

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

Bydlení po smrti manžela

Po zániku manželství bývá bydlení ožehavou otázkou, která bývá předmětem mnohých sporů. Tato oblast je tak upravena v zákoně číslo 89/2012 Sb., Občanský zákoník (dále ObčZ) v ust. § 766 až § 770. Přičemž zmíněná úprava se dále dělí s ohledem na způsob zániku manželství. Zánik manželství rozvodem či změnou pohlaví je blíže upraven v ust. § 768 až § 770 ObčZ a zbývající ust. § 766 a § 767 ObčZ se týkají zániku bydlení z důvodu zániku manželství smrtí manžela. Tento článek se bude blíže zabývat právními následky zániku manželství smrtí manžela ve vztahu k nájmu bytu, domu nebo jinému závazkovému titulu užívání.

Manželství zaniká dnem smrti manžela, respektive jeho soudním prohlášením za mrtvého. Úprava ObčZ se speciálně věnuje pouze případům, kdy manželství zaniklo z důvodu smrti jednoho z manželů. Pokud k zániku manželství došlo z důvodu smrti obou manželů, ObčZ neobsahuje zvláštní úpravu a při vypořádání bude postupováno dle úpravy konkrétního smluvního typu a současně úpravy dědického práva.

Nejjednodušší způsob vypořádání společného bydlení, či závazků manželů nastává, když manželé mají společný nájem bytu či domu. V případě při smrti jednoho z manželů se společné právo nájmu či jiného závazku pouze přesune na druhého manžela. Pokud nájemní či závazkové právo náleží jen jednomu z manželů (např. na základě dohody) a zemře-li tento oprávněný manžel, bude se při vypořádání postupovat dle zvláštní zákonné úpravy o přechodu nájmu bytu a domu.[\[1\]](#)

Obdobné účinky jako při smrti jednoho z manželů, taktéž nastanou při zániku rodinné domácnosti z důvodu opuštění rodinné domácnosti jedním z manželů s úmyslem žít trvale jinde, nebo na základě dohody manželů o odděleném bydlení.[\[2\]](#)

Pro zachování práva bydlení pozůstalému manželovi, ObčZ presumuje vznik práva bydlení odvozením od výhradního práva zesnulého manžela umožňujícího v domě nebo bytě bydlet.[\[3\]](#) Výchozím stavem je tak smrt manžela, kterému náleželo výhradní právo užívat, na základě které zanikne i právo bydlení, které je od tohoto výhradního práva odvozeno. Důsledkem smrti tak vzniká nová právní situace, na základě které je pozůstalý manžel povinen dům či byt vyklidit. K naplnění této základní hypotézy nedochází, pokud na pozůstalého manžela přejde výhradní právo zemřelého manžela byt či dům užívat. V takovém případě dojde pouze ke změně právního důvodu bydlení.

Pokud nepřejde závazkové právo nájmu na pozůstalého manžela, zákon připouští za určitých okolností zachování práva bydlení, nebo za tímto účelem zřízení věcného břemene. Právo bydlení tak bude zachováno, jestliže nelze po pozůstalém manželovi spravedlivě požadovat, aby byt či dům opustil. Úlohou soudu bude posoudit nastalé překážky, které brání k vyklizení bytu či domu. Při posuzování bude třeba danou situaci posuzovat zejména z pohledu dobrých mravů, kterým se vyklizení nesmí přičít. Při hodnocení překážek je třeba zohlednit dobu, která uplynula od smrti manžela, existence jiných bytových možností pozůstalého manžela aj. Z krátkodobého hlediska může mezi překážky bránící zániku práva bydlení patřit zármutek, nebo čas k sjednání nájemní smlouvy. Mezi dlouhodobé překážky pak patří zejména stáří, těhotenství, či zdravotní stav pozůstalého manžela. Jako spravedlivý důvod se však nebude posuzovat potřeba bydlení pozůstalého manžela, jelikož ta může být realizována i v jiném domě či bytě. Překážky bránící vyklizení budou vždy konfrontovány a posuzovány ve vztahu k důvodům vyklizení, jako např. potřeba vlastního bydlení.

Pokud budou soudem důvody shledány jako spravedlivé, nelze se po dobu jejich trvání domoci vyklizení bytu, přičemž obecně platí, že všechny žaloby k tomuto směřující budou zamítnuty. Opětovné domáhání se vyklizení lze až v době, kdy spravedlivé důvody opadnou. Žalobě však lze vyhovět i předtím, než spravedlivé důvody opadnou, avšak za předpokladu, že povinnost vyklidit byt či dům bude moci být vykonána po odpadnutí spravedlivých překážek, nebo bude moci být vyklizení vykonáno po zajištění náhradního bydlení.^[4] Zajištění bytové náhrady může vyloučit existence nebo trvání spravedlivých důvodů.

Další osoby, které nabydou věc či užívací právo, jsou taktéž povinny strpět bydlení pozůstalého manžela, avšak pouze za předpokladu, že ani oni nemohou po pozůstalém manželovi spravedlivě požadovat jeho vystěhování. Nastalou situaci je však třeba bedlivě posuzovat s ohledem na dobrou víru nabyvatele, jeho potřeby bydlení či případného zneužití práva.

Věcné břemeno bydlení

Ze základní hypotézy může při svém posuzování soud vybočit pomocí zřízení věcného břemene bydlení pozůstalému manželovi.^[5] Zřízení věcného břemene je taktéž možné pouze v případech, kdy nelze po manželovi spravedlivě požadovat vyklizení bytu, avšak tento důvod samostatně neobstojí a tak musí zároveň nastat takové okolnosti, které odůvodňují omezení vlastnického práva třetí osoby ve prospěch pozůstalého manžela. Musí existovat zvláštní potřeby bydlení manžela v daném bytě nebo domě, mezi které lze zahrnout jednak pracovní a sociální vazby, ale taktéž majetkové poměry, které ve svém důsledku neumožňují realizovat bydlení jinak (např. absence příjmu dostatečného k zajištění nájmu).

ObčZ přímo uvádí, že v případě péče pozůstalého manžela o dítě, bude věcné břemeno poměrům a péči o dítě manžela přiměřené. Bude jednat zejména o stabilitu výchovného prostředí dětí. Zákon výslovně poukazuje na případy, kdy se pozůstalý manžel bude starat o dítě nesvéprávné a nezletilé, ať už to bude dítě zesnulého manžela či dítě o které manželé pečovali. Taktéž se může jednat o svéprávné a zletilé, avšak nezaopatřené dítě, které s manželem žije.

Soud se při rozhodování o návrhu na zřízení věcného břemene musí řídit přiměřeností k dalším okolnostem, musí tak brát ohled na dobu trvání překážky bránící opuštění bytu či na možnost smluvního řešení mezi osobou oprávněnou a povinnou. Zřízením věcného břemene, které bude zapsáno ve veřejném seznamu, bude zároveň pozůstalý manžel chráněn vůči dalším nabyvatelům.^[6] Soud může zřízené věcné břemeno upravit dle okolností, ale vždy tak, aby jeho zřízení naplňovalo znak přiměřenosti.^[7]

K zániku věcného břemene bude docházet ze zákonem stanovených důvodů,^[8] zároveň však v případech, kdy věcné břemeno vzniklo z důvodu péče o děti, může věcné břemeno zaniknout taktéž spolu se zánikem vyživovací povinnosti vůči dítěti. K zániku však nepovede schopnost dítěte žít se na přechodnou dobu.

K omezení vlastnického práva bude obecně docházet za náhradu.^[9] Pozůstalý manžel je tak povinen platit úplatu srovnatelnou s obvyklým nájmem a službami spojenými s užíváním bytu či domu a to i přesto, že zemřelému manželovi náleželo výhradní právo užívat byt bezúplatně. Nic však nebrání, aby se oprávněný s povinným nedohodli jinak.

Právní úprava bydlení a vypořádání závazků po smrti manžela, obsažená v ObčZ je oproti úpravě předchozí rozsáhlejší, přesto však ani rozšíření úpravy nezabránilo vzniku rozporuplných situací. I nadále tak bydlení a závazky po smrti jednoho z manželů zůstává ožehavou otázkou, která bývá předmětem mnohých soudních sporů.

Michal Vrba,
paralegal



Moreno Vlk & Asociados

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘE / ABOGADOS / ATTORNEYS AT LAW
PRAHA - MADRID - BRATISLAVA

[MORENO VLK & ASOCIADOS](#)
[advokátní kancelář](#)

Sokolovská 32/22
186 00 Praha 8

Tel.: +420 224 818 736

Fax: +420 224 818 736

e-mail: paha@moreno-vlk.eu

[1] Ust. § 2279 ObčZ.

[2] Dohoda dle ust. § 743 odst. 3 ObčZ, v takovém případě bude bydlení pozůstalého manžela chráněno ust. § 747 ObčZ.

[3] Ust. § 744 ObčZ.

[4] Rc 6/2010.

[5] Např. dle ust. § 1207 služebnost bytu.

[6] Ust. § 980 a ust. § 1107 ObčZ.

[7] Např. může omezit rozsah užívání pouze k takové části, kde to poměry odůvodňují nebo stavit dobu trvání věcného břemene.

[8] Ust. § 1299 a násl. ObčZ.

[9] Čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

Další články:

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamace vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)