

Autori : Mgr. Róbert Jakubáč, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky/
Externý doktorand na katedre občianskeho práva
Právnickej fakulty Univerzity Pavla Jozefa Šafárika
Mgr. Andrej Polák Okresný úrad Piešťany, vedúci oddelenia zápisov práv k nehnuteľnostiam

Prednášajúci : Mgr. Andrej Polák

Legislatívno-technické vyjadrenie (ne)platnosti právnych úkonov a katastrálne konanie

Prístup aplikačnej praxe k posudzovaniu (ne)platnosti právnych úkonov so zreteľom k § 39 Občianskeho zákonníka je neraz poznačený nadmerným formalizmom. Autori tohto príspevku nachádzajú jednu z príčin tohto javu v stave legislatívno-technického vyjadrenia (ne)platnosti právnych úkonov. Vo svetle právnych názorov prezentovaných v judikatúre a odbornej literatúre sa autori zamýšľajú nad dôsledkami rozporu právneho úkonu so zákonom a to s osobitným zreteľom na právne úkony, ktorými sa nakladá s nehnuteľnosťami. Autori sa zamýšľajú nad problematikou spísania viacerých právnych úkonov na jednej zmluvnej listine a otázkou práva rozhodného pre posúdenie platnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou.

Ak niektorý právny úkon nemá zákonom stanovené náležitosti, ak sa na ňom prejavia väčšie-menšie nedostatky, vtedy je úkon neplatný.

Mór Katona, 1899¹

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.

Ústavný súd Českej republiky, 2013²

1. Úvod

Napriek tomu, že právna úprava (ne)platnosti právnych úkonov patrí medzi fundamentálne zložky matérie občianskeho práva hmotného, resp. súkromného práva, stav legislatívno-technického vyjadrenia požiadaviek na vôľu subjektu práva, jej prejav, pomer

¹ KATONA, M.: A mai érvényű magyar magánjog vezérfonala. Budapest/Pozsony: Stampfel Károly, 1899, s. 41. V záujme korektnosti považujeme za potrebné dodať, že Mór Katona v ďalšom výklade po citovanej vete uviedol nasledovné stupne neplatnosti právneho úkonu: 1. bezpodmienečná ničotnosť úkonu, 2. podmienená ničotnosť úkonu a 3. napadnuteľnosť úkonu.

² Nález Ústavného súdu Českej republiky z 28.2.2013, sp. zn. III. ÚS 3900/12. Citovaná myšlienka našla svoj odraz v § 574 nového českého Občianskeho zákonníka, podľa ktorého na právny úkon je potrebné hľadiť 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).“

vôle a jej prejavu a predmet vôle (ďalej aj len „požiadavky na platnosť právnych úkonov“) v našom zákonodarstve nie je uspokojivý. Samotný zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) používa rôzne formulácie na vyjadrenie takýchto požiadaviek vo vzťahu k určitým právnym úkonom, pričom niektoré formulácie v aplikačnej praxi vyvolávajú otázky ohľadne dôsledkov nerešpektovania daných požiadaviek, resp. ohľadne možností odstránenia týchto nedostatkov.³ To isté konštatovanie platí aj vo vzťahu k mnohým formuláciám použitým v osobitných právnych predpisoch.

V tomto príspevku predkladáme náš pohľad na legislatívno-technickú stránku právnej úpravy (ne)platnosti právnych úkonov, ktoré sa týkajú nakladania s nehnuteľnosťami, vo vzťahu ku katastrálnemu konaniu a to s osobitným dôrazom na právnu úpravu absolútnej neplatnosti takýchto právnych úkonov⁴ de lege lata mimo Občianskeho zákonníka. Zatiaľ čo problematika (ne)platnosti právnych úkonov podľa právnej úpravy obsiahnutej v Občianskom zákonníku je totiž pomerne dôkladne spracovaná, právnej úprave obsiahnutej v niektorých osobitných právnych predpisoch sa v odbornej literatúre spravidla venuje podstatne menej pozornosti. V tejto súvislosti je zároveň potrebné uviesť si, že (ne)platnosť právnych úkonov, ktorými sa nakladá s nehnuteľnosťami, nie je upravená len v Občianskom zákonníku, ale aj (samozrejme) v množstve ďalších právnych predpisov.⁵

2. Všeobecný pohľad na neplatnosť právnych úkonov podľa Občianskeho zákonníka s osobitným zreteľom k nakladaniu s nehnuteľnosťami

Ťažkosti pri posudzovaní platnosti právnych úkonov, ktorými sa nakladá s

³ Napr. ustanovenie § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého, ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľností, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine.

⁴ Ak v tomto príspevku hovoríme o neplatnosti právnych úkonov máme na mysli absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Problematika relatívnej neplatnosti právnych úkonov podľa § 40a Občianskeho zákonníka si nepochybne vyžaduje priestor samostatného príspevku. O inštitúte relatívnej neplatnosti právnych úkonov sa v tomto príspevku zmiňujeme iba okrajovo. Zároveň poznamenávame, že popri rozlišovaní absolútnej a relatívnej neplatnosti právnych úkonov sa v odbornej literatúre v minulosti rozlišovala aj napríklad priama a nepriama neplatnosť právnych úkonov – pozri napr. GOESCHEN, J. F. L.: Vorlesungen über das gemeine Civilrecht: Einleitung und allgemeiner Theil. I. Band. Göttingen, 1838, s. 307, TILSCH, E.: Občianské právo. Časť všeobecná. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012, s. 184.

⁵ Napr. zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach v znení neskorších právnych predpisov, zákon č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákon č. 513/1991 Z. z. Obchodný zákonník v znení neskorších právnych predpisov, zákon č. 7/2005 o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších právnych, zákon č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších právnych predpisov. V tejto súvislosti je potrebné samozrejme spomenúť aj zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, ktorý v § 42 ustanovuje niektoré náležitosti zmlúv relevantných z hľadiska katastrálneho konania, pričom táto právna úprava je dôležitá vo vzťahu k otázke určítosti právneho úkonu, ako na to nižšie poukážeme.

nehnutelnosťami, podľa ustanovení osobitných právnych predpisov (v spojitosti so všeobecnou právnou úpravou /ne/platnosti právnych úkonov obsiahnutou v Občianskom zákonníku) neraz vyplývajú najmä z § 39 a § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka (a taktiež aj z nejednotnej formulácie zakázaných právnych úkonov, resp. z nejednotnej formulácie obmedzení pri nakladaní s nehnuteľnosťami v jednotlivých právnych predpisoch).⁶ V zmysle týchto ustanovení Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom, a ktorý nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov. Skôr, ako sa dostaneme k dôvodovej správe k Občianskemu zákonu, ktorá by mala poskytnúť určitý návod na interpretáciu jeho vyššie uvedených ustanovení, poukazujeme na čiastočne precíznejšie ustanovenia v staršej právnej úprave. Podľa § 36 ods. 1 Občianskeho zákonníka z roku 1950 neplatný bol právny úkon, ktorý sa prieči zákonu.⁷ Uvedené ustanovenie Občianskeho zákonníka z roku 1950 vychádzalo z § 710 vládneho návrhu Občianskeho zákonníka z roku 1937,⁸ resp. z § 879 rakúskeho Všeobecného občianskeho zákonníka (ďalej len „ABGB“).⁹ Z hľadiska našich právnych dejín by sme chceli v tejto súvislosti poukázať ešte na § 955 návrhu uhorského Všeobecného občianskeho zákonníka z roku 1900,¹⁰ podľa ktorého zmluva, ktorá sa prieči zákonnému zákazu, je, pokiaľ zákon neustanovuje inak, ničotná.¹¹ V zmysle

⁶ Aj v zahraničných právnych úpravách sa prinajmenšom vyskytovali, ak už nekonštatujeme, že sa vyskytujú, prípady nejednotnej formulácie zákazov – pozri napr. WINDSCHEID, B.: Zur Lehre des Code Napoleon von der Ungültigkeit der Rechtsgeschäfte. Düsseldorf, 1847.

⁷ Dôvodová správa k tomuto ustanoveniu uvádzala, že „(n)emožno dopustiť, aby boli normálne právne následky spojené aj s takými právnymi úkonmi, ktoré sa priečia zákonu alebo všeobecnému záujmu. Inak by bolo dané voľné pole k tomu, aby právnymi úkonmi nesvedomitých jednotlivcov bola narušovaná výstavba socializmu, prekážané hladkému dosiahnutiu tohto cieľa, sledovaného všetkými pracujúcimi.“ - pozri Občianský zákoník. Praha: Orbis, 1951, s. 223 a 224.

⁸ Podľa § 710 vládneho návrhu Občianskeho zákonníka z roku 1937 zmluva, ktorá sa prieči zákonnému zákazu alebo dobrým mravom, je neplatná.

⁹ Toto ustanovenie pôvodne obsahovalo exemplifikatívny výpočet neplatných zmlúv – pozri napr. HALLER, K.: Az általános polgári törvénykönyv (szovege) jelenleg még érvényes alakjában. Budapest, 1905, s. 208. Pokiaľ ide o komentáre k § 879 ABGB v jeho pôvodnom znení, odporúčame do pozornosti ZEILLER, F.: Kommentar über das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch. Dritter Band; Wien und Triest, 1812, s. 46 a nasl. a STUBENRAUCH, M.: Commentar zum österreichischen Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuche. Band 2. Wien, 1894, s. 38 a nasl.

¹⁰ Podľa dôvodovej správy k tomuto ustanoveniu zmluva naráža na zákonný zákaz nielen vtedy, keď zákon výslovne zakazuje uzatvorenie zmluvy, ale aj vtedy, keď zmluva smeruje k takému plneniu, ktoré je podľa zákona zakázané – pozri Indokolás a magyar általános polgári törvénykönyv tervezetéhez. Budapest, 1901, 89.

¹¹ A magyar általános polgári törvénykönyv tervezete. Első szöveg. Budapest, 1900, s. 215. Navrhované ustanovenie zrejme vychádzalo z § 134 nemeckého Občianskeho zákonníka (ďalej len „BGB“) - k tomuto ustanoveniu BGB pozri MUGDAN, B.: Die gesammten Materialien zum bürgerlichen Gesetzbuch für das deutsche Reich. I. Band. Einführungsgesetz und Allgemeiner Theil. Berlin, 1899. s. 469. S týmto ustanovením počítal aj návrh Súkromnoprávneho zákonníka Maďarska z roku 1928 a to v § 972. V tom istom paragrafe návrh Súkromnoprávneho zákonníka Maďarska z roku 1928 pripúšťal platné uzatvorenie zmluvy, ktorá sa prieči zákonnému zákazu, pre ten prípad, kedy takýto zákaz pomíne.

dôvodovej správy k § 39 a § 40 Občianskeho zákonníka v ich pôvodnom znení „právny úkon ... musí zodpovedať právnym predpisom ...“¹² Z uvedeného na prvý pohľad vyplýva, že podľa Občianskeho zákonníka každý právny úkon, ktorý „nezodpovedá právnym predpisom“¹³ je neplatný (záver 1),¹⁴ a že v osobitných právnych predpisoch upravujúcich súkromnoprávne vzťahy už nie je potrebné opätovne výslovne ustanovovať ako dôvod neplatnosti právneho úkonu jeho rozpor s právnym predpisom (záver 2).

Časť odbornej verejnosti však, zdá sa, nie celkom zdieľa záver 1, ba priam by bolo možné konštatovať, že sa k nemu stavia nepriateľsky (odmietavo). V odbornej literatúre ako aj judikatúre sú totiž prezentované názory, na základe ktorých nesúlad právneho úkonu s právnym predpisom v určitých prípadoch nemá za následok neplatnosť právneho úkonu. Už v sovietskej odbornej literatúre sa uvádzalo v nadväznosti na čl. 30 Občianskeho zákonníka RSFSR, podľa ktorého bol „neplatný právny úkon, urobený za účelom zákona sa priečiacim alebo k obchádzaniu zákona, ako aj právny úkon smerujúci k zjavnej škode štátu“, že „(k)eď článok 30 hovorí o právnych úkonoch urobených za účelom zákona sa priečiacim, nemá na mysli každý právny úkon, priečiaci sa vôbec zákonu ...“¹⁵ Taktiež v staršej odbornej literatúre sa uvádzalo, že „ustanovenie o ničotnosti zmlúv contra legem má len subsidiárny charakter; bude záležať na výklade ustanovení špeciálneho zákona obsahujúceho určitý zákaz, pričom však pôjde o účel tohto ustanovenia a dôležité budú výkladové pomôcky“.¹⁶ Záver 1 má ostatne zjavne oporu skôr v citovanej dôvodovej správe ako vo výslovnom znení § 39 Občianskeho zákonníka. Na podporu záveru 1 je však možné poukázať na § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, podľa ktorého okresný úrad okrem iných skúma, či zmluva neodporuje zákonu.¹⁷ Pri normovaní rozsahu prieskumu zmluvy zo strany správneho orgánu v rámci konania o návrhu na vklad zákonodarca nevychádzal dôsledne z § 39 Občianskeho zákonníka a tak sa stalo, že správny orgán je v tomto konaní povinný skúmať nielen to, či zmluva svojím

¹² Občiansky zákonník a s ním súvisiace predpisy. Bratislava: Osveta, 1964, s. 271.

¹³ Pojem „zákon“ použitý v § 39 Občianskeho zákonníka sa vykladá extenzívne, t. j. tak, že sa ním rozumie aj právny predpis nižšej právnej sily.

¹⁴ V štúdií o právnych úkonoch v československom občianskom zákonníku aj Štefan Luby označil s odkazom na § 39 Občianskeho zákonníka za neplatné právne úkony, ktoré sa priečia zákonu – pozri LUBY, Š.: Výber z diela a myšlienok. Bratislava: IURA EDITION, 1998, s. 152. V zmysle uvedeného záveru 1, by každé nedodržanie zákonnej podmienky ustanovenej vo vzťahu k realizácii určitého právneho úkonu spôsobilo neplatnosť právneho úkonu a to bez ohľadu na závažnosť danej podmienky napríklad vo vzťahu k určitosti právneho úkonu.

¹⁵ GENKIN, D. M.: Sovětské občanské právo. I. díl. Praha: Orbis, 1953, s. 239.

¹⁶ ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol.: Komentář k československému obecnému koníku občanskému a právo platné na Slovensku a Podkarpatskej Rusi. Díl čtvrtý. Praha: V. Linhart, 1936, s. 128.

¹⁷ Toto ustanovenie sa však nevzťahuje na zmluvy o prevode nehnuteľnosti vyhotovené vo forme notárskej zápisnice ani zmluvy o prevode nehnuteľnosti autorizované advokátom.

obsahom alebo účelom neodporuje zákonu, ale aj to, či zmluva, ktorej obsah je síce súladný so zákonom, neodporuje zákonu z iného dôvodu (napr. to, či bolo s nehnuteľnosťou zaťaženou daňovým záložným právom nakladané bez súhlasu správcu dane).¹⁸

Právne predpisy ustanovujú veľmi rôznorodé požiadavky (resp. rôznorodé druhy požiadaviek) na platnosť právnych úkonov vo vzťahu k nakladaniu s predmetmi občianskoprávných vzťahov, medzi ktoré patria aj nehnuteľnosti.¹⁹ Otázka znie, kedy nerešpektovanie požiadaviek právneho predpisu má za následok neplatnosť právneho úkonu?²⁰ Inak povedané, kedy právny úkon nezodpovedá právnym predpisom? A ktoré „nedostatky“ právnych úkonov, ktorými sa nakladalo s predmetmi občianskoprávných vzťahov, je možné dodatočne odstrániť? Nie menej významná je otázka, ktoré právo je rozhodné pre posúdenie platnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, a na základe ktorého sa právo do katastra nehnuteľností zapisuje vkladom (ďalej len „právny úkon, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou“) – je ním právna úprava účinná v čase vykonania právneho úkonu alebo právna úprava účinná v čase rozhodovania správneho orgánu o návrhu na vklad?

Na niektoré z vyššie načrtnutých otázok nie je ľahké odpovedať. Rigorózný, striktný gramatický výklad ustanovenia o neplatnosti právnych úkonov podľa § 39 Občianskeho zákonníka vedie, resp. by viedol ku konštatovaniu absolútnej neplatnosti právnych úkonov kvôli ich rozporu so zákonom aj v tých situáciách, kedy z pohľadu záujmov spoločnosti (a s prihliadnutím k zásade zmluvnej voľnosti), by bol žiaducim iný, menej prísny výklad relevantnej právnej normy. Toto smerovanie od prísneho, formalistického pohľadu na absolútnu neplatnosť právneho úkonu kvôli jeho rozporu so zákonom k voľnejšiemu teleologickému výkladu je badať aj z vývoja právnej úpravy neplatnosti právnych úkonov, kedy novelou Občianskeho zákonníka vykonanou zákonom č. 131/1982 Zb. bol zavedený inštitút relatívnej neplatnosti právnych úkonov.²¹ Tento inštitút do určitej miery zmiernil

¹⁸ Okresný úrad skúma podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona zmluvu aj z ďalších hľadísk. V prípade zmluvy o prevode nehnuteľnosti vyhotovenej vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovanej advokátom okresný úrad neskúma, či zmluva odporuje zákonu.

¹⁹ Zámerné sa vyhýbame formulácii „vo vzťahu k platnosti nakladania s predmetmi občianskoprávných vzťahov“ a to z dôvodov, ktoré rozoberáme v tomto článku.

²⁰ Zdá sa, že napríklad aj v maďarskej odbornej literatúre bola predmetom polemík otázka, ktoré sú tie kritériá, na základe ktorých je možné usúdiť, či porušenie danej právnej normy má alebo nemá za následok neplatnosť právneho úkonu – pozri napr. V. Könyv: Kötelmi jog. Második rész. A szerződés általános szabályai. Polgári jogi kodifikáció, 2007, č. 3, s. 6.

²¹ Podľa dôvodovej správy k predmetnej novele „spoločenskej potrebe neodpovedá, aby sa všetkými v zákone uvedenými dôvodmi neplatnosti právneho úkonu boli naďalej spojované dôsledky tzv. absolútnej neplatnosti právneho úkonu.“

negatívne (a niekedy až absurdné) dôsledky § 39 Občianskeho zákonníka. Pokusom zákonodarcu zmierniť dôsledky § 39 Občianskeho zákonníka bolo aj opätovné zakotvenie inštitútu odporovateľnosti právneho úkonu. Znenie § 39 Občianskeho zákonníka však stále nezodpovedá požiadavkám praktického života a toto ustanovenie by nemalo byť prevzaté do nového pripravovaného Občianskeho zákonníka.

V aplikačnej praxi (a to v rozhodovacej činnosti súdov a dozornej činnosti prokuratúry) badať určitý príklon k voľnejšiemu výkladu právnej úpravy neplatnosti právneho úkonu kvôli rozporu s § 39 Občianskeho zákonníka a to v prospech výkladu favorizujúceho platnosť právneho úkonu.²² Obdobný „pragmatický“ pohľad na problematiku (ne)platnosti právneho úkonu badať aj v Českej republike. Český ústavný súd vo svojej rozhodovacej praxi dáva akcent na vôľu strán, zásadu „v pochybnostiach miernejšie (in dubiis mitius)“ a na žiaduce dodržiavanie zmlúv. Predpokladáme, že tieto myšlienky si osvojila, resp. osvojí aj rekodifikačná komisia, ktorá pripravuje návrh nového Občianskeho zákonníka. Je však potrebné poznamenať, že tento prístup spôsobuje aplikačnej praxi ťažkosti, nakoľko určenie toho, ktorá podmienka vo vzťahu k realizácii určitého právneho úkonu ustanovená osobitným právnym predpisom ešte musí, alebo už nemusí byť naplnená, je neraz pomerne náročné.

3. „Právny úkon“, „zmluva“ a „zmluvná listina“

Keď chceme hovoriť o platnosti právneho úkonu alebo zmluvy, je potrebné si v prvom rade objasniť vzájomný vzťah pojmov „právny úkon“ a „zmluva“ ako aj ich vzťah k pojmu „zmluvná listina“. Pojem „právny úkon“ je definovaný priamo v Občianskom zákonníku a pojem „zmluva“ je definovaný v právnej vede. V rámci jednej listiny môže byť spísaných viac dvojstranných alebo viacstranných právnych úkonov, ktoré spolu môžu súvisieť (napr. v praxi bežná darovacia zmluva so zriadením vecného bremena v prospech darcu)²³ alebo aj nemusia súvisieť (napr. predaj jednotlivých pozemkov rôznym subjektom). Práve v prípade takýchto nesúvisiacich právnych úkonov spísaných v rámci jednej listiny však vzniká otázka, či je aj v takomto prípade možné hovoriť o jednej „zmluve“ alebo je potrebné tieto právne úkony vnímať tak, že ide o viacero „zmlúv“ zachytených na jednej zmluvnej listine? A ak pôjde o viacero zmlúv spísaných na jednej zmluvnej listine, ako

²² Ide o prístup, ktorý pripúšťa, že nie každé nerespektovanie podmienok ustanovených v osobitných predpisoch musí automaticky znamenať neplatnosť právneho úkonu, a zároveň sa v rámci tohto prístupu zdôrazňuje potreba zvažovania prípadnej korekcie tvrdosti zákona.

²³ Zriadenie vecného bremena je neraz obsiahnuté v jedinom článku spísanom na listine, na ktorej je spísané aj darovanie nehnuteľnosti.

posudzovať ich vzájomný vzťah? Občiansky zákonník nám priamu odpoveď nedáva a výklad komplikuje aj skutočnosť, že náš právny poriadok neobsahuje presnú definíciu tak dôležitých a často používaných pojmov, ako sú pojmy „listina“, „súkromná listina“ a „verejná listina“. Na vyššie načrtnutú otázku existujú dva uhly pohľadu. Časť odbornej verejnosti zastáva názor, že aj keď ide o vzájomne nesúvisiace dvojstranné právne úkony (napr. predaj dvoch pozemkov rôznym nadobúdateľom za rozdielnu cenu, alebo predaj jedného pozemku jednej osobe a založenie druhého pozemku inej osobe), keďže sú spísané na jednej listine, ide o jednu zmluvu. Iný uhol pohľadu vychádza z toho, že aj keď sú určité dvojstranné právne úkony spísané jednej listine, keďže každý z nich samostatne napĺňa pojmové znaky zmluvy, a keďže vzájomne nesúvisia, ide o viac zmlúv spísaných na jednej zmluvnej listine.

Závažnosť predmetnej problematiky vynikne, ak si položíme otázku, či je možné technicky spojiť viac samostatne uzavretých zmlúv do jednej zmluvnej listiny (napr. ich zošitím) a predložiť správny orgán takúto zmluvnú listinu ako jednu zmluvu s návrhom na vklad.²⁴ V minulosti sa len technické spojenie viacerých samostatne uzavretých zmlúv na rôznych listinách do jednej zmluvnej listiny v katastrálnej praxi nepripúšťalo. Dôvodom tohto prístupu bolo, aby sa takto neobchádzalo platenie správneho poplatku, lebo predmetom návrhu na vklad môže byť podľa § 30 ods. 5 katastrálneho zákona len jedna zmluva,²⁵ nie viac. Čiže, ak nešlo iba o jednu zmluvu, ak teda neboli všetci účastníci uvedení v záhlaví zmluvy a obsahovo z pohľadu členenia článkov nebola náväznosť, tak správny orgán predloženú zmluvnú listinu nevnímal ako jednu zmluvu, ale ako viacero zmlúv. Občas sa objavovali námietky proti takémuto výkladu s tým, že ak právne úkony obsiahnuté vo viacerých zmluvách súvisia (napr. výkup súvisiacich pozemkov) ide po technickom spojení o jednu zmluvu.

Vo vzťahu k tejto problematike je zaujímavé ustanovenie § 9 ods.10 zákon č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach (ďalej len „zákon č. 97/2013 Z. z.“), podľa ktorého zmluvu o prevode vlastníckeho práva k oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti možno za rovnakých podmienok uzavrieť so všetkými vlastníckmi spoločnej nehnuteľnosti aj jednotlivo na viacerých listinách; tým nie sú dotknuté ustanovenia osobitného predpisu.²⁶ Touto právnou normou chcel zákonodarca umožniť v danom špecifickom prípade technické spojenie viacerých samostatne uzavretých zmlúv, tak aby technicky spojené zmluvy mohli byť

²⁴ Ide o otázku zásadného významu napríklad z hľadiska platenia správneho poplatku za návrh na vklad.
²⁵ Táto jedna zmluva sa predkladá správny orgán v dvoch vyhotoveniach.
²⁶ Tým osobitným právnym predpisom je katastrálny zákon.

predmetom jedného návrhu na vklad – vychádzal pri tom zrejme z poznatku, že uzatvorenie jedinej zmluvy so všetkými dotknutými subjektami by bolo sotva realizovateľné vzhľadom na obvykle značný počet vlastníkov podielov na spoločnej nehnuteľnosti. Znenie predmetnej právnej normy obsiahnutej v zákone č. 97/2003 Z. z. však vyvoláva rozpaky a do určitej miery narúša vyššie načrtnutú katastrálnu prax – pripúšťa totiž spájanie viacerých samostatne uzatvorených zmlúv tak, aby tieto tvorili jednu zmluvnú listinu.

V súvislosti s pojmom „zmluvná listina“ v nadväznosti na nakladanie s nehnuteľnosťami často rezonuje ustanovenie Občianskeho zákonníka, podľa ktorého, ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľností, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine. Aj pri interpretácii tejto právnej normy je samozrejme potrebné vychádzať z vyššie uvedených úvah, t. j. je potrebné vykladať ju v súlade s účelom, ktorý sledoval zákonodarca.²⁷ Predmetné ustanovenie prešlo pomerne zaujímavým interpretačným vývojom v súdnej praxi. V roku 2001 občianskoprávne kolégium Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zaujalo právny názor, podľa ktorého „zmluva o prevode nehnuteľnosti musí byť uzavretá v písomnej forme, pričom prejavy vôle účastníkov, vrátane ich podpisov, musia byť na tej istej listine ... ; pokiaľ takúto zmluvu, vrátane jej nedielných príloh, tvorí viac ako jeden list, musia byť všetky tieto jednotlivé hárky pevne spojené (zošité) tak, aby tvorili technickú jednotu listiny, a to už pred jej podpísaním.“²⁸ V ďalšom rozhodnutí z roku 2006 Najvyšší súd Slovenskej republiky zaujal právny názor, v zmysle ktorého technická jednotka zmluvy o prevode nehnuteľnosti ako právneho úkonu uzatvoreného podľa Občianskeho zákonníka a príloh podľa katastrálneho zákona nie je podmienkou platnosti právneho úkonu, ale procesnou podmienkou katastrálneho konania o zápise práv k nehnuteľnosti vkladom.²⁹ Je zrejmé, že v rozhodnutí Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z roku 2006 dochádza k určitému posunu vo výklade § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Ústavný súd Slovenskej republiky vo vzťahu k otázke technickej jednoty listín, na ktorých je spísaná zmluva o prevode nehnuteľnosti, zaujal právny názor, podľa ktorého geometrický plán nemusí byť pevne spojený so samotnou zmluvou, ak už bol geometrický plán overený príslušným správnym orgánom a archivovaný mimo sféry vplyvu jednotlivých účastníkov zmluvy.³⁰

²⁷ Ústavný súd Slovenskej republiky zdôrazňuje, že sudy majú „pri posudzovaní neplatnosti právnych úkonov zohľadniť aj zmysel a účel právnej úpravy“ – pozri napr. nález Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 28.4.2014, sp. zn. IV. ÚS 15/2014.

²⁸ Stanovisko Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 3.10.2001, sp. zn. Cpj 33/01.

²⁹ Pozri rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 5.10.2006, sp. zn. 3Sž-o-KS 55/2006.

³⁰ Pozri nález Ústavného súdu Slovenskej republiky z 28.4.2014, sp. zn. IV. ÚS 15/2014.

V rámci odbornej verejnosti je zrejme pomerne známe stanovisko Najvyššieho súdu Českej republiky, podľa ktorého, ak dve zmluvy obsiahnuté v jednej zmluvnej listine tvoria jeden neoddeliteľný celok, potom neplatnosť jednej z nich spôsobuje i neplatnosť druhej zmluvy a to podľa § 41 Občianskeho zákonníka.³¹ Najvyšší súd Českej republiky zaujal právny názor, podľa ktorého rozhodujúcim pre posúdenie vzájomnej oddeliteľnosti jednotlivých zmlúv spísaných na tej istej zmluvnej listine, je vôľa účastníkov zmluvy.³²

4. Právo rozhodné pre posúdenie platnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou

Keďže návrh na vklad je možné podať v časovo neobmedzenej lehote,³³ v období medzi uzatvorením zmluvy a podaním návrhu na vklad môže dôjsť k zmenám legislatívy. V dôsledku legislatívnych zmien by mohla nastať situácia, že zmluva, ktorou sa nakladalo s nehnuteľnosťou, síce bola platne uzatvorená, ale podľa právnej úpravy účinnej v čase rozhodovania príslušného orgánu o návrhu na vklad je daná zmluva v rozpore so zákonom. Ktoré právo je, resp. by bolo v takomto prípade rozhodné pre posúdenie súladu právneho úkonu so zákonom?

V rámci konania o návrhu na vklad je správny orgán povinný rešpektovať skutočnosť, že Slovenská republika je materiálny právny štát,³⁴ a že jedným zo základných princípov materiálneho právneho štátu je princíp právnej istoty. Zrejme z tohto dôvodu je podľa Najvyššieho súdu Slovenskej republiky potrebné platnosť právneho úkonu posudzovať podľa „okolností, ktoré existovali v čase jeho urobenia,“ pretože, „(p)rávny úkon, ktorý v čase urobenia zodpovedal všetkým zákonným požiadavkám a bol preto platný, sa v dôsledku skutočností, ktoré nastali po jeho vzniku, nemôže dodatočne stať neplatným.“³⁵ V podobnom duchu Najvyšší súd Českej republiky konštatoval, že „(p)latnosť zmluvy je potrebné posudzovať k okamihu jej uzatvorenia; platné občianske právo nepozná inštitút dodatočnej straty platnosti zmluvy. Ak je zmluva uzatvorená platne, nemôže sa stať neplatnou v dôsledku

³¹ Rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky z 30.5.2002, sp. zn. 22 Cdo 838/2000.

³² Rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky z 30.5.2002, sp. zn. 22 Cdo 838/2000.

³³ Pozri nález Ústavného súdu Českej republiky z 7.10.1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96. V Českej republike súdna prax zaujala v danej veci jednoznačné stanovisko. Naproti tomu u nás existovali protikladné právne názory občianskoprávneho kolégia a správneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky.

³⁴ Pozri napr. nález Ústavného súdu Slovenskej republiky z 18.3.1997, sp. zn. I. ÚS 17/97 alebo nález Ústavného súdu Slovenskej republiky z 26.6.2008, sp. zn. II. ÚS 111/08.

³⁵ Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. I M Obdo V 16/2006.

skutočnosti, ktorá nastane neskôr (ak nejde o tzv. relatívnu neplatnosť).³⁶ Inými slovami, platnosť právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, je potrebné posudzovať podľa právnej úpravy účinnej v čase jeho vzniku.³⁷

K inému záveru nemožno dospieť ani na základe ustanovenia § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, podľa ktorého pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Aj výklad tohto ustanovenia totiž musí byť konformný s ústavou. Dané ustanovenie v žiadnom prípade nemožno teda interpretovať tak, že zákonodarca by bol povinný posudzovať platnosť právneho úkonu podľa práva platného v čase rozhodovania o návrhu na vklad.

Pokiaľ by zákonodarca uložil v niektorom zákone správnomu orgánu, aby platnosť právneho úkonu posudzoval podľa právnej úpravy účinnej v čase rozhodovania o návrhu na vklad,³⁸ dostal by sa podľa nášho názoru do konfliktu s Ústavou Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“) – takáto právna úprava by zrejme bola v rozpore s čl. 1 ods. 1 ústavy. Na ústavu by zrejme narazila aj právna úprava, ktorá by ustanovovala, že k návrhu na vklad je potrebné priložiť prílohy, ktoré sú potrebné pre posúdenie platnosti právneho úkonu zo strany príslušného správneho orgánu rozhodujúceho o návrhu na vklad podľa „novej“ právnej úpravy, a to bez ohľadu na to, kedy právny úkon vznikol.³⁹ Správny orgán však nie je oprávnený iniciovať pred Ústavným súdom Slovenskej republiky začatie tzv. konania o súlade právnych predpisov, preto by musel rešpektovať aj takúto právnu úpravu.

³⁶ Rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky z 29.5.2012, sp. zn. 22 Cdo 2222/2011, pozri aj uznesenie Najvyššieho súdu Českej republiky z 24.11.2005, sp. zn. 26Cdo 1079/2005.

³⁷ V tejto súvislosti je potrebné zdôrazniť, že pripojenie platne uzatvorenej zmluvy k návrhu na vklad neznamená, že by bol správny orgán automaticky povinný vydať rozhodnutie o povolení vkladu, ako na to poukážeme nižšie v siedmej kapitole.

³⁸ Podľa § 9 čl. I zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 140/2014 Z. z.“) ustanovenia tohto zákona sa nevzťahujú na katastrálne konanie o zápise prevodu vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku do katastra nehnuteľností začaté a právoplatne neukončené do 31.5.2014. Zámerom zákonodarcu tu zrejme bolo ustanoviť, že pokiaľ aj zmluva bola uzatvorená do 31.5.2014, avšak návrh na vklad nebol podaný do 31.5.2014, potom je v katastrálnom konaní potrebné vyžadovať prílohy podľa § 6 ods. 8 čl. 1 zákona č. 140/2014 Z. z. – poznamenávame, že ide o prílohy, ktorými sa preukazuje splnenie podmienok prípustnosti prevodu poľnohospodárskeho pozemku. Tu však podľa nášho názoru zámer zákonodarcu naráža na ústavu.

³⁹ Takáto právna úprava môže byť motivovaná zámerom zákonodarcu predísť predkladaniam antيداتovaných zmlúv správnomu orgánu rozhodujúcemu o návrhu na vklad. Tento cieľ by sa ústavne konformným spôsobom dal do určitej miery dosiahnuť tak, že by sa stanovila doba, v rámci ktorej je možné ešte predkladať správnomu orgánu rozhodujúcemu o návrhu na vklad aj zmluvy, ktoré boli uzatvorené pred nadobudnutím účinnosti „novej“ hmotnoprávnej úpravy. Samozrejme v rámci tejto prechodnej doby by sa mohli príslušnému správnomu orgánu predložiť antيداتované zmluvy, avšak bez stanovenia takejto prechodnej doby by sa fakticky mohli antيداتované zmluvy predkladať príslušnému správnomu orgánu bez časového obmedzenia, pričom správnomu orgánu by nezostávalo iné, ako posudzovať platnosť takýchto antيداتovaných zmlúv podľa staršej hmotnoprávnej úpravy.

V nadväznosti na naše úvahy ohľadne práva rozhodného pre posúdenie platnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, z hľadiska časového vyvstáva otázka ohľadne okamihu vzniku právneho úkonu a možnosti správneho orgánu, či súdu zistiť tento okamih. Ukážeme, že ide o problematiku zložitejšiu, ako by sa mohlo na prvý pohľad zdať. Taktiež poukážeme na skutočnosť, že by bolo pomerne jednoduché obísť ustanovenia novšieho právneho predpisu, ktoré ustanovujú určité obmedzenia pre nakladanie s nehnuteľnosťou alebo prísnejšie podmienky pre nakladanie s nehnuteľnosťou ako časovo staršia právna úprava.

Úvahy o okamihu vzniku právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, musia vychádzať zo skutočnosti, že „(z)mluva je právny úkon skladajúci sa z jednostranných právnych úkonov. Prvým z nich je návrh na uzavretie zmluvy. Druhým jednostranným adresovaným právnym úkonom v procese vzniku zmluvy je prijatie návrhu. Týmto jednostranným prejavom vôle adresát dáva navrhovateľovi najavo, že prijíma návrh na uzavretie zmluvy s obsahom v ňom uvedeným. Pre nadobudnutie účinnosti včas prijatého návrhu je rozhodný okamih dôjdenia vyjadrenia súhlasu s obsahom návrhu navrhovateľovi. Týmto okamihom došlo ku zhode vôle (konsenzu) zmluvných strán o obsahu zmluvy a zmluva je tým uzavretá.“⁴⁰ Zo znenia § 43c ods. 2 Občianskeho zákonníka nesporne vyplýva, že vyjadrenie súhlasu s obsahom návrhu je potrebné oznámiť navrhovateľovi s tým, že voči neprítomnému navrhovateľovi je prijatie návrhu účinné až od okamihu, keď mu došiel návrh na uzavretie zmluvy, podpísaný adresátom návrhu. V prípade včasného prijatia návrhu je zmluva uzatvorená okamihom, keď vyjadrenie súhlasu s obsahom návrhu dôjde navrhovateľovi. A práve určenie okamihu, kedy vyjadrenie súhlasu s obsahom návrhu dôjde navrhovateľovi, bude (resp. je) v praxi neraz mimoriadne náročné. Navyše, tým, ktorí sa chcú „vyhnúť“ obmedzeniam v nakladaní s nehnuteľnosťou vyplývajúcim z novej právnej úpravy, pokiaľ im viac vyhovuje staršia právna úprava, stačí antidatovať zmluvu a uznať pred notárom podpis za vlastný,⁴¹ čím by sa dalo zadosť požiadavke na osvedčenie pravosti podpisu osôb uvedených v § 42 ods. 3 katastrálneho zákona.

V súvislosti s problematikou práva rozhodného pre posúdenie platnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, by bolo potrebné sa ešte zaoberať

⁴⁰ SVOBODA, J. a kol.: Občiansky zákonník. Komentár a súvisiace predpisy. Bratislava, EUROUNION, spol. s r. o., 2004, s. 108 – 110.

⁴¹ § 58 ods. 1 zákona č. 323/1992 Z. z. o notároch a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov. Katastrálny zákon nijako nevyklučuje legalizáciu formu uznania podpisu za vlastný.

problematikou voľby práva vo vzťahu k takýmto právnym úkonom. Ide však o problematiku mimoriadne zložitú a v praxi zatiaľ málo frekventovanú, preto sa ňou budeme zaoberať v budúcnosti v samostatnom príspevku.

5. Určitosť vymedzenia nehnuteľnosti, ktorá je predmetom právneho úkonu

Občiansky zákonník pre platnosť právneho úkonu vyžaduje v § 37 ods. 1 jeho určitosť. Zákonodarca vo vzťahu k právnym úkonom, ktorými sa nakladá s nehnuteľnosťami, ustanovil v katastrálnom zákone, akým spôsobom sa má špecifikovať nehnuteľnosť, ktorá je určitou zmluvou dotknutá – osobitné požiadavky na špecifikáciu bytu a nebytového priestoru v zmluve o prevode bytu a v zmluve o prevode nebytového priestoru sú uvedené v zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.⁴² V aplikačnej praxi sa však vyskytujú zmluvy, v ktorých nie je nehnuteľnosť špecifikovaná v súlade s požiadavkami zákonodarcu – právny úkon (zmluva) je v takomto prípade v rozpore so zákonom. Aj tu vyvstáva otázka, či je možné takéto nedostatky zmluvy dodatočne odstrániť, resp. kedy je možné dodatočne nedostatky v špecifikácii nehnuteľnosti ešte odstrániť a kedy už nie.

Podľa § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona zmluva, ktorou sa nakladá s nehnuteľnosťou, obsahuje označenie nehnuteľnosti podľa katastrálneho územia, pozemku podľa parcelného čísla evidovaného v súbore popisných informácií, pozemku evidovaného ako parcela registra "C" alebo parcela registra "E", druhu pozemku a výmery pozemku, súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je stavba postavená, čísla bytu alebo nebytového priestoru, čísla poschodia, čísla vchodu a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku, prípadne na príľahlom pozemku, súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je dom postavený; ak je nehnuteľnosť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, uvádza sa i podiel vyjadrený zlomkom k celku. Motív tejto právnej úpravy je v dôvodovej správe k § 42 katastrálneho zákona vysvetlený tak, že „(o)krem náležitostí ustanovených osobitnými zákonmi je, z hľadiska riadneho fungovania katastra potrebné, aby listiny, ktoré sú podkladom na zápis, obsahovali ďalšie náležitosti, ktoré zákon taxatívne ustanoví.“ Dôvodová správa k

⁴² Otázkou určitosť vymedzenia bytu, resp. nebytového priestoru v zmluve o prevode bytu alebo v zmluve o prevode nebytového priestoru sa v tomto príspevku nezaobráme. Rozbor tejto otázky by si totiž pravdepodobne vyžiadal rozsah jedného samostatného príspevku.

obdobnému ustanoveniu nového českého zákona o katastri nehnuteľností uvádza, že „(p)ožiadavka jednotného spôsobu označovania nehnuteľností v listinách zabezpečí, že nebude môcť pri zápise dôjsť k ich zámene za iné. Je totiž potrebné zabezpečiť, aby pre zápis do katastra boli nehnuteľnosti v listinách identifikované štandardnými údajmi používanými v katastri.“

Formulácia „zmluva obsahuje“ použitá v § 42 ods. 2 katastrálneho zákona je samozrejme nevhodná – zákonodarca totiž môže ustanoviť „iba“ to, aké údaje má určitá zmluva obsahovať, ale to, aké náležitosti bude konkrétna zmluva skutočne obsahovať, je vecou toho, kto zmluvu spisuje, resp. vecou zmluvných strán. V aplikačnej praxi sa daná formulácia vysvetľuje tak, že zmluva, ktorá je právnym titulom pre zápis práva do katastra nehnuteľností, musí obsahovať uvedené údaje v § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona. Návrh nového katastrálneho zákona už vhodne používa práve formuláciu, podľa ktorej zmluva, ktorá je právnym titulom pre zápis práva do katastra nehnuteľností, musí obsahovať určité údaje.

Zákonodarca vyžaduje pomerne podrobnú špecifikáciu nehnuteľnosti v zmluvách relevantných z hľadiska katastra (bez ohľadu na to, či ide o zmluvu, na základe ktorej sa zápis práva do katastra vykonáva vkladom alebo záznamom). Na to, aby sme mohli považovať vymedzenie nehnuteľnosti v zmluve za dostatočne určité, však nie je potrebné uviesť všetky údaje podľa § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona. Pozemok, ktorý je predmetom určitého právneho úkonu, možno jednoznačne určiť uvedením registra, v ktorom je parcela evidovaná, parcelného čísla a katastrálneho územia. Stavbu možno jednoznačne určiť uvedením súpisného čísla a identifikáciou pozemku, na ktorom je stavba postavená, podľa prechádzajúcej vety.

Vzhľadom k týmto skutočnostiam absencia údaju napríklad o výmere pozemku, či o druhu pozemku v zmluve nespôsobuje neplatnosť právneho úkonu, pretože tento právny úkon je dostatočne určitý a ani z účelu príslušného ustanovenia katastrálneho zákona nemožno odvodiť, že by mala byť zmluva absolútne neplatná vzhľadom na jej rozpor so zákonom⁴³ - takýto nedostatok zmluvy je možné odstrániť dodatkom k zmluve, ako aj tzv. opravnou doložkou.⁴⁴ Aplikačná prax však neraz pripúšťa doplniť do zmluvy aj údaj o tom, či ide o pozemok evidovaný ako parcela registra „C“ alebo ako parcela registra „E“, resp. správny orgán v konaní o návrhu na vklad obvykle požaduje, aby sa chýbajúci údaj o tom, či ide

⁴³ Tento záver platí aj vo vzťahu k návrhu zákona o katastri nehnuteľností.

⁴⁴ Návrh zákona o katastri nehnuteľností už s tzv. opravnou doložkou nepočíta.

o pozemok evidovaný ako parcela registra „C“ alebo ako parcela registra „E“, doplnil. Absencia spomínaného údaju by totiž mohla poukazovať na neplatnosť z dôvodu nesplnenia zákonnej podmienky podľa § 39 Občianskeho zákonníka (bez ohľadu či má alebo nemá vplyv na určitosť právneho úkonu) a v konečnom dôsledku zákon (a to katastrálny zákon) jednoznačne ustanovuje, že tento údaj má zmluva, na základe ktorej sa navrhuje zápis práva do katastra, obsahovať. Práve z tohto dôvodu správne orgány často požadujú doplnenie takéhoto údaju alebo obdobných údajov a tento postup správnych orgánov je potvrdzovaný v rámci správneho súdnictva. Predpokladáme však, že v občianskom súdnom konaní o určenie neplatnosti právneho úkonu by súdom nedospel k záveru o neplatnosti zmluvy len z dôvodu absencie údaju o tom, či ide o pozemok evidovaný ako parcela registra „C“ alebo parcela registra „E“.

Pokiaľ ide o rozhodovaciu prax Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ten vyslovil právny názor, že „(a)k ide o právny úkon, pre ktorý je stanovená pod sankciou neplatnosti písomná forma, musí táto určitosť obsahu prejavu vôle vyplývať zo samotného textu listiny, na ktorom je prejav vôle ... zaznamenaný.“⁴⁵ Najvyšší súd Slovenskej republiky ďalej konštatoval, že ak je „písomná zmluva o prevode ... nehnuteľností objektívne neurčitá ...“, je podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka neplatná, hoci jej účastníkom bolo zrejme, ktoré nehnuteľnosti sú predmetom prevodu.“⁴⁶

V tejto súvislosti pripomíname odporúčanie Petra Baudyša, že „ten, kto spisuje listinu pre zápis do katastra, sa od zákonom požadovaného označenia neodchyľoval pokiaľ možno vôbec.“⁴⁷

6. K podmienkam nakladania s nehnuteľnosťou podľa osobitných právnych predpisov

V rámci ďalšieho výkladu sa budeme zaoberať právnou úpravou hmotnoprávných podmienok nakladania s nehnuteľnosťami, resp. s podielmi na nehnuteľnostiach podľa niektorých osobitných právnych predpisov.⁴⁸ Nie je pochopiteľne možné postihnúť všetky ustanovenie osobitných právnych predpisov, ktoré sú nejakým spôsobom relevantné z

⁴⁵ Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 20.11.2013, sp. zn. 4Cdo 119/2011.

⁴⁶ Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 20.11.2013, sp. zn. 4Cdo 119/2011.

⁴⁷ BAUDYŠ, P.: Katastrální zákon. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 34.

⁴⁸ Predmetom nášho záujmu nebude právna úprava nakladania s nehnuteľnosťami napr. podľa zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, či zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov.

hľadiska posudzovania platnosti právnych úkonov. Nižšie uvádzaný výklad slúži na ilustrovanie stavu právnej úpravy neplatnosti právnych úkonov, ktorými sa nakladá s nehnuteľnosťami de lege lata.

6.1 Zákaz drobenia poľnohospodárskych a lesných pozemkov⁴⁹

Podľa § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 180/1995 Z. z.“), ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu vzniknúť rozdelením jestvujúcich poľnohospodárskych pozemkov, lesných pozemkov a viníc mimo zastavaného územia obce⁵⁰ pozemok menší ako 2 000 m², ak ide o poľnohospodársky pozemok, alebo pozemok menší ako 5 000 m², ak ide o lesný pozemok – výnimky z tohto zákonného zákazu sú uvedené v § 24 ods. 3 zákona č. 180/1995 Z. z. Zákonomdarca ďalej v § 24 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z. z. ustanovil, že ak na základe právneho úkonu vznikol spoluvlastnícky podiel, ktorý je v rozpore s týmito podmienkami, štát je oprávnený podať návrh na určenie jeho neplatnosti. Účelom právnej úpravy zákazu drobenia poľnohospodárskych a lesných pozemkov mimo zastavaného územia obce je podľa dôvodovej správy k § 21 zákona č. 180/1995 Z. z. „zabezpečiť funkčnosť poľnohospodárskej a lesnej výroby.“

Z legislatívno-technického hľadiska sú vyššie uvedené ustanovenia § 23 ods. 1 a § 24 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z. z. nevydarené, keďže si zjavne odporujú. Najprv totiž zákonodarca ustanovil, že na základe právneho úkonu nemôže vzniknúť určitý pozemok s výmerou menšou ako stanovuje zákon, v ďalšom ustanovení však pripúšťa možnosť vzniku spoluvlastníckeho podielu v rozpore s týmto zákazom. Hypotéza uvedená v § 24 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z. z. je nesprávna – ak má byť dôsledkom porušenia zákazu ustanoveného v § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. absolútna neplatnosť príslušného právneho úkonu, a z účelu zákona jednoznačne vyplýva, že dôsledkom porušenia daného zákazu musí byť absolútna neplatnosť právneho úkonu, nemôže na základe tohto právneho úkonu vkladom vzniknúť spoluvlastnícky podiel, ktorý je v rozpore s podmienkami uvedenými v § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. Vklad na základe absolútne neplatného právneho úkonu nemá totiž za následok vznik, zmenu ani zánik práva. Znenie § 24 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z. z. by mohlo vzbudzovať dojem, že porušenie zákazu podľa § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. má

⁴⁹ Podrobnejšie k tejto problematike pozri FEČÍK, M.: Opatrenia proti drobeniu pozemkov. Justičná revue, 2009, č. 3.

⁵⁰ Ide o vymedzenie zastavaného územia obce v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

za následok relatívnu neplatnosť právneho úkonu – relatívne neplatný právny úkon sa totiž považuje za platný, pokiaľ sa oprávnená osoba nedovolá jeho neplatnosti a teda relatívne neplatný právny úkon môže mať za následok vznik, zmenu alebo zánik práva. V danom prípade je však potrebné pred gramatickým výkladom uprednostniť výklad teleologický, t. j. výklad, podľa ktorého porušenie zákazu ustanoveného v § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. má za následok absolútnu neplatnosť právneho úkonu.

6.2 Nakladanie s podielom na spoločnej nehnuteľnosti a nakladanie so spoločnou nehnuteľnosťou

Motív zákonného obmedzenia nakladania so spoločnou nehnuteľnosťou upraveného v zákone č. 97/2013 Z. z. je (na slovenské pomery netradične) pomerne dôkladne vysvetlený v dôvodovej správe.⁵¹ Pokiaľ ide o vyjadrenie zákazov (obmedzení), zákonodarca, žiaľ, použil rôzne formulácie, napr. formuláciu „nemožno zrušiť“,⁵² „prevod ... je zakázaný“,⁵³ „spoločná nehnuteľnosť je nedeliteľná“.⁵⁴ Zákonodarca by mal podľa možnosti používať jednotnú terminológiu. Ak totiž zákonodarca používa nejednotnú terminológiu, prirodzene vyvstáva otázka „prečo?“. Zákonodarca nepochybne mohol formulovať normu zakazujúcu zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva spoločnej nehnuteľnosti podľa všeobecných ustanovení o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva tak, že „zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva spoločnej nehnuteľnosti podľa všeobecných ustanovení o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva je zakázané.“⁵⁵ Práve aj nejednotná terminológia spôsobuje viaceré nejasnosti týkajúce sa platnosti nakladania s pozemkami tvoriacimi spoločnú nehnuteľnosť.

Obmedzenie vlastníka nakladať obsahuje § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z., podľa ktorého, ak vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel, musí ho ponúknuť na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru; ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov, môže ho predať tretej osobe. Ešte pred uvedenou právnou normou sa v § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. ustanovuje, že na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi spoločenstva sa

⁵¹ Pozri dôvodovú správu k § 8 zákona č. 97/2013 Z. z.

⁵² § 8 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z.

⁵³ § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z.

⁵⁴ § 8 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z.

⁵⁵ Porovnaj § 8 ods. 1 posledná veta zákona č. 97/2013 Z. z.

nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve.⁵⁶ Predmetné právne normy sa vzťahujú logicky len na prípady, kedy pozemkové spoločenstvo existuje, čiže obnovilo svoju činnosť.

Z dikcie právnych noriem obsiahnutých v § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. vyplýva, že porušenie predkupného práva pri prevode spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti má za následok absolútne neplatnosť právneho úkonu - prikláňame sa k výkladu, že relatívnu neplatnosť môže spôsobovať len porušenie predkupného práva výslovne uvedeného v OZ a nie aj porušenie predkupného práva ustanoveného osobitnými predpismi.

Správny orgán rozhodujúci o návrhu na vklad na základe zmluvy o prevode podielu spoločnej nehnuteľnosti je teda povinný skúmať, či bol rešpektovaný § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. V aplikačnej praxi môže byť problematické preukázanie, že spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti bol skutočne ponúknutý ostatným spoluvlastníkom. Na účely konania o návrhu na vklad totiž nestačí preukázať, že zámer previesť podiel na spoločnej nehnuteľnosti bol oznámený výboru, ale bude potrebné preukázať potvrdením, že výbor upovedomil ostatných vlastníkov podielov na spoločnej nehnuteľnosti o tejto skutočnosti.

Zákonodarcovi je potrebné vytknúť, že v druhej vete § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. hovorí najprv o prevode spoluvlastníckeho podielu, následne v časti za bodkočiarkou ustanovuje, že ak ostatní spoluvlastníci neprejavia záujem o podiel na spoločnej nehnuteľnosti, možno ho predať tretej osobe. Nie je teda zrejmé, či sa § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. vzťahuje iba na tie prípady, kedy vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti chce predať tento podiel, alebo aj na prípady, kedy chce tento podiel darovať.

6.3 Nakladanie s nehnuteľnosťou zatiaľčenou daňovým záložným právom

Podľa § 81 ods. 7 zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov právne úkony týkajúce sa predmetu záložného práva po vydaní rozhodnutia o zriadení záložného práva môže daňový dlžník vykonať len po predchádzajúcom súhlase správcu dane. Ide o ustanovenie daňového poriadku, ktoré bolo

⁵⁶ § 140 Občianskeho zákonníka. Ak by teda išlo o prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti na blízku osobu, platí všeobecná právna úprava v Občianskom zákonníku.

viac-menej prevzaté z predchádzajúcej právnej úpravy.⁵⁷ V súvislosti s týmto ustanovením daňového poriadku vyvstáva otázka, či vykonanie právneho úkonu týkajúceho sa predmetu záložného práva po vydaní rozhodnutia o zriadení záložného práva bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane má za následok neplatnosť tohto právneho úkonu, a či je možné dať takýto súhlas aj dodatočne, t. j. po uzatvorení zmluvy.⁵⁸ V aplikačnej praxi by mohla nastať aj situácia vyžadujúca odpovedať na otázku ohľadne dôsledku doručenia rozhodnutia o zriadení daňového záložného práva správnemu orgánu v období po podaní návrhu na vklad a pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad.⁵⁹ Nie je prekvapením, že dôvodová správa k § 81 ods. 7 na tieto otázky nedáva odpoveď.

Vzhľadom k tomu, že záložné právo prechádza na nadobúdateľa nehnuteľnosti, s výnimkou určitých prípadov, nezdá sa byť logickým, aby bol neplatný právny úkon, ktorým sa bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane prevádzala nehnuteľnosť zaťažená daňovým záložným právom. Na druhej strane si však uvedomujeme, že zákonodarca stanovil pomerne jednoznačné obmedzenie vo vzťahu k možnosti nakladania s nehnuteľnosťou, ktorej sa týka rozhodnutie o zriadení daňového záložného práva. Otázkou v tejto súvislosti je, čo má zákonodarca na mysli pod slovami „môže vykonať právny úkon len po predchádzajúcom súhlase správcu dane“ – má porušenie tohto obmedzenia v prípade nakladania s nehnuteľnosťou vplyv na platnosť zmluvy alebo je z hľadiska platnosti zmluvy, ktorou sa nakladá s nehnuteľnosťou, bez právneho významu, avšak správny orgán nemôže vydať rozhodnutie o povolení vkladu, pokiaľ toto rozhodnutie nie je zmenené alebo zrušené alebo pokiaľ daňové záložné právo nezanikne? Od odpovede na túto otázku závisí postup okresného úradu v prípadnom konaní o návrhu na vklad – ak porušenie vyššie uvedeného obmedzenia spôsobuje neplatnosť právneho úkonu, je okresný úrad povinný návrh na vklad zamietnuť; ak porušenie vyššie uvedeného obmedzenia nespôsobuje neplatnosť právneho úkonu, a okresný dôvod nezistí iný dôvod na zamietnutie návrhu na vklad, je povinný prerušiť konanie

⁵⁷ Dôvodová správa k novele zákona č. 511/1992 Z. z., ktorou bolo do tohto právneho predpisu doplnené ustanovenie, podľa ktorého „(p)rávne úkony, týkajúce sa predmetu záložného práva po vydaní rozhodnutia o určení záložného práva môže daňový dlžník vykonať len po predchádzajúcom súhlase správcu dane“, neobsahuje žiadne bližšie vysvetlenie dôvodov prijatia takejto právnej úpravy – pozri dôvodovú správu k čl. I bodu 54 vládneho návrhu zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v systave územných finančných orgánov v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia niektoré ďalšie zákony (návrh zákona č. 219/1999 Z. z.).

⁵⁸ Tu je potrebné uvažovať o dvoch možných prípadoch: 1. dodatočný súhlas bude daný v čase po uzatvorení zmluvy, ale pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad, 2. dodatočný súhlas bude daný v čase po uzatvorení zmluvy a po vydaní rozhodnutia o návrhu na vklad.

⁵⁹ V tomto smere je otázka, či sa má za okamih nakladania s nehnuteľnosťou považovať moment uzatvorenia zmluvy alebo moment rozhodnutia príslušného správneho orgánu o povolení vkladu.

o návrhu na vklad. Súdna prax sa v obdobnom prípade a to v prípade vykonateľného predbežného opatrenia,⁶⁰ ktorým sa zakazuje nakladanie s nehnuteľnosťou, priklonila k názoru, že porušenie obmedzenia oprávnenia nakladať s nehnuteľnosťou nemá za následok neplatnosť zmluvy, ale je prekážkou pre vydanie rozhodnutia o povolení vkladu. Podľa nášho názoru je potrebné tento záver súdnej praxe aplikovať aj vo vzťahu k rozhodnutiu o zriadení daňového záložného práva. Zastávame teda názor, že aj v čase, kedy je nehnuteľnosť zaťažená daňovým záložným právom, je možné uzatvoriť platnú zmluvu, ktorá je právnym titulom vzniku, zmeny alebo zániku vecných práv k danej nehnuteľnosti,⁶¹ avšak okresný úrad môže vydať rozhodnutie o povolení vkladu na základe takejto zmluvy až po zániku daňového záložného práva, ak v nadväznosti na výkon daňového záložného práva nedošlo k zmene v osobe vlastníka nehnuteľnosti.

V nadväznosti na § 81 ods. 7 daňového poriadku by sme chceli uviesť ešte jednu poznámku. Táto právna úprava je zjavne negatívnym dôsledkom absencie inštitútu zákazu zaťaženia nehnuteľnosti v našom právnom poriadku.⁶² S uvedeným právnym inštitútom (a eventuálne aj s inštitútom zákazu scudzenia nehnuteľnosti) by mal počítat' nový Občiansky zákonník.

6.4 K výkupu pozemkov v chránených územiach

Podľa § 61c ods. 1 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky alebo ním poverená organizácia ochrany prírody, Slovenský pozemkový fond alebo správca lesných pozemkov vo vlastníctve štátu môže vykúpiť pozemky v chránených územiach, a to najviac za cenu podľa osobitného predpisu.⁶³ V citovanom ustanovení zákonodarca stanovil maximálnu cenu za výkup pozemkov v chránených územiach zo strany určitých subjektov. Eventuálne dojednanie vyššej ceny, ako je zákonom stanovená maximálna cena, by malo mať za následok neplatnosť zmluvy vzhľadom na rozpor právneho úkonu so zákonom. Správny

⁶⁰ Podrobnejšie sa touto otázkou zaoberáme nižšie, kde aj uvádzame konkrétne súdne rozhodnutia.

⁶¹ V tejto súvislosti poukazujeme na záver slovenskej súdnej praxe, podľa ktorej ani porušenie zákazu nakladania s nehnuteľnosťou nariadeného predbežným opatrením súdu nemá za následok neplatnosť právneho úkonu – pozri napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 31.7.2007, sp. zn. 3 SŽ-o-KS 17/2005 a zo dňa 27.5.2008, sp. zn. 1Sžo 101/2007. Ide totiž podľa nášho názoru o analogickú situáciu, kedy je taktiež zakázané nakladanie s nehnuteľnosťou.

⁶² Podľa judikatúry obmedzenie oprávnenia vlastníka nakladať s predmetom svojho vlastníctva nemôže byť predmetom vecného bremena – pozri napr. R 66/1999. K inštitútu zákazu scudzenia nehnuteľnosti pozri napr. KUBEŠ, V.: Smluvní a závětní zákazy zcizení a zavazení (se zřetelem k osnově všeobecného zákoníka občanského). Právník, 74, 1935, s. 167 a nasl.

⁶³ Týmto osobitným právnym predpisom je vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

orgán rozhodujúci o návrhu na vklad by samozrejme mal skúmať, či cena za prevod pozemku nie je vyššia, ako cena podľa osobitného predpisu.

6.5 K prevodu kultúrnej pamiatky

Podľa § 23 ods. 1 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 49/2002 Z. z.“), ak vlastníka zamýšľa predať kultúrnu pamiatku alebo jej časť,⁶⁴ je povinný písomne ju ponúknuť na kúpu štátu zastúpenému ministerstvom. Aj keď v prípade porušenia predkupného práva spoluvlastníka ide o prípad relatívnej neplatnosti,⁶⁵ domnievame sa, že porušenie predkupného práva podľa § 23 ods. 1 zákona č. 49/2002 Z. z. má, ako sme to uviedli aj v bode 6.2, za následok absolútnu neplatnosť právneho úkonu.⁶⁶ Vzhľadom na túto skutočnosť je správny orgán rozhodujúci o návrhu na vklad povinný skúmať, či nehnuteľnosť, ktorá je kultúrnou pamiatkou, alebo jej časťou bola písomne ponúknutá štátu.

7. Konanie o návrhu na vklad a posudzovanie platnosti právneho úkonu

Podľa § 31 ods.1 katastrálneho zákona okresný úrad preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Podľa ďalšieho ustanovenia katastrálneho zákona, ak sú podmienky na vklad splnené, okresný úrad vklad povolí; inak návrh zamietne.⁶⁷ Podmienkami na povolenie vkladu treba rozumieť jednak podmienky procesné, jednak podmienky hmotnoprávne.⁶⁸

⁶⁴ Podľa dôvodovej správy k príslušnej novele zákona č. 49/2002 Z. z. takouto časťou je napríklad byt v budove, ktorá je kultúrnou pamiatkou – pozri dôvodovú správu k bodu 18 zákona č. 104/2014 Z. z.

⁶⁵ Pozri § 40a Občianskeho zákonníka.

⁶⁶ Nesúhlasíme s právnym názorom, ktorý Najvyšší súd Slovenskej republiky vyslovil v uznesení z 22.9.2010, sp. zn. 4 Cdo 56/2009. V zmiernenom rozhodnutí Najvyšší súd Slovenskej republiky vyslovil právny názor, podľa ktorého, „ak povinná osoba z predkupného práva ... neponúkne vec oprávnenej osobe ... ku kúpe, hoci to bolo jej zákonnou alebo zmluvnou povinnosťou, a vec predá tretej osobe, nemá to za následok neplatnosť kúpnej zmluvy uzavretej medzi povinnou osobou ... a treťou osobou ... len preto, že nebolo rešpektované predkupné právo (výnimku by za platného právneho stavu mohli tvoriť len prípady podľa § 140 OZ v spojení s § 40a OZ, za predpokladu, že by sa oprávnená osoba dovolala relatívnej neplatnosti).“ K vyššie uvedenému rozhodnutiu bolo pripojené odlišné stanovisko jedného z členov senátu, ktorý v príslušnej právnej veci rozhodoval.

⁶⁷ § 31 ods. 3 katastrálneho zákona.

⁶⁸ V aplikačnej praxi môže byť (a aj je) neraz mimoriadne náročne určiť deliacu čiaru medzi procesnými podmienkami na povolenie vkladu a hmotnoprávnymi podmienkami na povolenie vkladu. Vyriešenie tejto

Okresný úrad je teda v rámci konania o návrhu na vklad povinný skúmať jednak naplnenie procesných, jednak hmotnoprávnych podmienok na povolenie vkladu. Hmotnoprávnymi podmienkami na povolenie vkladu sú platnosť a účinnosť zmluvy, ktorou sa nakladalo s nehnuteľnosťou – vo všeobecnej rovine platí, že platnosť zmluvy sa posudzuje k okamihu jej uzatvorenia a účinnosť zmluvy sa posudzuje k okamihu rozhodovania o návrhu na vklad. V niektorých prípadoch však nie je možné povoliť vklad ani napriek tomu, že zmluva, ktorou sa nakladalo s nehnuteľnosťou je platná a účinná.⁶⁹

Na ilustráciu situácie, kedy napriek platnosti a účinnosti zmluvy nemožno povoliť vklad, poukazujeme na prípad platného uzatvorenia zmluvy, ktorou sa nakladalo s nehnuteľnosťou, pričom až následne (t. j. po uzatvorení zmluvy) je vydané predbežné opatrenie súdu, ktorým bol nariadený zákaz nakladať s nehnuteľnosťou. Ak by správny orgán takúto zmluvu preskúmaval len z pohľadu jej platnosti a účinnosti, tak by takýto vklad musel povoliť – za predpokladu, že zmluva by bola v čase rozhodovania o návrhu na vklad účinná. Katastrálny zákon však v nadväznosti na slovenskú súdnu prax ustanovil,⁷⁰ že v takomto prípade je potrebné konanie o návrhu na vklad prerušiť a to až do skončenia účinnosti predbežného opatrenia.⁷¹ Mohli by sme si položiť otázku, či sa táto právna úprava o prerušení konania v dôsledku nariadeného predbežného opatrenia vzťahuje len na tie zmluvy, ktoré boli uzatvorené do okamihu nariadenia predbežného opatrenia, alebo aj na zmluvy, ktoré boli uzatvorené po nariadení predbežného opatrenia v čase účinnosti uznesenia súdu, ktorým bolo nariadené predbežné opatrenie. My sa skôr prikláňame k názoru, že z hľadiska katastrálneho konania je bez právneho významu, či zmluva bola uzatvorená pred nariadením predbežného opatrenia alebo až po nariadení predbežného opatrenia. Správny orgán totiž nemôže do skončenia účinnosti predbežného opatrenia povoliť vklad a tak uzatvorením zmluvy v čase účinnosti predbežného opatrenia nemôže dôjsť k poškodeniu oprávnenia osoby, v prospech ktorej bolo predbežné opatrenie nariadené. Zároveň toto stanovisko zohľadňuje požiadavku zdôrazňovanú Ústavným súdom Slovenskej republiky, podľa ktorej je potrebné

otázky je pritom dôležité, pretože procesné vady sa spravidla dajú odstrániť, kým v prípade hmotnoprávnych väd je situácia podstatne komplikovanejšia.

⁶⁹ Prekážkami vydania rozhodnutia o povolení vkladu môžu byť nariadené predbežné opatrenie zakazujúce nakladanie s nehnuteľnosťou, prebiehajúce konkurzné konanie alebo exekučné konanie.

⁷⁰ § 31a písm. e) katastrálneho zákona. Pokiaľ ide o súdnu prax, poukazujeme na rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 31.7.2007, sp. zn. 3 SŽ-o-KS 17/2005 a z 27.5.2008, sp. zn. 1Sžo 101/2007.

⁷¹ V aplikačnej praxi môže samozrejme nastať situácia, že po odpadnutí dôvodu prerušenia konania o návrhu na vklad bude návrh na vklad zamietnutý. Takáto situácia by mohla nastať, ak by bolo predbežné opatrenie nariadené v súvislosti s konaním o určení vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a súd by určil, že vlastníkom je niekto iný ako osoba, ktorá podľa zmluvy nakladá s nehnuteľnosťou.

uprednostňovať taký výklad právnych noriem, ktorý favorizuje platnosť zmluvy. Na druhej strane bol v odbornej literatúre vo vzťahu k predbežnému opatreniu podľa daňového poriadku prezentovaný aj opačný právny názor,⁷² t. j. právny názor, podľa ktorého má mať porušenie obmedzenia vyplývajúceho z takéhoto predbežného opatrenia za následok neplatnosť právneho úkonu. Domnievame sa, že porušenie obmedzenia vyplývajúceho z predbežného opatrenia nariadeného súdom, či vyplývajúceho z rozhodnutia správneho orgánu by malo mať rovnaké dôsledky. Nevidíme žiadny dôvod, kvôli ktorému by mala mať aplikačná prax odlišný prístup k dôsledkom porušenia predbežného opatrenia vyplývajúceho z rozhodnutia správneho orgánu ako je tomu v prípade porušenia predbežného opatrenia nariadeného súdom. Sme teda toho názoru, že ani porušenie obmedzenia v zmysle predbežného opatrenia vyplývajúceho z rozhodnutia správneho orgánu nemá mať za následok neplatnosť právneho úkonu, avšak správny orgán až do zániku tohto predbežného opatrenia nemôže vydať rozhodnutie o povolení vkladu z dôvodov uvádzaných vyššie. V každom prípade je potrebné, aby bol v právnych predpisoch a následne v aplikačnej praxi jednotný prístup k dôsledkom porušenia obmedzenia vyplývajúceho z dočasného opatrenia súdu, správneho orgánu alebo iného orgánu.

V súvislosti s problematikou predbežných opatrení, ktorými sa nariaďuje zákaz nakladania s nehnuteľnosťami, a v súvislosti s požiadavkou katastrálneho zákona na osvedčenie pravosti podpisu určitých subjektov na zmluve, poukazujeme na skutočnosť, že náš právny poriadok pozná inštitút uznania podpisu za vlastný.⁷³ Ak by správny orgán v konaní o návrhu na vklad mohol skúmať zmluvu len z pohľadu platnosti, tak by v prípade nehnuteľností bolo možné predbežné opatrenia súdov ľahko obchádzať prostredníctvom antidatovania zmluvy a následného uznania podpisu za vlastný pred notárom. Vyššie načrtnutá právna úprava vplyvu nariadenia predbežného opatrenia spočívajúceho v zákaze nakladania s nehnuteľnosťou na konanie o návrhu na vklad je zrejme motivovaná snahou zákonodarcu zabrániť obchádzaniu obmedzení vyplývajúcich zo súdom nariadených predbežných opatrení prostredníctvom už vyššie spomenutého antidatovania zmlúv. Ak porušenie zákazu vyplývajúceho z predbežného opatrenia nemá mať za následok neplatnosť právneho úkonu, čo je názor prezentovaný v rozhodovacej praxi Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, a keďže náš právny poriadok pripúšťa inštitút uznania podpisu za vlastný, potom

⁷² ŠTRKOLEC, M.: Predbežné opatrenia v správe daní. Justičná revue, 64, 2012, č. 10, s. 1170.

⁷³ § 58 ods. 1 zákona č. 323/1992 Z. z. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

musí byť bez právneho významu, či bol právny úkon urobený pred nariadením predbežného opatrenia alebo až po nariadení predbežného opatrenia. Prístup, podľa ktorého by mal byť neplatný právny úkon, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, ak bol tento právny úkon urobený po nariadení predbežného opatrenia, by bol nepraktický, pretože by ho bolo možné pomerne ľahko obchádzať.

8. Záver

Mali sme možnosť vidieť, že posudzovanie platnosti právneho úkonu patrí medzi najzložitejšie otázky, s ktorými sa správny orgán musí vysporiadať v rámci konania o návrhu na vklad. Je to dôsledok legislatívno-technickej úrovne právnych predpisov relevantných z hľadiska konania o návrhu na vklad. Legislatívno-technická úroveň právnych predpisov vo všeobecnosti je dôsledok dnešnej rýchlej doby, ktorá spravidla neumožňuje rozsiahlu odbornú prípravu novelizácie právnych predpisov.

Ťažkosti pri posudzovaní platnosti právnych úkonov vyplývajú taktiež z toho, že rozpor právneho úkonu so zákonom, resp. s právnym predpisom nižšej právnej sily nemá vždy za následok neplatnosť právneho úkonu. Odborná literatúra a čiastočne aj súdna prax zdôrazňujú, že pri posudzovaní dôsledkov porušenia kogentnej právnej normy⁷⁴ je potrebné vychádzať z účelu právnej normy, ako sme na to poukázali.

Aby sme vyššie naznačené ťažkosti minimalizovali, v rámci rekodifikácie občianskeho práva hmotného bude potrebné venovať náležitú pozornosť precíznemu legislatívno-technickému vyjadreniu neplatnosti právnych úkonov. Podľa § 96 vládneho návrhu Občianskeho zákonníka z roku 1998 neplatným mal byť právny úkon, ktorý je v rozpore so zákonom, s verejným záujmom alebo ktorý bol vykonaný s úmyslom obísť zákon ako aj právny úkon, ktorý sa prieči dobrým mravom. Z Legislatívneho zámeru Občianskeho zákonníka z roku 2009 vyplýva, že aj nový Občiansky zákonník bude sankcionovať rozpor právneho úkonu so zákonom neplatnosťou. Pravdepodobne však aj do budúcnosti bude potrebné k neplatnosti právneho úkonu pre rozpor so zákonom pristupovať veľmi opatrne a takéto ustanovenie sa bude zrejme vykladať reštriktívne. V minulosti sa v našej odbornej literatúre uvažovalo o právnej úprave, ktorou by sa dôsledky podľa povahy náležitosti chýbajúcej v právnom úkone zo štyroch (absolútna neplatnosť, relatívna neplatnosť, možnosť

⁷⁴ V aplikačnej praxi môže spôsobovať problémy ustálenie toho, či ide o kogentnú alebo dispozitívnu právnu normu.

odstúpenia od zmluvy) zredukovali na dva (relatívna neplatnosť a odporovateľnosť)⁷⁵ - do akej miery sa táto úvaha premietne do pripravovaného nového Občianskeho zákonníka, je dnes ťažko predvídať. Z komparatívneho hľadiska možno poukázať na ustanovenia nového českého a nového maďarského Občianskeho zákonníka. Podľa § 580 ods. 1 nového českého Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý sa prieči dobrým mravom, ako aj právny úkon, ktorý odporuje zákonu, pokiaľ to zmysel a účel zákona vyžaduje.⁷⁶ Dôvodová správa k danému ustanoveniu uvádza, že „(p)okiaľ ide o rozpor so zákonom, vyžaduje sa, aby záver o neplatnosti vyžadoval zmysel a účel zákona. Opúšťa sa teda široký koncept § 39 platného občianskeho zákonníka. Aj predstavitelia súčasnej doktríny poukazujú, že akýkoľvek rozpor so zákonom nezakladá neplatnosť. Tiež zo širokého komparatívneho porovnania európskych právnych úprav ... vyplýva, že poňatie § 39 platného občianskeho zákonníka nie je do budúcnosti udržateľné.“ Podľa § 6:95 nového maďarského Občianskeho zákonníka zmluva, ktorá sa prieči právnej norme, alebo ktorá bola uzatvorená obídenním právnej normy, je ničotná, ibaže právna norma s takouto zmluvou spája iný právny následok.⁷⁷ Pokiaľ ide o Zásady medzinárodných obchodných zmlúv z roku 1994, v čl. 3.1 sa konštatuje, že tieto zásady neobsahujú ustanovenia o neplatnosti, ktorá vyplýva z rozporu zmluvy so zákonom, a to z dôvodu zložitosti otázok verejného poriadku a z úplne odlišného spôsobu, ako ich upravuje vnútroštátne právo.⁷⁸ Ani Princípy európskeho zmluvného práva neupravujú neplatnosť zmluvy vyplývajúcu protiprávnosti (a z rozporu s dobrými mravmi a z nedostatku právnej spôsobilosti)⁷⁹ a to „(p)re veľkú rozmanitosť zmlúv medzi právnymi poriadkami členských štátov, ktoré sa z týchto dôvodov⁸⁰ považujú za nevyhnutné, a z dôvodu veľmi odlišných dôsledkov, ktoré vyplývajú z tejto kategorizácie“.⁸¹

V súvislosti s úvahami de lege ferenda poukazujeme na návrh Civilného sporového

⁷⁵ LAZAR, J.: Otázky kodifikácie súkromného práva. Fragen der Kodifikation des Privatrechts. Bratislava: IURA EDITION, spol. s r. o., 2006, s. 117.

⁷⁶ Český Občiansky zákonník uvádza viaceré ďalšie dôvody neplatnosti právnych úkonov.

⁷⁷ Aj maďarský Občiansky zákonník samozrejme ustanovuje aj ďalšie dôvody neplatnosti právnych úkonov. Na § 6:95 tohto právneho predpisu sme poukázali, keďže hlavne tento je relevantný z hľadiska témy tohto príspevku.

⁷⁸ Pozri UNIDROIT: Zásady medzinárodných obchodných smlúv. Praha: CODEX Bohemia, 1997. s. 71.

⁷⁹ Pozri článok 4:101 Princípov európskeho zmluvného práva.

⁸⁰ Ide o neplatnosť vyplývajúcu z protiprávnosti, resp. z rozporu so zákonom a z rozporu s dobrými mravmi.

⁸¹ ADAMOVIČ, Z. a kol.: Princípy európskeho zmluvného práva. Bratislava: IURA EDITION, spol. s r. o. 2009, s. 94.

poriadku, ktorý už nepočíta so žalobami o určenie neplatnosti právneho úkonu.⁸² V nadväznosti na túto zamýšľanú právnu úpravu bude pravdepodobne potrebné novelizovať viacero ďalších predpisov. Kladieme si otázku, ako sa bude napríklad uplatňovať relatívna neplatnosť právneho úkonu, ktorým sa nakladá s nehnuteľnosťou ak sa jej oprávnený subjekt dovoľá alebo bude chcieť dovolať skôr, ako by príslušný správny orgán na základe relatívne neplatného právneho úkonu vydal rozhodnutie o povolení vkladu.

V našej legislatíve by sa mala ustáliť jednoznačná a jednotná formulácia na vyjadrenie toho, kedy je právny úkon zakázaný a teda neplatný. Naša legislatíva tejto požiadavke zatiaľ nevyhovuje. Zároveň bude potrebné prehodnotiť prístup k tvorbe dôvodovej správy k návrhom zákonom. Dôvodová správa k návrhu zákona nemôže byť ponímaná ako nutné zlo, ale má jednoznačne a jasne pomenovať účel zákona a motívy zákonodarcu.

Napokon autori považujú za potrebné na záver poznamenať, že v tomto príspevku prezentujú vlastný právny názor, ktorý nemožno považovať za stanovisko inštitúcií, v ktorých pôsobia.

Použitá literatúra:

- ADAMOVIČ, Z. a kol.: Princípy európskeho zmluvného práva. Bratislava: IURA EDITION, spol. s r. o. 2009
- A magyar általános polgári törvénykönyv tervezete. Első szöveg. Budapest, 1900
- BAUDYŠ, P.: Katastrální zákon. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014
- DAVID, L.: Neplatnost právního úkonu. In: DAVID, L.: Na hranicích práva. Soudcovské eseje. Praha: Leges, s. r. o., 2012
- FEČÍK, M.: Opatrenia proti drobeniu pozemkov. Justičná revue, 2009, č. 3
- GENKIN, D. M.: Sovětské občanské právo. I. díl. Praha: Orbis, 1953
- GOESCHEN, J. F. L.: Vorlesungen über das gemeine Civilrecht: Einleitung und allgemeiner Theil. I. Band. Göttingen, 1838
- HALLER, K.: Az általános polgári törvénykönyv (szövege) jelenleg még érvényes alakjában. Budapest, 1905
- Indokolás a magyar általános polgári törvénykönyv tervezetéhez. Budapest, 1901
- JANČO, M.: Aktuálne otázky koncepcie absolútnej neplatnosti právnych úkonov

⁸² Pozri dôvodovú správu k § 129 návrhu Civilného sporového poriadku. Text dôvodovej správy k tomuto ustanoveniu bol v rozpore s § 218 ods. 2 návrhu Civilného sporového poriadku, . V rámci rozporového konania bol (pokiaľ je nám známe) tento rozpor odstránený.

- podľa § 39 Občianskeho zákonníka. 1. časť. Bulletin slovenskej advokácie, č. 10/2008
- KATONA, M.: A mai érvényű magyar magánjog vezérfonala. Budapest/Pozsony: Stampfel Károly, 1899
 - KUBEŠ, V.: Smluvní a závětní zákazy zcizení a zavazení (se zřetelem k osnově všeobecného zákoníka občanského). Právník, 74, 1935
 - LAZAR, J.: Otázky kodifikácie súkromného práva. Fragen der Kodifikation des Privatrechts. Bratislava: IURA EDITION, spol. s r. o., 2006
 - LUBY, Š.: Výber z diela a myšlienok. Bratislava: IURA EDITION, 1998
 - MUGDAN, B.: Die gesammten Materialien zum bürgerlichen Gesetzbuch für das deutsche Reich. I. Band. Einführungsgesetz und Allgemeiner Theil. Berlin, 1899.
 - Občanský zákoník. Praha: Orbis, 1951
 - ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol.: Komentář k československému obecnému koníku občanskému a právo platné na Slovensku a Podkarpatskej Rusi. Díl čtvrtý. Praha: V. Linhart, 1936
 - STUBENRAUCH, M.: Commentar zum österreichischen Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuche. Band 2. Wien, 1894
 - SVOBODA, J. a kol.: Občiansky zákonník. Komentár a súvisiace predpisy. Bratislava, EUROUNION, spol. s r. o., 2004
 - TILSCH, E.: Občanské právo. Část všeobecná. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012
 - TOTH-VAŇO, P.: Absolútna neplatnosť, následky relatívnej neplatnosti a dobromyseľnosť nadobúdateľa. Justičná revue, 66, 2014, č. 2
 - UNIDROIT: Zásady mezinárodných obchodných smluv. Praha: CODEX Bohemia, 1997
 - V. Könyv: Kötelmi jog. Második rész. A szerződés általános szabályai. Polgári jogi kodifikáció, 2007
 - WINDSCHEID, B.: Zur Lehre des Code Napoleon von der Ungültigkeit der Rechtsgeschäfte. Düsseldorf, 1847
 - ZEILLER, F.: Kommentar über das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch. Dritter Band; Wien und Triest, 1812