

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

Změna trvalého bydliště? Budte obezřetní!

Jak je v našem právním řádu definován pojem trvalé bydliště, jaká práva a povinnosti se ho týkají a kdy může způsobit nečekané komplikace?

Koupil jsem družstevní byt a do smlouvy bylo vloženo, že původní majitel se musí odhlásit z trvalého bydliště do tří měsíců. Teď je to již rok a on stále nemá kolaudaci na novém domě a tudíž ani přihlášené nové trvalé bydliště. Může mě tato skutečnost nějak ohrozit? Může ke mně například přijít exekutor, pokud bývalý majitel neplatí nějaký dluh? Nebo se může chtít on či jeho děti do bytu vrátit?

Trvalý pobyt definuje zák. č. [133/2000](#) Sb., o evidenci obyvatel. Trvalým pobytem se rozumí adresa pobytu občana v České republice, kterou si občan zvolí zpravidla v místě, kde má rodinu, rodiče, byt nebo zaměstnání. Občan může mít jen jedno místo trvalého pobytu. Změnu trvalého pobytu je povinen obywatel hlásit sám na příslušné ohlašovně. Pouze ve zvláštních případech, kdy se občan z různých důvodů nemůže sám k pobytu přihlásit, je zákonem umožněno, aby tento úkon za něj provedla oprávněná osoba, tj. pověřený zmocněnec na základě ověřené plné moci.

Zmíněný právní předpis zakotvuje základní zásadu, dle které z přihlášení občana k trvalému pobytu nevyplývají žádná práva k objektu ani k vlastníkovu nemovitosti, kde má obywatel hlášen trvalý pobyt. Skutečnost, že fyzická osoba má v určitém místě hlášen trvalý pobyt, tedy nezakládá sama o sobě jakékoli právo, např. právo nájmu, neřku-li právo vlastnické, k tomuto místu, domu či bytu.

Komplikace mohou nastat

Skutečnost, že původní majitel vašeho družstevního bytu v něm má dosud hlášen trvalý pobyt, pro vás nepředstavuje žádné riziko. Komplikace vám však způsobit může.

Jak uvádíte, jde o byt družstevní, tzn. jste řádným členem bytového družstva a tedy „majitelem“ práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu. Exekuce bytu jako nemovitosti je tedy z jeho povahy vyloučena. Postižitelné exekucí jsou nanejvýš pouze právě členská práva. Vzhledem k tomu, že však „majitelem“ těchto práv jste vy, jejich postižení exekucí pro dluh osoby třetí, ve vašem případě původního majitele, je vyloučeno.

V této souvislosti je pouze nutné mít na paměti, že veškeré převody členských práv a povinností k družstvu je nutné rovněž družstvu oznámit. Tímto oznámením přechází daná členská práva a povinnosti i ve vztahu k družstvu. Tato skutečnost je nanejvýš významná, neboť exekutor bude zjišťovat práva původního vlastníka bytu právě dotazem na příslušné bytové družstvo.

A nyní ke zmiňovaným komplikacím. I přes výše uvedené, je možné, že se exekutor u dveří vašeho bytu zjeví. Takový exekutor po té vycházel pouze a jen z údaje o trvalém pobytu, aniž by cokoli dále ověřoval. Pro tento případ je pak nutné mít v pořádku veškeré listiny, tj. zejména smlouvu o převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu a doklad o oznámení daného převodu družstvu, a poskytnout je (příp. i jejich kopie) k nahlédnutí exekutorovi. Pokud by však i poté exekutor trval na exekuci, což nelze rozumně očekávat, je možné se v krajním případě bránit u soudu tzv. excindační (vylučovací) žalobou, kterou budete požadovat vyloučení vašich práv z výkonu exekuce.

Nemusíte se obávat, že by původní majitel, příp. jeho potomci, mohl být oprávněn „jít zpět do bytu“. Smlouvou o převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu převodce ztratil k tomuto bytu jakákoli práva, nemluvě o jeho potomcích. Nesvědčí mu tedy žádný právní titul, z

kterého by se výše uvedeného byl oprávněn domáhat.

(Odpověď poskytla: Mgr. Alena Kružíková, advokátka)

Zdroj: Osobní finance