

Údaje klienta:

Peter Novák

Trvalý pobyt: Nová 1, 81105 Bratislava

tel.: 0901 000 000

e-mail: peter.novak@mail.eu

Vaša otázka:

Dobrý deň, s priateľom plánujeme kúpiť spoločnú nehnuteľnosť (dom). Nakoľko nie sme manželia, mohli by v prípade úmrtia jedného z nás, nastať tomu druhému komplikácie predovšetkým. Ide mi hlavne o to, že:

1. partner má z predchádzajúceho vzťahu maloletú dcéru,
2. mojimi dedičmi by boli pravdepodobne rodičia.

Ako by sme to mohli vyriešiť, aby po smrti jedného z nás sme nestratili aj zabezpečenie. Napadlo nám, že teoreticky by sa daná situácia dala riešiť tak, že by som bola výhradným vlastníkom nehnuteľnosti, čo by nám riešilo problém č. 1. Partnerov podiel by možno mohol byť definovaný „dohodou o uznaní dlhu za definovaných podmienok“, ktorý by mal v osobnom držaní. Druhý problém by sa dal možno riešiť závetom resp. iným typom podobného typu dokumentu, avšak nie sme si celkom istí, či to postačuje na presun vlastníckych práv na partnera v prípade mojej smrti. Za Vašu radu veľmi pekne ďakujem.

Naša odpoveď:

Na základe Vášho dopytu sme spracovali analýzu Vášho právneho problému a dovoľujeme si k nemu zaujať nasledovné právne stanovisko:

Z Vašej otázky a popisu situácie sme vyvodili, že Vaším hlavným cieľom je nájsť také riešenie prípadu, ktoré zabezpečí čo najlepšie hmotné zabezpečenie v prípade úmrtia jedného z partnerov, a to bez ohľadu na konkrétne právne riešenie veci počas života oboch partnerov.

Správne ste vo Vašej otázke identifikovali jediné riešenie na prvý problém - to, aby v prípade smrti Vášho partnera nededil po ňom jeho syn. Deti poručiteľa sú podľa ustanovenia § 479 Občianskeho zákonníka tzv. neopomenuteľnými dedičmi, pričom ani závetom ich nie je možné vylúčiť z dedenia. Ak by aj bol zriadený závet, ktorý vylúči neopomenuteľného dediča z okruhu dedičov, bol by závet v tejto časti neplatný.

Podľa ustanovenia § 479 Občianskeho zákonníka

Maloletým potomkom sa musí dostať aspoň toľko, koľko robí ich dedičský podiel zo zákona, a plnoletým potomkom aspoň toľko, koľko robí jedna polovica ich dedičského podielu zo zákona. Pokiaľ tomu závet odporuje, je v tejto časti neplatný, ak nedošlo k vydedeniu uvedených potomkov.

Riešením Vášho prvého problému je to, aby Váš partner nenadobudol vlastnícke právo (ani spoluvlastnícky podiel) k nehnuteľnosti. Ak totiž nadobudne vlastnícke právo k časti nehnuteľnosti, žiadnym spôsobom nie je možné predísť tomu, aby jeho syn v prípade jeho smrti zdedil vlastnícke právo k nehnuteľnosti (ak neberie do úvahy možnosť odmietnuť dedičstvo v dedičskom konaní, čo nie je možné predpokladať).

Ak sa rozhodnete nadobudnúť nehnuteľnosť do svojho výlučného vlastníctva, môžete počas Vášho spolužitia pre posilnenie jeho právnej istoty zmluvou zriadiť vecné bremeno práva doživotného užívania a bývania v nehnuteľnosti. Tým sa z pohľadu Vášho partnera dosiahne právny stav, že hoci nie je vlastníkom (ani spoluvlastníkom) nehnuteľnosti a nemáte uzavreté manželstvo, má užívacie právo k nehnuteľnosti. Posilní sa jeho právne postavenie a nebude žiť v právnej neistote, že ho hocikedy môžete z nehnuteľnosti vypratať. Odporúčame právo vyplývajúce z vecného bremena zapísať vkladom do katastra nehnuteľností, aby malo vecno-právne účinky.

Podľa ustanovenia § 151n ods. 1 Občianskeho zákonníka

Vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe.

Nie je nám zrejmé v akom zmysle ste mysleli Vami spomínané uznanie dlhu. Ak ste mali na mysli uznanie dlhu, ktoré vyplýva zo zaplatenia časti kúpnej ceny nehnuteľnosti, tak v takom prípade je možné tento dlh voči nemu uznať. Môžete, ako dlžníčka, spísať uznanie dlhu, v ktorom uznáte dlh voči Vášmu partnerovi, ktorý Vám vznikol na základe úhrady časti kúpnej ceny nehnuteľnosti. Tento dokument by mohol v budúcnosti slúžiť za účelom zabezpečenia jeho pohľadávky voči Vám. Dlh voči partnerovi musí byť v uznaní dlhu presne špecifikovaný, aby bolo uznanie dlhu platné. V prípade Vašej smrti by mohol tento dlh požadovať splniť od Vašich rodičov, avšak iba do výšky hodnoty majetku, ktorý nadobudnú Vaši rodičia v dedičskom konaní.

Nakoľko Vy nemáte žiadnych tzv. neopomenuteľných dedičov, môžete zriadiť závet, v ktorom odkážete Váš majetok Vášmu partnerovi, a tým vylúčite z dedenia Vašich rodičov, prípadne ďalších príbuzných.

Závet je možné podľa nižšie citovaných zákonných ustanovení zriadiť v troch podobách. Tzv. holografný napísaný vlastnou rukou, alografný nenapísaný vlastnou rukou, ale podpísaný vlastnoručne pred svedkami a závet zriadený vo forme notárskej zápisnice.

Podľa ustanovenia § 476a Občianskeho zákonníka

Vlastnoručný závet musí byť napísaný a podpísaný vlastnou rukou, inak je neplatný.

Podľa ustanovenia § 476b Občianskeho zákonníka

Závet, ktorý porúčiteľ nenapísal vlastnou rukou, musí vlastnou rukou podpísať a pred dvoma svedkami súčasne prítomnými výslovne prejaviť, že listina obsahuje jeho poslednú vôľu. Svedkovia sa musia na závet podpísať.

Podľa ustanovenia § 476d Občianskeho zákonníka

Porúčiteľ môže prejaviť svoju poslednú vôľu do notárskej zápisnice; osobitný zákon ustanovuje, kedy sa musí úkon urobiť pred svedkami.

Z pohľadu právnej istoty je najvhodnejšie zriadiť závet u notára notárskou zápisnicou. Notár Vás usmerní ako presne má závet znieť, dozrie na to, aby mal všetky zákonné náležitosti a v dôsledku prípadnej absencie nemohol byť vyhlásený za neplatný. V tomto závete môžete celý svoj majetok odkázať Vášho partnerovi, prípadne mu odkázať iba časť (napríklad byt). Ak by ste v závete odkázali iba časť svojho majetku, zvyšok majetku, ktorý by bol predmetom dedenia a dedil by sa zo zákona (ako ste uviedli, dedičmi by zrejme boli Vaši rodičia). Môže ísť o úspory, hnutelné veci...

Záverom je možné zhrnúť z podľa nášho právneho názoru najpriateľnejšie riešenie Vašej situácie, aby boli vyriešené oba Vami uvedené problémy a zároveň, aby bola posilnená právna istota oboch partnerov.

Dom na základe kúpnej zmluvy nadobudnete do svojho výlučného vlastníctva. Po právoplatnosti rozhodnutia okresného úradu, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti podpíšete s partnerom zmluvu o zriadení vecného bremena (práva doživotného užívania a bývania v nehnuteľnosti). Zároveň môžete spísať uznanie dlhu, v ktorom mu uznáte dlh vo výške jeho vkladu na kúpnej cene nehnuteľnosti. Rovnako po nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zriadite závet (ako sme uviedli vyššie, odporúčame vo forme notárskej zápisnice), v ktorom odkážete svoj majetok Vášmu partnerovi.

Tým dosiahnete to, že v prípade jeho smrti nebude vlastnícke právo k nehnuteľnosti ohrozené tým, že by mohol dediť jeho syn (jeho syn by však zdedil pohľadávku voči Vašej osobe vo výške ako bude uvedené v uznaní dlhu a túto sumu by mohol od Vás požadovať uhradiť aj súdnou cestou - ak sa o pohľadávke dedičia dozvedia). Zároveň bude mať Váš partner užívacie právo k nehnuteľnosti (vyplývajúce z vecného bremena)

a v prípade Vašej smrti, vďaka závetu, nadobudne vlastnícke právo k nehnuteľnosti on a bude výlučným vlastníkom nehnuteľnosti. Týmto okamihom zároveň zanikne jeho právo z vecného bremena, nakoľko dôjde k splynutiu práv a povinností (oprávneným a povinným z vecného bremena sa stane on).

V prípade akýkoľvek doplňujúcich otázok nám napíšte.



JUDr. Barbora Ficeková, advokát s.r.o.

JUDr. Barbora Ficeková Benková