

# Spoluvlastnictví

Již samotná podstata spoluvlastnického poměru je z povahy věci spojena vždy s nutností vědomí, že o společných záležitostech týkajících se společných věci rozhodují vždy spoluvlastníci, kteří namnoze nemusí vystupovat jednotně a mohou zastávat i odlišné názory, a stejně tak si každý ze spoluvlastníků musí být vědom, že druhý spoluvlastník může kdykoliv uplatnit právo na zrušení spoluvlastnictví (nejsou-li splněny předpoklady odkladu zrušení spoluvlastnictví). Otázku možného zneužití práva při uplatnění požadavku na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je nutno vždy nahlížet primárně také z hlediska zákonem výslovně zdůrazněné maximy, že nikdo nemůže být nucen setrvat ve spoluvlastnictví (§ 1140 odst. 1 o. z.) se zákonem stanovenými výjimkami reflektujícími toliko dočasné okolnosti (§ 1140 odst. 2 o. z.), z čehož vyplývá, že zjevné zneužití práva domáhat se likvidace spoluvlastnického poměru bude v praxi záležitostí zcela výjimečnou.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 5159/2014, ze dne 9.12.2015)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně M. N., zastoupené JUDr. Z.M., advokátem se sídlem v N.J., proti žalovanému J. N., zastoupenému JUDr. Z.V., advokátkou se sídlem v O., o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, vedené u Okresního soudu ve Frýdku-Místku pod sp. zn. 12 C 107/2012, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 6. srpna 2014, č. j. 8 Co 440/2014-224 a 8 Co 441/2014-224, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění:

Okresní soud ve Frýdku-Místku (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 5. prosince 2013, č. j. 12 C 107/2012-157, ve znění usnesení ze dne 7. února 2014, č. j. 12 C 107/2012-186, zrušil podílové spoluvlastnictví žalobkyně a žalovaného k nemovitostem zapsaným u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na LV č. 234 pro k. ú. S. V. n O., a to k objektu bydlení na pozemku parc. č. 180/33 s hospodářskou budovou s podzemním sklepem, bazénem, pozemkům parc. č. 180/33, parc. č. 180/20 a parc. č. 180/19 a dále ke garáži nezapsané v katastru nemovitostí na pozemku parc. č. 180/20 (výrok I.), všechny uvedené nemovitosti přikázal do výlučného vlastnictví žalovaného (výrok II.), uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobkyni na vyrovnání podílu částku ve výši 1 000 000 Kč do dvou měsíců od právní moci rozsudku (výrok III.) a rozhodl o náhradě nákladů řízení (výroky IV. až VI.). Soud prvního stupně dospěl k závěru, že přestože reálné dělení domu a pozemků je technicky možné, je spojeno s vysokými finančními náklady, navíc žalobkyně o toto řešení nemá zájem a rovněž žalovaný na stavební úpravy s předpokládanými náklady 490 000 Kč nemá finanční prostředky a vylučuje to i jeho zdravotní stav, a proto k reálnému dělení rodinného domu a pozemků přistoupit nelze, neboť to není v dané věci účelné. Jelikož nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by bylo možné považovat za důvody hodné zvláštního zřetele, jež by opodstatňovaly nevyhovění žalobě o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, soud prvního stupně přikázal nemovitosti do výlučného vlastnictví žalovaného, přičemž zohlednil, že žalovaný od roku 2005 nemovitosti fakticky sám užívá, stará se o ně a v rodinném domku chce nadále bydlet. Naopak žalobkyně o uvedené nemovitosti zájem nemá a má svou otázku bydlení vyřešenou.

K odvolání žalovaného Krajský soud v Ostravě (dále jen „odvolací soud“) rozsudkem ze dne 6. srpna 2014, č. j. 8 Co 440/2014-224 a 8 Co 441/2014-224, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že zrušil podílové spoluvlastnictví žalobkyně a žalovaného k nemovitostem zapsaným u Katastrálního

úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na LV č. 234 pro k. ú. S. V. n O., a to k objektu bydlení, který je součástí pozemku parc. č. 180/33 s hospodářskou budovou s podzemním sklepem, bazénem, k pozemkům parc. č. 180/33, parc. č. 180/20 a parc. č. 180/19 a dále ke garáži nezapsané v katastru nemovitostí, která je součástí pozemku parc. č. 180/20 (dále jen „předmětné pozemky“), nařídil prodej předmětných pozemků s tím, že jeho výtěžek bude rozdělen mezi účastníky tak, že každý nabude 1/2 výtěžku, rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení, že žalobkyně je povinna zaplatit České republice na účet soudu prvního stupně náhradu nákladů státu v částce 3 725 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku, a že se žalovanému povinnost zaplatit České republice náhradu nákladů státu neukládá (výrok I.). Dále rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení (výrok II.).

Odvolací soud se ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, že reálné rozdělení předmětných pozemků není možné, neboť náklady na rozdělení věci by si vyžádaly vynaložení 490 000 Kč, což je v poměru k celkové hodnotě nemovitostí ve výši 2 020 000 Kč značně vysoká částka. Odvolací soud se proto zabýval tím, zdali je možné přikázat předmětné pozemky za přiměřenou náhradu jednomu ze spoluvlastníků, tento způsob vypořádání však předpokládá, že ten ze spoluvlastníků, kterému bude věc přikázána, má finanční prostředky na vyplacení vypořádacího podílu. V daném případě, kdy žalovaný nemá finanční prostředky na vyplacení vypořádacího podílu žalobkyni, kdy nemá žádné úspory, jeho jediným příjmem je starobní důchod ve výši 14 000 Kč a kdy sám tvrdí svou insolventnost, nepřichází tento způsob vypořádání v úvahu. Vzhledem k tomu bylo nutno přistoupit k nařízení prodeje předmětných pozemků jako jediného možného způsobu vypořádání spoluvlastnictví mezi účastníky, když nejsou dány důvody pro zamítnutí žaloby z důvodů tvrzených žalovaným. Ty odvolací soud posoudil jako okolnosti trvalé povahy, jež nelze podřadit pod ustanovení § 1140 odst. 2 občanského zákoníku. Současně pak uzavřel, že ze strany žalobkyně nejde ani o zneužití práva, které by ve smyslu § 8 občanského zákoníku opodstatňovalo odeprání práva žalobkyně domáhat se zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.

Proti výroku I. rozsudku odvolacího soudu v části, kterou bylo zrušeno podílové spoluvlastnictví účastníků řízení k předmětným pozemkům a kterou současně nařídil jejich prodej ve veřejné dražbě s tím, že každý ze spoluvlastníků obdrží 1/2 výtěžku, podal žalovaný dovolání, neboť napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného práva, která v rozhodovací praxi dovolacího soudu nebyla doposud vyřešena. Jedná se konkrétně o výklad § 1140 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterého nemůže spoluvlastník žádat o zrušení spoluvlastnictví v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků. Žalovaný je si vědom historické judikatury Nejvyššího soudu, který tyto otázky řešil ve vztahu k obecnému zákoníku občanskému, současná právní úprava však není zcela totožná, a proto je nevyhnutelné, aby se dovolací soud k této otázce vyjádřil. Žalovaný spatřuje důvody pro zamítnutí žaloby v tom, že žalobkyně podala žalobu zcela nečekaně, když se nepokusila o uzavření mimosoudní dohody, což po osmi letech akceptace stavu, kdy rodinný dům obýval toliko žalovaný, byl pro žalovaného zcela překvapivý a nepředvídatelný krok. Žalovaný upozorňuje na svůj vysoký věk (71 let) spojený s nepříznivým zdravotním stavem, kdy je prakticky invalidní, trpí cukrovkou a poruchou hybnosti a je schopen vykonávat chůzi jen za pomoci francouzských holí. Z toho dovozuje, že zrušením spoluvlastnictví a následným prodejem pozemků by došlo na straně dovolatele k závažné újmě na jeho právech. Dále se domnívá, že žalobkyně měla v úmyslu podáním žaloby způsobit žalovanému problémy v souvislosti s jeho bydlením. Žalobkyně o předmětné pozemky nemá zájem, otázku bydlení má za vyřešenou a sám soud prvního stupně si nebyl jistý, zda si žalovaný za část výtěžku, kterou obdrží, bude schopen zajistit jiné bydlení. V případě výkonu rozsudku odvolacího soudu by se tak mohl ocitnout bez střechy nad hlavou. Dovolatel má tak za to, že odvolací soud nesprávně posoudil danou věc, když dostatečně nezohlednil konkrétní okolnosti případu. Odvolací soud řádně nezohlednil výjimky z práva požadovat zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, čímž dochází na straně žalovaného k nenapravitelné újmě. Otázkou také zůstává, zdali žalobkyně vzhledem ke konkrétní situaci a dosavadní pasivní postoj k dispozici s předmětnými

pozemky nepodala žalobu v nevhodnou dobu. Je třeba také zhodnotit, zdali by zrušení podílového spoluvlastnictví a následný prodej předmětných pozemků nebyl s ohledem na konkrétní nastolenou situaci v rozporu s dobrými mravy. Závěrem žalovaný navrhuje, aby dovolací soud zrušil rozsudky soudů obou stupňů a vrátil věc soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalobkyně považuje dovolání za nedůvodné. Odvolací soud posoudil celou věc řádně a správně. Je to ona, kdo je celou situací fakticky postižen, když je po dobu 8 let nucena si zajišťovat bydlení pouze v podnájmu bez možnosti opatřit si trvalé bydlení. Předmětné pozemky nelze spolu s žalovaným užívat pro každodenní závažné neshody a hrubé chování ze strany žalovaného, což bylo konečně i důvodem pro rozvod manželství. Není pravdou, že by v případě zrušení spoluvlastnictví a prodeje předmětných pozemků byl žalovaný postižen na svých právech a došlo by u něj k tvrzené nenapravitelné újmě, když v případě prodeje by obdržel finanční částku, která by mu posloužila k zajištění bydlení a ještě by mu zbyla nezanedbatelná částka na jeho další potřeby. Není pravdou, že by se žalobkyně měla v minulosti s žalovaným ústně dohodnout, že rodinný dům včetně pozemků bude převeden na vnuky. Co se týče finančních nákladů žalovaného vzniklých v souvislosti s užíváním domu, mohl na tyto náklady použít finanční částku ve výši 73 521 Kč, která byla uspořena za trvání manželství a připadla žalovanému. Žalobkyně je rovněž starší osobou, která pobírá starobní důchod ve výši 12 714 Kč, přičemž za nájemné a služby spojené s užíváním bytu platí částku 7 600 Kč. Pokud by byla situace vyřešena tak, jak navrhuje žalovaný, byla by krajně znevýhodněna a reálně by situace vypadala tak, že by žalovaný sám nadále užíval celý rodinný dům a předmětné pozemky a žalobkyně by nadále musela bydlet v prozatímně zajištěném bydlení. Vzhledem k tomu navrhuje, aby dovolání bylo odmítnuto.

Podle hlavy II. - ustanovení přechodných a závěrečných - dílu 1 - přechodných ustanovení - oddílu 1 - všeobecných ustanovení - § 3028 odst. 1, 2 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku, tímto zákonem se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti. Není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.

I když soud prvního stupně při posouzení nároku žalobkyně postupoval správně podle zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník (dále též „obč. zák.“), jestliže rozhodoval před 1. lednem 2014, odvolací soud, který k odvolání žalovaného rozhodoval po 1. lednu 2014, postupoval správně již podle zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku (dále též jen „o. z.“) - [k tomu srovnej rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 8. dubna 2014, sp. zn. 11 Co 698/2014 (uveřejněný pod č. 4/2015 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek), nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. června 2015, sp. zn. 22 Cdo 1450/2015 (dostupný na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz))].

Nejvyšší soud jako soud dovolací věc projednal podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „o. s. ř.“), neboť řízení v projednávané věci bylo zahájeno přede dnem 1. 1. 2014 (srovnej článek II bod 2. zákona č. [293/2013](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony).

Podle § 237 o. s. ř. není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

Podle § 241a odst. 1 - 3 o. s. ř. dovolání lze podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu

spočívá na nesprávném právním posouzení věci. V dovolání musí být vedle obecných náležitostí (§ 42 odst. 4) uvedeno, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá, vymezení důvodu dovolání, v čem dovolatel spatřuje splnění předpokladů přípustnosti dovolání (§ 237 až 238a) a čeho se dovolatel domáhá (dovolací návrh). Důvod dovolání se vymezí tak, že dovolatel uvede právní posouzení věci, které pokládá za nesprávné, a že vyloží, v čem spočívá nesprávnost tohoto právního posouzení.

Dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden (§ 242 odst. 1 o. s. ř.). Rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodu vymezeného v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i když nebyly v dovolání uplatněny (§ 242 odst. 3 o. s. ř.).

Dovolatel předkládá dovolacímu soudu otázku, za jakých okolností lze zamítnout žalobu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví z důvodů uvedených v § 1140 odst. 2 o. z.

Jelikož tato otázka nebyla v rozhodovací praxi dovolacího soudu doposud vyřešena, rozhodnutí odvolacího soudu je na jejím řešení založeno a dovolatel závěry odvolacího soudu napadá, je dovolání pro řešení této otázky přípustné, není však důvodné.

Podle § 1140 odst. 1 o. z. nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat.

Toto ustanovení zakotvuje a vyjadřuje zásadu, která sice nebyla v předchozí právní úpravě, obsažené v zákoně č. 40/1964 Sb., explicitně vyjádřena, nicméně kterou odborná literatura (k tomu srovnej např. Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání Praha: C. H. Beck, 2011, str. 273) i judikatura [k tomu srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. června 2011, sp. zn. 22 Cdo 1372/2011 (dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)), či usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 29. dubna 1984, sp. zn. 11 Co 183/85 (uveřejněné pod č. 41/1988 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek)], již dříve bez jakýchkoliv pochybností uznávaly. Z této zásady vyplývá, že setrvání ve spoluvlastnictví není povinností, a tak kterýkoliv ze spoluvlastníků může žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví nebo o zrušení spoluvlastnictví jako celku (§ 1140 odst. 2 věta první o. z.).

Z tohoto základního východiska vycházely i principy a východiska připravované právní úpravy obsažené v občanském zákoníku se zdůrazněním, že „absolutní“ nemožnost zrušení spoluvlastnictví z důvodů zvláštního zřetele hodných (§ 142 odst. 2 obč. zák.) bude nahrazena „relativní“, tj. časově (s ohledem na přirozený běh věci) omezenou nemožností s výslovnou normativní inspirací v rakouské právní úpravě a poukazem na to, že občanským zákoníkem (z roku 1964) připuštěné znemožnění zrušení vlastnického společenství odporuje mezinárodním úmluvám o lidských právech (k tomu srovnej Eliáš, K. - Zuklínová, M. Principy a východiska nového kodexu soukromého práva. 1. vydání. Praha: Linde Praha a. s., 2001, str. 190 - 191).

Tato východiska akceptovala i následně přijatá právní úprava a vyjádřila je v důvodové zprávě k návrhu občanského zákoníku s tím, že zatímco občanské právo platné do roku 1950, dokdy byl účinný císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský (dále jen „o. z. o.“), obsahovalo standardní úpravu spoluvlastnictví, odpovídající klasickým pravidlům, občanské zákoníky z roku 1950 a 1964 založily právní konstrukce jdoucí proti této úpravě. Výslovně se v této souvislosti poukazovalo a kriticky zdůrazňovalo, že byl „institut spoluvlastnictví spravující se tradičními a všeobecně uznanými pravidly (např. zásada ‚Nikdo nesmí být nucen setrvávat ve společenství‘ zahrnutá do Všeobecné deklarace lidských práv) zatížen mnoha prvky, cizími jeho samotné podstatně“, například možností absolutního zabránění zrušení spoluvlastnictví (k tomu srovnej Eliáš, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vydání.

Ostrava: Sagit, 2012, str. 483).

Tento přístup k základním pravidlům setrvání ve spoluvlastnictví, resp. k právu domáhat se likvidace spoluvlastnického vztahu, přijala i zdůraznila i současná odborná literatura, jejíž závěry dovolací soud sdílí, poukazem na to, že i když úprava obsažená v o. z. o. neobsahovala normativ obdobný § 1140 odst. 1 o. z., neznamenalo to, že by právo spoluvlastníka na ukončení spoluvlastnického vztahu nebylo respektováno. Vycházela z něj celá koncepce úpravy likvidace spoluvlastnictví, přičemž výchozí pravidlo o absenci nutnosti setrvání ve spoluvlastnictví vyjádřil o. z. o. v § 830 větě druhé, podle níž každý podílník „může zpravidla žádat také za zrušení společenství, avšak nikoliv v nevhodný čas nebo v neprospěch ostatních. Musí si tudíž dáti líbiti odklad přiměřený okolnostem, jemuž se nelze dobře vyhnouti“ (k tomu srovnej : Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 543).

Právo spoluvlastníka domáhat se zrušení spoluvlastnictví tak mohlo být omezeno pouze na základě zákona nebo na základě smluvního závazku spoluvlastníka pokračovat ve spoluvlastnictví (§ 831 o. z. o.). Jinak odborná literatura zdůrazňovala, že „nárok podílníkův na zrušení společenství jest podle zákona bezvýjimečný; podílník nemusí prokazovati zájem, který má na zrušení společenství“ (k tomu srovnej Rouček, F., Sedláček, J. a kol. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl III. Praha, 1936, nákladem právnického knihkupectví a nakladatelství V. Linhart v Praze, str. 605) a poukazovala na to, že každý spoluvlastník mohl „kdykoliv žádat za zrušení spoluvlastnictví“ (k tomu srovnej Sedláček, J. Vlastnické právo. Praha: Wolters Kluwer (reprint), 2012, str. 70).

Právo na zrušení spoluvlastnictví však není právem neomezeným, nýbrž může být zákonem omezeno [srovnej např. usnesení Ústavního soudu ze dne 30. listopadu 2004, sp. zn. IV. ÚS 154/04 (dostupné na <http://nalus.usoud.cz>)], přičemž veškerá omezení musí být přiměřená sledovanému cíli, čemuž koresponduje i úprava obsažená v § 1140 odst. 2 o. z., podle níž každý ze spoluvlastníků může kdykoliv 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.

Z uvedeného vyplývá, že § 1140 odst. 1 o. z. vyjadřuje obecnou podstatu vztahu spoluvlastníka ke spoluvlastnickému společenství potud, že účast spoluvlastníka v něm nelze vynuocovat proti jeho vůli. Je ovšem zřejmé, že toto pravidlo by se uplatnilo i při absenci § 1140 odst. 1 o. z., neboť vyplývá ze samotného odstavce 2. Neuplatní se však výjimečně, neboť omezení tohoto práva může vyplývat ze zákona nebo mít smluvní základ.

Občanský zákoník v této souvislosti obsahuje vícero omezení možnosti domáhat se zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. V první řadě nesmí spoluvlastník o oddělení ze spoluvlastnictví nebo o zrušení spoluvlastnictví žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků (§ 1140 odst. 2 věta druhá o. z.). Dále si podle § 1154 a § 1157 o. z. mohou spoluvlastníci ujednat, že nebudou žádat oddělení ze spoluvlastnictví nebo zrušení spoluvlastnictví po určitou dobu, nejvýše však po dobu deseti let. Podle § 1155 odst. 1 ve spojitosti s § 1157 o. z. může soud na návrh spoluvlastníka odložit oddělení ze spoluvlastnictví či jeho zrušení, má-li tím být zabráněno majetkové ztrátě nebo vážnému ohrožení oprávněného zájmu některého spoluvlastníka, a prodloužit tak trvání spoluvlastnictví, nejdéle však o dva roky. V neposlední řadě podle § 1155 odst. 2 ve spojení s § 1157 o. z. může být oddělení ze spoluvlastnictví či jeho zrušení odloženo pořízením pro případ smrti.

Pro posuzovaný případ jsou rozhodující toliko omezení obsažená v § 1140 odst. 2 věta 2 o. z, jejichž aplikace a výkladu se dovolatel dovolává.

Důvodová zpráva k § 1140 o. z. uvádí, že zásada, že nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat, je klasickou zásadou objevující se standardně ve všech právních řádech, která je prolomena principem nejnutnější ochrany spoluvlastníků (k tomu srovnej Eliáš, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, str. 491). Jelikož právní úprava chrání vlastníky jen v nejnutnějších případech, lze z toho dovodit, že výjimky stanovené v § 1140 odst. 2 větě druhé o. z. je třeba vykládat restriktivně.

Jelikož znění § 1140 odst. 2 o. z. je – jak vyplývá z dosavadního výkladu – zjevně inspirováno § 830 o. z. o., podle něhož „každý podílník jest oprávněn naléhati na vyúčtování a na rozdělení výnosu. Zpravidla může žádat i zrušení společenství; nikoli však nevčas nebo na újmu ostatních“, je možné při interpretaci § 1140 odst. 2 o. z. vyjít z rozhodovací praxe Nejvyššího soudu Československé republiky k tomuto ustanovení. Ta vycházela primárně z toho, že právo spoluvlastníka žádat zrušení spoluvlastnictví je podle § 830 o. z. o. omezeno jen potud, že o ně nesmí žádat v nevhodný čas nebo v neprospěch ostatních spoluvlastníků, a že se tudíž musí nechat líbit odklad přiměřený okolnostem [k tomu srovnej rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 23. února 1944, sp. zn. Rv I 764/43 (uveřejněné pod č. 18 690/1944 ve Sbírce rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ve věcech občanských – dále jen „Vážného sbírka“, svazek XXVI, ročník 1944, str. 195)].

Ustanovení § 1140 odst. 2 věta druhá o. z. v sobě zahrnuje dva případy, kdy je možné žalobu na oddělení ze spoluvlastnictví nebo na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví zamítnout.

Prvním případem zamítnutí žaloby je „nevhodnost doby“ takového návrhu. Podle důvodové zprávy § 1140 o. z. „se nevhodnost posuzuje se zřetelem na společnou věc, na její účelové určení, na způsob jejího využití apod. Tak např. o rozdělení zemědělských pozemků je možné žádat zpravidla v době po sklizni a před osázením či osetím.“ Důvodová zpráva tak kategorii „nevhodnosti“ vztahuje k věci, která je předmětem spoluvlastnictví, což ostatně vyplývá i z prvorepublikové judikatury vztahující se k výkladu „včasnosti“.

Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 16. února 1926, sp. zn. Rv II 825/25 (publikovaného pod č. 5764/1926 ve Vážného sbírce, svazek VIII.a, ročník 1926, str. 286), „pro posouzení včasnosti dle §u 830 obč. zák. nerozhodují osobní poměry spoluvlastníků a z nich vyplývající škoda neb újma, nýbrž rozhodují objektivní poměry věci samé se týkající a na ni účinkující“. V rozhodnutí ze dne 13. ledna 1925, sp. zn. Rv II 902/24 (publikovaném pod č. 4 553/1925 ve Vážného sbírce, svazek VII.a, ročník 1925, str. 71) Nejvyšší soud ČSR shodně vysvětlil, že pro posouzení včasnosti zrušení společenství dle §u 830 obč. zák. nerozhodují osobní poměry spoluvlastníků a z těchto snad vyplývající škoda neb újma, nýbrž rozhodují objektivní, věci samé se týkající a na ni účinkující poměry. Zdůrazněný poukaz na objektivnost poměrů, jež se týkají společné věci samé a mají na ni věcný účinek vyplýval z judikatury bez jakýchkoliv pochybností [k tomu srovnej např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 25. září 1923, sp. zn. Rv I 1218/22 (publikované pod č. 2960/1923 ve Vážného sbírce), rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 26. března 1919, sp. zn. Rv II 69/19 (publikované pod č. 101/1919 ve Vážného sbírce, svazek I., ročník 1919, str. 172), rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 17. února 1931, sp. zn. Rv II 31/30 (publikované pod č. 10 550/1931 ve Vážného sbírce), nebo rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 15. října 1919, sp. zn. Rv I 424/19 (publikované pod č. 295/1919 ve Vážného sbírce)].

Shodný přístup, akceptující závěry judikatury, vyzdvihovala a zdůrazňovala i odborná literatura s tím, že pro posouzení včasnosti jsou rozhodné pouze objektivní poměry věci samé, nikoliv osobní poměry spoluvlastníků (k tomu srovnej např. Sedláček, J. Vlastnické právo. Praha: Wolters Kluwer, 2012, str. 70).

K uvedeným závěrům se hlásí i současná rakouská literatura a judikatura, jejichž závěry lze

argumentačně též použít, neboť § 830 o. z. o. v Rakousku v nezměněné podobě platí do současné doby. Kritérium „nevhodnosti doby“ je považováno za okolnost objektivní, které stojí mimo spoluvlastníky [k tomu srovnej např. Sailer, H. In: Koziol, H. – Bydlinski, P. – Bollenberger, R. Kurzkomentar zum ABGB. Wien: Springer, 2010, str. 737, jakož i např. rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora ze dne 28. června 1999, sp. zn. 3 Ob 125/97x a rozhodnutí téhož soudu ze dne 26. července 2012, sp. zn. 5 Ob 134/12k (obě rozhodnutí dostupná na [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at))]. Nevhodná doba je tedy objektivní, mimo spoluvlastníky ležící a vůči všem stejně působící okolnost, která činí zrušení spoluvlastnictví nevýhodným nebo neúčelným [k tomu srovnej : Iro, G. Bürgerliches Recht. Band IV. Sachenrecht. Wien: Springer, 2010, str. 96].

Objektivní charakter kritéria „nevhodnosti“ v režimu § 1140 odst. 2 o. z. pak přijala jako správný i současná odborná literatura (k tomu srovnej např. Švestka, J. – Dvořák, J. – Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, str. 385) se zdůrazněním, že jde o okolnosti, které se týkají věci samé a mají na ni věcný účinek (k tomu srovnej Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 543).

Druhým důvodem zamítnutí žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je skutečnost, že žaloba byla podána k újmě jen některého ze spoluvlastníků. Dovolací soud při hodnocení tohoto kritéria umožňujícího zamítnutí žaloby vychází z toho, že i toto hledisko je zjevně inspirováno ustanovením § 830 o. z. o., byť ten hovořil o „újmě ostatních“ spoluvlastníků, zatímco § 1140 odst. 2 bere za základ „újmu některého ze spoluvlastníků“. Tím však podle přesvědčení dovolacího soudu nemá být změněna podstata daného kritéria, ale pouze zdůrazněno to, že důvodem pro zamítnutí žaloby může být v poměrech konkrétního případu i okolnost představující újmu i jenom některého ze spoluvlastníků, tím spíše pak újmu i spoluvlastníků dalších nebo všech zbývajících (kromě žalobce). Inspirace úpravou obsaženou v § 830 o. z. o. je patrná i zde z důvodové zprávy, jež zdůrazňuje, že průlom do práva domáhat se zrušení spoluvlastnictví je založen požadavkem na to, aby nebyl proveden v neprospěch ostatních spoluvlastníků (shodně Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 546, nebo Švestka, J. – Dvořák, J. – Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, str. 385).

I při posuzování této překážky bránící zrušení a vypořádání spoluvlastnictví lze vycházet z judikatury Nejvyššího soudu ČR zdůrazňující, že zatímco v případě hlediska „včasnosti“ se toto posuzovalo prostřednictvím kritérií objektivní povahy, v případě „újmy ostatních“ spoluvlastníků jsou rozhodující hlediska subjektivní.

Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. října 1919, sp. zn. Rv I 424/19 (publikovaného pod č. 295/1919 ve Vážného sbírce), „při řešení otázky, je-li navrhovaný prodej na újmu tomu kterému podílníku, nepřicházejí pak již v úvahu poměry objektivní, tu rozhodují spíše okolnosti a ohledy subjektivní, neboť jen podle osobních poměrů podílníků lze posouditi, zda by tito prodejem ve svých majetkových právech a zájmech byli zkráceni a takto z prodeje měli škodu.“

V rozhodnutí ze dne 25. září 1923, sp. zn. Rv I 1218/22 (publikovaného pod č. 2960/1923 ve Vážného sbírce) Nejvyššího soud ČR vysvětlil, že „zatímco pro »včasnost« zrušení spoluvlastnictví jsou rozhodny pouze poměry objektivní, pro újmu ostatních spoluvlastníků přicházejí v úvahu jich subjektivní poměry“.

Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. ledna 1922, sp. zn. RV I 826/21 (publikovaného pod č. 1438/1922 ve Vážného sbírce), „za újmu ve smyslu § 830 obč. zák. ospravedlňující odklad dle okolností přiměřený, jemuž nelze se snadno vyhnouti, nemožno pokládati skutečnost, že žalovaná

snad ztratí určité osobní výhody, vyplývající dosud ze společného vlastnictví, zejména dosavadní bezplatné užívání místností ve společném domě, když tato nevýhoda může stihati žalovanou ne jen tentokráte, nýbrž vždy, kdykoli se dům prodá, a kdyby se mělo hleděti k této – nikoliv pomíjející, nýbrž trvalé – nevýhodě, byla by žalující straně vůbec odňata možnost, použiti práva, propůjčeného jí v § 830 obč. zák.“

Tento přístup se prosazoval i v odborné literatuře, která shodně vycházela z toho, že pro posouzení újmy ostatních spoluvlastníků přicházejí do úvahy jejich subjektivní poměry (k tomu srovnej např. Sedláček, J. Vlastnické právo. Praha: Wolters Kluwer (reprint), 2012, str. 70 – 71).

I současná rakouská literatura a judikatura vychází ze stejných principů, tedy újmy ostatních spoluvlastníků, kterou umožňuje posuzovat také jen ze subjektivního hlediska, tedy vzhledem k subjektivním zájmům jiných spoluvlastníků, např. v případě nezletilosti, těžkého onemocnění apod. [k tomu srovnej Iro, G. Bürgerliches Recht. Band IV. Sachenrecht. Wien: Springer, 2010, str. 96, nebo rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora ze dne 9. září 1993, sp. zn. 8 Ob 592/93, a tam citovaná judikatura (dostupné na [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at))].

Subjektivní charakter kritéria „újmy spoluvlastníka (spoluvlastníků)“ v režimu § 1140 odst. 2 o. z. pak přijala jako správný i současná odborná literatura (k tomu srovnej např. Švestka, J. – Dvořák, J. – Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, str. 385) se zdůrazněním, že jde o okolnosti, které se týkají věci samé a mají na ni věcný účinek (k tomu srovnej Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 547).

Pro obě omezení vyplývající z § 830 o. z. o. potom platily závěry obsažené v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 25. srpna 1925, sp. zn. Rv I 1072/25 (publikovaném pod č. 5231/1925 ve Vážného sbírce): „Námítka nevčasnosti nebo škodlivosti žádaného zrušení spoluvlastnictví může býti odůvodňována pouze okolnostmi pomíjejícího rázu, nikoli trvalými, nebo takovými, jichž změny nebo konce nelze očekávati v dohledné době“ [obdobně rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 20. září 1921, sp. zn. Rv I 336/21 (publikované pod č. 1187 ve Vážného sbírce)]. Požadavek na přechodnou povahu těchto překážek byl sdílen judikaturou zcela jednotně se zdůrazněním toho, že trvalost překážky by totiž trvale vylučovala základní možnost spoluvlastníka domáhat se zrušení spoluvlastnického poměru [k tomu srovnej např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 24. ledna 1922, sp. zn. RV I 826/21 (publikované pod č. 1438/1922 ve Vážného sbírce), rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 25. září 1923, sp. zn. Rv I 1218/22 (publikované pod č. 2960/1923 ve Vážného sbírce), rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 17. února 1931, sp. zn. Rv II 31/30 (publikované pod č. 10 550/1931 ve Vážného sbírce), rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 25. srpna 1925, sp. zn. Rv I 1072/25 (publikované pod č. 5231/1925 ve Vážného sbírce) nebo rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 14. března 1923, sp. zn. Rv I 1317/22 (publikované pod č. 2387/1923 ve Vážného sbírce)].

Ze zcela shodného přístupu zdůrazňujícího přechodnost překážek bránících zrušení spoluvlastnického poměru vycházela i odborná literatura formulací kategorického závěru, podle kterého „překážkou zrušení společenství jsou pak pouze okolnosti přechodného rázu, nikoli však takové nepříznivé poměry nebo vady společné věci, které nelze odstraniti anebo jejichž trvání nelze dohlédnouti, neboť jinak by rozdělení společné věci bylo nikoliv odloženo, nýbrž vůbec vyloučeno.“ (Rouček, F., Sedláček, J. a kol. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl III. Praha, 1936, nákladem právního knihkupectví a nakladatelství V. Linhart v Praze, s. 606, nebo Sedláček, J. Vlastnické právo. Praha: Wolters Kluwer (reprint), 2012, str. 70 – 71).

Požadavek přechodné povahy překážek bránících zrušení spoluvlastnictví je zdůrazňován i současnou rakouskou literaturou i judikaturou [k tomu srovnej Koziol, H. – Welser, R. Grundriß des bürgerlichen Rechts. Band II. Wien: Manz, 1996, str. 56, nebo rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora ze dne 17. prosince 2013, sp. zn. 5 Ob 197/13a, a tam citovaná judikatura (dostupné na [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at))].

Přechodnost překážek bránících zrušení spoluvlastnického vztahu v režimu § 1140 odst. 2 o. z. pak přijala jako správné východisko i současná odborná literatura (k tomu srovnej např. Švestka, J. – Dvořák, J. – Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, str. 385, nebo Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 547). Závěr o uplatnitelnosti požadavku na přechodnou existenci překážek bránících zrušení spoluvlastnictví pak podporuje i konstrukce ostatních zákonem předvídaných překážek omezujících likvidaci spoluvlastnického vztahu, ať již v podobě smluvního odkladu zrušení spoluvlastnictví (§ 1154 o. z.) nebo odkladu zrušení spoluvlastnictví založeného rozhodnutím soudu (§ 1155 o. z.).

Na základě výše uvedeného tak lze uzavřít, že v poměrech § 1140 odst. 2 o. z. 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.

Z uvedeného je zřejmé, že námitky proti oddělení ze spoluvlastnictví či proti jeho zrušení se musejí vztahovat ke skutečnostem, pro něž se momentálně (dočasně) jeví „pro tentokrát“ namísto nevyhovět oddělení ze spoluvlastnictví či zrušení spoluvlastnictví. Dojde-li však ke změně okolností, pro které by došlo k zamítnutí žaloby (například překážka zcela odpadne), 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.

V předmětné věci dovolatel tvrdil, že „zůstává otázkou, zdali žalobkyně vzhledem na konkrétní situaci a dosavadní postoj k dispozici s předmětnými pozemky nepodala žalobu v nevhodnou dobu“. Tato námitka je zcela nekonkrétní, žalovaný jí nevystihuje žádnou skutečnost objektivního charakteru, která by se vztahovala ke společným věcem, a proto odvolací soud zcela správně dovodil, že nebyly shledány důvody pro zamítnutí zrušení a vypořádání spoluvlastnictví pro „nevhodnost doby“.

Dovolatel nicméně namítal konkrétní subjektivní okolnosti (vysoký věk, zdravotní potíže, úzká citová vazba k domu), které zjevně mají mířit k hledisku újmy způsobené žalovanému.

V rozsudku ze dne 26. října 2011, sp. zn. 22 Cdo 1236/2009 (uveřejněném pod č. C 10 358 v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, C. H. Beck – dále jen „Soubor“), Nejvyšší soud uvedl, že „pro rozhodnutí o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k domu je otázka zajištění bydlení pro ty spoluvlastníky, kteří ztrácejí či mohou ztratit právní důvod k bydlení ve vypořádávaném obytném domě, vždy významná, nicméně je jí třeba posuzovat v kontextu všech dalších relevantních okolností“.

Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 29. září 2011, sp. zn. 22 Cdo 2744/2011 (uveřejněném v časopise Soudní rozhledy, 2012, č. 2, str. 52), uvedl, že podle nálezu Ústavního soudu ze dne 21. června 2010, sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 (publikovaného pod č. [231/2000 Sb.](#)), „právo na bydlení je základním lidským právem. Není rozhodující, že Parlament České republiky nezařadil právo na bydlení do kategorie

základních práv a svobod, naopak všechny dosavadní úpravy se jeví být v souladu s tím, co bývá v mezinárodních smlouvách o lidských právech a základních svobodách, jimiž je Česká republika podle čl. 10 Ústavy bezprostředně vázána, označováno jako právo každého jednotlivce na přiměřenou životní úroveň pro něj a jeho rodinu, zahrnující v to dostatečnou výživu, šatstvo, byt, a na neustálé zlepšování životních podmínek. Podle názoru dovolacího soudu je zajištění bytové potřeby účastníků důvodem, ke kterému je třeba při zvažování možnosti zamítnutí žaloby na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví přihlížet. Soud musí vzít v úvahu mimo jiné i okolnosti, za kterých došlo k nabytí spoluvlastnického podílu, dále přihlídnout k tomu, zda spoluvlastníci užívají část domu (resp. byt v domě) v rozsahu odpovídajícím jejich spoluvlastnickému podílu a zvážit, zda výše poskytnuté náhrady jim umožní si pořídit jiné bydlení; přitom je třeba vzít v úvahu i rozdíl mezi právním postavením osoby bydlící v bytě na základě věcněprávního titulu (zde spoluvlastnictví) a nájemníka bytu. Významný pro rozhodnutí může být i špatný zdravotní stav účastníků a nutnost zachovat bydlení rodinným příslušníkům (rodičům). Tyto okolnosti ovšem nelze posuzovat izolovaně od dalších zjištěných skutečností, jakými jsou např. nutnost zajistit řádnou údržbu domu, resp. vyhocené špatné vztahy mezi účastníky; vždy je však třeba se jimi zabývat, zvažovat oprávněné zájmy všech účastníků a v případě rozporu těchto zájmů vysvětlit, proč byla dána přednost jen některým z nich“.

Ačkoliv judikatura Nejvyššího soudu vztahující se k § 142 odst. 2 obč. zák. není na § 1140 odst. 2 o. z. bez dalšího uplatnitelná, protože právní úpravy vycházejí z odlišných východisek; pokud jde o možnost zamítnutí žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je možné z ní částečně vyjít potud, že na podstatě práva na bydlení jakožto základního práva se nabytím účinnosti občanského zákoníku ničeho nezměnilo. Vzhledem k tomu musí nalézací soudy při zkoumání subjektivních okolností podle § 1140 odst. 2 o. z. brát v úvahu nejen závěry prvorepublikové judikatury, ale i výše uvedená kritéria vztahující se k právu na bydlení a řádně odůvodnit, zdali je výjimečně pro existenci dočasných okolností případu spravedlivé „pro tentokrát“ žalobu zamítnout.

V této souvislosti je třeba uvést, že ustanovení § 1140 odst. 2 o. z. představuje obdobně jako ustanovení § 142 odst. 2 obč. zák. právní normu s relativně neurčitou hypotézou, tj. právní normu, jejíž hypotéza není stanovena přímo právním předpisem, ale která přenechává soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností.

Z konstantní judikatury dovolacího soudu k těmto normám vyplývá, že byla-li hypotéza právní normy vymezena správně, nemůže být rozhodnutí ve věci v rozporu se zákonem z důvodu, že nebyly objasněny okolnosti další, případně že nebylo přihlídnuto k jiným okolnostem, které v posuzovaném případě nelze považovat za podstatné či významné, neboť takové okolnosti nejsou součástí hypotézy právní normy, vymezené soudem v souladu se zákonem, z níž soud při právním posouzení věci vychází [k tomu srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. února 2004, sp. zn. 22 Cdo 2288/2003 (uveřejněný pod č. C 2419 v Souboru)]. Úvahy soudů vyslovené v nalézacím řízení ohledně posouzení důvodů zvláštního zřetele hodných z hlediska § 142 odst. 2 obč. zák. [obdobně z hlediska § 1140 odst. 2 o. z.] by dovolací soud v rámci dovolacího řízení mohl přezkoumat jen, pokud by byly zjevně nepřiměřené [k tomu srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. února 2008, sp. zn. 22 Cdo 1549/2007 (uveřejněné pod č. C 5777 v Souboru)]. Zamítnutí žaloby o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví z důvodů hodných zvláštního zřetele musí reflektovat skutkovou jedinečnost konkrétního případu [rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. října 2011, sp. zn. 22 Cdo 1236/2009 (uveřejněný pod č. C 10 358 v Souboru)].

Odvolací soud dospěl ke správnému závěru, že nejsou splněny podmínky pro zamítnutí žaloby ve smyslu § 1140 odst. 2 o. z., když uzavřel, že 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. Proto neshledal

důvody k zamítnutí žaloby z důvodů § 1140 odst. 2 o. z. a jeho závěry jsou v daném ohledu zcela správné.

Důvodnou není ani poslední dovolatelem uplatněná námitka, že zrušení spoluvlastnictví a následný prodej předmětných pozemků je s ohledem na konkrétní situaci v rozporu s dobrými mravy.

Dovolatel v této souvislosti především přehlíží, že korektiv výkonu subjektivních práv a povinností s ohledem na dobré mravy, jenž měl oporu v § 3 odst. 1 obč. zák., se v této konkrétní formulační podobě v poměrech zákona č. [89/2012](#) Sb. již nepromítá.

V souvislosti s tvrzeným „rozporem s dobrými mravy“ dovolatel nevymezuje žádnou konkrétní právní otázku, z níž by se podávala možná přípustnost dovolání, když se omezuje pouze na konstatování, že „zrušení spoluvlastnictví a následný prodej nemovitostí by byl zřejmě s ohledem na nastolenou situaci v rozporu s dobrými mravy“. Z podstaty této námítky a její vazby na vyličení obsahu dovolání však vyplývá, že se dovolatel dovolává posouzení a hodnocení výkonu práva žalobkyně, která podala žalobu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, a naznačuje účelovost jejího postupu ve snaze způsobit „dovolateli problémy v souvislosti s jeho bydlením“, zatímco ona sama má potřebu bydlení uspokojenou. Tím nenaznačuje nic jiného, než že ze strany žalobkyně má jít o zneužití práva, čehož se také zjevně dovolává. Nedůvodně však v této souvislosti odvolacímu soudu vytýká, že tuto okolnost ve svém rozhodování nezohlednil, neboť odvolací soud se správně touto námitkou zabýval z pohledu ustanovení § 8 o. z., podle kterého zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany.

Podle přesvědčení dovolacího soudu obecná aplikovatelnost úpravy obsažené v § 8 o. z. nevylučuje její použití v řízeních o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví jen pro existenci speciálních důvodů pro zamítnutí žaloby v režimu § 1140 odst. 2 o. z., neboť ustanovení § 8 o. z. je ustanovením obecným pro právní poměry podléhající občanskému zákoníku (shodně Melzer, F. – Tégl, P. a kol. Občanský zákoník – velký komentář. Svazek I. § 1 – 117. 1. vydání. Praha: Leges, 2013, str. 120). To platí tím spíše, že zákaz zneužití práva dopadá v prvé řadě na práva majetková (k tomu srovnej Melzer, F. – Tégl, P. a kol. Občanský zákoník – velký komentář. Svazek I. § 1 – 117. 1. vydání. Praha: Leges, 2013, str. 151), kam právo domáhat se zrušení a vypořádání spoluvlastnictví bez jakýchkoliv pochybností patří. Jeho uplatnění se v obecné rovině může prosadit například tam, kde by se jednalo o důvody, které by neopodstatňovaly zamítnutí žaloby o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví z důvodů uvedených v § 1140 odst. 2 o. z., ale šlo by ze strany spoluvlastníka domáhajícího se zrušení spoluvlastnictví o zjevné zneužití práva.

I rakouský Nejvyšší soudní dvůr upozorňuje na to, že požadavek spoluvlastníka na zrušení spoluvlastnictví musí být poměřen principem *Treu und Glauben*, což v české právní úpravě odpovídá principu poctivosti, resp. jedné z jeho forem, kterou je zákaz zneužití práva [srovnej rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora ze dne 30. dubna 1985, sp. zn. 5 Ob525/85 (dostupné na [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at))]. V aktuálním rozhodnutí ze dne 24. února 2015, sp. zn. 5 Ob8/15k (dostupném na [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)), se rakouský Nejvyšší soudní dvůr znovu přihlásil ke své ustálené judikatuře, podle které překážky zrušení spoluvlastnictví, kterými jsou „nevhodná doba“ a „újma ostatních“ představují konkretizaci požadavku jednání spoluvlastníka v rámci vztahu k ostatním v souladu se zásadou *Treu und Glauben*. Uvedl také, že je výjimečně umožněno v judikatuře i přímo na základě této zásady poměřit požadavek spoluvlastníka na zrušení spoluvlastnictví.

Zákaz zneužití práva je institutem ztělesňujícím korigující funkci principu poctivosti. Slouží k tomu, aby pomocí něj byla odepřena právní ochrana takovému výkonu práva, který sice formálně odpovídá zákonu či obsahu existujícího právního vztahu, avšak jenž je vzhledem k okolnostem případu nepřijatelný.

Důvody uváděné dovolatelem vystihují tu část názorů vyjádřených v odborné literatuře jednotně přijímajících, že za zneužití práva lze považovat výkon práva v rozporu s jeho účelem, kdy je právo vykonáno, ačkoliv nositel tohoto práva nemá žádný skutečný nebo jen nepatrný zájem na jeho výkonu (k tomu srovnej Lavický, P. a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 - 654). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 89), resp. se projevující jako rozpor mezi užitkem oprávněného, k němuž výkon práva skutečně směřuje, a užitkem oprávněného, pro nějž je právo poskytnuto (k tomu srovnej Melzer, F. - Tégl, P. a kol. Občanský zákoník - velký komentář. Svazek I. § 1 - 117. 1. vydání Praha: Leges, 2013, str. 162), který v krajní podobě může nabýt povahu tzv. šikany, která je výkonem práva za účelem poškození druhé strany (k tomu srovnej Lavický, P. a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 - 654). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 89 - 90; Melzer, F. - Tégl, P. a kol. Občanský zákoník - velký komentář. Svazek I. § 1 - 117. 1. vydání. Praha: Leges, 2013, str. 163).

V předmětné věci dospěl odvolací soud k závěru, že ze zjištěných skutečností nelze dovozovat, že podání žaloby a uplatnění práva na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví ze strany žalobkyně a postup žalobkyně v řízení by zakládal důvodnost úvahy o zjevném zneužití práva ve smyslu § 8 o. z. Dovolací soud nespatřuje ani žádnou okolnost pro závěr, že by se ze strany žalobkyně jednalo o výkon jejího práva v rozporu s jeho účelem. Odvolací soud po shrnutí prvorepublikové judikatury, v níž zdůraznil, že překážky zrušení spoluvlastnictví mají být dočasného charakteru, žalobě vyhověl s poukazem na to, že se jedná o důvody trvalé povahy, které nemohou představovat důvody pro zamítnutí žaloby ve smyslu § 1140 odst. 2 o. z.

Odvolací soud při hodnocení možného zneužití práva ze strany žalobkyně správně přihlédl nejen k (dlouhodobé) situaci žalovaného, nýbrž přihlédl i k oprávněným zájmům žalobkyně, přičemž dovodil, že by zamítnutím žaloby žalobkyně významně utrpěla na svých právech. Pokud by totiž byla „pro tentokrát“ žaloba zamítnuta z důvodu existence okolností trvalejšího charakteru, kam beze sporu patří vyšší věk i špatný zdravotní stav, který se ve stáří nezřídka vyskytuje, žalobkyně by své právo na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví mohla v budoucnu jen stěží znovu uplatnit, a došlo by tak de facto ke zkonstruování neměnného stavu, ze kterého by profitoval prakticky jen žalovaný. Ostatně okolnosti vyššího důchodového věku a příjem ze starobního důchodu, na které poukazuje žalovaný, jsou okolnostmi, které jsou obdobně dány i na straně žalobkyně, která navíc musí vynakládat finanční prostředky na uspokojování její potřeby bydlení. Zachování spoluvlastnického vztahu při dlouhodobých neshodách mezi účastníky pak zjevně vylučuje i okolnost, že by žalobkyně mohla předmětné nemovitosti také užívat a reálně využívat jejich užitnou hodnotu.

Dovolací soud dále zdůrazňuje, že žalovaný předmětné pozemky užívá výlučně sám po dobu více jak 8 let (od roku 2005), když žalobkyně se od žalovaného odstěhovala pro neshody se žalovaným, přičemž po tuto dobu své bydlení žalovaný nikterak neřešil a žalobkyně si zajišťovala uspokojení potřeby bydlení jiným způsobem spojeným s vynakládáním finanční prostředků. Za této situace při existujících neshodách mezi účastníky muselo být žalovanému zřejmé, že se žalobkyně kdykoliv může domáhat řešení spoluvlastnického vztahu zejména ze situace, kdy pro tvrzené neshody se žalovaným společně nemovitosti neužívají i jenom proto, aby mohla profitovat z majetkové hodnoty, která je s jejím spoluvlastnickým vztahem spojena a kterou jinak využíval toliko žalovaný užívající nemovitosti nad rámec jeho spoluvlastnického podílu. Vytýká-li žalovaný tvrzený nezájem žalobkyně o řešení spoluvlastnického poměru v době před podáním žaloby, zcela shodnou výtku je možno adresovat také žalovanému tím spíše, že v tomto období užíval předmětné pozemky sám a žalobkyně byla z jejich užívání fakticky vyloučena bez odpovídající kompenzace. Soud prvního stupně také s ohledem na žalovaným tvrzenou úzkou citovou vazbu k předmětným pozemkům rozhodl, že je příkaze za náhradu do vlastnictví žalovanému, což však žalovaný odmítl s tím, že by si nejspíše přál zachován současný stav, kdy žalobkyně ponechá žalovanému bezúplatně předmětné pozemky ve výlučném užívání.

Dovolací soud se přes značnou citlivost otázky domnívá, že zpeněžením předmětných pozemků v hodnotě přesahující 2 000 000 Kč, z jehož výtěžku žalovanému připadne rovná polovina, bude mít žalovaný přinejmenším dostatečný finanční základ k tomu, aby si zajistil jiné slušné bydlení na stáří, když ostatně i žalobkyně uspokojuje svou potřebu bydlení prostřednictvím nájemního vztahu. Potřeba řešení otázek spojených s uspokojováním potřeby bydlení je imanentní vždy při zrušení a vypořádání spoluvlastnického vztahu, přičemž prvorepubliková judikatura vycházela výslovně z toho, že prodeji společné nemovitosti není na závalu ani to, že spoluvlastník „pozbude bytu a že za bytové tísně nebude s to, by si opatřil nový byt“ [k tomu srovnej rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 17. února 1931, sp. zn. Rv II 31/30 (publikované pod č. 10 550/1931 ve Vážného sbírce)].

Již samotná podstata spoluvlastnického poměru je z povahy věci spojena vždy s nutností vědomí, že o společných záležitostech týkajících se společných věci rozhodují vždy spoluvlastníci, kteří namnoze nemusí vystupovat jednotně a mohou zastávat i odlišné názory, a stejně tak si každý ze spoluvlastníků musí být vědom, že druhý spoluvlastník může kdykoliv uplatnit právo na zrušení spoluvlastnictví (nejsou-li splněny předpoklady odkladu zrušení spoluvlastnictví). Jestliže žalovaný vytýká žalobkyni, že před podáním žaloby se na něj s takovým požadavkem neobrátila, je zřejmé, že i kdyby tak žalobkyně učinila, ačkoliv stejnou aktivitu mohl a měl vyvinout i žalovaný, má-li zájem nemovitosti trvale do budoucna užívat, na podstatě věci by to nemohlo ničeho změnit, protože v průběhu řízení ze strany žalovaného nebyla uplatněna žádná alternativa likvidace nebo zachování spoluvlastnického vztahu, která by byla pro oba účastníky přijatelná, což se ostatně projevilo i v konečném způsobu vypořádání spoluvlastnictví, kde žalovaný nesouhlasil ani s příkázáním předmětných pozemků do jeho výlučného vlastnictví. Jestliže totiž žalovaný chce i nadále předmětné pozemky užívat výlučně sám, ale není ochoten poskytnout žalobkyni žádnou formu finančního vypořádání, je podle přesvědčení dovolacího soudu bez jakýchkoliv pochybností zřejmé, že ani mimosoudní jednání účastníků nemohlo vést k žádnému rozumnému řešení, které by bylo přijatelné pro obě strany.

Otázku možného zneužití práva při uplatnění požadavku na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je nadto nutno vždy nahlížet primárně také z hlediska zákonem výslovně zdůrazněné maximy, že nikdo nemůže být nucen setrvat ve spoluvlastnictví (§ 1140 odst. 1 o. z.) se zákonem stanovenými výjimkami reflektujícími toliko dočasné okolnosti (§ 1140 odst. 2 o. z.), z čehož vyplývá, že zjevné zneužití práva domáhat se likvidace spoluvlastnického poměru bude v praxi záležitostí zcela výjimečnou.

Za této situace se dovolací soud shoduje se závěrem odvolacího soudu, že ze strany žalobkyně nejde o zjevné zneužití práva, kterému by v režimu § 8 o. z. měla být odeprěna ochrana.

S ohledem na výše uvedené je tedy zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu je z hlediska uplatněných dovolacích důvodů věcně správné. Nejvyšší soud proto dovolání žalovaného podle § 243d písm. a) o. s. ř. zamítl.

zdroj: [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)

Právní věta - redakce.

## Další články:

- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)

- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)