

Společné jmění manželů a jeho zúžení při investování do nemovitostí

https://www.adol.cz/blog-spolecne-jmeni-manzelu-a-jeho-zuzeni-pri-investovani-do-nemovitosti/?preview=true&thumbnail_id=6920



Pokud investujete do nemovitostí a jste ženatí/vdaní, může se vám někdy stát, že druhý z manželů nebude s vaší investicí souhlasit. Co potom? Vyhlédli jste si nemovitost, moc rádi byste ji pořídili, ať už na pronájem nebo jen jako rychlou spekulaci, ale druhý z manželů nesouhlasí. Pokud jste totiž před uzavřením sňatku neuzavřeli předmanželskou smlouvu, budete standardně nabývat majetek do společné „pokladničky“. Může se vám dokonce stát, že druhý z manželů nebude souhlasit s tímto druhem podnikání či investic. Přesně pro tyto případy existuje možnost zúžení společného jmění manželů (SJM).

Nejsem právník a samozřejmě neznám všechny způsoby, jak je možné upravit majetek mezi manžely v rámci manželství. K tomu doporučím prostudovat právě možnosti v NOZ nebo se poradit s právníkem. Zúžení společného jmění manželů jsem ale osobně využil a proto bych se s vámi dnes rád podělil o důvody, které mě k omezení SJM vedly.

Na úpravě majetkového režimu je zajímavé to, že jej lze využít nejenom na majetek již existující, ale také na nově pořizovaný. Lze jím upravit i vznikající dluhy, což může být v dnešní době velice praktické. Za mě je to také ideální nástroj pro ochranu rodiny a rodinného majetku, pokud se třeba jeden z manželů rozhodne podnikat.

Společné jmění manželů

Společné jmění manželů (SJM) označuje NOZ (Nový občanský zákoník 89/2012 Sb.) jako tzv. manželské majetkové právo. Občanský zákoník se věnuje úpravě majetkových práv mezi manžely od §708 - §742.

Společné jmění podléhá primárně zákonnému režimu, pokud se obě strany nedohodnou jinak. Pak se jedná o smluvený režim, nebo pokud o jiném režimu nerozhodne soud tj. režim založený rozhodnutím soudu.

Nevím kolik lidí žijících v manželství má představu o tom, **co tvoří SJM a co ne**, proto raději uvádím pár zajímavých bodů z §709:

(1) Součástí společného jmění je to, čeho nabyl jeden z manželů nebo čeho nabyli oba manželé společně za trvání manželství, s výjimkou toho, co

a) slouží osobní potřebě jednoho z manželů,
b) **nabyl darem, děděním nebo odkazem jen jeden z manželů**, ledaže dárce při darování nebo zůstavitel v pořízení pro případ smrti projevil jiný úmysl,

(2) Součástí společného jmění je **zisk z toho, co náleží výhradně jednomu z manželů**.

Zúžení SJM

Změnit rozsah majetkových práv mohou manželé nebo snoubenci samozřejmě smluvně. Bavíme-li se o majetku, ten může být samozřejmě movitý a nemovitý, ale vzhledem k zaměření našeho blogu se budeme zajímat zejména o nemovitosti, nájmy z nich plynoucí, úvěry na pořízení nemovitostí atd. Důležité je ovšem vědět to, že takovou dohodu lze sjednat pouze notářským zápisem přímo u notáře.

Pokud totiž nabydete nemovitost za dobu trvání manželství v zákonném režimu, spadá tato nemovitost automaticky do společného jmění manželů (vyjma darů a dědictví). Navíc není rozhodující, kdo bude zapsán na Katastru nemovitostí. Mnohokrát jsem zažil, že například dražby nemovitostí se účastnil jen jeden z manželů a proto byl také do veřejného seznamu (katastr nemovitostí) následně zapsán jen on. To nemění nic na tom, že majetek náleží oběma z manželů.

A právě dohodou mezi manželky můžete tento režim změnit. Lze takto upravit režim u již existujících nemovitostí.

Příklady:

Například vlastníte dům a 2 byty a domluvíte se, že jeden z bytů bude patřit pouze jednomu z manželů. Nebo jste společně postavili dům, ale vzhledem k tomu, kdo kolik na stavbu domu přispěl, si budete chtít upravit i poměr vlastnictví např. 4:1, apod. V jiném případě se můžete dohodnout s druhým z manželů na tom, že od určitého data (klidně po 5ti letech manželství), již budete nemovitosti nabývat do výlučného vlastnictví. Tuto dohodu lze následně kdykoliv zase změnit zpět.

Ještě zajímavější je ta věc, že stejně jako vlastnictví určitého majetku se můžete domluvit, že i příjmy z této věci (nájem) budou patřit jen jednomu z manželů a navíc, že i úvěr sjednaný na nákup této nemovitosti půjde jen za vlastníkem nemovitosti.

Veřejný seznam

Pokud byste někdy zvažovali upravit majetkový režim v rámci manželství, přemýšlejte ještě o jedné věci. Notářská komora České republiky totiž vede tzv. „Seznam listin o manželském majetkovém režimu“ a můžete jako manželé požádat o zápis této smlouvy na uvedený seznam. Výhodou totiž je, že se kdokoliv z manželů může dovolat účinnosti těchto smluv vůči třetím stranám, i když ty nebyly s obsahem těchto smluv seznámeny. Co to znamená?

Například banka (nebo i exekutor a další instituce) může z takového seznamu vyčíst to, že máte upravený majetkový režim a měla by vás požádat, abyste jí tuto smlouvu předložili. Pokud by toto někdo po vás nechtěl, bude pak jeho chybou, pokud by třeba

požadoval zaplacení určitého dluhu od druhého z manželů, že se daná osoba na tuto smlouvu odvolá a nebude chtít závazek řešit. Zápisem na tento seznam tak dáváte veřejně známo to, že máte oddělený majetkový režim a je na ostatních, aby si takový fakt ohlíželi.

Režim založený soudním rozhodnutím

S tímto postupem jsem se osobně setkal v případě klienta, který se rozhodl podnikat a manželka tohoto podnikatele podala žalobu na zrušení/zúžení SJM. Právě z důvodu ochrany rodinného majetku.

Když jsem tento režim studoval v rámci NOZ našel jsem v §724, odst. 2 zajímavý popis, kdy lze tento postup uplatnit:

(2) Závažným důvodem je vždy skutečnost, že manželův věřitel požaduje zajištění své pohledávky v rozsahu přesahujícím hodnotu toho, co náleží výhradně tomuto manželu, že manžela lze považovat za marnotratného, jakož i to, že manžel soustavně nebo opakovaně podstupuje nepřiměřená rizika. Jako závažný důvod může být shledáno také to, že manžel začal podnikat nebo že se stal neomezeně ručícím společníkem právnické osoby.

Závěr

Dnešní článek není o tom, jak máte druhého z manželů připravit o majetek, ale před investováním do nemovitostí nebo před rozjezdem nového podnikání přemýšlejte o tom, že nabytý majetek je potřeba chránit. Nemovitosti nám často odkazují rodiče nebo jsme museli na pořízení nemovitostí roky pracovat, splácet úvěry apod. To nejhorší může být, když pak o takový majetek přijdeme.

U nás se nevydařené podnikání nebo bankrot berou jako stigma, ale výše uvedený postup může případným problémům předejít.