

KDY SI MANŽELÉ NEMOHOU ROZDĚLIT DŮM JEN TAK NAPŮL

● **Manžel tvrdí, že ze svých výlučných peněz investoval 600 tis. Kč do stavby našeho domu. Dům jsme ale pořizovali už do manželství. Teď se rozvádíme a manžel mi říká, že chce polovinu domu plus svých 600 tis. Kč. Může to skutečně tak být? A můžu i já chtít něco navíc? Manžel kromě již zmíněných 600 tis. Kč vyžaduje i zhodnocení této částky, neboť dům bychom nyní prodali za výrazně vyšší cenu, než v době kdy jsme ho postavili. Má na to nárok?**

Ano, může. Dle pravidel pro vypořádání společného jmění manželů sice platí, že podíly na vypořádaném jmění obou manželů bývají standardně stejné, ale také je třeba si uvědomit, že každý z manželů má právo žádat, aby mu bylo vráceno to, co ze svého vlastního (tzn. výlučného) majetku vynaložil na společný majetek. Jednat se pak může o peníze, které měl uloženy na účtu před manželstvím, nebo například o dar od jeho rodičů. Společným majetkem je v tomto případě váš dům. Vynaložení vlastních financí (či jiného majetku) na majetek ve společném jmění se odborně říká „vnos“.

Obdobně to ale funguje i naopak, kdy každý z manželů musí vrátit (nahradit) to, co ze společného jmění využil na svůj výhradní majetek. To by platilo například, pokud by se peníze ze společného účtu manželů využily na rekonstrukci bytu, který má ve svém vlastnictví pouze jeden z nich.

Dále se rovněž přihlíží např. k potřebám nezaopatřených dětí – k tomu, jak se každý z manželů staral o rodinu, nebo třeba jak se každý z manželů zasloužil o získání nebo zhodnocení rodinného majetku ve společném jmění. Vždy doporučujeme nechat si zpracovat k vypořádání společného jmění manželů odborné stanovisko, aby vás pak u případného soudu nic nemohlo překvapit.

Když vypořádáváte společné jmění u soudu, je třeba kromě výčtu majetku, který náleží do tohoto společného jmění, poukázat i na výše popsané vnosity či investice, jinak je soud nebude brát v potaz a už je nikdy zpět nezískáte. Počítejte však, není možné jen u soudu prohlásit, že k nějakým investicím či vnosům došlo, ale je toto tvrzení také zapotřebí dokázat. Prokazování vnosů či investic má několik kroků, které musí být splněny najednou.

U vnosu je nezbytné doložit, že peníze vynaložené na stavbu domu byly opravdu ve výhradním vlastnictví pouze jednoho z manželů a nenáležely do společného jmění manželů. Váš manžel

by tak měl doložit například darovací smlouvu, na základě níž tyto finance získal jen pro sebe; případně výpis z účtu před uzavřením manželství, na němž bude tato částka, která nebude v průběhu manželství spotřebována jinak.

Dále je nutné dokázat, že tyto finance byly vynaloženy na stavbu domu, tedy že opravdu došlo k použití peněžních prostředků ve prospěch výstavby vašeho domu, který je ve společném jmění manželů.

V neposlední řadě je třeba prokázat existenci tohoto majetku ve společném jmění, resp. domu, a to ke dni zániku společného jmění manželů. Společné jmění manželů zaniká v den, kdy nabude právní moci rozsudek o rozvodu vašeho manželství. Pokud by však ke dni rozvodu manželství dům z jakýchkoli důvodů neexistoval, vnos se vypořádávat nebude.

Problém může nastat také v případě, kdy nedokážeme s přesností určit, co všechno za vlastní majetek bylo vnese-no do společného jmění manželů, resp. v jaké hodnotě. V takovém případě přistupuje soud ke speciálnímu postupu, který mu dovoluje občanský soudní řád, na základě kterého: „Lze-li výši nároků zjistit jen s nepoměrnými obtížemi nebo nelze-li ji zjistit vůbec, určí ji soud podle své úvahy.“ To znamená, že se soud snaží zprvu zjistit alespoň přibližnou hodnotu majetku vneseného z výhradního vlastnictví jednoho z manželů do společného jmění manželů, a také kolik z této hodnoty bylo vynaloženo ve prospěch společného jmění manželů a kolik k jiným účelům. V případě, že ani touto metodou není možné zjistit aspoň přibližnou hodnotu vnosu, zkrátka se k tomuto vnosu nebude přihlížet, jako by k němu nikdy nedošlo.

Při vypořádání společného jmění manželů, které obsahuje vnosity, se postupuje tak, že si nejdříve stanovíme celkovou hodnotu majetku ve společném jmění manželů, tzv. „aktiv“, a stanovíme výši vnosů. Připravíme si rovněž sumu dluhů, kterými mohou být např. půjčky, hypotéky apod. jakožto „pasiva“.

Finální výpočet bude založen na poměrně snadné matematice, kdy od aktiv nejdříve odečteme hodnotu vnosů, následně odečteme i sumu dluhů a výsledek vydělíme dvěma. Tím vznikne holý ideální podíl každého z manželů. Ten manžel, který provedl vnosity do společného jmění, k tomuto podílu následně tyto vnosity samostatně přičte.

Pokud by tedy hodnota vašich veškerých společných aktiv (například dům a dvě auta) byla 5 mil. Kč, hodnota vnosu manžela do společného jmění prokazatel-

ně 600 tis. Kč a dluh na domě v podobě hypotéky milion korun, výpočet by vypadal takto: Hodnota aktiv 5 000 000 Kč mínus vnos 600 000 Kč mínus pasiva 1 000 000 Kč = 3 400 000 Kč. Tuto částku vydělíme dvěma, čímž vyjde holý podíl každého z manželů 1 700 000 Kč, přičemž k tomu manželovu bude nezbytné přičíst ještě vnos, tedy manžel bude mít celkem nárok na částku 2 300 000 Kč, podíl manželky pak zůstane 1 700 000 Kč.

Co se týče zhodnocení (či znehodnocení) vnosu, tedy 600 tis. investovaných do stavby domu ve společném jmění manželů, tomu se říká valorizace (jakožto zhodnocení této finanční částky) a redukce (jakožto znehodnocení této finanční částky).

Se zhodnocením (valorizací), resp. znehodnocením (redukcí) vnosů a investic je to již komplikovanější. Touto problematikou se poměrně stručně zabývá občanský zákoník, podle jehož doslovného výkladu by k valorizaci či redukcii při vypořádání společného jmění manželů sice mělo být přihlíženo (a manžel by tak měl mít nárok ještě na vyšší částku), ale konkrétní způsob řešení zákon nedává a ponechává ho na soudní praxi. Může se tedy stát, že soud dojde k závěru, že k redukcii, tzn. znehodnocení vnosu, by se při vypořádání společného jmění mělo přihlídnout, a tak hodnota vnosu při vypořádání bude nižší. Soud však může rozhodnout i opačně, a tak je otázkou, na kolik manželových 600 tis. investovaných do stavby vašeho domu ve výsledku dům zhodnotilo – dům totiž nemusel být zhodnocen tímto vnosem, ale např. rostoucí cenou nemovitostí na trhu.

ZÁVĚREM

Z výše uvedeného je zjevné, že otázka vnosů do společného jmění není tématem nikterak jednoznačným. Pokud totiž manžel částku dostatečně neprokáže, je otázkou, zda bude s uplatňováním tohoto nároku u soudu úspěšný. Domáhat se zhodnocení tohoto vnosu je pak ještě o stupeň výš a vyžaduje to podrobný právní a skutkový rozbor, který doporučuji raději vypracovat před uplatněním tohoto nároku u soudu (abyste pak nebyli nepříjemně překvapeni).

V každém případě držíme palce, ať se vám s manželem podaří dohodnout na nějakém oboustranně akceptovatelném kompromisu, který vám ušetří nejen čas a nervy, ale v konečném důsledku i peníze, které byste za soudní tahanice vynaložili. ■

Mgr. Gabriela Jiráková, Marcela Jánová
advokátní kancelář bpv Braun Partners