

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

Bezdůvodné obohacení nebo náhrada újmy? Problematika vyloučení spoluvlastníka z užívání věci

Článek se zabývá problematikou spoluvlastnických vztahů. Přesněji vyloučením či omezením spoluvlastníka z užívání věci, jež se nachází ve spoluvlastnictví, a zaměřuje se, v jaké situaci by měl spoluvlastník užít při vymáhání svého nároku žalobu o bezdůvodném obohacení, a naopak, kdy se domáhat náhrady újmy. Autor rozebere znaky obou nároků, jež vycházejí z rozhodovací praxe soudů, vývoj judikatury a následně poukáže na určitá specifika.

O spoluvlastnictví hovoříme v případě, že několika osobám náleží společně vlastnické právo k věci[1] v právním smyslu, která připouští výkon vlastnického práva.[2] Úprava v zákoně č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen o. z.), se tedy odklání od pojetí,[3] jež se odvíjelo od věci samotné. Ačkoliv historicky institut spoluvlastnictví má původ již v době římského práva,[4] jeho podoba se zachovala i v moderních právních řádech, a často tak ovlivňuje právní vztahy i na počátku třetího tisíciletí, neboť celkové tržní a cenové poměry ve společnosti vytváří předpoklady pro další trvání tohoto institutu.

Ne vždy však věc, která je předmětem spoluvlastnictví, připouští takový výkon práva spoluvlastníků, že se na něm mohou podílet všichni zároveň. Poté záleží na skutkových okolnostech daného případu, či na společné dohodě o užívání samotných spoluvlastníků. Reálně se lze setkat i s takovým jednáním spoluvlastníka, který při výkonu spoluvlastnického práva svým jednáním vyloučí, či omezí, v užívání ostatní spoluvlastníky. V takovém případě se z užívání omezený či vyloučený spoluvlastník (dále jen „vyloučený spoluvlastník“) může domáhat určité finanční částky žalobou o bezdůvodném obohacení, anebo žalobou o náhradě újmy.

Žaloba o bezdůvodném obohacení (§ 2991 o. z.)

V minulosti zde panovala nejednotnost soudních rozhodnutí, kdy se otázka bezdůvodného obohacení v problematice vyloučení (či omezení) spoluvlastníka z užívání vyvíjela jak na úrovni rozhodnutí Nejvyššího soudu,[5] ale také svou cestu vývoje si zmíněná otázka prošla i v judikatuře Ústavního soudu.[6] Nesoulad výkladu jak uvnitř institucí, ale i navenek mezi jimi samotnými, nakonec došel sjednocení, kdy Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 10. 10. 2007, sp. zn. I ÚS 358/05 aproboval judikaturu obecných soudů. Tuto rozebereme níže, především jedno z posledních rozhodnutí v této otázce, a sice rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. října 2012, sp. zn. 31 Cdo 503/2011.

Z výše uvedeného rozhodnutí vyplývá, že užívá-li spoluvlastník **bez právního důvodu** věc, jež se nachází ve spoluvlastnictví, **nad rámec svého spoluvlastnického podílu**, pak se jedná o bezdůvodné obohacení a spoluvlastník je povinen vydat to, oč se takovým jednáním obohatil, ostatním spoluvlastníkům.[7] Z uvedeného vyplývají 2 podstatné náležitosti, které je třeba kumulativně naplnit, aby se jednalo o bezdůvodné obohacení:

- 1. Spoluvlastník věc užívá nad rámec svého spoluvlastnického podílu a
- 2. spoluvlastník tak činí bez právního důvodu.

Ad 1)

V případě užívání nad rámec podílu je na začátku důležité vymežit, že podstatou spoluvlastnictví je nárok každého spoluvlastníka užívat věc v rozsahu svého podílu. Přičemž podílem není vymezení části věci, k níž spoluvlastník vykonává vlastnické právo, ale je vyjádřením právního postavení (vnitřního vztahu) spoluvlastníka k ostatním spoluvlastníkům.[8] Toto pojetí podílu se nemění ani v nové právní úpravě spoluvlastnictví, kdy se povaha podílu odráží „V rozsahu, v jakém se spoluvlastník účastní, tj. „podílí“, na výnosech společné věci a nákladech na ni, je rozsahem, v jakém se jeho vůle účastní - tj. „podílí“ - na rozhodnutích týkajících se společné věci.“[9] V případě, že spoluvlastníkovi náleží právo, aby užíval celou věc, pak z tohoto práva nelze ještě dovodit, že ji může bez dalšího užívat nad rámec podílu na úkor ostatních spoluvlastníků.[10] Posouzení, zda v konkrétním případě dochází k užívání nad rámec podílu, je právním posouzením, a vychází z okolností každého případu (skutkových zjištění). K tomuto Nejvyšší soud ČR uvádí, že při hodnocení „Soud musí brát v úvahu všechny okolnosti věci; nestačí např. zjištění, že spoluvlastník užívá část věci o větší výměře, než by mu podle poměru výše podílu náležela, musí se zabývat i kvalitou užívané části (např. společný pozemek tvoří z větší části neúrodná a k jinému účelu nevyužitelná půda, jeho menší část je však vysoce úrodná).“[11]Ve stejném rozhodnutí však soud dodává, že v situaci, kdy spoluvlastník užívá společnou věc sám tj. celou věc, a ostatní spoluvlastníci se v důsledku toho na jejím užívání nemohou podílet, pak je výše zmíněná kvalita jednotlivých částí společné věci bez významu při posuzování, zda se jedná o výkon práva nad rámec podílu. V takových případech se totiž vždy bude jednat o výkon nad rámec svého podílu, a to z důvodu, že spoluvlastník tak užívá věc i v rozsahu podílů ostatních spoluvlastníků, resp. vytvoří jim překážku, která ostatním spoluvlastníkům brání v užívání společné věci.

Ad 2)

Právními důvody, kterými spoluvlastník vyloučí (či omezí) ostatní spoluvlastníky z užívání věci, může být **dohoda** spoluvlastníků, **rozhodnutí soudu** nebo **rozhodnutí spoluvlastníka**. [12] A contr.: pokud spoluvlastník vyloučí ostatní spoluvlastníky z užívání společné věci, nebo jejich právo omezí, aniž by se takové jednání zakládalo na výše zmíněných právních důvodech, jedná se v takovém případě o bezdůvodné obohacení. Z uvedeného tedy plyne, že v situaci, kdy se spoluvlastník užívání společné věci nad rámec svého podílu opírá o právní důvod, pak takovéto jednání je zcela v souladu s právním řádem, a vyloučený spoluvlastník se nemůže domáhat svého nároku žalobou o bezdůvodném obohacení. Žaloba by musela být zamítnuta z důvodu nedostatku věcné legitimace. Jak tedy postupovat v případě, že spoluvlastník užívá věc nad rámec své podílu, avšak činí tak na základě jednoho z výše zmíněných právních důvodů? Odpověď nalezneme v již zmiňovaném rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Cdo 503/2011, viz níže.

Žaloba o náhradě újmy (§1127 o. z.)

Jak už bylo uvedeno výše, nejedná se o bezdůvodné obohacení, pokud spoluvlastník užívá společnou věc na základě některého ze zmíněných právních důvodů. Nicméně, zakládá-li se vyloučení ostatních spoluvlastníků na právním důvodu (a tedy, nelze-li se domáhat práva žalobou z titulu bezdůvodného obohacení, viz výše), **mohou vyloučení spoluvlastníci žádat náhradu újmy**, která jim plyne z nemožnosti realizovat své spoluvlastnické právo. Jedná se o náhradu za omezení (spolu)vlastnického práva. Nárok dle výše zmíněného rozhodnutí soudu vychází z garance práva podílet se na právech a povinnostech na společné věci v rozsahu svého spoluvlastnického podílu (§ 1127 o. z.). Dále lze toto právo také dovodit z čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod,[13] jež zakotvuje, že omezení vlastnického práva je možné pouze na základě zákona a za náhradu.

Na tomto místě je vhodné se zmínit několika informacemi k rozhodnutí spoluvlastníka jako právnímu důvodu omezení či vyloučení ostatních spoluvlastníků, a to z důvodu, že v praxi se lze s tímto jednáním setkat poměrně často. Rozhodnutí spoluvlastníka musí být učiněno. Občanský zákoník ve svém § 1128 upravuje situaci, kdy o běžné správě věci rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů. Do

této běžné správy dle rozhodování soudů[14] patří také zmíněné rozhodnutí spoluvlastníka o vyloučení (omezení) jiných spoluvlastníků z užívání věci. K takovému rozhodnutí tedy **postačí většinový podíl** na hlasovacích právech. Dále je důležité uvést, že rozhodnutí nemusí být učiněno žádným formálním způsobem,[15] může být tedy uskutečněno ústně, dokonce i nevýslovnou (konkludentní) formou. Na druhou stranu limitem je zde povinnost dle § 1128 odst. 2, aby všichni spoluvlastníci byli informováni o potřebě rozhodnout (s výjimkou potřeby okamžitého jednání).



Ondřej Fiala,

student 3. ročníku Právnické fakulty Univerzity Palackého

e-mail: ondrej.fiala01@gmail.com

[1] § 489 o. z.

[2] § 1115 o. z.

[3] Hendrych, D. a kol.: Právnický slovník, 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.

[4] Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 1276 s. – str. 390.

[5] Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. 2. 2001, sp. zn. 25 Cdo 2616/99.

Rozsudek Nejvyššího soudu České ze dne 28. 4. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2624/2003.

Rozsudek Nejvyššího soudu České ze dne 28. 7. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1499/2006.

[6] Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 22. 2. 2006, sp. zn. II. ÚS 471/2005.

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 10. 10. 2007, sp. zn. I. ÚS 385/05.

[7] Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 31 Cdo 503/2011, ze dne 10. 10. 2012.

[8] FIALA, J., HURDÍK, J., KORECKÁ, V. a kol.: Občanský zákoník. Komentář.

[9] Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 1276 s. – str. 445.

[10] Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 4. 7. 2013, sp. zn. 22 Cdo 1645/2013.

[11] Tamtéž

[12] Rozsudek Nejvyššího soudu České Republiky ze dne 10. října 2012, sp. zn. 31 Cdo 503/2011.

[13] Usnesení ČNR č. 2/1993, o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky.

[14] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn.: Cdon 1313/97.

[15] Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 1276 s. – str. 492, stejně tak i Rozhodnutí majoritních spoluvlastníků a náhrada škody in Právní rádce 9/2006, publikováno dne 28. 9. 2006.

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)