

Absencia podstatných náležitostí zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru

Autor sa v článku zaoberá problematikou absencie podstatných náležitostí zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru podľa platnej právnej úpravy vlastníctva bytov a nebytových priestorov. Túto tému autor hodnotí aj s ohľadom na aktuálnu judikatúru Najvyššieho súdu SR, pričom poukazuje na konkrétne problémy, súvisiace s absolútnou neplatnosťou tejto zmluvy pre absenciu niektorej z jej osobitných náležitostí, vyskytujúcich sa v katastrálnej praxi. Záver príspevku tvoria autorove úvahy de lege ferenda v zmysle ďalšieho smerovania zákonodarcu pri riešení uvedenej problematiky.

Úvod

Zmluva o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru predstavuje typický právny úkon, majúci za následok nadobudnutie vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru v bytovom dome, ako aj nadobudnutie akcesorických vlastníckych práv k spoločným častiam, spoločným zariadeniam, príslušenstvu domu a zastavanému i priľahlému pozemku. Ide o právny úkon, s ktorým sa v každodennej praxi stretáva zrejme každý notár či advokát, a to nielen v súvislosti s požiadavkou na vypracovanie zmluvy o prevode nehnuteľností vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovanej advokátom podľa ust. § 31 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. katastrálneho zákona v platnom znení (ďalej len „**KatZ**“).

V praxi sa však často možno stretnúť s nejednotným postupom okresných úradov, katastrálnych odborov, ktoré v rámci konania o povolení vkladu vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru z týchto zmlúv vyvodzujú rôzne právne následky súvisiace s absentujúcimi náležitosťami zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru, aplikujúc pri tom ust. § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „**BytZ**“). Práve toto ustanovenie obsahuje právne normy, ktorých nesprávna interpretácia vedie v spojení s príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „**OZ**“) okresné úrady často k záveru o absolútnej neplatnosti celej zmluvy o prevode vlastníctva, ktorú nemožno dodatočne konvalidovať. Do akej miery je takýto postup správny a aké môže mať tento záver práv-

ne následky, uvádzame v tomto príspevku.

Tejto téme sme sa venovali už pred pár rokmi vo viacerých článkoch publikovaných na stránkach *Justičnej revue*¹, avšak týmto príspevkom s odstupom času reagujeme najmä na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR (ďalej aj „**NS SR**“), ktoré bolo k tejto problematike nedávno publikované v Zbierke rozhodnutí a stanovísk NS SR pod č. R 38/2018.

I. Všeobecne k zmluve o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru

Z hľadiska historického vývoja a výkladu ustanovenia § 5 BytZ možno jeho aplikáciu v praxi rozdeliť na dve časové obdobia. V prvej etape, od nadobudnutia účinnosti BytZ (t. j. od 01. 09. 1993) približne do prvej polovice prvej dekády 21. storočia mala zmluva o prevode vlastníctva umožniť privatizáciu štátneho a komunálneho bytového fondu.

V prvom rade, v prípade rozpredaja štátneho bytového fondu, komunálneho bytového fondu ako aj v prípade prevodov z vlastníctva zákonom určených osôb (ust. § 17 ods. 3 BytZ) bola zmluvná voľnosť, spočívajúca vo výbere zmluvného partnera, obmedzená zákonom, nakoľko nadobúdateľmi bytov sa mohli stať výlučne ich doterajší nájomcovia. Zmluvu o prevode vlastníctva bytu preto spravidla uzatváral pôvodný vlastník celého domu spolu s nadobúdateľom, ktorým bol nájomca bytu alebo nebytového priestoru, ak bol fyzickou osobou.

V druhom rade sa dispozíčná voľnosť vlastníka modifikovala zákonom v tom zmysle, že smerodajnými na

¹ Porovnaj:

VALACHOVIČ, M. 2011. Niektoré problematické aspekty poslednej novely zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. In *Justičná revue*, 2011, č. 4, s. 563 – 583.

VALACHOVIČ, M. 2012. K náležitosťam zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru. In *Justičná revue*, 2012, č. 4, s. 495 – 507.

VALACHOVIČ, M. 2013. Ešte raz k podstatným náležitosťam zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru. In *Justičná revue*, 2013, č. 5, s. 731 – 745.

ZIMMERMANN, J. – ZIMMERMANNOVÁ, J. 2012. K podstatným náležitosťam a k prílohe zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru. In *Justičná revue*, 2012, č. 11, s. 1354 – 1359.

zákonnej konštrukcie, ktorú väčšina autorov⁶ nazýva fikciou. I. Fekete označuje byty za nehnuteľnosti sui generis.⁷ S týmto názorom sa však nestotožňujeme. Fikcia je totiž teoretická konštrukcia používaná v práve, ktorá za určitých okolností finguje právnu skutočnosť, ktorá v skutočnosti nenastala.⁸ Tým sa líši od právnej domnienky, ktorá môže, ale nemusí zodpovedať skutočnosti.

Ustanovenie § 3 ods. 2 BytZ má však svojim obsahom najbližšie k analógii legis. Tá sa uplatní vtedy, keď zákon určitú problematiku neupravuje, ale odkazuje na podobné (analogické) použitie inej normy či noriem, ktoré sa majú aplikovať na danú skutkovú podstatu. V danom prípade však zákonodarca zámerne odkazuje na aplikáciu bližšie nekonkretizovaného okruhu právnych noriem, ktoré upravujú právne vzťahy k nehnuteľnostiam, s ktorými majú byty a nebytové priestory veľa spoločných znakov. Preto sa považuje za účelné používať pri úprave práv a povinností, ktoré v rámci BytZ vznikajú, v prvom rade ustanovenia OZ alebo občianskoprávných predpisov, ktoré upravujú práva a povinnosti týkajúce sa nehnuteľností, pokiaľ zákon neustanovuje inak.

A *contrario* z ust. § 118 ods. 2 OZ teda možno vyvodiť, že pokiaľ byt alebo nebytový priestor nespĺňajú základnú podmienku, t. j. ich reálne priestorové i právne vymedzenie v zmysle BytZ, môžeme ich z občianskoprávného hľadiska považovať len za časť domu, a nie za jeho súčasť či príslušenstvo.

Z povahy veci je zrejmé, že prejavy vôle zmluvných strán musia byť pri prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome na tej istej listine v súlade s katastrálnymi a inými právnymi predpismi. Nedodržanie písomnej formy, vyžadovanej zákonom, má za následok absolútnu neplatnosť takéhoto právneho úkonu (ust. § 39 OZ). V súvislosti s formálnou náležitosťou zmlúv o prevode nehnuteľností možno poukázať na stanovisko NS SR sp. zn. Cpj 33/01 z 03. 10. 2001⁹ k zjednoteniu výkladu pri uplatňovaní ust. § 46 ods. 1 OZ v praxi ako aj na judikát R/2008 publikovaný k tejto problematike.

Obsahové náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva sú dané kogentne (viď slovo „musí“ uvedené v prvej vete ust. § 5 ods. 1 BytZ). Každá zmluva, ktorou fyzická alebo právnická osoba nadobúda vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru, preto musí obligatórne obsahovať okrem všeobecných náležitostí vyžadovaných pri zmluvách (ust. § 43 a nasl. OZ) aj úpravu špeciálnych náležitostí, týkajúcich sa vzájomných práv a povinností prevodcu a nadobúdateľa (ust. § 5 ods. 1 písm. a) až g) BytZ). Ide o nasledovné požadované údaje a náležitosti:

- a) popis bytu alebo nebytového priestoru v dome a príslušenstva bytu, vymedzenie polohy bytu alebo nebytového priestoru v dome označením čísla bytu, čísla vchodu a opisom nebytového priestoru, určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenia bytu a nebytového priestoru v dome;
- b) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa pri príľahlom pozemku nepostupuje podľa písmena e);
- c) určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku a prípadné určenie, ktoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, časti príslušenstva a príľahlého pozemku užívajú len niektorí vlastníci bytov a niektorí vlastníci nebytových priestorov;
- d) úpravu práv k pozemku zastavanému domom a k príľahlému pozemku;
- e) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na príľahlom pozemku dohodou nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru s vlastníkom domu;
- f) vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy;
- g) úpravu práv k zariadeniam civilnej ochrany, ak sú také objekty v dome, po predchádzajúcom súhlase príslušných orgánov.

Prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome je podľa ust. § 5 ods. 2 BytZ obligatórne aj potvrdenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv. Aj v prípade pozitívneho potvrdenia, ktoré konštatuje existenciu nedoplatkov, však okresný úrad musí návrh na vklad po splnení ostatných podmienok povoliť, pretože takéto potvrdenie nemá právne následky pri rozhodovaní o návrhu na vklad. Toto potvrdenie je nutné k zmluve priložiť, nakoľko ho vyžaduje príslušný okresný úrad pri povoľovaní vkladu vlastníckeho práva. Neplatí to však bezvýhradne a za akýchkoľvek okolností (napr. ak

⁶ Napr. ELIÁŠ, K. 2008. *Občiansky zákonník. Veľký akademický komentár*, I. diel. Praha : Linde, 2008, s. 472. J. Fiala v diele NOVOTNÝ, M. a kol.: *Zákon o vlastníctví bytů. Komentář*, 4. vyd. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 8. J. Švestka v diele ŠVESTKA, J. - SPÁČIL, J., a kol.: *Občiansky zákonník I. § 1 - 459. Komentár*. Praha : C. H. Beck, 2009, s. 643 a DULÁKOVÁ, D. - JURČOVÁ, M. *Zmluvy o prevode vlastníctva. Kúpna a zámenná zmluva, spotrebiteľská kúpna zmluva, darovacia zmluva. Komentár*. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 113.

⁷ FEKETE, I. *Občiansky zákonník*. 1. zväzok, veľký komentár, 2. vydanie, Eurokódex, 2014, s. 739 - 440, porovnaj aj prvé vydanie publikácie tohto komentára z roku 2011 (s. 558), kde tento autor uvádza, že bytu sú nehnuteľnosti sui generis.

⁸ LAZAR, J. a kol.: *Občianske právo hmotné*. I. diel, 3. vyd. Bratislava : IURA EDITION, 2006, s. 140.

⁹ Podľa tohto stanoviska „zmluva o prevode nehnuteľností musí byť uzavretá v písomnej forme, pričom prejavy vôle účastníkov, vrátane ich podpisov, musia byť na tej istej listine [§ 46 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka]; pokiaľ takúto zmluvu, vrátane jej nedielných príloh, tvoria 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.“

predseda spoločenstva alebo správca toto potvrdenie odmietnu vydať vlastníkovi alebo okresnému úradu na jeho žiadosť vo vkladovom konaní, alebo ak má toto potvrdenie vady).¹⁰ Keďže zákonodarca

nekoncipuje v ust. § 5 ods. 2 BytZ predmetné potvrdenie ako obligatórnu náležitosť zmluvy podľa prvého odseku tohto ustanovenia, ale len ako prílohu tejto zmluvy, malo by ísť de iure o neoddeliteľnú súčasť zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru.

NS SR v rozhodnutí sp. zn. 1 Sžr 10/2011 z 08. 11. 2011 poukázal na informačný charakter potvrdenia správcu alebo predsedu spoločenstva (do 31. 10. 2018 išlo o „vyhlásenie“), ktorého ne-

dostatky nie sú spôsobilé vyvolať občianskoprávne následky neplatnosti zmluvy, uzavretého medzi celkom odlišnými subjektmi, než je vyhotoviteľ potvrdenia (správca alebo predseda spoločenstva).

Ďalej NS SR v tomto rozhodnutí dodal, že „rozhodovanie o platnosti či neplatnosti právneho úkonu je rozhodovaním o občianskoprávných veciach, čo je prostredníctvom ústavného rámca (čl. 142 ods. 1 Ústavy SR zverené prostredníctvom zákona iba do výlučnej právomoci súdov (ust. § 80 písm. c) OSP). Preto orgánu verejnej správy takáto právomoc neprislúcha.“

Podľa NS SR posúdenie platnosti alebo neplatnosti

zmluvy v katastrálnom konaní predstavuje len predbežnú otázku, ktorej posúdenie sa stáva jedným z predpokladov rozhodnutia o vklade; ide len o posúdenie predbežnej otázky, ktorú musí správny orgán v súlade s ust. § 32 ods. 2 KatZ zákonným spôsobom vyhodnotiť. Pritom skutočnosť platnosti alebo neplatnosti zmluvy okresný úrad nevyhodnocuje z hľadiska účinkov súkromnoprávných, ale z hľadiska vkladu schopnosti do katastra nehnuteľností. O ďalšom postupe správnych orgánov na úseku katastra nehnuteľností potom rozhoduje situácia, či je zistený nedostatok vkladu schopnosti odstrániteľný, alebo nie.

Obsahové náležitosti tohto potvrdenia nie sú zákonom bližšie špecifikované, takže vychádzajúc z dikcie ust. § 5

ods. 2 BytZ, jeho obsah bude v praxi pomerne stručný a mal by potvrdzovať výlučne negatívnu skutočnosť, a to, že aktuálny vlastník bytu alebo nebytového priestoru

nemá dlhy. Zároveň právna úprava neupravuje ani to, aké aktuálne má byť potvrdenie s ohľadom na fakt, že preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj úhrady za plnenia, sú vlastníci povinní platiť preddavkovo a tieto podliehajú ročnému vyúčtovaniu. Problematike vyhlásenia o nedoplatkoch ako nie nevyhnutnej prekážke úspešného skončenia katastrálneho konania o povolení vkladu vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru sme sa už podrobne veno-

vali v našich predchádzajúcich príspevkoch¹¹, na ktoré v tejto súvislosti odkazujeme.

III. Právne následky spojené s absenciou náležitostí zmluvy podľa § 5 ods. 1 BytZ

Jedným z najčastejších vkladových problémov v praxi pri aplikácii ust. § 5 ods. 1 BytZ je rôzne posudzovanie (ne)platnosti zmlúv o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov, ak tieto neobsahujú náležitosti podľa predmetného ustanovenia. Aj pod vplyvom rôznej judikatúry NS SR¹² nebolo v právnej praxi dlho ustálené, či je zmluva o prevode

vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru celá absolútne neplatná pre rozpor so zákonom, ak jej písomné vyhotovenie neobsahuje všetky vyššie uvedené zákonné náležitosti.

S uvedenou kľúčovou otázkou súvisí aj následný postup zmluvných strán, pokiaľ ide o možnosť dodatočného napravenia uvedených chýbajúcich náležitostí zmluvy formou dodatku k zmluve. Zástancovia názoru o absolútnej neplatnosti právneho úkonu argumentujú, že keď raz zákon kogentne určuje náležitosti, ktoré má zmluva uzavretá podľa ust. § 5 ods. 1 BytZ obsahovať (bez ohľadu na to, či ide o prvý, alebo ďalší prevod vlastníctva), je zmluva ako celok absolútne neplatná pri absencii akejkoľvek

» **Aj v prípade pozitívneho potvrdenia, ktoré konštatuje existenciu nedoplatkov, však okresný úrad musí návrh na vklad po splnení ostatných podmienok povoliť, pretože takéto potvrdenie nemá právne následky pri rozhodovaní o návrhu na vklad. Toto potvrdenie je nutné k zmluve priložiť, nakoľko ho vyžaduje príslušný okresný úrad pri povoľovaní vkladu vlastníckeho práva. Neplatí to však bezvýhradne a za akýchkoľvek okolností (napr. ak predseda spoločenstva alebo správca toto potvrdenie odmietnu vydať vlastníkovi alebo okresnému úradu na jeho žiadosť vo vkladovom konaní, alebo má toto vady).**

» **Skutočnosť platnosti alebo neplatnosti zmluvy okresný úrad nevyhodnocuje z hľadiska účinkov súkromnoprávných, ale z hľadiska vkladu schopnosti do katastra nehnuteľností. O ďalšom postupe správnych orgánov na úseku katastra nehnuteľností potom rozhoduje situácia, či je zistený nedostatok vkladu schopnosti odstrániteľný, alebo nie.**

¹⁰ Porovnaj odpoveď na otázku č. 29 v katastrálnom bulletinu č. 3/2004 a odpoveď na otázku č. 8 v katastrálnom bulletinu č. 1/2011 publikovaných na webstránke Úradu geodézie, kartografie a katastra SR [www.skgeodesy.sk].

¹¹ Pozri bližšie diela autora cit. v poznámke č. 1.

¹² V tejto súvislosti odkazujeme napr. na rozhodnutia NS SR sp. zn. 1 Sžo 177/2008 z 28. 04. 2009 a sp. zn. 6 Sžo 191/2010 z 24. 10. 2010.

z týchto podstatných obsahových náležitostí. Dôvodí sa špeciálnou úpravou a kogentným charakterom ust. § 5 ods. 1 BytZ s tým, že absolútnu neplatnosť pre rozpor so zákonom podľa ust. § 39 OZ nie je možné napraviť ani dodatkom k takto neplatnej zmluve.

Ako sme už uviedli v úvode tohto príspevku, dňa 21. 02. 2018 vydal NS SR rozhodnutie sp. zn. 6 SŽr 20/2017, ktoré bolo publikované aj v Zbierke rozhodnutí a stanovisk NS SR pod R 38/2018. Publikovaná právna veta z tohto judikátu bola v nasledovnom znení:

„Ustanovenie § 5 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov je kogentného charakteru, a preto nie je povinnosťou katastrálneho orgánu prerušiť katastrálne konanie a vyzývať jeho účastníkov na doplnenie alebo opravu zmluvy, pretože správny orgán nielenže nemá povinnosť, ale ani oprávnenie nahrádzať vôľu účastníkov zmluvy, keďže ide o chýbajúce podstatné náležitosti zmluvy a došlo by k hmotnoprávnemu zásahu do samotnej podstaty zmluvy. V takomto prípade nie je

možné vzniknúť nedostatok zmluvy zhojiť výzvou na jej doplnenie alebo opravu, alebo dodatočne ho konvalidovať dodatkom k zmluve, a preto ide o absolútnu neplatnosť právneho úkonu s účinkami ex tunc, na ktorú musí katastrálny orgán prihliadnúť ex offa, a návrh na vklad vlastníckeho práva z predmetnej zmluvy zamietnuť.“

Plne rešpektujúc autoritu NS SR sa však domnievame, že tento názor NS SR nie je správny, pretože nezohľadňuje historický, systematický a logický výklad predmetného ustanovenia, jeho účel a v konečnom dôsledku ani aktuálnu judikatúru Ústavného súdu SR (ďalej len „ÚS SR“) k posudzovaniu platnosti a neplatnosti právnych úkonov. Takýto výklad zákona považujeme za príliš formalistický a pre súčasnú prax i realitný trh nevhodný, keďže byty už dnes neslúžia len na uspokojovanie bytových potrieb, ale sú aj lukratívnym podnikateľským artiklom. ÚS SR¹³ najmä v posledných rokoch dôrazne vyžaduje od všeobecných súdov a štátnych orgánov (okresné úrady nevynímajúc) presadzovanie ústavne konformného výkladu právnych

predpisov pri aplikácii práva v rámci ich činnosti. V zmysle takejto interpretácie práva majú štátne orgány a súdy v prípade pochybností preferovať výklad zmlúv ako súkromnoprávných prejavov vôle, ktorými sa realizuje zmluvná voľnosť smerujúca skôr k platnosti než k neplatnosti zmlúv. Tým je zároveň podporená aj hospodárska a spoločenská funkcia zmluvy a autonómia vôle. Opačný postup nie je podľa ÚS SR súladný s Ústavou SR, pričom v tejto súvislosti možno poukázať na nižšie cit. rozhodnutia:

„Prehnané formalistické požiadavky všeobecného súdu na formuláciu predmetu zmluvy sú ústavne neakceptovateľné. Úloha všeobecného súdu pri hľadaní riešenia súdnej právnej veci a interpretácii relevantných právnych úkonov totiž nespočíva vo „vyhľadávaní“ dôvodov neurčitosti predmetu zmluvy (prípadne iných dôvodov jeho neplatnosti), ale v poskytnutí súdnej ochrany účastníkom občianskeho súdneho konania. Táto má byť založená okrem iného aj na zohľadnení a plnej aplikácii všetkých zákonných kritérií platných pre výklad právnych úkonov a súčasnej preferencii výkladu v prospech platnosti, a nie neplatnosti právneho úkonu.“¹⁴

„Orgánom verejnej moci a predovšetkým všeobecným súdom nemožno tolerovať pri interpretácii zákonných ustanovení prílišný formalistický postup, ktorý vedie k zjavnej nespravodlivosti. Všeobecný súd nie je absolútne viazaný doslovným znením zákona, ale môže a musí sa od neho odchyliť, ak to vyžaduje účel zákona, história jeho vzniku, systematická súvislosť alebo niektorý z ústavnoprávných princípov. Pri výklade a aplikácii právnych predpisov teda nemožno opomínať ich účel a zmysel, ktorý nie je vyjadrený len v slovách a vetách toho-ktorého zákonného predpisu, ale i v základných princípoch právneho štátu.“¹⁵

S cit. názorov ÚS SR zjavne vychádzalo aj rozhodnutie NS SR sp. zn. 6 Sžo 191/2010 z 24. 11. 2010, ktoré sa priklonilo k preferencii platnosti zmluvy a vyzvalo účastníkov na doplnenie chýbajúcich zákonných náležitostí zmluvy o prevode vlastníctva. NS SR, žiaľ, tento názor v rozhodnutí R 38/2018 odmietol a priklonil sa k inej svojej judikatúre v prospech záveru o neplatnosti zmluvy. Aplikácia

¹³ Pozri napr. rozhodnutia ÚS SR sp. zn. II. ÚS 148/06, III. ÚS 348/06, IV. ÚS 209/07, mutatis mutandis aj rozhodnutia spis. zn. I. ÚS 252/07, I. ÚS 241/07, III. ÚS 341/07.

¹⁴ Nález ÚS SR sp. zn. I. ÚS 640/2014 z 01. 04. 2015, ktorý bol publikovaný v Zbierke nálezov a uznesení ÚS SR pod č. 16/2015. Rovnako pozri nález ÚS SR sp. zn. I. ÚS 242/07 z 03. 07. 2008, ktorý sa týkal výkladu zmluvy o budúcej zmluve o predaji bytu.

¹⁵ Nález ÚS SR sp. zn. I. ÚS 155/2017 z 31. 08. 2017, ktorý bol publikovaný v Zbierke nálezov a uznesení ÚS SR pod č. 28/2017.

záverov judikátu R 38/2018 v súdnej i katastrálnej praxi však môže spôsobiť na zmluvné vzťahy závažné dôsledky, spočívajúce v tom, že množstvo zmlúv o prevode vlastníctva bytu môže byť posúdených ako neplatných bez možnosti ich konvalidácie dodatkom. Navyše ako neplatné môžu byť posúdené aj zmluvy, na základe ktorých už došlo k povoleniu vkladu do katastra nehnuteľností, a to aj pred vydaním judikátu R 38/2018. Možno to je na základe špeciálnych právnych prostriedkov (protest prokurátora, správna žaloba) či žalôb o určenie vlastníckeho práva, v rámci ktorých sa súd vysporiada aj s otázkou platnosti zmluvy, ktorá bola podkladom pre povolenie vkladu. Ako vyplýva z judikátu R 38/2018, judikatúra NS SR podporujúca záver o absolútnej neplatnosti zmluvy totiž existovala už dávno pred vydaním tohto judikátu.

K teleologickému výkladu zákona NS SR uviedol, že „*Teleologický výklad (e ratione legis) je výklad účelový, ktorý má zabezpečiť nájdenie účelu a zmyslu právnej normy. Teleologický výklad skúma, aký bol úmysel zákonodarcu a aký je účel rozoberanej právnej normy. Jedná sa o významný výklad, ktorý „kráča s duchom doby“, v ktorej je realizovaný. Výklad začína pri slovách zákona, pokračuje systematickými súvislosťami, všíma si genézu zákona a jeho zavŕšením je poznanie účelu zákonného ustanovenia.*

*V právnej metodológii sa rozlišuje medzi subjektívnou a objektívnou teleológiou. Subjektívna teleológia sa zaoberá účelom, čo zamýšľal zákonodarcu pri tvorbe právnej normy, naproti tomu objektívna teleológia skúma otázku účelu, a teda ktoré účely sú objektívne správne, ktoré je rozumné sledovať. V oboch prípadoch by sa mal v zisťovaní účelu aplikovať princíp ústretovosti, t. j. že právo by sa malo interpretovať čo najbližšie objektívne verejnému záujmu.*¹⁶

Máme za to, že verejným záujmom tu nemôže byť uprednostnenie kvalifikácie prevodných zmlúv ako absolútne neplatných na základe absencie pre podstatu zmluvy úplne nepodstatných náležitostí zmluvy, ktoré z hľadiska historického, logického, systematického a teleologického výkladu už v súčasnej právnej úprave nemajú racionálne opodstatnenie.

Konkrétne možno uviesť, že náležitosť podľa ust. § 5 ods. 1 BytZ:¹⁷

- písm. b), d) a e) vymedzenie spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, príslušenstve a pozemku vyplýva z evidencie katastra nehnuteľností a tieto akcesorické spoluvlastnícke práva navyše podľa ust. § 13 ods. 1, § 19 ods. 1 a § 23 ods. 1 BytZ prechádzajú z prevodcu na nadobúdateľa ex lege momentom nadobudnutia vlastníctva k bytu bez potreby výslovného uvedenia týchto práv v zmluve o prevode vlastníctva. Okresnému úradu je rozsah týchto práv nepochybne známy a účastníci zmluvy o prevode bytu alebo nebytového priestoru sa nemôžu v zmluvnej

úprave odchýliť natoľko, že by previedli iný rozsah tohto akcesorického vlastníctva, než je zapísaný v katastri nehnuteľností, alebo by previedli len tieto akcesorické práva bez samotného bytu alebo nebytového priestoru, ku ktorému sú tieto práva viazané. Rovnako v prípade vzniku vecného bremena podľa ust. § 23 ods. 5 BytZ nie je potrebné v zmluve túto skutočnosť špeciálne uvádzať, pretože v zmysle tohto ustanovenia, ak prevodca bytu alebo nebytového priestoru nie je aj vlastníkom pozemku, vzniká zo zákona vecné bremeno, ktorým disponuje ako oprávnený z vecného bremena každý spoluvlastník bytového domu postavenom na cudzom pozemku;

- písm. c) určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva alebo príľahlého pozemku, tieto síce nie sú zapísané v evidencii katastra nehnuteľností, avšak ich vymedzenie je pri následných derivatívnych prevodoch vlastníctva len deklaratórne. Dôležitý je totiž stav pri prvom prevode vlastníctva, kde tieto spoločné časti, spoločné zariadenia, príslušenstvo domu a príľahlý pozemok musí vlastník domu presne vymedziť. Toto vymedzenie musí vyplývať z technickej projektovej dokumentácie domu pri zápise do katastra nehnuteľností, resp. musí byť obsiahnuté v prvej zmluve o prevode vlastníctva. Z tohto dôvodu nie je podľa nášho názoru potrebné túto náležitosť v zmluve uvádzať, keďže neuvedenie ich presnej a úplnej špecifikácie v ďalšej zmluve o prevode nemôže spôsobiť neplatnosť zmluvy. Navyše každý vlastník bytu alebo nebytového priestoru si má možnosť skutočný rozsah spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva i príľahlého pozemku zistiť či už u správcu, spoločenstva vlastníkov, alebo v zbierke listín evidovaných v katastri nehnuteľností. Prax je taká, že okresné úrady súlad tohto vymedzenia v zmluve s prvou zmluvou prevode vlastníctva bytu či nebytového priestoru, alebo s projektovou dokumentáciou pri rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva neskúmajú. To znamená, že ak sa v zmluve uvádza neúplný alebo nepresný popis spoločných častí a spoločných zariadení domu, neznamená to, že vlastníctvo k týmto predmetom akcesorického vlastníctva prevodom vlastníctva na nadobúdateľa neprešlo.
- písm. f) absencia vyhlásenia nadobúdateľa o pristúpení k zmluve o výkone správy alebo zmluve o spoločenstve ako podstatná náležitosť zmluvy o prevode vlastníctva už po novele BytZ č. 283/2018 Z. z. účinné od 01. 11. 2018 nie je absolútne opodstatnená. V dôsledku singulárnej sukcesie zakotvanej v ust. § 7a ods. 2 a ust. § 8a ods. 7 BytZ totiž nadobudnutím vlastníctva k bytu alebo nebytovému priestoru prechádzajú ex lege všetky práva a povinnosti vyplývajúce z uzavretej zmluvy o spoločenstve alebo zmluvy o výkone správy na nového vlastníka. Novela č. 283/2018 Z. z. v týchto ustanoveniach spresnila, keď slová „je

¹⁶ Rozhodnutie NS SR sp. zn. 6Sžrk 3/2018 z 18. 05. 2018.

¹⁷ K tomu bližšie: VALACHOVIČ, M. 2012. K náležitostiam zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru. In *Justičná revue*, 2012, č. 4, s. 495 – 507.

povinný pristúpiť“ nahradila slovom „pristupuje“.¹⁸ Ak zmluva o výkone správy alebo zmluva o spoločenstve v dome nie je uzavretá, stačí, ak to vyhlási prevodca, a okresný úrad aj bez tejto zákonnej náležitosti mal vklad povoliť.¹⁹

- písm. g): úpravu práv k zariadeniam civilnej ochrany po predchádzajúcom súhlase príslušných orgánov nie je potrebné v zmluve uvádzať, ak takéto zariadenia v dome nie sú. Už z gramatickej dikcie tohto písmena vyplýva fakultatívnosť tejto náležitosti zmluvy. Ak takéto zariadenia civilnej ochrany v dome existujú, spravidla ide o nebytový priestor vo vlastníctve obce či mesta, prípadne v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov v dome. Neuvedenie tejto náležitosti opäť nemá vplyv na hospodársku podstatu a účel prevodnej zmluvy. Táto náležitosť je určitým reziduom z postsocialistickej právnej úpravy a pomerov.

Ak teda účastníci zmluvy o prevode nehnuteľností jednoznačne prejavia svoj úmysel za dohodnutých podmienok previesť byt alebo nebytový priestor za dohodnutú kúpnu cenu, či inú protihodnotu (zámena bytov alebo nebytových priestorov) alebo bezodplatne a tento ich prejav vôle je jednoznačný, určitý a zrozumiteľný, nie je dôvod zamietaf návrh na vklad vlastníckeho práva pre absenciu formálnych náležitostí zmluvy uvedených v písm. b), c), d), e) a f) ust. § 5 ods. 1 BytZ. O neurčitosti prejavu vôle a následnej neplatnosti zmluvy by sme mohli uvažovať podľa nášho názoru len vtedy, ak by zmluva neobsahovala všetky údaje o byte alebo nebytovom priestore ako predmete prevodu v zmysle písm. a) predmetného ustanovenia. Domnievame sa, že absencia ostatných náležitostí však nemôže spôsobovať neplatnosť zmluvy o prevode vlastníctva z dôvodu, že právne následky spojené s týmito náležitosťami vyplývajú, či už z evidencie katastra nehnuteľností, alebo aj iných ustanovení BytZ.

Názor NS SR v judikáte R 38/2018, že okresný úrad nemá právo ani povinnosť nahrádzať vôľu účastníkov, možno akceptovať, avšak v záujme zachovania účelu zmluvy a výkladu preferujúceho platnosť právneho úkonu pred neplatnosťou by mal v zmysle ust. § 31 písm. c) KatZ konanie prerušiť a vyzvať účastníkov na odstránenie chýbajúceho nedostatku v zmluvy ako prílohy návrhu.

IV Záver

Niektoré nadbytočné formálne náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru predstavujú reziduom z prvej porevolučnej právnej úpravy obsiahnutej

v BytZ, ktorá bola historicky koncipovaná na prvé prevody bytov a nebytových priestorov z vlastníctva štátu a obcí do vlastníctva nájomcov. Odstránením týchto náležitostí z právnej úpravy a zosúladením prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov s prevodmi nehnuteľností sa dosiahne sprehľadnenie právnej úpravy so zachovaním určitých a odôvodnených špecifik vyplývajúcich z vlastníctva bytov a nebytových priestorov. Domnievame sa, že v tomto smere by bolo vhodné inšpirovať sa českou právnou úpravou, ktorá v rámci rekodifikácie Občianskeho zákonníka upustila od obligatórnych náležitostí zmluvy o prevode vlastníctva, ktoré boli dlhodobo zakotvené v ust. § 6 už zrušeného zákona č. 72/1994 Sb. o vlastníctví bytů, účinného do 31. 12. 2013. Prevody vlastníctva jednotiek sa v novom českom Občianskom zákonníku (zákon č. 89/2012 Sb.) od 01. 01. 2014 zjednodušili a priblížili k prevodom nehnuteľností s určitými osobitnými náležitosťami, ktoré vyplývajú z povahy bytového spoluvlastníctva.²⁰

Subjekty občianskoprávných vzťahov, pre ktoré je typická zmluvná voľnosť a dispozitívnosť právnej úpravy, tak už nebudú bez časového obmedzenia vystavené neodôvodnenému riziku, spočívajúcemu v možnosti dodatočného kvalifikovania prevodnej zmluvy ako absolútne neplatnej len z dôvodu formálnej absencie niektorej z jej náležitostí, a príloh, ktoré sú dnes stanovené v ust. § 5 BytZ. Tým však nebude nijako dotknutá zásada prevencie a predzmluvnej zodpovednosti v rámci negociačného a kontraktačného procesu.

Skutočnosť, že zákonodarcu ani po ukončenej privatizácii bytového fondu ust. § 5 ods. 1 BytZ novelizáciou neprispôobil súčasným pomerom, resp. že už roky plánovaná rekodifikácia občianskeho práva (ktorej súčasťou by mala byť aj nová úprava vlastníctva bytov a nebytových priestorov) sa stále neuskutočnila, nemôže byť predsa na ujmu účastníkom právnych vzťahov. Na porovnanie Ústavný súd ČR v náleze I. ÚS 165/2011 z 11. 05. 2011 vyslovil, že desaťročná nečinnosť zákonodarcu, spočívajúca v neprijatí novej právnej úpravy katastrálnych predpisov, ktorá by reflektovala na ústavné princípy právnej istoty, ochrany práv nadobudnutých v dobrej viere (teda úpravu materiálnej publicitu zápisov v katastri nehnuteľností), je neakceptovateľná a protiústavná.

JUDr. Marek Valachovič, PhD.

advokát a člen Komisie pre rekodifikáciu súkromného práva

¹⁸ Dôvodová správa k zákonu č. 283/2018 Z. z. a dôvodom prijatia tejto zmeny právnej úpravy uvádza, že „Takéto vyhlásenie však neadá nadobúdateľ bytu alebo nebytovému priestoru voči ostatným vlastníkom (členom spoločenstva) v dome, ale výlučne len voči druhej zmluvnej strane, teda prevodcovi bytu alebo nebytového priestoru, od ktorého tento nadobúda. Okrem toho takéto vyhlásenie pokrývalo len zmluvné prevody vlastníctva, ale nedotýkalo sa nadobúdania vlastníctva na základe iných právnych skutočností uvedených v zákone. Z týchto dôvodov navrhovaná úprava pristupuje k racionálnejšiemu a právne súladnejšiemu riešeniu, podľa ktorého, bez ohľadu na právny titul nadobudnutia vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, pristupuje nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru k zmluve o spoločenstve priamo zo zákona už samotným nadobudnutím vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru bez nutnosti vykonania akéhokoľvek iného právneho úkonu. To platí aj v prípade nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu k bytu alebo nebytovému priestoru v dome.“

¹⁹ Porovnaj odpoveď na otázku č. 42 v katastrálnom bulletinu č. 2/2013 publikovaný na stránke Úradu geodézie, kartografie a katastra SR (www.skgeodesy.sk).

²⁰ V tejto súvislosti možno poukázať na dôvodovú správu k ust. § 1186 nového českého civilného kódexu, kde sa uvádza, že „tato úprava není v občanském zákoníku nutná, postačuje obecná úprava vyžadovaná pro smlouvy o převodu vlastníckého práva pro nemovité věci vůbec. Řada náležitostí smlouvy o převodu vlastníckého práva k jednotce (označení domu, bytu, pozemku atp.) stanovených platným zákonem vyplývá ze zákonného nařízení určitosti projevu vůle, další vyplývají z obecných ustanovení návrhu upravujících např. z úpravy převodu vlastníckého práva. Jiné náležitosti stanovené dnes zákonem nejsou, resp. nemají být podmínkou platnosti smlouvy, ale podmínkou pro provedení vkladu do katastru nemovitostí.“ K tejto problematike pozri aj DVORÁK, T.: Převod vlastníckého práva k jednotce podle nového občanského zákoníku. Právní rozhledy, 2015, č. 1, s. 44 – 52.