

PĚT RAD ZDARMA aneb Jak se zbavit nechtěného spoluuživatele vašeho domu nebo bytu

S NOVÝ SERIÁL
DENÍKU
**PŘÁVNÍ
PORADNA**

Každý z nás čas od času řeší nějakou právní otázku, často krát si však ani neuvedomujeme, že konkrétní záležitost v sobě skrývá mnohem více právních problémů a její řešení není tak jednoduché, jak se mohlo zpočátku zdát.

Hodláte prodat nebo pronajmout váš dům či byt, ale brání vám v tom vaši příbuzní, kteří dům odmítají opustit? Máte problémy s bývalým partnerem, který se i po vašem rozchodu nemá v úmyslu vystěhovat z vašeho bytu? Máte obavy, že u vás zazvoní exekutoři pro dlouhy nezdařeného potomka holdujícího alkoholem a zábavě, ale nikoliv práci? Zda jste vůbec oprávněni tyto osoby vystěhovat, závisí na tom, na základě jakých právních důvodů váš byt užívají; tyto důvody a rovněž zákonný postup

při vystěhování si rozebereme níže.

Rada první

Nežádoucí osobu nestěhujte nikdy násilně nebo svépomocí, ale obraťte se na soud, popřípadě na policii.

I když máte za to, že se některá osoba zdržuje u vás neoprávněně, není zákonem dovoleno tuto osobu vystěhovat prostřednictvím násilí nebo prostým sbalením kufrů a vystěhováním na ulici. Z právního hlediska nejlepším a zároveň zákonným postupem je podání žaloby na vyklizení nemovitosti, a pokud se ani ve lhůtě určené v rozsudku žalovaná osoba nevystěhuje, můžete podat návrh na její vystěhování soudním vykonavatelem nebo exekutorem. Můžete zvážit také podání trestního oznámení pro neoprávněné užívání cizí věci.

Rada druhá

Jestliže se rozvedení manželé u pronajímaného bytu nedohodnou, kdo z nich bude byt nadále užívat, rozhodne o tom na návrh soud.

Jestliže se za trvání manželsví manželé nebo jeden z nich stanou nájemci bytu, vznikne jim společný nájem bytu. Totéž platí, stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství.

Společný nájem bytu nevzniká pouze v případě, kdy spolu manželé trvale nežijí. Společný nájem znamená, že nájemci mají nejen společné povinnosti, ale i společná práva, zejména právo každého z nich byt stejnou měrou užívat. Je proto vyloučeno, aby jeden z manželů nutil druhého k odstěhování. Jestliže se manželé rozvedou a o nájem bytu se nedohodnou, rozhodne soud na návrh jednoho z nich, že se ruší právo společného nájmu bytu. Současně určí, který z manželů bude byt dále užívat jako nájemce. Při rozhodování o dalším nájmu bytu bere soud na zřetel především zájmy nezletilých dětí a stanovisko pronajímatele.

Rada třetí

Jestliže je spoluzijící osoba v nájemní smlouvě uvedena jako nájemce společně s vámi, jedná se o společný

nájem a nemůžete ji nutit k vystěhování.

Jak již bylo výše řečeno, v případě společného nájmu nemůžete chtít po druhém nájemci, aby se vystěhoval, neboť mu náleží stejná práva a povinnosti jako vám, nájemní smlouvu s ním může ukončit pouze pronajímatel. Ve výjimečných situacích však může soud na návrh společného nájemce zrušit právo společného nájmu bytu, vznikne-li jím nezaviněný stav, který brání společnému užívání bytu společnými nájemci. Zároveň určí, který ze společných nájemců nebo kteří z nich budou byt dále užívat. V těchto případech zřetel hodných by šel zrušit i společný nájem manželů.

Rada čtvrtá

Pozor si dávejte i v případě věcných břemen k užívání nemovitosti.

Jestliže určitá osoba pobývá ve vašem domě či bytě na základě věcného břemene, musíte takovéto užívání strpět. Věcné břemeno může zaniknout pouze na základě dohody nebo soudního rozhod-

nutí. Dále zaniká tehdy, nastanou-li takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti (typicky při zániku nemovitosti); přechodnou nemožností výkonu práva však věcné břemeno nezaniká.

O omezení nebo zrušení věcného břemene může rozhodnout také soud, jestliže změnou poměrů vznikne hrubý nepochopitelný rozdíl břemenem a výhodou oprávněného, a to vždy za přiměřenou náhradu.

Rada pátá

Trvalý pobyt pro přihlášenou osobu nezakládá nájemní či jiný vztah k bytu.

Jestliže je někdo ve vašem bytě přihlášen k trvalému pobytu, nesvědčí to automaticky také o tom, že má k bytu či domu užívací právo, neboť trvalý pobyt má především evidenční charakter. Toto mimo jiné potvrzuje také zákon o evidenci obyvatel, který stanoví, že z přihlášení občana k trvalému pobytu nevyplývají žádná práva k přihlášenému objektu ani k

vlastníkovi nemovitosti. Typicky se jedná o situace, kdy rodiče chtějí vystěhovat své děti či jiné příbuzné, bývalého partnera – v těchto případech jednají zcela po právu. Pokud se následně vystěhovaná osoba neodhlásí z vaší adresy jako místa trvalého pobytu sama, můžete tak učinit vy.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
Zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel

Rubrika 5 rad zdarma je společným projektem Deníku a Internetové právní poradny Právní linka - www.pravnlinka.cz.

Nepřehlédněte

Deník každou středu zveřejňuje právní poradnu, ve které se dozvíte, jak postupovat v konkrétních situacích a čeho se naopak vyvarovat.

V tištěném Deníku přineseme zkrácenou verzi, delší pak naleznete tentýž den odpoledne na www.msdenik.cz.

NEPŘEHLÉDNĚTE:

Příští téma:
Na co si dávat pozor při uzavírání nájemní smlouvy k bytu