

DĚDICTVÍ • TĚ • SESTER

Středa, 03 srpen 2016

Zdělala jsem spolu se svými dvěma sestrami děm o o třech bytových jednotkách. Každá vlastníme jednu tetinu. V jedné bytě je starší sestra s rodinou (byt 3+1), v druhé mladší sestra (ta svůj byt 2 + 1 pronajímá) a přízemní byt po rodičích, 2+0, připadl mně. Chtěla jsem nejprve svůj podíl prodat, ale právník mi řekl, že je to možné jen "rodině". Nikdo však nejevila zájem.

Starší sestra měla problém se synem, takže mě pak požádala o pronajmutí bytu. Souhlasila jsem a smlouva byla na rok, s tím, že bude každoročně (pokud nebudou problémy) obnovena. Vešlo bez problémů až do té doby. Syn té starší sestry si vzal příjmení, bez mého svolení začal rekonstrukci bytu, nájemné posílá. Teď mi oznámili, že chtějí prodloužit oproti smlouvě, která mu končí k 1. 9. 2016. Věbec se mě na nic neptají, můj názor je nezajímá. A když jsem se rázně ozvala, tak mi sestra řekla, že stejně nikde není dáno, která část je moje. A když jsem ptám, jestli si podíl její syn tedy odkoupí, řekli mi, že ano, ale ne hned, protože mají před sebou hrozbu exekuce (pro neplacení dluhu). Mám z toho hlavu zamotanou a ráda bych měla jasno. Co se s tím dá dělat, mám vlastní nějaké právo nějak ‐ a jak - jednat? Díky předem, KATEŘINA O D P O V Ā Š Ā Ź :

Milá Kateřino, v zásadě se dá říci, že vlastníte 1/3 z každé cihly celého domu. To znamená, že vám patří 1/3 bytu starší sestry, tak 1/3 bytu té mladší, tak 1/3 "vašeho" bytu, 1/3 chodeb, 1/3 střechy, 1/3 sklepa atd. Spoluvlastníci se pak musí mezi sebou dohodnout, jak budou takto na tetiny rozdělený děm užívat doopravdy, protože užívat 1/3 každé místnosti by bylo jistě značně nepraktické. Tak i ve vašem případě došlo k tomu, že jste si pro praktické užívání rozdělili děm tak, že každá z vás užívá jeden z bytů v domě. Tato dohoda nemusí být písemná. Jestliže tento stav trvá nějakou dobu, třeba i když má ta starší sestra tvrdit, že "nikde není dáno", část je vaše. To byste zrovna tak vy mohla tvrdit, že nikde není dáno, která část domu je její a že od nynějška budete bydlet v jejím bytě. Je tedy třeba mít za to, že jste si užívání domu rozdělili ústní dohodou tak, jak nyní fakticky je a jak jste to výše popsala. To ale neznamená, že se tím změnil váš spoluvlastnický podíl, i když ve skutečnosti užíváte menší část domu, než 1/3, protože váš byt je nejmenší. Požadatek vlastníte 1/3 každé části domu. Proto by vám ostatní sestry naopak měly platit náhradu za tu část jimi užívaných bytů, která připadá k vám. Jinak se totiž na váš úkor bezděvodně obohacují, což byste po nich mohla vymáhat i soudně! O záležitostech spojených se správou domu se musí spoluvlastníci dohodnout, příjmení platí, že rozhoduje velikost jejich spoluvlastnických podílů. Ve vašem případě tedy dva sourozenci vždy přehlasují tetinu. Požadatek ale platí, že i kdyby vás sestry "vyšachovaly", každá z vás má platit tržní náhradu za užívání, které překračuje 1/3 jejich spoluvlastnictví. Když se nedohodnete, můžete se obrátit na soud, aby vaše záležitost spravedlivě rozhodl. A protože spoluvlastnické vztahy jsou značně komplikované, doporučuji vám obrátit se na advokáta. Sestry by vás za stávající situace mohly snadno omezovat ve vašem právu na užívání vašeho podílu na majetku, a proto se investovat peníze do odborné právní pomoci opravdu vyplatí. d@niela