

Kataster nehnuteľností a interpretácia právnych noriem

1. Metódy výkladu právnych predpisov

Podľa Ústavného súdu Slovenskej republiky zisťovanie obsahu a zmyslu právnej normy je vždy „*metodologický postup, v rámci ktorého nemá žiadna z výkladových metód absolútnu prednosť, pričom jednotlivé uplatnené metódy by sa mali navzájom dopĺňať a viesť k zrozumiteľnému a racionálne zdôvodnenému vysvetleniu textu právneho predpisu. Pri výklade a aplikácii ustanovení právnych predpisov nepochybne treba vychádzať prvotne z ich doslovného znenia.*“¹ Ďalej Ústavný súd Slovenskej republiky uviedol, že „*viazanosť štátnych orgánov zákonom v zmysle čl. 2 ods. 2 ústavy ... neznamená výlučnú a bezpodmienečnú nevyhnutnosť doslovného gramatického výkladu aplikovaných zákonných ustanovení. Ustanovenie čl. 2 ods. 2 ústavy nepredstavuje iba viazanosť štátnych orgánov textom, ale aj zmyslom a účelom zákona.*“² Ústavný súd Českej republiky zaujal právny názor, že „*neudržateľným momentom používania práva je jeho aplikácia, vychádzajúca iba z jeho jazykového výkladu ... Mechanická aplikácia abstrahujúca, resp. nevedomujúca si, a to buď úmyselne, alebo v dôsledku nevedelosti, zmysel a účel právnej normy, činí z práva nástroj odcudzenia a absurdity.*“³ Máme možnosť vidieť, že pri výklade právnej normy nemôžeme vychádzať čisto mechanicky z jazykovej (gramatickej) metódy výkladu, ale je potrebné prihliadať aj k iným metódam výkladu právnej normy (napr. systematická, teleologická /účelová/, historická, komparatívna, logická metóda výkladu právnej normy),⁴ pričom osobitnú pozornosť musíme venovať zmyslu a účelu právnej normy, resp. určitého právneho inštitútu. Vyššie uvedené stanoviská Ústavného súdu Slovenskej republiky a Ústavného súdu Českej republiky nasvedčujú tomu, že k uplatneniu čisto gramatického výkladu právnych noriem by sme mali pristupovať veľmi opatrne, obzvlášť pokiaľ ide o posudzovanie splnenia hmotnoprávnych podmienok na povolenie vkladu.

Spomedzi metód výkladu právnych noriem by sme chceli osobitne vyzdvihnúť systematickú a teleologickú (účelovú) metódu výkladu právnej normy. Čo sa systematického výkladu týka, slovami Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, zmysel právnej normy „nie je možné určiť izolovane, bez poznania vnútorných súvislostí právneho systému. Preto je potrebné obsah a zmysel právnej normy objasňovať tak, že sa posudzuje v kontexte s inými normami právneho predpisu, v ktorom je obsiahnutá, prípadne v rámci odvetvia, ku ktorému patrí, či celého právneho systému.“⁵

2. Účel spravovania katastra nehnuteľností

Ak je teda potrebné pri výklade právnych noriem prihliadať aj na ich zmysel a účel, čo nepochybne platí taktiež vo vzťahu k výkladu právnych noriem upravujúcich jednotlivé právne inštitúty, všimnime si zmysel a účel spravovania (existencie) katastra nehnuteľností. Jeden z veľkých českých právnikov minulosti Ján Krčmář uvádza svoj výklad o práve knihovním vetou „*knihy verejné sú zoznamy úradné, do ktorých zapisujú sa jednak nehnuteľnosti a niektoré práva, jednak niektoré skutočnosti nehnuteľností a práv tých sa*

¹ Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 4.5.2010, sp. zn. III. ÚS 72/2010.

² Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 4.5.2010, sp. zn. III. ÚS 72/2010.

³ Nález Ústavného súdu Českej republiky zo dňa 17.12.1997, sp. zn. Pl. ÚS 33/97.

⁴ K metódam výkladu právnych noriem pozri napr. Prusák, J.: Teória práva. Bratislava, Vydavateľské oddelenie Právnickej fakulty UK v Bratislave 1995, s. 296 – 299.

⁵ Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 15.2.2007, sp. zn. 3Sž 36/2006.

týkajúce za tým účelom, aby právny obchod nimi postavený bol na bezpečný základ.“⁶ V rovnakom duchu Antonín Hartmann v polovičke tridsiatych rokov minulého storočia poznamenáva, že verejné knihy „majú byť bezpečným podkladom pre reálny, knihovný obchod.“⁷ Takéto vymedzenie účelu existencie a spravovania, resp. „vedenia“ verejných kníh, akou bola pozemková kniha, a akou je v súčasnosti kataster nehnuteľností (ďalej aj len „kataster“), nie je vôbec ojedinelé. Význam verejných kníh pre rozvoj obchodovania a právnej istoty vôbec totiž zdôrazňujú mnohé ďalšie staršie, ale aj novšie odborné práce a takto vníma účel vedenia katastra v Českej republike aj Ústavný súd Českej republiky.⁸ Kataster nehnuteľností by teda mal byť zdrojom hodnoverných údajov o nehnuteľnostiach a právach k nehnuteľnostiam a taktiež bezpečným podkladom pre nakladanie s nehnuteľnosťami. Aby túto funkciu mohol kataster nehnuteľností plniť, je žiaduce, aby údaje o nehnuteľnostiach a právach k nehnuteľnostiam evidované v katastri nehnuteľností zodpovedali v čo možno najväčšej miere skutočnému právnemu stavu. Tieto myšlienky je potrebné mať na pamäti pri výklade právnych noriem obsiahnutých v katastrálnom zákone alebo aj v ďalších právnych predpisoch, pokiaľ sú relevantné z hľadiska zápisov do katastra nehnuteľností.

3. Zápis práv do katastra nehnuteľností

V zmysle § 18 ods. 2 katastrálneho zákona okresný úrad zapisuje práva k nehnuteľnostiam. Posúdenie splnenia podmienok na zápis práv do katastra nehnuteľností je neraz pomerne náročné, či už v dôsledku nejasnej právnej úpravy alebo kolízie právnych noriem. Situáciu nezjednodušuje ani vnímanie dôvodových správ k právnym predpisom zo strany ich tvorcov ako nutného zla – vyjadrenie zmyslu a účelu určitej právnej normy v dôvodovej správe k príslušnému právnemu predpisu je skôr výnimkou ako pravidlom, napriek tomu je pred aplikáciou určitej právnej normy na konkrétnu právnu vec vhodné oboznámiť sa s dôvodovou správou k nej.

Dôležitou zložkou rozhodovacej činnosti okresný úradov je posudzovanie splnenia podmienok na povolenie vkladu a v rámci neho skúmanie platnosti právnych úkonov.

Podľa Ústavného súdu Českej republiky⁹ v súkromnoprávnej sfére platí zásada, že čo nie je zakázané, je dovolené, preto každý zákonný zásah do tejto sféry je treba vnímať ako obmedzenie ľudskej slobody, a preto je nutné vykladať ustanovenie o neplatnosti právnych úkonov pre rozpor so zákonom reštriktívne a nie extenzívne. Citovaná myšlienka našla svoj odraz v § 574 nového českého Občianskeho zákonníka, podľa ktorého na právny úkon je potrebné hľadieť skôr ako na platný, k čomu dôvodová správa uvádza, že „(p)ovahe súkromného práva a rozumnej potrebe bežných súkromných občianskych stykov zodpovedá ako hlavná zásada pravidlo, že je namieste hľadať skôr dôvody pre platnosť právneho úkonu ako pre jeho neplatnosť (zásada potius valeat actus quam pereat).“

Ústavný súd Slovenskej republiky v náleze z roku 2013 konštatoval, že k výkladu právnych predpisov a ich inštitútov nemožno pristupovať len z hľadiska textu zákona, a to ani v prípade, keď sa text môže javiť ako jednoznačný a určitý, ale predovšetkým podľa zmyslu a účelu zákona.¹⁰ V ďalšom rozhodnutí Ústavný súd Slovenskej republiky v rozhodnutí z roku 2014 konštatoval, že pri posudzovaní neplatnosti právnych úkonov je potrebné zohľadniť aj

⁶ Krčmář, J.: Základy přednášek o právu občanském. II. Díl – Práva věcná. Část I. Úvod a právo knihovní. Praha – Smíchov, Všeherd 1926. s. 8.

⁷ Rouček, F. - Sedláček, J. a kol.: Komentář k čs. Obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II. Praha, Codex Bohemia 1998. s. 529.

⁸ Nález Ústavného súdu Českej republiky zo dňa 1.8.2006, sp. zn. II. ÚS 349/03.

⁹ Nález Ústavného súdu Českej republiky z 28.2.2013, sp. zn. III. ÚS 3900/12.

¹⁰ Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 23. mája 2013, sp. zn. IV. ÚS 71/2013.

zmysel a účel právnej úpravy, ktorá s určitým nedostatkom právneho úkonu spája právny následok v podobe jeho neplatnosti.¹¹

4. Vecné bremeno v prospech spoluvlastníka

Vychádzajúc z vyššie uvedených myšlienok zaujmeme stanovisko k výkladu § 151n ods. 1 Občianskeho zákonníka a to vo vzťahu k otázke, či je možné vecné bremeno zriadiť v prospech spoluvlastníka nehnuteľnosti.

Podľa § 151n ods. 1 Občianskeho zákonníka vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe.

Podľa § 151o ods. 2 Občianskeho zákonníka zmluvou môže zriadiť vecné bremeno vlastník nehnuteľnosti, pokiaľ osobitný zákon nedáva toto právo aj ďalším osobám.

Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozsudku z 13. mája 2010, sp. zn. 8Sžo/98/2010 konštatoval „v zmysle § 151n OZ, zriadenie vecného bremena znamená obmedzenie vlastníka nehnuteľnosti pri výkone jeho vlastníckeho práva v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať, pričom vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa. Obsahom vecného bremena môže byť aj právo užívania bytu, ktoré je spravidla zriadené pre určitú osobu. Najčastejším dôvodom vzniku vecného bremena je písomná zmluva. Takto môže zriadiť vecné bremeno vlastník zaťažovanej nehnuteľnosti, pričom podľa ustálenej judikatúry aj spoluvlastník nehnuteľnosti môže zmluvou zriadiť vecné bremeno k spoluvlastníckemu podielu, pričom účastníkmi zmluvy musia byť zásadne všetci spoluvlastníci (s výnimkou prípadov, keď vecné bremeno obmedzuje iba jeho spoluvlastnícke práva). Keď je možné zriadiť vecné bremeno k spoluvlastníckemu podielu v prospech tretej osoby, o to viac je to možné v prospech ostatných spoluvlastníkov. O takýto prípad ide aj v prejednávanej veci s tým, že obsahom vecného bremena, ktoré zriaďuje podielová spoluvlastníčka v prospech druhej spoluvlastníčky nehnuteľností je právo doživotného bývania, podľa ktorého má oprávnený z vecného bremena právo bezplatne doživotne užívať uvedené nehnuteľnosti a povinná z vecného bremena sa zaväzuje rozsah tohto užívania strpieť, pričom toto vecné bremeno zaťaží aj prípadných nadobúdateľov jej spoluvlastníckeho podielu. Odvolací súd sa nestotožňuje so záverom, že tu dochádza k splynutiu práva a povinnosti u oprávnenej osoby, pretože spoluvlastníctvo k týmto nehnuteľnostiam nezakladá jej právo bezplatne doživotne užívať tieto nehnuteľnosti ako ich výlučný vlastník. Obsah práv vyplývajúcich z vlastníckeho (spoluvlastníckeho) práva je iný, než obsah práv z vecného bremena; z povahy vecného bremena vyplýva, že sa viaže na oprávnenú osobu a trvá doživotne, čo pri vlastníckom práve neplatí. Odvolací súd sa stotožňuje aj s názorom s názorom navrhovateľiek, že zmluva o zriadení vecného bremena neodporuje zákonu, takže zamietnutie vkladu je neprimeraným a neopodstatneným zásahom do ich zmluvnej voľnosti.

Obdobný právny názor zaujal aj Najvyšší súd Českej republiky pri výklade niektorých ustanovení noviel Občianskeho zákonníka uverejnenom pod č. R 45/1986, podľa ktorého nemožno vylúčiť ani takú zmluvu o zriadení vecného bremena, ktorou si pôvodný vlastník celej nehnuteľnosti, ktorý previedol iba jej časť a zostal tak spoluvlastníkom, zriadil právo zodpovedajúce vecnému bremenu, a to užívanie celej veci. Ak chce spoluvlastník svoje právo užívať celú vec zaistiť aj voči právnym nástupcom druhého spoluvlastníka, nemožno považovať takú zmluvu za odporujúcu zákonu.“

¹¹ Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 28.4.2014, sp. zn. IV. ÚS 15/2014.

Taktiež Krajský súd v Prešove v minulosti zaujal právny názor, že k nehnuteľnosti, ktorá je v spoluvlastníctve, môže byť zriadené vecné bremeno v prospech nehnuteľnosti vo vlastníctve jedného zo spoluvlastníkov alebo naopak, pričom vecné bremeno umožňuje jej lepšie využitie každému ďalšiemu vlastníkovi.¹²

S vyššie uvedeným právnym názorom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sa v plnej miere stotožňujeme. Osobitne by sme chceli zdôrazniť v zhode s Najvyšším súdom Slovenskej republiky, že „obsah práv vyplývajúcich z vlastníckeho (spoluvlastníckeho) práva je iný, než obsah práv z vecného bremena“. Práva spoluvlastníka určitej veci sú v zásade limitované právami ostatných spoluvlastníkov nehnuteľnosti. Právne postavenie osoby oprávnenej z práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, ktorého obsahom je právo bývania v určitom dome, je nepochybne výhodnejšie ako právne postavenie spoluvlastníka nehnuteľnosti, ktorá je zaťažená týmto vecným bremenom, a ktorého veľkosť spoluvlastníckeho podielu na danej nehnuteľnosti je napr. 1/5. Obsah oprávnení osoby oprávnenej z práva zodpovedajúceho vecnému bremenu spravidla nebude zhodný s obsahom oprávnení spoluvlastníka nehnuteľnosti, čo do rozsahu možnosti realizácie práv spoluvlastníka.

Ako to už bolo vyššie naznačené, pri výklade právnej normy je potrebné prihliadať aj na zmysel a účel právnej úpravy, resp. právnej normy s dôrazom na zásadu zmluvnej voľnosti a tieto zásady je potrebné akceptovať aj vo vzťahu k výkladu § 151n ods. 1 Občianskeho zákonníka. Ak obsah práv vyplývajúcich z vlastníckeho (spoluvlastníckeho) práva je iný, než obsah práv z vecného bremena, potom môže zo strany niektorého spoluvlastníka alebo niektorých spoluvlastníkov vzniknúť požiadavka, aby sa v jeho prospech, resp. v ich prospech zriadilo vecné bremeno. Pokiaľ vznikne medzi spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zhoda na zriadení vecného bremena v prospech niektorého z nich, resp. v prospech niektorých z nich, nie je dôvod považovať dohodu o zriadení vecného bremena v prospech niektorého spoluvlastníka, resp. v prospech niektorých spoluvlastníkov za neplatnú len s poukazom na to, že nikto nemôže mať právo zodpovedajúce vecnému bremenu k vlastnej veci.

Podľa nášho názoru teda vecné bremeno zaťažujúce celú nehnuteľnosť, ktorá je alebo má byť v podielovom spoluvlastníctve, možno zriadiť aj v prospech niektorého zo spoluvlastníkov tejto nehnuteľnosti.

Z hľadiska komparatívneho ešte poukazujeme na skutočnosť, že niektoré zahraničné právne úpravy (napr. česká a maďarská právna úprava) výslovne pripúšťajú zriadenie vecného bremena aj v prospech vlastníka veci, ktorá má byť vecným bremenom zaťažená.

5. Oprava chyby v katastrálnom operáte

Aj vo vzťahu k § 59 katastrálneho zákona je potrebné odmietnuť nadmerný formalizmus. Okresný úrad rozhodujúci vo veci opravy chyby v katastrálnom operáte by v meritórnom rozhodnutí mal podať, slovami Ústavného súdu Slovenskej republiky, zrozumiteľné a racionálne zdôvodnené vysvetlenie právnej úpravy obsiahnutej v § 59 katastrálneho zákona.

Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozsudku z 29.5.2013, sp. zn. 10Sžr/85/2012 uviedol, že „možnosť opravy chybných údajov v katastri nehnuteľností je daná snahou, aby kataster nehnuteľností ako štátny verejný informačný systém poskytoval pravdivé informácie o nehnuteľnostiach a právach k nim, čo by malo byť predovšetkým v záujme príslušných katastrálnych úradov.“ Najvyšší súd Slovenskej republiky v tomto rozsudku ďalej uviedol, že „v prejednávanej veci je nesporné, a musí si toho byť vedomý aj žalovaný, že údaje zapísané v katastrálnom operáte na LV č. XXXX k. ú. S. týkajúce sa bytového domu na N. ulici č. XX-XX v Bratislave nezodpovedajú skutočnosti a miesto toho, aby hľadal spôsob na odstránenie

¹² Pozri rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 20.7.2011, sp. zn. 10Sžr/25/2010.

týchto nezrovnalostí, spochybňuje rozhodnutie krajského súdu a návrh žalobkyne.“ Všimnime si, že Najvyšší súd Slovenskej republiky poukazuje na účel spravovania katastra aj v súvislosti s právnou úpravou opravy chyby v katastrálnom operáte.

S poukazom na zmysel a účel právnej úpravy obsiahnutej v § 59 katastrálneho zákona, resp. s prihliadnutím na zmysel a účel inštitútu opravy chyby v katastrálnom operáte je podľa nášho názoru možné napr. opraviť chybu, ktorá spočíva v opomenutí zápisu vecného bremena k novovytvorenému pozemku, ktorý bol vytvorený rozdelením pozemku zaťaženého vecným bremenom, pričom tento novovytvorený pozemok bol prevedený na nového vlastníka zmluvou, v ktorej sa uvádza, že prevádzaný pozemok nie je zaťažený žiadnymi ťarchami.

6. Záver

Dôraz, ktorý tento príspevok kladie na význam systematickej, teleologickej (účelovej) a logickej metódy výkladu právnych noriem, neznamená, že by sa s poukazom na tieto metódy výkladu právnych noriem malo vyhovieť každému návrhu na zápis práva do katastra. Naším zámerom bolo iba poukázať na neudržateľnosť prepriateho formalizmu a rozhodovania založeného „iba“ na gramatickej metóde výkladu právnej normy bez vnímania zmyslu a účelu právnej normy. Samozrejme, kriticky vnímame aj nadmernú „tvorivosť“ pri výklade právnej normy a aby sme si pri rozhodovaní dávali pozor na nadmernú „tvorivosť“, pripomíname, že „čím väčšiu vierohodnosť priznáva zákon pozemkovej knihe, tým prísnejšie náležitosti listín, na základe ktorých sa nariaďa zápisy, musí ustanoviť, a tým prísnejší prieskum musí predchádzať zápisu, keďže skrz prílišné zjednodušenie podmienok zápisov by pozemková kniha namiesto ochrany a zabezpečenia práv mohla slúžiť ako nástroj zneužití a podvodov.“¹³

¹³

Halmosy, E.: A TELEKKÖNYVI RENDSZER alapelvei. Sopron 1865. s. 4 – 5.