

7. 12. 2012

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

## Nadměrné užívání spoluvlastnického podílu

K nejproblematictějšímu uspořádání právních vztahů patří v praxi podílové spoluvlastnictví k movitým či nemovitým věcem. Původně harmonická struktura spoluvlastníků může být časem narušena řadou různých okolností. Mezi jednu z nich patří i to, když jeden ze spoluvlastníků užívá věc nad rozsah svého podílu, aniž by se na takovém užívání dohodl s ostatními spoluvlastníky. Ne nadarmo k této otázce existuje podrobná judikatura nejvyšších tuzemských soudních instancí. Poslední příspěvek si k tomuto tématu přichystal velký senát Nejvyššího soudu ČR, který se v říjnu 2012 sešel, aby se zabýval otázkou přiznání a kvalifikace náhrady za nadměrné užívání spoluvlastnického podílu.



### Užívání společné věci

Je-li věc v podílovém spoluvlastnictví více vlastníků, má zásadně každý právo užívat věc celou. Toto právo je limitováno velikostí podílu konkrétního spoluvlastníka na společné věci, když podle ustanovení § 137 odst. 1 občanského zákoníku podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci.

Praktické řešení závisí většinou na dohodě spoluvlastníků. Mohou se samozřejmě dohodnout, že si věc (je-li to možné) „reálně rozdělí“, např. bude každý užívat adekvátně hodnotnou část věci (nikoliv pouze adekvátně velkou, protože velikost je pouze jedním z aspektů hodnoty věci [1]), nebo že každý z nich bude po určitý dohodnutý časový úsek užívat věc celou.

**Otázkou, pro kterou v současném občanském zákoníku výslovné řešení chybí, však je, co dělat za situace, kdy některý ze spoluvlastníků bez dohody s ostatními spoluvlastníky užívá společnou věc nad míru odpovídající jeho podílu.**

### Řešení spočívá v bezdůvodném obohacení

Judikatura soudů se klonila k řešení takového vztahu za pomoci ustanovení § 451 a násl. občanského zákoníku o bezdůvodném obohacení. [2] Jinými slovy spoluvlastník, který věc nadužívá, se vlastně bez právního důvodu (leďa by se s ostatními spoluvlastníky dohodl) obohacuje na úkor ostatních spoluvlastníků, kteří věc v rozsahu odpovídajícím jejich podílům užívat nemohou. Ve vztahu z bezdůvodného obohacení jsou pak spoluvlastník nadměrně užívající věc a ti z ostatních spoluvlastníků, kteří v důsledku jeho jednání nemohou věc užívat v rozsahu svého podílu (není vyloučeno, že půjde o všechny zbývající spoluvlastníky).

Tento ustálený výklad však zamlžil Ústavní soud v nálezu ze dne 22. února 2006, sp. zn. II. ÚS 471/2005, když uvedl, že „*pokud se podílový spoluvlastník domáhá náhrady vůči druhému podílovému spoluvlastníku z důvodu, že užívá společnou věc nad rámec svého podílu bez dohody s ním, nejde o bezdůvodné obohacení, ale o nárok, který se opírá o § 137 odst. 1*“ občanského zákoníku [3], podle nějž podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci.

Některé obecné soudy začaly posléze vykládat právo v obdobných věcech tak, že podřazení těchto vztahů pod právní normy o bezdůvodném obohacení je vyloučeno, a pokud se žalobce domáhá vydání bezdůvodného obohacení, nemůže být s žalobou úspěšný. Tím paradoxně docházelo k situaci, kdy obecné soudy, vedeny názorem strážce ústavnosti, odmítaly vyhovět relativně jednoznačným nárokům jen proto, že žalobce nabídl v žalobě jejich špatnou právní kvalifikaci, v souvislosti s tím nevylichčil dostatečně skutková tvrzení a nepodložil je adekvátními důkazy.

**S nevyhovující nejistotou se nakonec vypořádal až Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 10. října 2012, sp. zn. 31 Cdo 503/2011. Nejvyšší soud zde uvedl, že „užívá-li spoluvlastník bez právního důvodu (...) společnou věc nad rámec svého spoluvlastnického podílu, je povinen vydat to, oč se takovým užíváním obohatil, ostatním spoluvlastníkům podle pravidel o vydání bezdůvodného obohacení (§ 451 a násl. obč. zák.)“.**

Ve snaze překlenout sporný názor Ústavního soudu pak Nejvyšší soud uvedl, že náleží Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 471/05 „*neodpírá spoluvlastníkovi právo na náhradu za užívání předmětu podílového spoluvlastnictví spoluvlastníkem nad rámec jeho podílu na společné věci; pouze ji opírá o ustanovení § 137 odst. 1 obč. zák. i tam, kde mezi podílovými spoluvlastníky nedojde k dohodě o hospodaření se společnou věcí.*“

## **Závěr**

Argumenty Nejvyššího soudu v jeho posledně citovaném rozhodnutí lze mít za přesvědčivé a měly by být schopné překlenout též rozdíly v dosavadní judikatuře této soudní instance a Ústavního soudu. Nejvyšší soud totiž mimo jiné uvádí hlavní argument: „**To, že spoluvlastník je (v rámci svého podílu) oprávněn užívat celou věc, ještě neznamená, že ji může „bez dalšího“ užívat nad rámec podílu na úkor ostatních spoluvlastníků.**“

Klíčové závěry Nejvyššího soudu lze tedy shrnout tak, že **užívání věci nad míru spoluvlastnického podílu bez náhrady je nepřípustným omezením vlastnického práva**, které má základ v čl. 11 odst. 4 LZPS a § 137 odst. 1 občanského zákoníku. **Za každé nepřípustné omezení vlastnického práva přitom náleží poškozenému náhrada. Protože v této konkrétní věci náhrada žádným zvláštním předpisem upravena není** a protože skutkovou podstatu lze podřadit pod užívání věci bez právního důvodu, **použijí se ustanovení povahou nejbližší, tedy ustanovení o bezdůvodném obohacení.**



**Mgr. Michal Vrajík**

[DVOŘÁK & SPOL., advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Oasis Florenc  
Pobřežní 12  
186 00 Praha 8

Tel.: +420 255 706 500  
Fax: +420 255 706 550  
e-mail: [office@akds.cz](mailto:office@akds.cz)

-----  
[1] Typicky u zemědělských pozemků může hrát roli též úrodnost, dostupnost, poloha atd.  
[2] Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. dubna 2004, sp. zn. 22 Cdo 2624/2003, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. srpna 2009, sp. zn. 28 Cdo 75/2009, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. června 2010, sp. zn. 28 Cdo 2021/2010.  
[3] K obdobným závěrům dospěl Ústavní soud též v nálezu ze dne 10. března 2011, sp. zn. II. ÚS 2919/10.

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

## **Další články:**

- [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](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)