21. 3. 2014

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

Ochranu společné domácnosti nelze při uzavírání smluv podceňovat, hrozí jejich zneplatnění

Pokud vlastník bytu nebo domu hodlá svou nemovitost, kterou obývá společně se svou rodinou nebo manželem či manželkou, prodat, jinak zcizit či pronajmout nebo zatížit právem třetí osoby, rozhodně by se měl nejprve vypořádat s povinností kladenou mu v ustanovení § 747 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku („NOZ“) (oddíl Manželské majetkové právo). Lze rozhodně doporučit, aby tato otázka byla vypořádána v předmětné písemné smlouvě. V opačném případě riskuje zneplatnění takového právního jednání. Podobně je tomu v případě společného nájmu manželů.

JAKOVIDIS | KLEGA | PARTNERS
advokátní kancelář | Attorneys at Law

Nový občanský zákoník přinesl řadu ustanovení, která lze považovat za problematická co do jejich formulace či výkladu. Nicméně § 747 NOZ je poměrně jasný a lehce srozumitelný. Lze sice polemizovat nad jeho věcným obsahem, nicméně toto není účelem tohoto krátkého článku.

Cílem autora je pouze upozornit čtenáře na znění § 747 NOZ a rizika s touto normou spojená. Úmysl zákonodárce je zřejmý. Zákon má chránit rodinu, případně druhého z manželů, kteří žijí v domácnosti, která se nachází v bytě či domě, jehož vlastníkem je pouze jeden z manželů. Chránění jsou před změnou, která by mohla narušit bydlení rodiny. Takovou změnou může být jakékoliv zcizení nemovitosti (prodej, darování) nebo jiná forma zatížení (nájem, věcná břemena omezující nepřiměřeně chod domácnosti apod.). Podle zákona se toto ustanovení vztahuje pouze na ty domy a byty, kterých je k bydlení manželů nebo rodiny nezbytně třeba. V takových případech se vlastník musí zdržet všeho a předejít všemu, co může bydlení znemožnit nebo ohrozit.

Toto omezení neplatí, pokud vlastník získal souhlas druhého manžela nebo pokud těmto osobám zajistil po všech stránkách obdobné bydlení.

Podle důvodové zprávy k NOZ „se jedná o standardní ochranná ustanovení, která ve své výslovné zákonné podobě dosud scházela. Záměrně zde není řečeno nic o ochraně dobré víry třetí osoby: je

zde na místě chránit rodinu, resp. její jednotlivé členy, a to popřípadě i před jejich vlastním jednáním. Případná ochrana třetí osoby bude spočívat pouze ve standardních prostředcích.“

Odstavec druhý § 747 pak uvádí cit.: „Jedná-li manžel bez souhlasu druhého manžela v rozporu s odstavcem prvním, může se tento manžel dovolat neplatnosti takového právního jednání.“. Riziko této relativní neplatnosti je podstatou tohoto článku.

Podobně je tomu v případě, kdy mají manželé společné nájemní právo k bytu, ve kterém žiji se svými dětmi, a jeden z manželů se rozhodne bez písemného souhlasu druhého manžela tento nájem ukončit. I zde se může druhý manžel dovolat neplatnosti takového právního jednání.

Je tedy na místě vypořádat se s touto otázkou před jakýmkoliv zcizováním nebo jiným nakládáním s nemovitostí, jejíž součástí je právě daná domácnost. A lze rozhodně doporučit, aby se vlastník takové nemovitosti s tímto ustanovením dostatečně vypořádal také v rámci daného právního jednání, ať už se jedná o kupní smlouvu, darovací smlouvu, nájemní smlouvu nebo jinou formu právního jednání.

Mgr. Jiří Klega,
advokát

Jakovidis|Klega|Partners
advokátní kancelář

Českobratrská 2227/7
702 00 Ostrava

Tel.: +420 608 133 636
e-mail: klega.j@advokatova.cz

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

Další články:

- 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
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (2. díl)