

Máte problém? O spoluvlastníctve a úvere

Spoluvlastníctvo či právo doživotného užívania?

? S priateľom sa nevieme rozumne dohodnúť. Obaja sme rozvedení. Priateľ dal svoju časť bytu po rozvode svojim deťom. Ja som za byt, ktorý mi zostal po rozvode, kúpila starší dom. Priateľ mi prispieva okolo 300 - 400 eur mesačne. Chce, aby som prepísala nejakú časť domu na neho, vraj aby jeho deťom po ňom niečo zostalo. Ja sa starám o chod domácnosti, on o menšie prerábky domu, ktoré zatiaľ platím ja. Nevie, ako by to bolo v prípade, že prerábky hradíme spoločne. Má obavy, že moji synovia by ho mohli po mojej smrti z domu vyhodiť napriek tomu, že sa na dome naráobil. Chcela som to riešiť doživotným užívacím právom, ale rozhodne nie prepísaním časti domu na neho. Viete mi poradiť?

ZDENKA KUCHARKOVA

Pretože sa neviete s priateľom dohodnúť na spoločnom riešení, môžeme vám odporučiť iba riešenie, ktoré je výhodnejšie pre vás. Z právneho hľadiska žijete so svojim priateľom v mimomanželskom zväzku, t. j. možno vás považovať za druhá a družku.

V tejto súvislosti je potrebné podotknúť, že všetko čo nadobúdate do vlastníctva, nadobúda každý z vás samostatne s výnimkou prípadov, keď nadobúdate majetok do podielového spoluvlastníctva. Vy ste svoj byt po rozvode predali za účelom kúpy rodinného domu. Váš priateľ svoju časť bytu po rozvode daroval svojim deťom, nezinkasoval za to žiadne finančné prostriedky a práve tento dar možno považovať za potenciálne dedičstvo, resp. reálny hmotný statok, ktorý jeho deti po ňom už nadobudli.

Argumentom vo váš prospech je aj fakt, že platíte náklady na „prerábky“ domu, a teda nehnuteľnosť by mala zostať vo vašom výlučnom vlastníctve. V prípade, že by ste hradili náklady na „prerábky“ spoločne, váš priateľ by sa voči vám mohol domáhať vydania bezdôvodného



obohatenia z titulu zhodnotenia nehnuteľnosti, ktorá je vo vašom výlučnom vlastníctve.

Vami navrhované riešenie spočívajúce v zriadení práva zodpovedajúceho vecnému bremenu doživotného užívania vám z právneho hľadiska odporúčame modifikovať, a to tak, že ho nezriadite na základe zmluvy o zriadení vecného bremena, teda ako dvojstranný právny úkon medzi osobou povinnou z vecného bremena (vami) a osobou oprávnenou z vecného bremena (vaším priateľom), ale zriadite ho závetom ako jednostranným právnym úkonom poručiťela, ktorého právne následky nastanú až smrťou poručiťela. Týmto riešením by ste sa vyhlili riziku, ktoré by mohlo vzniknúť v prípade rozchodu s priateľom a ktorého podstata spočíva v zložitom postupe zrušenia vecného bremena.

Ak by ste totiž zriadili vecné bremeno na základe dvojstranného právneho úkonu, na jeho zrušenie by ste potrebovali súčinnosť Vášho priateľa alebo by ste sa s návrhom na jeho zrušenie museli obrátiť na súd.

Úver pre ženatého syna

? Chceli by sme si zobrať úver na naše meno na kúpu stavebného pozemku pre nášho ženatého syna na výstavbu rodinného domu, akým spôsobom máme zabezpečiť aby pozemok nebol v bezpodielovom vlastníctve oboch manželov (syna aj nevesty)? Stačí, keď ho kúpime na naše mená (rodičov) a darovacou zmluvou ho darujeme výlučne jemu, len nevieme, ako je to so stavbou domu, lebo stavbu budú realizovať už obaja, vydajú im stavebné

povolenie, keď stavebný pozemok bude iba na syna? Alebo ho kúpime hneď na oboch manželov (syna aj nevestu) s tým, že bude kúpna zmluva vystavená na podielové vlastníctvo iba nášho syna. Nevie, ako formou to môžeme zabezpečiť.

MILAN TOMOVIČ, TRNAVA

V zmysle ustanovenia § 143 Občianskeho zákonníka (OZ) veci získané niektorým z manželov počas trvania manželstva darom nie sú súčasťou bezpodielového spoluvlastníctva manželov (BSM). V uvedenom prípade by teda v prípade darovania pozemok patril do výlučného vlastníctva vášho syna.

Zároveň v slovenskom právnom poriadku v súčasnosti neplatí zásada „superficies solo cedit“ (povrch ustupuje pôde), z ktorej opä-

tovným zavedením sa počíta až v budúcnosti, pri prijímaní nového Občianskeho zákonníka. Podľa § 120 ods. 2 OZ stavba nie je súčasťou pozemku. Z tohto dôvodu je možné, aby vlastníkom stavby nebol zároveň aj vlastníkom pozemku, na ktorom je stavba postavená. Z uvedeného vyplýva, že váš syn by mohol byť vlastníkom pozemku a stavba by mohla byť v BSM syna a nevestu. Za účelom vydania stavebného povolenia je podľa § 58 stavebného zákona (SZ) v nadväznosti na § 139 SZ potrebné v žiadosti o stavebné povolenie preukázať právny vzťah stavebníka k pozemku, na ktorom sa má stavba nachádzať. Tento vzťah by váš syn preukázal výpisom z listu vlastníctva a zároveň by ako stavebník musel vystupovať výlučne váš syn. Takýmto spôsobom by ste docielili, že pozemok bude patriť do výlučného vlastníctva syna a stavba do BSM.

Vzhľadom na spomenuté neuplatňovanie zásady „superficies solo cedit“ v slovenskom právnom poriadku by sa ako ďalšia možnosť črtalo ponechanie si pozemku vo svojom vlastníctve a zriadenie vecného bremena na zriadenie stavby v prospech vášho syna podľa § 151 OZ. V takomto prípade by pozemok ostal vo vašom a manželkinom BSM a stavba by patrila do BSM syna a nevesty. Po vašej smrti by sa stal pozemok predmetom dedenia, pričom podľa už spomenutého § 143 OZ sú z BSM vylúčené aj veci získané dedením. To znamená, že pokiaľ nemáte viac detí, pozemok by po vašej smrti pripadol do výlučného vlastníctva vášho syna. Pre prípad, že máte okrem syna aj ďalšie deti, môžete s manželkou zriadiť závet podľa § 476 a nasl. OZ, v ktorom zanecháte tento pozemok iba vášmu synovi. Aj v takomto prípade by ste v konečnom dôsledku dosiahli zamýšľaný cieľ, že pozemok bude vo výlučnom vlastníctve syna a stavba v BSM.