

PÁ~EVOD NEMOVITOSTI

ÁšterÁ½, 18 prosinec 2007

Dobrý den, otec v r.1992 zaÄ•al podnikat - jako fyzická osoba. Za úvÄ›r získal kromÄ› jiného téÄ¾ nehnutelnost - halu. Po nÄ›kolika letech zaÄ•al s otcem spolupodnikat bratr. Do podnikání vloÄ¾il hotovost a pracoval jako zamÄ›stnanec. V r.1996 pÄ™vedl otec firmu vÄ•etnÄ› nehnutelnosti na bratra. PÄ™evod byl kupní smlouvou - za odhad - ke skuteÄ•nému pÄ™evodu pÄ™evod ale nedošlo.

ProtoÄ¾e toto není první (asi ani poslední) pÄ™ípad, kdy otec poÄ•ital pÄ™ími nehnutelnosti (zahradu) jen s bratrem, prosím o otázkou - má>l na to právo? DÄ›kuji, Mirek ODPOVÁŠŽ: TakÄ¾e podle vás otec vlastnÄ› nemovitosti vašemu l daruje - a to formou kupní smlouvy. VÄ›c, tedy i nemovitost, lze pÄ™evést na jinou osobu buÄ• prodejem na základÄ› kupní smlouvy nebo darováním darovací smlouvou. Jiné je to v pÄ™ípadÄ› daru. Ovšem, jestliÄ¾e otec v pÄ™ípadné záv nedá výslovný pÄ™íkaz k zapoÄ•tení darovaného majetku, pak k zápoÄ•tu nedojde. Jen je nutné si však uvÄ›domit, Ä¾ zákon chrání neopomenutelné dÄ›dice, kterými jsou všichni potomci. TÄ›m zákon pÄ™iznává právo na neopomenutelný dÄ›dický podíl, který Ä•iní jednu polovinu dÄ›dického podílu (u zletilých dÄ›dicÄ›), který by jim pÄ™ípadl pÄ™í zákona. PÄ™íklad: jsou-li jedinými dÄ›dici tÄ™í synové, kaÄ¾dý z nich má ze zákona nárok na jednu tÄ™etinu. Existuje-li platn závÄ›Ä¾, je nutné neopomenout uvedený podíl, tj. polovinu podílu ze zákona. Neopomenutelný podíl jednoho syna pÄ™í dÄ›d ze závÄ›ti tedy Ä•iní polovinu z tÄ™etiny pozÄ›stalosti. JestliÄ¾e by závÄ›Ä¾ tomuto odporovala, byla by v této Ä•ásti neplatná. Problematika darování je v Ä•eském právním Ä™ádu upravena v obÄ•anském zákoníku v ustanovení § 628 - § 630.

Obecná definice tohoto právního úkonu je obsaÄ¾ena v § 628: "Darovací smlouvou dárce nÄ›co bezplatnÄ› pÄ™enechává nebo slibuje obdarovanému, a ten dar nebo slib pÄ™ijímá." DefiniÄ•ní znak je tedy pÄ™edevším bezplatnost. Darovací smlouva musí být dále vÄ¾dy písemná, je-li pÄ™edmÄ›tem daru nemovitost a u movité vÄ›ci, nedojde-li k odevzdání a pÄ™evz vÄ›ci pÄ™í darování. Velice kontroverzní je ustanovení § 630, odkazující na dobré mravy. Je to pÄ™íklad recepce dávného Ä™ímského práva. "Dárce se má Ä¾ domáhat vrácení daru, jestliÄ¾e se obdarovaný chová k nÄ›mu nebo Ä•lenÄ›m jeho rodiny tak, Ä¾e tím hrubÄ› porušuje dobré mravy." Co se myslí hrubým porušením dobrých mravÄ› samozÄ™ejm nikde specifikováno není. Ono to ani není moÄ¾né a nebylo by to zÄ™ejmÄ› ani úÄ•elné. Formulace "hrubé porušení" ale napovídá, Ä¾e musí jít skuteÄ•nÄ› o velmi váÄ¾ný zásah proti normám slušného chování. Bude vÄ¾dy záleÄ¾et na soudci, jak situaci posoudí. Nejlépe bude vše projednat s otcem. Jinak - za svého Ä¾ivota se svým majetkem má Ä¾ kaÄ¾dý nakládat, jak sám uzná za vhodné. Bylo by jistÄ› dobré, aby rodiÄ•e sepsali závÄ›Ä¾ týkající se ostatního majetku, pÄ™ípadnÄ› tam zanesli darovaný majetek. Ale - vzhledem k tomu, Ä¾e je to formou kupní smlouvy.... právník