

# PORADNA

● *V prosinci minulého roku jsme se s manželem po pětiletém manželství rozvedli. Nyní probíhá vypořádání společného majetku, v rámci kterého jsem zjistila, že bývalý manžel v květnu 2010 bez mého vědomí prodal stavební pozemek, který jsme společně nedlouho předtím zakoupili a na kterém jsme plánovali (tedy ještě před vypuknutím manželské krize) postavit rodinný dům. Peníze pak použil pro své ne příliš úspěšné podnikání. Můžu se nějak proti tomu dodatečně bránit?*

Ve smyslu ustanovení § 142 občanského zákoníku tvoří společné jmění manželů veškerý majetek, který jeden z manželů nebo oba manželé společně nebyli za trvání manželství, vyjma například majetku získaného jedním z manželů dědictvím nebo darem nebo majetku, který jeden z manželů nabyl za majetek náležející do jeho výlučného vlastnictví. Z dotazu není zcela zřejmé, zda stavební parcela byla pořízena z finančních prostředků, které jsou součástí společného jmění, nicméně vzhledem k tomu, že jste se o prodeji dozvěděla v rámci vypořádání společného majetku po pravomocném ukončení manželství, budeme předpokládat, že tomu tak bylo.

Zákon říká, že obvyklá správa majetku tvořícího společné jmění manželů může být vykonávána každým z manželů samostatně; v ostatním nakládání se společným majetkem (kam můžeme zařadit i prodej) je však potřeba souhlasu obou manželů pod sankcí neplatnosti takového úkonu. Ustanovení § 40a občanského zákoníku pak stanoví, že v případě důvodu neplatnosti spočívajícím mimo jiné v absenci souhlasu druhého manžela s úkony týkajícími se společného jmění manželů se takový úkon považuje za platný, pokud se jej osoba takovým úkonem dotčena nedovolá. Ve vašem případě se tak jedná o neplatnost relativní, kdy kupní smlouva uzavřená mezi

vaším bývalým manželem a třetí osobou ohledně prodeje stavební parcely tvořící společné jmění manželů se nyní považuje za platnou. Avšak v případě, že se této neplatnosti jako osoba dotčená tímto úkonem úspěšně u soudu dovoláte, bude vyslovena neplatnost takové smlouvy, a to od počátku. Nicméně je třeba počítat s tím, že možnost úspěšně se dovolávat neplatnosti smlouvy je časově omezeno, a to lhůtou v délce tří let od okamžiku uskutečnění takového právního úkonu, tedy ode dne podpisu takové smlouvy. To platí i v případě, kdy účinnost převodu vlastnického práva k nemovitosti je vázána na zápis v katastru nemovitostí. V souladu s dotazem tak promlčecí lhůta pro vaše dovolání se neplatnosti vyprší

je třeba upozornit na skutečnost, že v souladu s § 114 občanského zákoníku promlčení doba mezi manželi v době trvání manželství neběží. Pokud tedy bylo manželství pravomocně rozvedeno v prosinci minulého roku, můžete de facto žalovat svého bývalého manžela na neplatnost právního úkonu do prosince 2015. Ten tak až do té doby v případě jakéhokoliv soudního sporu ohledně prodeje stavební parcely nemůže promlčení úspěšně namítat. Není to však tak jednoduché, jak by se zdálo. Kupující, vůči kterému běží promlčecí doba standardním způsobem, tuto námitku promlčení může podat kdykoliv po květnu 2013 a soud mu může za určitých podmínek vyhovět. Jako takový totiž by měl soud brát v potaz zejména nabytí práv kupujícího v dobré víře.

Nakonec je třeba zdůraznit, že vzhledem k tomu, že by se v tomto



Ilustrační foto

v květnu tohoto roku. Neznamená však, že by po vypršení promlčecí lhůty Vaše šance na úspěšné dovolání byly nulové – soud k ní přihlíží pouze tehdy, pokud žalovaný uplatní námitku promlčení. V opačném případě řízení probíhá stejně, jako by k žádnému promlčení nedošlo.

Pokud tedy není s vaším bývalým manželem možná jiná domluva, doporučujeme podat u okresního soudu místně příslušného podle nemovitosti žalobu na neplatnost právního úkonu podle § 80 písm. c) občanského soudního řádu. Žaloba musí směřovat vůči všem účastníkům takového relativně neplatného právního úkonu, tedy nejen vůči vašemu bývalému manželovi, ale i vůči kupujícímu. Ohledně promlčení neplatnosti právního úkonu

případě jednalo o právní úkon spočívající v kupní smlouvě o prodeji nemovitosti, která podléhá zápisu do katastru nemovitostí, je nutné petit žaloby koncipovat tak, aby soud nejen stanovil, že kupní smlouva, na základě níž byla stavební parcela prodána, je neplatná, ale aby určil i vlastníka takové nemovitosti. Soudní rozhodnutí obsahující pouze výrok o neplatnosti kupní smlouvy totiž nemůže být podle § 7 a 8 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podkladem pro zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí. ×

Mgr. Ing. Ivana Otrásalová  
Mgr. Jiří Bárta, LL.M.  
advokát  
bvp Braun Partners

Objednejte si  
elektronický  
newsletter  
**STAVITEL**

[pdf.stavitel@economia.cz](mailto:pdf.stavitel@economia.cz)