

DOHODA SPOLUVLASTNÍKŮ nemovitosti

● **Mám dotaz: v souvislosti s pozemkem, který vlastním spolu s bratrem v ideálním spoluvlastnictví. Všechno bylo v pořádku, dokud jsme před nedávnem nedostali nabídku, abychom pozemek pronajali. Bratr je kategoricky proti, nejradši by se pozemku zbavil. Já bych naopak pozemek chtěl vlastnit dál a případně jej prozatím pronajímat. Situace je o to horší, že jsme se s bratrem kvůli tomu dost rozhádali a nemůžeme ohledně této věci najít společnou řeč. Potřeboval bych poradit, jak můžu nastavit vztahy s bratrem ohledně pozemku, případně jestli můžu nějak postupovat i bez jeho souhlasu nebo jestli mám nějaké jiné varianty?**

Problém, který popisujete, není vůbec neobvyklý, neboť ke kolizím mezi spoluvlastníky dochází relativně často. Občanský zákoník samozřejmě spoluvlastnictví upravuje a nabízí ve vaší situaci hned několik možností, jak postupovat. Obecně lze doporučit zkusit vyřešit danou situaci smírnou cestou. Vždy je efektivnější a výhodnější se s druhou stranou domluvit, a pokud to situace umožňuje i uzavřít písemnou dohodu. Zákon současně i předpokládá, že nejdříve by se spoluvlastníci měli snažit dohodnout a až následně v případě nemožnosti takové dohody, postupovat soudní cestou. Soudní spory bývají často nákladné a mohou trvat velice dlouho. Soudní spor navíc obě strany často ještě více zneprátní, a právě i s ohledem na skutečnost, že ve Vašem případě se jedná o rodinnou záležitost, vnímáme soudní spor až jako krajní variantu.

Rádi bychom popsali několik možností, které se nabízejí při řešení vašeho problému.

Vzhledem k tomu, že jste pouze dva spoluvlastníci, tak můžete Vy i Váš bratr kdykoli žádat druhého spoluvlastníka o zrušení spoluvlastnictví. Na tomto místě je však nutné zmínit, že žádat o oddělení ze spoluvlastnictví vystoupením nebo zrušením spoluvlastnictví nelze v nevhodné době, ani k újmě ostatních spoluvlastníků. Vyhodnocení zda se jedná o nevhodnou dobu, musí být určeno objektivně ve vztahu k společnému pozemku a jeho využití.

Ke zrušení spoluvlastnictví je třeba, abyste se svým bratrem uzavřel dohodu o zrušení spoluvlastnictví. Ta musí

obsahovat ujednání o způsobu vypořádání. Typickým způsobem vypořádání, který by mohl vyhovovat vám i bratru, je od něj jeho ideální polovinu pozemku odkoupit. Záleží samozřejmě na vaší ekonomické situaci a možnostech. Pokud byste uvážil, že potřebné finanční prostředky máte k dispozici nebo si je seženete, potom nezbyvá než tuto variantu preferovat. Celý pozemek by tak byl pouze váš a mohl byste s ním plně a samostatně disponovat.

Mezi další způsoby vypořádání patří také prodej pozemku z volné ruky. Tedy prodej celého pozemku a rozdělení částky z prodeje mezi vás a bratra. Případně je možné prodat pozemek i ve veřejné dražbě. Z dotazu vyplývá, že si chcete pozemek ponechat, to samozřejmě plně respektujeme, je třeba si ale přiznat, že problém zpravidla zanikne, když zanikne jeho důvod, což je ve vašem případě právě spoluvlastnictví pozemku.

Posledním způsobem vypořádání v rámci dohody o zrušení spoluvlastnictví je reálné rozdělení na dvě části, s tím že nemusí být stejně velké a je případně možná i určitá finanční kompenzace. K takovému rozdělení bude nezbytný geometrický plán a v závislosti na druhu a charakteru pozemku by mohlo být nezbytné vyžádat si také určité souhlasy.

Vzhledem k tomu, že jde o zrušení spoluvlastnictví k pozemku, respektive nemovitosti, musí být dohoda uzavřena v písemné formě a pro účely zápisu těchto změn do katastru nemovitostí je také nezbytné, aby podpisy na dané dohodě byly úředně ověřeny.

Druhým smírným řešením je uzavření dohody spoluvlastníků o správě nemovité věci. Touto dohodou se spoluvlastníci mohou odchýlit od zákonného režimu správy společné věci, přičemž se vyžaduje uzavření dohody ve formě veřejné listiny přijaté všemi spoluvlastníky. Zákon vyžaduje, aby dohoda o správě společné nemovité věci byla založena do sbírky listin příslušného katastru nemovitostí, u něhož je nemovitá věc zapsána. Založení do sbírky listin katastru nemovitostí se provádí po účely ochrany práv třetích osob a může tak učinit, kterýkoli ze spoluvlastníků. Touto dohodou by spoluvlastnictví nezanklo ani by se nijak nezměnily vlastnické podíly na pozemku, mohli byste si však s bratrem například určit, že každý z vás bude fakticky užívat vymezenou část pozemku

nebo, že správu společné nemovité věci budete vykonávat pouze vy, ale výnosy si budete dělit s bratrem. Samozřejmě si můžete nastavit jakoukoli jinou Vám vyhovující variantu správy. Pokud byste preferovali variantu oddělené správy částí pozemku, tak je za tímto účelem vhodné nechat vyhotovit geometrický plán, tak abyste měli jistotu, že v budoucnu nedojde k pochybnostem o tom, že pozemek nebo jeho část byla užívána v souladu s dohodou. Výhodou této dohody je, že budete oprávněn užívat pro vás vymezenou polovinu pozemku v rozsahu sjednaném v dohodě.

Další varianty, kterou vám předložíme, znamenají vydat se soudní cestou. K tomuto kroku může být přistoupeno až poté, co se nepodařilo najít smírné řešení. Pokud se tedy s bratrem nedohodnete na zrušení spoluvlastnictví, můžete se s návrhem obrátit na soud.

Pokud soud dospěje k závěru, že neexistují žádné mimořádné okolnosti, které by zrušení a vypořádání spoluvlastnictví bránily, zkoumá, jaký způsob vypořádání je s ohledem na konkrétní podmínky nejvhodnější. Realizovatelnost jednotlivých způsobů vypořádání pak prověřuje v závazném pořadí, kdy preferované je rozdělení společné věci, následuje příkazání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům za přiměřenou náhradu a krajní variantou (pokud o věc nemá žádný ze spoluvlastníků zájem nebo žádný nemá dostatek prostředků na vyplacení zbývajících spoluvlastníků) je prodej společné věci a rozdělení výtěžku mezi spoluvlastníky dle jejich podílů ve vašem případě byste obdrželi tedy každý polovinu.

Při neshodách o užívání společné nemovité věci může být soudu také navrhováno, aby uspořádal právní poměry k pozemku dle svého uvážení. Soud vždy postupuje individuálně, aby tak v každém jednotlivém případě identifikoval všechny relevantní okolnosti, které by mohly mít pro jeho rozhodování význam, jejich váhu porovnal a vybral ty, popřípadě pouze jedinou, jimž s respektem k hledisku slušného uvážení přizná prioritu. Soud tak například může nechat provést geometrický výměr a dát do užívání každému ze spoluvlastníků jen vymezenou část pozemku, podobně jako by k tomu došlo při uzavření dohody spoluvlastníků o správě nemovité věci.

Vzhledem k výše uvedenému, doporučujeme probrat všechny možnosti s bratrem a dohodnout se na nejlepším řeším pro vás oba. ■

Mgr. Jan Kec
Oskar Blažek

advokátní kancelář bvp Braun Partners