

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 priateľkou 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. partnerka 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 bol výhradným vlastníkom nehnuteľnosti, čo by nám riešilo problém č. 1. Partnerkin podiel by možno mohol byť definovaný „dohodou o uznaní dlhu za definovaných podmienok“, ktorý by mala 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 partnerku 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 Vašej partnerky nededila po nej jej dcéra. 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 Vaša partnerka nenadobudla vlastnícke právo (ani spoluvlastnícky podiel) k nehnuteľnosti. Ak totiž nadobudne vlastnícke právo k časti nehnuteľnosti, žiadnym spôsobom nie je možné predísť tomu, aby jej dcéra v prípade jej smrti zdedila 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 jej právnej istoty zmluvou zriadiť vecné bremeno práva doživotného užívania a bývania v nehnuteľnosti. Tým sa z pohľadu Vašej partnerky dosiahne právny stav, že hoci nie je vlastníkom (ani spoluvlastníkom) nehnuteľnosti a nemáte uzavreté manželstvo, má užívacie právo k nehnuteľnosti. Posilní sa jej právne postavenie a nebude žiť v právnej neistote, že ju 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 zaplataenia časti kúpnej ceny nehnuteľnosti, tak v takom prípade je možné tento dlh voči nemu uznať. Môžete, ako dlžník, spísať uznanie dlhu, v ktorom uznáte dlh voči Vašej partnerke, ktorý Vám vznikol na základe úhrady časti kúpnej ceny nehnuteľnosti. Tento dokument by mohol v budúcnosti slúžiť za účelom zabezpečenia jej pohľadávky voči Vám. Dlhu voči partnerke musí byť v uznaní dlhu presne špecifikovaný, aby bolo uznanie dlhu platné. V prípade Vašej smrti by mohla 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 Vašej partnerke, a tým vylúčíte 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 poručiteľ 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

Poručiteľ 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 Vašej partnerke, prípadne jej 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 partnerkou zmluvu o zriadení vecného bremena (práva doživotného užívania a bývania v nehnuteľnosti). Zároveň môžete spísať uznanie dlhu, v ktorom jej uznáte dlh vo výške jej 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 Vašej partnerke.

Tým dosiahnete to, že v prípade jej smrti nebude vlastnícke právo k nehnuteľnosti ohrozené tým, že by mohla dediť jej dcéra (jej dcéra by však zdedila pohľadávku voči Vašej osobe vo výške ako bude uvedené v uznaní dlhu a túto sumu by mohla od Vás požadovať uhradiť aj súdnou cestou - ak sa o pohľadávke dedičia dozvedia). Zároveň bude mať Vaša partnerka užívacie právo k nehnuteľnosti (vyplývajúce z vecného bremena) a v prípade Vašej smrti, vďaka závetu, nadobudne vlastnícke právo k nehnuteľnosti ona a bude výlučným vlastníkom nehnuteľnosti. Týmto okamihom zároveň zanikne jej právo z vecného bremena, nakoľko dôjde k splnutiu práv a povinností (oprávneným a povinným z vecného bremena sa stane ona).

V prípade akýkoľvek doplňujúcich otázok nám napíšte.



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