

25. 6. 2013

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

Je dům, který byl v době sňatku pouze rozestavěnou stavbou, součástí společného jmění manželů?

Řešení bytové otázky dělá vrásky na čele nejednomu mladému páru. Mladí snoubenci jsou proto rádi, když jeden z nich vlastní alespoň rozestavěný dům, který společně dostavějí a vytvoří tak domov pro svoji rodinu. Za takové situace je zcela logické, že v době sňatku ani jeden z nich neřeší, zda bude předmětný dům součástí jejich společného jmění manželů či nikoli. Proces hledání odpovědi na tuto otázku však většinou začíná spolu s rozpadem manželství a dělením majetku. Jak to tedy je s rozestavěným domem v době sňatku – je nebo není součástí společného jmění manželů?

Mališ Nevrkla Legal
Advokátní kancelář / Attorneys At Law

Společné jmění manželů jakožto specifický majetkový institut mezi manžely **vzniká** v souladu s ustanovením § 144 OZ **dnem uzavření manželství** a zaniká zánikem manželství (§ 149 odst. 1 OZ). Co se týče aktiv, pak je společné jmění manželů dle ustanovení § 143 odst. 1 OZ tvořeno **majetkem nabytým některým z manželů nebo jimi oběma společně za trvání manželství**, s výjimkou majetku získaného dědictvím nebo darem, majetku nabytého jedním z manželů za majetek náležející do výlučného vlastnictví tohoto manžela, jakož i věcí, které podle své povahy slouží osobní potřebě jen jednoho z manželů, a věcí vydaných v rámci předpisů o restituci majetku jednoho z manželů, který měl vydanou věc ve vlastnictví před uzavřením manželství a nebo jemuž byla věc vydána jako právnímu nástupci původního vlastníka.

Ze shora uvedeného zákonného pravidla je zřejmé, že manželé mohou do svého společného jmění manželů nabývat majetek až za trvání manželství. Z hlediska právní teorie si pak manželé mohou za trvání manželství buď pořídit již hotovou věc (tzv. derivativní nabytí vlastnického práva) nebo ji zhotovit (pak půjde o nabytí vlastnické právo originárním způsobem). Jinak řečeno, pokud si jeden z manželů koupil nebo zhotovil věc před uzavřením manželství, pak se tato věc nestala společným jměním manželů.

Z těchto premis vycházel též Nejvyšší soud České republiky ve svém rozhodnutí ve věci spis. zn. 3 Cdo 111/92 ze dne 1. března 1993, publikovaném v časopise Právní rozhledy č. 2/93, v němž posuzoval, zda rodinný dům, který započal stavět před uzavřením manželství jeden z manželů a po uzavření sňatku manželé tento dům společně pouze dostavěli a zkolaudovali, spadá do společného jmění manželů. V souladu se shora uvedeným se tedy Nejvyšší soud musel nejdříve vypořádat s otázkou, kdy se z předmětného rozestavěného domu stala věc v právním smyslu. V této věci pak soud uzavřel, že „pod pojmem „vznik stavby“ je nutno rozumět stav kvalitativně vyšší, než například jen

pouhé změny v terénu (skryvka ornice, výkop základových pasů). Naproti tomu okamžik vzniku nelze klást ani do roviny se stavem úplné stavební dokončenosti - proto, že způsobilým předmětem vlastnických práv je rovněž stavba nedokončená. Proto je nutno shora uvedený pojem spojovat se způsobilostí stavby být předmětem práv a povinností; nejde-li o některou ze zmiňovaných speciálních staveb (například stavby podzemní), **je okamžikem vzniku stavby minimálně do takového stadia, aby bylo nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.**“ Co se týče předmětného domu jakožto součástí společného jmění manželů, pak soud dále uvedl, že „jestliže tedy v době sňatku účastníků byly již provedeny všechny práce, které stavbu určují a nezaměnitelným způsobem individualizují (tedy zejména tak zvané prvky dlouhodobé životnosti), ale navíc též převážná většina prvků ostatních, bylo nutno dovodit, že za trvání manželství byla pouze dokončována již existující věc. Toto dokončení věci ovšem není jejím nabytím, od okamžiku, kdy stavba jako věc vznikla, byla k ní již vlastnická práva vytvořena.“

Toto rozhodnutí lze tedy stručně shrnout tak, že dům, jenž byl **v době sňatku** pouze rozestavěnou stavbou, se **stane součástí společného jmění manželů** pouze za předpokladu, že tato stavba **nebyla v době sňatku ještě kvalifikována jako věc v právním smyslu**. Tedy že stupeň její rozestavěnosti nedosáhl na dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. V opačném případě je nutné učinit závěr, že vlastníkem domu je manžel, který stavbu začal před uzavřením manželství stavět a který k ní nabyl vlastnické právo originárně, tedy vytvořením věci. Druhému manželovi pak v souladu s ustanovením § 149 odst. 2 OZ náleží pouze **náhrada za to, co bylo ze společného jmění manželů (tedy za trvání manželství) vynaloženo na dokončení této stavby.**



Mgr. Karolína Brosková,
advokátní koncipientka

[Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Longin Business Center
Na Rybníčku 1329/5
120 00 Praha 2

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

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)