

Oblast: **Občanskoprávní vztahy**
Podoblast: **Společné jmění manželů**

Dobrý den,

omlouvám se za komplikace, posílám zkopírovaný obsah souboru s dotazem:

Manžel uživatelky služby se chce **rozvést**. Spolu mají dům, na který mají **společně hypotéku**. Dům stojí **na pozemku manžela**. Dočetla jsem se, že při majetkovém vypořádání se takový dům většinou přiděluje tomu z manželů, který vlastní také pozemek. US ale chce v domě ještě nějakou chvíli bydlet, proto by **chtěla vypořádat SJM co nejdříve**. Na zahradě domu US společně s manželem vybudovali chodník, pergolu, bránu.

Otázky:

Pokud budou s manželem rozvedeni, ale nebude vypořádáno SJM, může jí manžel zakázat chodit na pozemek u domu, který vlastní manžel?

Co vše se započítává do odhadu nemovitosti?

Pokud pergola spadá do SJM, ale stojí na pozemku manžela, může jí US využívat?

Předem děkuji za odpověď

S pozdravem

Mgr. Karolína Sáblíková

OP Nové Město na Moravě (OP při Portimo, o.p.s.)

Přijato: po 12.07.2021 8:18

Vážená paní magistro,

k Vašemu dotazu sděluji následující: 1) k jeho části, týkající se manželova zákazu vstupu na pozemek manželce, který je jeho výlučným vlastnictvím a nespadá do režimu SJM se domnívám, že manžel takový zákaz vydat může a může na něm trvat.

Vlastnictví je upraveno v ustanovení § 1011an občanského zákoníku. Je stanoveno, že vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu **libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit**. O svém pozemku, tedy i o tom, kdo na něj může vstupovat a kdo nemůže, **rozhoduje vlastník**. Ale na druhou stranu se vlastníku zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.

Pokud by manželka trvala na vstupu na pozemek při existujícím zákazu, musela by prokázat, že jí zákazem vznikla újma na majetku či zdraví, popř. že předmětným zákazem je porušován zákon a je jí způsobena škoda.

Kdyby v budoucnu došlo k vypořádání SJM, pak tato otázka byla hojně řešena judikaturou Nejvyššího soudu. Naposledy se jí zabýval Nejvyšší soud ve svém nedávném rozhodnutí ve věci sp. zn. 22 Cdo 2405/2018 ze dne 18. září 2018, kde svými závěry odkázal na jedno ze svých dřívějších rozhodnutí ve věci sp. zn. 22 Cdo 180/2005 ze dne 29. září 2005, dle kterého soud „nemůže vypořádat společné jmění manželů, jehož předmětem je stavba zřízená na pozemku ve výlučném vlastnictví jednoho z účastníků, tak, že by tuto stavbu přikázal do výlučného vlastnictví druhému z účastníků.“ Jinými slovy dům ve společném jmění manželů, který se nachází na pozemku ve výlučném vlastnictví jednoho z nich, má být primárně přikázán do výlučného vlastnictví vlastníka pozemku. Osobě, které zaniká vlastnické právo k takové stavbě, pak náleží právo na vypořádací podíl.

2) k jeho části, týkající se vlivů na odhad ceny nemovitosti uvádím, že se jedná o základní výčet základních cenotvorných faktorů. Odhadce se zajímá především o stáří nemovitosti (bytu, domu), o rok a rozsah rekonstrukce, o plochu nemovitosti (podlahová u bytu, rodinných domů a plocha pozemku) která určuje přímou využitelnost objektu, o typ střechy, o vady nemovitosti (např. vlhkost, plíseň, popraskané zdivo), o použité stavební materiály (např. pálená cihla, nepálená cihla, betonové panely), o typ podlah, o počet a velikost místností, o způsob vytápění, o napojení na inženýrské sítě (elektrina, voda, plyn, kanalizace, internetová přípojka), o orientaci ke světovým stranám, o aktuální nájemní vztahy a věcná břemena, o právní vady nemovitosti, o vybavení domácnosti, o příslušenství domu (např. studna, samostatné garáže, dřevník a další vedlejší stavby, přítomnost zahradní pergoly, terasy či balkonu, popřípadě i možnost využití sklepa, půdy nebo zahrady). Po sběru informací má odhadce určitý čas na jejich zpracování. Doba vypracování se liší podle aktuálního časového vytížení odhadce a rozsahu stavby, většinou ale nepřesáhne jeden týden.

Na hodnotu nemovitosti má také vliv lokalita (např. rozdíl mezi centrem Prahy a malou vesničkou daleko za hlavním městem). Cenu nemovitosti ovlivňuje i občanská vybavenost (škola, školka, pošta, lékař, obchody atd.) a dopravní dostupnost dané lokality. Na cenu nemovitosti má vliv i poptávka po vlastním bydlení v dané lokalitě a pravděpodobnost další výstavby. Pro odhadce je rovněž důležitá informace o prodejnosti nemovitosti. Odhadce se snaží zjistit, kolik lidí by si danou nemovitost zakoupilo. Tento faktor může snižovat ceny například u velmi drahých nebo příliš velkých nemovitostí.

Na odhad ceny nemovitosti má vliv rovněž i stav životního prostředí (např. lokality, které mají pozitivnější dopad na cenu když jsou v blízkosti průmyslových podniků a je po nich vyšší koupěschopná poptávka na úkor čistoty prostředí. Ale funguje to i naopak.).

3) k jeho části, týkající se pergoly spadající do SJM, odkazuji na pojednání pod bodem 1) této odpovědi.

Vážená paní magistro, přeji příjemný den.

Srdečně Vás zdravím

JUDr. Karel Jareš
právník Asociace OP