

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

# Zákonné výjimky z oddělení ze spoluvlastnictví

Úvodem tohoto článku je třeba říci, že povaha spoluvlastnictví je, jak zakotvuje sám občanský zákoník v ustanovení § 1140 odst.1, dobrovolná, a tudíž nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Odst. 2 zmíněného ustanovení říká, že: "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."

Spoluvlastník tak má v souladu se zmíněným ustanovením právo v podstatě kdykoliv ostatní spoluvlastníky informovat o jeho vůli a požádat je, aby bylo jejich spoluvlastnictví zrušeno, čímž může dojít k zániku spoluvlastnictví jako celku nebo oddělení ze spoluvlastnictví. Tímto je potom možné dosáhnout zrušení pouze své účasti ve spoluvlastnictví při současné změně společné věci.

Navzdory skutečnosti, že nikdo není povinen ve spoluvlastnictví setrvat, známe však i zákonné výjimky z tohoto pravidla. Právo spoluvlastníka domáhat se zrušení spoluvlastnictví je možné omezit na základě ujednání spoluvlastníků formou jejich souhlasné dohody podle ustanovení § 1154 občanského zákoníku, který v odst. 1 praví, že spoluvlastníci se mohou dohodnout, že nebudou žádat zrušení spoluvlastnictví, a to až na dobu nepřevyšující deset let. Zákon přitom ponechává spoluvlastníkům možnost tuto dohodu uzavřít opakovaně. Takovouto dohodu jsou spoluvlastníci oprávněni uzavřít jednak při vzniku spoluvlastnického vztahu, ale i po celou dobu jeho trvání. Dohoda bude obsahovat ujednání spoluvlastníků o odkladu zrušení spoluvlastnictví a taktéž dobu, na kterou je odklad ujednán. Zákon pro sjednání odkladu zrušení spoluvlastnictví výslovně předepisuje formu veřejné listiny, kterou rozumíme notářský zápis, který však může být nahrazen soudním smírem v souladu s ustanovením § 3026 odst. 2. občanského zákoníku. Nebude-li dohoda sjednána v předepsané formě, bude to mít za následek její absolutní neplatnost.[\[1\]](#)

Odklad zrušení spoluvlastnictví bude taktéž možný na základě rozhodnutí soudu v souladu s ustanovením §1155 odst. 1 občanského zákoníku. Soud na základě žádosti odloží zrušení spoluvlastnictví zejména ze dvou důvodů, kdy prvním z nich bude zabránění majetkové ztrátě. O majetkové ztrátě bychom mohli hovořit v případě, kdy například společná věc slouží k podnikání spoluvlastníků, generuje jim zisk z pronájmu či v takovém případě, kdy spoluvlastník do společné věci investoval značný obnos peněz a očekává jejich zhodnocení. V těchto případech by potom okamžitým zrušením spoluvlastnictví nastala situace, kdy vznikne značná majetková ztráta. Druhým případem, kdy soud rozhodne o odložení zrušení spoluvlastnictví je hrozba, že by mohlo dojít k vážnému ohrožení oprávněného zájmu. Tímto lze rozumět v podstatě jakýkoli zájem spoluvlastníka, který je odlišný od zájmu majetkové povahy. Takový zájem potom bude nezbytné soudu dopodrobna vylíčit a následně také uvést, z jakého důvodu by zrušením spoluvlastnictví došlo k zásahu či vážnému ohrožení tohoto konkrétního zájmu. Můžeme hovořit jednak o důvodech, které mají dočasný charakter, jednat se však může i o důvody dlouhodobého rázu. Jako příklad krátkodobých důvodů můžeme uvést zdravotní problémy. Oproti tomu mezi dlouhodobé důvody lze zařadit například trvalý nepříznivý zdravotní stav nebo vysoký věk, v jehož důsledku je třeba zajistit potřebou obživu a bydlení.[\[2\]](#)

Zrušení spoluvlastnictví může být v souladu s ustanovením § 1155 odst. 2 občanského zákoníku omezeno taktéž pořízením pro případ smrti. Pořízením pro případ smrti rozumíme závěť, dědickou smlouvu nebo dovětek. Právě jimi může zůstavitel odkázat věc více dědicům či odkazovníkům, což bude mít za následek vznik spoluvlastnictví. Za této situace může zůstavitel v pořízení pro případ smrti vyjádřit svoji vůli, že se spoluvlastníci nemohou domáhat zrušení spoluvlastnictví. Mimo to smí zůstavitel taktéž odkazovníkovi omezit dispozici se spoluvlastnickým podílem, v tomto případě ale bude sporné, zda je možné omezit odkazovníka přímo v jeho právu spoluvlastnictví zrušit.<sup>[3]</sup>

Přímo v ustanovení § 1140 odst. 2 občanský zákoník uvádí, že je na překážku zrušení spoluvlastnictví nevhodnost doby či vznik újmy jen některému ze spoluvlastníků. V tomto případě se nevhodnost doby vztahuje ke společné věci a k okolnostem působícím na věc. Nevhodnost doby bude směřovat především k dočasným okolnostem, které mají vliv na cenu společné věci. Může tak jít o dočasný hlubší pokles cen společné věci s vidinou pozdějšího opětovného zvýšení ceny, hyperinflace, probíhající oprava či úprava věci, brzký zánik zatížení společné věci, v jehož důsledku významně stoupne cena společné věci atd. Oproti tomu bychom za nevhodnost doby nemohli označit například potřebu opravy domu při jeho špatném stavu a podobně.<sup>[4]</sup>

**Mgr. Denisa Kuštová,**

právník



Advokátní kancelář JELÍNEK & Partneři s.r.o.

Pardubice - Dražkovice 181  
533 33 Pardubice - Dražkovice

Truhlářská 1108/3  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 466 310 691  
e-mail: [advokati@advokatijelinek.cz](mailto:advokati@advokatijelinek.cz)

---

<sup>[1]</sup> PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha:

C.H.Beck, 2019. str. 1239-1240. ISBN: 978-80-7400-747-7

<sup>[2]</sup> PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha:

C.H.Beck, 2019. str. 1241-1242. ISBN: 978-80-7400-747-7

[3] PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha:

C.H.Beck, 2019. str. 1242. ISBN: 978-80-7400-747-7

[4] 5 PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha:

C.H.Beck, 2019. str. 1223. ISBN: 978-80-7400-747-7

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## 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](#)