

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

Užívání nemovitosti ve vlastnictví nezletilých dětí partnerem či manželem rodiče

V současné rodinněprávní a civilní praxi se stále častěji setkáváme s majetkově i vztahově spleťnými situacemi uvnitř tzv. rekonstruovaných rodin. Typickým a právně vysoce relevantním příkladem je model, kdy výlučnými vlastníky nemovitosti (např. rodinného domu z titulu dědictví či darování) jsou děti – v našem modelovém případě zletilé a nezletilé, třeba patnáctileté dítě. Po rozvodu rodičů tyto děti v nemovitosti žijí s jedním z nich, přičemž pro přehlednost a s ohledem na častější praxi budeme dále uvažovat o matce. Společně s touto rodinou však v nemovitosti fakticky bydlí i nový partner matky (druh) či její manžel (otčím dětí). Právě problematikou užívání nemovitosti z jeho strany se článek zabývá.

Pokud tento muž za své ubytování dětem jakožto majitelům nic neplatí, vzniká střet mezi principem rodinné solidarity a ústavně zaručenou ochranou vlastnického práva. V následujících odstavcích podrobíme analýze otázku, zda tomuto muži svědčí k užívání cizí věci platný právní titul, nebo zda se na úkor dětí bezdůvodně obohacuje, a jaký vliv mají na tuto situaci specifické instituty občanského a rodinného práva.

Absence právního důvodu bydlení a vznik bezdůvodného obohacení

Základním pilířem ochrany vlastnického práva je princip, že k užívání cizí věci je nezbytný právem uznaný důvod (titul). Pokud takový titul absentuje, jedná se o zásah do absolutních práv vlastníka.

Pokud manžel či druh matky za užívání nemovitosti nic dětem nehradí, tak se bez dalšího **objektivně bezdůvodně obohacuje** na úkor obou dětí (zletilého i nezletilého). Toto obohacení spočívá v samotném spotřebovávání a konzumaci užité hodnoty jejich výlučné nemovitosti (zajištění vlastní bytové potřeby), aniž by za tento prospěch poskytoval adekvátní peněžitou náhradu ve výši odpovídající obvyklému tržnímu nájemnému.

Tento nárok se opírá o ustanovení § 2991 zákona č. [89/2012 Sb.](#), občanský zákoník (dále jen „o. z.“):

- (1) Kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil.
- (2) Bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získal majetkový prospěch plněním bez právního důvodu,.....

Matka dětí dům nevlastní a její vlastní právo v něm bydlet je odvozené. Ve vztahu k nezletilému patnáctiletému dítěti jde o výkon rodičovské odpovědnosti, vůči dvaadvacetiletému dítěti se pak jedná o institut **výprosy** dle § 2189 o. z. (bezplatné užívání bez sjednané doby na základě tolerance vlastníka). Matka tudíž **nemá dispoziční oprávnění**, které by jí umožnilo platně udělit souhlas s bezplatným pobytem třetí osoby na úkor majetku dětí. Právní doktrína zde uplatňuje zásadu *nemo plus iuris* – matka nemůže na partnera převést více práv, než sama má.

Ochrana nezletilého dítěte a limity správy jeho jmění

U nezletilého patnáctiletého dítěte je majetková sféra pod dohledem zákona, a tudíž i soudu. Umožnění bezplatného bydlení třetí osobě v nemovitosti dítěte podstatně přesahuje meze běžné správy jmění, proto by nestačil souhlas matky jako zákonného zástupce.

Zákon v **§ 898 odst. 1 o. z.** striktně stanoví:

„K právnímu jednání, které se týká existujícího i budoucího jmění dítěte nebo jednotlivé součásti tohoto jmění, potřebují rodiče souhlas soudu, ledaže se jedná o běžné záležitosti...“

Vzhledem k hodnotě nájemného v čase se nejedná o běžnou záležitost a matka by k takovému souhlasu potřebovala předchozí schválení opatrovnickým soudem. Ten by jej však v případě bezplatnosti pravděpodobně neudělil, neboť by byl v rozporu se zájmy dítěte. Celá situace je navíc zatížena **střetem zájmů matky**, která má osobní zájem na ubytování partnera, což koliduje s právem dítěte na řádnou správu jeho majetku.

V této souvislosti je klíčový **judikát Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 503/2000**, který judikoval, že vyslovení souhlasu rodiče s nastěhováním partnera (dokonce i samotného rodiče) do obydlí dítěte vyžaduje z důvodu kolize zájmů **ustanovení kolizního opatrovníka** k zastupování dítěte v této věci. Bez těchto kroků je souhlas matky právně neúčinný a přítomnost manžela/druha protiprávní.

Irelevance péče o domácnost a spolufinancování

Druh či manžel se v této pozici často brání tím, že v domácnosti „pomáhá“ (nákupy, drobná údržba domu, úklid). Z hlediska vzniku bezdůvodného obohacení jsou však tyto aktivity **právně nevýznamné**.

Nejvyšší soud ČR v nedávném **usnesení sp. zn. 28 Cdo 2271/2024** tyto činnosti v rámci rodinného soužití klasifikuje jako tzv. **společenskou službu**. Jde o projevy vzájemné solidarity a citových vazeb, z nichž nevzniká synallagmatický (vzájemný) závazek ani vymahatelný nárok na finanční vypořádání vůči vlastníkům domu. Tyto služby muž poskytuje matce v rámci jejich vztahu, nikoliv jako nájemné dětem.

Pokud by se muž pokusil tyto výdaje započíst proti dluhu na tržním nájemném, narazí na procesní překážku dle **§ 1987 odst. 2 o. z.**, který zapovídá započtení nejistých nebo neurčitých pohledávek. Soudy k takovému započtení nepřihlízejí, neboť by to neúměrně komplikovalo spor o jasné kvantifikovatelné obohacení (podložené např. znaleckým posudkem na obvyklé „nájemné“). Hrazení energií by mohlo mít vliv pouze na technické vyčíslení čisté výše obohacení, nikoliv na nárok samotný.

Vliv specifických rodinněprávních institutů (§ 885 a § 886 o. z.)

Ani aplikace specifických norem rodinného práva závěr o neoprávněném užívání nemění:

A) Postavení sociálního rodiče (§ 885 o. z.):

„Na péči o dítě a jeho výchově se podílí i manžel nebo partner rodiče dítěte, žije-li s dítětem v rodinné domácnosti. To platí i pro toho, kdo s rodičem dítěte žije, aniž s ním uzavřel manželství nebo

registrované partnerství, žije-li s dítětem v rodinné domácnosti.“ Toto ustanovení dává muži právo a povinnost pečovat o nezletilé patnáctileté dítě. Jde však výhradně o **sdílení osobnostních práv a povinností**. Partnerovi či manželovi rodiče dítěte z něj nevyplývá rodičovská odpovědnost, správa jmění dítěte, ani k němu nemá vyživovací povinnost. Toto ustanovení tedy není majetkovým titulem k bezplatnému bydlení.

B) Povinnost dítěte podílet se na chodu domácnosti (§ 886 o. z. - koadjutorium):

„Dokud dítě žije s rodiči... v rodinné domácnosti... a rodiče o ně řádně pečují... je povinno podílet se na chodu domácnosti...” Tato povinnost (např. poskytnutí vlastního domu k bydlení rodině) směřuje výlučně vůči **rodiči** (matce). Děti nemají zákonnou povinnost tímto způsobem saturovat bytové potřeby pro ně cizího muže (druha či otčíma). Ustanovení § 885 a 886 o. z. jsou určena primárně pro poměr rodičů a dětí.

Ani případné **manželství** matky a muže situaci nezhojí. Dle **§ 744 o. z.** vzniká manželovi odvozené právo bydlení jen tehdy, má-li k obydlí výhradní právo jeho druhý manžel. Protože matka dům nevlastní, nemůže její manžel své právo bydlení v domě dětí platně odvodit.

Závěr a procesní aspekty

Na základě platného práva jsou to výhradně děti, kdo se může domáhat:

1. **Vydání bezdůvodného obohacení** v penězích (ve výši tržního nájemného) za celou dobu neoprávněného pobytu (s přihlédnutím k promlčení).
2. **Vyklizení nemovitosti** ze strany manžela/druha matky.

Je třeba upozornit, že u nezletilého patnáctiletého dítěte bude uplatnění takového nároku u soudu vázáno na **přivolení opatrovnického soudu** (§ 898 o. z.), neboť jde o nakládání s majetkem dítěte. Ačkoliv tyto kroky mohou v rodině způsobit vztahovou krizi s matkou, z hlediska právní jistoty a ochrany vlastnictví jsou nároky dětí zcela legitimní a právně podložené.

Mgr. Gabriela Doudová, LL.M.



[PPS advokáti s. r. o.](#)

Velké náměstí 135/19
500 03 Hradec Králové

Tel.: +420 495 512 831-2
Fax: +420 495 512 838
e-mail: pps@ppsadvokati.cz

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

Další články:

- [Ban, omezení zpeněžení či zablokování účtu? Jaká máte práva vůči platformě? Ochrana streamerů a dalších tvůrců ve světle DSA](#)
- [Povaha sjezdů](#)
- [Zaplatit za logo nestačí. Jaká práva skutečně získáváte?](#)
- [Výslech advokáta účastníka řízení coby důkazní prostředek](#)
- [Rozhodnutí Nejvyššího soudu ke změně klíče pro stanovení příspěvků na správu domu a pozemku, k samotnému stanovení příspěvků a k rozúčtování nákladů na služby](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 41.: Záruka za jakost v kupní smlouvě](#)
- [Dvacet let vlastní cestou. Arthur Braun o svobodě, číslech a lidském elementu advokacie](#)
- [Komu náleží vlastnické právo k náhradní veřejné komunikaci postavené investorem?](#)
- [AML rizika u luxusních nákupů](#)
- [Recentní judikatura Nejvyššího soudu k důvodům neplatnosti usnesení valné hromady](#)
- [Tlačítko pro odstoupení od smlouvy jako nový standard spotřebitelského online rozhraní](#)