IUSTORIA

Z BLOGU IUSTORIA

# Bratr bydlí sám v domě po rodičích, který vlastníme napůl, a nic mi neplatí. Musí?

> *Zpravidla ano. Kdo užívá společnou věc nad rozsah svého podílu bez právního důvodu, musí ostatním vydat bezdůvodné obohacení. Nárok se ale promlčuje ve třech letech.*

MGR. JAN VYTŘÍSAL

10. 11. 2026 · 2 min čtení

Dům po rodičích vlastníte s bratrem napůl. On v něm bydlí sám, vy ne, a nájem ani jinou náhradu vám nikdy nezaplatil. Řešit jste to chtěli, až se budete dělit.

Zpravidla platit musí. Užívá-li spoluvlastník společnou věc bez právního důvodu nad rozsah svého podílu, vzniká mu na úkor ostatních bezdůvodné obohacení a musí ho vydat (§ 2991 občanského zákoníku). Tak to v říjnu 2018 vyjádřilo plénum Ústavního soudu a k témuž dospěl velký senát Nejvyššího soudu. Výjimkou je prokázaná dohoda o bezplatném užívání.

## Na čem to záleží

Bratr se nejčastěji bude bránit tím, že jste se dohodli, že si to bydlením odbydlí. Taková dohoda o bezplatném užívání je legitimní, a prokáže-li se, náhrada nenáleží. Rodinné dohody se ale uzavírají u stolu, ne na papíře, a po letech si je každý pamatuje jinak. Rozhoduje, co se dá doložit.

## Pozor na lhůtu

Právo domáhat se zrušení spoluvlastnictví se nepromlčuje. Náhrada za užívání nad podíl ano, a to v obecné tříleté lhůtě. Ta běží od chvíle, kdy jste se dozvěděli, že k obohacení došlo a kdo ho má vydat (§ 629 a § 621 občanského zákoníku). Kdo deset let mlčel, protože to chtěl vyřešit při vypořádání, přijde o sedm let náhrady.

Písemná výzva promlčení nezastaví. Zastaví ho uplatnění nároku u soudu a po dobu jednání i dohoda o mimosoudním jednání o nároku. Uzná-li bratr dluh, promlčí se až za deset let.

## Co udělat teď

1. Zapište si, od kdy bratr užívá víc, než mu podle podílu náleží. To datum rozhoduje o tom, kolik je ještě vymahatelné.
2. Dohledejte, jestli existuje jakákoli stopa po dohodě o bezplatném užívání: e-mail, zpráva, svědek.
3. S náhradou za užívání nečekejte na vypořádání a uplatněte ji včas u soudu.

Jak se počítají investice do společného domu a kdy se vracejí, rozebírá stránka Bydlí tam a neplatí.

---

*Bratr bydlí sám v domě po rodičích, který vlastníme napůl, a nic mi neplatí. Musí?*

Mgr. Jan Vytřísal · Publikováno 10. 11. 2026

https://www.iustoria.cz/blog/spoluvlastnik-bydli-a-neplati/

Text je dílem chráněným autorským právem. Sdílení celého dokumentu bez úprav je vítáno; přebírání částí do jiných textů jen s uvedením zdroje. © IUSTORIA, advokátní kancelář, s.r.o.