



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Jaroslava Chmelíka, Ph.D. a soudců Mgr. Pavla Hradeckého a JUDr. Martina Tomka ve věci

žalobkyně: **Siberian s.r.o.**, IČO 24755052
sídlem Karenova 979/19, 150 00 Praha 5
zastoupená advokátem Mgr. Tomášem Nikšem
sídlem Na Poříčí 1047/26, 110 00 Praha 1

proti

žalovaným: 1/ [REDACTED], narozený dne [REDACTED]
bytem [REDACTED]
2/ [REDACTED], narozená dne [REDACTED]
bytem [REDACTED]
3/ [REDACTED], narozený dne [REDACTED]
bytem [REDACTED]
4/ [REDACTED], narozený dne [REDACTED]
bytem [REDACTED]
5/ [REDACTED], narozená dne [REDACTED]
bytem náměstí [REDACTED]
všichni zastoupeni advokátem Mgr. Janem Koutenským
sídlem Palackého 38, 534 01 Holice

o zaplacení 108 000 Kč s příslušenstvím,
k odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu v Pardubicích ze dne 10. 12. 2025,
č. j. 127 C 15/2024-105,

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED]

takto:

- I. Rozsudek okresního soudu se ve výroku I. v části, která se týká žalovaných 1/ - 4/, a dále ve výrocích II. – V. **zrušuje a věc se v tomto rozsahu vrací** okresnímu soudu k dalšímu řízení.
- II. Rozsudek okresního soudu se ve výroku I. v části, která se týká žalované 5/, a dále ve výroku VI. **potvrzuje**.
- III. Žalobkyně je povinna nahradit žalované 5/ k rukám jejího advokáta náklady odvolacího řízení ve výši 11 875,40 Kč do tří dnů od právní moci tohoto výroku rozsudku.

Odůvodnění:

1. Okresní soud shora označeným rozsudkem zamítl žalobu, kterou žalobkyně žádala po žalovaných 1/ až 5/ zaplacení částky 108 000 Kč s úrokem z prodlení z této částky v zákonné výši 12,75% ročně za dobu od 13. 12. 2024 do zaplacení (výrok I.), a uložil žalobkyni povinnost nahradit každému ze žalovaných k rukám jejich zástupce náklady řízení ve výši 30 583,70 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výroky II. – VI.).
2. V odůvodnění rozsudku okresní soud vysvětlil, že se žalobkyně domáhala po žalovaných společně a nerozdílně zaplacení částky 108 000 Kč s úrokem z prodlení v zákonné výši za dobu od 13. 12. 2024 do zaplacení. Tvrdila, že je spoluvlastnicí pozemku p. č. st. ■■■■, jehož součástí je budova č. ■■■■, pozemku p. č. ■■■■ a pozemku p. č. ■■■■, vše v katastrálním území ■■■■ (dále i „předmětné nemovitosti“), v rozsahu 1/4. Předmětné nemovitosti užívali výlučně žalovaní 1/ až 5/, aniž by žalobkyni do nemovitosti pustili, přestože o to žádala. Žalobkyně proto za období od prosince 2021 do listopadu 2024 požadovala zaplacení částky v celkové výši 108 000 Kč. Nárok odvozovala z obvyklého nájemného za pozemek p. č. st. ■■■■ s domem ve výši 12 000 Kč měsíčně, z něhož požadovala část odpovídající jejímu spoluvlastnickému podílu, tj. 3 000 Kč měsíčně. Tvrdila rovněž, že jí žalovaný 1/ dlouhodobě fakticky bránil v užívání nemovitostí a že veškerá jednání o uspořádání spoluvlastnických vztahů ztroskotala na jeho postoji.
3. Žalovaní s podanou žalobou nesouhlasili a namítali, že žalovaná 5/ se z nemovitosti odstěhovala již k 1. 12. 2021 a v žalovaném období ji vůbec neužívala. Žalovaní 2/ až 4/ užívali nemovitost pouze na základě souhlasu žalovaného 1/, a proto se sami na úkor žalobkyně neobohacovali. Žalovaný 1/nikdy nebránil žalobkyni v užívání předmětných nemovitostí. Žalovaní v předmětném období užívali pouze polovinu předmětných nemovitostí a rozsah jejich užívání nepřesahoval spoluvlastnický podíl žalovaného 1/, který žalobkyni nabízel možnost užívat alespoň část nemovitosti (např. kůlnu). K žádné dohodě však nedošlo.
4. Okresní soud provedl dokazování výsledky žalovaného 1/, jednatele žalobkyně, pana ■■■■ a svědka ■■■■, který je dlouholetým přítelem jednatele žalobkyně a žalobkyni při jednáních s žalovaným 1/ zastupoval. Okresní soud prováděl dokazování i listinnými důkazy, zejména výpisy z Nahlížení do katastru nemovitostí, ze kterých měl prokázáno, že spoluvlastníky předmětných nemovitostí jsou žalovaný 1/ se spoluvlastnickým podílem o velikosti 8/12, žalobkyně se spoluvlastnickým podílem o velikosti 3/12 a paní ■■■■ se spoluvlastnickým podílem o velikosti 1/12. Nájemní smlouvou uzavřenou mezi žalovanou 5/ a panem ■■■■ jako nájemci a společností RS speciální úpravy s.r.o. jako pronajímatelem bylo prokázáno, že žalovaná 5/ měla v období od 1. 12. 2021 do 31. 1. 2025

Shodu s prvopisem potvrzuje ■■■■

k dispozici bytovou jednotku o velikosti 2+kk v městě [REDAKCE] Z Realitního posouzení tržního nájemného pro rok 2023, které zpracoval svědek [REDAKCE] za společnost TK service Skuteč s.r.o., vyplynulo, že cena obvyklého nájmu pozemku p. č. st. [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE] jehož součástí je stavba č. p. [REDAKCE], činí 12 000 Kč. Okresní soud již z důvodu nadbytečnosti neprováděl znalecký posudek na ocenění běžného nájemného předmětných nemovitostí.

5. Při místním šetření uskutečněném dne 10. 7. 2025 soud prvního stupně zjistil, že součástí předmětných nemovitostí je obytný dům, stodola (resp. kůlna) a přístřešek. Levá část domu je obývána a v pravé části domu je vstup na půdu, do sklepa a do místnosti na úrovni země. V kůlně včetně jejího horního patra byly umístěny různé věci. Některé se jevily jako nepoužívané. I v samotném domě byly rozmístěny různé věci, a to i v místnosti na úrovni země a na půdě domu. Vchod do sklepa byl zatarasen věcmi. Část prostor nebyla podle soudu prvního stupně fakticky užívána a část pozemku za plotem nevyužíval nikdo ze žalovaných.
6. Okresní soud po provedeném dokazování shledal, že žaloba není ani zčásti důvodná. Ve vztahu k žalované 5/ uzavřel, že chybí pasivní legitimace, protože nebylo prokázáno, že by předmětné nemovitosti v žalovaném období užívala. Naopak žalovaná 5/ předložením nájemní smlouvy ze dne 1. 12. 2021 prokázala užívání jiné nemovitosti. Soud prvního stupně se pak neztotožnil s názorem žalobkyně, že by žalovaná 5/ měla prokazovat negativní skutečnost, že předmětné nemovitosti v žalovaném období neužívala.
7. Ve vztahu k žalovaným 1/ až 4/ soud prvního stupně dospěl k závěru, že žalobkyně neunesla důkazní břemeno ohledně tvrzení, že byla z užívání předmětných nemovitostí vyloučena. Okresní soud v této souvislosti poukázal na judikaturu Nejvyššího soudu ČR a vysvětlil, že spoluvlastník je vyloučen z užívání společné věci, jestliže je splněna jedna z následujících dvou podmínek spočívajících v bránění spoluvlastníku v užívání společné věci, anebo pokud fakticky existující poměry neumožňují některému ze spoluvlastníků realizaci práva užívat společnou věc v rozsahu určeném jeho podílem (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 2462/2022). Přes poskytnuté poučení žalobkyně k prokázání skutečnosti, že jí žalovaný 1/ bránil v užívání předmětných nemovitostí, navrhla pouze účastnický výslech svého jednatele a spřízněného svědka [REDAKCE]. Z pohledu soudu prvního stupně bylo neobvyklé, že za celé období vyjednávání účastníků o podobě budoucích vztahů, které trvalo téměř deset let, byla první doložitelnou komunikací až výzva k úhradě bezdůvodného obohacení ze dne 18. 11. 2024. Vysvětlení jednatele žalobkyně, že jednání vždy vypadala nadějně, se mohlo jevit věrohodně na začátku, nikoliv však po mnoha letech. Žalobkyni se proto nepodařilo prokázat, že byla vyloučena z užívání předmětných nemovitostí.
8. Okresní soud současně neshledal splněným ani druhý předpoklad vzniku bezdůvodného obohacení. Podle jeho názoru dispozice domu, kůlny a zahrady nevylučovaly jejich spoluužívání více spoluvlastníky. Poukázal přitom na rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 1306/2024 s tím, že není-li vyloučeno uvažovat o spoluužívání bytové jednotky, pak je namíste uvažovat i o spoluužívání rodinného domu se zahradou, který se podle zjištění učiněných při místním šetření sestává z více oddělených částí, které by umožňovaly samostatné užívání. Nebylo ani prokázáno, že by se žalobkyně fakticky domáhala spoluužívání a že by jí v tom bylo zabráněno. Naopak svědek [REDAKCE] potvrdil, že cílem žalobkyně bylo vlastnit celou nemovitost a tu pronajímat.
9. Nad rámec toho okresní soud uzavřel, že ani rozsah faktického užívání předmětných nemovitostí žalovanými nepřevyšoval podíl žalovaného 1/. Při místním šetření zjistil, že žalovaní využívají pouze část obytných prostor a hospodářských prostor a omezenou část zahrady, zatímco další části předmětných nemovitostí zůstávají nevyužity. Nelze proto dovodit, že by užívali i ideální čtvrtinu připadající žalobkyni.

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE].

10. Okresní soud z výše uvedených důvodů žalobu v celém rozsahu zamítl, protože žalobkyně neprokázala, že by se žalovaní na její úkor podle § 2991 občanského zákoníku bezdůvodně obohatili.
11. Okresní soud rozhodl o náhradě nákladů řízení mezi účastníky podle § 142 odst. 1 občanského soudního řádu (dále „o.s.ř.“) a přiznal každému z úspěšných žalovaných právo na náhradu účelně vynaložených nákladů řízení, které představuje odměna advokáta za 9 úkonů právní služby ve výši 9x 16 260 Kč (§ 7 bod 5 a § 12 odst. 4 vyhl. č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb, ve znění pozdějších předpisů, dále „advokátní tarif“), paušální náhrady ve výši 9x 450 Kč (§ 13 odst. 4 advokátního tarifu), náhrada cestovních výdajů ve výši 1 178,50 Kč a náhrada za promeškaný čas na cestě ve výši 9x 150 Kč (§ 14 advokátního tarifu). Náklady řízení na straně žalovaných dosáhly částky 152 918,50 Kč, kterou soud rozdělil mezi všechny žalované podle poměru účastenství na věci rovným dílem, protože u žalovaných se podle § 91 odst. 1 o.s.ř. jednalo o samostatné společenství účastníků.
12. Žalobkyně podala proti rozsudku odvolání, které doplnila podáním ze dne 14. 2. 2026 a navrhla rozsudek okresního soudu změnit a žalobě vyhovět. Zdůraznila, že předmětné nemovitosti jsou zcela užívány žalovanými a neexistuje zde prostor pro společné užívání. K osobě žalované 5/ uvedla, že samotná existence nájemní smlouvy k jiné nemovitosti ještě neprokazuje, že žalovaná 5/ neužívá části předmětných nemovitostí. Jasným důkazem o opaku je zapsaný trvalý pobyt žalované 5/ na adrese předmětných nemovitostí v centrální evidenci obyvatel. Žalobkyně namítala, že soud prvního stupně nezohlednil veškeré aspekty judikatury Nejvyššího soudu ČR. V případě, o kterém Nejvyšší soud ČR rozhodoval ve věci vedené pod sp. zn. 22 Cdo 3983/2015, se jeden z účastníků z nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví dobrovolně vystěhoval. V projednávané věci má fakticky přístup k předmětným nemovitostem (klíče od jediného přístupu do nemovitostí) žalovaný 1/. Okresní soud v této souvislosti zcela ignoroval judikaturu Nejvyššího soudu ČR, která říká, že samotné uzavření nemovitosti zakládá nadužívání nemovitosti bez ohledu na její faktické užívání (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 3525/2015). V usnesení sp. zn. 28 Cdo 157/2023 Nejvyšší soud ČR vyslovil, že pro vznik bezdůvodného obohacení stačí, pokud měl jeden ze spoluvlastníků nemovitost přístupnou pouze pro sebe, resp. osoby, jimž přístup umožnil. Žalovaný 1/ nikdy nenabídl žalobkyni možnost užívání nemovitostí a předání klíčů, ačkoliv i žalovaný 1/ připustil, že mezi ním a žalobkyní, zastoupenou svědkem [REDAKCE], probíhala komunikace. Nakonec není splněna ani podmínka o faktické možnosti žalobkyně užívat předmětné nemovitosti, které jsou přístupné jen jedním způsobem z veřejné cesty. V domě se nachází obytné místnosti žalovaných nebo prostory pro uložení jejich věcí. Není pravda, že by dům nebyl zcela využíván žalovanými. O tom svědčí i provedené místní šetření a skutkové zjištění okresního soudu o existenci odložených věcí v domě i v kůlně.
13. Žalovaní navrhli rozsudek okresního soudu potvrdit, když nájemní smlouvou bylo prokázáno, že žalovaná 5/ se svým partnerem bydlí již od 1. 12. 2021 jinde. Žalobkyně naopak neprokázala své tvrzení o tom, že žalovaný 1/ aktivně bránil uzavření dohody se žalobkyní o společném užívání předmětných nemovitostí, čímž ji vypudil z užívání. Žalobkyni nic nebránilo vyzvat žalovaného 1/ k jednání písemně tak, jak učinila až v roce 2024.
14. Žalovaní poté, co se v průběhu odvolacího řízení nepodařilo uzavřít s žalobkyní dohodu o smírném vyřešení jejich sporu, doplnili vyjádření k odvolání žalobkyně podáním ze dne 17. 6. 2026. Navzdory předběžně sdělenému závěru odvolacího soudu setrvali na stanovisku, že žaloba není důvodná. Předně namítali nedostatek pasivní věcné legitimace žalovaných 2/ až 4/ (případně i žalované 5/, která však předmětné nemovitosti v žalovaném období ani neužívala), neboť tito nejsou spoluvlastníky předmětných nemovitostí a nárok z titulu nadužívání spoluvlastnického podílu může podle ustálené judikatury Nejvyššího soudu ČR vzniknout pouze

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE].

mezi spoluvlastníky. V této souvislosti odkázali zejména na rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3983/2015, podle něhož vzniká spoluvlastníkovi omezenému či vyloučenému z užívání společné věci nárok vůči tomu spoluvlastníkovi, který věc užívá nad rozsah svého spoluvlastnického podílu. Případné majetkové vypořádání z důvodu nadužívání společné věci může probíhat výlučně mezi spoluvlastníky, nikoli vůči třetím osobám. Dále žalovaní zdůraznili, že žalobkyně po dobu přibližně deseti let od nabytí svého spoluvlastnického podílu nepožadovala žádnou náhradu za užívání předmětných nemovitostí, neusilovala o jejich faktické spoluužívání a vůči žalovanému 1/ dlouhodobě vystupovala pouze v souvislosti s úvahami o prodeji či koupi spoluvlastnických podílů. S odkazem na § 546 občanského zákoníku a opět na rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3983/2015, podle něhož nárok na náhradu nevzniká tehdy, pokud spoluvlastník s omezením svého užívacího práva souhlasí, a zároveň vysloví souhlas i s bezplatným užíváním společné věci jiným spoluvlastníkem, žalovaní dovodili existenci alespoň konkludentního souhlasu žalobkyně s dosavadním způsobem užívání nemovitostí. Žalovaný 1/ tvrdil, že byl vzhledem k dlouhodobé pasivitě žalobkyně v dobré víře, že souhlasí s tím, aby nemovitost užíval on a jeho rodina bez jakékoli finanční kompenzace. Nad rámec této právní obrany žalovaní navrhli, aby odvolací soud v případě, že by dospěl k závěru o existenci uplatněného nároku, přihlédl ke korektivu dobrých mravů. Argumentovali především tím, že žalobkyně je profesionálním subjektem podnikajícím v oblasti obchodování s nemovitostmi, který si byl při nabytí minoritního spoluvlastnického podílu vědom všech rizik a omezení s tím spojených, zatímco žalovaný 1/ užívá nemovitost dlouhodobě jako rodinný dům sloužící k zajištění bytových potřeb jeho rodiny, má k ní silný osobní a citový vztah a po celou dobu na vlastní náklady zajišťuje její údržbu, aniž by po žalobkyni požadoval příspěvek na správu či zachování hodnoty společné věci. Z těchto důvodů žalovaní i po ztroskotání smírných jednání s žalobkyní navrhli, aby byl rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný potvrzen, případně aby byl uplatněný nárok posouzen jako odporující dobrým mravům.

15. Odvolací soud po zjištění, že odvolání bylo podáno včas (§ 204 o.s.ř.), osobou k němu oprávněnou (§ 201 o.s.ř.), je přípustné (§ 202 o.s.ř.) a obsahuje náležitosti dle § 205 odst. 1 o.s.ř., rozsudek z podnětu odvolání přezkoumal, když přihlížel i k důvodům výslovně neuplatněným (§ 212 a § 212a o.s.ř.), a dospěl k závěru, že odvolání žalobkyně je částečně důvodné.
16. S poukazem na níže uvedený právní názor krajského soudu vedl odvolací soud účastníky ke smírnému vyřešení sporu zejména s ohledem na další předpokládaný nárůst nákladů řízení souvisejících s vypracováním znaleckého posudku na stanovení běžného nájemného předmětných nemovitostí v žalovaném období. Ke shodě mezi účastníky však nedošlo, když žalobkyně podle sdělení žalovaných nepřišla s návrhem na smírné vyřešení věci.
17. Podle § 2991 odst. 1 občanského zákoníku kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil.
18. Podle § 2991 odst. 2 občanského zákoníku bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, který odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám.
19. Podle § 2994 občanského zákoníku dal-li někdo neoprávněně věc k užívání nebo požívání jinému, aniž ten byl v dobré víře, má vlastník nebo spoluvlastník věci vůči uživateli nebo požívateli právo na náhradu.
20. Krajský soud souhlasí se závěrem soudu prvního stupně, že není dána pasivní legitimace žalované 5/, která nájemní smlouvou uzavřenou na období od 1. 12. 2021 do 31. 1. 2025 prokázala, že v žalovaném období bydlela jinde, a tudíž předmětné nemovitosti neužívala. Žalobkyně neprokázala, že by tomu byla jinak. Omezila se na tvrzení, že o užívání předmětných nemovitostí svědčí zapsaný trvalý pobyt žalované 5/ na jejich adrese v centrální evidenci obyvatel. Údaj

o místu trvalého pobytu v centrální evidenci obyvatel však primárně neslouží k prokazování vlastnického nebo užívacího práva k nemovitosti ani k potvrzení, kde se člověk fakticky zdržuje. Jde především o evidenční a registrační údaj veřejné správy. Krajský soud proto rozsudek okresního soudu potvrdil (§ 219 o.s.ř.) v odvoláním napadené části výroku I, která se týká žalované 5/, a dále ve výroku VI., kterým okresní soud správně podle § 142 odst. 1 o.s.ř. uložil žalobkyni povinnost nahradit úspěšné žalované 5/ účelně vynaložené náklady řízení před soudem prvního stupně.

21. Pokud jde o posouzení vztahu žalobkyně a žalovaných 1/ až 4/, kteří v žalovaném období předmětné nemovitosti užívali, krajský soud nesdílí závěry soudu prvního stupně.
22. Každý ze spoluvlastníků se podílí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví v rozsahu, jaký odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu. Přitom jde o tzv. ideální podíl (srov. § 1122 občanského zákoníku), nikoliv o reálné vymezení určité části společné věci. Pokud se na tom spoluvlastníci nedohodli a jeden z nich užívá společnou věc nad rámec spoluvlastnického podílu, vzniká mu bezdůvodné obohacení. Předpokladem vzniku bezdůvodného obohacení je zjištění, že věc byla obohaceným spoluvlastníkem užívána nad rámec spoluvlastnického podílu, případně, že faktické poměry neumožňovaly vyloučenému spoluvlastníku realizovat právo užívání společné věci v rozsahu jeho spoluvlastnického podílu, anebo že jeden ze spoluvlastníků jinému v užívání společné věci dokonce bránil (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 937/2026). Není přitom rozhodující, zda ochuzený spoluvlastník neužíval věc dobrovolně, ani v jaké intenzitě společnou věc obohacený spoluvlastník fakticky užíval. Pro vznik bezdůvodného obohacení postačí již skutečnost, že měl věc přístupnou pouze pro sebe, případně pro osoby, jimž užívání věci umožnil (srov. usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 157/2023). Vždy je třeba vycházet z okolností každé konkrétní věci. Nestačí se přitom zabývat jen výměrou, ale pozornost je třeba zaměřit i na kvalitu užívané části společné věci (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 4287/2016). Důkazní břemeno o rozsahu nadužívání společné věci přitom tíží ochuzeného (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 225/2023).
23. Z dokazování provedeného před okresním soudem vyplynulo, že žalovaný 1/ měl předmětné nemovitosti přístupné jen pro sebe a pro žalované 2/ až 4/, kterým jejich užívání umožnil, aniž by bylo prokázáno, že se účastníci na takovém užívání společné věci dohodli. Za dohodu v tomto smyslu nelze považovat neúspěšné pokusy žalobkyně a žalovaného 1/ komplexně vyřešit jejich spoluvlastnický vztah. Existenci takových jednání mezi účastníky připustil v účastnické výpovědi i žalovaný 1/. Podle shora uvedené judikatury Nejvyššího soudu ČR přitom platí (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 157/2023), že pro vznik bezdůvodného obohacení postačuje již skutečnost, že jeden z podílových spoluvlastníků měl věc pro sebe, případně pro další osoby, kterým užívání umožnil. Bezdůvodné obohacení v takovém případě vzniká bez ohledu na to, jak intenzivně podílový spoluvlastník využíval společnou věc (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 25 Cdo 2029/2003).
24. Naopak nejsou použitelné dílčí závěry z odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3983/2015, který se týkal skutkově odlišné věci (pronajímání společné věci třetí osobě), protože v projednávané věci bylo žalobkyni fakticky bráněno v užívání předmětných nemovitostí tím, že ji pro sebe a svou rodinu měl přístupnou pouze žalovaný 1/.
25. Důvodný není s ohledem na odlišné skutkové okolnosti rovněž odkaz žalovaných na usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 937/2026, neboť žaloba byla zamítnuta z důvodu, že žalobkyně netvrdila a neprokázala, že by byla žalovaným vyloučena z užívání společné věci poté, co se účastníci se předtím dohodli na společném rodinném bydlení a žalobkyně nemovitost následně dobrovolně opustila. V projednávané věci se účastníci na ničem takovém nedohodli a žalobkyně po dobu, kdy je spoluvlastníci předmětných nemovitostí, je neměla možnost užívat.

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED].

26. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 1519/2011 platí, že spoluvlastník, s jehož podílem bylo neoprávněně disponováno, se může domáhat vydání bezdůvodného obohacení i na uživateli věci, který se zřetelem ke všem okolnostem případu nebyl objektivně důvodně přesvědčen o tom, že spoluvlastník, jenž mu umožnil užívání celé věci, byl k takovému nakládání s věcí oprávněn. Ze shodných tvrzení všech účastníků je nesporné, že žalovaní 1/ až 4/ v žalovaném období předmětné nemovitosti užívali, a proto není důvodná odvolací námitka žalovaných 2/ až 4/, že tito nejsou spoluvlastníky předmětných nemovitostí a že proti nim nárok žalobkyně z titulu nadužívání spoluvlastnického podílu nemohl vzniknout. Takové závěry zastávala judikatura k zákonu č. 40/1964 Sb., občanskému zákoníku, ve znění platném a účinném do 31. 12. 2013, která již není s ohledem na ustanovení § 2994 občanského zákoníku v režimu současného občanského zákoníku použitelná.
27. Nakonec odvolací soud neshledává rozpor s dobrými mravy v požadavku žalobkyně na vydání bezdůvodného obohacení za nadužívání nemovitosti za poslední tři roky před podáním žaloby, i když žalobkyně s podíly na nemovitostech obchoduje. Tento nárok vyplývá z ustanovení § 2991 občanského zákoníku a žalobkyně se vydání bezdůvodného obohacení začala domáhat až po několika letech neúspěšných pokusů o uzavření dohody s žalovaným 1/.
28. Za tohoto stavu věci, kdy se okresní soud s ohledem na svůj právní závěr nezabýval výší bezdůvodného obohacení v předmětném období (v tomto smyslu nelze za dostatečné považovat posouzení tržního nájemného od společnosti TK service Skuteč s.r.o., ve které je [REDAKCE] a [REDAKCE] v tomto řízení slyšený svědek [REDAKCE] který zároveň jménem žalobkyně vyjednával s žalovaným 1/), nezbylo krajskému soudu než rozsudek soudu prvního stupně v části, která se týká žalovaných 1/ - 4/, a dále ve výrocích II. – V., zrušit a vrátit mu jej v tomto rozsahu k dalšímu řízení, zejména posouzení výše bezdůvodného obohacení ve vztahu mezi žalobkyní a žalovanými 1/ až 4/ v předmětném období.
29. V dalším průběhu řízení okresní soud věc v její zrušené části projedná z hlediska výše uvedeného právního názoru (§ 226 o.s.ř.) a relevantní judikatury Nejvyššího soudu ČR. Ve světle výsledků dosavadního dokazování připadá v úvahu po poučení žalobkyně ve smyslu ustanovení § 118a odst. 1 a 3 o.s.ř. provést již dříve navržený důkaz znaleckým posudkem k ocenění běžného nájemného předmětných nemovitostí v žalovaném období. Po provedeném řízení provede okresní soud nové hodnocení důkazů ve smyslu § 132 o.s.ř. při respektování zásad § 157 o.s.ř. a ve věci znovu rozhodne, a to i o nákladech řízení mezi žalobkyní a žalovanými 1/ až 4/ včetně nákladů řízení odvolacího (§ 224 odst. 3 o.s.ř.).
30. Krajský soud nakonec rozhodl o nákladech odvolacího řízení mezi žalobkyní a žalovanou 5/, pro kterou řízení končí, a podle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o.s.ř. v odvolacím řízení úspěšné žalované 5/ přiznal právo na náhradu nákladů řízení vůči neúspěšné žalobkyni. V souzené věci představuje náklady řízení na straně žalované 5/ odměna ve výši jedné pětiny (krácení odměny advokáta společně zastupujícího více účastníků podle § 12 odst. 4 advokátního tarifu) z částky 3x 16 260 Kč za dvě vyjádření se k odvolání žalobkyně a k průběhu mimosoudních jednání účastníků (§ 7 bod 5, § 11 odst. 1 písm. k/ a § 12 odst. 4 advokátního tarifu) a za účast advokáta žalované 5/ na jednání odvolacího soudu dne 24. 6. 2026 (§ 7 bod 5, § 11 odst. 1 písm. g/ a § 12 odst. 4 advokátního tarifu), k čemuž přináleží paušální náhrada hotových výdajů ve výši jedné pětiny z 3x 450 Kč (§ 13 odst. 4 a § 12 odst. 4 advokátního tarifu), pětina cestovního advokáta žalované 5/ k jednáním odvolacího soudu z [REDAKCE] do Pardubic a zpět automobilem Škoda [REDAKCE] reg. zn. [REDAKCE], při ujetí 34 km, v celkové výši 516,82 Kč (§ 13 odst. 5 advokátního tarifu a vyhl. č. 573/2025 Sb.) a pětina náhrady za promeškaný čas za cesty k soudu a zpět za celkem 4 půlhodiny po 150 Kč (§ 14 odst. 3 advokátního tarifu). Za účast na jednání odvolacího soudu dne 3. 6. 2026, které se nekonalo, náleží advokátovi žalované 5/ náhrada ve výši jedné poloviny mimosmluvní odměny (§ 14 odst. 2 advokátního tarifu) ve výši 8 130 Kč, kterou je třeba

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE].

s ohledem na počet zastupovaných účastníků jedním advokátem (§ 12 odst. 4 advokátního tarifu) a samostatné společenství účastníků vydělit rovněž pěti. Celkem tak náklady odvolacího řízení na straně žalované 5/ dosáhly částky 11 875,40 Kč, kterou je žalobkyně povinna nahradit žalované 5/ ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám advokáta žalované 5/ (§ 160 odst. 1, § 149 odst. 1 o.s.ř.).

Poučení:

Proti výroku I. tohoto rozsudku není dovolání přípustné (§ 238 odst. 1 písm. k/ o.s.ř.)

Proti výroku II. tohoto rozsudku lze za podmínek uvedených v ust. § 237 a § 238 o.s.ř. podat dovolání ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení tohoto rozsudku prostřednictvím okresního soudu, který ve věci rozhodl v prvním stupni, k Nejvyššímu soudu ČR v Brně jako soudu dovolacímu. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud (§ 239 o.s.ř.).

Pardubice 29. července 2026

JUDr. Jaroslav Chmelík, Ph.D., v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].