Zrušení a vypořádání (reálné rozdělení věci, podstatné snížení hodnoty, kritérium účelnosti) – pokračování

- I při rozhodování o zrušení spoluvlastnictví k souboru prostorově navazujících nemovitostí však musí soud dbát, **aby dělení bylo z hospodářského hlediska účelné**, aby bylo spravedlivé a aby některý ze spoluvlastníků nebyl dělením vážně poškozen. Takový postup jistě odpovídá smyslu zákona (viz § 2 odst. 2 OZ – jde o spravedlivé vypořádání spoluvlastnictví), byť nikoliv jeho doslovnému výkladu (zpravidla každý z více pozemků určených k vypořádání lze reálně dělit, tudíž není splněna podmínka, že rozdělení věci není „dobře možné“). Přísně vzato tu však nejde o reálné rozdělení věcí, ale o přikázání do výlučného vlastnictví jednotlivým spoluvlastníkům.
- Srov. i **22 Cdo 4063/2016, 26. 1. 2016**: za soubor prostorově souvisejících nemovitostí lze považovat nejen nemovitosti, které spolu bezprostředně sousedí, ale i nemovitosti, které tvoří jeden funkční celek, ač nejsou bezprostředně sousedící

## Zrušení a vypořádání (reálné rozdělení věci, podstatné snížení hodnoty, kritérium účelnosti) – dokončení

- Co je v konkrétním případě **podstatné snížení hodnoty**, zákon neuvádí. Bude třeba posoudit každý případ zvlášť; zpravidla však **o takové snížení nepůjde, bude-li menší než o 15 %**. Je ovšem třeba – tak, jako za předchozí právní úpravy – přihlížet komplexně ke všem okolnostem věci a ke kritériím, ze kterých se při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví vychází; nelze tak vyloučit výjimečné odchylky od uvedeného poměru. Vždy bude záležet na úvaze soudu, která musí respektovat zásady uvedené v § 2 a násl. OZ, a musí být řádně odůvodněna (srov. též usnesení NS ze dne 27. 4. 2009, sp. zn. 22 Cdo 64/2008).

## Zrušení a vypořádání (nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající podílům spoluvlastníků)

- **NS, sp. zn. 22 Cdo 837/2018, 30. 5. 2018**
  - I když slova zákona navozují dojem, že při reálném dělení věci je možná jen nevýznamná odchylka od jejich podílů („odpovídající přesně“), není tomu tak. Je-li totiž možno za náhradu přikázat jednomu spoluvlastníkovi celou věc, je možné mu přikázat její díl, byť i větší než takový, na jaký by měl podle výše podílu právo, a rozdíl vyrovnat v penězích (argument „a maiori ad minus“); z toho pak jasně vyplývá, že druhému spoluvlastníkovi je možno přikázat díl menší a zbytek vyrovnat v penězích. Jinak řečeno: **Není-li rozdělení věci mezi spoluvlastníky podle výše jejich podílů dobře možné, ovšem lze ji rozdělit v jiném poměru, má takové dělení (podle okolností věci) zpravidla přednost před přikázáním věci jednomu ze spoluvlastníků za náhradu**, byť i rozdíl v hodnotě nových věcí přesahuje (resp. nedosahuje) o 5 % a více hodnotu podílů účastníků. Úvaha o tom, že rozdíl nemůže převyšovat 5 % podílu, tak není správná.

## Zrušení a vypořádání (solventnost spoluvlastníka, jemuž má být věc přikázána)

- NS, sp. zn. 22 Cdo 1942/2016, 15. 6. 2016
  - **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).

## Zrušení a vypořádání (solventnost spoluvlastníka, jemuž má být věc přikázána) – pokračování

- 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.**
- Soud sice může určit **delší lhůtu ke splnění povinnosti**, měl by ale mít na zřeteli, že se již jedná o výjimku, pro jejíž uplatnění by měly svědčit konkrétní okolnosti případu a racionální důvody zohledňující zejména povahu projednávané věci, přiznaný nárok a osobní poměry účastníků.

## Zrušení a vypořádání (solventnost spoluvlastníka, jemuž má být věc přikázána) – dokončení

- V poměrech vypořádání spoluvlastnictví by soud neměl opomenout skutečnost, že **osoba, jíž byla přiznána náhrada, byla soudním rozhodnutím zbavena svého vlastnického práva, a proto by jí náhrada za odnětí jejího vlastnického práva měla být přiznána v přiměřené** – byť s ohledem na konkrétní okolnosti případu ne vždy nutně třídní – **lhůtě**. Chybějící solventnost spoluvlastníka, jemuž má být věc přikázána do výlučného vlastnictví, nelze nahrazovat určením delší lhůty ke splnění povinnosti na základě hypotetické úvahy soudu, že ve lhůtě několika (zde cca čtyř) let od právní moci rozsudku bude spoluvlastník mít možnost potřebné finanční prostředky získat.

## Zrušení a vypořádání (situace po nastoupení zákonné domněnky vypořádání SJM 1)

- **NS, sp. zn. 22 Cdo 2193/2013, 31. 3. 2015**
  - I poté, co došlo k vypořádání zaniklého bezpodílového spoluvlastnictví manželů na základě zákonné domněnky podle § 149 odst. 4 ObčZ 1964 ve znění účinném do 31. 7. 1998, mohli se účastníci dohodnout o dalším vlastnictví věcí, které je tvořily; mohli tedy mezi sebou „vypořádat“ (ve skutečnosti nově stanovit) vlastnictví k majetkovým položkám, které byly stále společné (byly v jejich podílovém spoluvlastnictví), i k položkám, které byly v důsledku zákonné domněnky ve výlučném vlastnictví jednoho z nich.
  - Neplatnost dohody nemůže způsobit ani ta skutečnost, že účastníci jednotlivé majetkové kusy vypořádávali jako součást zaniklého společného jmění, i když objektivně již bylo jejich bezpodílové spoluvlastnictví vypořádáno na základě zákonné domněnky. Stále totiž rozhodovali o vlastnickém právu k věcem a jiným majetkovým hodnotám, se kterými byli oprávněni disponovat, ať už jako podíloví spoluvlastníci nebo jako vlastníci výluční.

## Zrušení a vypořádání (situace po nastoupení zákonné domněnky vypořádání SJM 2)

- NS, sp. zn. 22 Cdo 5348/2016, 24. 1. 2017 (i dřívější četná prejudikatura)
  - Byl-li návrh na vklad vlastnického nebo jiného věcného práva do katastru nemovitostí podle smlouvy o vypořádání SJM k nemovitosti, podán po uplynutí tří let od zániku SJM, nelze vklad povolit. **Ustanovení § 150 odst. 4 OZ 1964 vyžaduje, aby v tříleté lhůtě bylo provedeno vypořádání SJM, nikoliv, aby v této lhůtě byla toliko uzavřena dohoda o vypořádání.** Došlo-li k vypořádání dohodou, jejímž předmětem je nemovitost evidovaná v katastru nemovitostí, váže zákon věcně právní účinky této dohody ohledně vypořádání této nemovitosti ke vkladu práv do katastru nemovitost. Nestačí tudíž, aby byla uzavřena dohoda o vypořádání.

## Zrušení a vypořádání (situace po nastoupení zákonné domněnky vypořádání SJM 2) – dokončení

- **Výjimku** tvoří pouze případy, kdy **návrh na vklad** do katastru nemovitostí podle dohody o vypořádání SJM byl podán sice po uplynutí tří let od zániku SJM, ale **v průběhu soudního řízení vedeného o vypořádání** tohoto společného jmění zahájeného před uplynutím tří let od zániku SJM, neboť nevyvratitelná domněnka podílového spoluvlastnictví bývalých manželů k vypořádávanému majetku nemohla, s ohledem na probíhající soudní řízení, nastat (§ 150 odst. 4 OZ 1964)
- *K tomuto rozhodnutí viz i dále*



## Zrušení a vypořádání (povinnost přihlídnout k předchozí dohodě stran o zrušení a vypořádání SJM)

- NS, sp. zn. 22 Cdo 2127/2013, 5. 9. 2013
  - S odkazem na dobré mravy nelze měnit výši vypořádacích podílů spoluvlastníků, vyplývající z podílu na společné věci (např. rozsudky NS ze dne 3. května 2007, sp. zn. 22 Cdo 1640/2006, ze dne 25. května 2009, sp. zn. 22 Cdo 2375/2008, ze dne 28. července 2005, sp. zn. 22 Cdo 1927/2004). **To však neznamená, že při určení výše přiměřené náhrady (§ 142 odst. 1 OZ 1964) musí soud vyjít z výše podílu na společné věci i v případě, že strany se dříve v rámci komplexního vypořádání jejich manželských majetkových vztahů dohodly na jiném vymezení náhrady** (příp. na tom, že náhrada nebude poskytnuta), pokud je k této dohodě vedly rozumné a spravedlivé důvody a na jejím základě bylo i částečně plněno, přičemž účinnou se nestala jen proto, že opomenutím nebyla předložena katastrálnímu úřadu k provedení vkladového řízení.
  - Shodně též 22 Cdo 5808/2016, 15. 2. 2017

## Konstitutivní rozhodnutí soudu a korektiv dobrých mravů

- NS, sp. zn. 22 Cdo 2371/2014, 10. 12. 2014
  - Podle striktního výkladu nelze na vydání konstitutivního rozhodnutí soudu aplikovat § 3 odst. 1 OZ 1964. Po 1. 1. 2014 je třeba i na vztahy vzniklé před nabytím účinnosti nového občanského zákoníku (§ 3030 OZ) aplikovat i § 2 odst. 3 OZ, který zakotvuje zásadu dobrých mravů jako obecný princip, ovládající výklad i aplikaci občanskoprávních norem, tedy jdoucí nad rámec § 3 odst. 1 OZ 1964; zákonodárce tu výslovně vyřešil otázku, zda i před 1. 1. 2014 byly dobré mravy obecným principem, ke kterému je třeba přihlížet při použití právního předpisu, tedy i při vydání konstitutivního rozhodnutí, či zda je bylo možno aplikovat jen v rámci § 3 odst. 1, resp. § 39 OZ 1964

## Zrušení a vypořádání (snížení náhrady za přikázaný spoluvlastnický podíl 1)

### - NS, sp. zn. 22 Cdo 2908/2015, 19. 11. 2015

- Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je **její obecná cena obvyklá** v daném místě v době rozhodování. Je třeba vzít v úvahu, že přikázání spoluvlastnického podílu představuje nucené odejmutí vlastnického práva, jež musí splňovat ústavní podmínky stanovené článkem 11 odst. 4 Listiny, čímž je mimo jiné poskytnutí přiměřené náhrady, za kterou se považuje hodnotový ekvivalent vyjádřený v penězích, umožňující podle místních podmínek obstarání obdobné věci. Přiměřenou **náhradu** za přikázaný spoluvlastnický podíl **lze ve výjimečných případech zásadního rozporu jednání účastníků řízení s dobrými mravy snížit**.
- **Korektivu dobrých mravů podléhá i konstitutivní rozhodnutí soudu**, v tomto případě rozhodnutí o zrušení spoluvlastnictví a přikázání spoluvlastnického podílu za náhradu.

## Zrušení a vypořádání (snížení náhrady za přikázaný spoluvlastnický podíl 2)

### - NS, sp. zn. 22 Cdo 5348/2016, 24. 1. 2017

- S účinností od 1. 1. 2014 soud rozhodující o vypořádání spoluvlastnictví společné věci nemusí tomu ze spoluvlastníků, který přichází o své vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu, určit výši přiměřené náhrady vždy jenom podle výše podílu na obvyklé ceně společné věci, nýbrž může s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem případu **náhradu zvýšit či naopak (výjimečně s ohledem na dobré mravy) snížit, případně ji nepřiznat vůbec**.

## Zrušení a vypořádání (snížení náhrady za přikázaný spoluvlastnický podíl 3)

NS, sp. zn. 22 Cdo 5124/2016, 28. 2. 2017

- **Skutek:** Existuje PS, kde spoluvlastník 1 má 4/5, spoluvlastník 2 (ČR) má 1/5. Stát nabyt podíl nelegitimním způsobem (v 50. letech 20. stol.) na základě později zrušeného rozsudku v trestní věci. Podíl však nebyl vrácen pro nedodržení postupu dle restitučních zákonů. Nyní dochází ke zrušení a vypořádání PS – věc se přikazuje do vlastnictví většinového spoluvlastníka a řeší se otázka náhrady za přikázaný podíl. Majoritní spoluvlastník nechce náhradu poskytnout a dovolává se § 6 odst. 2 a § 8 OZ.

## Zrušení a vypořádání (snížení náhrady za přikázaný spoluvlastnický podíl 3) – dokončení

- Právní předchůdce a současně příbuzný žalované byl nelegitimním způsobem perzekuován a zemřel ve vězení; stát majetek – podíl v rozsahu 1/5 – nabyt nelegitimním způsobem na základě později zrušeného rozsudku v trestní věci. **Přesto se stát držby podílu nechopil, nevykonával spoluvlastnické právo, tudíž se ani nepodílel na správě a údržbě domu – neměl tedy v této souvislosti žádné výdaje a neposkytnutím náhrady mu nevznikne žádná újma. Lze konstatovat, že ve skutečnosti nebyl trestní rozsudek v části týkající se spoluvlastnického podílu nikdy fakticky vykonán;** bylo by v rozporu s dobrými mravy, resp. i „s obyčejným lidským cítěním“ (§ 2 odst. 3 OZ), kdyby měl za této výjimečné skutkové situace být – v podstatě – realizován vůči rodině poškozeného až nyní tím, že žalovaná bude nucena státu vyplatit vypořádací podíl.

## Zrušení a vypořádání (účelné využití věci)

- NS, sp. zn. 22 Cdo 4995/2015, 30. 3. 2016
  - Podána ústavní stížnost I. ÚS 2010/2016, odmítnuta
  - V řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví v **zásadě neplatí, že zásadní rekonstrukce či dokonce demolice a následné provedení nové stavby (součásti pozemku) je skutečností vylučující účelné využití stavebního pozemku nebo i domu**; tak půjde-li o stavbu provedením nebo vnitřním uspořádáním zřejmě neodpovídající běžným soudobým požadavkům na bydlení či užívání staveb, může být i její demolice a znovuzřízení účelným využitím. To platí i tam, kde stavba sice v zásadě vyhovuje, jedna ze stran ji však hodlá podstatně vylepšit.

## Zrušení a vypořádání (aktivní legitimace, okruh účastníků řízení)

- NS, sp. zn. 22 Cdo 5180/2016, 14. 12. 2016
  - Podána ústavní stížnost IV. ÚS 787/2017, odmítnuta
  - **Skutek:** Žalovaní v řízení o zrušení PS namítali, že žalobci nejsou spoluvlastníky předmětných pozemků, neboť na jejich právní předchůdkyni nikdy nepřešlo vlastnické právo z jejího manžela z toho důvodu, že její manžel v okamžiku převodu trpěl Alzheimerovou chorobou, která mu bránila v posouzení vážnosti právního úkonu (darovací smlouvy).
  - Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se může soudně domáhat jeden nebo více spoluvlastníků; **tohoto řízení se musí účastnit všichni spoluvlastníci**. Pro vyhovění žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je nejdříve nezbytné zodpovědět předběžnou otázku, zdali jsou všichni spoluvlastníci účastníky řízení, přičemž obzvláště v situaci, kdy je zpochybněno spoluvlastnické právo některého z účastníků, je nezbytné se i s touto otázkou řádně vypořádat.

## Zrušení a vypořádání (aktivní legitimace, okruh účastníků řízení) – dokončení

Odvolací soud se však otázkou vlastnického práva žalobců ke spoluvlastnickému podílu na předmětných pozemcích, a námitkami žalovaných, v úplnosti nevypořádal, když toliko uvedl, že žalobci jsou aktivně věcně legitimováni, neboť nabyli vlastnické právo od své právní předchůdkyně na základě darovací smlouvy. Takové právní posouzení je nicméně neúplné.

- Pozn.: Nově zásadně možno vycházet z § 980 odst. 2 OZ – princip formální pravdy veřejného seznamu (katastru nemovitostí); jsou-li však relevantně zpochybněny domněnky tam uvedené, musí se soud námitkou řádně zabývat (domněnky plynoucí z § 980 odst. 2 OZ lze zpochybnit v jakémkoli řízení)

## Zrušení a vypořádání (dražba společné věci, dražba jen mezi spoluvlastníky)

- NS, sp. zn. 22 Cdo 2208/2015, 3. 8. 2016
  - Nařízení veřejné dražby společné věci (jakož i dražby jen mezi spoluvlastníky) je **možné až za situace, že není možné společnou věc rozdělit a není možné ji přikázat některému ze spoluvlastníků**. Nařízení dražby společné věci jen mezi spoluvlastníky **není zvláštním způsobem vypořádání** spoluvlastnictví, kterým by mohlo dojít k obejití zákonné posloupnosti, nýbrž toliko způsobem nařízeného prodeje společné věci v dražbě, kdy namísto veřejné dražby soud nařídí dražbu jen mezi spoluvlastníky. **Dovolací soud** v této souvislosti podotýká, že **v žádném ohledu nepředjímá, zda, případně za jakých konkrétních podmínek lze uvažovat o dražbě jen mezi spoluvlastníky**, neboť v této věci se jedná pouze o otázku obecné posloupnosti jednotlivých způsobů vypořádání.

## Zrušení a vypořádání (tzv. širší vypořádání PS)

### - NS, sp. zn. 22 Cdo 2354/2016, 30. 11. 2016

- 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 proti budoucímu nároku na zaplacení vyrovnávacího podílu.**
- Prejudikatura k OZ 1964: 3 Cz 9/1989, 31. 3. 1989, 22 Cdo 1927/2004, 28. 7. 2005: Rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví má konstitutivní povahu a zakládá tak práva a povinnosti teprve do budoucna. Právo na zaplacení náhrady tak vzniká spoluvlastníkovi až právní mocí tohoto rozhodnutí. **Judikatura je použitelná i v poměrech OZ**

## Zrušení a vypořádání (tzv. širší vypořádání PS) – dokončení

- Z ustanovení § 1148 odst. 1 OZ vyplývá pokyn zákonodárce, aby při zrušení spoluvlastnictví bylo provedeno jeho širší vypořádání. I když jde o normu dispozitivní (a účastníky nelze nutit, aby tak učinili), je v zájmu předcházení dalším sporům provést co nejúplnější a nejrychlejší vypořádání vzájemných vztahů účastníků.
- **Před nabytím právní moci rozsudku není proti nároku z něj plynoucímu započtení možné;** účinky započtení totiž nastanou až v okamžiku, kdy se pohledávky setkají, tedy kdy se stanou způsobilými k započtení (§ 1982 odst. 2 OZ), tedy nejdříve k okamžiku právní moci rozsudku o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, zatímco soud musí vycházet z právního stavu v době vyhlášení rozhodnutí (§ 154 odst. 1 OSŘ), kdy ještě pohledávka na zaplacení vypořádacího podílu neexistuje.

## Související rozhodnutí (náhrada za zrušené věcné břemeno)

### - NS, sp. zn. 22 Cdo 3864/2014, 29. 3. 2016

- Protože rozhodnutí o zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu podle § 1299 odst. 2 OZ **je konstitutivním rozhodnutím, vznikají práva a povinnosti účastníků až právní mocí tohoto rozhodnutí.** Pohledávku nelze jednostranně započíst proti pohledávce, která má teprve vzniknout (budoucí pohledávce), když předpokladem jednostranného započtení je v první řadě existence obou pohledávek v době, kdy byl projev k směřující k započtení učiněn (srov. § 1982 OZ). Má-li vzniknout pohledávka až pravomocným rozhodnutím soudu, není v průběhu soudního řízení jednostranné započtení proti této pohledávce možné.

## Související rozhodnutí (náhrada za zrušené věcné břemeno) – pokračování

- V rozhodovací praxi dovolacího soudu nebyla dosud řešena právní **otázka zániku věcného břemene, pokud se oprávněný z tohoto břemene stane podílovým spoluvlastníkem nemovitosti, jež je tímto věcným břemenem zatížena,** a to za účinnosti OZ. Stal-li se žalobce b) jako oprávněný z věcného břemene užívání předmětných nemovitostí jejich spoluvlastníkem, **vykonává částečně spoluvlastnické právo na své ideální vlastní polovině, částečně právo na věci cizí, tj. na ideální polovině předmětných nemovitostí** ve vlastnictví žalobkyně a). Jelikož nelze vymezit hranice mezi ideálními spoluvlastnickými podíly, nelze stanovit, kdy žalobce b) vykonává své spoluvlastnické právo a kdy právo k cizí věci. Na druhé straně je věcné břemeno jako takové nedělitelné potud, že je nelze nabýt pouze ve vztahu k ideální části nemovitosti, ani jej k ideální části nemovitosti nelze pozbyt.

## Související rozhodnutí (náhrada za zrušené věcné břemeno) – dokončení

- Tudíž stane-li se oprávněný z věcného břemene užívání předmětných nemovitostí jejich spoluvlastníkem, toto věcné břemeno nezaniká (srov. rovněž rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20. října 1939, sp. zn. Rv I 974/39, Vážný 17433; SPÁČIL, Jiří. Věcná břemena v občanském zákoníku. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 58). Jinými slovy řečeno, **pokud se oprávněný z osobního věcného břemene stane spoluvlastníkem zatížené nemovitosti, pak v takovém případě věcné břemeno nezaniká, neboť „splnutí předpokládá jednoznačnou totožnost oprávněného a povinného subjektu“ a ta zde nenastala** (k tomu viz i judikatura téhož senátu k problematice možného vystupování téhož subjektu na obou stranách závazku).
- Srov. též § 1257 odst. 2 a § 1301

## Zrušení a vypořádání (nákladné rozdělení věci)

- NS, sp. zn. 22 Cdo 2977/2010, 29. 5. 2012
  - Pokud část podílových spoluvlastníků požaduje reálné rozdělení věci, a proto **je ochotna hradit převážnou část nákladů na rozdělení věci, není možné učinit závěr, že po účastnících nelze požadovat vynaložení nákladů spojených s rozdělením věci**; v takovém případě je věc dělitelná, **i když náklady jsou, posuzováno podle obvyklých měřítek, v nepoměru s cenou nově vzniklých nemovitostí**. V rozporu se zákonem by byl naopak postup, kdyby soud odmítl přihlídnout k ochotě jedné ze stran nést vyšší náklady na rozdělení věci než druhá strana a nemovitost přikázal druhé straně. Tím spíše se pak uvedené zásady prosadí tam, kde jeden z podílových spoluvlastníků je ochoten nést náklady na úhradu všech nezbytných stavebních úprav.



## Zrušení a vypořádání (reálné rozdělení věci a nákladné stavební úpravy, stavba na cizím pozemku)

### - NS, sp. zn. 22 Cdo 3105/2014, 28. 1. 2015

- Před případným rozdělením věci soudním rozhodnutím je třeba zvážit, 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. Jestliže při soudním vypořádání podílového spoluvlastnictví věc **nelze rozdělit bez nákladných** (v poměru k hodnotě dělené věci) **stavebních úprav**, avšak jeden ze spoluvlastníků **vyjádří ochotu, že sám tyto náklady ponese, věc je třeba (zpravidla, v zásadě) rozdělit** s tím, že o výlučné povinnosti tohoto spoluvlastníka provést v určité lhůtě na vlastní náklady rozdělení soud rozhodne ve výroku rozsudku (jde o součást výroku o způsobu dělení věci); **v takovém případě druhá strana nemá povinnost podílet se na nákladech na dělení věci**. Je tomu tak proto, že reálné dělení věci je způsobem rozdělení spoluvlastnictví, při kterém jsou zpravidla nejvíc šetřena práva spoluvlastníků, takže má v zásadě přednost před ostatními způsoby vypořádání, na druhé straně je však též třeba respektovat oprávněný zájem toho, kdo nechce vynakládat na dělení věci nepřiměřeně vysoké náklady.

65

## Zrušení a vypořádání (reálné rozdělení věci a nákladné stavební úpravy, stavba na cizím pozemku)

### – pokračování

- Jestliže však **náklady na rozdělení věci budou přiměřené její hodnotě**, pak **povinnost je vynaložit stíhá obě strany**; o tom již není třeba rozhodovat. Pokud je později vynaloží jen jedna ze stran, má vůči druhé straně nárok na vypořádání podle pravidel o bezdůvodném obohacení. Konečně jestliže soud zjistí, že žádný ze spoluvlastníků není ochoten nést náklady na provedení nezbytných stavebních úprav, považuje se stavba z tohoto hlediska za nedělitelnou.
- **Samotná skutečnost, že stavba je ve špatném stavu a na hranici životnosti není důvodem pro závěr, že její rozdělení není dobře možné, jestliže o její užívání (jako celku nebo po jejím rozdělení) mají zájem obě strany sporu.**

66

## Zrušení a vypořádání (reálné rozdělení věci a nákladné stavební úpravy, stavba na cizím pozemku) – dokončení

- **Stavba leží na cizím pozemku.** Jeho vlastník se přes urgenci k věci nevyjádřil, a odvolací soud učinil závěr, že k věci žádné stanovisko nemá. **Za této situace ovšem nemůže být skutečnost, že stavba leží na cizím pozemku, rozhodující; právní postavení stran se ani po případném rozdělení věci nemůže změnit (stavby budou nadále na cizím pozemku),** přičemž vlastník pozemku je k jeho zastavění lhostejný, a k jeho zájmům tak nelze přihlížet. Lze sice přisvědčit tomu, že nový občanský zákoník se snaží dosáhnout jednoty vlastnictví stavby a pozemku, nicméně v dané věci zůstane v případě jakéhokoliv způsobu vypořádání nakonec rozdělené. I když přehlednější je stav, kdy na cizím pozemku je jedna budova, než stav, kdy jsou tam dvě budovy s různými vlastníky, nemůže to být rozhodující skutečnost; stejně dobře lze totiž argumentovat tím, že zákoník preferuje reálné dělení společné věci před jinými způsoby vypořádání.

## Zrušení a vypořádání (rozdělení domu na jednotky 1)

- **NS, sp. zn. 22 Cdo 4000/2015, 9. 12. 2015**
  - **Způsobem vypořádání spoluvlastnictví je i rozdělení domu na jednotky; teprve tehdy, není-li tento způsob vypořádání dobře možný, přichází v úvahu příkazání věci za náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům**
  - Prejudikatura k OZ 1964: 22 Cdo 559/2004, 22. 4. 2004

## Zrušení a vypořádání (rozdělení domu na jednotky 2)

NS, sp. zn. 22 Cdo 5764/2016, 24. 5. 2017

- Má-li rozhodnutí soudu o vypořádání spoluvlastnictví vést toliko k přeměně existujícího domu na bytové vlastnictví, a nikoliv k výstavbě nových prostor (byť by tyto prostory mohly sloužit rovněž k bydlení), je zcela přiměřeným závěr, že rozhodnout o vypořádání spoluvlastnictví přeměnou na bytové vlastnictví může soud **zpravidla jen za situace, kdy se v domě fakticky nachází alespoň dva byty** (§ 1158 odst. 1 věta druhá OZ, § 1159, § 2236 odst. 1); v opačném případě tak vznik bytového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu o vypořádání spoluvlastnictví nepřichází do úvahy.
- **Byť rozhodnutí o vypořádání spoluvlastnictví nemá představovat a zakládat výstavbu, nelze vyloučit vznik bytového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu toliko s tím, že by byla dána nutnost vynaložení určitých nákladů.**

## Zrušení a vypořádání (rozdělení domu na jednotky 2)

### – dokončení

Dovolací soud již v poměrech předchozí právní úpravy připustil, že i při přeměně podílového spoluvlastnictví na bytové jednotky se uplatní obecná úprava u nákladů při rozdělení společné věci; uvedený závěr byl vyjádřením přístupu, podle kterého zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením budovy na jednotky brání taková výše věcně odůvodněných nákladů, která je výrazně nepřiměřeně vysoká vzhledem k reálné hodnotě budovy. **Při posuzování možnosti dělení budovy na jednotky tak je nutno vždy přihlížet k výši nákladů, jejich poměru k hodnotě budovy a stanovisku účastníků a jejich ochotě se na hrazení těchto nákladů podílet. Tyto závěry lze přitom přiměřeně vztáhnout i na přeměnu spoluvlastnictví na bytové spoluvlastnictví podle § 1165 OZ.**

## Zrušení a vypořádání (omezení možnosti domáhat se zrušení)

### - NS, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014, 9. 12. 2015

- Omezení možnosti domáhat se zrušení a vypořádání spoluvlastnictví stanovené v § 1140 odst. 2 větě druhé o. z. je třeba vykládat **restriktivně**.
- Pro posouzení **nevhodné doby** k požadavku na zrušení spoluvlastnictví jsou přitom 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. Námitky proti oddělení ze spoluvlastnictví či proti jeho zrušení se musejí vztahovat ke skutečnostem, pro něž se momentálně (dočasně) jeví „pro tentokrát“ namíste nevyhovět oddělení ze spoluvlastnictví či zrušení spoluvlastnictví. Dojde-li však ke změně okolností, pro které by došlo k zamítnutí žaloby (například překážka zcela odpadne), nebude původní zamítavé rozhodnutí bránit novému projednání věci.

## Zrušení a vypořádání (omezení možnosti domáhat se zrušení) – pokračování

- Ačkoliv judikatura NS vztahující se k § 142 odst. 2 OZ 1964 není na § 1140 odst. 2 OZ bez dalšího uplatnitelná, protože právní úpravy vycházejí z odlišných východisek, pokud jde o možnost zamítnutí žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, je možné z ní částečně vyjít potud, že na podstatě práva na bydlení jakožto základního práva se nabytím účinnosti občanského zákoníku ničeho nezměnilo.
- Otázku možného zneužití práva při uplatnění požadavku na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je nutno vždy nahlížet primárně také z hlediska zákonem výslovně zdůrazněné maximy, že nikdo nemůže být nucen setrvat ve spoluvlastnictví (§ 1140 odst. 1 OZ) se zákonem stanovenými výjimkami reflektujícími toliko dočasné okolnosti (§ 1140 odst. 2 OZ), z čehož vyplývá, že zjevné zneužití práva domáhat se likvidace spoluvlastnického poměru bude v praxi záležitostí zcela výjimečnou.

## Zrušení a vypořádání (omezení možnosti domáhat se zrušení) – dokončení

- Podobně i následná rozhodovací praxe, např. **22 Cdo 4755/2015, 29. 6. 2016**
- Smyslem § 1154-1157 OZ je umožnit soudu, aby na návrh některého ze spoluvlastníků umožnil časově omezené prodloužení existence spoluvlastnictví. **Jelikož se jedná o výjimku z pravidla, že se může spoluvlastník kdykoliv domáhat zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, je třeba tak k ustanovení § 1155 odst. 1 OZ přistupovat a vykládat je spíše restriktivně.**
- Srov. též
- **22 Cdo 324/2016, 7. 9. 2016**
- **22 Cdo 4604/2016, 28. 2. 2017**
- **22 Cdo 2604/2018, 7. 8. 2018** (viz následující snímek)

## Navazující rozhodnutí 1 (doba nevhodná pro zrušení PS)

- **NS, sp. zn. 22 Cdo 2604/2018, 7. 8. 2018**
  - V daném případě **spatřuje žalovaný nevhodnost doby v tom, že cena předmětných nemovitostí v budoucnu stoupne v souvislosti s výstavbou dálnice.** Byť lze žalovanému přisvědčit, že zásadní změna v ceně společné věci, a ne toliko přirozený vývoj na realitním trhu může být v poměrech konkrétního případu důvodem pro nevhodnost doby zrušení spoluvlastnictví, k takovému závěru soudu obou stupňů na základě zjištěného skutkového stavu nedospěly ani z hlediska možné změny územního plánu, ani z hlediska budoucí výstavby dálnice; s jejich závěrem lze přitom souhlasit. Jestliže výstavba dálnice je toliko v rovině plánovací (doposud se s ní fakticky nezapočalo), nemůže se podle dovolacího soudu jednat o důvod pro zamítnutí žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, neboť **úvahy o vývoji ceny předmětných nemovitostí jsou v této chvíli hypotetické a spekulativní, přičemž je otázkou, zdali se situace v přiměřeném časovém horizontu změní; opačný postoj by pak vedl k zakonzervování současného stavu, tedy v donucení žalobce, aby setrval s žalovaným ve spoluvlastnictví.**

## Navazující rozhodnutí 2 (doba nevhodná pro zrušení PS, zneužití práva)

- NS, sp. zn. 22 Cdo 2135/2016, 15. 6. 2016
  - **Skutek:** žalobce i žalovaný mají na domě 50 % podíl; žalobce nabyt podíl za velmi výhodnou cenu (cca za polovinu obvyklé ceny) v exekuční dražbě; žalovanému je téměř 60 let; žalovaný žije v domě dlouhodobě i s rodinou; žalobce si byl při nabytí podílu vědom toho, že žalovaný dům užívá i s rodinou; rodinný příjem žalovaného je nízký (cca 13 tis. Kč měsíčně); žalovaný se hodlá uskrovnit a nabízí žalobci využití domu ve výši jeho podílu; žalobce v domě bydlet nechce (žije na značně vzdáleném místě); žalovaný nemá žádné peněžní prostředky ani příslib úvěru a nemůže proto podíl žalobce vykoupit.
  - **§ 8 OZ – zneužití práva (částečná obdoba: § 3 odst. 1 OZ 1964)**
  - **NS:** Zjevné zneužití práva domáhat se likvidace spoluvlastnického poměru bude v praxi záležitostí zcela výjimečnou.
  - **Okolnosti, pro které odvolací soud zamítl žalobu na zrušení spoluvlastnictví, zjevné zneužití práva na straně žalobce nezakládají, neboť nejsou natolik mimořádně závažné, aby odůvodňovaly odklon od zákonem explicitně stanovené zásady, že spoluvlastníka nelze nutit k setrvání ve spoluvlastnickém vztahu.**

75

## Navazující rozhodnutí 2 (doba nevhodná pro zrušení PS, zneužití práva) – dokončení

- Věk žalovaného, skutečnost, že v předmětných nemovitostech dlouhodobě bydlí a v současnosti i se svou rodinou bydlí, jeho nízký příjem zakládající neschopnost zaplatit přiměřenou náhradu žalobci, jakož i založení spoluvlastnického vztahu mezi ním a žalobcem z důvodu nepříznivé finanční situace na straně jeho bratra (kterou ovšem nelze přičítat žalobci), jsou sice skutečnostmi, které jsou pro žalovaného nepochybně tísnivé, ovšem – a to ani ve vzájemném souhrnu – jimi nelze hodnotit jednání žalobce jako šikanózní či zneužívající právo, jestliže podal žalobu na zrušení spoluvlastnictví a využil tak svého práva, jež je mu zákonem zaručeno, neboť nic nevypovídá o tom, že by měl žalobce nepatrný, nebo dokonce žádný skutečný, zájem na výkonu jeho práva, resp. že by smyslem jednání žalobce bylo záměrné poškození žalovaného. Nadto **se jedná o skutečnosti, které se ve spoluvlastnických poměrech** (ať již ve svém souhrnu nebo jednotlivě) **objevují poměrně často a jejich samotná objektivní existence není průkazem toho, že požadavek na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví v situaci, kdy spoluvlastníci nedospěli k dohodě o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, představuje zjevné zneužití práva. X** (spekulativnost nabytí – viz další snímek)

76

## Spekulativnost nabytí věci (popř. podílu)

- NS, sp. zn. 28 Cdo 1145/2017, 25. 7. 2018

- V kontextu projednávaného sporu je ovšem třeba mít při hodnocení daného aspektu na paměti, že optikou dobrých mravů je nepochybně možné nahlížet i na výkon jednotlivých oprávnění spjatých s vlastnictvím věci (...), a tedy i na právo majitele na vydání bezdůvodného obohacení při neoprávněném užívání jeho vlastnictví. NS ve své rozhodovací praxi přitom již dříve připustil eventualitu, že též o požadavku na vydání bezdůvodného obohacení získaného na straně obce užíváním pozemků jiného subjektu jako veřejného prostranství by mohlo být uvažováno jako o rozporném s dobrými mravy, nastaly-li by zvláště mimořádné okolnosti (...). **Těmi může být vnímán i spekulativní úmysl žalobkyně při nabývání dotčených pozemků, na něž pak navázala výkonem svého vlastnického práva takovým způsobem, o němž je možné mít pochybnosti stran jeho souladu s dobrými mravy (...)** Odvolací soud rezignoval na vypořádání se s odlišnými zjištěními soudu prvního stupně, jenž zdůraznil především způsob nabytí předmětných pozemků žalobkyní (maje je za spekulativní), jež, vědoma si jejich charakteru, musela být od počátku srozuměna s tím, že nabývá toliko holé vlastnictví. Upozornil rovněž na jí požadovanou výši bezdůvodného obohacení, která za jeden rok užívání převyšuje pořizovací cenu nemovitostí. Nezbytným je dodat, že ani počinání si subjektu v mezích podnikatelské činnosti zapsané v obchodním rejstříku samo o sobě ještě neodůvodňuje soulad výkonu takového jednání s dobrými mravy.

## Zrušení a vypořádání (újma třetí osoby, okolnosti bránící zrušení a vypořádání)

- NS, sp. zn. 22 Cdo 300/2016, 29. 6. 2016

- Žalobu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví **nelze** s odkazem na § 1140 odst. 2 OZ **zamítnout z důvodu, že byla podána k újmě třetí osoby**. Ustanovení § 1140 odst. 2 OZ jasně stanoví, že žaloba nesmí být jen k újmě některému ze spoluvlastníků. Z textu zákona nelze dovodit, že by bylo možné zkoumat dopad i na třetí osoby.
- **Rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nebrání nařízená exekuce na majetek některého ze spoluvlastníků; na vnější okolnosti spoluvlastnického vztahu není možné brát zřetel**. Co se týká nevhodnosti doby pro zrušení spoluvlastnictví, ta je objektivní, přechodnou okolností vztahující se k předmětu spoluvlastnictví, pro kterou by se zrušení a vypořádání spoluvlastnictví jevílo nevhodné. Jinak řečeno, nevhodnost doby nastává v případě, že z objektivního hlediska a na přechodnou dobu by vzhledem k věci samotné nebylo vhodné, aby byla rozdělena. Je-li na nemovitost vedena exekuce, potažmo je-li zatížena zástavním právem, nejedná se o okolnost, kterou by sama věc byla rozdělením jakkoli dotčena.

## Zrušení a vypořádání (újma třetí osoby, okolnosti bránící zrušení a vypořádání) – dokončení

- Co se týká nevhodnosti doby pro zrušení spoluvlastnictví, dovolací soud je přesvědčen, že ani tato situace v projednávané věci nenastala. **Právní posouzení, podle kterého je nevhodnost doby dána tzv. inhibitoriem (zákazem povinného nakládat s věcí), není správné.** Předně podání žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví není nakládáním s věcí ve smyslu § 335b odst. 1 písm. a) o. s. ř. Dovolací soud v této souvislosti připomíná, že zákaz dispozice je nutno chápat v tom smyslu, že povinný nesmí s věcmi nakládat takovým způsobem, který by následně znemožnil realizaci výkonu rozhodnutí.
- **Prejudikatura k OZ 1964: rozsudek NS ze dne 25. 6. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3373/2013**

## Zrušení a vypořádání (průtahy v řízení)

- **NS, sp. zn. 30 Cdo 1930/2014, 17. 2. 2015**
  - Nesprávný úřední postup ve smyslu § 13 odst. 1 věty první ZOdPŠk spočívající v průtazích v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k nemovitosti není příčinou škody vzniklé účastníku daného řízení tím, že nemohl nemovitost užívat určitým způsobem, a tak dosáhnout zisku.



## Odklad zrušení PS a místní příslušnost soudu

- **NS, sp. zn. 22 Cdo 5502/2015, 26. 1. 2016**
  - Výlučně místně příslušným soudem v řízení o odkladu zrušení spoluvlastnictví k nemovitosti podle § 1155 odst. 2 OZ je ve smyslu § 88 písm. b) o. s. ř. soud, v jehož obvodu se příslušná nemovitost nachází

## Přikázání stavby v SJM stojící na pozemku jen jednoho z účastníků do PS

- **NS, sp. zn. 22 Cdo 3565/2013, 22. 7. 2015**
  - Jelikož je přikázání domu ze společného jmění manželů stojícího na pozemku ve vlastnictví jen jednoho z účastníků řízení do podílového spoluvlastnictví výjimkou z pravidla, že by stavba měla v zásadě připadnout vlastníkovu pozemku, čímž ostatně dochází ke sjednocování vlastnických režimů tak, jak to předpokládá OZ (§ 506, § 3054), je třeba aplikaci této výjimky řádně odůvodnit a podložit relevantními důvody, proč judikaturou preferované řešení není v dané situaci přijatelné.

## Příkázání stavby v SJM stojící na pozemku jen jednoho z účastníků do PS – dokončení

- Výjimečným důvodem pro příkázání stavby ve společném jmění manželů stojícího na pozemku jen jednoho z účastníků do podílového spoluvlastnictví účastníků může být s přihlédnutím ke všem individuálním okolnostem daného případu i tíživá finanční situace toho z účastníků, jemuž pozemek pod stavbou náleží. Tíživá finanční situace však musí být takového charakteru, že tomuto účastníku zabraňuje, aby vyplatil druhému účastníkovi jeho vypořádací podíl, aniž by mu přitom současně reálně hrozily závažné sociální důsledky, přičemž tuto situaci není možné vyřešit prostřednictvím například půjčky, úvěru či prodejem části svého majetku.
- Ačkoliv je příslušenství věci určeno k tomu, aby bylo užíváno společně s věcí hlavní, nemusí vždy příslušenství následovat i právní osud věci hlavní. Přeneseno do řízení o vypořádání zaniklého společného jmění manželů soud není povinen nutně přikázat příslušenství hlavní věci tomu z účastníků, který se stane vlastníkem věci hlavní.

## Další procesní aspekty

- **NS, sp. zn. 22 Cdo 4082/2013, 9. 7. 2014**
  - Je-li neoprávněná stavba nebo pozemek, na kterém byla zřízena, ve spoluvlastnictví více osob, musejí být všechny tyto osoby účastníky řízení o vypořádání neoprávněné stavby podle § 135c OZ 1964. **Nechtějí-li někteří spoluvlastníci pozemku (resp. i vlastníci stavby, pokud se domáhají jejího vypořádání oni) vystupovat na straně žalujících, musí žaloba směřovat též proti nim.**

## Úspěch ve věci, náklady řízení 1

- NS, sp. zn. 22 Cdo 2059/2015, 27. 10. 2015
  - **Souhlasí-li všichni spoluvlastníci se zrušením a vypořádáním spoluvlastnictví a sporný mezi nimi je jen způsob vypořádání, je to třeba zohlednit i při rozhodování o nákladech řízení;** úspěch v řízení tu nelze posuzovat jen podle toho, že spoluvlastnictví bylo na základě žaloby zrušeno, a žalobce tak byl úspěšný. Soud musí vycházet z toho, co (jaká zásadní otázka) bylo mezi účastníky sporné, k čemu bylo vedeno dokazování a jak byl tento spor řešen v rozhodnutí.

## Úspěch ve věci, náklady řízení 1 – dokončení

- Spoluvlastníci se nemohou dohodnout o zrušení spoluvlastnictví, aniž by se zároveň dohodli o jeho vypořádání; i když tedy mezi nimi není spor o to, že je namístě spoluvlastnictví zrušit, a neshodují se jen ve způsobu vypořádání, **musí se obrátit na soud s žalobou jak na zrušení, tak i vypořádání spoluvlastnictví.** Tuto skutečnost je třeba zohlednit i při rozhodování o nákladech řízení. V takovém případě by posuzování úspěchu v řízení jen podle toho, že to byl žalobce, kdo podal žalobu na zrušení spoluvlastnictví, které bylo v této části vyhověno, bylo zjevně mechanické, formální a odhlíželo by od podstaty sporu mezi účastníky, ke které bylo vedeno dokazování.
- Významné pro rozhodnutí o náhradě nákladů řízení je též to, kdo z účastníků zavinil svým chováním důvod k podání žaloby.

## Úspěch ve věci, náklady řízení 2

- NS, sp. zn. 22 Cdo 4600/2015, 24. 11. 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.
  - Srov. též 22 Cdo 1795/2013, 22 Cdo 245/2014, 22 Cdo 1340/2014, 22 Cdo 3389/2014

## Úspěch ve věci, náklady řízení 2 – dokončení

- **Skutek:** Ačkoliv žalobkyně původně navrhovala jiný způsob vypořádání PS, v průběhu řízení v reakci na průběh dokazování a na postoj a jednání žalovaného navrhovala přikázání věci do svého výlučného vlastnictví, na svém postoji setrvala i poté, co byla žalovaným zmařena snaha o uzavření soudního smíru, a podle tohoto návrhu bylo nakonec i soudem prvního stupně rozhodnuto. Vzhledem k tomu **nemůže obstát závěr odvolacího soudu v tom ohledu, že žalobkyně byla procesně ne zcela úspěšná jen z toho důvodu, že v žalobě navrhovala jiný způsob vypořádání.** Při rozhodování o náhradě nákladů řízení na zrušení a vypořádání PS je třeba přihlídnout i ke konkrétním okolnostem případu. Obzvláště je třeba přihlídnout k chování stran sporu během řízení, nakořik zejména postupovaly v řízení konstruktivně, reagovaly na průběh dokazování a postoje a stanoviska protistrany či naopak řízení prodlužovaly a mařily jeho účel.

Děkuji za pozornost