

Přílohy

Příloha č. 1: Příklad 1 (vnos redukován, bez investic)

Aktiva:	
1. nemovitosti v ceně	10,000.000,-Kč
2. os. automobil v ceně (pořizovací cena automobilu 3,000.000 Kč)	2,000.000,-Kč
3. pohledávka za rodiči klientky z titulu nároku na bezdůvodné obohacení (přestavba jejich domu) za účelem bydlení účastníků v deklarované výši 5 milionů Kč, dle znalce vyjádřeno zhodnocení věci částkou	2,000.000,-Kč
Aktiva celkem	14,000.000,-Kč

Pasiva:	
1. hypoteční úvěr	2,000.000,-Kč
2. vnos protistrany na pořízení os. automobilu v pův. výši 1,5 mil Kč, nyní po redukcí	1.000.000,-Kč
Pasiva celkem	3,000.000,-Kč

Rozdíl mezi aktivy a pasivy 11,000.000,-Kč

Nárokovatelný podíl účastníka 5,500.000,-Kč

Vypořádání:

	Klientka	Protistrana
Aktiva:		
• nemovitosti	10,000.000,-Kč	
• os. automobil		2,000.000,-Kč
• pohledávka	2,000.000,-Kč	
Celkem aktiva:	12,000.000,-Kč	2,000.000,-Kč
Pasiva		
• hypoteční úvěr	2,000.000,-Kč	
• vnos		1,000.000,-Kč
Celkem pasiva:	2,000.000,-Kč	1.000.000,-Kč
Čistá hodnota:	10,000.000,-Kč	1,000.000,-Kč
Zákonný nárok:	5,500.000,-Kč	5,500.000,-Kč
Vypořádací podíl:	- 4,500.000,-Kč	+ 4,500.000,-Kč

Na úplné vypořádání vyplatí klientka ve prospěch protistrany vypořádací podíl ve výši 4,5 milionu Kč, tj. u klientky bude tato částka odečtena a u protistrany přičtena. Tím dojde k vyrovnání zákonných nároků:

10 mil. - 4,5 mil rovná se 5,5 milionu Kč

1 mil. + 4,5 mil. je 5,5 mil.

V tomto případě byl tedy uplatněn princip parity podílů, vnos byl redukován, investice nebyly předmětem vypořádání.

Příloha č. 2: Příklad 2 (vnos redukován, investice valorizovány bez přihlídnutí k zásluhovosti)

Aktiva:	
1. nemovitosti v ceně	10,000.000,-Kč
2. os. automobil v ceně (pořizovací cena 3,000.000,-Kč)	2,000.000,-Kč
3. Valorizovaná investice ze společného na oddělený majetek klientky spočívající v nevýznamných zahradních úpravách pozemku, nátěru okapů, sadba dřevin – ocenění tohoto nákladu v ceně ke dni jejich vynaložení a současné obvyklé ceně je stejné. (100.000 Kč) Valorizace je dle dikce zákona desetinásobek.	1,000.000,-Kč
Aktiva celkem	13,000.000,-Kč

Cena nemovitosti v odděleném vlastnictví klientky ke dni vynaložení investic: 1 milion Kč, k datu vypořádání SJM je 10 milionů Kč.

Pasiva:	
1. hypoteční úvěr	2,000.000,-Kč
2. vnos protistrany na pořízení os automobilu v původní výši 1,500.000,- Kč nyní po redukcii	1,000.000,-Kč
Pasiva celkem	3,000.000,-Kč

Rozdíl mezi aktivy a pasivy 10,000.000,-Kč
Nárokovatelný podíl účastníka 5,000.000,-Kč

Vypořádání:

	Klientka	Protistrana
Aktiva:		
• nemovitosti	10,000.000,-Kč	
• os. automobil		2,000.000,-Kč
• investice	1,000.000,-Kč	
Celkem aktiva:	11,000.000,-Kč	2,000.000,-Kč
Pasiva		
• hypoteční úvěr	2,000.000,-Kč	
• vnos		1,000.000,-Kč
Celkem pasiva:	2,000.000,-Kč	1.000.000,-Kč
Čistá hodnota:	9,000.000,-Kč	1,000.000,-Kč
Zákonný nárok:	5,000.000,-Kč	5,000.000,-Kč
Vypořádací podíl:	- 4,000.000,-Kč	+ 4,000.000,-Kč

Příloha č. 3: příklad 3 (valorizace investic v relaci se zhodnocením věci)

Nyní se pokusím namodelovat příklad vypořádání, který bude v případě investic vycházet ze zásady relevantnosti vztahu investice a zhodnocení nemovitosti, tedy principu zásluhovosti.

Aktiva:	
1. nemovitosti v ceně	10,000.000,-Kč
2. os. automobil v ceně (pořizovací cena 3,000.000,-Kč)	2,000.000,-Kč
3. investice ze společného na oddělený majetek klientky spočívající v nevýznamných zahradních úpravách pozemku a stavby ve výlučném vlastnictví klientky, nátěru okapů , sadba dřevin –ocenění tohoto nákladu v ceně ke dni jejich vynaložení a současné obvyklé ceně je stejné.	100.000,-Kč
Aktiva celkem	12,100.000,-Kč

Cena nemovitosti ku dni provedení investic : 1 milion Kč, ku dni vypořádání SJM : 10 milionů Kč.

S ohledem na skutečnost, že tyto investice nepřinesly žádné zhodnocení nemovitostí v odděleném vlastnictví, bude pro výpočet nárokovatelného podílu účastníka kalkulováno s částkou odpovídající skutečné výši investic, tj. 100.000,-Kč

Pasiva:	
1. hypoteční úvěr	2,000.000,-Kč
2. vnos protistrany na pořízení os automobilu v původní výši 1,500.000,-Kč nyní po redukcii	1.000.000,-Kč
Pasiva celkem	3,000.000,-Kč

Rozdíl mezi aktivy a pasivy	9,100.000,-Kč
Nárokovatelný podíl účastníka	4,550.000,-Kč

Vypořádání:

	Klientka	Protistrana
Aktiva:		
• nemovitosti	10,000.000,-Kč	
• os. automobil		2,000.000,-Kč
• investice	100.000,-Kč	
Celkem aktiva:	10,100.000,-Kč	2,000.000,-Kč
Pasiva		
• hypoteční úvěr	2,000.000,-Kč	
• vnos		1,000.000,-Kč
Celkem pasiva:	2,000.000,-Kč	1.000.000,-Kč
Čistá hodnota:	8,100.000,-Kč	1,000.000,-Kč
Zákonný nárok:	4,550.000,-Kč	4,550.000,-Kč
Vypořádací podíl:	- 3,550.000,-Kč	+ 3,550.000,-Kč

Z porovnání příkladu č. 2 a 3 vyplývá, že pouze odlišným posouzením způsobu valorizace investic bez jakékoliv změny skutkového stavu může být klientka poškozena o částku 450.000,-Kč. To vše za situace, kdy investice vynaložené z prostředků SJM na oddělený majetek klientky neměly jakýkoliv vliv na zvýšení obvyklé ceny těchto nemovitostí, a to dokonce i v situaci, kdy se o zvýšení ceny zasloužila výhradně vaše klientka (např. dalšími investicemi ze svých vlastních prostředků mimo SJM)

Pro úplnost mé práce uvedu ještě na tomto místě příklad přístupu při kompenzaci vložených investic v rámci vypořádání podílového spoluvlastnictví, které jsou úpravě společného jmění manželů nejbližší:

§1136 písm. a) OZ: spoluvlastník vynaložil na společnou věc náklad v zájmu ostatních spoluvlastníků, bez jejich vyrozumění a souhlasu.

Nárok investujícího by byl v tomto případě stanoven způsobem uvedeným v §1136 písm. a) OZ, tj. jako poměrná část náhrady v rozsahu zhodnocení věci (jednalo-li se o náklad, který byl spolu-vlastníkům k prospěchu). Výše zhodnocení by v rámci soudního řízení zřejmě určena znaleckým posudkem, který by musel odpovědět na otázku, jakou měrou se vložené prostředky podílely na zvýšení obvyklé, tj. tržní ceny nemovitosti. V tomto případě je tedy

dána již zákonem jasná příčinná souvislost mezi vynaloženým nákladem a jeho zhodnocujícím významem pro cenu nemovitosti. V případě, pokud by ke zvýšení ceny nemovitosti došlo z jiných důvodů než důvodů zhodnocení, neměly by tyto skutečnosti na vynaložené investice vliv. Pokud budeme vycházet z toho, že v případě SJM není valorizace investic vztahem ke zhodnocení věci podmíněna, hrozí každému účastníkovi vypořádání SJM, který nerespektoval lhůtu dle §742 OZ, že se najednou ocitne ve zcela jiném režimu vypořádání, ve kterém budou tytéž nároky (investice) hodnoceny a vyčíslovány jiným způsobem.