2. 11. 2022

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

Ochrana rodinné domácnosti se vztahuje na přilehlou oplocenou zahradu či příjezdovou cestu k domu

V níže řešené věci se manželka domáhala určení neplatnosti zástavní smlouvy, kterou její manžel uzavřel se zástavním věřitelem bez jejího souhlasu (a vědomí), týkající se nemovitosti, ve které manželka (a jejich společné děti) bydleli. Složitější na věci bylo, že šlo nejen o rodinný dům, který měli manželé ve společném jmění manželů, ale také o zahradu, kterou nabyl manžel před manželstvím (a vlastnil ji tedy výlučně on sám), ovšem která k tomuto společnému domu bezprostředně přiléhala a byla společně rodinou užívána.

Navíc, byť byl v dům ve společném jmění manželů, v katastru nemovitostí byl u nemovitosti (pozemku pod domem, jenž je jeho součástí) chybně evidován jakožto vlastník pouze manžel. Složitý případ, který musel finálně vyřešit až Nejvyšší soud ČR. Posuďte sami.

Ust. § 747 NOZ a jeho (neúplná?) definice

Podle ust. § 747 odst. 1 a odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**NOZ**“) platí, že má-li alespoň jeden z manželů právo nakládat s domem nebo bytem, ve kterém se nachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, a tohoto domu nebo bytu je k bydlení manželů nebo rodiny nezbytně třeba, musí se zdržet všeho a předejít všemu, co může bydlení znemožnit nebo ohrozit. Manžel nesmí bez souhlasu druhého manžela takový dům nebo byt zcizit nebo k domu, jeho části nebo k celému bytu zřídit právo, jehož výkon je neslučitelný s bydlením manželů nebo rodiny (…). A jedná-li manžel bez souhlasu druhého manžela v rozporu s výše uvedeným, může se tento manžel dovolat neplatnost takového právního jednání.

Uvedené ustanovení § 747 NOZ má jasný smysl. Chránit manžela a jeho rodinu před unáhlenými kroky druhého manžela s majetkem nezbytným k bydlení manžela či rodiny. Typicky jde o případ, kdy jeden z manželů vlastní (jediný) dům či byt, druhý manžel (a společné děti) v nemovitosti bydlí, přičemž vlastníci manžel se rozhodne tuto nemovitost unáhleně (bez souhlasu druhého manžela) prodat nebo k nemovitosti zřídí právo, jehož výkon by byl neslučitelný s bydlením manželů nebo rodiny – v řešené věci šlo o zástavní právo. Současně je zřejmé, že tohoto domu nebo bytu je k bydlení manželů či rodiny nezbytně třeba (ust. § 748 NOZ neposkytuje ochranu tehdy, když manžel jiné obdobné bydlení s bydlením dosavadním druhému manželovi nebo rodině zajistí). Za splnění uvedených podmínek má druhý manžel možnost obrátit se na soud a domáhat se neplatnosti takového jednání. Tedy má možnost dovolat se za určitých podmínek např. neplatnosti uzavřené zástavní smlouvy.

Vztahuje se ochrana podle ust. § 747 NOZ i na přilehlý pozemek k domu?

Zákon hovoří víceméně jasně, pokud je ochrana podle ust. § 747 NOZ poskytována v případě „domu“ nebo „bytu“ (nebo jejich částem) v něm bydlící rodiny. Jenže zákon i dosavadní judikatura soudů vyšší instance doposud mlčela v tom, jak postupovat v situaci, kdy má zákon poskytnout ochranu podle ust. 747 NOZ nejen stran rodinného domu bydlící rodiny, ale i přilehlé oplocené zahradě,

bezprostředně s domem související (jakožto vjezd na veřejnou komunikaci, parkování) a společně s domem užívanou (pergola, užitková i okrasná zahrada, apod.).

V předmětné věci dal soud prvního stupně za pravdu žalující manželce a určil neexistenci zástavního práva nejen ve vztahu k rodinného domu, ale i pozemku pod ním a přilehlé zahradě (zejména) z důvodu existence rodinné domácnosti nacházející se v předmětných nemovitostech.

Odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně v části změnil s tím, že nadále neexistuje zástavní právo na rodinném domě a pozemku pod ním, neboť „bezprostředně s domem tvoří jeden funkční celek". Nicméně ohledně přilehlé zahrady obklopující dům a jejímž prostřednictvím je zajišťován přístup z domu k veřejné komunikaci odvolací soud (podle svých slov) „neaplikoval ochranu žalobkyně extenzivním způsobem, ale toliko přiměřeně" s tím, že ochrana podle u st. 747 NOZ se může týkat pouze části domu nebo bytu a přístup z veřejné komunikace k domu si mohou žalobci zajistit i jiným způsobem (?!).

Proti rozsudku odvolacího soudu bylo podáno dovolání k Nejvyššímu soudu ČR, přičemž jeho přípustnost byla spatřována právě v řešení právní otázky, **zda ochrana rodinné domácnosti (podle ust. § 747 NOZ) se vztahuje kromě rodinného domu (a pozemku pod ním) i na jeho bezprostředně funkčně propojené příslušenství, tj. přilehlou oplocenou zahradu**.[1] Bylo argumentováno, že žalobci a jejich rodina dennodenně přilehlou oplocenou zahradu využívají, nachází se zde posezení, zemědělské plodiny, okrasná skalka apod., přes zahradu je jediný přístup rodinného domu k veřejné komunikaci. Jelikož položená právní otázka dosud nebyla v rozhodování dovolacího soudu v úplnosti vyřešena, Nejvyšší soud ČR se jí rozhodl náležitě pověnovat, což vyústilo ve vydání přelomového rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16.3.2022, **sp. zn. 21 Cdo 252/2021**, který do budoucna již veškeré pochybnosti odstranil.

Nadále již bez otázek: rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 21 Cdo 252/2021

V úvodu rozsudku sp. zn. 21 Cdo 252/2021 nejprve Nejvyšší soud odmítl názor odvolacího soudu stran výkladu ust. § 747 NOZ a jeho aplikaci na daný případ v „osekané" podobě.

Následně dovolací soud v detailu vyložil smysl a účel pojmu „obydlí", zdůraznil jeho nedotknutelnost a uvedl, že *„pojem obydlí, který je v zásadě nedotknutelnosti obydlí ústřední, nelze chápat stavebnětechnickým způsobem omezeným čtyřmi stěnami a střechou stavby domu. Jde naopak o **prostor**, který člověk jako soukromý vymezil a ve kterém žije svůj soukromý a rodinný život."* Dovolací soud zmínil i možnost podpůrného využití předpisů trestního úprava chránící nedotknutelnost obydlí (resp. domovní svobodu), kdy se v trestním právu pod pojmem obydlí rozumí dům (včetně uzavřeného dvora a přilehlé oplocené zahrady), byt nebo jiná prostora sloužící k bydlení a příslušenství k nim náležející (…). Dále dovolací soud poukázal, že ochrana obydlí se v právním řádu projevuje např. i v ochraně dlužníka před věřiteli v insolvenčním řízení (srov. ust. § 2 odst. 2 nařízení vlády č. 189/2019 Sb., o způsobu určení hodnoty obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení), kdy se za součást obydlí považuje také pozemek nezbytný k řádnému užívání obydlí a tvořící s ním funkční celek; takovým pozemkem může být zejména pozemek, na němž se obydlí nachází, pozemek zajišťující přístup k obydlí a související společně užívaný pozemek, zpravidla pod společným oplocením.

Následně dovolací soud v řešené věci s náležitým odůvodněním odmítl názor odvolacího soudu stran akceptované možnosti ztráty přístupové cesty k domu, jakožto jednání, jimž má ust. § 747 NOZ rovněž poskytnout ochranu (s tím, že jsou napříště zakázána i jednání, v jejichž důsledku dojde k ohrožení či znemožnění bydlení např. ztrátou příjezdové cesty k domu, apod.). Dovolací soud odkázal na shodný výklad i v jiných právních řádech, založené na stejných principech, jako je český právní řád (např. v rakouském právu je potřeba bydlení chráněna nikoliv v rozsahu nezbytně

nutném, ale v rozsahu dosud užívaném, která odpovídá skutečné potřebě bydlení, s tím, že nelze potřebu bydlení omezit jen na to nejnutnější – jak se to snažil v řešené věci učinit odvolací soud).

Na podkladě všeho shora uvedeného dovolací soud ve svém rozsudku sp. zn. **21 Cdo 252/2021** vyhodnotil a správně uzavřel, že *„že druhý manžel se podle ustanovení § 747 o. z. může domáhat ochrany proti jednání nakládajícího manžela, které může znemožnit nebo ohrozit bydlení manželů nebo rodiny v obydlí jako prostoru jejich soukromé sféry. Je-li tedy smyslem interpretovaného ustanovení ochrana obydlí, v němž se nachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny,* ***je nutné přistoupit k širšímu výkladu tak, že ochrana se může vztahovat nejenom na vlastní dům jako stavbu a na pozemek, na němž se dům (zpravidla jako jeho součást) nachází, ale i na pozemek k domu přiléhající, tvoří-li s ním jeden funkční celek za účelem bydlení, jestliže předmětné jednání znemožňuje nebo ohrožuje bydlení manželů nebo rodiny. Tímto pozemkem může být (mimo jiné) i pozemek zajišťující přístup k domu nebo pozemek, jenž je přilehlou oplocenou zahradou****.*

Závěrem

… snad jen zbožné přání. Jakkoli je z uvedeného rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. **21 Cdo 252/2021** zřejmé, že cesta k němu byla trnitá, o to více je třeba si závěrů v něm uvedených vážit. Doufáme, že napříště soudy nižších stupňů opustí strnulý a nepřípustně zúžený výklad ust. § 747 NOZ s tím, že ochranu rodinné domácnosti je třeba poskytovat individuálně, a to např. i funkčnímu celku s domem souvisejícím, ať už jde o pozemek zajišťující přístup k domu nebo přilehlou oplocenou zahradu. Tedy, že uvedené rozhodnutí Nejvyššího soudu bude nadále v praxi soudů hojně využíváno, citováno a bude podle něj především rozhodováno!

Mgr. Jan Konířˇ,
vedoucí advokát

JUDr. Iveta Konířová,
advokátka

HKDW HOLASEK s.r.o., advokátní kancelář

Na Příkopě 583/15
110 00 Praha 1

Tel.: +420 272 143 399
e-mail: office@hkdwholasek.cz

---

[1] Uvedená otázka byla zčásti řešena Nejvyšším soudem dříve, srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.1.2019, sp. zn. 26 Cdo 3975/2017 – ve zkratce soud v tomto usnesení vymezil, jak dlouho trvá právo manžela na bydlení nebo srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2.6.2020, sp. zn. 21 Cdo 3017/2019 – soud v něm uvedl, že ochrana rodinné domácnosti má přednost i před ochrannou dobré víry třetí osoby. Otázka byla zčásti řešena i v trestněprávní judikatuře Nejvyššího soudu – co se rozumí obydlím, apod.

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

Další články:

- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- 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