

Informace ve věci zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

Vážení občané,

obdrželi jsme informaci, že v rámci Jihomoravského kraje jsou rozesílány výzvy ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví a předžalobní výzvy týkající se spoluvlastnictví zejména k pozemkům a dovolujeme si Vás touto cestou upozornit na některá Vaše práva.

Spoluvlastnictví včetně jeho případného zrušení a vypořádání upravuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to v ustanoveních § 1115 až 1239. Velmi zjednodušeně lze konstatovat, že:

- Spoluvlastnický vztah znamená, že několika osobám náleží společně vlastnické právo k věci (např. k pozemku).
- Dále občanský zákoník stanovuje, že nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat a může kdykoli požádat o oddělení ze spoluvlastnictví nebo o zrušení spoluvlastnictví, přičemž tohoto lze dosáhnout dohodou spoluvlastníků nebo rozhodnutím soudu.
- Žalobu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví může podat kterýkoli ze spoluvlastníků.
- V rámci soudního řízení bude zpracován znalecký posudek ke stanovení obvyklé ceny věci (pozemku).
- O náhradě nákladů řízení nerozhodují soudy podle úspěchu ve věci (tzn. že by náklady hradil ten, proti komu byla žaloba podána). Náhrada nákladů je na zvážení soudu, ale lze konstatovat, že buď hradí každý ze spoluvlastníků pouze poměrnou část nebo soud rozhodne, že žádný z účastníků nemá na náhradu nákladů právo, což vyplývá i z rozhodnutí Ústavního soudu.

V souladu s výše uvedeným zjednodušeným přehledem je třeba upozornit, že **v případě, že občané obdrží výzvu ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví**, je možné, aby se spoluvlastníci spolu buď **dohodli** (svůj podíl prodali nebo se dohodli, že odkoupí podíl autora výzvy jako dalšího spoluvlastníka) nebo je možné řešit spoluvlastnictví v rámci **soudního řízení**.

V případě soudního řízení nerozhoduje soud o nákladech řízení podle úspěchu ve věci, **tzn. není pravda**, že pokud k soudnímu řízení dojde, **bude muset občan hradit veškeré náklady s tímto řízením vzniklé**.

Stejně tak předžalobní výzva musí obsahovat přesnou specifikaci, o který konkrétní pozemek se jedná a musí být uvedeny konkrétní kroky, které autor výzvy učinil, tj. zda vůbec a jakou dohodu vám nabízel, což obecné výzvy, které některé společnosti rozesílají, rozhodně nesplňují.

Vážení občané, prosím, myslete při obdržení obdobných výzev na to, že:

- V žádném případě nemůžete být jako spoluvlastníci nuceni k uzavření jakékoli smlouvy!
- Uzavření jakékoli smlouvy je třeba řádně zvážit, přičemž doporučujeme si vždy důkladně zjistit informace k výši kupní ceny a pečlivě pročíst text kupní smlouvy.

- Nikdy nepodepisujte smlouvy v časové tísní, vždy je dobré si vyžádat zaslání textu smlouvy předem k připomínkování či si vyhradit dostatečný čas k pročtení. Žádné nebezpečí z prodlení v těchto případech nehrozí a poctivý jednající by neměl mít problém s tím, aby vám poskytl jak text smlouvy a tento s vámi projednal, tak i poskytl dostatečný časový prostor k rozhodnutí.

V případě, že je **spoluvlastníkem pozemku i Jihomoravský kraj**, prosíme, abyste se nejdříve obrátili na odbor majetkový Krajského úřadu Jihomoravského kraje na e-mailové adrese: om@jmk.cz, případně na tel. č. 541 652 496. Pokud se bude jednat o spoluvlastnický podíl na pozemku zastavěném silnicí II. nebo III. třídy či jiném pro Jihomoravský kraj potřebném majetku, velmi rádi se s Vámi dohodneme. Zajistíme na náklady Jihomoravského kraje znalecký posudek ke stanovení obvyklé ceny, připravíme návrh kupní smlouvy a zajistíme na naše náklady i vklad do katastru nemovitostí.

Pomůžete tím Jihomoravskému kraji, aby se mohl lépe a efektivněji starat zejména o silnice II. a III. třídy.

Kdo je dalším spoluvlastníkem pozemků lze zjistit na stránkách katastrálního úřadu www.cuzk.cz pod odkazem Nahlížení do katastru nemovitostí, stačí vyplnit katastrální území a parcelní číslo pozemku (odkaz [zde](#)).

V případě nejasností se na nás můžete kdykoli obrátit.

Odbor majetkový
Krajský úřad Jihomoravského kraje