

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

Vydání bezdůvodného obohacení získaného užíváním nemovitosti neoprávněně pronajaté jen některým z jejích spoluvlastníků

Jeden ze dvou spoluvlastníků, z nichž každý má podíl ve výši jedné poloviny, celou nemovitost pronajme třetí osobě bez souhlasu druhého spoluvlastníka. Kdo se v takovém případě na úkor opomenutého spoluvlastníka bezdůvodně obohatí a je povinen mu bezdůvodné obohacení vydat?

V úvahu připadá jak spoluvlastník, který celou nemovitost pronajal bez souhlasu druhého spoluvlastníka i osoba, které byla nemovitost pronajata.

Podstata spoluvlastnictví spočívá v tom, že se každý ze spoluvlastníků podílí na právech a povinnostech ke spoluvlastněné věci v rozsahu odpovídajícím jeho podílu. Pokud jeden ze spoluvlastníků společnou věc užívá bez souhlasu druhého v rozsahu přesahujícím jeho podíl, bezdůvodně se na úkor druhého obohacuje.

Toto nadužívání společné věci může mít více podob. Spoluvlastník nemusí společnou věc užívat v rozsahu přesahujícím jeho podíl sám, ale může ji přenechat k užívání (typicky pronajmout) v tomto rozsahu třetí osobě. I v takovém případě se spoluvlastník na úkor druhého bezdůvodně obohacuje a toto obohacení je povinen opomenutému spoluvlastníkovi vydat. To platí vždy. Nicméně v některých případech musí bezdůvodné obohacení opomenutému spoluvlastníkovi vydat i osoba, které byla věc neoprávněně pronajata.

Tuto situaci řeší § 2994 občanského zákoníku, podle něhož dal-li někdo neoprávněně věc k užívání nebo požívání jinému, aniž ten byl v dobré víře, má vlastník nebo spoluvlastník věci vůči uživateli nebo poživateli právo na náhradu. Výkladem a aplikací tohoto ustanovení právě v případě, kdy nemovitost třetí osobě neoprávněně pronajal jeden z jejích spoluvlastníků, se zabýval Nejvyšší soud v rozsudku ve věci spis. zn. 28 Cdo 1519/2021 ze dne 23. června 2021.

Možnost domáhat se vydání bezdůvodného obohacení po osobě, které byla věc pronajata, tak závisí na její dobré víře. Bavíme-li se o nemovitostech, tato osoba těžko může namítat svoji dobrou víru, že spoluvlastník, který s ní nájemní smlouvu uzavřel, je jediným vlastníkem nemovitosti, který je pochopitelně oprávněný ji pronajmout. V online aplikaci nahlížení do katastru totiž mohla snadno zjistit, kdo vlastníkem nemovitosti je.

Nicméně spoluvlastník, který s ní nájemní smlouvu uzavřel, ji mohl přesvědčit, že ho druhý spoluvlastník k uzavření nájemní smlouvy i za něj zmocnil apod. V takovém případě tedy není osoba, které byla věc pronajata, povinna opomenutému spoluvlastníkovi bezdůvodné obohacení vydat. Opomenutý spoluvlastník se jeho vydání může domáhat jen po druhém spoluvlastníkovi. Vhodné je doplnit, že za účinnosti starého občanského zákoníku, který obdobné ustanovení jako citovaný § 2994 (nového) občanského zákoníku neobsahoval, se opomenutý spoluvlastník nemohl vydání bezdůvodného obohacení po osobě, které byla věc neoprávněně pronajata, domáhat ani při absenci její dobré víry.

Je nicméně nutné zopakovat, že spoluvlastník, který věc neoprávněně sám pronajal, je povinen bezdůvodné obohacení opomenutému spoluvlastníkovi vydat vždy. Osoba, které byla věc pronajata, je v případě absence její dobré víry povinna bezdůvodné obohacení vydat vedle spoluvlastníka, který věc neoprávněně sám pronajal. Je na opomenutém spoluvlastníkovi, po kom se bude vydání

bezdůvodného obohacení domáhat. Může se ho domáhat po kterémkoli i po obou povinných. Pouze nesmí příslušnou částku získat dvakrát. Pak by se bezdůvodně obohatil také on.



Mgr. Jan Pořízek,
advokát

Mališ Nevrkla Legal

Advokátní kancelář / Attorneys At Law

[Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář](#)

Kováků 554/24
150 00 Praha 5

Tel.: +420 296 368 350
Fax: + 420 296 368 351
e-mail: jan.porizek@mn-legal.eu

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

Další články:

- [Právní aspekty terapie psychedeliky](#)
- [Význam sportovních pravidel při posuzování odpovědnosti sportovců za sportovní úrazy](#)
- [Okamžité zrušení pracovního poměru učiněné z „opatrnosti“ zaměstnavatele ve světle judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Výroční zpráva ÚOOÚ za rok 2025: nové regulatorní priority v oblasti ochrany osobních údajů](#)
- [Vadné nařízení vlády č. 493/2025 Sb. a dopady fixace limitů drobných oprav na pronajímatele](#)
- [Nařízení PPWR: cesta do pekla dlážděná dobrými úmysly](#)
- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)