

3. 12. 2018

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

Obrana spoluvlastníka proti rušení jeho práva užívat společnou věc, je-li rušitelem jiný spoluvlastník

Podle ust. § 1117 občanského zákoníku má každý spoluvlastník právo k celé věci. Toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka. Otázka jakou právní cestou se může jeden spoluvlastník bránit proti rušení jeho práva užívat společnou věc za situace, kdy jeho právo ruší jiný spoluvlastník, nebyla donedávna v současné judikatuře dostatečným a jednoznačným způsobem zodpovězena.



Vlastník se může dle ust. § 1042 domáhat podáním negatorní žaloby ochrany proti každému, kdo neprávem do jeho vlastnického práva zasahuje nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje. Co se týče podílového spoluvlastnictví je možno uvést, že užívání společné věci náleží pojmově pod její správu a participace spoluvlastníků na užívání společné věci je ovládána principem majorizace. Případná korekce rozhodnutí většinového spoluvlastníka se pak může uskutečnit prostřednictvím rozhodnutí soudu podle hlediska slušného uvážení ve smyslu § 1139 odst. 1 občanského zákoníku. Shodné oprávnění soudu se uplatní i tehdy, pokud se při rozhodování o správě společné věci nedosáhne většiny (§ 1139 odst. 2 občanského zákoníku). V jakém případě se při sporu mezi spoluvlastníky o užívání společné věci jedná o spor ze správy společné věci (§ 1139 občanského zákoníku) a kdy je tento spor možno řešit prostřednictvím negatorní žaloby (§ 1042 občanského zákoníku) bylo nastíněno rozhodnutím Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.1.2018, sp. zn. 22 Cdo 4995/2017, jak tento bude níže podrobněji rozveden.

Účastníci uvedeného sporu byli podílovými spoluvlastníky nemovitých věcí v rozsahu každý id. 1/2, a to pozemku včetně stavby - rodinného domu, a obklopujícího pozemku. Předmětné nemovité věci byly užívány ze strany obou spoluvlastníků. V přízemí rodinného domu se nacházely dvě garáže, z nichž jedna byla užívána žalobcem a druhá žalovaným. K rodinnému domu a tedy i ke garážím vedla jediná příjezdová cesta. Tato představovala jedinou možnost jak se s motorovým vozidlem dostat ke garáži. Žalovaný odstavil na příjezdovou cestu na pozemek traktor, který podle tvrzení žalobce znemožňoval bezpečný příjezd vozidlem na pozemek a umístění vozidla do garáže. Žalobce během sporu setrval na tom, že žalovaný tím, že umístil traktor (event. parkuje další vozidla) na přístupové cestě ke garáži, kterou užívá žalobce, jej ruší ve výkonu jeho spoluvlastnického práva, neboť mu brání v příjezdu do garáže.

Soud prvního stupně žalobě v plném rozsahu vyhověl a rozsudkem uložil žalovanému povinnost „zdržet se jakéhokoliv jednání, kterým by znemožnil či jakkoli ztížil příjezd a odjezd motorových

vozidel k pozemku, budově a garáži.“

Odvolací soud následně změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl. Konstatoval, že způsob užívání pozemku spoluvlastníky představuje otázkou správy společné věci, přičemž mezi účastníky - spoluvlastníky nebyla v minulosti uzavřena žádná dohoda o užívání pozemku. Dle odvolacího soudu se tak jedná o spor o způsob užívání pozemku spoluvlastníky, který však nelze řešit negatorní žalobou (§ 1042 občanský zákoník). Spoluvlastnictví takového pozemku nezahrnuje právo spoluvlastníka užívat jej pro jízdu, parkování apod. osobním motorovým vozidlem. Žalobce se tak domáhá uspořádání poměrů, což je nepřijatelné a předčasné, protože uspořádání poměrů by se mělo prvotně dít konstitutivním rozhodnutím soudu ve smyslu § 1139 odst. 2 občanského zákoníku, jímž bude nahrazen projev vůle žalovaného, který nesouhlasí s určitým uspořádáním vzájemných vztahů (zde s umístěním traktoru na části společného pozemku). Teprve v případě, že žalovaný bude porušovat povinnosti založené mu tímto rozhodnutím, může se domáhat, aby mu byla uložena povinnost zdržet se rušení spoluvlastníka prostřednictvím negatorní žaloby.

Nejvyšší soud na základě podaného dovolání žalobce rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k projednání, kdy v rozsudku ze dne 26. 1. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3523/2015, Nejvyšší soud na základě podaného dovolání konstatoval: *„Řešení otázky, kdy spoluvlastníkovi, jehož právo ruší jiný spoluvlastník, náleží negatorní žaloba a kdy se má domáhat uspořádání poměrů mezi účastníky (§ 1139 ObčZ), záleží na individuálním posouzení konkrétní věci. V zásadě platí, že spor o způsob užívání věci je sporem z její správy (§ 1126 a násl. ObčZ); ruší-li však spoluvlastník užíváním věci právo jiného spoluvlastníka, aby v rámci jeho podílu užíval společnou věc, aniž by způsob užívání věci byl upraven právním jednáním nebo rozhodnutím soudu, může se rušený bránit i negatorní žalobou (§ 1042 ObčZ).“*

Z uvedeného se dle Nejvyššího soudu především podává, že při řešení otázky, kdy spoluvlastníkovi náleží negatorní žaloba a kdy se má domáhat uspořádání poměrů mezi spoluvlastníky (§ 1139 občanského zákoníku), bude vždy o individuální posouzení konkrétní věci. V zásadě platí, že spor o způsob užívání věci je sporem z její správy (§ 1126 a násl. občanského zákoníku). Ruší-li však jeden spoluvlastník užíváním společné věci právo jiného spoluvlastníka, aby v rámci jeho podílu užíval společnou věc, aniž by způsob užívání věci byl upraven právním jednáním nebo rozhodnutím soudu, může se rušený bránit i negatorní žalobou (§ 1042 občanského zákoníku). V některých případech se oba uvedené nároky prolínají (jde o období jednočinného souběhu v trestním právu). Tak pokud např. jeden spoluvlastník trvale parkuje vozidla na stejném místě a druhý spoluvlastník s tím nesouhlasí, neboť má za to, že toto místo je třeba využít jinak, nebo protože chce na něm parkovat sám, půjde o spor o správu společné věci. Jestliže však takto zaparkované vozidlo též soustavně brání druhému spoluvlastníkovi v příjezdu do garáže, jde současně o rušení jeho práva, proti kterému se lze bránit negatorní žalobou. V takovém případě spoluvlastník nežádá úpravu správy (užívání) společné věci, požaduje jen, aby mu druhý nebránil v příjezdu. Jeho právo přijíždět do garáže, pokud jízdou nějak závažně neruší právo dalšího spoluvlastníka, vyplývá přímo ze zákona. Jedná se o právo věc v mezích spoluvlastnického podílu užívat. Může být omezeno jen další právní skutečností - např. rozhodnutím většiny spoluvlastníků nebo rozhodnutím soudu.

V dané věci žalobce tvrdil, že mu žalovaný tím, že na společnou cestu staví traktor a další motorová vozidla, brání v průjezdu a v užívání garáže. Šlo tedy o poskytnutí ochrany proti žalovanému, který podle žalobního tvrzení jeho spoluvlastnické právo ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje. Nejvyšší soud v tomto směru naznačil, že je vždy nutno se zabývat otázkou, zda jednání žalovaného lze kvalifikovat jako rušení práva žalobce užívat v rámci spoluvlastnického podílu společnou věc, a podle výsledku tohoto posouzení o věci rozhodnout. Postup soudu v tom směru, že žalobce se měl nejprve domáhat úpravy hospodaření se společnou věcí a teprve poté, kdy by žalovaný povinnosti z tohoto rozhodnutí plynoucí neplnil, se mohl bránit proti neoprávněným zásahům, představuje postup v

rozporu s judikaturou dovolacího soudu a spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

Ze specifikovaného rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR vyplývá, že nelze obecně pro každý případ říci, kdy spoluvlastníkovi náleží k ochraně jeho spoluvlastnického práva negatorní žaloba či zda se jedná o spor ze správy společné věci, když jednotlivé nároky se ne zřídka prolínají. Rozhodné vždy budou skutkové okolnosti každého případu a jejich individuální posouzení. Pokud nebudou mezi spoluvlastníky uspořádány poměry týkající se správy společné věci bude nutno na posouzení, zda se jedná o spor ze správy společné věci či se rušený spoluvlastník má domáhat ochrany prostřednictvím negatorní žaloby, klást jen ty nejvyšší nároky. Vzhledem k prolínání jednotlivých nároků se rozpoznání, zda se rušený spoluvlastník nedomáhá uspořádání poměrů, jeví na první pohled jako značně komplikované. Jednoznačnější situace se však jeví ve chvíli, kdy mezi spoluvlastníky bude uzavřena dohoda o způsobu užívání společné věci či o tomto bude konstitutivně rozhodnuto soudem. V této souvislosti si lze představit, že když ze strany jednoho spoluvlastníka nebude respektováno uspořádání poměrů týkající se správy společné věci, ať již založené dohodou spoluvlastníků či rozhodnutím soudu, bude tento spoluvlastník svým jednáním nemajícím oporu v platném rozhodnutí spoluvlastníků neoprávněně zasahovat do spoluvlastnického práva jiného spoluvlastníka. Ze strany jednoho spoluvlastníka bude totiž v tomto případě neoprávněně zasahováno do společné věci a rušený spoluvlastník se nebude domáhat uspořádání poměrů týkajících se správy společné věci (poměry správy společné věci již upraveny jsou a rušící spoluvlastník jedná v rozporu s nimi), nicméně tento se v situaci, kdy již došlo k zásahu do společné věci bude jen domáhat odstranění důsledků takového zásahu. Došlo-li již tedy k zásahu do společné věci, rušený spoluvlastník se bude domáhat ochrany svého spoluvlastnického práva a to právě prostřednictvím negatorní žaloby (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.1.2018, sp. zn. 22 Cdo 3523/2015).

Mgr. Lucie Hrubá

[Advokátní kancelář Brož & Sokol & Novák s.r.o.](#)

Sokolská třída 60
120 00 Praha 2

Tel.: +420 224 941 946
Fax: +420 224 941 940
e-mail: advokati@akbsn.eu



© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)

- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel x společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)