



PRAVO

ZORIENTUJTE SE S NÁMI
V NUTNÝCH POVOLENÍCH,
DETAILECH SMLUV,
PRONÁJMŮ I KOUPÍ

RODINNÝ DŮM JAKO DAR

Od otce jsem dostala darem rodinný dům. V katastru nemovitostí jsem zapsána jako majitelka. Zajímalo by mě, zda z něj budu muset vyplatit manžela v případě rozvodu, když jsem ho získala již jako vdaná. RENATA K., E-MAIL



**JUDR. PETR
WÜNSCH**
advokát
Vejmelka &
Wünsch

Předmětem společného jmění manželů, tj. zvláštního majetkového režimu, který může vzniknout jen mezi manželi, nemohou být věci, které získal některý z manželů darem.

Jestliže jste obdarovaným podle darovací smlouvy, kterou jste uzavřela se svým otcem, tak jak je zapsáno v katastru nemovitostí, výlučně vy, jste i výlučným vlastníkem domu, a to i přesto, že k darování došlo během trvání manželství. Darováním by se nestal dům předmětem společného jmění manželů ani tehdy, pokud by byl darován oběma manželům. V takovém případě by se vlastnické podíly manželů na domě řídily obecnými předpisy o úpravě spoluvlastnictví.

Dům by zůstal ve vašem výlučném vlastnictví i tehdy, když by byl z prostředků, které do společného jmění manželů spadají (např. příjmy z výdělečné činnosti jednoho nebo obou manželů), zhodnocen provedením rekonstrukcí či úprav. Předmětem vašeho výlučného vlastnictví by se v daném případě stala i dostavba domu, pokud by ji nebylo možno považovat za samostatnou nemovitost, ale součást věci. To znamená, pokud by jí bylo možno považovat za součást domu, kterou nelze od domu oddělit, aniž by se tím samotná nemovitost znehodnotila.

Předmětem společného jmění manželů by však byly výnosy, které by z domu případně plynuly, např. nájemné z pronájmu domu. Obdobně, jestliže by z takových prostředků byla pořízena jiná majetková hodnota, stala by se již předmětem společného jmění manželů.

Rozsah společného jmění manželů může být dohodou manželů zúžen či rozšířen. Podmínkou platnosti takové dohody je její uzavření formou notářského zápisu. Je-li předmětem takové dohody nemovitost, musí být taková dohoda zapsána do katastru nemovitostí. V případě očekávání budoucích problémů při vypořádávání společného jmění manželů lze v zájmu právní jistoty manželů uzavření takové dobře promyšlené dohody jen doporučit.

I přes výlučnost vašeho vlastnictví k domu by však při zániku společného jmění manželů rozvodem manželství mohl váš manžel při vypořádání společného jmění manželů požadovat, aby mu bylo přiměřeně uhrazeno to, co bylo vynaloženo na dům ze společného majetku. Nedošlo-li by mezi vámi k dohodě, provedl by na návrh některého z vás vypořádání soud. Vyčíslení vzájemných nároků manželů dokazováním jednotlivých položek však bývá v soudní praxi spojeno se značnými obtížemi.