



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**  
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Tachově rozhodl samosoudkyně Mgr. Kateřinou Edlovou ve věci

žalobkyně: [osobní údaje žalobkyně]

se sídlem [adresa], [obec a číslo] - [část obce]

zastoupená advokátem JUDr. [jméno] [příjmení], LL.M.

se sídlem [adresa], [obec a číslo]

proti

žalované: [osobní údaje žalované]

bytem [adresa žalované]

zastoupená advokátem JUDr. [jméno] [příjmení]

se sídlem [adresa], [obec]

**o zaplacení částky 49 500 Kč s příslušenstvím**

**takto:**

- I. Žaloba, kterou se žalobkyně domáhala po žalované povinnosti zaplatit žalobkyni částku 49 500 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 49 500 Kč od 22. 3. 2023 do zaplacení, se zamítá.**
- II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované plnou náhradu nákladů řízení ve výši 28 798 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalované [příjmení] [jméno] [příjmení].**

**Odůvodnění:**

1. Podanou žalobou se žalobkyně domáhala zaplacení částky 49 500 Kč s příslušenstvím. Žalobu odůvodnila tím, že žalobkyně je spoluvlastníkem jednotky [číslo], byt, vymezené v budově [obec], [adresa], bytový dům, která stojí na parcelách [číslo] a [číslo], obě zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsáno na [list vlastnictví] (jednotka), [list vlastnictví] (budova a pozemek) pro k. ú. a [územní celek], u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov. Nemovitost je ve spoluvlastnictví žalobkyně, žalované a [jméno] [příjmení], narozené [datum], přičemž všichni spoluvlastníci vlastní 1/3 nemovitostí. Žalobkyně nabyla spoluvlastnický podíl na základě kupní smlouvy ze dne 25. 5. 2022 s právními účinky zápisu ke dni 7. 6. 2022. Žalobkyně je přesvědčena, že žalovaná užívá předmětné nemovitosti v plném rozsahu, včetně podílu žalobkyně a vylučuje tak žalobkyni z užívání společné věci. Mezi účastníky nebyla uzavřena nájemní či obdobná smlouva k užívání nemovitostí a žalobkyně je proto toho názoru, že žalovaná strana nadužívá společnou věc bez právního důvodu a je tak povinna zaplatit náhradu za toto užívání ve výši obvyklého nájemného. Žalobkyně odkázala na nálezy Ústavního soudu ČR sp. zn. Pl ÚS-st. 48/18 ze dne 16. 10. 2018 a rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 5. 2018, sp. zn. 28 Cdo 5386/2016. Žalovaná nadužívá nemovitosti od 7. 6. 2022, kdy žalobkyně nabyla spoluvlastnický podíl na nemovitostech. Na předžalobní výzvu žalovaná nereagovala. Žalobkyně má za to, že má právní nárok na náhradu ve výši obvyklého nájmu v dané lokalitě (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 6104/2017 a sp. zn. 32 Cdo 4189/2014). Dle žalobkyně činí obvyklá cena za užívání ideální 1/3 nemovitostí v daném čase a místě 5 500 Kč měsíčně. Žalobkyni tak vznikl nárok na úhradu dlužného nájemného za využívání podílu ve výši ideální 1/3 za období od 7. 6. 2022 do 11. 3. 2023, tj. za období 9 měsíců v částce 5 500 Kč měsíčně, celkem tedy 49 500 Kč.

2. Žalovaná potvrdila spoluvlastnictví účastníků k předmětným nemovitostem. K samotné žalobě uvedla, že předžalobní upomínka žalobkyně ze dne 11. 3. 2023 byla zasílána žalobkyni na chybnou adresu přes to, že žalobkyně znala adresu žalované. Pokud by došlo k doručení předžalobní upomínky, žalovaná by na ni reagovala a k podání žaloby by nepochybně nedošlo. Žalovaná byla prostřednictvím svého manžela v kontaktu s žalobkyní minimálně od 21. 11. 2022 a měla proběhnout schůzka účastníků za účelem jednání o odprodeji podílu žalované na předmětném bytu žalobkyni. Tato schůzka byla z důvodu nemoci účastníků zrušena a nový termín nebyl sjednán. Žalobkyně chtěla odkoupit podíl žalované za částku 200 000 Kč, která je dle žalované naprosto absurdní. Žalovaná se rovněž domnívá, že není ve věci pasivně legitimována, neboť není pravdou, že by předmětný byt užívala. Od 5. 8. 2013 bydlí žalovaná na adrese svého trvalého bydliště, a pokud žalovaná předmětný byt neužívá, nemůže po ní žalobce požadovat vydání bezdůvodného obohacení. Dále žalovaná uvedla, že byt není zrekonstruovaný a výše nájmu 17 500 Kč bez energií rozhodně neodpovídá obvyklému nájemnému v daném místě a čase. Žalovaná proto navrhla zamítnutí žaloby.

3. Na základě provedeného dokazování dospěl soud k následujícím skutkovým závěrům:

Účastníci učinili nesporným, že jsou podílovými spoluvlastníky nemovitostí – bytová jednotka [číslo] vymezená v budově [adresa], bytový dům ([list vlastnictví]) na pozemcích parc. [číslo] [číslo] zastavěná plocha a nádvoří s podílem na společných částech domu a pozemku [číslo], v k. ú. a obci [obec], zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, na [list vlastnictví], v podílu každý ve výši 1/3, kdy dalším spoluvlastníkem je [jméno] [příjmení], [datum narození]. Dále je mezi účastníky nesporné, že žalobkyně nabyla spoluvlastnický podíl na základě kupní smlouvy ze dne 25. 5. 2022 s právními účinky vkladu ke dni 7. 6. 2022 a žalovaná nabyla spoluvlastnický podíl na základě darovací smlouvy ze dne 15. 9. 2021 s právními účinky vkladu ke dni 15. 9. 2021 Tyto skutečnosti vyplývají rovněž z výpisu z katastru nemovitostí.

4. Dle dopisu žalobkyně ze dne 31. 10. 2022, odeslaného téhož dne (viz poštovní podací arch) na adresu trvalého pobytu žalované, oslovila žalobkyně žalovanou se zájmem o odkup jejího spoluvlastnického podílu na předmětných nemovitostech. Současně sdělila, že má zájem nemovitosti užívat a požádala o zpřístupnění nemovitosti a zajištění přístupu do nemovitosti. Tento

dopis byl žalované doručen dne 1. 11. 2022 (viz sledování zásilek č. 1. 27). Dle výpisů hovorů byla následně žalovaná s žalobkyní v telefonickém kontaktu v průběhu měsíce listopadu a prosince 2022. Dle SMS komunikace byla osobní schůzka domluvená účastníky z důvodu nemoci zrušena. Právní zástupce žalobkyně dopisem ze dne 11. 3. 2023 zaslal žalované předžalobní upomínku na adresu [obec a číslo]. Tato zásilka nebyla vyzvednuta a byla vrácena žalobkyni.

5. Z nájemní smlouvy (č. 1. 28) soud zjistil, že žalovaná je od 6. 8. 2013 nájemcem bytu [číslo] v domě [adresa] v [obec]. Nájem byl sjednán na dobu neurčitou. Žalovaná předložila dvě čestná prohlášení ze dne 1. 8. 2023 o tom, že bydlí a žije v bytě [obec a číslo]. Jednalo se o čestná prohlášení [jméno] [příjmení], narozené [datum], bytem [adresa žalované], bytem [obec a číslo].

6. Při místním šetření v [obec], [ulice a číslo] soud zjistil, že předmětnou bytovou jednotku užívá [jméno] [celé jméno žalované].

7. Z výsledku svědkyně [jméno] [celé jméno žalované] soud zjistil, že žalovaná je její snachou. Vztahy mezi nimi však nejsou dobré, nestýkají se a svědkyně zvažuje odvolání daru, kterým darovala žalované kromě předmětné bytové jednotky i 1/2 domu v [obec]. Svědkyně uvedla, že byla dříve podílovou spoluvlastnicí předmětné bytové jednotky a spoluvlastnický podíl nabyla v dědickém řízení po svém otci [jméno] [příjmení] spolu se svými sestrami [jméno] [příjmení] a [jméno] [příjmení], kdy každá byla spoluvlastnicí 1/3 bytové jednotky. Následně po smrti [jméno] [příjmení] nabyli její spoluvlastnický podíl její synové, kteří jej prodali žalobkyni. Po smrti otce svědkyně, byla bytová jednotka prázdná a tehdejší spoluvlastnice se dohodly, že bytovou jednotku bude užívat svědkyně, která ponese všechny náklady spojené s užíváním bytové jednotky. Svědkyně bydlí v bytové jednotce od roku 2016 dosud. Jedná se o byt o velikosti 3+1, kdy svědkyně užívá jeden pokoj, kuchyň a příslušenství, další pokoj užívá příležitostně další spoluvlastnice [jméno] [příjmení] a ve zbývajícím pokoji jsou umístěné skříně po původním majiteli bytu - otci svědkyně. Svědkyně s žalovanou neuzavřeli žádnou dohodu ohledně užívání bytové jednotky a svědkyně za užívání bytové jednotky neplatí žalované žádnou finanční částku.

8. Podle § 1117 zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník (dále jen „o.z.“) každý ze spoluvlastníků má právo k celé věci. Toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka.

9. Podle § 1122 odst. 1 o.z., podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci.

10. Podle § 2991 o.z. kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil (odst. 1). 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.

11. Právo každého z podílových spoluvlastníků užívat společnou věc je omezeno stejným právem ostatních spoluvlastníků užívat společnou věc podle velikosti podílu. Užívá-li podílový spoluvlastník společnou věc bez právního důvodu nad rozsah odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu, zasahuje do práva vlastnit majetek ostatních spoluvlastníků chráněného čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a vzniká mu na jejich úkor bezdůvodné obohacení (viz Stanovisko pléna Ústavního soudu č. 48/18)

12. Pokud příslušná většina rozhodne o společné věci tak, že ji některý ze spoluvlastníků může užívat ve větším nebo menším rozsahu, než by odpovídalo jeho podílu, pak není povinen nebo oprávněn z bezdůvodného obohacení. Vyloučený nebo omezený spoluvlastník má ovšem nárok na náhradu odpovídající újmě, která plyne z toho, že věc může užívat nebo výnosy z ní čerpat jen v nižším rozsahu. Tento nárok plyne nikoli z ustanovení o bezdůvodném obohacení, nýbrž z čl. 11 LPS nebo z ustanovení o věcných právech (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Cdo 503/2011). Naproti tomu ustanovení o bezdůvodném obohacení se mezi spoluvlastníky uplatní, pokud některý ze spoluvlastníků užívá věc ve větším rozsahu, než by odpovídalo jeho podílu a zároveň pro to chybí právní důvod. Ke spoluvlastníkovu bezdůvodnému obohacení

nepostačí, že věc užívá v rozsahu větším, než by odpovídalo jeho podílu – dochází k němu teprve v případě, kdy takové rozsáhlejší užívání určitým konkrétním způsobem omezuje jiného spoluvlastníka, a ten proto věc nemůže užívat v rozsahu, který mu náleží.

13. Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 2462/2022 vznik bezdůvodného obohacení nadužíváním spoluvlastnického podílu jedním ze spoluvlastníků na úkor spoluvlastníka druhého nemusí být sice spojen s aktivním bráněním v užívání společné věci ochuzenému spoluvlastníku, nicméně vyžaduje se, aby obohacený spoluvlastník měl – na rozdíl od druhého spoluvlastníka – do nemovitosti přístup tím, že ji má pod vlastním uzamčením (má od ní klíče) a má tak možnost tento přístup pro druhého spoluvlastníka zjednat. Samotné užívání společné věci třetí osobou lze k tíži některému ze spoluvlastníků v režimu bezdůvodného obohacení přičíst tehdy, došlo-li by k takovému přenechání věci do užívání se souhlasem obohaceného spoluvlastníka bez ohledu na jeho formu a obsah, tedy, i pokud by se jednalo o neplatné právní jednání. Souhlas s užíváním společné věci některým ze spoluvlastníků, byť by byl konkludentní, ovšem předpokládá, že na něj lze usuzovat s ohledem na konkrétní relevantní okolnosti případu a důležitým faktorem bude, aby z toho, co jednající jinak než slovy projevuje, resp. z jeho faktického chování, bylo možné seznat, jaká je jeho vůle, čili o jaké právní jednání v konkrétním případě půjde. Navazující právní otázku, zda konkludentní projev vůle může spočívat v nečinnosti, nekonání, popřípadě zde lze konkludentně jednat mlčky, je třeba řešit v souladu se zásadou, „qui tacet, consentire non videtur“, tedy mlčení samo o sobě nelze považovat za souhlasný projev vůle.

14. Z provedeného dokazování má soud za prokázané, že účastníci společně se [jméno] [příjmení], narozenou [datum] jsou podílovými spoluvlastníky bytové jednotky [číslo] v domě [adresa], ulice [ulice], [obec], každý v podílu 1/3. Žalobkyně nabyla vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu kupní smlouvou ze dne 25. 5. 2022 s právními účinky vkladu ke dni 7. 6. 2022 a žalovaná nabyla spoluvlastnický podíl základě darovací smlouvy ze dne 15. 9. 2021 s právními účinky vkladu ke dni 15. 9. 2021. Žalobkyně ani žalovaná bytovou jednotku neužívají. Při místním šetření bylo zjištěno, že bytovou jednotku užívá [jméno] [celé jméno žalované], která byla do 15. 9. 2021 podílovou spoluvlastnicí bytové jednotky a svůj podíl darovala žalované. V bytové jednotce bydlí od roku 2016, a to na základě dohody s předchozí podílovou spoluvlastnicí – [jméno] [příjmení] a současnou podílovou spoluvlastnicí [jméno] [příjmení]. [jméno] [celé jméno žalované] hradí veškeré náklady spojené s bytovou jednotkou. Užívá v současné době jednu místnost, kuchyň a příslušenství, druhou místnost užívá příležitostně další spoluvlastnice [jméno] [příjmení] a třetí místnost neužívá nikdo a je v ní nábytek po předchozím vlastníku – otci svědkyně [jméno] [celé jméno žalované]. Mezi žalovanou a svědkyní nebyla uzavřena žádná dohoda o užívání bytové jednotky. Dále má soud za prokázané, že žalobkyně se poté, kdy nabyla spoluvlastnický podíl, obrátila na žalovanou dopisem ze dne 31. 10. 2022 s návrhem na odkup spoluvlastnického podílu žalované a s žádostí o zpřístupnění bytové jednotky za účelem užívání ze strany žalobkyně. Byla sjednána schůzka účastníků, avšak k její realizaci z důvodu onemocnění obou účastníků nedošlo. Žalobkyně se za účelem zpřístupnění či umožnění užívání bytové jednotky nikdy neobrátila na [jméno] [celé jméno žalované].

15. Na základě těchto skutkových závěrů dospěl soud k závěru, že žaloba není důvodná. Soud má za prokázané, že žádný z podílových spoluvlastníků (účastníků tohoto řízení) v období od 7. 6. 2022 do 11. 3. 2023 předmětnou bytovou jednotku neužíval ani částečně, tj. neužíval ji ani nad rámec svého spoluvlastnického podílu. Část bytové jednotky již od roku 2016 užívá k bydlení [jméno] [celé jméno žalované], která byla do 15. 9. 2021 podílovou spoluvlastnicí bytové jednotky. V době, kdy byla podílovou spoluvlastnicí bytové jednotky, užívala tuto bytovou jednotku na základě dohody tehdejších spoluvlastníků s tím, že bude užívat bytovou jednotku a hradit náklady na její provoz a užívání. Po změně spoluvlastníků nedošlo k žádné změně této dohody, [jméno] [celé jméno žalované] i nadále užívala část bytové jednotky a hradila náklady s tím spojené. Dle soudu však tuto skutečnost nelze přičítat k tíži žalované, která sama bytovou jednotku nikdy neužívala a již v době, kdy spoluvlastnický podíl nabyla, byla bytová jednotka užívána [jméno] [celé

[jméno žalované]. Žalovaná v užívání bytové jednotky žalobkyni nikdy nebránila (viz sjednaná schůzka účastníků). Naopak žalobkyně postupovala velmi lehkomyšlně, pokud (i) si sama neobstarala přístup do bytové jednotky již od původních spoluvlastníků, od kterých nabyla podíl kupní smlouvou, (ii) po jediné sjednané schůzce ohledně zpřístupnění bytové jednotky přistoupila k podání žaloby, (iii) a to pouze na základě příjmení na zvonku vchodových dveří, bez zjišťování skutečného stavu věci a (iiii) předžalobní výzvu zaslala na neúplnou adresu v [obec], ačkoliv již z předchozí korespondence znala současnou adresu žalované. V řízení bylo navíc zjištěno, že svědkyně [jméno] [celé jméno žalované] neužívá celou bytovou jednotku, ale pouze její část (jedna místnost + kuchyň s příslušenstvím).

16. Soud rozhodl v souladu s rozhodnutím Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 28 Cdo 2462/2022, podle kterého lze užívání společné věci třetí osobou lze k tíži některému ze spoluvlastníků v režimu bezdůvodného obohacení přičíst tehdy, došlo-li by k takovému přenechání věci do užívání se souhlasem obohaceného spoluvlastníka bez ohledu na jeho formu a obsah, tedy i pokud by se jednalo o neplatné právní jednání. I pokud by svědkyně [jméno] [celé jméno žalované] užívala bytovou jednotku jako celek nejen v rozsahu spoluvlastnického podílu žalované, ale i spoluvlastnického podílu žalobce, měla žalovaná pramalou možnost ovlivnit, zda tak bude činit i ve vztahu k té části bytové jednotky, která by odpovídala velikosti spoluvlastnického podílu žalobce (i s ohledem na narušené vztahy mezi žalovanou a svědkyní [jméno] [celé jméno žalované]). Žalobce měl právo domáhat se na tom, kdo mu věc neprávem zadržuje, aby mu ji vydal, tedy aby [jméno] [celé jméno žalované] umožnila žalobci užívání bytové jednotky v rozsahu jeho podílu. O toto se však nikdy nepokusil, jelikož [jméno] [celé jméno žalované], která bytovou jednotku užívá, nikdy neoslovil. Soud proto dospěl k závěru, že žaloba není důvodná a v celém rozsahu ji zamítl.

17. Pokud žalobce odkazoval na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 493/2021, pak toto rozhodnutí na danou situaci nedopadá, jelikož se týká vztahů mezi výlučným vlastníkem nemovitosti a osobami, které tuto nemovitost užívají bez právního důvodu, nikoli vztahů mezi podílovými spoluvlastníky.

18. Soud rovněž zamítl návrh na provedení důkazu znaleckým posudkem k určení výše nájmu v místě a čase obvyklém, kdy tento důkaz s ohledem na výše uvedené závěry, považuje soud za nadbytečný.

19. Výrok o náhradě nákladů řízení vychází z ustanovení § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o.s.ř.“). Žalovaná měla v řízení plný úspěch ve věci a soud jí proto přiznal plnou náhradu nákladů řízení. Náklady řízení spočívají na straně žalované v odměně advokáta za 7 úkonů právní služby (převzetí věci, vyjádření k žalobě ze dne 25. 5. 2023, vyjádření ze dne 26. 6. 2023, účast u soudního jednání dne 23. 6. 2023, dne 24. 8. 2023 a dne 15. 9. 2023, místní šetření dne 4. 8. 2023) po 3 100 Kč dle § 7 AT v celkové výši 21 700 Kč, 7 náhradách hotových výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 3 AT ve výši 2 100 Kč. Advokát žalované je registrován k placení daně z přidané hodnoty, soud proto žalované ve smyslu § 137 odst. 3 o.s.ř. přiznal i právo na náhradu této daně ve výši 21 % z odměny advokáta a náhrady hotových výdajů ve výši 4 998. Celková výše nákladů řízení činí 28 798 Kč. Povinnost uhradit náklady řízení má žalobkyně dle § 149 odst. 1 o.s.ř. k rukám advokáta žalované.

### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku je přípustné odvolání ve lhůtě patnácti dnů od jeho doručení ke Krajskému soudu v Plzni prostřednictvím soudu podepsaného.

Nebude-li dobrovolně a včas splněna povinnost uložena tímto rozhodnutím, lze se domáhat jejího splnění výkonem soudního rozhodnutí, nebo exekucí.

Tachov 15. září 2023

Mgr. Kateřina Edlová  
soudkyně

Rozhodnutí nabylo právní moci dne 26. února 2024.