

Sprievodca podielovým spoluvlastníctvom

W
VLKOVÁ
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA

www.akvlkova.sk

01.05.2026

Úvod

Podielové spoluvlastníctvo prináša množstvo praktických a právnych otázok. Či ide o spoločnú nehnuteľnosť alebo iný spoločný majetok, je dôležité poznať svoje práva a povinnosti, aby ste sa vedeli správne rozhodovať.

Tento sprievodca vysvetľuje základné pravidlá podielového spoluvlastníctva na Slovensku a odpovedá na najčastejšie praktické otázky súvisiace so spoluvlastníctvom vecí.

Jeho cieľom je zrozumiteľne priblížiť základné princípy podielového spoluvlastníctva a uľahčiť orientáciu v postupoch, ktoré s ním súvisia.

V sprievodcovi nájdete odpovede najmä na otázky:

- Aká sú práva a povinnosti podielového spoluvlastníka?
- Ako možno spoluvlastníctvo spravovať a rozhodovať sa o spoločnom majetku?
- Musí spoluvlastník platiť za nevyhnutné opravy spoločnej veci?
- Musí spoluvlastník prispieť na zveladenie spoločnej veci?
- Vec užíva len jeden zo spoluvlastníkov, má spoluvlastník nárok na náhradu za nadužívanie?

- Musí spoluvlastník ponúknuť predkupné právo aj v prípade, ak chce podiel na veci darovať?
- Musí spoluvlastník ponúknuť predkupné právo v prípade, ak chce podiel na veci predať blízkej osobe (súrodencovi, deťom)?
- Aké má spoluvlastník možnosti, ak bolo porušené predkupné právo?
- Aké sú možnosti vyporiadania spoluvlastníctva (predaj, reálne rozdelenie)?
- Ako prebieha súdne vyporiadanie podielového spoluvlastníctva?
- Ako vyporiadať pozemok v podielovom spoluvlastníctve s neznámym vlastníkom?
- Existujú dôvody pre ktoré súd nezruší a nevyporiada podielové spoluvlastníctvo?
- Najčastejšie otázky a problémy z praxe.

Každá situácia je individuálna a okolnosti jednotlivých prípadov sa môžu výrazne líšiť.

Tento sprievodca preto poskytuje predovšetkým základnú orientáciu v problematike a nenahrádza individuálne právne poradenstvo.

Ak máte otázky týkajúce sa Vašej konkrétnej situácie alebo potrebujete pomoc pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, neváhajte nás kontaktovať.

Autorka:

JUDr. Zuzana Vlková, PhD., advokátka

zakladateľka Advokátskej kancelárie VLKOVÁ

1. Aké sú práva a povinnosti podielového spoluvlastníka?

Podielový spoluvlastník má právo spolupodieľať sa na užívaní spoločnej veci a na výnosoch z nej, pričom zároveň zodpovedá za podiel na nákladoch a povinnostiach súvisiacich s vecou. Spoluvlastnícky podiel je ideálny vyjadruje mieru účasti na právach a povinnostiach. Spoluvlastníctvo vzniká na základe zmluvy, uznesenia o dedičstve, dedičskej dohody, rozhodnutia súdu alebo iných skutočností ustanovených zákonom.

2. Ako môžu spoluvlastníci rozhodovať o spoločnom majetku?

Spoluvlastníci môžu o spoločnej veci rozhodovať predovšetkým dohodou. Ak sa nedosiahne jednomyselná dohoda, zákon umožňuje rozhodovanie väčšinou počítanou podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov. Pri rozhodovaní o spoločnej veci je pritom potrebné rozlišovať medzi právnymi úkonmi týkajúcimi sa spoločnej veci vo vzťahu k tretím osobám, rozhodovaním o hospodárení so spoločnou vecou a prípadmi dôležitej zmeny spoločnej veci.

Právne úkony týkajúce sa spoločnej veci

Pri právnych úkonoch týkajúcich sa spoločnej veci vystupujú spoluvlastníci voči tretím osobám spoločne a nerozdielne. To znamená, že práva a povinnosti z takýchto úkonov vznikajú všetkým spoluvlastníkom spoločne bez ohľadu na veľkosť ich podielu. Právny úkon týkajúci sa spoločnej veci môže voči tretej osobe vykonať ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov, pokiaľ sa spoluvlastníci nedohodli inak, napríklad že správu spoločnej veci bude vykonávať len jeden z nich.

Hospodárenie so spoločnou vecou

Pri otázkach hospodárenia so spoločnou vecou, ako je napríklad spôsob jej užívania, prenájom, vykonanie opráv, investícií alebo rozdelenie plodov a úžitkov, rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov.

Prednostne by sa mali pokúsiť dosiahnuť dohodu, ktorá nemusí mať písomnú formu a môže vzniknúť aj konkludentne, ak je z konania spoluvlastníkov zrejmé, na čom sa dohodli. Napriek tomu klientom odporúčame uzatvoriť každú dohodu medzi spoluvlastníkmi písomne. Na rozhodovaní sa musí mať možnosť zúčastniť každý spoluvlastník a rozhodujúca je väčšina podľa veľkosti podielov, nie počet spoluvlastníkov. Ak menšinový spoluvlastník mal možnosť vyjadriť sa k zamýšľanému spôsobu hospodárenia, je povinný rešpektovať rozhodnutie väčšiny.

Ak sa väčšina nedosiahne, nastane rovnosť hlasov alebo sa spoluvlastníci nedohodnú, môže ktorýkoľvek z nich podať návrh na súd, aby o spôsobe hospodárenia so spoločnou vecou rozhodol. Takáto situácia nastáva napríklad pri dvoch spoluvlastníkoch s rovnakým podielom. Súd pri rozhodovaní prihliada najmä na veľkosť spoluvlastníckych podielov, účelnosť využitia veci a potreby jednotlivých spoluvlastníkov. Súd nie je viazaný konkrétnym návrhom riešenia, ktorý navrhli spoluvlastníci.

Dôležitá zmena spoločnej veci

Osobitnú kategóriu predstavujú prípady dôležitej zmeny spoločnej veci. Ide najmä o zmenu právnej alebo vecnej podstaty veci, napríklad jej predaj, zriadenie vecného bremena alebo záložného práva. Môže ísť aj o zmenu funkcie spoločnej veci, napríklad zmenu stavebného určenia budovy, prestavbu spoločného domu alebo rozsiahle rekonštrukčné práce, ako aj o dočasnú alebo trvalú zmenu ekonomického využitia spoločnej veci bez toho, aby sa menila jej základná podstata.

Za dôležitú zmenu sa považuje najmä taký zásah do spoločnej veci, ktorého uskutočnením môže byť podstatne ohrozená jej hodnota alebo výnosnosť. Prehlasovaný spoluvlastník sa v takom prípade môže obrátiť na súd a žiadať, aby o navrhovanej zmene rozhodol súd.

Na podanie takéhoto návrhu je aktívne legitimovaný prehlasovaný spoluvlastník a nie je pritom rozhodujúce, či sa pri rozhodovaní dosiahla väčšina spoluvlastníckych podielov. Účelom tejto právnej úpravy je poskytnúť ochranu menšinovým spoluvlastníkom v situáciách, keď by rozhodnutie väčšiny mohlo zásadne zasiahnuť do hodnoty alebo spôsobu využívania spoločnej veci.

3. Musí spoluvlastník platiť za nevyhnutné opravy a údržbu spoločnej veci?

Áno. Ak jeden zo spoluvlastníkov vynaloží náklady na nevyhnutné opravy alebo údržbu spoločnej veci, ostatní spoluvlastníci sú povinní prispieť na tieto náklady podľa veľkosti svojich spoluvlastníckych podielov. Ide najmä o také opravy, ktoré sú potrebné na zachovanie veci alebo na zabránenie jej poškodeniu či znehodnoteniu.

Investujúci spoluvlastník má právo požadovať od ostatných spoluvlastníkov náhradu pomernej časti vynaložených nákladov už počas trvania spoluvlastníckeho vzťahu. Tento nárok vzniká spravidla už momentom vynaloženia nákladov. Podľa súdnej praxe môže ísť o majetkové právo voči ostatným spoluvlastníkom alebo o nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, pričom výška náhrady zodpovedá spoluvlastníckemu podielu jednotlivých spoluvlastníkov.

Ak ostatní spoluvlastníci s opravou súhlasili (aj konkludentne), investujúci spoluvlastník sa môže domáhať náhrady nákladov podľa ustanovení Občianskeho zákonníka o spoluvlastníctve a spoločných záväzkoch. Takýto nárok sa spravidla premlčuje v trojročnej premlčacej dobe, ktorá začína plynúť od vynaloženia nákladov.

Pri posudzovaní nároku je potrebné skúmať aj to, či sa spoluvlastníci počas trvania podielového spoluvlastníctva dohodli na spôsobe úhrady týchto nákladov.

Existencia takejto dohody môže byť významná najmä pri posudzovaní prípadnej námietky premlčania uplatneného nároku.

4. Musí spoluvlastník prispieť na zveľadenie spoločnej veci?

Povinnosť spoluvlastníka prispieť na zveľadenie spoločnej veci závisí od povahy investície a od toho, či s ňou ostatní spoluvlastníci súhlasili. Zveľadením sa rozumejú investície, ktoré presahujú rámec nevyhnutnej opravy alebo údržby a smerujú najmä k zvýšeniu hodnoty alebo kvality spoločnej veci.

Ak spoluvlastníci so zveľadením súhlasili, investujúci spoluvlastník má právo požadovať od ostatných spoluvlastníkov náhradu nákladov podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov. Ak však spoluvlastník investíciu vykonal bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov, spravidla nemá nárok na náhradu vynaloženej sumy počas trvania spoluvlastníctva.

V takom prípade sa môže investujúci spoluvlastník domáhať vydania bezdôvodného obohatenia, ktoré ostatným spoluvlastníkom vzniklo zvýšením hodnoty ich spoluvlastníckych podielov. Tento nárok vzniká až pri zániku podielového spoluvlastníctva, t.j. v konaní o jeho zrušení a vyporiadaní, pričom sa posudzuje rozdiel hodnoty podielu pred investíciou a po nej.

Nevyhnutnou podmienkou, aby sa súd mohol takýmto nárokom zaoberať, je jeho riadne uplatnenie návrhom alebo vzájomným návrhom so všetkými zákonom predpísanými náležitosťami. O nároku na náhradu investícií musí súd rozhodnúť samostatným výrokom; nie je prípustné, aby bol tento nárok zohľadnený len nepriamo pri rozhodovaní o náhrade za spoluvlastnícky podiel.

5. Ak vec užíva len jeden zo spoluvlastníkov, má druhý spoluvlastník nárok na náhradu za nadužívanie?

Áno, ak jeden zo spoluvlastníkov užíva spoločnú vec nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu, môže vzniknúť nárok ostatných spoluvlastníkov na náhradu za nadužívanie, ak tým dochádza k prisvojeniu si úžitkovej hodnoty veci vo väčšej miere, než zodpovedá veľkosti jeho podielu.

K nadužívaniu dochádza napríklad vtedy, keď 70 % spoluvlastník užíva celú nehnuteľnosť sám alebo spoločne so svojou rodinou, ktorá nemá spoluvlastnícky podiel. Pri posudzovaní rozsahu nadužívania sa pritom nezohľadňuje len veľkosť užíwanej časti veci, ale môže byť rozhodujúca aj úžitková či hospodárska hodnota tejto časti.

Treba tiež zdôrazniť, že spôsob užívania spoločnej veci patrí medzi formy hospodárenia so spoločnou vecou, ktoré je potrebné medzi spoluvlastníkmi koordinovať. Pri bežnom hospodárení sa spoluvlastníci môžu dohodnúť na rozsahu a spôsobe užívania, pričom dohoda môže byť písomná alebo konkludentná a zohľadňuje podiely jednotlivých spoluvlastníkov. Avšak užívanie veci nad rámec vlastného podielu sa nepovažuje za dohodené hospodárenie, a v takom prípade vzniká samostatný nárok na náhradu, nezávisle od toho, či existuje dohoda o bežnom hospodárení.

Právna kvalifikácia nároku medzi spoluvlastníkmi sa v judikatúre líši. Podľa prvého názorového prúdu vzniká nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia. To znamená, že spoluvlastník, ktorý užíva vec nad rámec svojho podielu, sa obohacuje na úkor ostatných, a títo sa môžu domáhať peňažnej náhrady. Tento nárok vzniká bez ohľadu na to, či o užívaní rozhodla väčšina spoluvlastníkov, existovala dohoda alebo rozhodol súd, pokiaľ dohoda spoluvlastníkov neustanovuje niečo iné, napríklad bezplatné užívanie celej veci.

Druhý názorový prúd však upozorňuje, že medzi spoluvlastníkmi nevzniká bezdôvodné obohatenie, ale ide o osobitný nárok vyplývajúci z ustanovenia § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka, teda nárok priamo vyplývajúci zo spoluvlastníckeho práva.

V tomto prípade je podstatné, že nadužívanie musí byť nad rámec spoluvlastníckeho podielu, a nárok vzniká len voči spoluvlastníkovi, ktorý vec takto užíva. Nárok nevzniká, ak spoluvlastník využíva len časť veci zodpovedajúcu jeho podielu, ani ak spoločnú vec vôbec neužíva, prípadne ak časť veci užíva tretia osoba.

V praxi je najdôležitejšie, že náhrada je určená ako ekonomická protihodnota úžitku, ktorý spoluvlastník získal nad rámec svojho podielu. Ide teda o peňažnú náhradu, ktorú musí užívajúci spoluvlastník poskytnúť tým, ktorí boli vlastne poškodení nadužívaním spoločnej veci.

6. Musí spoluvlastník ponúknuť predkupné právo aj v prípade, ak chce spoluvlastnícky podiel na veci darovať?

Ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka, ktoré upravuje predkupné právo spoluvlastníka, sa týka prevodov spoluvlastníckeho podielu, ale názory v judikatúre sa v tejto otázke líšia.

Podľa rozhodnutia NS SR 1 Cdo 102/2005 (R 58/2005) sa predkupné právo uplatňuje aj pri bezodplatnom prevode, teda pri darovaní spoluvlastníckeho podielu. Tento výklad vychádza z gramatického významu pojmu „prevod“, ktorý zahŕňa všetky formy scudzenia – predaj, darovanie či zámenu a z účelu ustanovenia, ktorým má byť uprednostnenie doterajších spoluvlastníkov pred tretími osobami.

Naopak, podľa rozhodnutí NS ČR 22 Cdo 2408/2007 a 22 Cdo 3188/2006 predkupné právo pri darovaní neuplatní. Tento výklad zdôrazňuje, že ak by sa predkupné právo vzťahovalo aj na darovanie, prakticky by bolo možné podiel darovať len so súhlasom ostatných spoluvlastníkov, čo by výrazne obmedzovalo vlastnícke právo darcu.

Preto je potrebné ustanovenie § 140 OZ vykladať restriktívne, iba pre prevody úplatné. Rozhodnutia českých súdov nie sú pre Slovensko záväzné a nemajú priamy vplyv na výklad slovenského § 140 OZ.

7. Musí spoluvlastník ponúknuť predkupné právo v prípade, ak chce podiel na veci predať blízkej osobe (súrodencovi, deťom)?

Pri prevode spoluvlastníckeho podielu na osoby blízke podľa § 116 Občianskeho zákonníka nie je spoluvlastník nijako obmedzovaný, a preto nemusí ponúkať predkupné právo ostatným spoluvlastníkom. Blízkou osobou sú príbuzní v priamom rade (rodičia, deti, starí rodičia), súrodenci alebo manžel/manželka, pričom česká judikatúra pripúšťa, že za určitých podmienok môže byť za blízku osobu považovaná aj právnická osoba (NS ČR 22 Cdo 1836/2003).

Naopak, pri prevode podielu na osoby, ktoré nie sú blízkymi, je predkupné právo ostatných spoluvlastníkov relevantné, a prevádzajúci spoluvlastník je povinný ponúknuť im podiel prednostne, podľa ustanovenia § 140 OZ.

8. Akým spôsobom je spoluvlastník povinný ponúknuť predkupné právo?

Predkupné právo podielových spoluvlastníkov má zákonný charakter, vecno-právnu povahu a pôsobí tak dlho, kým existuje spoluvlastnícky vzťah k veci. Nezapisuje sa do katastra a pôsobí aj voči právnym nástupcom kupujúceho. Predkupné právo nie je formou hospodárenia so spoločnou vecou ani dôležitou zmenou spoločnej veci, ale ide o osobitnú právnu ochranu spoluvlastníkov pri prevode podielu.

Ponuka na výkup spoluvlastníckeho podielu

Ak chce spoluvlastník previesť svoj podiel na inú osobu, je povinný urobiť voči ostatným spoluvlastníkom tzv. ponuku na výkup.

Ide o jednostranný právny úkon, ktorý musí obsahovať všetky podmienky, za ktorých môže oprávnený spoluvlastník svoje predkupné právo uplatniť – najmä predmet kúpy a kúpnu cenu.

Niektoré zásady realizácie predkupného práva:

Forma ponuky: pre hnutelné veci nie je predpísaná, musí byť však výslovná; pre nehnuteľnosti je vyžadovaná písomná forma. Ak je oprávnených viac spoluvlastníkov, ponuka musí byť doručená všetkým.

Existencia konkrétneho kupujúceho: v čase ponuky nemusí byť konkrétny záujemca o kúpu; rozhodujúce je, že spoluvlastníkovi bol podiel ponúknutý.

Zmena podmienok ponuky: ak sa zmenia podmienky pôvodnej ponuky, povinný spoluvlastník musí zrealizovať novú ponuku na výkup.

Prijatie ponuky: súdna prax rozlišuje okamih vyhlásenia o prijatí ponuky a okamih, kedy dochádza k skutočnému vyplateniu ceny podielu oprávnenou osobou; až vyplatením ceny sa považuje ponuka za prijatú.

Realizácia predkupného práva

Spoluvlastníci môžu pri uplatnení predkupného práva dohodou určiť, ktorý z nich alebo ktorí z nich právo využijú, prípadne sa vopred dohodnúť, že predkupné právo neuplatnia. Zákon stanovuje lehoty na zaplatenie kúpnej ceny, a to osem dní pri hnutelných veciach a dva mesiace pri nehnuteľnostiach. Lehoty sú prekluzívne, pričom možno dohodnúť aj iné dĺžky lehôt. Ak bol podiel prevedený na inú osobu pred uplynutím lehoty na realizáciu predkupného práva, nároky z porušenia predkupného práva môže uplatniť aj právny nástupca pôvodného spoluvlastníka (NS ČR 2 Cdo 310/96).

9. Aké má spoluvlastník možnosti, ak bolo porušené predkupné právo?

Ak spoluvlastníkovi nebolo umožnené uplatniť predkupné právo pri prevode podielu iným spoluvlastníkom, má niekoľko možností obrany:

Právo domáhať ponuky odkúpenia spoluvlastníckeho podielu od nadobúdateľa (kupujúceho, obdarovaného)

Oprávnený spoluvlastník sa môže domáhať, aby mu nadobúdateľ spoluvlastníckeho podielu ponúkol nadobudnutý podiel na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých nadobúdateľ podiel nadobudol. Ak nadobúdateľ nesplní túto povinnosť, možno jeho prejav vôle nahradiť súdnym rozhodnutím podľa § 229 CSP. Toto právo sa premŕčuje vo všeobecnej trojročnej premŕčacej dobe. Podmienkou je, že oprávnený spoluvlastník môže uplatniť nárok až po nadobudnutí vlastníckeho práva nadobúdateľom (§ 123 OZ, Uznesenie NS SR 7 Cdo 269/2019).

Predkupné právo zostáva spoluvlastníkovi zachované

Ide o vecné právo, ktoré pôsobí aj voči ďalším právnym nástupcom nadobúdateľa.

Dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu (§ 40a OZ)

Spoluvlastník môže namietat relatívnu neplatnosť zmluvy, ktorou bol spoluvlastnícky podiel prevedený na nadobúdateľa. Právne účinky nastávajú okamihom, keď prejav vôle dotknutého spoluvlastníka dôjde prevodcovi a nadobúdateľovi.

Premŕčacia lehota je trojročná, začína plynúť dňom uskutočnenia právneho úkonu.

Dovolanie sa relatívnej neplatnosti nedonúti povinného spoluvlastníka k predaju spoluvlastníckeho podielu, a v konečnom dôsledku nemusí byť pre Vás výhodné.

Dovolanie sa relatívnej neplatnosti nemá vplyv na postavenie tretích osôb, ktoré dobromyseľne nadobudli podiel pred dovolaniami sa relatívnej neplatnosti (Rozsudok NS SR 6 Cdo 221/2010, R 31/2013).

Problematickým aspektom bola dlhodobá situácia, v zmysle ktorej, ak sa do troch rokov nepodal návrh na vklad vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu do katastra nehnuteľností, hoci došlo k uzatvoreniu prevodnej zmluvy, právo spoluvlastníka dovoliť sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu sa premŕčalo, hoci sa spoluvlastník o predaji nedozvedel. Podľa novších rozhodnutí možno nárok na dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu uplatniť až po nadobudnutí vlastníckeho práva nadobúdateľom (po zápise do katastra nehnuteľností), pretože až týmto momentom je nadobúdateľ oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou (§ 123 OZ, Uznesenie NS SR 7 Cdo 269/2019, publikované v Zbierke pod sp. zn. R 53/2022).

Dôležité upozornenie:

Nároky vyplývajúce z porušenia predkupného práva sú vzájomne sa vylučujúce, oprávnený spoluvlastník sa nemôže domáhať súčasne viacerých nárokov.

10. Aké spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva sú možné na základe dohody spoluvlastníkov?

Zákon preferuje dohodu ako základný a prirodzený spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Spoluvlastníci môžu dohodnúť na zrušení podielového spoluvlastníctva a vzájomnom vyporiadaní jeho predmetu. V prípade nehnuteľnosti musí byť dohoda písomná; pri hnutelných veciach písomná forma nie je povinná, no každý spoluvlastník je povinný vydať ostatným písomné potvrdenie o vyporiadaní, ak dohoda nebola uzatvorená písomne.

Dohoda musí zahrnúť všetkých spoluvlastníkov, inak môže vyporiadanie vykonať len súd, pričom predmetom musí byť celý predmet podielového spoluvlastníctva. Spôsobom vyporiadania môže byť napríklad predaj, reálne rozdelenie veci alebo vyplatenie podielu, no nie je vylúčené ani iné riešenie, napríklad vznik nového podielového spoluvlastníctva po zrušení pôvodného.

Rozhodnutia judikatúry zdôrazňujú, že jednostranné uznanie jedného spoluvlastníka za výlučného vlastníka nie je možné (R 51/1974). Ak spoluvlastník navrhuje prevod celého svojho podielu druhému spoluvlastníkovi, ktorý vlastní zvyšok, nejde o bežný prevod, ale o návrh dohody o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva (NS ČR 22 Cdo 2476/2005, ÚS ČR I. ÚS 650/2006). V prípade nehnuteľností je nevyhnutné realizovať návrh na vklad do katastra nehnuteľností.

11. Akými spôsobmi môže súd vyporiadať podielové spoluvlastníctvo?

Dôvodom na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva rozhodnutím súdu bývajú najmä dlhodobé alebo závažné nezhody medzi spoluvlastníkmi, objektívna nemožnosť užívať spoločnú vec, financovať jej údržbu či potrebné investície, ale aj samotný nezáujem zotrvať v spoluvlastníckom vzťahu. Súd je pritom viazaný návrhom na zrušenie spoluvlastníctva, avšak nie je viazaný navrhovaným spôsobom jeho vyporiadania – môže teda zvoliť iný, zákonom predpokladaný postup. Pri rozhodovaní platí zákonná postupnosť jednotlivých spôsobov vyporiadania.

Rozdelenie veci

Ide o prednostný spôsob vyporiadania, ktorý musí súd skúmať ako prvý. Posudzuje, či je vec reálne deliteľná z faktického aj právneho hľadiska, najmä ak všetci spoluvlastníci prejavujú záujem zachovať si vlastnícke právo. Jedným z významných kritérií je aj finančná náročnosť rozdelenia.

Prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu

Ak rozdelenie nie je možné, súd môže prikázať celú vec do výlučného vlastníctva jedného spoluvlastníka, prípadne viacerých z nich, alebo môže oddeliť časť veci a prikázať ju do podielového spoluvlastníctva (ÚS ČR IV. ÚS 536/05). Pri tomto spôsobe súd prihliada na objektívne kritériá, ako sú veľkosť podielov, účelné využitie veci či prípadné násilné správanie spoluvlastníka. Zo subjektívnych predpokladov je rozhodujúca schopnosť poskytnúť primeranú náhradu a súhlas spoluvlastníka, ktorému má byť vec prikázaná (NS ČR 22 Cdo 1346/2002; ÚS ČR III. ÚS 687/04).

Nariadenie predaja veci a rozdelenie výťažku

Ak žiadny zo spoluvlastníkov nemá o vec záujem alebo nie je možné ju prikázať, súd pristúpi k nariadeniu jej predaja. Výťažok z predaja sa následne rozdelí medzi spoluvlastníkov podľa veľkosti ich podielov.

12. Ako vyporiadať pozemok v podielovom spoluvlastníctve s neznámym vlastníkom?

Ak ide o pozemok v podielovom spoluvlastníctve s neznámym vlastníkom, ktorého zastupuje Slovenský pozemkový fond, vyporiadanie podielového spoluvlastníctva sa realizuje prostredníctvom osobitného súdneho konania. V prípade pozemku v podielovom spoluvlastníctve s neznámym vlastníkom súd spravidla na základe znaleckého posudku rozhoduje o možnosti odkúpenia podielu tohto spoluvlastníka. Súd zároveň určí sumu, ktorá sa uschová u Slovenského pozemkového fondu, pričom oprávnený spoluvlastník sa môže následne domáhať jej vyplatenia od SPF. Tento postup umožňuje účinné vyporiadanie spoluvlastníctva aj v situáciách, keď nie je možné priamo uzavrieť dohodu s neznámym spoluvlastníkom.

13. Existujú dôvody pre ktoré súd nezruší a nevyporiada podielové spoluvlastníctvo?

Súd môže zamietnuť návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa, a to konkrétne pri vyporiadaní formou predaja veci alebo prikázania veci za náhradu, pričom táto výnimka sa nevzťahuje na reálne rozdelenie veci. Zákon presne nedefinuje, čo sa považuje za takéto dôvody, ale judikatúra uvádza napríklad vysoký vek a zlý zdravotný stav spoluvlastníka s citovou väzbou na nehnuteľnosť, alebo to, že v nehnuteľnosti žije maloleté dieťa, ktoré si tam vytvorilo svoj domov. Zamietnutie návrhu z týchto dôvodov však nebráni tomu, aby bol nový návrh podaný neskôr, ak pominú okolnosti, ktoré viedli k pôvodnému zamietnutiu.

V prípade záujmu o právne služby nás neváhajte kontaktovať.

