

21. 3. 2007

ID: 46912

Užívání společné věci a bezdůvodné obohacení

Spoluvlastník, který společnou nemovitost užívá nad rámec svého spoluvlastnického podílu, nemusí ostatním spoluvlastníkům poskytovat peněžitou náhradu (ekonomickou protihodnotu užívání) pouze tehdy, prokáže-li existenci smlouvy o bezúplatném užívání společné nemovitosti. Neprokáže-li, že je oprávněn společnou nemovitost užívat nad rámec svého spoluvlastnického podílu bezúplatně, vzniká mu bezdůvodné obohacení, za které musí ostatním spoluvlastníkům poskytnout peněžitou náhradu jako ekonomickou protihodnotu toho, co nemůže být vráceno.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 33 Odo 778/2005, ze dne 24.1.2007)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce J. F., zastoupeného advokátkou, proti žalovanému J. R., o zaplacení 135.000,- Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Mladé Boleslavi pod sp. zn. 8 C 68/2004, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 11. ledna 2005, č. j. 23 Co 540/2004-76, tak, že rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 11. ledna 2005, č. j. 23 Co 540/2004-76, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Žalobce se žalobou v konečném znění domáhal po žalovaném zaplacení 140.000,- Kč s příslušenstvím. Uváděl, že o tuto částku se žalovaný na jeho úkor bezdůvodně obohatil, neboť užívá společné nemovitosti účastníků nad rozsah svého spoluvlastnického podílu a odmítá mu hradit měsíčně částku 5.000,- Kč představující polovinu nájemného, které je v místě obvyklé.

Okresní soud v Mladé Boleslavi rozsudkem ze dne 16. srpna 2004, č. j. 8 C 68/2004-49, uznal žalovaného povinným zaplatit žalobci do 3 dnů od právní moci rozsudku částku 135.000,- Kč se zde specifikovaným příslušenstvím, žalobu o zaplacení dalších 5.000,- Kč s 2 % úrokem z prodlení od 23. 12. 2003 do zaplacení zamítl a rozhodl o nákladech řízení.

K odvolání žalovaného Krajský soud v Praze rozsudkem ze dne 11. ledna 2005, č. j. 23 Co 540/2004-76, rozsudek soudu prvního stupně v napadeném vyhovujícím výroku změnil tak, že se žaloba o zaplacení 135.000,- Kč s příslušenstvím zamítá. Současně rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Stejně jako soud prvního stupně vyšel z relevantních zjištění, že účastníci jsou podílovými spoluvlastníky domu čp. 117 a stavební parcely č. 16/2 v S. H., a to každý jednou ideální polovinou. Nemovitosti užívá výlučně žalovaný se svou současnou rodinou. Dům čp. 117 je starší venkovské stavení z roku 1920 a sestává ze dvou podlaží. V prvním nadzemní podlaží se nachází kuchyně, dva pokoje, spíž, veranda a chodba, v podkroví jsou tři pokoje, sociální zařízení, chodba, půda a sklad. Součástí domu je dále garáž, tři chlévy, kotelna a vodárna. Vnitřní části domu byly v roce 1995 rekonstruovány. Pozemek je využíván jako předzahrádka, dvůr a zelinářská zahrada bez ovocných stromů. Dopisem z 28. 11. 2003 vyzval žalobce žalovaného k vydání bezdůvodného obohacení spočívajícího v tom, že od července 2001 žalovaný společné nemovitosti výhradně užívá a neposkytuje žalobci žádnou finanční protihodnotu. Podle vyjádření různých realitních kanceláří působících v okrese M. B. lze za užívání obdobných nemovitostí v daném místě a čase požadovat přibližně 10.000,- Kč měsíčně. Zatímco soud prvního stupně na podkladě takto zjištěného skutkového stavu věci uzavřel, že užíváním společných nemovitostí nad rámec svého spoluvlastnického podílu se žalovaný na úkor žalobce bezdůvodně obohatil a je povinen mu toto obohacení podle § 451 odst. 1 obč. zák. vydat ve formě peněžité náhrady (§ 458 odst. 1 obč. zák.), odvolací soud shledal žalobu „předčasnou“, resp. nedůvodnou. S poukazem na judikaturu Nejvyššího soudu České republiky dovodil, že požaduje-li žalobce (podílový spoluvlastník) po žalovaném (podílovém spoluvlastníku) peněžité plnění za užívání společných nemovitostí, musí prokázat, že s žalovaným uzavřel smlouvu o úplatném užívání těchto nemovitostí, kterou žalovaný neplní či porušuje. Požadavku na vydání bezdůvodného obohacení rovněž musí předcházet dohoda podílových spoluvlastníků o způsobu užívání společné věci, jinak je žaloba

předčasná. Odkaz žalobce na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 22. 2. 2001, sp. zn. 25 Cdo 2616/99, shledal odvolací soud nepřiléhavým mimo jiné s tím, že dovolací soud „tehdy vycházel ze zjištění, že účastníci neuzavřeli smlouvu o bezúplatném užívání společných nemovitostí jedním ze spoluvlastníků“.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, v němž vytýká odvolacímu soudu nesprávné právní posouzení věci. Namítá, že ze žádného ustanovení zákona nevyplývá povinnost spoluvlastníka uzavřít dohodu o hospodaření se společnou věcí, ani povinnost domáhat se úpravy hospodaření rozhodnutím soudu. Připomíná, že z jeho výpovědi navíc vyplynulo, že dohoda o užívání společných nemovitostí není reálná právě pro postoj žalovaného. Je přesvědčen, že je omezován ve výkonu svého vlastnického práva, konkrétně práva věc užívat v rozsahu svého spoluvlastnického podílu, a že má právo požadovat po žalovaném, který společnou věc výlučně užívá, aby mu vydal to, oč se na jeho úkor bezdůvodně obohatil, resp. aby mu poskytl peněžitou náhradu za to, co již nemůže být vráceno. Připomíná, že se nedomáhal plnění ze smluvního vztahu se žalovaným. Znovu odkazuje na judikaturu Nejvyššího soudu, která obdobou problematiku řeší, a namítá, že rozhodnutí sp. zn. 25 Cdo 2616/99 bylo odvolacím soudem nesprávně interpretováno. Navrhuje, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Vzhledem k datu vydání napadeného rozsudku odvolacího soudu bylo v řízení o dovolání postupováno podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu, ve znění před 1. dubnem 2005 – dále opět jen o. s. ř. (srovnej článek II, bod 3. přechodných ustanovení zákona č. [59/2005](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony).

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno včas k tomu oprávněným subjektem (žalobcem) při splnění zákonné podmínky jeho advokátního zastoupení (§ 240 odst. 1, § 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.) a že je podle § 237 odst. 1 písm. a/ o. s. ř. přípustné, přezkoumal napadený rozsudek podle § 242 odst. 3 o. s. ř.

Žalobce nenamítá, že řízení bylo postiženo vadami uvedenými v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ a § 229 odst. 3 o. s. ř., ani jinou vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a z obsahu spisu nic takového neplyne. Proto se dovolací soud zabýval jen výslovně uplatněným dovolacím důvodem tak, jak jej žalobce v dovolání obsahově vymezil, a shledal dovolání opodstatněným.

Podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. lze dovolání podat z důvodu, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Nesprávným právním posouzením je omyl soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav. O mylnou aplikaci právních předpisů se jedná, jestliže soud použil jiný právní předpis, než který měl správně použít, nebo sice aplikoval správný právní předpis, ale nesprávně jej vyložil, popřípadě ze skutkových zjištění vyvodil nesprávné právní závěry.

V rámci citovaného dovolacího důvodu žalobce zpochybnil závěry odvolacího soudu dovozující, že žaloba je předčasná, neboť účastníci dosud neuzavřeli dohodu o způsobu užívání jejich společné věci, a že požaduje-li žalobce po žalovaném peněžité plnění jako ekonomickou protihodnotu toho, že užíval společné nemovitosti nad rozsah svého spoluvlastnického podílu, aniž za to žalobci cokoli hradil, musí prokázat, že s žalovaným uzavřel smlouvu o úplatném užívání společných nemovitostí, kterou žalovaný neplní, resp. porušuje.

Podle § 137 odst. 1 obč. zák. podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Podle § 139 odst. 2 věta první obč. zák. o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů.

Právo spoluvlastníka na náhradu za to, že neuvžívá společnou věc v rozsahu odpovídajícím jeho spoluvlastnickému podílu, je dáno zákonem - vyplývá z výše citovaného § 137 odst. 1 obč. zák., z práva spoluvlastníka podílet se na užívání společné věci v míře odpovídající jeho podílu. Neumožňují-li existující poměry některému spoluvlastníkovi plnou realizaci tohoto práva, náleží mu za to odpovídající náhrada.

Podle § 451 obč. zák. kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat (odst. 1). Bezdůvodným obohacením je majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu nebo plněním z právního důvodu, který opadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů (odst. 2). Podle § 458 odst. 1 obč. zák. musí být vydáno vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením. Není-li to dobře možné, zejména proto, že obohacení záleželo ve výkonech, musí být poskytnuta peněžité náhrada.

Plnění bez právního důvodu je jednou ze skutkových podstat bezdůvodného obohacení, jejímž důsledkem je povinnost

vydat vše, čeho bylo plněním při absenci právního titulu nabyto. Problémy s vydáním předmětu bezdůvodného obohacení zpravidla nenastávají v případech, kdy plnění bylo poskytnuto ve věcech či penězích, neboť způsob a rozsah plnění, které má být vydáno, je zřejmý. Jiná je situace tam, kde plnění má charakter nehmotný, takže je nelze vydat. Ustanovení § 458 odst. 1 věta druhá obč. zák. výslovně upravuje, že tehdy se poskytuje peněžité náhrada, která musí odpovídat peněžitému ocenění získaného obohacení. V případě, že spoluvlastník neužívá (nemůže užívat) společnou věc v rozsahu odpovídajícím jeho spoluvlastnickému podílu bez toho, že by mezi ním a druhým spoluvlastníkem (ostatními spoluvlastníky) byla uzavřena nájemní či jiná smlouva, spočívá obohacení druhého spoluvlastníka (ostatních spoluvlastníků) v užívání většího rozsahu předmětu spoluvlastnictví (než který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu) bez placení úhrady za užívání tohoto podílu. Vzhledem k tomu, že spoluvlastník, který takto věc užívá nad rozsah svého spoluvlastnického podílu, není schopen takto spotřebované plnění v podobě výkonu práva nájmu vrátit, musí poskytnout peněžitou náhradu jako ekonomickou protihodnotu toho, co nemůže být vydáno.

V posuzované věci ze skutkových zjištění vyplynulo, že v rozhodném období byli účastníci podílovými spoluvlastníky předmětných nemovitostí, a to v rozsahu každý jednou ideální polovinou, a že společně nemovitosti užíval výlučně žalovaný se svou současnou rodinou. Protože z provedeného dokazování nevyplývá, že by mezi účastníky bylo dohodnuto, že žalovaný bude společně nemovitosti užívat nad rámec svého spoluvlastnického podílu bezúplatně, naopak žalobce prokázal, že žalovaného o placení náhrady za užívání opakovaně žádal, je na místě uzavřít, že co do jedné ideální poloviny užíval žalovaný (se svojí rodinou) nemovitosti, aniž v tomto rozsahu poskytoval žalobci finanční protihodnotu, bez právního důvodu (§ 451 odst. 1 obč. zák.), a že tedy na jeho straně za stavu, kdy žalobce neměl možnost nemovitosti užívat (resp. neužíval je), došlo k bezdůvodnému obohacení, které je povinen žalobci vydat způsobem uvedeným v § 458 odst. 1 obč. zák., tj. poskytnutím finanční náhrady. Z hlediska citovaných ustanovení hmotného práva (§ 137 odst. 1, § 451 odst. 1 a § 458 odst. 1 obč. zák.) není proto významné, že žalobce se jiné úpravy užívání nemovitosti nedomáhal, jak nesprávně uzavřel odvolací soud.

Lze rovněž přisvědčit námitce dovolatele, že odvolací soud zcela nesprávně interpretoval rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 22. 2. 2001, sp. zn. 25 Cdo 2616/99, dovedl-li z něho, že chce-li spoluvlastník po spoluvlastníkovi, který společně nemovitosti užívá nad rámec svého spoluvlastnického podílu, požadovat peněžité plnění, musí prokázat, že s ním uzavřel smlouvu o úplatném užívání nemovitosti a že tato smlouva jím není plněna, resp. jím je porušována. Takové závěry Nejvyšší soud v citovaném rozhodnutí neučinil. Naopak uzavřel, že spoluvlastník, který společnou nemovitost užívá nad rámec svého spoluvlastnického podílu, nemusí ostatním spoluvlastníkům poskytovat peněžitou náhradu (ekonomickou protihodnotu užívání) pouze tehdy, prokáže-li existenci smlouvy o bezúplatném užívání společně nemovitosti. Neprokáže-li, že je oprávněn společnou nemovitost užívat nad rámec svého spoluvlastnického podílu bezúplatně, vzniká mu bezdůvodné obohacení, za které musí ostatním spoluvlastníkům poskytnout peněžitou náhradu jako ekonomickou protihodnotu toho, co nemůže být vráceno.

Závěry, které jsou Nejvyššímu soudu s odkazem na jeho shora citované rozhodnutí odvolacím soudem podsouvány a které dovedl odvolací soud v posuzované věci, nemohou obstát. Jestliže by totiž existovala mezi účastníky (spoluvlastníky) platná smlouva o úplatném užívání jejich společných nemovitostí, neměl by žalobce důvodu požadovat vydání bezdůvodného obohacení, nýbrž žaloval by na splnění závazku ze smlouvy. V dané věci je však žalováno z odpovědnosti za bezdůvodné obohacení právě proto, že smlouva o užívání společných nemovitostí účastníky (spoluvlastníky) uzavřena nebyla.

Lze uzavřít, že dovolací důvod vycházející z argumentu nesprávného právního posouzení věci byl dovolatelem uplatněn důvodně; Nejvyšší soud ČR proto rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 věta za středníkem a odst. 3 o. s. ř.). V jeho průběhu bude odvolací soud (s výhradou změny skutkových zjištění) vázán právním názorem, který byl vysloven v tomto rozsudku (§ 243d odst. 1 věta první ve spojení s § 226 odst. 1 o. s. ř.).

© EPRAVO.CZ – Sbírká zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Koupě nemovité věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)

- [Předkupní právo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušeni řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)