

# Kdy vám při prodeji nemovitosti paradoxně zúžení SJM nepomůže – rodinná domácnost

<https://www.adol.cz/blog-kdy-vam-pri-prodeji-nemovitosti-paradoxne-zuzeni-sjm-nepomuze-rodinna-domacnost/>



Víte, kdy vám při prodeji nemovitosti nepomůže zúžení společného jmění manželů (SJM) a budete potřebovat souhlas manžela/manželky? Nevíte? Tak to byste si měli přečíst o pojmech “**rodinná domácnost**” a “**společný nájem**”. Zjistíte totiž, jak se může pár paragrafů dotknout vašeho výlučného majetku. Tato problematika může být klíčová nejen pro realitní investory a spekulanty, ale i pro běžného člověka, který

nemovitost prodává i výjimečně. V dnešním článku si tyto pojmy vysvětlíme a zároveň se podíváme na rozdíly družstevního a osobního vlastnictví nemovitostí. Rodinná domácnost se totiž týká obou případů.

Na vlastní kůži jsem totiž zažil situaci, kdy po mně bytové družstvo, i **přes existenci zúženého SJM, požadovalo při “prodeji nemovitosti” ověřený podpis manželky**. A to jsem navíc prodával družstevní podíl, spojený s výhradním užíváním nebytového prostoru (garáže). To mě docela překvapilo, protože jsem se doposud zabýval vždy výhradně nemovitostmi v osobním vlastnictví.

Takže mi to nedalo, abych se danou problematikou nezačal více zabývat. A jak už asi víte, tak pokud narazím na něco zajímavého nebo nestandardního (i třeba jen pro mě :-), snažím se vám tuto zkušenost zprostředkovat.

## Osobní vlastnictví vs družstevní vlastnictví

Základním rozdílem osobního a družstevního vlastnictví u nemovitostí je fakt, že oproti **osobnímu vlastnictví, kde vlastníte konkrétní nemovitost(i)**, vlastníte **v případě družstevního vlastnictví podíl v obchodní korporaci**. V mém případě v bytovém družstvu. V případě pořízení “družstevního bytu” nebo např. “garáže”, jste tedy pouze členem bytového družstva, který má právo užívání (nájemní smlouvu) k nemovitosti ve vlastnictví společnosti, tj. družstva.

## Společné jmění manželů a jeho zúžení

Společné jmění manželů (SJM) jsme na blogu již probírali ([Společné jmění manželů a jeho zúžení při investování do nemovitostí](#)), proto se zde o něm zmíním jen okrajově. Jak asi tušíte, **společné jmění manželů zahrnuje veškerý majetek, který manželé**

**nabudou za dobu trvání manželství.** Z tohoto majetkového režimu jsou vyjmuty věci (movité i nemovité), které jeden z manželů získal darem nebo v rámci dědictví. Více v §709 NOZ.

Pokud manželům tento způsob vlastnictví nevyhovuje, **lze jej pomocí předmanželské smlouvy nebo v rámci zúžení společného jmění manželů smluvně změnit.** V takovém případě pak může každý z manželů určit věci, které si stanoví, vlastnit odděleně. Například nemovité věci a úvěry na nich váznoucí apod. Pokud tedy v tomto režimu **nabude některý z manželů například nemovitost, tato již nespadá do SJM, ale do výhradního vlastnictví dané osoby.** Z logiky věci lze tedy předpokládat, že nakládání s tímto majetkem by mělo být čistě na svobodné vůli a rozhodnutí daného vlastníka.

Žijeme nicméně v České republice a jak za chvíli uvidíte, nemusí být tento předpoklad jednoznačný. Z právního hlediska totiž do zúžení společného jmění zasahuje Občanský zákoník z titulu "ustanovení o bydlení manželů", který známe také pod pojmem "rodinná domácnost".

## Rodinná domácnost a společný nájem

**Občanský zákoník upravuje bydlení manželů v §743 - §750.** Uvedu zde některé pasáže, které se týkají našeho problému. **V §743 odst. 1) se říká, že:** "Manželé mají obydli tam, kde mají rodinnou domácnost." **V §744 se dále říká, že:** "Je-li obydli manželů dům nebo byt, k němuž má jeden z manželů výhradní právo umožňující v domě nebo bytě bydlet, a je-li to jiné právo než závazkové, vznikne uzavřením manželství druhému manželů právo bydlení. Vznikne-li jednomu z manželů takové výhradní právo za trvání manželství, vznikne tím druhému z manželů právo bydlení." A nakonec ještě **§746 říká, že:** "Mají-li manželé k domu nebo bytu společné nájemní právo, jsou zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně."

A jsme u toho. Předchozí paragrafy nám vlastně říkají, že **i když vlastníme dům nebo byt výhradně, přesto vzniká druhému z manželů právo na "společný nájem"**, resp. se dostáváme do problematiky "rodinné domácnosti". A nezáleží na tom, zda jde o vlastnictví osobní nebo družstevní.

## Omezené nakládání s nemovitostmi

Ptáte se jak a proč tedy rodinná domácnost omezuje nakládání s nemovitostí? Na to nám odpoví hned §747, který zde odcituji celý:

1. *Má-li alespoň jeden z manželů právo nakládat 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 zejména 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, ledaže zajistí manželovi nebo rodině po všech stránkách obdobné bydlení s bydlením dosavadním.*

2. *Jedná-li manžel bez souhlasu druhého manžela v rozporu s odstavcem 1, může se tento manžel dovolat neplatnosti takového právního jednání.*

Jak tedy vidíte, **pokud by došlo k prodeji nemovitosti, ve které má rodina obydli, nemůže jeden z manželů prodat nemovitost bez souhlasu druhého z manželů.** Ten by takový **prodej mohl zažalovat a smlouva by se stala neplatnou.** S tímto jste se možná setkali při prodeji nemovitosti v osobním vlastnictví někomu, kdo financoval nákup nemovitosti hypotečním úvěrem. Banky si tato rizika uvědomují a vyžadují tento souhlas u prodávajících. I třeba v případě, že spolu již manželé dávno nežijí. Tam pak získání tohoto souhlasu, který musí mít písemnou formu, může být velice nepřijemné.

Zatím jsem nezjistil, zda lze např. dohodou manželů, určit jako obydli jen konkrétní nemovitost. Pokud jako investoři vlastníte a třeba i pravidelně nakupujete a prodáváte, více bytů či domů, budou po vás chtít banky tato potvrzení vždy. Zde je pak za mě výhodnější tyto spekulativní nákupy realizovat na firmu, protože zde se rodinná domácnost neřeší.

## Osobní zkušenost s prodejem garáže

Při mé zkušenosti s prodejem garáže v družstevním vlastnictví jsem tedy narazil na situaci, kdy po mně bytové družstvo vyžadovalo souhlas manželky. Zástupkyně družstva na souhlasu trvala i přes upozornění, že se jedná o družstevní garáž. Mohla přeci

předpokládat, že nemáme v dané garáži obydli. V zájmu urychlení obchodu jsem souhlas zajistil. Upozorňuji, že musel být s ověřeným podpisem. Ale stále mi to vrtalo hlavou. Proto jsem se pustil do studia celé problematiky, abych mohl na specifika družstevního vlastnictví upozornit.

Nejprve jsem se domníval, že důvodem je definice “družstevního bytu”, která vychází ze Zákona o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb., kde se v úvodu bodu 1) §729 říká: “Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem (dále jen „družstevní byt“) se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva... atd.” Z tohoto zavádějícího popisu “družstevního bytu” jsem usoudil, že to je pravý důvod požadavku družstva.

Poté, co jsem si ovšem nastudoval příslušné pasáže Občanského zákoníku a Zákona o obchodních korporacích, jsem svůj názor změnil. Dle mého názoru se spíš jednalo o dogma, které si zafixovala úřednice na družstvu a zjednodušila si tak svoji práci. Zkrátka vždycky chceme souhlas a basta. Třeba je mezi vámi právník, který mi moji teorii rozbije.

## Závěr - doporučení

Ať už je, nebo není potřeba souhlasu druhého z manželů při převodu družstevní garáže, není to důležité. Tento článek vás měl **upozornit zejména na existenci rodinné domácnosti a společného nájmu**, s dopadem na prodej nemovitostí při zúženém SJM. **A jak tedy předejít případným problémům?**

Moje doporučení je jednoduché: **Chovejte se ideálně tak, jako banky.** Tedy, pokud kupujete nemovitost nebo družstevní podíl od někoho, kdo má zúžené SJM a tvrdí, že

může s majetkem svobodně nakládat, **vždy chtějte vidět souhlas s prodejem (převodem) od druhého z manželů.**

A až budete na družstvu převádět garáž vy, vzpomeňte si na mě a zkuste to i bez souhlasu. Podle mého neprávnického názoru, by tomu nemělo nic bránit!