

4. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTEL'NOSTÍ



JUDr. Ing. Milan Budjač, PhD.
(Ministerstvo spravodlivosti SR)

**Niektoré aplikačné problémy zápisu práv
k nehnuteľnostiam v katastri nehnuteľností**

4. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTEL'NOSTÍ

I. Aplikačné problémy spojené so všeobecným statusom účastníka

A) Poznámka spornosti - § 44a a § 159a OSP

- § 44a

Účastník konania je oprávnený podať na príslušnom okresnom úrade návrh na zápis začatia súdneho konania, **v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam, alebo súdneho konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby.** Ustanovenie sa použije rovnako aj na mimoriadne opravné prostriedky.

- § 159a

Výrok právoplatného **rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti, o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, prípadne o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti** je záväzný aj pre účastníkov zmluvy, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k dotknutej nehnuteľnosti a ktorý bol podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní.

4. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTEL'NOSTÍ

A) Poznámka spornosti - § 44a a § 159a OSP

- ZKN

Záznam

§ 34

(2) Ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, [10ea](#)) okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka. [10eb](#))

Zmena od 1. júla 2016

- V § 39 odsek 1 ZKN znie:

(1) Okresný úrad zapíše poznámku na základe oznámenia súdu alebo iného štátneho orgánu alebo na návrh oprávneného podľa osobitných predpisov alebo účastníka súdneho konania alebo iného konania.“

4. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTEL'NOSTÍ

A) Poznámka spornosti - § 44a a § 159a OSP

- CSP

§ 228

Subjektívna záväznosť rozsudku

(1) Výrok právoplatného rozsudku je záväzný pre strany a pre tých, ktorí sa stali právnymi nástupcami strán po právoplatnosti rozsudku, ak nie je ustanovené inak.

(2) **Výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti alebo o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre osobu, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k nehnuteľnosti, ak bol návrh podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola zapísaná poznámka o súdnom konaní.**

? Neplatnosti úkonu a otázka objektívnej záväznosti rozsudku súdu

AVŠAK prioritne vecné problémy a otázky - napríklad :

? Čo s odporovateľnosťou právnych úkonov

? Čo s rozsudkami o zdržanie sa výkonu práva



nateraz nedoriešené....

4. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTEL'NOSTÍ

A) Poznámka spornosti - § 44a a § 159a OSP

- **Problematickosť poznámky spornosti – pri súčasnej judikatúre krajských súdov a NS SR**

Podstata

- **v prípadoch uvedených v § 44a a § 159a OSP – otázka či poznámka spornosti poskytuje dostatočnú ochranu pred ďalšími scudzovacími úkonmi zo strany žalovaných a nie je teda potrebné túto ochranu zvyšovať nariadením predbežného opatrenia, ktoré by smerovalo k rovnakým právnym účinkom (?)**

napr. Uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Cdo 190/2014 z 24. septembra 2014 – Krajský súd v Trenčíne

- **v prípadoch neuvedených v § 44a a § 159a OSP – otázka schopnosti osvedčiť splnenie zákonných podmienok pre nariadenie predbežného opatrenia – veľmi obtiažne.**

Aplikačné problémy – osobitne:

- Dobrovoľné dražby – účinky príklepu, povaha dobrovoľnej dražby a osvedčenie o výsledku dražby ako záznamová listina - judikatúra – PL. ÚS 23/2014 a Rozhodnutie SD EÚ Kušionová c/a Smart Capital, s.r.o.
- Všeobecný problém zmluvného práva postupovanie práv.

4. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTEL'NOSTÍ

B) Vydržanie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti – všeobecne:

- **Jednoduchý – náročný inštitút ?**
- **Pomôcka usporiadania vlastníctva nehnuteľností alebo naopak?**
- **Dôsledky?**
- **Kolúzne konania a účelový výklad spornosti a nespornosti nároku, známeho a neznámeho vlastníka, občianskeho zákonníka, notárskeho poriadku a občianskeho súdneho poriadku.**

Novelizácia Notárskeho poriadku – otázka vymožitelnosti práva a po(zne)užitelnosti inštitútu.

Potreba správneho výkladu – princípy:

- **vydržanie je originárnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva a nemôže nahradiť dedičské konanie ako derivatívny spôsob jeho nadobudnutia;**
- **Vydržanie predstavuje inštitút, ktorý je zameraný výhradne na zápis nesporného vlastníckeho práva, ktorého existenciu dokáže oprávnená osoba pri splnení všetkých zákonných náležitostí osvedčiť s poukazom na rad skorších právnych predchodcov s vlastníckym titulom (statusom);**
- **Nie je pravda, že by bol notár oprávnený vyhotoviť zápisnicu o vydržaní vlastníckeho práva bez toho, aby bol viazaný právnym stavom v katastri a zákonnou povinnosťou posúdenia splnenia všetkých kumulatívnych podmienok vydržania podľa Občianskeho zákonníka, ale aj Notárskeho poriadku;**

4. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTEL'NOSTÍ

B) Vydržanie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti – všeobecne:

Potreba správneho výkladu – princípy:

- Ak by bol výklad taký, že notár môže zapísať vlastnícke právo ktorejkoľvek osobe, pri ktorej absentuje preukázaný právny vzťah s osobou naposledy zapísanou v katastri, pri neviazanosti záväznými údajmi katastra, a teda aj údajom o kvalifikovanej správe majetku zo strany SPF, alebo bez splnenia zákonných podmienok a predloženia podkladov, ktoré musí predložiť účastník, konal by nad rámec právomoci – pri existencii spornosti podkladov pre nadobudnutie vlastníckeho práva - je daná právomoc výhradne súdu;
- Pri spísaní notárskej zápisnice o vydržaní nejde o štátnomocenský postup a výkon právomoci notára;
- Zápis v katastri môže osoba, ktorá sa dovoľáva vydržania spochybníť inou verejnou listinou, nie vyhlásením a tvrdením pred notárom;
- Notár nemôže zastúpiť pri osvedčovaní vydržania iný orgán (t.j. SPF), ktorý sa má napr. pri vydávaní stanoviska na procese nadobudnutia nesporného vlastníctva osoby de lege podieľať.

4. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTEĽNOSTÍ

B) Vydržanie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti – všeobecne:

Zhrnutie a riešenia súčasného stavu:

- Potreba odstránenia výkladových a aplikačných nezrovnalostí medzi subjektmi zainteresovanými v procese vydržovania práva;
- Jednoznačné ustálenie postupu pri osvedčovaní vydržania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam;
- Potreba zjednotenia postupu notárov pri vydržovaní vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam;
- Uplatňovanie disciplinárnych opatrení disciplinárnymi orgánmi Notárskej komory SR – v prípade potreby;
- Potreba zavedenia kontrolnej právomoci orgánov na úseku katastra nehnuteľností;
- Hraničné riešenie – zreštriktívnenie právnej úpravy, resp. vypustenie inštitútu nespоровého vydržania z právneho poriadku.

4. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTEL'NOSTÍ

II. Aplikačné problémy spojené so spotrebiteľským statusom účastníka právneho vzťahu

Zabezpečovanie záväzkov a zbavovanie vlastníctva nehnuteľností slabšej zmluvnej strany

- Enormná nerovnováha a zneužívanie zmluvného práva – vyvolanie tlaku na katastrálne konanie
- a) Zabezpečovací prevod práva
- b) Záložné právo

Metóda – splnomocňovacie doložky - § 22 ods. 2 OZ – dôvod neplatnosti – presah – exekúcie, katastrálne konanie

Ochrana práva

Judikatúra (1 a 2. kolo):

Rozsudok NS SR zo dňa 10. januára 2008 sp. zn. 8Sžo 30/2007

Rozsudok NS SR zo dňa 14. augusta 2012 sp. zn. 1Sžr/178/2011

II. Aplikačné problémy spojené so spotrebiteľským statusom účastníka právneho vzťahu

Zabezpečovanie záväzkov a zbavovanie vlastníctva nehnuteľností slabšej zmluvnej strany

Ochrana práva

Legislatíva

- § 5a zákona o ochrane spotrebiteľa v znení zákona č. 102/2014 Z. z.
 - (2) Predávajúci nesmie spotrebiteľovi vybrať ani inak určiť osobu, ktorá má v súvislosti s uzavretím spotrebiteľskej zmluvy, plnením spotrebiteľskej zmluvy alebo zabezpečením záväzku zo spotrebiteľskej zmluvy konať v mene alebo v záujme spotrebiteľa. Ustanovenia spotrebiteľskej zmluvy, ktorými spotrebiteľ splnomocňuje tretiu osobu na vykonanie právnych úkonov súvisiacich plnením spotrebiteľskej zmluvy alebo s uzavretím inej spotrebiteľskej zmluvy, sú neplatné.
 - (3) Ustanovenia spotrebiteľskej zmluvy, ktoré zaväzujú spotrebiteľa vo vlastnom mene alebo v zastúpení treťou osobou uznať svoj dlh pre prípad neplnenia záväzkov vyplývajúcich zo spotrebiteľskej zmluvy, sú neplatné.
 - (4) Právny úkon, ktorým spotrebiteľ splnomocňuje tretiu osobu na uzavretie dohody o zabezpečení splnenia záväzku spotrebiteľa zo spotrebiteľskej zmluvy v mene spotrebiteľa, je neplatný.
- **Významný príspevok orgánov na úseku katastra k ochrane ústavných práv spotrebiteľov**
- **Čo ale s existujúcimi zápsmi – zabezpečovací prevod práva a záložné právo – potreba spolupráce – orgány katastra, MS SR, Prokuratúra – riešenie protesty prokurátorov, žaloby občianskych združení ako zástupcov poškodených !**

II. Aplikačné problémy spojené so spotrebiteľským statusom účastníka právneho vzťahu

Zhrnutie

- Spotrebiteľ ani v katastrálnom konaní nestráca svoj štatút a ochrana prostredníctvom noriem určených na ochranu spotrebiteľa trvá;
- V súlade s § 31 ods. 1 ZKN je v istom zmysle aj orgán na úseku katastra orgánom ochrany spotrebiteľa – napr. potreba zisťovania skutočnej vôle pri používaní štandardizovaných zmluvných dojednaní – otázka primeranosti – veľmi diskutovaná – aktuálne reflexia v dobrých mravoch;
- Čo ale v prípade konaní o záznam - ? Či nie je potrebné aj tu riešiť osobitosti straty vlastníckeho práva so substantívnym odkazom na hmotnoprávnu ochranu práv spotrebiteľa.

4. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTEL'NOSTÍ



Ďakujem za pozornosť !

milan.budjac@justice.sk