

tlačený formát najobľúbenejšieho  
realitného internetového portálu

1,00 €

# realitysk

časopis o ľuďoch a realitách

číslo:  
2013.11

ročník:  
02 (XIX)

## Nehnutel'nosť v Chorvátsku

STRECHA  
NAD HLAVOU



PRÁZDNYCH KANCELÁRIÍ  
PRIBÚDA



REALITNÝ TRH  
POTREBUJE NOVÉ PRAVIDLÁ



8 588005 218016

## Právna poradňa

- vyrovnanie spoluvlastníctva nehnuteľnosti a kto hradí súdne trovy
- darovanie darovanej nehnuteľnosti tretej osobe



Dnes radí:

JUDr. Leo Vojčík

z advokátskej kancelárie Vojčík & Partners, s.r.o.,  
ktorá je partnerom právnej poradne portálu **Reality.sk**.

**Manžel zdedil po matke osminu rodinného domu a jeho brat zvyšných 7/8 tejto nehnuteľnosti. Teraz chce manželov brat odkúpiť manželov spoluvlastnícky podiel, nechce však prísť na cenu, za ktorú manžel chce predat svoj podiel.**

**Preto chce kúpu manželovho podielu riešiť súdnou cestou. Ak podá návrh na súd, za akú sumu musí manžel predat svoj podiel, a kto bude znášať súdne poplatky? Podotýkam, že manžel súhlasí s predajom svojho podielu bratovi, len nesúhlasí s cenou, ktorú mu ponúka.**

V prípade, kedy jednu nehnuteľnosť vlastní dvaja spoluvlastníci s presne určenými podielmi, ide o podielové spoluvlastníctvo. Dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypořádání je základnou formou zrušenia podielového spoluvlastníctva.

Ak nedôjde k uzatvoreniu dohody, ktorýkoľvek spoluvlastník môže kedykoľvek požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a o jeho vypořádání. Brat vášho manžela, ako aj váš manžel môžu podať na súd Návrh na zrušenie a vypořádání podielového spoluvlastníctva.

To je teda spôsob, akým chce brat vášho manžela „riešiť kúpu podielu vášho manžela“.

Vo vašom prípade predpokladáme, že nie je rozdelenie nehnuteľnosti dobre možné. Je na uvážení súdu, ako rozhodne, nie je totiž viazaný návrhom na zrušenie a spôsob vypořádání medzi spoluvlastníkmi, a môže rozhodnúť aj inak, ako navrhovateľ žiadal.

V súlade s Občianskym zákonníkom by však súd prikázal nehnuteľnosť za primeranú náhradu jednému spoluvlastníkovi, pričom by prihliadol na veľkosť podielov a na to, aby sa vec mohla účelne využiť.

Keďže má brat vášho manžela väčší podiel ako váš manžel, súd by prikázal nehnuteľnosť bratovi vášho manžela a vášmu manželovi by vyplatil primeranú náhradu.

Aby súd vedel určiť „primeranú náhradu“, je vysoko pravdepodobné, že súd nechá vyhotoviť znalecký posudok na zistenie všeobecnej ceny tejto nehnuteľnosti. Primeraná náhrada sa potom pre vášho manžela vypočíta ako 1/8 zo všeobecnej ceny tejto nehnuteľnosti, ktorú bude brat vášho manžela povinný vášmu manželovi vyplatiť.

Účastníci konania o zrušenie a vypořádání podielového spoluvlastníctva (teda napríklad váš manžel a jeho brat) môžu dokonca aj v priebehu súdneho konania dospieť k dohode o zrušení a vzájomnom vypořádání spoluvlastníctva - uzavrieť súdny zmier.

Trovy konania (vrátane súdneho poplatku) znáša v zásade strana, ktorá nie je v konaní úspešná. V súlade s Občianskym súdnym poriadkom však nemusí súd výnimočne náhradu trov konania celkom alebo sčasti priznať, ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa.

Ak teda súdne konanie prebiehalo v záujme oboch strán, trovy konania si znáša každá strana sama. Pre úplnosť dodávame, že v konaní o zrušenie a vypořádání podielového spoluvlastníctva je základom súdneho poplatku cena podielu žiadaného navrhovateľom, teda vo vašom prípade je jeho výška 6 % z 1/8 všeobecnej ceny predmetnej nehnuteľnosti.

**Je možné nehnuteľnosť získanú darovaním ďalej darovať? Napríklad mama dostala od svojej mamy nehnuteľnosť vo forme darovania so zmluvou (nie ústna dohoda) a teraz by chcela dať nehnuteľnosť darovať svojej dcére. Je to možné aj bez zásahu prvého darcu? Tým pádom by mu padli všetky práva na nehnuteľnosť?**

Darovacou zmluvou prechádza vlastnícke právo k predmetu tejto zmluvy z darcu na obdarovaného. Obsahom vlastníckeho práva je právo vlastníka vec držať, užívať, používať a nakladať s ňou. Ak na dcéru prešlo od mamy darovacou zmluvou vlastnícke právo k nehnuteľnosti, má právo s ňou slobodne nakladať (scudziť, prenajať,...).

Darca sa darovacou zmluvou vzdal vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti a previedol celý jeho obsah na obdarovaného. Vlastník nehnuteľnosti, ktorý túto nehnuteľnosť získal na základe darovacej zmluvy, má také isté vlastnícke právo ako vlastník, ktorý ju získal kúpnu zmluvou.

Aj v tomto prípade je však záväzný obsah tejto darovacej zmluvy. Ak darovacia zmluva neobsahuje ustanovenia obmedzujúce nakladanie s nehnuteľnosťou bez súhlasu pôvodného darcu, môže ju obdarovaný ďalej darovať tretej osobe bez „zásahu prvého darcu“.