

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

## K užívání společné věci nad rámec spoluvlastnického podílu

Spoluvlastnictví je založeno při existenci vlastnických práv více osob (spoluvlastníků) k jedné společné věci. Každý ze spoluvlastníků je oprávněn účastnit se na správě společné věci, přičemž se při rozhodování o společné věci počítají hlasy spoluvlastníků podle velikosti jejich podílů. Podíl je tak vyjádřením míry účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci (§ 1115 a násl. zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku, dále jen „OZ“).



O běžné správě společné věci rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů (§ 1128 odst. 1 OZ). Při aplikaci soudní judikatury k zákonu č. [40/1964](#) Sb., občanskému zákoníku (dále jen „OZ 1964“) za účinnosti OZ je třeba zohlednit, že OZ 1964 rozlišoval pojmy *hospodaření se společnou věcí a důležitá změna společné věci*. OZ se terminologicky částečně navrácí k obecnému zákoníku občanskému (dále jen „OZO“) a používá pojmy *běžná správa společné věci a rozhodování o významných záležitostech* (mimořádná správa). Dosavadní soudní praxe upřednostňovala kvalifikování jednotlivých jednání spíše pod pojem hospodaření se společnou věcí před důležitou změnou společné věci, a to mimo jiné i ohledně nájemních vztahů sjednaných ke společné věci. Naproti tomu OZO rozlišoval povahu jednotlivých nájemních vztahů.[1]

Za hospodaření se společnou věcí ve smyslu ustanovení § 139 odst. 2 OZ 1964, resp. běžnou správu společné věci podle § 1128 odst. 1 OZ, se rozumí také užívání nemovitostí.[2] O užívání společné věci se mohou spoluvlastníci dohodnout, rozhodnout většinou nebo k návrhu některého ze spoluvlastníků rozhodne o této otázce soud. Není tak vyloučeno, aby některý ze spoluvlastníků užíval společnou věc nad rámec jeho spoluvlastnického podílu s tím, že ostatním spoluvlastníkům náleží za toto nadužívání náhrada za omezení jejich spoluvlastnického práva ve výši odpovídající rozsahu jejich újmy. Právo na náhradu je dáno zákonem a vyplývá z práva spoluvlastníka podílet se na užívání společné věci v rozsahu jeho podílu. V uvedeném případě užívá spoluvlastník společnou věc nad rámec svého podílu na základě platného právního důvodu, nemůže tedy tímto užíváním získat bezdůvodné obohacení. Naopak při absenci dohody, rozhodnutí většiny či rozhodnutí soudu o užívání společné věci nad rámec spoluvlastnického podílu některým ze spoluvlastníků se uplatní pravidla o bezdůvodném obohacení: *„Užívá-li spoluvlastník bez právního důvodu (zejména bez rozhodnutí většiny spoluvlastníků nebo bez dohody spoluvlastníků anebo bez rozhodnutí soudu) společnou věc nad rámec svého spoluvlastnického podílu, je povinen vydat to, oč se takovým užíváním obohatil, ostatním spoluvlastníkům podle pravidel o bezdůvodném obohacení (§ 451 a násl. obč. zák.).“*[3]

### Dohoda spoluvlastníků

Dohoda spoluvlastníků o užívání společné věci je bezformálním právním jednáním. Dohoda nemusí být písemná, ani pokud se jí upravuje užívání nemovité věci. Dohoda může být uzavřena ústně nebo i konkludentně. Spoluvlastníci jsou dohodou vázáni do té doby, dokud nedojde ke změně poměrů nebo uzavření dohody nové všemi spoluvlastníky, která by nahrazovala dohodu původní. Za podstatnou změnu poměrů lze považovat situaci, kdy by při existenci určitých objektivních a subjektivních okolností bylo možné důvodně předpokládat, že by za těchto okolností došlo mezi spoluvlastníky k jiné dohodě o užívání společné věci. Za podstatnou změnu okolností nelze však považovat změnu v osobě jednoho ze spoluvlastníků. Tato změna nemá sama o sobě bez dalšího vliv na platnost a vázanost původní dohody spoluvlastníků o užívání společné věci. „Práva a povinnosti z dohody podílových spoluvlastníků o užívání společné věci nezanikají smrtí osob z této dohody zavázaných nebo oprávněných.“ (stanovisko bývalého Nejvyššího soudu ČSSR ze dne 12. 10. 1972, sp. zn. Cpjf 78/72, publikované ve Sborníku Nejvyššího soudu ČSSR, Nejvyššího soudu ČR a Nejvyššího soudu SSR č. IV, Praha 1987).[4]

Pro úplnost dodáváme, že od dohody spoluvlastníků o užívání společné věci (běžné správy společné věci) je třeba odlišit dohodu spoluvlastníků o správě nemovité věci ve smyslu ustanovení § 1138 OZ. Touto dohodou se spoluvlastníci mohou odchýlit od zákonného režimu správy společné věci, přičemž se vyžaduje uzavření dohody ve formě veřejné listiny přijaté všemi spoluvlastníky. Tímto se liší od faktického výkonu správy podle § 1128 OZ. Dohoda se následně založí do sbírky listin u orgánu, u něhož je nemovitá věc zapsána ve veřejném seznamu, a to za účelem ochrany třetích osob.[5]

## **Rozhodování většiny**

Nedohodnou-li se spoluvlastníci o užívání společné věci, lze o tuto otázku upravit rozhodnutím spoluvlastníků přijatým většinou hlasů počítanou podle velikosti podílů (§ 1128 odst. 1 ve spojení s § 1126 odst. 2 OZ). Při rozhodování o společné věci není však většinový spoluvlastník oprávněn přijímat rozhodnutí svévolně, tedy aniž by byla dodržena níže uvedená pravidla.

Z ustanovení § 1128 odst. 2 OZ vyplývá předně informativní povinnost vůči ostatním spoluvlastníkům, tedy pravidlo, že všichni spoluvlastníci musí být vyrozuměni o potřebě rozhodnout o běžné správě (užívání) společné věci. V opačném případě by předmětné rozhodnutí nemělo vůči spoluvlastníkům, kteří nebyli vyrozuměni, právní účinky. Uvedené se neuplatní při rozhodování o záležitostech, které vyžadují okamžité jednání. Rozhodnutí o neodkladné záležitosti má právní účinky i vůči nevyrozuměným spoluvlastníkům, avšak tito mají právo navrhnout soudu, aby určil, že rozhodnutí o neodkladné záležitosti nemá vůči nim právní účinky, nelze-li po nich spravedlivě požadovat, aby takové rozhodnutí snášeli. K uplatnění tohoto práva přísluší dotčeným spoluvlastníkům prekluzivní lhůta třiceti dnů od přijetí rozhodnutí, popř. ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděli nebo dozvědět mohli (§ 1128 odst. 3 OZ).

Ustanovení § 1128 odst. 2 OZ je ustanovením zcela novým. Uvedené zásady byly soudní judikaturou dovozeny již za účinnosti zákona OZ 1964, avšak s tím rozdílem, že byly stanoveny odlišné právní následky porušení zásad pro přijímání rozhodnutí, a to ve formě neplatnosti přijatého rozhodnutí. Zde je možno odkázat například na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 277/2005 ze dne 4. 8. 2005, ve kterém Nejvyšší soud dospěl k závěru, že menšinovému spoluvlastníkovi musí být hospodářský záměr ostatními spoluvlastníky předestřen, aby se k němu mohl vyjádřit a případně zvážit možnost zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. „Pokud by menšinovému spoluvlastníku vůbec nebyla dána možnost vyjádřit se k zamýšlené změně v hospodaření se společnou věcí, pak i za situace, kdy s takovou změnou souhlasí většina spoluvlastníků, počítaná podle velikosti podílů, nejde o rozhodnutí většiny ve smyslu § 139 odst. 2 ObčZ. V takovém případě jde z hlediska hospodaření spoluvlastníků se společnou věcí o neplatný právní úkon.“[6]

Rozhodnutí spoluvlastníků přijaté většinou za zákonem stanovených podmínek odráží tzv. princip majorizace, tedy že přehlasovaný spoluvlastník se musí rozhodnutí většiny podřídít. Princip majorizace však nelze vykládat jako neomezenou moc většinového spoluvlastníka nakládat se společnou věcí. „Majorizaci lze respektovat pouze v případech, v nichž není výsledek v extrémním nesouladu s principy spravedlnosti a neporušuje základní práva menšinových spoluvlastníků. Nelze připustit, aby hospodaření probíhalo způsobem, který vůbec nerespektuje oprávněné zájmy menšinového spoluvlastníka a tím popírá samu podstatu a smysl jeho základního práva.“[7] V předmětném nálezu Ústavní soud dovodil, že výkon žádného práva, většinového spoluvlastníka při rozhodování o nakládání se společnou věcí nevyjímá, nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Bude-li většinový spoluvlastník zneužívat při rozhodování o hospodaření se společnou věcí své právo, ať již ve svůj prospěch, například tím, že rozhodne o užívání společné věci výlučně svojí osobou, nebo ve prospěch třetí osoby, například uzavřením nájemní smlouvy na společnou věc se sjednáním neúměrně nízkého nájemného, dojde tímto k zásahu do samotné podstaty vlastnického práva menšinového spoluvlastníka, a většinový spoluvlastník se vystavuje riziku vzniku závazku k náhradě škody podle ustanovení § 2909 OZ. Dle tohoto ustanovení platí, že „Škůdce, který poškozenému způsobí škodu úmyslným porušením dobrých mravů, je povinen ji nahradit; vykonával-li však své právo, je škůdce povinen škodu nahradit, jen sledoval-li jako hlavní účel poškození jiného.“

V této souvislosti je třeba dodat, že předmětem rozhodnutí většinového spoluvlastníka o užívání společné věci nemůže být proti vůli menšinového spoluvlastníka vyloučení práva na náhradu za užívání společné věci nad rámec spoluvlastnického podílu většinového spoluvlastníka tímto spoluvlastníkem.[8]

Co se týká rozhodnutí spoluvlastníků o uzavření nájemní smlouvy k užívání společné věci třetí osobou, je dle našeho názoru třeba vždy posoudit obsah jednotlivé nájemní smlouvy a intenzitu omezení spoluvlastnického práva všech spoluvlastníků a následně na základě takto zjištěných skutečností určit, zda se jedná o rozhodnutí spoluvlastníků v rámci běžné nebo mimořádné správy a s tím související určení, zda k přijetí rozhodnutí postačí většina hlasů (§ 1128 odst. 2 OZ) nebo dvoutřetinová většina (§ 1129 odst. 1 OZ). Tento výklad by se přikláněl k výkladu za účinnosti OZO, jak uvedeno výše. V této souvislosti je třeba zohlednit i znění ustanovení § 1132 OZ, které by se dle našeho názoru mělo aplikovat na rozhodování o uzavření nájemní smlouvy k užívání společné věci třetí osobou na dobu delší deseti let. K přijetí rozhodnutí o takovémto užívání společné věci by bylo třeba souhlasu všech spoluvlastníků. Pokud by byla nájemní smlouva uzavřena v rámci běžné správy lze odkázat na dosavadní soudní judikaturu, podle které platí, že uzavře-li jeden ze spoluvlastníků bez souhlasu druhého spoluvlastníka smlouvu, na základě které přenechal do užívání společnou věc třetí osobě, ať již za úplatu nebo bezúplatně, není spoluvlastník, který nedal k užívání společné věci souhlas, oprávněn požadovat vydání bezdůvodného obohacení po třetí osobě, ale pouze po druhém spoluvlastníkovi, a to v rozsahu, v jakém nadužíval svůj spoluvlastnický podíl.[9]

Spoluvlastník nadužívající společnou věc není povinen poskytnout ostatním spoluvlastníkům náhradu za užívání společné věci nad rámec svého spoluvlastnického podílu, pokud prokáže existenci smlouvy o bezúplatném užívání společné věci.[10] Dále není spoluvlastník užívající společnou věc nad rámec svého spoluvlastnického podílu povinen vydat dotčenému spoluvlastníkovi bezdůvodné obohacení za toto nadužívání, pokud dotčený spoluvlastník pouze nerealizoval svá vlastnická práva, přičemž neexistovala žádná překážka, která by mu v tom bránila. V tomto ohledu nemůže nadužívání spoluvlastnického podílu jedním ze spoluvlastníků vést ke vzniku bezdůvodného obohacení na jeho straně.[11]

Pro úplnost je třeba dodat, že ustanovení § 1130 OZ upravuje právo přehlasovaného spoluvlastníka, jemuž rozhodnutí hrozí těžkou újmou, zejména neúměrným omezením v užívání společné věci nebo vznikem povinnosti zřejmě nepoměrné k hodnotě jeho podílu. V takovém případě může přehlasovaný

spoluvlastník soudu navrhnout, aby toto rozhodnutí zrušil, přičemž platí obdobně § 1128 odst. 3 OZ. Není však zcela zřejmé, zda se dané ustanovení aplikuje jen na rozhodování o významných záležitostech (mimořádná správa) nebo také na rozhodování o správě běžné. Pokud zákonodárce výslovně v příkladném výčtu těžké újmy obsaženém v předmětném ustanovení uvádí také neúměrné omezení v užívání společné věci, domníváme se, že by aplikace daného ustanovení neměla být automaticky vykládána pouze ve prospěch mimořádné správy, ale mělo by být uvažováno o jeho použití i v mezích běžné správy při zohlednění konkrétních okolností daného rozhodnutí, jelikož i v tomto směru může být menšinový spoluvlastník rozhodnutí většinového spoluvlastníka znevýhodněn, může mu hrozit těžká újma. Byl-li výše Ústavním soudem učiněn závěr o souladnosti rozhodnutí spoluvlastníků ve vztahu k dobrým mravům, domníváme se, že lze dané ustanovení chápat jako ochranu menšinových spoluvlastníků před pro ně většinovým spoluvlastníkem přijatým znevýhodňujícím rozhodnutím, které nemusí dosahovat intenzity porušení dobrých mravů. Oproti ustanovení § 1128 odst. 2 OZ týkající se pouze běžné správy, podle kterého se spoluvlastník opominutý při rozhodování může domáhat pouze určení, že rozhodnutí nemá vůči němu právní účinky, je tedy následek předpokládáný ustanovením § 1130 OZ ve formě zrušení rozhodnutí podstatně citelnější.



**Mgr. Jan Lipavský,**  
advokát



**Mgr. Erika Horníčková,**  
advokátní koncipientka

[PPS advokáti s.r.o.](#)

Velké náměstí 135/19  
500 02 Hradec Králové

Tel.: +420 495 512 831-2

Fax: +420 495 512 838

e-mail: [pps@ppsadvokati.cz](mailto:pps@ppsadvokati.cz)

- [1] KRÁLÍK, M. In SPÁČIL, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 489 - 492.
- [2] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 626/2007 ze dne 19. 2. 2008.
- [3] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 503/2011 ze dne 10. 10. 2012.
- [4] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4455/2008 ze dne 31. 3. 2011.
- [5] KRÁLÍK, M. In SPÁČIL, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 532.
- [6] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 626/2007 ze dne 19. 2. 2008.
- [7] Nález Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 1735/07 ze dne 21. 10. 2008.
- [8] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1499/2006 ze dne 28. 8. 2007.
- [9] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 4894/2007 ze dne 3. 12. 2009.
- [10] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 778/2005 ze dne 24. 1. 2007.
- [11] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 725/2008 ze dne 7. 1. 2009.

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

## 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](#)