Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 6. 2025, sp. zn. 26 Cdo 3431/2024, ECLI:CZ:NS:2025:26.CDO.3431.2024.1

Číslo: 24/2026

Právní věta:

Prodej jednotky lze podle § 1184 o. z. nařídit, porušuje-li vlastník jednotky své povinnosti natolik závažným způsobem, že podstatně omezuje či znemožňuje výkon práv ostatním vlastníkům jednotek.

Soud vždy zváží konkrétní okolnosti dané věci, a to včetně poměrů vlastníka, prodej jehož jednotky má být nařízen, jeho dlouhodobý postoj k plnění povinností, délku a intenzitu porušování povinností, stejně jako skutečnosti na straně ostatních vlastníků jednotek či osoby odpovědné za správu domu, jestliže mohly mít vliv na závadné jednání dotčeného vlastníka (princip proporcionality).

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 17.06.2025

Spisová značka: 26 Cdo 3431/2024

Číslo rozhodnutí: 24

Číslo sešitu: 4

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Byt, Společenství vlastníků jednotek

Předpisy: § 1184 odst. 1 o. z. ve znění od 1. 7. 2020
§ 1184 odst. 3 o. z. ve znění od 1. 7. 2020
§ 237 o. s. ř.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Nejvyšší soud zamítl dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. 6. 2024, sp. zn. 21 Co 207/2024.

I.
Dosavadní průběh řízení

1. Žalobce (Společenství vlastníků jednotek v ulici P. – dále též jen „Společenství“) se domáhal nařízení prodeje bytové jednotky ve vlastnictví žalované č. 1761/27 v budově č. p. 1 – bytový dům, který stojí na pozemku parc. č. st. 1, spoluvlastnického podílu o velikosti 5252/147637 na společných částech budovy č. p. 1 – bytový dům, který stojí na pozemku parc. č. st. 1, a spoluvlastnického podílu o velikosti 5252/147637 na pozemku parc. č. st. 1 – zastavěná plocha a nádvoří, zapsaných u

Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště A. pro katastrální území N., obec H., na LV č. 1 a č. 2 (dále jen „Byt“, „dům“, „Pozemek“ a „Jednotka“), neboť žalovaná dlouhodobě a opakovaně porušuje své povinnosti vlastníka jednotky, omezuje ostatní vlastníky jednotek v domě v užívání společných částí domu, poškozuje společné části domu a ohrožuje jednotlivé vlastníky jednotek v domě na zdraví a životech.

2. Okresní soud v Hradci Králové (soud prvního stupně) – poté, co jeho předchozí (vyhovující) rozsudek ze dne 13. 10. 2022, č. j. 17 C 408/2020-157, byl k odvolání žalované zrušen usnesením Krajského soudu v Hradci Králové (odvolacího soudu) ze dne 27. 3. 2023, č. j. 21 Co 27/2023-183, a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení – rozsudkem ze dne 23. 1. 2024, č. j. 17 C 408/2020-323, žalobě vyhověl a nařídil prodej Jednotky, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 5252/147637 na společných částech domu a spoluvlastnického podílu o velikosti 5252/147637 na Pozemku; současně rozhodl o náhradě nákladů řízení.

3. K odvolání žalované odvolací soud rozsudkem ze dne 24. 6. 2024, č. j. 21 Co 207/2024-363, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení.

4. Odvolací soud vyšel shodně se soudem prvního stupně ze zjištění, že žalovaná užívá Jednotku (jako její vlastnice) k bydlení již od roku 2014. Minimálně od roku 2015 až do současnosti obtěžuje ostatní vlastníky jednotek opakovaným a bezdůvodným rušením klidu v domě, bouchá předměty do radiátorů a stupaček, stěhuje a pouští na podlahu nábytek, hlasitě a vulgárně křičí, pouští u vchodových dveří vysavač, a to i v době nočního klidu; provedla neschválené úpravy balkonu. Od roku 2017 rovněž znečišťuje společné prostory (a to i zdraví nebezpečným způsobem) vyhazováním různých předmětů, odpadků a exkrementů z Bytu na společnou chodbu nebo z balkonu či okna na zatravněný prostor za domem, který s ním tvoří funkční celek. Dále zjistil, že žalovaná sice trpí poruchou osobnosti a pohlavní identity, má však zachovány rozumové a ovládací schopnosti; sama uvedla, že si uvědomuje, že by svým jednáním mohla někomu způsobit újmu, spoléhá však na to, že se tak nestane. Dne 24. 8. 2020 doručilo Společenství žalované výstrahu ze dne 17. 7. 2020 (dále jen „Výstraha“), v níž jí vytklo porušování povinností vlastníka jednotky a upozornilo ji na možnost podání návrhu na prodej Bytu v případě nerespektování výzvy a pokračování ve vytýkaném jednání. Ani po doručení Výstrahy však žalovaná závadného jednání nezanechala a pokračovala v něm i po dobu soudního řízení. S podáním návrhu souhlasila většina všech vlastníků jednotek v domě.

5. Stejně jako soud prvního stupně takto zjištěný skutkový stav posoudil podle § 1184 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném od 1. 7. 2020 (dále též jen „o. z.“). Uzavřel, že Společenství (právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku – viz § 1194 odst. 1 o. z.) bylo podle § 1184 odst. 1 o. z. osobou aktivně legitimovanou k podání návrhu na nařízení prodeje bytu, s podáním návrhu vyslovila souhlas většina vlastníků jednotek v domě určená podle § 1184 odst. 3 o. z. a Výstraha obsahovala všechny náležitosti stanovené v § 1184 odst. 2 o. z. Měl za to, že zákonnou podmínkou pro rozhodnutí soudu o nařízení prodeje bytové jednotky je porušování povinností vlastníkem jednotky způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek, a to i přes písemnou výstrahu osoby odpovědné za správu domu a pozemku. Ztotožnil se se závěrem soudu prvního stupně, že jednání žalované nabylo intenzity dostačující pro vyhovění žalobě, tedy že žalovaná svým jednáním výkon práv ostatních vlastníků jednotek podstatně omezuje. Za rozhodující považoval dobu, po kterou dané jednání trvalo, i počet skutků, jimiž bylo naplňováno. Zdůraznil, že i když jsou tyto projevy žalované způsobeny jejím zdravotním stavem (který jistě i pro ni představuje zátěž), nemají ostatní vlastníci jednotek povinnost je snášet a současně ani nešlo jen o přiměřenou obranu proti útokům ze strany ostatních vlastníků jednotek. I když prodej bytové jednotky podle § 1184 o. z. je prostředkem *ultima ratio* (krajním řešením), vzhledem k délce doby, po niž jednání žalované trvá, nelze spoléhat na to, že by jej zanechala, a že by tudíž kolizi mezi právem žalované na bydlení a právy ostatních vlastníků jednotek bylo možné vyřešit jinak. Přihlédl rovněž k tomu, že chování žalované se ani v průběhu řízení

nezměnilo. Rovněž zdůraznil, že rozhodnutí o nařízení prodeje bytu sice představuje zásah do práva vlastnit majetek, jde však o zásah zákonem dovolený, a (ne)naplnění znaků hypotézy dotčené právní normy musí v každém konkrétním případě posoudit soud, který musí ochránit vlastnická práva ostatních vlastníků jednotek. I pro žalovanou vyplývají povinnosti z čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, podle něhož vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito na újmu práv druhých. Přitom ani zdravotní stav a majetkové poměry žalované nemohou dostatečně vyvážit odepření ochrany vlastníkům ostatních bytových jednotek v domě a zajištění pokojného výkonu jejich práv.

II.
Dovolání a vyjádření k němu

6. Rozsudek odvolacího soudu napadla žalovaná dovoláním, jehož přípustnost opřela o § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „o. s. ř.“), s tím, že dovolací soud se doposud ve svých rozhodnutích otázkou aplikace § 1184 o. z. nezabýval, a neřešil proto ani otázku, jaké druhy porušování povinností mohou vést k prodeji jednotky. Nesouhlasila se závěrem odvolacího soudu, že její jednání dosahuje intenzity vyžadované § 1184 odst. 1 o. z. Měla za to, že nařízení prodeje Jednotky je v jejím případě nepřiměřené, je osobou samostatně žijící, odkázanou na příjem z invalidního důchodu, a v úvahu přicházela i jiná, mírnější, opatření, jejichž prostřednictvím mohla být zjednána náprava – např. negatorní žaloba, která by jí uložila povinnost zdržet se vytýkaného jednání. Namítala, že konflikty s ostatními členy Společenství byly důsledkem jejich nevhodného chování k ní. Navrhla, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

7. Žalobce se ve vyjádření k dovolání ztotožnil s právními závěry odvolacího soudu, které považoval za zcela přiměřené a odpovídající zjištěnému skutkovému stavu. Navrhl, aby dovolání bylo zamítnuto.

III.
Přípustnost dovolání

8. Dovolání podané včas, subjektem k tomu oprávněným – žalovanou (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, je přípustné, neboť otázka výkladu § 1184 odst. 1 o. z., zejména jaká jednání lze podřadit pod pojem porušování povinností vlastníka jednotky způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek, nebyla v rozhodovací praxi dovolacího soudu dosud řešena; není však důvodné.

IV.
Důvodnost dovolání

9. Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden. 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 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Existence uvedených vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplynuly ani z obsahu spisu.

10. Podle § 1184 odst. 1 o. z. 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.

11. K podání žaloby není tedy aktivně legitimován jednotlivý vlastník jednotky, ale jen osoba odpovědná za správu domu (tj. společenství vlastníků nebo správce – viz § 1190 o. z.). Podle § 1184 odst. 3 o. z. musí s podáním žaloby souhlasit většina všech vlastníků jednotek (nepřihlíží se však k hlasu toho vlastníka, jehož se prodej jednotky týká); počet hlasů se tak neodvíjí od velikosti podílu na společných částech, ale od tzv. „hlav" (tzn. jeden vlastník = jedna „hlava", spoluvlastníci jedné jednotky se přitom považují za jednoho vlastníka, představují tedy „jednu hlavu"), aby se zamezilo zneužití ze strany vlastníků s vyšším podílem na společných částech. Podání žaloby musí předcházet písemná výstraha, její náležitosti stanoví § 1184 odst. 2 o. z., a vlastníkovi, jemuž je adresována, musí být k nápravě (zdržení se porušování povinností, popř. odstranění následků porušování povinností) poskytnuta přiměřená lhůta, která nesmí být kratší než 30 dní.

12. Prodej jednotky podle § 1184 o. z. nepochybně představuje velký zásah státu do práva vlastnit majetek, který jinak požívá ústavně právní ochrany (čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod), proto musí být až poslední možností (*ultima ratio*), jak ve zcela mimořádných případech ochránit výkon práv ostatních vlastníků, kdy k nápravě nepostačují jiné, méně závažné postupy a opatření (např. negatorní žaloba).

13. Proto také zákon stanoví, že prodej jednotky je možný jen v případě, že vlastník jednotky porušuje své povinnosti „způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek" – nežádoucí jednání vlastníka jednotky musí dosáhnout vysoké intenzity a mít významný dopad do výkonu práv ostatních vlastníků. Má-li být porušování povinností vlastníkem jednotky kvalifikované, nepostačí, pokud vlastník jednotky „pouze" porušuje své povinnosti, aniž by tím v požadované intenzitě zasahoval do práv ostatních vlastníků jednotek. Naproti tomu není nezbytné, aby se jeho jednání dotýkalo všech ostatních vlastníků; není vyloučeno, že bude zasahovat do práva jen některých vlastníků jednotek v domě.

14. V občanském zákoníku nejsou pojmy (na jejichž vymezení závisí možnost nařídit prodej jednotky podle § 1184 o. z.) porušování povinnosti „způsobem podstatně omezujícím" či „znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek" definovány, zákon ani výslovně nestanoví, z jakých hledisek má soud při posuzování této otázky vycházet. Formulace, podle níž vlastník jednotky porušuje své povinnosti „způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek" tak řadí § 1184 odst. 1 o. z. k právním normám s relativně neurčitou hypotézou, tj. k právním normám, jejichž hypotéza není stanovena přímo právním předpisem a které proto přenechávají soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností.

15. Soud může příkladmo zohlednit, zda a v jaké míře dochází k zasahování do (spolu)vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, do jejich užívacích práv, a to jak k bytům (nebytovým prostorám), tak i ke společným částem domu a pozemku, poškozování společných částí. Zásah může spočívat i v imisích (§ 1013 o. z.), dosáhne-li požadované intenzity.

16. Komentářová literatura [viz např. SPÁČIL, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, 1666 s., s. 917–919] jako příklad aktivního jednání dále uvádí neoprávněné obsazení společných prostor, a tedy vyloučení dalších vlastníků jednotek z jejich užívání, rovněž poukazuje na zásah spočívající v imisích (podle § 1013), včetně imisí hluku (Novotný a kol. 2011 s. 206–208) nebo poškozování společných částí. Jako příklad (pasivního) nekonání pak uvádí nespravování bytu nebo společných částí (uvnitř bytu), tak jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu podle § 1175 odst. 2 o. z. (například neprovádění základní údržby bytu, shromažďování odpadu v bytě a následné imise pachu a hmyzu apod.). Obdobné závěry vyplývají také z další komentářové literatury – ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474). [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2024-12-20]. Komentář k § 1184.

17. Úsudek soudu, kterému zákon ponechává širokou možnost uvážení, musí být podložen důkladnými skutkovými zjištěními a přesvědčivě dokládat, že tato zjištění v konkrétním případě dovolují závěr, že dotčený vlastník jednotky své povinnosti vskutku porušuje tak významně, že podstatně omezuje či dokonce znemožňuje výkon práv ostatních vlastníků jednotek v domě, a je proto na místě, aby soud výjimečně zasáhl do jeho vlastnického práva a nařídil prodej jeho jednotky (srov. *mutatis mutandis* např. rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 16. 5. 2012, sp. zn. 31 Cdo 717/2010, uveřejněný pod č. 104/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 8. 2024, sp. zn. 26 Cdo 2716/2023). Vždy je zapotřebí zvažovat konkrétní okolnosti dané věci, a to včetně poměrů vlastníka, jehož prodej jednotky má být nařízen, jeho (dlouhodobý) postoj k plnění povinností, délku a intenzitu porušování povinností, stejně jako skutečnosti na straně ostatních vlastníků jednotek či osoby odpovědné za správu domu, jestliže mohly mít vliv na závadné jednání dotčeného vlastníka. Plně se zde tedy uplatní princip přiměřenosti (proporcionality) jako jedna ze základních zásad soukromého práva.

18. V dovolacím řízení lze úvahu (odvolacího) soudu o tom, zda v konkrétním případě porušení povinností vlastníkem jednotky, o jejíž prodej se jedná, dosáhlo intenzity požadované v § 1184 odst. 1 o. z., zpochybnit jen tehdy, je-li tato úvaha z pohledu zjištěných skutečností zjevně nepřiměřená (viz *mutatis mutandis* rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2013, sp. zn. 26 Cdo 652/2013, uveřejněný pod č. 7/2014 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

19. Účelem prodeje jednotky podle § 1184 o. z. je primárně ochrana vlastnického práva (a jeho výkonu) ostatních vlastníků jednotek, byť může mít také sankční povahu – postih vlastníka jednotky, který porušuje své povinnosti natolik závažným způsobem, že podstatně omezuje či znemožňuje výkon práv ostatním vlastníkům jednotek. Proto jen skutečnost, že dotčený vlastník za jednání, kterým porušuje své povinnosti v intenzitě stanovené v § 1184 odst. 1 o. z. umožňující prodej jednotky, neodpovídá (není s to je posoudit a ovládnout – § 24 o. z.), aplikaci § 1184 o. z. nevylučuje.

20. V projednávané věci odvolací soud postupoval plně v souladu s výše vymezenými východisky. Z obsahu spisu vyplývá, že dovolatelka své povinnosti spojené s vlastnictvím Jednotky porušovala minimálně od roku 2015 až do rozhodnutí odvolacího soudu, a to zejména 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. Současně bylo prokázáno, že její jednání ostatní vlastníci jednotek nezapříčinili, dovolatelka se svým jednáním pouze nebránila jejich nevhodnému chování. Svého závadného chování nezanechala ani po doručení Výstrahy a pokračovala v něm nadále (ke dni rozhodnutí odvolacího soudu). S ohledem na tato skutková zjištění je případný i závěr odvolacího soudu, že nelze očekávat, že by v budoucnu své chování změnila, a postačilo by tudíž jiné (mírnější) opatření k zajištění nápravy. Na těchto úvahách nemůže nic změnit ani zdravotní stav dovolatelky, ani její sociální situace (ostatně prodejem Jednotky získá určité finanční prostředky, jež jí pomohou při opatřování nového bydlení), tyto skutečnosti nemohou jít k tíži ostatních vlastníků jednotek, které svým jednáním obtěžuje bezmála 10 let.

21. Lze tak uzavřít, že závěr odvolacího soudu, že dovolatelka svým jednáním podstatně omezovala výkon práv ostatních vlastníků jednotek v domě, nelze považovat za zjevně nepřiměřený.

22. Protože rozsudek odvolacího soudu je z hlediska uplatněných dovolacích námitek správný, Nejvyšší soud – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – dovolání jako nedůvodné zamítl [§ 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř.].