16. 8. 2016

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

K nevhodné době a újmě při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

V souvislosti s nabytím účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „OZ“), doznala nezanedbatelných změn mj. i úprava zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Jednou z otázek, která vyvolala diskusi odborné i laické veřejnosti se přitom stala mj. i problematika nemožnosti žádat o oddělení ze spoluvlastnictví či jeho zrušení v dobu nevhodnou nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků. Vzhledem ke skutečnosti, že se k této otázce stačila již vyjádřit i rozhodovací praxe vyšších soudů, je cílem tohoto příspěvku nastalé změny stručně shrnout, a to právě ve světlé recentní judikatury.

Bělina & Partners
advokátní kancelář

Dobrovolná povaha spoluvlastnictví

Jak upravuje § 1140 odst. 1 OZ, *nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat*. Lze podotknout, že tento základní princip dobrovolnosti spoluvlastnictví tedy zůstal v nové právní úpravě nezměněn, neboť jakkoliv zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SOZ“), sice takovouto úpravu explicitně neobsahoval, byla tato odbornou literaturou[1] i judikaturou[2] obecně uznávána. Jak k uvedenému principu dále nově doplňuje § 1140 odst. 2 OZ, *„každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků.“* Setrvání ve spoluvlastnictví tudíž není povinností spoluvlastníka (spoluvlastníků), když každý z nich je oprávněn žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví nebo o zrušení spoluvlastnictví jako celku.

Zákonná omezení

Jak již bylo uvedeno výše, limitem shora uvedeného oprávnění spoluvlastníka žádat o oddělení ze spoluvlastnictví nebo o zrušení spoluvlastnictví je nemožnost tak na základě § 1140 odst. 2 OZ učinit **v nevhodnou dobu** nebo jen **k újmě některého ze spoluvlastníků**, resp. podle § 1154 a 1157 OZ případně též po dobu, kterou si spoluvlastníci sjednali, když tato nesmí přesáhnout 10 let a předmětné ujednání musí být realizováno ve formě veřejné listiny. K tomuto je možné uvést, že předmětná úprava časově „relativní“ nemožnosti zrušení či oddělení ze spoluvlastnictví nahrazuje předchozí „absolutní“ nemožnost zrušení spoluvlastnictví, resp. nevypořádání spoluvlastnictví přikázáním věci za náhradu nebo prodejem věci a rozdělením výtěžku *z důvodů zvláštního zřetele hodných* podle § 142 odst. 2 SOZ. Vzhledem ke skutečnosti, že zákon již pojem nevhodné doby či jednání k újmě některého ze spoluvlastníků dále nespecifikuje, byl výklad tohoto pojmu ponechán na soudní praxi.

Výklad ve světle recentní judikatury

Vodítkem výkladu jednání k újmě některého ze spoluvlastníků se stal rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. prosince 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014 v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví (obytného domu a souvisejících pozemků). Lze podotknout, že v uvedené kauze Nejvyšší soud ČR ve svém posouzení vycházel z poměrně rozsáhlé prvorepublikové judikatury i z rozhodovací praxe rakouských soudů, neboť současná právní úprava obsahově vychází z Obecného zákoníku občanského, platného v Rakousku v prakticky nezměněné podobě dodnes. Současně soud poznamenal, že ačkoliv dosavadní judikatura k § 142 odst. 2 SOZ není na § 1140 odst. 2 OZ bez dalšího uplatnitelná, neboť právní úpravy vycházejí z odlišných východisek, je možné z ní co do možnosti zamítnutí žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví částečně vyjít potud, že se na podstatě práva na bydlení jakožto základního práva nabytím účinnosti OZ ničeho nezměnilo.

Za těchto okolností byla Nejvyšším soudem ČR zformulována právní věta, která vymezuje omezení týkající se domožení se o zrušení, resp. oddělení ze spoluvlastnictví u soudu následovně: „***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.***“

Jinými slovy, zatímco kritérium časové nevhodnosti je třeba dle Nejvyššího soudu ČR posuzovat se zřetelem na společnou věc, na její účelové určení, na způsob jejího využití apod. (viz k tomuto dále např. důvodová zpráva k OZ),[3] újmu některého ze spoluvlastníků je třeba posuzovat v kontextu aktuálních subjektivních okolností. V této souvislosti proto nepřekvapí, že se Nejvyšší soud ČR ztotožnil se závěry soudu odvolacího, dle něhož všechny žalovaným uváděné okolnosti (vyšší věk, zdravotní stav a úzké citové vazby na dům), nejsou okolnostmi dočasného charakteru, nýbrž naopak charakteru trvalého, u nichž z objektivních důvodů nelze očekávat žádné změny, tj. v daném případě nebyly podmínky pro zamítnutí žaloby splněny.

Oddělení ze spoluvlastnictví

Lze doplnit, že citované závěry Nejvyššího soudu ČR se s ohledem na absenci právní úpravy analogicky uplatní též v případě oddělení ze spoluvlastnictví.[4] Předmětný rozsudek ostatně oddělení ze spoluvlastnictví explicitně zmiňuje, když uvádí, že námitky proti oddělení ze spoluvlastnictví či proti jeho zrušení *„se musejí vztahovat ke skutečnostem, pro něž se momentálně (dočasně) jeví „pro tentokrát“ namístě nevyhovět oddělení ze spoluvlastnictví či zrušení spoluvlastnictví.*“ Dojde-li však následně ke změně okolností, pro které došlo k zamítnutí žaloby, nebude původní zamítavé rozhodnutí novému projednání věci bránit. V každém případě se nicméně obecně musí jednat o skutečnosti, u nichž je dán objektivní předpoklad jejich možné změny, přičemž nastalá změna poměrů by umožnila opětovné projednání věci.

Zrušení a vypořádání a oddělení ze spoluvlastnictví dohodou

Judikatura se prozatím nicméně nezabývala otázkami dopadu uzavření dohody spoluvlastníků o zrušení spoluvlastnictví, resp. oddělení ze spoluvlastnictví podle § 1141 OZ v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků. Je zřejmé, že se jedná o problém spíše teoretického charakteru, neboť případná nevhodnost doby či eventuální újma by byla řešena především tak, že dotčený spoluvlastník na uzavření dohody nepřistoupí.[5]

Jak upravuje důvodová zpráva k OZ, nemožnost žádat o zrušení, resp. oddělení ze spoluvlastnictví je odrazem *principu nejnutnější ochrany spoluvlastníků*. Teleologickým výkladem lze tudíž dospět k

závěru, že smyslem ustanovení § 1140 odst. 2 OZ je zabránit nežádoucímu jednostrannému domáhání se zrušení či oddělení ze spoluvlastnictví některým ze spoluvlastníků u soudu, resp. že je spoluvlastník sám schopen posoudit, zda by se jednalo z jeho pohledu o jednání k jeho újmě, resp. v době pro něj nevhodné. S ohledem na absenci rozhodovací soudní praxe však nicméně nelze *a priori* zcela vyloučit ani výklad, dle něhož by bylo na platnost předmětné dohody nutné nahlížet optikou § 574 OZ, tj. tuto hodnotit *ad hoc*.

JUDr. Jan Přib,
advokát

Bělina & Partners advokátní kancelář s.r.o.

Pobřežní 370/4
186 00 Praha 8

Tel.: +420 226 287 000
Fax: +420 226 287 001
e-mail: recepce@belinapartners.cz

---
[1] Např. Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání Praha: C. H. Beck, 2011, str. 273.
[2] Viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. června 2011, sp. zn. 22 Cdo 1372/2011 nebo usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 29. dubna 1984, sp. zn. 11 Co 183/85.
[3] Předmětná důvodová zpráva např. explicitně uvádí, že o rozdělení zemědělských pozemků je možné žádat zpravidla v době po sklizni a před osázením či osetím.
[4] Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III., Věcná práva (§ 976-1474): komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2013, str. 549.
[5] Ibid., str. 545.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti
- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni,

dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026