

16. 6. 2026

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

Nařízení prodeje jednotky jako ultima ratio ochrany práv ostatních vlastníků?

V rozhodovací praxi Nejvyššího soudu nebyla dosud řešena otázka, jaká jednání vlastníka jednotky lze v kontextu ustanovení § 1184 OZ subsumovat pod pojmy „způsob podstatně omezující“ či „znemožňující výkon práv ostatních vlastníků jednotek“. Právě otázkou intenzity závadného jednání vlastníka jednotky jako předpokladu nuceného prodeje jednotky se Nejvyšší soud zabýval v rozsudku ze dne 17. 6. 2025, sp. zn. 26 Cdo 3431/2024. Článek analyzuje podmínky aplikace tohoto mimořádného institutu, včetně kritérií rozhodných pro posouzení proporcionality zásahu do vlastnického práva.

Skutkový základ

V komentovaném rozsudku se společenství vlastníků jednotek jako žalobce domáhalo nařízení prodeje jednotky ve vlastnictví žalované z důvodu jejího dlouhodobého a opakovaného porušování povinností souvisejících s vlastnictvím jednotky. Žalovaná svým závadným jednáním omezovala ostatní vlastníky jednotek v domě v užívání společných částí domu, poškozovala společné části domu a ohrožovala jednotlivé vlastníky jednotek v domě na zdraví a životech.

Podmínky nuceného prodeje jednotky podle § 1184 OZ

Z dikce ustanovení § 1184 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „**OZ**“) vyplývá, že *„na návrh osoby odpovědné za správu domu může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu osoby odpovědné za správu domu porušuje své povinnosti **způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek**“*.

Nařízení tzv. nuceného prodeje představuje natolik intenzivní zásah do ústavně zaručeného práva vlastnit majetek, že jeho aplikace jako prostředku ultima ratio je přípustná pouze ve zcela mimořádných případech ochrany výkonu práva ostatních vlastníků jednotek, kdy nápravy nelze dosáhnout prostřednictvím jiných méně závažných opatření. Nucený prodej tak v podstatě představuje soukromoprávní institut určený k vypořádání konfliktu mezi právem vlastnit majetek podle čl. 11 odst. 1 a zákazem výkonu vlastnického práva na újmu druhých dle čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod.

Citované ustanovení proto pro úspěšné nařízení prodeje předpokládá kumulativní splnění několika obligatorních podmínek.

Za prvé, **vlastníkovi jednotky musí být doručena písemná výstraha** s odůvodněním jejího udělení, obsahující výzvu ke zdržení se závadného jednání v poskytnuté lhůtě alespoň 30 dnů, jakož i upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky. Podrobnosti výzvy blíže stanoví ustanovení § 1184 odst. 2 OZ.

Za druhé, **s podáním návrhu na nařízení prodeje jednotky musí vyslovit souhlas většina vlastníků jednotek v domě**. Nejvyšší soud ve výše uvedeném rozsudku v tomto ohledu upřesnil a doplnil, že při hlasování se počet hlasů neodvívá od velikosti spoluvlastnických podílů na společných

částech domu, ale od principu „per capita“, tedy „podle hlav“. Jeden vlastník jednotky představuje jednu hlavu, jeden hlas; v případě podílového spoluvlastnictví náleží všem spoluvlastníkům pouze jeden společný hlas.

Konečně, za třetí, **musí být naplněna materiální podmínka** spočívající v porušování povinností vlastníka jednotky způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek

Právě otázkou naplnění třetí podmínky se Nejvyšší soud podrobně zabýval v komentovaném rozsudku. Konkrétně řešil otázku, která doposud nebyla v jeho rozhodovací praxi řešena, a to, jaká jednání lze subsumovat pod pojem porušování povinností vlastníka jednotky způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek.

Příklady závadného jednání vlastníka jednotky

Jak bude rozvedeno níže, podstatné omezení či znemožnění výkonu práv ostatních vlastníků jednotek může mít různé podoby, přičemž rozhodující je zejména intenzita závadného jednání a jeho dopad do práva ostatních vlastníků jednotek v domě. Postačí přitom podstatné omezení či znemožnění výkonu, byť jen jediného práva.[\[1\]](#)

Odborná literatura v tomto ohledu rozlišuje mezi aktivním a pasivním závadným jednáním vlastníka jednotky.

Aktivní jednání může spočívat v neoprávněném zabrání společných prostor domu a vyloučení ostatních vlastníků z jejich užívání, jakož i v imisích hluku či poškozování společných částí domu ve smyslu ustanovení § 1013 OZ.

Závadné jednání může spočívat rovněž v pasivitě vlastníka jednotky, kdy tento neudrží jednotku v řádném stavu a nespravuje ji způsobem odpovídajícím požadavku nezávadného stavu domu a dobrého vzhledu ve smyslu ustanovení § 1175 odst. 2 OZ. Příkladem uváděným v odborné literatuře je hromadění odpadu v bytě, v jehož důsledku se do společných částí domu či jiných bytů šíří zápach, hmyz a jiné hygienicky závadné jevy.[\[2\]](#)

Důvodová zpráva k citovanému ustanovení § 1184 OZ výslovně připouští, že relevantním omezením výkonu práv ostatních vlastníků jednotek může být také neplnění finančních povinností vlastníka jednotky dle ustanovení § 1180 a 1181 OZ. Za podstatné omezení by přitom měly být považovány nikoli bagatelní dluhy či opakované neplnění platebních povinností. Zákonodárce tento přístup odůvodňuje tím, že se jedná o věc, která se zásadně dotýká práv a povinností vlastníka jednotky, neboť poměr příspěvků se v důsledku neplnění povinností dlužníka fakticky změní a dlužník bude oproti ostatním vlastníkům zvýhodněn.[\[3\]](#)

Dvořák jako ústavně konformní postup podle ustanovení § 1184 OZ považuje také případ zcela krajního jednání vlastníka spočívajícího v pokusu o vraždu ostatních vlastníků v domě, naopak prosté verbální obtěžování ostatních vlastníků v domě dle jeho názoru nepostačuje k aplikaci nuceného prodeje.[\[4\]](#)

Posouzení Nejvyšším soudem

V komentovaném rozsudku Nejvyšší soud konkrétně přezkoumával jednání žalované, která **již od roku 2015 soustavně a dlouhodobě porušovala povinnosti vlastníka jednotky** a omezovala tak ostatní vlastníky ve výkonu jejich práv tím, že „*vyhazovala různé předměty (objemné, těžké nebo zdravotně závadné) a odpad na společnou chodbu či na zatravněnou plochu za domem, v jejíž*

blízkosti se nachází dětské hřiště, obtěžovala ostatní vlastníky jednotek nadměrným hlukem, někteří vlastníci se jí bojí“.

Nejvyšší soud předně přistoupil k vymezení obsahu pojmů „způsob podstatně omezující“ či „znemožňující výkon práv ostatních vlastníků jednotek“. Vzhledem k tomu, že zákon tyto pojmy blíže nedefinuje, jejich interpretace náleží soudu.

V této souvislosti se Nejvyšší soud na základě principu proporcionality zabýval rovněž otázkou, **zda závadné jednání žalované nebylo vyvoláno nevhodným chováním ostatních vlastníků jednotek**, resp. zda nepředstavovalo pouze reakci na jejich předchozí jednání.

Jako zásadní Nejvyšší soud považoval také okolnost, že **žalovaná v závadném jednání pokračovala i po doručení písemné výstrahy, a to až do dne vydání rozhodnutí odvolacího soudu**. V tomto ohledu je vhodné doplnit závěry důvodové zprávy, že soud musí vycházet ze skutkového stavu existujícího v době vyhlášení rozhodnutí. Pokud by tedy vlastník jednotky v průběhu řízení závadného jednání zanechal a soud by dospěl k závěru, že jeho opakování již nehrozí, nebyly by splněny podmínky pro nařízení prodeje jednotky a žaloba by musela být zamítnuta.

Na základě těchto skutkových zjištění Nejvyšší soud potvrdil závěry odvolacího soudu a uzavřel, že nelze očekávat dobrovolnou změnu chování žalované a že mírnější prostředky nápravy by nebyly účinné. I při zohlednění zdravotní situace žalované tak byly splněny všechny zákonné předpoklady postupu podle § 1184 OZ. **Rozhodujícími kritérii byly zejména dlouhodobost, intenzita a soustavnost závadného jednání, jeho existence v době rozhodování soudu, absence provokace ze strany ostatních vlastníků a neúčinnost mírnějších prostředků nápravy.**

Závěr

Komentovaný rozsudek tak představuje první rozhodnutí Nejvyššího soudu, v němž byla podrobně řešena otázka intenzity závadného jednání vlastníka jednotky jako materiální podmínky nuceného prodeje podle § 1184 OZ. Jeho přínos pro rozhodovací praxi spočívá zejména ve vymezení konkrétních kritérií, jimiž by se soudy měly při posuzování proporcionality tohoto mimořádného zásahu do vlastnického práva řídit, a v potvrzení, že nucený prodej jednotky zůstává prostředkem ultima ratio, jehož aplikace je přípustná pouze tehdy, nelze-li ochrany práv ostatních vlastníků jednotek dosáhnout mírnějšími prostředky.



JUDr. PhDr. Karolina Spozdilová, Ph.D.,
advokát a partner

Mgr. Adam Doležal,
advokátní koncipient



[1] KABELKOVÁ, Eva. § 1184 [Nařízení prodeje jednotky]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 2.

[2] NOVOTNÝ, Marek. § 1184 [Nařízení prodeje jednotky]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 918.

[3] Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. [163/2020](#) Sb., kterým se mění zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, č. 163/2020 Dz.

[4] DVOŘÁK, Tomáš. Zpeněžení jednotky podle občanského zákoníku. Právní rozhledy, 2015, č. 8, s. 267-270.

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [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](#)
- [Nová pravidla ICC pro rozhodčí řízení: Přehled klíčových změn účinných od 1. června 2026](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Nařízení prodeje jednotky jako ultima ratio ochrany práv ostatních vlastníků?](#)