

Spoluvlastníci nemovitostí mohli v nedávné době obdržet dopis od některé ze společností, pro které už se dnes mezi lidmi pomalu vžívá označení „realitní šmejdi“. Takový dopis bývá často nadepsán rovnou jako „Předžalobní výzva o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví“. Jeho nevybíravá forma i obsah a k tomu uvedení několika zavádějících či záměrně zkreslených informací mohou u mnoha adresátů vyvolat dojem, že musí požadavkům výzvy vyhovět, jinak se vystavují nebezpečí nějakého postihu nebo žaloby. S tím se množí i počet souvisejících dotazů, se kterými se setkáváme my. Chci proto touto cestou na nejčastější z nich odpovědět a rozptýlit obavy tazatelů tak, aby zbytečně neučinili pod vyvolaným nátlakem nevratné kroky, které pro ně mohou být nevýhodné ekonomicky, nebo kterých by v budoucnu mohli litovat třeba z jiných důvodů.

V první řadě chci každého ujistit, že správným řešením může být obdrženou výzvu i zcela ignorovat a nijak na ni nereagovat. Smyslem fungování podobných společností jsou spekulativní prodeje spoluvlastnických podílů, tedy levně koupit a draze prodat. A právě prostřednictvím těchto výzev, které u spoluvlastníků vyvolají obavu, že pokud nevyhová, dostanou se do nějakých problémů, se jim to může dařit. Mějte na paměti, že v současnosti již obecně mezi spoluvlastníky neexistuje vzájemné předkupní právo. Tedy kdo chce svůj podíl prodat, může jej nabídnout komukoliv a není povinen přednostně oslovovat zbylé spoluvlastníky. A totéž platí obráceně – kdo chce spoluvlastnický podíl koupit, postačí, když se dohodne s jediným ze spoluvlastníků ohledně tohoto jeho podílu, a nemusí žádat o svolení ostatní.

I když jste v situaci, že vlastníte jakýkoliv spoluvlastnický podíl, který nijak neužíváte a skutečně zvažujete jeho prodej, je jistě vhodné se nejprve zamyslet, jakou nabídku za jeho odkup nabízí právě „realitní šmejdi“, a zda tento podíl nemůže být k užtku například jinému spoluvlastníkovi, který na pozemku skutečně hospodaří, využívá jej, a za koupi vašeho podílu by sám mohl nabídnout v případě zájmu spravedlivou cenu. Dojde-li k prodeji podílu společnosti, která se zabývá pouze jejich spekulativním přeprodáváním – tedy „realitnímu šmejdovi“, může se vám jednak stát, že obdržená cena bude hluboko pod tržní hodnotou, ale také se tím na pozemku zvětší podíl spoluvlastníka, který reálně nechce s nemovitostí hospodařit, užívat ji ani se podílet na její údržbě, ale svou pozici využívá pouze k tomu, aby nejrůznějšími nekalými praktikami dále vyvíjel a zvyšoval tlak na osoby, které s ním ve spoluvlastnictví setrvaly.

V případech, kdy naopak sami na pozemku například hospodaříte nebo jej jinak užíváte a svůj spoluvlastnický podíl chcete zvětšit, je jistě zcela v pořádku, pokud i s takovou společností, která Vás oslovila a požaduje vypořádání spoluvlastnictví (ale třeba i s jiným spoluvlastníkem), zahájíte jednání a podaří se vám podíl za cenově přijatelných podmínek koupit. Cena, za kterou vám bude podíl prodán „realitním šmejdem“, ale téměř s jistotou násobně přesáhne cenu, za kterou předtím taková společnost podíl od jiného z vašich spoluvlastníků koupila, a pod tržní hodnotou nebude určitě. Tímto způsobem však i „realitní šmejdi“ pouze naplňují svůj legitimní podnikatelský cíl, kterým je generování zisku, což primárně nelze nikomu vyčítat. Určitě se však hodí vstupovat do jakéhokoliv jednání dobře poučení o vašich možnostech a zároveň o limitech možností druhé strany.

Převážná většina informací obsažených v příslušných předžalobních výzvách je navíc dokonce pravdivá. Skutečně nikdo není nucen setrvat ve spoluvlastnictví a skutečně každý se může domáhat

jeho zrušení a vypořádání. Na straně druhé ale není povinností zbylých spoluvlastníků obdržené výzvě vyhovět a v případě, že jí vyhovět nechcete, není nutné mít obavu z toho, co bude následovat, pokud nevyhovíte. Když je výzvou osloven spoluvlastník, který je spokojen s tím, jak se věci mají, svůj podíl nechce nikomu prodávat ani ničí podíl ke svému přikupovat, natož aby měl zájem jakkoliv pozemek reálně rozdělovat a svůj podíl si z něj oddělovat, je zcela v pořádku, pokud na obdrženou výzvu nebude nijak reagovat.

Je pravdou, že se i „realitní šmejdi“ takto odmítnutý se svou výzvou na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dohodou skutečně může následně obrátit na soud s návrhem, aby ten spoluvlastnictví zrušil a vypořádal. V té souvislosti ale platí, že soud není vázán navrženým způsobem vypořádání. Soud nemůže svým rozhodnutím podíl vnutit zbylým spoluvlastníkům za náhradu, pokud ti o něj nemají zájem, stejně tak soud v zásadě nemůže přisoudit váš spoluvlastnický podíl jinému spoluvlastníkovi, pokud si jej naopak chcete ponechat a jste připraveni za něj zaplatit odpovídající náhradu. Když to povaha nemovitosti umožňuje, může ji soud reálně rozdělit mezi spoluvlastníky a v krajním případě, pokud budou návrhy obou stran stále zcela opačné nebo nikdo o podíl neprojeví zájem, může soud nařídit prodej nemovitosti a mezi spoluvlastníky rozdělit výtěžek.

Co ale závěrem považuji za velmi důležité, je upozornit na to, že i kdyby se některý spoluvlastník obrátil na soud s žalobou na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, pak v zásadě platí, že si každá strana vždy nese své vlastní výlohy s tím spojené a není pravdou, že by v těchto případech neúspěšná strana měla obecně povinnost platit náhradu nákladů řízení straně úspěšné. V těchto typech sporů totiž nejsou vítězové a poražení, pouze se řeší jiné uspořádání spoluvlastnictví. Jen v ojedinělých a specifických situacích, kdy spoluvlastník například záměrně průběh soudu maří, jedná obstrukčně – spor nedůvodně protahuje nebo vedením soudního sporu třeba sleduje jiné nepoctivé cíle, by mohlo dojít k tomu, že takové nepoctivé straně bude nakonec uložena povinnost k náhradě nákladů řízení i druhému účastníkovi.

Jsem však přesvědčen, že ani vyvolávání a vedení výše popsaných klasických soudních sporů o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, kde si každá strana hradí jen své vlastní výlohy, nemusí ve většině těch případů, které se týkají specificky spoluvlastnických podílů k pozemkům s relativně nízkou hodnotou, zapadat do strategie „realitních šmejdů“. Je třeba si uvědomit, že takové spory těmto společnostem zvyšují náklady, čímž pochopitelně snižují jejich potenciální zisk, a zároveň i tyto společnosti do každého jednotlivého sporu o vypořádání vstupují se stejnou nejistotou, jak soud nakonec o jejich návrhu rozhodne a jaký způsob zrušení a vypořádání spoluvlastnictví zvolí, přičemž ne vždy to musí být dle původních představ žalobce.

Znovu proto závěrem rekapituluji, že ani vaše rozhodnutí nechat obdržené výzvy „realitních šmejdů“ zcela bez reakce, tím spíše, pokud se týkají podílů k pozemkům nevalné hodnoty, nemusí být rozhodnutím špatným a nevystavujete se tím žádným zvýšeným rizikům. Obzvláště, pokud je současný stav ve spoluvlastnictví stavem, který vám vyhovuje a nechcete na něm ze svého pohledu nic měnit.

S pozdravem

Martin Bieleš, spolupracující advokát

m: +420 774 755 784, t: +420 558 711 529

e: martin.bieleš@hajduk.cz www.hajduk.cz