

tlačený formát najobľúbenejšieho
realitného internetového portálu

realitysk

2,00 €

časopis o ľuďoch a realitách

december
2013

ročník:
02 (XIX)



PETER LIPA
O ARCHITEKTÚRE



RUSI HLADAJÚ BYTY
NA SLOVENSKU, NO...

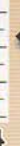


ZDAŇOVANIE PRÍJMU
Z NEHNUTELNOSTÍ



Index realitného zdravia

November/December 2013



2,66



8 588005 533003 >



KVALITA
V REALITÁCH



REALTY MEDIA HOUSE



KVALITA
V REALITÁCH

Právna poradňa

- vylúčenie jedného zo súrodencov z dedičstva
- odkúpenie družstevného bytu po zadlženej matke
- prečo nemôžem stavať na svojej záhrade mimo obce?

Dnes radi:
JUDr. Leo Vojčík

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



Manžel má dvoch súrodencov. Po smrti matky všetci aj otec zdedili jej polovicu domu. Svokor chce svoju polovicu + svoju 1/4 z matkinej polovice darovať manželovi a jednej sestre, pretože ďalší súrodenec o rodinu neprejavuje záujem. Názory notárov sa však rôznia. Dozvedeli sme sa napríklad, že „vylúčený“ súrodenec s týmto darovaním musí súhlasiť - čo sa nám zdá nepravdepodobné, keďže nejde o jeho podiel.

Je to tak? Musí o tom aktuálne vôbec vedieť? Oznamuje kataster z vlastnej iniciatívy zmenu vo vlastníckych vzťahoch? Musia byť obaja obdarovaní súrodenci pri podpise darovacej zmluvy prítomní u notára (manželova sestra žije v zahraničí)? Okrem svojej časti domu chce svokor darovať aj pozemok. Ten je celý jeho, keďže ho dostal od svojich rodičov ešte pred svadbou. Takže „vylúčený“ súrodenec po matke nezdedil pozemok pod domom. V prípade, ak by v budúcnosti nechcel ako podielový spoluvlastník súhlasiť s odpredajom svojho podielu na dome, môžu od neho vyšší dvaja pýtať nájom za to, že jeho časť domu stojí na ich pozemku? Je to troška „pritiahnuté za vlasy“, ale bolo by to, samozrejme, len krajné riešenie, keby sa nechcel dohodnúť.

Problematika podielového spoluvlastníctva k jednej veci a prevodu spoluvlastníckeho podielu pri podielovom spoluvlastníctve veci je upravená v Občianskom zákonníku. Prevod sa môže uskutočniť predajom či darovaním. Pri prevode spoluvlastníckeho podielu k hnutelnej alebo nehnuteľnej veci, ktorá je v spoluvlastníctve viacerých osôb, majú spoluvlastníci predkupné právo k predmetu spoluvlastníctva.

Jediná výnimka platí, ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel blízkej osobe. V takom prípade podiel môžete previesť bez toho, aby ste ho ponúkli vyšším spoluvlastníkom. Blízkou osobou je, podľa Občianskeho zákonníka, príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel.

Z uvedeného vyplýva, že váš svokor môže darovať svoj spoluvlastnícky podiel svojmu synovi bez súhlasu „vylúčeného“ syna. Prítomnosť „vylúčeného“ syna pri podpise darovacej zmluvy sa nevyžaduje, tak isto sa nevyžaduje jeho súhlas s úkonom darovania. Notárom overený podpis sa vyžaduje iba v prípade podpisu darcu. Zmena vlastníka sa vyznačuje na liste vlastníctva na príslušnom katastri nehnuteľností. Oprávnená osoba podá návrh na vklad príslušnému katastru nehnuteľností.

Návrh na vklad sa podáva písomne spolu s prílohou, ktorou je zmluva, na ktorej základe má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra. Kataster nehnuteľností následne preskúma náležitosti návrhu na vklad (najmä notársky osvedčený podpis darcu), a za predpokladu splnenia všetkých zákonných podmienok vydá rozhodnutie, v ktorom sa povoľuje vklad.

Rozhodnutie o povolení vkladu je zasielané iba účastníkom konania o vklad. Nakoľko „vylúčený“ syn ním nie je, o zmene vlastníka spoluvlastníckeho podielu sa dozvie len na základe výpisu listu vlastníctva, o ktorý môže osobne požiadať na príslušnom katastri nehnuteľností alebo prostredníctvom portálu katastra nehnuteľností.

V časti, ktorá sa týka pozemku, slovenská právna úprava rozlišuje medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby, ktorá sa na danom pozemku nachádza. Vlastník má právo svoju vec (hnuteľnú aj nehnuteľnú) držať, užívať, používať jej plody a úžitky a nakladať s ňou. Váš švagor ako vlastník pozemku je oprávnený vlastnícke právo k pozemku previesť formou darovania alebo uzatvorením kúpnej zmluvy. Forma prevodu ako a fakt, komu sa nehnuteľnosť prevedie, je výlučne jeho vec.

Čo sa týka poslednej otázky, je možné žiadať alikvotnú časť nájomného za užívanie pozemku ale len vo výške, ktorá zodpovedá výške spoluvlastníckeho podielu za tú časť domu, ktorú „vylúčený“ súrodenec vlastní.

Priateľ chcel odkúpiť byt od bytového družstva, v ktorom mal členský podiel. Tento podiel získal na základe iniciatívneho prevodu členského podielu medzi nájomcami od svojej matky pred minimálne asi 3-5 rokmi (neviem presne kedy a na základe akej zmluvy). Zmluvu o odkúpení nehnuteľnosti od bytového družstva máme už zaplatenú aj podpísanú, ale na základe podnetu právničky partnerovej matky bol pozastavený zápis do katastra nehnuteľností, hoci partner mal plné právo byt odkúpiť. Ďalší problém je v tom, že jeho matka sa zadlžila v nebankových subjektoch aj v bankách. Priateľ zobral pôžičku 9 000 eur na splatenie pôžičiek v nebankovkách, a teraz to spláca. Celé výdavky na byt hradí on, jeho matka ničím neprispieva, lebo nemá z čoho kvôli pôžičkám.

Ak dostane byt do vlastníctva ona, tak určite časom oň príde, lebo je dôchodkyňa, a nemala by z čoho platiť výdavky, a skôr alebo neskôr to vidím na exekúciu. Na základe informácie od bytového družstva čakáme na papiere zo súdu, že by malo nastať predbežné opatrenie o pozastavení konania. Žiadne predvolanie zatiaľ neprišlo. Bytové družstvo to pozastavilo kvôli úspore na poplatkoch na kataster, aby sme to nemuseli platiť dvakrát, ak by k tomu predbežnému opatreniu došlo.

Má partnerova matka nejaký nárok na zrušenie prevodu členského podielu? Môže to vziať späť, a tým by partner prišiel o byt?

Podľa Katastrálneho zákona konanie o návrhu na vklad sa preruší, ak bolo účastníkovi predbežným opatrením nariadené, aby nenakladal s určitou nehnuteľnosťou. To znamená, že aj napriek skutočnosti, že „zmluvu o odkúpení nehnuteľnosti od byto-

vého družstva už máte zaplatenú aj podpísanú“, potom čo súd vydá predbežné opatrenie, kataster už vo vašej veci nemôže ďalej konať, a konanie musí prerušiť. Súd pri nariadení predbežného opatrenia uloží navrhovateľovi (teda matke vášho partnera), aby v určenej lehote podal návrh na začatie konania na súde. Súd tiež môže rozhodnúť, že predbežné opatrenie bude trvať len určený čas.

Po márnom uplynutí lehoty na podanie návrhu na začatie konania na súde sa predbežné opatrenie zrušuje, a kataster vykoná vklad. V prípade, že navrhovateľ v stanovenej lehote podá návrh, začína sa konanie súdu v danej veci, a záleží od rozhodnutia súdu či podanému návrhu vyhovie alebo nie. Ak súd návrhu nevyhovie - zamietne ho, alebo ak márne uplynie lehota na podanie návrhu, má váš partner právo na náhradu ujmy, ak mu predbežným opatrením nejaká ujma vznikne.

Odpovede na otázky:

„Má partnerova matka nejaký nárok na zrušenie prevodu členského podielu? a Môže to vziať späť, a tým by partner prišiel o byt?“ je potrebné hľadať v texte dohody o prevode členských práv a povinností v družstve, ktorú uzatvoril váš partner so svojou matkou. Ak táto dohoda obsahuje ustanovenia, ktoré oprávňujú účastníka prevádzajúceho členstvo v družstve (teda matku vášho partnera) na odstúpenie od dohody, mohla by sa matka vášho partnera domáhať zrušenia prevodu členského podielu.

Avšak v prípade, že daná dohoda neobsahuje také ustanovenia, a bola uzatvorená slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, je váš partner riadnym členom družstva, a môže využívať všetky práva, ktoré mu z členstva v družstve vyplývajú.

Mám pozemok, ktorý doposiaľ nebol zahrnutý do územného plánu mesta. Pod mojím pozemkom však stojí dom, tak nechápem, prečo by som nemohol dostať aspoň povolenie na stavbu, a následne, keď sa bude realizovať nový územný plán, začleniť tam aj pozemok. Viete mi pomôcť v tejto situácii? Pozemok je evidovaný ako záhrada mimo zastavaného územia obce, v prípade potreby pošlem vyjadrenie s územno-plánovacou informáciou.

Stavebný úrad môže povoliť len takú stavbu, ktorá je v súlade s územným plánom, a za podmienok, ktoré sú dané územným plánom. Každé vydané územné rozhodnutie a stavebné povolenie musí rešpektovať podmienky územného plánu. Stavebný úrad nesmie vydať povolenie na takú stavbu, ktorá je v rozpore s územným plánom. Vzhľadom na to, že váš pozemok je evidovaný ako záhrada a nie ako stavebný pozemok, vám stavebný úrad nemôže povoliť na danom pozemku stavať.

Stavebným pozemkom sa v zmysle zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon“) rozumie časť územia určená územným plánom obce alebo územným rozhodnutím na zastavenie a pozemok zastavaný stavbou. Nezastavaný pozemok, ktorý je súčasťou poľnohospodárskeho pôdneho fondu (do ktorého patria aj záhrady) možno v územnom pláne obce určiť za stavebný pozemok, ak sú splnené podmienky na jeho trvalé vyňatie z poľnohospodárskeho pôdneho fondu, alebo ak je v zastavanom území. Váš pozemok je, podľa vašich slov, záhrada mimo zastavaného územia obce.

V zmysle zákona 220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy možno vašu záhradu využiť na iné ako poľnohospodárske účely len v nevyhnutných prípadoch a v odôvodnenom rozsahu.

Na to, aby ste mohli na svojom pozemku, ktorý je vedený ako záhrada, postaviť stavbu, musíte požiadať o trvalé odňatie pozemku z poľnohospodárskeho pôdneho fondu (trvalým odňatím sa rozumie trvalá zmena spôsobu použitia poľnohospodárskej pôdy s trvalou zmenou druhu pozemku v katastri).

Rozhodnutie o odňatí vydáva orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy (obvodný pozemkový úrad), v ktorého obvode sa poľnohospodárska pôda navrhovaná na odňatie nachádza.

K žiadosti o trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy ste povinný priložiť doklady podľa § 17 ods. 5 zákona č. 220/2004 Zb. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, ako napríklad projektovú dokumentáciu, bilanciu skryvky humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy s návrhom na jej hospodárne využitie, osobitne na trvalé odňatie a osobitne na dočasné odňatie, ktorú vypracúva fyzická osoba, ktorá má ukončené vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa poľnohospodárskeho smeru alebo prírodovedného smeru so zameraním na pôdoznanectvo, alebo právnická osoba, ktorá takúto fyzickú osobu zamestnáva; ďalej základné identifikačné údaje o pozemku, ktoré obsahujú výpis z katastra, kópiu katastrálnej mapy s vyznačením parciel navrhovaných na odňatie, dve vyhotovenia geometrického plánu plôch navrhovaných na odňatie, potvrdenie o bonitovanej pôdno-ekologickej jednotke, a ďalšie.