12. 8. 2014

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

Úprava bydlení manželů v novém občanském zákoníku

Nový občanský zákoník obsahuje podrobnou úpravu záležitostí týkajících se bydlení manželů, a to jak za trvání manželství, tak i po jeho zániku (ať již k jeho zániku dojde smrtí nebo rozvodem). Cílem nové úpravy je nejen vymezení základních pravidel pro vznik souvisejících práv a povinností manželů, ale též ochrana rodinného obydlí (i před vlastním jednáním některého z členů rodiny). Některá z předmětných ustanovení se však mohou dotýkat i práv třetích osob, a tyto by si jich tedy rovněž měly být vědomy.

Mališ Nevrkla Legal
Advokátní kancelář / Attorneys At Law

Bydlení manželů za trvání manželství

Nový občanský zákoník předpokládá, že v souladu s hlavním účelem manželství, tj. založením rodiny, řádnou výchovou dětí a vzájemnou podporou a pomocí, budou manželé převážně bydlet společně, a stanoví, že manželé mají obydlí tam, kde mají rodinnou domácnost.

Na volbě **umístění rodinné domácnosti** a případných změnách se mají **manželé dohodnout**. Pokud by se však manželé na takové podstatné záležitosti nedohodli, může **soud na návrh** jednoho z nich nahradit svým rozhodnutím souhlas druhého manžela, pokud tento druhý manžel odmítá svůj souhlas bez vážného důvodu a v rozporu se zájmem rodiny.

V případě, že manžel žádá z **vážných důvodů** o přeložení rodinné domácnosti, má mu druhý manžel vyhovět, ledaže důvody pro setrvání převažují nad důvody pro tuto změnu.

Pokud se manželé dohodnou, že budou **bydlet trvale odděleně**, má dle nového občanského zákoníku jejich dohoda stejné právní účinky jako **opuštění rodinné domácnosti** s úmyslem žít trvale jinde. Např. dle § 699 odst. 1 NOZ může manžel žádat, aby mu druhý manžel vydal to, co patří k obvyklému vybavení rodinné domácnosti a náleží výhradně jemu; to, co náleží manželům společně, si obecně rozdělí rovným dílem Toto se však neuplatní, pokud potřebuje manžel to, co patří k obvyklému vybavení rodinné domácnosti, zejména také pro společné nezletilé dítě nebo nezletilé dítě žijící v rodinné domácnosti, které nenabylo plné svéprávnosti.

Vznik práva na bydlení

Nový občanský zákoník výslovně stanoví, že pokud je obydlím manželů **dům nebo byt**, k němuž má **jeden** z manželů **výhradní právo** (jiné než závazkové) umožňující tam bydlet, **uzavřením manželství** vznikne druhému manželu **právo bydlení** (obdobně to platí, pokud takové výhradní

právo získá za trvání manželství). Na druhou stranu manžel, který má právo bydlení, má **postavení ručitele** svého manžela.

Podobná úprava platí i ve vztahu k nájemnímu (a jinému obdobnému) právu, kdy manželům vzniká **společné nájemní právo**, ledaže se manželé dohodnou jinak. Manželé jsou ze společného nájemního práva zavázáni a oprávněni **společně a nerozdílně**.

Ochrana rodinné domácnosti

Nový občanský zákoník dále zavádí podstatné **omezení při nakládání s domem či bytem**, ke kterému má **alespoň jeden z manželů** právo s ním nakládat (resp. ve vztahu němuž mají společné nájemní právo) v případě, že se v něm nachází **rodinná domácnost** manželů nebo rodiny, **a současně** je jej k bydlení manželů nebo rodiny **nezbytně třeba**.

V takové situaci se manžel musí se **zdržet všeho a předejít všemu**, co může bydlení **znemožnit nebo ohrozit**, zejména **nesmí bez souhlasu druhého** manžela takový dům nebo byt **zcizit** (nebo nájem ukončit), či zřídit právo, jehož výkon je neslučitelný s bydlením manželů nebo rodiny (např. nájemní právo nebo věcné břemeno omezující podstatně chod rodinné domácnosti), ledaže zajistí manželovi nebo rodině **po všech stránkách obdobné bydlení** s bydlením dosavadním. Pro souhlas manžela je stanovena obligatorní písemná forma.

Pokud by manžel přistoupil k takovému zakázanému jednání bez (písemného) souhlasu druhého manžela, je druhý manžel oprávněn **dovolat se neplatnosti** takového právního jednání. Důsledky úspěšného dovolání se takové **relativní neplatnosti** může podstatným způsobem zasáhnout i do práv třetích osob (např. kupujícího nemovitosti, v níž se nacházela rodinná domácnost). Proto nelze než doporučit, aby při transakcích, na které by se výše popsaná úprava mohla vztahovat, byly související otázky ve smluvním textu jednoznačně vyřešeny, zejména aby byl poskytnut písemný souhlas druhého manžela (buď v samostatné listině nebo jako součást textu uzavírané smlouvy).

Pro úplnost je třeba uvést, že případná odchylná dohoda manželů o těchto záležitostech (vyžadující rovněž písemnou formu) **nesmí zhoršit** postavení jejich společného nezletilého dítěte (popř. dítěte svěřeného do jejich společné péče nebo péče jednoho z nich), které nenabylo plné svéprávnosti a žije s nimi v rodinné domácnosti, ani práv třetích osob (samozřejmě nedá-li k tomu dotčená třetí osoba písemný souhlas).

Bydlení po zániku manželství

Nový občanský zákoník dále obsahuje úpravu řešení otázky bydlení pro případ zániku manželství, a to samostatně pro případ zániků manželství úmrtím jednoho z manželů nebo rozvodem.

Pokud zaniklo manželství **smrtí** jednoho z manželů, řídí se otázky bydlení pozůstalého manžela následujícími pravidly:

• V případě společného nájemního práva (nebo jiného společného závazkového práva), zůstane nájemcem domu nebo bytu (oprávněným) **pozůstalý manžel**.
• Při nájemním právu pouze jednoho z nich se použijí **ustanovení o nájmu bytu**. Podle § 2279 a násl. NOZ by nájem primárně měl přejít na člena nájemcovy domácnosti, který v předmětném bytě žil ke dni smrti nájemce a který nemá vlastní byt, přičemž takový nájem zpravidla skončí nejpozději uplynutím dvou let.

• Měl-li zemřelý manžel k domu nebo bytu **výhradní právo** jiné než závazkové (popř. právo bydlení z jiného důvodu – např. oprávnění založené svolením jeho rodičů), a druhý manžel měl jen právo bydlení, **zanikne jeho právo bydlení**, pokud výhradní právo zemřelého manžela přešlo na **jinou osobu** než na pozůstalého manžela. To ale neplatí v případech, kdy nelze na pozůstalém manželu **spravedlivě žádat**, aby dům nebo byt opustil.
Bude-li to **přiměřené poměrům pozůstalého manžela** (např. pečuje o nezletilé dítě), může soud na návrh pozůstalého manžela založit v jeho prospěch **právo odpovídající věcnému břemenu bydlení**. Toto právo lze zřídit nejdéle do doby, než takové dítě nabude **trvale schopnost** samo se živit (nestačí, aby bylo schopno se živit jen přechodnou dobu – např. při prázdninových brigádách), a **za úplatu** srovnatelnou s nájemným v místě **obvyklým**.

Jestliže dojde k zániku manželství **rozvodem**, uplatní se následující regulace:

• Při společném nájemním právu k domu nebo bytu se manželé **dohodnou**, kdo ho opustí. Nedojde-li k dohodě, **soud zruší na návrh** dosavadní právo toho z rozvedených manželů, na kterém **lze spravedlivě žádat**, aby jej opustil, a popřípadě rozhodne o **způsobu náhrady** za ztrátu práva bydlení (obstarání náhradního bytu, popř. povinnost přispívat na bydlení). Soud při svém rozhodování **přihlédne** k tomu, komu byla svěřena péče o nezletilé dítě, i ke stanovisku pronajímatele, půjčitele apod.
Rozvedený manžel, který má dům nebo byt opustit, má právo tam bydlet, dokud mu druhý manžel nezajistí náhradní bydlení (ledaže mu náhrada nebyla přiznána), **nejdéle však jeden rok**. Jestliže ale takový manžel má v péči nezletilé dítě, o které manželé pečovali za trvání manželství, nebo o dítě nezaopatřené, které s ním žije, může soud založit v jeho prospěch právo bydlení obdobné věcnému břemeni bydlení za úplatu, jak je popsáno výše.
• Pokud manželé neměli stejné, popřípadě společné právo, a **nedohodnou-li** se o dalším bydlení manžela, který má v domě nebo bytě pouze právo bydlet (či jiné právo, které je slabší než právo druhého manžela), rozhodne **soud na návrh manžela**, který má **silnější právo** o povinnosti druhého manžela se vystěhovat. Případnou tvrdost tohoto ustanovení může soud korigovat zřízením úplatného práva odpovídajícího věcnému břemenu bydlení (viz výše).
• Jestliže manželé měli v domě nebo bytě jenom **právo bydlet** s tím, že jedno právo bylo **odvozeno od druhého**, má právo žádat vystěhování toho z rozvedených manželů, který měl **jen právo odvozené**, ten, kdo má k domu nebo bytu věcné nebo závazkové právo (např. vlastník, nájemce apod.), od kterého bylo právo druhého z manželů bydlet přímo odvozeno. Pro tyto případy však již nový občanský zákoník možnost zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu bydlení soudem nestanoví.

Podrobnější úpravu otázek spojených s bydlením lze jistě uvítat, neboť bude poskytovat manželům vodítko pro jejich chování. Předpokladem naplnění této funkce však je obeznámení se širší veřejnosti s touto úpravou a její správné pochopení (zejména když zvolené formulace mohou právním laikům činit jisté obtíže). Na druhé straně bude nová úprava klást v praxi zvýšené nároky na rozhodování soudů (a jeho rychlosti), a to zejména ve vztahu ke zřizování práva odpovídajícího věcnému břemenu bydlení.

JUDr. Luboš Nevrkla, Ph.D.,

advokát

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:

- 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
- Byznys a paragrafy, díl 24.: Digitalizace korporátního práva: EU cílí na snížení administrativy při přeshraničním podnikání