

Máte problém? O vyporiadaní majetkov



Máme šancu na vrátenie peňazí?

Zať sa s mojou dcérou rozviedol. Vlastnia rodinný dom a keďže som stavbár, podieľal som sa na jeho stavbe. Hradil som aj polovicu nákladov. Máme šancu, aby sme vložené peniaze, ktoré sme požičali zaťovi a dcére, dostali po ich rozvode naspäť? Dá sa nejako zabrániť predaju domu? Chceme, aby ostal vnukovi, s čím naša dcéra súhlasí. Zaťovi chceme za dom vrátiť len to, čo doň vložil. Ako by sme to mali urobiť? Zať s tým nesúhlasí, dom chce predat a peniaze rozdeliť. RODICA

Uvedená situácia je pomerne komplikovaná z hľadiska právneho vzťahu, ktorý vznikol medzi stavebníkom otcom, ktorý dom staval, a manželmi, dcérou a zaťom, ktorí dom vlastnili. To má následne aj dopad na vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov (BSM) po rozvode. Je veľmi dôležité zvážiť okolnosti, za akých k dohode medzi otcom stavebníkom a manželmi došlo. Môže ísť o zmluvu o diele, pôžičku a rovnako aj o dar, ktorý rodičia venovali svojej dcére.

Nakoľko ide o zmluvu či dohodu ústnu, bude v prípade žaloby náročne preukazovať, či napr. dar smeroval len

voči dcére alebo aj zaťovi. Vo všeobecnosti však vo vzťahu k BSM možno skonštatovať, že ak išlo o zmluvu o diele alebo pôžičku, tak v rámci vyporiadania BSM musia manželka zohľadniť dlh voči rodičom dcéry ako pasíva a tieto si rovným dielom rozdeliť spolu s aktívami. V prípade, že by išlo o dar, a to výlučne len voči dcére, dar do BSM nepatrí a preto prináleží v celom rozsahu iba dcére. Preto pri vyporiadaní BSM má právo, aby sa jej zo spoločného majetku vrátilo to, čo zo svojho vlastného naň vynaložila.

Bez ohľadu na typ právneho úkonu, ktorý medzi rodičmi a manželmi vznikol, rodičia nemajú možnosť efektívne zabrániť predaju domu, pretože tento je spoločným vlastníctvom manželov a len oni ním môžu disponovať. Obmedzenie ich vlastníckeho práva je možné len na základe vecných bremien či záložných práv, nie však z dôvodu existujúcej pohľadávky voči manželom. Manželka pri vyporiadaní majetku môžu urobiť aj dohodu, v rámci ktorej sa môžu dohodnúť i na tom, že dom zo svojho majetku prevedú na svoje maloleté dieťa (darujú mu ho). V takomto prípade je však potrebné pamätať na skutočnosť, že takýto právny úkon za maloletého musí schváliť súd. Podľa ustálenej rozhodovacej praxe sa

však súdy zhodujú v právnom názore, že takéto nadobudnutie majetku nie je v záujme maloletého dieťaťa, pretože takto sa často deti stávajú rukojemníkmi pretrvávajúcich sporov medzi rozvedenými rodičmi. Takéto vyporiadanie majetku súdy obvykle neschvália.

Uvedená téma je veľmi komplexná, preto odporúčame vyhľadať pomoc advokáta, keďže i na základe toho istého skutkového stavu v závislosti od pohnútok a okolností môžu právne dôsledky značne variovať.

Musíme zaplatiť daň?

? V roku 2009 vo veku 83 rokov zomrela moja teta - sestra mojej matky. Bola slobodná, bezdetná, ale mala piatich súrodencov, jedným z nich je aj moja mama. Traja ďalší už nežijú, mama je nažive. Teta vlastnila byt, ktorý bol aj predmetom dedičského konania. Pretože neboli priamymi dedičmi a teta nezanechala závet, konanie prebehlo a súd potvrdil jeho právoplatnosť. Dedili dedičia v tretej dedičskej skupine. Krátko potom sa našiel právoplatný, vlastnoručný závet, v ktorom nebohá zanechala svoj byt určeným dedičom - synovcom a neteriam. Obrátili sa na advo-

kátsku kanceláriu, pretože závet a dedenie zo závetu má prednosť pred dedením zo zákona. Pôvodní dedičia vrátili darovacími zmluvami neprávom zdedený byt dedičom zo závetu. Dedičia zo závetu ho po vzájomnej dohode v septembri 2010 predali. Platí sa aj v takom prípade daň z príjmu? V. M. PARTIZÁNSKE

Vo svojej otázke ste zrejme chceli poukázať na ustanovenie zákona o dani z príjmov, podľa ktorého je od dane z príjmov fyzickej osoby alebo právnickej osoby oslobodený, okrem iného, príjem z predaja nehnuteľností nadobudnutých dedením (postupným dedením) v priamom rade alebo niektorým z manželov, ak uplynie aspoň päť rokov odo dňa nadobudnutia tejto nehnuteľnosti preukázateľne do vlastníctva alebo spoluvlastníctva poručiteľa (pozn.: poručiteľom sa rozumie osoba, po ktorej sa dedí).

Na základe tohto ustanovenia sú v otázke uvedení závetní dedičia povinní zaplatiť daň z príjmov fyzických osôb, a to bez ohľadu na právny dôvod nadobudnutia bytu (pozn.: nehnuteľnosťou sa na účely zákona o dani z príjmov rozumie aj byt a nebytový priestor). O dedenie v priamom rade by totiž išlo vtedy, keby dedičom bol poručiteľov

príbuzný v priamom rade, čiže priamy potomok alebo priamy predok (napríklad deti, vnuci, rodičia, prípadne prarodičia). Závetní dedičia boli v tomto konkrétnom prípade poručiteľkinými synovcami a neterami, takže o dedenie v priamom rade nešlo. Možné pochybenie z právnej stránky vidím v tom, že nepraví dedičia (tí, ktorí neoprávnene dedili zo zákona) vrátili neprávom zdedený byt darovacími zmluvami.

Podľa ustanovení Občianskeho zákonníka by bolo korektné, keby nepraví dedičia vydali dedičstvo (byt) oprávneným dedičom podľa zásad o bezdôvodnom obohatení. Pri darovacej zmluve musí mať darca k predmetu darovania (bytu) vlastnícke právo. V tomto prípade by boli teda darovacie zmluvy neplatné. Treba však zároveň poukázať aj na to, že právny úkon sa neposudzuje podľa názvu, ale podľa jeho obsahu, takže vadným by teoreticky mohol byť iba názov právneho úkonu (darovacia zmluva). Pri splnení podmienky dedenia v priamom rade (resp. manželom) a minimálnej päťročnej dĺžky vlastníctva (resp. spoluvlastníctva) by šlo o prípad oslobodenia od dane z príjmov.