

Náhrada za neoprávněné nadužívání spoluvlastnického podílu

22.12.2023 - Jan Kučera | JKMP Trade s.r.o.

Podílové spoluvlastnictví není vždy bez problémů. Jeden z nejčastějších problémů je to, že některý ze spoluvlastníků užívá nemovitost nad rozsah svého podílu bez domluvy s ostatními vlastníky. V ideálním případě se všichni spoluvlastníci domluví, ale ne vždy je to možné. Jak se v takové situaci chovat a po kom se můžete domáhat finanční náhrady?

Jaké máte práva a povinnosti?

Každý spoluvlastník má právo a povinnost se podílet na správě společné věci. Tyto práva a povinnosti vyplývají z velikosti podílu, tudíž čím větší máte podíl, tím více máte práv, ale i povinností. O běžné správě věci rozhodují tudíž všichni spoluvlastníci. Rozhodující slovo má většina hlasů.

Běžnou správou věci se rozumí i užívání společné věci. Je tedy možné, aby jeden nebo více spoluvlastníků danou nemovitost využívali. V takovém případě Vám, jako vlastníkov, který nemovitost nevyužívá, náleží náhrada za omezení spoluvlastnického práva.

Jak se svých práv domáhat?

Pokud tedy jeden ze spoluvlastníků společnou věc používá, či pronajal třetí osobě, máte právo na náhradu. V případě, že Vám spoluvlastník tuto náhradu odepře, jedná se o tzv. **bezdůvodné obohacení** a máte právo se obrátit na soud.

Po vyřešení tohoto sporu musí tento spoluvlastník zbylým vyplatit podíl toho, oč se takovým způsobem obohatil. Vlastníte-li tedy polovinu nemovitosti, máte podle zákona právo na polovinu nájmu.

Závěr

To, že vlastník má právo na využívání společné věci, neznamená, že ji může využívat na úkor dalších spoluvlastníků. V takovém případě zbylým spoluvlastníkům náleží náhrada za vzniklou škodu. Pokud tento vlastník ostatním odepře náhradu, domáhá se bezdůvodného obohacení, což je nepřípustné omezení vlastnického práva.