

Zámena veci počas trvania bezpodielového spoluvlastníctva

Zákonodarca v § 143 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) uvádza, že predmetom bezpodielového spoluvlastníctva je „po“ 1) všetko, čo môže byť predmetom vlastníctva a zároveň „po“ 2) čo nadobudol niektorý z manželov za trvania manželstva. Ďalej v uvedenom ustanovení taxatívne vymenúva, kedy už hnutelná alebo nehnuteľná vec nie je predmetom bezpodielového spoluvlastníctva manželov (ďalej len „BSM“) (napr. ak je vec získaná darom, dedičstvom, prípadne slúži osobnej potrebe jedného z manželov a pod.). V tomto príspevku analyzujeme situáciu, keď jeden z manželov nadobudol do svojho výlučného vlastníctva vec ešte pred uzavretím manželstva (dvojizbový byt), ktorú však v priebehu manželstva zamenil za inú vec (trojizbový byt) a zároveň na vyrovnanie hodnoty „novej“ veci manžela zo spoločných úspor uhradil aj určitú finančnú čiastku. Celý právny kontrakt okrem iného komplikuje skutočnosť, že zmluve (v tomto prípade sa jednalo o zámennú zmluvu) figuruje ako zmluvná strana iba jeden z manželov. V súvislosti s týmto právnym stavom sa kreujú viaceré sporné otázky, predovšetkým či nová vec - nehnuteľnosť patrí naďalej do výlučného vlastníctva manžela, ktorý uzatváral zmluvu (a vlastne iba menil vec), alebo *a contrario*, má byť predmetom BSM. Podľa toho, či vec patrí alebo nepatrí do masy BSM, či sa má v prípade zániku BSM prihladiť na prínos manžela alebo naopak sa má vysporiadať len finančná čiastka, ktorá sa použila zo spoločných prostriedkov na výlučný (oddelený) majetok manžela?

Podľa § 611 Občianskeho zákonníka „*Ustanovenia o kúpnej zmluve sa primerane použijú aj na zmluvu, podľa ktorej si zmluvné strany vymieňajú vec za vec, a to tak, že každá zo strán sa považuje ohľadne vecí, ktorú výmenou dáva, za predávajúcu stranu, a ohľadne vecí, ktorú výmenou prijíma, za kupujúcu stranu.*“

Občiansky zákonník upravuje iba veľmi stroho zámennú zmluvu, resp. analogicky sa majú využiť ustanovenia o kúpnej zmluve. Rovnako ani v rozhodovacej praxi nie je možné dohľadať zásadné právne názory k tomuto právnemu úkonu. Zrejme pri „čistej“ zámennej zmluve, tzn. výmene „veci za vec“ by pri opísanom prípade nevznikali žiadne právne problémy a vec by podľa názoru autora patrila naďalej iba jednému z manželov. Uvedené verifikuje taktiež právny názor bývalého Najvyššieho súdu ČSR zo dňa 3.2.1972, sp. zn. Cpj 86/71, **Rc 42/1972** (ďalej len „stanovisko R 42/1972“), podľa ktorého „*Věci získané výměnou za věc nebo z výtěžku věci, která byla v osobním vlastnictví jednoho z manželů, jsou nadále v osobním vlastnictví tohoto manžela. Nejde tu totiž v takovém případě o nabytí nového majetku ani o rozmnožení dosavadního majetku za trvání manželství, nýbrž o změnu, která nemá vliv na povahu těchto věcí jako předmětu osobního vlastnictví.*“ Právna doktrína uvádza, že pri dorovnaní hodnoty veci peňažným ekvivalentom sa nejedná o zámennú zmluvu, ale zmluvu zmiešanú v zmysle § 491 Občianskeho zákonníka (totožne: ŠTEVČEK, M.; DULAK, A.; BAJÁNKOVÁ, J.; FEČÍK, M.; SEDLAČKO, F.; TOMAŠOVIČ, M. et al.: Občiansky zákonník I. § 1 – 450. Komentár. C. H. Beck, Praha 2015, s. 2130; DULAKOVÁ - JAKÚBEKOVÁ, D.; DULAK, A.; JURČOVÁ, M.: Zmluvy o prevode vlastníctva. Kúpna a zámenná zmluva, spotrebiteľská kúpna zmluva, darovacia zmluva. S komentárom. 2. vydanie. C. H. Beck, Bratislava 2013, s. 234), pričom pri čiastočnom plnení v peniazoch sa budú na peňažné plnenia aplikovať ustanovenia o kúpnej cene. Keďže teda manželia v spomínanom prípade na dovyrovnanie hodnoty bytu použili spoločné úspory, nastoľuje sa otázka, či **ich využitie má za následok, že nehnuteľnosť musí patriť do BSM alebo je potrebné finančnú čiastku kvalifikovať iba ako „investíciu“ vynaloženú na oddelený majetok jedného z manželov.**

Autor tohto príspevku sa domnieva, že je nevyhnutné skúmať úmysel manželov pri nadobúdaní nehnuteľnosti. Daný záver plne korešponduje s uznesením Najvyššieho súdu ČR zo dňa 23.11.2015, sp. zn. 21Cdo/4333/2014, **Rc 5/2017**, ktorý uvádza „Z hľadiska určení, zda věc patří či nepatří do společného jmění manželů, tedy může - za určitých okolností - být rozhodující také vůle obou manželů projevená při uzavírání samotné kupní smlouvy nabyt kupovanou věc do společného jmění, eventuálně do podílového spoluvlastnictví.“

Vice versa, nehnuteľnosť by bola predmetom výlučného vlastníctva len v prípade, keby bola nadobudnutá **z výlučných** prostriedkov jedného z manželov, ktorý bol aj jediným účastníkom zmluvy (totožne: rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 2.12.2003, sp. zn. 22Cdo/980/2003). Dokonca rozhodovacia prax pripúšťa, aby sa vec stala predmetom bezpodielového spoluvlastníctva aj v prípade, ak síce bola uhradená z výlučných prostriedkov jedného z manželov, ale kupujúcimi boli obaja manželia a obaja pri uzavretí zmluvy prejavili vôľu nadobudnúť vec do BSM (totožne: uznesenie Najvyššieho súdu ČR zo dňa 23.11.2015, sp. zn. 21Cdo/4333/2014, **Rc 5/2017**; rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 19.4.2000, sp. zn. 22Cdo/1658/1998). Podporne autor príspevku poukazuje na právny názor vyslovený v komentári k Občianskemu zákonníku, podľa ktorého „Ak manželia nadobudli rodinný dom, chatu, garáž, prípadne inú nehnuteľnosť za trvania manželstva a na zaplatenie použili **čo i len sčasti spoločné peniaze**, treba do bezpodielového spoluvlastníctva zaradiť celú nehnuteľnosť, nie iba jej ideálnu časť zodpovedajúcu hodnotou sume použitých spoločných peňazí.“ [in: FEKETE, I.: Občiansky zákonník. 2. Zväzok (Vecné práva, Zodpovednosť za škodu a za bezdôvodné obohatenie). Veľký komentár. 2. vydanie. Eurokódex, Bratislava 2015, s. 315].

Na uvedený skutkový stav je možné aplikovať aj právne závery už citovaného stanoviska R 42/72, kde sa okrem iného uvádza „Při nabytí věci pomocí prostředků, které byly vzaty jednak z bezpodílového spoluvlastnictví manželů, jednak z osobního majetku některého z manželů, **stávají se věci takto nabyté předmětem bezpodílového spoluvlastnictví manželů bez ohledu na rozsah použitých prostředků z bezpodílového spoluvlastnictví manželů.**“ (na uvedené rozhodnutie nadviazal český dovolací súd aj v rozsudku zo dňa 11.7.2000, sp. zn. 28Cdo/1842/99). Z uvedených právnych záverov je možné abstrahovať ten záver, že pokiaľ na nadobudnutie veci sú použité spoločné financie, hnutelná alebo nehnuteľná vec patrí do masy BSM. Manžel, ktorého výlučný majetok sa použil na nadobudnutie majetku patriaceho do BSM bude mať pri vysporiadaní spoločného majetku práva, aby mu bolo uhradené, čo zo svojho vynaložil na spoločný majetok.

Skutočnosť, že vec má patriť do BSM nemôže spochybňovať ani to, že „zámennú“ zmluvu uzatváral iba jeden z manželov. Za predpokladu, ak sa vec nadobúda do BSM, **účastníkmi zmluvy nemusia byť obaja manželia**. Absencia druhého manžela, ako zmluvnej strany, nemôže mať za následok neplatnosť zmluvy, čo potvrdzuje aj právna teória, keď konštatuje „I v prípade, že na kúpu nehnuteľnosti sú použité prostriedky patriace do bezpodielového spoluvlastníctva manželov a ako účastník zmluvy na strane kupujúceho vystupuje len jeden z manželov, nie je podľa ustálenej súdnej praxe (Z I, s 586) možné pokladať túto kúpnu zmluvu za neplatnú a bez ďalšieho zamietnuť na jej základe návrh na vklad do katastra nehnuteľností.“ [in: FEKETE, I.: Občiansky zákonník. 2. Zväzok (Vecné práva, Zodpovednosť za škodu a za bezdôvodné obohatenie). Veľký komentár. 2. vydanie. Eurokódex, Bratislava 2015, s. 343]. Postačuje, ak zmluvu uzavrie čo i len jeden z manželov, pričom druhý manžel vysloví s týmto právnym úkonom súhlas. Hmotnoprávna úprava nepredpisuje pre vyslovenie súhlasu žiadnu formu, a preto postačuje nielen písomný, ale aj ústny, prípadne konkludentný súhlas. Forma súhlasu dokonca nemusí zodpovedať forme právneho úkonu, voči ktorému smeruje. Iná situácia nastáva v prípade, pokiaľ sú zmluvnou stranou obaja manželia, kedy už musia obaja zmluvu podpísať, aby bol právny úkon právne perfektný (totožne: rozsudok Najvyššieho súdu ČSR zo dňa 15.6.1973, sp. zn. 4Cz/29/73, **Rc 39/1974**).

Síce z formálneho hľadiska je v uvedenom prípade na liste vlastníctva zapísaný iba jeden z manželov, vzhľadom na prezentovanú právnu doktrínu a rozhodovaciu prax niet pochyb o tom, že vec musí patriť do masy BSM. Nemožnosť nadobudnúť vec do výlučného vlastníctva, a to ani v prípade, pokiaľ by s jej nadobudnutím do výlučného vlastníctva súhlasil aj druhý manžel, vylučujú taktiež právne závery rozsudku Najvyššieho súdu SSR zo dňa 30.5.1973, sp. zn. 2Cz/51/73, **Rc 74/1973**, podľa ktorých *„S výnimkou vecí, ktoré podľa svojej povahy slúžia osobnej potrebe alebo výkonu povolania len jedného z manželov, nemôže žiadny z manželov zo spoločných prostriedkov kúpiť vec do výlučného osobného vlastníctva, a to ani so súhlasom druhého z manželov.“* V záujme predísť eventuálnym sporom pri budúcom nakladaní s takýmto majetkom je určite vhodné, aby partneri zosúlادili sporný stav aj v katastri nehnuteľnosti, pričom tento postup bude predmetom ďalšieho príspevku.