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?

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 táto 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 (skrývka 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 patrno 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

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

Další články:

- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku