

8. 3. 2016

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Důvody pro neprovedení zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

Vlastní-li určitou věc více osob, může mezi nimi docházet a často také bohužel dochází ke sporům ohledně nakládání s tímto majetkem, které jsou bez zásahu z vnějšku neřešitelné. Proto právní úprava v rámci zásady, že nikdo nesmí být nucen setrvávat ve spoluvlastnictví, umožňuje spoluvlastníkům domáhat se zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Existují ovšem situace, kdy tento autoritativní zásah do spoluvlastnických vztahů zákon dočasně zapovídá.



## Obecně ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

Z ustanovení § 1140 odst. 1 OZ vyplývá dřívějším občanským zákoníkem výslovně neupravená, byť v praxi obecně přijímaná, zásada, že **nikdo nemůže být nucen setrvat ve spoluvlastnictví**. To lze proto zrušit a vypořádat primárně dohodou spoluvlastníků. Tato varianta však v nemalé části případů ztroskotá na tom, že spoluvlastníci zkrátka dohody nedokáží dosáhnout. Pak nastupuje možnost, aby se kterýkoli se spoluvlastníků domáhal zrušení a vypořádání spoluvlastnictví podáním žaloby u soudu.

Ten je přitom zákonem vázán co do způsobu vypořádání, když prioritně musí zkoumat, zda je **možné reálné rozdělení** věci spadající do spoluvlastnictví, resp. zda jej lze uskutečnit za přiměřené náklady.

Pokud takové rozdělení není možné, případně by se rozdělením věci podstatně snížila její hodnota, **přikáže soud věc jednomu nebo více spoluvlastníkům za přiměřenou náhradu**. Tato varianta ovšem logicky vyžaduje, aby alespoň jeden ze spoluvlastníků měl o věc zájem a aby byl schopen zbylé spoluvlastníky „vyplatit“, tj. aby prokázal svou bonitu.

Pokud ani tato druhá varianta s ohledem na okolnosti případu nepřipadá v úvahu, nařídí soud prodej věci s tím, že výtěžek se rozdělí mezi spoluvlastníky dle jejich podílů.

## Důvody bránící zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

S ohledem na pestrost jednotlivých životních situací ovšem právní úprava pamatuje též na to, že **za určitých okolností nemusí být zrušení a vypořádání spoluvlastnictví vhodné, resp. žádoucí**.

Klíčové je z tohoto hlediska ustanovení § 1140 odst. 2 OZ, podle něhož **nelze o zrušení spoluvlastnictví žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků**.

Jelikož dřívější občanský zákoník vykazoval ve vztahu k nemožnosti zrušení a vypořádání spoluvlastnictví odlišnou konstrukci, není možné v tomto ohledu aplikovat dosavadní judikaturu. Proto se Nejvyšší soud ČR nedávno zabýval otázkou, za jakých okolností lze zamítnout žalobu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví z důvodů uvedených ve shora citovaném ustanovení. Konkrétně se touto problematikou zabýval v rozsudku ve věci spis. zn. 22 Cdo 5159/2014 ze dne 9. prosince 2015, přičemž na podporu svých závěrů využil nejen právní úpravu obecného zákoníku občanského a související prvorepublikovou judikaturu Nejvyššího soudu ČSR, ale též aktuální zahraniční judikaturu a odbornou literaturu.

## **Nevhodnost doby**

Prvním ze základních důvodů pro zamítnutí žaloby o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je nevhodnost doby, kdy je o to ze strany spoluvlastníků žádáno. Jakkoli to přitom nemusí být na první pohled zřejmé, kritérium nevhodnosti doby se vztahuje toliko k majetku, tedy k předmětu spoluvlastnictví.

**Z tohoto hlediska jsou tedy nerozhodné osobní poměry spoluvlastníků, ale význam naopak mají objektivní poměry věci samé - vypořádávaného majetku.** Pro příklad Nejvyšší soud ČR cituje důvodovou zprávu k občanskému zákoníku, podle níž je možné o rozdělení zemědělsky využívaného pozemku žádat zpravidla v době po sklizni před novým osetím.

Zde ovšem nejde o zcela vhodný příklad, neboť pokud půjde o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví soudem, podání žaloby v nevhodnou dobu, tedy například před sklizní, by k jejímu zamítnutí samozřejmě vést nemělo.

Nelze totiž přehlížet, že při obvyklé délce soudních sporů v České republice může ještě před rozhodnutím soudu dojít hned k několika sklizním na dotčeném pozemku. Přílehavější příklad časové nevhodnosti by mohl spočívat třeba v tom, že by soud měl o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozhodovat krátce před tím, než se bude například finálně schvalovat dlouhou dobu připravovaný územní plán, který se může výrazně dotknout hodnoty či potenciálu pozemku.

## **Újma některého ze spoluvlastníků**

Druhý důvod, pro který může soud zamítnout žalobu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, spočívá v tom, že zrušení a vypořádání nemá být provedeno v neprospěch ostatních spoluvlastníků.

Zatímco tedy časová nevhodnost se týká objektivních okolností vztahujících se k samotnému majetku, u toho důvodu jde naopak o subjektivní kritérium vázané na spoluvlastníky.

## **Dočasnost**

Podstatné ovšem je, že oba shora uvedené důvody, pro něž je nutné žalobu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví zamítnout, **musí mít přechodnou, resp. dočasnou povahu.**

**Překážkou pro zrušení spoluvlastnictví proto nejsou objektivní okolnosti týkající se dotčeného majetku nebo osobní poměry spoluvlastníků, pokud jsou trvalého rázu.**

Pak by totiž zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nebylo vyloučené jen dočasně, ale prakticky natrvalo, což by ovšem kolidovalo s principem, že nikdo nesmí být nucen setrvat ve spoluvlastnictví.

Proto by například neměl soud zamítnout žalobu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví z důvodu, že

spoluvlastníci či někteří z nich jsou osoby mimo produktivní věk, a proto mají nižší příjmy a nedisponují dostatkem prostředků na vyplacení náhrady. Jde totiž sice o osobní poměry spoluvlastníků a zrušení a vypořádání spoluvlastnictví by teoreticky mohlo být k jejich újmě, jedná se však o okolnost trvalého rázu. Odlišně by naopak bylo možné pohlížet na spoluvlastníka na rodičovské dovolené, jehož snížení příjmů lze skutečně považovat za dočasné.

## Shrnutí

Nejvyšší soud ČR proto shrnul, že v poměrech § 1140 odst. 2 OZ jsou pro posouzení nevhodné doby k požadavku na zrušení spoluvlastnictví rozhodné přechodné objektivní poměry týkající se společné věci, nikoliv osobní poměry spoluvlastníka (spoluvlastníků), zatímco pro újmu některého spoluvlastníka (spoluvlastníků) jsou podstatné jejich subjektivní poměry přechodné povahy.

**Námítky proti zrušení spoluvlastnictví se proto musejí vztahovat ke skutečnostem, pro něž se momentálně (dočasně) jeví „pro tentokrát“ namíste nevyhovět zrušení spoluvlastnictví.** Dojde-li však ke změně okolností, pro které by došlo k zamítnutí žaloby, nebude původní zamítavé rozhodnutí bránit novému projednání věci. Musí tak jít o skutečnosti, u kterých je dán objektivní předpoklad jejich možné změny, v důsledku které by nastalá změna poměrů umožnila opětovné projednání požadavku na zrušení spoluvlastnictví.

Tyto závěry pak samozřejmě platí analogicky též pro oddělení ze spoluvlastnictví.



**JUDr. Jakub Celerýn,**  
advokát

[Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Longin Business Center  
Na Rybníčku 1329/5  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 296 368 350  
Fax: +420 296 368 351  
e-mail: [law.office@mn-legal.eu](mailto:law.office@mn-legal.eu)

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)