

Vypořádání spoluvlastnictví

20.12.2023 - Jan Kučera | JKMP Trade s.r.o.

Vypořádání se musí řešit v případě rozvodu nebo v případě, že jeden z vlastníků nechce ve spoluvlastnictví setrvat. Nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat, takže pokud se spoluvlastníci či manželé (respektive nyní už ex-manželé) nedohodnou, rozhodne o způsobu vypořádání soud.



Co to znamená?

Majetek, který manželé získali v době manželství, patří do společného vlastnictví. V den, kdy společné jmění manželů podle rozsudku soudu zaniklo, nastává doba pro vypořádání společného jmění. Jedná se o dobu, kterou mají manželé na rozdělení společného majetku.

V nejlepším případě se spoluvlastníci dohodnou mezi sebou, ale pokud se tak nestane, o vypořádání rozhodne soud, kdy jeden ze spoluvlastníků může podat žalobu na vypořádání společného jmění.

V případě manželství je možné tuto žalobu dodat do 3 let od zániku společného jmění manželů. Majetek, který manželé získali po rozvodu, se nepočítá do společného jmění, ani když ještě nebylo rozhodnuto o vypořádání.

Jaké jsou možnosti vypořádání?

V případě, že se spoluvlastníci nedokážou domluvit, rozhodne za ně soud. Existují celkově tři způsoby vypořádání:

- Rozdělení společné věci

Pokud je možné společnou věc rozdělit, každému z vlastníků připadne díl přesně podle jejich podílu. Je potřeba upozornit, že při rozdělení se hodnota každé části podstatně sníží, takže pokud vlastníte polovinu nemovitosti, její cena není 50 % hodnoty celku. Pokud by nemovitost ztratila svou funkci nebo hodnotu, soud k této možnosti nepřistoupí.

- Přiměřená náhrada jednomu z vlastníků

Pokud není rozdělení nemovitosti možné, soud může přikázat, aby jeden ze spoluvlastníků vyplatil toho druhého. Soud přihlíží hlavně k velikosti podílů a k tomu, aby byla nemovitost účelně využita. Přiměřená náhrada se vypočítá z tržní hodnoty nemovitosti. Spoluvlastník, který podíl má vykoupit,

musí prokázat schopnost finanční náhradu vyplatit v přiměřené době.

- Prodej v dražbě

V případě, že ani jeden ze spoluvlastníků nemá zájem o vykoupení nemovitosti, soud nařídí prodej ve veřejné dražbě.

Samozřejmě je potřeba zmínit, že další možností je svůj podíl prodat třetí osobě, pokud se podaří najít zájemce.

Jaké z toho plynou výhody?

Výhodou soudního vypořádání je, že soud při vypořádání přihlíží i na to, zda je nemovitost rodinným majetkem, nebo je dlouhodobě využívána jedním z vlastníků. Soud dále přihlíží na to, jestli jeden z vlastníků investoval finanční prostředky a má zájem tuto nemovitost dlouhodobě užívat. V takových případech Vám může být soud nakloněn.

Na závěr

Domluva mezi spoluvlastníky je nejlepší možností jak pro spoluvlastníky, tak dle soudní praxe. Pokud se při vypořádání spoluvlastníci nedomluví, je možnost požádat soud o pomoc. Existuje několik způsobů vypořádání a podle možností spoluvlastníků soud vybere tu, která je pro danou situaci nejvhodnější. Pokud vlastníte podíl, se spoluvlastníky se nedá domluvit a nechcete se soudit, můžete svůj podíl nabídnout k prodeji na www.portalpodilu.cz.