

- Bröstl, A. et al.: Ústavné právo Slovenskej republiky. Plzeň, Aleš Čeněk 2010, 461 s., ISBN 978-80-7380-248-6
- Drgonec, J.: Ústava Slovenskej republiky. Komentár. 2. vydanie, Šamorín, Heuréka 2007, 1200 s., ISBN 80-89122-38-8
- Ewbank, D.: et al. Effects of Health Programs on Child Mortality in Sub-Saharan Africa. Washington: National Academies Press, 1993, 191 s., ISBN 0-309-04941-5
- Gostin, L.: Public health law and ethics. Berkeley, University of California press, 2002, s. 523, ISBN 0-520-23174-0
- Hyde, A.: Bodies of law. Princeton, Princeton University Press, 1997, 278 s., ISBN 1-4008-0396-9
- Jhering von R. I.: Law as a means to an end. New Jersey, The Lawbook Exchange, Ltd., 1999, 483 s., ISBN-13: 978-1-58477-009-1
- Link, K.: The vaccine controversy: the history, use, and safety of vaccinations. Westport: Praeger Publishers, 2005, 196 s., ISBN 9-780275-984724
- Neustaedter, R.: The Vaccine Guide: Risks and Benefits for Children and Adults. Berkeley, North Atlantic Books, 2002, 343 s., ISBN 978-1556434235
- Neustaedter, R.: Child Health Guide: Holistic Pediatrics for Parents. Berkeley, North Atlantic Books, 2005, 320 s., ISBN 1-55643-564-9
- Zirkel, A. P. – Richardson, N. S. – Goldberg S. S.: A digest of Supreme Court decisions affecting education. Bloomington, Phi Delta Kappa International, 2001, 326 s., ISBN 0-87367-835-4

K náležitostiam zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru

JUDr. Marek VALACHOVIČ

advokát

externý doktorand na Fakulte práva
Paneurópskej vysokej školy

VALACHOVIČ, M.: K náležitostiam zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru; Justičná revue, 64, 2012, č. 4, s. 495 – 507.

Autor sa v článku zaoberá problematikou podstatných náležitostí zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru podľa platnej právnej úpravy vlastníctva bytov a nebytových priestorov. Tú autor hodnotí aj s ohľadom na historické pozadie prijatia zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ako nevyhovujúcu, pričom poukazuje na konkrétne problémy súvisiace s absolútnou neplatnosťou tejto zmluvy pre absenciu niektorej z jej osobitných náležitostí, vyskytujúce sa v katastrálnej praxi. Tieto problémy vyplývajú najmä z nejednotného postupu správ katastra pri posudzovaní platnosti týchto zmlúv, ako aj rozpornej judikatúry súdov. Záver príspevku tvoria autorove úvahy de lege ferenda v tom zmysle, akou cestou by sa mal zákonodarca v budúcnosti uberať 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 príľahlému pozemku. V právnej praxi sa však často možno stretnúť s nejednotným postupom správ katastra, ktoré v rámci konania o povolení vkladu vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru (z týchto zmlúv) rôzne posudzujú právne následky súvisiace s absentujúcimi náležitostiami zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru, aplikujúc pri tom najmä ustanovenie § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej v texte len „ZoVBaNP“). 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 v texte len „OZ“) správy katastra často k záveru o absolútnej neplatnosti celej zmluvy o prevode vlastníctva, ktorú nemožno dodatočne konvalidovať. Účelom tohto príspevku je s prihliadnutím na historický vývoj a pôvodný účel prijatia predmetného ustanovenia poukázať, podľa nášho názoru, na nesprávne závery právno-aplikačnej praxe, a zároveň aj prezentovať niektoré návrhy ktoré by mohli *de lege ferenda* súčasný právny stav zlepšiť.

I. Všeobecne k zmluve o prevode vlastníctva

Pod prevodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru rozumieme tie prípady, keď doterajší vlastník svoje vlastnícke právo k bytu a nebytovému priestoru stráca a nadobúda ho iná fyzická alebo právnická osoba na základe zmluvného prejavu vôle strán, pričom vlastnícke právo nadobúdateľa je odvodené od práva svojho právneho predchodcu. K prevodu vlastníctva bytu a nebytového priestoru na základe zmluvy, ktorá je právnym dôvodom (titulom) nadobudnutia vlastníctva, je však potrebná ešte iná právna skutočnosť v podobe právoplatného rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ktoré predstavuje spôsob (modus) prevodu. Od prevodu vlastníctva bytu a nebytového priestoru na základe zmluvy, ktorý spočíva na slobodnej vôli doterajšieho vlastníka a nadobúdateľa, je potrebné odlišiť prípady, kedy ide o prechod vlastníctva bytu a nebytového priestoru. Prechod vlastníctva nastáva spravidla na základe nadobúdacieho titulu, podstatou ktorého nie je zmluvná dispozícia účastníkov. Ide napr. o prechod majetku v dôsledku zákonného dedenia po poručiťovi, na základe úradného rozhodnutia (vyvlastnenie alebo prepadnutie majetku), závetom, či inou právnou skutočnosťou ustanovenou zákonom (napr. vydržaním alebo príklepom licitátora na dražbe). Od zmluvného prevodu vlastníckeho práva derivatívnym spôsobom treba tiež odlišiť prípady nadobudnutia vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na základe vytvorenia novej veci výstavbou, vstavbou či nadstavbou vlastníckych bytov a nebytových priestorov podľa ust. § 4 ods. 1 a ust. § 21 a § 22 ZoVbANP. V tejto súvislosti považujeme za potrebné uviesť, že predmetom tohto príspevku nebude analýza náležitostí týchto zmlúv, nakoľko pri nich sa nenadobúda vlastnícke právo vkladom podľa ust. § 28 až § 32 zákona č. 162/1995 Z. z. katastrálneho zákona v platnom znení (ďalej len „KZ“), ale záznamom podľa ust. § 34 KZ. V tzv. záznamovom konaní príslušná správa katastra nevydá „štandardné“ meritórne rozhodnutie vydávané v správnom konaní, nakoľko v tomto konaní sa neaplikujú normy vyplývajúce zo všeobecného predpisu o správnom konaní, t. j. zákona č. 71/1967 Zb. správny poriadok v platnom znení (pozri ust. § 34 ods. 3 KZ). K niektorým právnym aspektom zmlúv o výstavbe, vstavbe a nadstavbe v komparácii s náležitosťami zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru sme sa už venovali aj v našom predchádzajúcom príspevku, venovanom ostatnej novele ZoVbANP č. 70/2010 Z. z.¹⁾

Z hľadiska historického vývoja a výkladu ustanovenia § 5 ZoVbANP možno jeho aplikáciu v praxi rozdeliť na dve časové obdobia. V prvej etape, od nadobudnutia účinnosti ZoVbANP (t. j. od 1. 9. 1993) do približne 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 ZoVbANP), 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 pre určenie maximálnych cien bytov, ateliérov a pozemkov v určených prípadoch ne-

1) VALACHOVIČ, M.: Niektoré problematické aspekty poslednej novely zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; *Justičná revue*, 63, 2011, č. 4, s. 563 – 583.

bola dohoda zmluvných strán, ale ustanovenia zákona, regulujúce maximálne ceny bytov, ateliérov a pozemkov (pozri ust. § 17 ods. 3 v spojení s ust. § 18, § 18a a § 18b ZoVbANP).

Dôvodová správa k pôvodnému zneniu ust. § 5 ZoVbANP v tejto súvislosti uvádza, že „vkladem vlastníctva do katastra nehnuteľností prvej zmluvy o predaji bytu a nebytového priestoru v dome sa dom stáva domom s bytmi a nebytovými priestormi vo vlastníctve, v ktorom každá jednotka predstavuje samostatný predmet občianskoprávných vzťahov“. Táto veta vyjadruje jeden z hlavných účelov a cieľov prijatia ZoVbANP. V podstate išlo o nové zavedenie inštitútu vlastníctva bytov a nebytových priestorov do nášho právneho poriadku, zmeneného po spoločenských a ekonomických zmenách, uskutočnených koncom roku 1989 a následnom rozdelení československej federácie v roku 1992. Tieto okolnosti (*occasio legis*) si vyžiadali prijatie nového zákona, ktorý však koncepcie vychádzal z predchádzajúcej právnej úpravy, t. j. zák. č. 52/1966 o osobnom vlastníctve bytov a jeho základných princípov. Ďalším, už spomínaným cieľom zákonodarcu bol odpredaj existujúceho bytového fondu zo strany zákonom vymenovaných vlastníkov (najmä štátnych organizácií a obcí) do vlastníctva ich vtedajších nájomcov – fyzických osôb.

Táto prvá fáza uplatňovania ust. § 5 ZoVbANP, s ohľadom na privatizáciu, je však už v súčasnosti takmer dovriešná a v praxi sa vyskytuje už len ojedinele pri bytoch a nebytových priestoroch, ktoré v rámci štátom plánovanej transformácie bytového fondu neboli z rôznych dôvodov prevedené do individuálneho vlastníctva nájomcov.

Druhá etapa uplatňovania predmetného ustanovenia nastala po privatizácii, keď sa už byty alebo nebytové priestory, nadobudnuté občanmi, prevádzali do vlastníctva ďalších osôb. V rámci zmluvnej voľnosti si tak už prevádzajúci vlastníci mohli vybrať takmer akýkoľvek subjekt, na ktorý podľa tejto právnej normy zmluvne previedli vlastníctvo. Tento ďalší prevod bytu alebo nebytového priestoru už nebol štátom nijako obmedzený. Na takýto prevod platili a platia už len zákonné obmedzenia vyplývajúce zo všeobecných občianskoprávných predpisov.

Dispozičná voľnosť vlastníka nie je podmienená okolnosťou, že tento je aj spoluvlastníkom spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu, a spravidla aj spoluvlastníkom pozemku. Z prijatej a platnej koncepcie bytového vlastníctva totiž jednoznačne vyplýva, že síce ide o spoluvlastníctvo, avšak aplikácia ust. § 140 OZ je na toto spoluvlastníctvo vylúčená. Ide totiž o osobitný druh spoluvlastníctva (tzv. akcesorické spoluvlastníctvo), ktoré je typické tým, že nakladanie s týmito predmetmi spoluvlastníctva je úplne závislé, podriadené vlastníckemu právu k bytu alebo nebytovému priestoru.²⁾

2) Podľa ust. § 13 ods. 1 a 2 ZoVbANP: „S vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku. Spoluvlastníci spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku sa nemôžu dožadovať zrušenia spoluvlastníctva podľa Občianskeho zákonníka.“ Podľa ust. § 19 ods. 1 a 2 ZoVbANP: „Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu a príslušenstvo sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa nedohodnú vlastníci inak. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome prechádza aj spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj spoluvlastnícke alebo iné spoločné práva k pozemku, prípadne ďalšie práva a povinnosti spojené s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru. Práva a povinnosti pôvodného vlastníka domu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré sa týkajú spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príľahlého pozemku, najmä vecné bremeno prechádzajú na nových vlastníkov bytov a nebytových priestorov nadobudnutím vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru.“

Podľa ust. § 23 ods. 1 ZoVbANP: „S vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený, a k príľahlému pozemku. Ak je vlastníkom domu aj vlastníkom pozemku, musí previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príľahný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na príľahlom pozemku.“

S vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je teda nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený, i k príslušnému pozemku. Aj keď v našom právnom poriadku platí od roku 1951 princíp, že stavba nie je súčasťou pozemku (platí zásada *aedificium solo cedit*), je nevyhnutné, aby vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome mali vyriešené aj práva k pozemku, na ktorom je dom postavený. Práva k pozemku patria vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome spoločne. Zákon umožňuje v ust. § 23 ZoVbANP, s ohľadom na špecifiká pozemkového vlastníctva a vývoj právnych vzťahov k pozemkom, niekoľko možných riešení.

Prvá zmluva o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru, prostredníctvom ktorej sa reuje pri prvom prevode bytu režim vlastníctva bytov a nebytových priestorov, pôsobí aj smere zriadenia osobitného režimu bytového vlastníctva. Táto zmluva potom okrem prevodu prvého bytu a nebytového priestoru upravuje aj:

- i) rozdelenie bytového domu na byty a nebytové priestory, čím umožňuje následný prevod všetkých bytov a nebytových priestorov a tým aj nadobudnutie vlastníckeho práva k nim,
- ii) zriadenie a úpravu spoluvlastníctva na spoločné časti, spoločné zariadenia, príslušenstvo domu, ako aj práva k pozemku.

Z logiky vecí tak vyplýva, že správa katastra musí v rámci vkladového konania, týkajúceho sa prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome, najskôr rozdeliť existujúci dom na menšie jednotky (týmto rozdelením je akési predbežné konanie, vyvolané na základe prílohy k návrhu na prevod prvého bytu podľa ust. § 5 ods. 5 ZoVbANP), a až následne môže zapísať prevod prvého bytu alebo nebytového priestoru. Ide v podstate o obdobu zápisu prehlásenia vlastníka budovy, ktorým sa dom právne rozdeľuje na jednotky podľa ust. § 4 českého zákona č. 72/1994 Sb. o vlastníctve bytov.³⁾ Z toho, čo sme už uviedli vyššie v spojitosti s právnou úpravou prevodu vlastníctva, vyplýva, že teoreticky aj prakticky treba rozlišovať prevody, ktoré sa uskutočňujú buď:

- i) na základe prvej zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, kde sa klasické nadobúdanie vlastníctva od právneho predchodcu odlišuje tým, že sa súčasne až s prevodom vytvárajú nové veci v právnom slova zmysle (*de iure* ide o osobitné predmety občianskoprávných vzťahov v zmysle ust. § 118 ods. 2 OZ), ktoré ako také dovtedy právne neexistovali;
- ii) na základe druhej a ďalšej zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, pri ktorej už zákonodarcia implicitne nevyžaduje určité formálne náležitosti ako v bode a), a pri ktorej nie je potrebné uvádzať ani všetky náležitosti uvedené v ust. § 5 ods. 1 ZoVbANP (pozri výklad ďalej).

³⁾ Podľa ust. § 4 ods. 1 českého zákona 72/1994 Sb.: „Vlastník budovy svým prohlášením (dále jen „prohlášení“) určuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených tímto zákonem a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami [§ 2 písm. h)] a společnými částmi domu [§ 2 písm. g)]. Prohlášení musí mít písemnou formu. Prohlášení je povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastníckého práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě“. Kogentné náležitosti tohto prehlásenia sú taxatívne vymedzené v ust. § 4 ods. 2 tohto českého zákona, ktorý bude v Českej republike platiť do 31. 12. 2013, nakoľko od 1. 1. 2014 má byť nahradený novým českým Občianskym zákonníkom, prijatým českým parlamentom v novembri 2011.

II. Formálne a obsahové náležitosti zmluvy

Zmluva o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome musí vyhovovať zákonom ustanoveným formálnym a obsahovým požiadavkám.

Forma zmluvy musí spĺňať náležitosti listiny spôsobilaj na zápis do katastra nehnuteľností vo forme vkladu vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru (ust. § 5 ods. 1 a ods. 4 ZoVbANP a ust. § 42 KZ). Keďže prevod vlastníctva bytu a nebytového priestoru sa najviac približuje prevodom nehnuteľností, aj z hľadiska celého procesu vkladu vlastníckeho práva sa uplatňuje rovnaký režim ako pri bežných nehnuteľnostiach (ust. § 3 ods. 2 ZoVbANP). Preto sa zmluva o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v záujme právnej istoty musí vyhotoviť podľa zákona v písomnej forme. Výslovne to ustanovuje právna norma obsiahnutá v ust. § 5 ods. 1 prvá veta ZoVbANP, ako aj ust. § 46 ods. 1 OZ, ktoré sa aplikuje z dôvodu, že byty a nebytové priestory sa prostredníctvom zákonnej fikcie považujú za nehnuteľnosti.

Podpis prevodcu na tejto zmluve musí byť v zmysle ust. § 42 ods. 3 KZ osvedčený podľa osobitných predpisov. To neplatí, ak ide o právny úkon uskutočnený elektronickými prostriedkami, podpísaný zaručeným elektronickým podpisom podľa ust. § 40 ods. 4 a 5 OZ, alebo v iných prípadoch uvedených v ust. § 42 ods. 3 KZ (zmluva autorizovaná advokátom alebo vyhotovená vo forme notárskej zápisnice, alebo ak je účastníkom zmluvy štátny orgán, obec alebo vyšší územný celok). Ak je prevodca pri uzavretí zmluvy zastúpený zástupcom, jeho podpis na splnomocnení musí byť tiež osvedčený (tu však tiež platí obdobne výnimka vyplývajúca z príslušných ustanovení o elektronickom podpise). Písomnú dohodu o plnomocenstve pritom stačí pripojiť len k jednému vyhotoveniu zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru. Toto splnomocnenie však treba odlišovať od tzv. procesného plnomocenstva udeľného účastníkom zmluvy len na jeho zastupovanie v katastrálnom konaní, t. z. na vykonávanie procesných úkonov vo vzťahu k príslušným orgánom katastra nehnuteľností, na ktorom nemusí byť podpis splnomocniteľa úradne osvedčený.

Z povahy vecí 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 tiež poukázať na stanovisko Najvyššieho súdu SR (ďalej len „NS SR“), spis. zn. Cpj 33/01 z 3. 10. 2001,⁴⁾ k zjednoteniu výkladu pri uplatňovaní ust. § 46 ods. 1 OZ v praxi. Toto stanovisko možno v zmysle vyššie uvedeného aplikovať aj na zmluvu o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru podľa ust. § 5 ZoVbANP. Rovnako možno poukázať na rozhodnutie NS SR spis. zn. 3 Sžo-KS 55/2006 z 5. 10. 2006 (publikované ako R 32/2008), podľa ktorého „pevné spojenie (zošitie) jednotlivých listín (hárvok) zmluvy o prevode nehnuteľností vrátane jej nedielných príloh a geometrického plánu, ktorým má dôjsť k rozdeleniu nehnuteľností, predstavuje tzv. technickú jednotu zmluvy o prevode nehnuteľností. Pokiaľ zmluva nie je technicky jednotná, ide o nedostatok, na odstránenie ktorého musí byť navrhovateľ vyzvaný príslušným orgánom katastra.“ Ak by táto podmienka nebola v zmysle

⁴⁾ 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, tvorí viac ako jeden list, musia byť všetky tieto jednotlivé hárvky pevne spojené (zošité) tak, aby tvorili technickú jednotu listiny, a to už pred jej podpísaním.“

ust. § 42 ods. 2 KZ splnená, správa katastra konanie preruší podľa ust. § 31a písm. c) KZ a vyve účastníkov na odstránenie nedostatku technickej jednoty zmluvy.⁵⁾

Obsahové náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva sú dané kogentne (vid' slovo „musí“, uvedené v prvej vete ust. § 5 ods. 1 ZoVbANP). Preto každá zmluva, ktorou fyzická alebo právnická osoba nadobúda vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru, 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 h) ZoVbANP]. V zmluve sa musia veľmi detailne vymedziť napokon aj tie práva a povinnosti, ktoré prechádzajú na nadobúdateľa vo vzťahu k ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome, a ktoré ustanovuje zákon v ďalších odsekoch ust. § 5, ako aj viných ustanoveniach zákona (napr. ust. § 16 ods. 6 ZoVbANP).

Zákon výslovne nevyžaduje, aby pojmovou náležitosťou zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome bola odplatosť. Preto nie je vylúčené, aby tieto zmluvy tak boli odplatené (napr. kúpna zmluva), ale za určitých okolností a v súlade so zákonom môže ísť aj o bezodplatný prevod na základe darovacej či zámennej zmluvy. Ustanovenia zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru predpokladajú, že základným obsahom tejto zmluvy bude povinnosť doterajšieho vlastníka bytu alebo nebytového priestoru previesť vlastnícke právo k tomuto predmetu občianskoprávných vzťahov a tomu zodpovedajúce právo nadobúdateľa na tento prevod vlastníckeho práva. Ak ide o prevod odplatený, povinnosť predávajúceho zodpovedá záväzok nadobúdateľa zaplatiť prevodcovi dohodnutú (prípadne zákonom regulovanú) cenu. Tento obsah zmluvy (prejav vôle predávajúceho vlastnícke právo k bytu alebo nebytovému priestoru previesť a vôľa nadobúdateľa toto vlastníctvo prijať) musí byť v jej obsahu vyjadrený dostatočne určite a zrozumiteľne v písomnej forme, inak je zmluva absolútne neplatná (pozri ust. § 37 OZ). Obsah prejavu vôle musí byť objektívne určitý a zrozumiteľný tretím osobám, pričom nestačí, aby bol zrejmý len účastníkom zmluvy (ust. § 35 OZ). Niektoré české súdy dokonca dospeli k záveru, že ak v texte kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam nie je uvedené, že predávajúci presne určené nehnuteľnosti predáva a kupujúci ich kupuje a preberá prejav vôle obsiahnuté v takejto zmluve, nemožno považovať za dostatočne určité, čo rezultuje do absolútnej neplatnosti takejto kúpnej zmluvy (pozri rozhodnutie Krajského súdu v Prahe spis. zn. 19 Ca 288/94, alebo rozhodnutie Mestského súdu v Prahe spis. zn. 33 Ca 46/95).⁶⁾ V každom prípade zmluvné strany sú v zmysle ust. § 43 OZ pri uzatváraní akejkoľvek zmluvy povinné dbať na to, aby sa pri zmluvnej úprave odstránilo všetko, čo by mohlo viesť k vzniku rozporov.

Špecifické požiadavky tvoriace podstatné náležitosti zmluvy, uplatňujúce sa iba vo sfére prevodov vlastníctva bytov a nebytových priestorov, sú obsiahnuté v ust. § 5 ods. 1 písm. a) až h) ZoVbANP. Ide o tieto 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;

⁵⁾ Stanovisko Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, publikované v katastrálnom bulletinu č.2/2008 ako odpoveď na otázku č. 14, ktorý je dostupný na www.skgeodesy.sk.

⁶⁾ Obě rozhodnutí sú citované v publikácii NOVOTNÝ, M. – FIALA, J. – HORÁK, T. – OEHM, J. – HOLEJŠOVSKÝ, J.: Zákon o vlastníctví bytů. Komentář; 4. vydanie, Praha, C. H. Beck 2011 s. 92.

- 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) zistenie technického stavu bytu a nebytového priestoru podľa znaleckého posudku s uvedením opráv, ktoré treba nevyhnutne vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch, ak o to nadobúdateľ bytu alebo nebytového priestoru požiada;
- g) vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy;
- h) 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 obligatórne aj vyhlásenie 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. To však neplatí, ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru. Toto vyhlásenie je nutné k zmluve priložiť, nakoľko ho vyžaduje predložiť aj príslušná správa katastra pri povoľovaní vkladu vlastníckeho práva. Keďže zákonodarca nekoncepcuje v ust. § 5 ods. 2 ZoVbANP predmetné vyhlásenie 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. *De facto* však ide o ďalšiu jej nevyhnutnú náležitosť. Keďže samotná zmluva o prevode musí mať písomnú formu, musí byť logicky aj vyhlásenie podľa ust. § 5 ods. 2 ZoVbANP v písomnej podobe. Obsahové náležitosti tohto vyhlásenia nie sú zákonom bližšie špecifikované, takže vychádzajúc z dikcie tohto ustanovenia, jeho obsah bude v praxi pomerne stručný. Problematike vyhlásenia o nedoplatkoch, ako o nie nevyhnutnej prekážke úspešného skončenia katastrálneho konania o povolení vkladu vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru, sme sa už podrobne venovali v inom našom príspevku,⁷⁾ na ktorý v tejto súvislosti odkazujeme.

Podrobná analýza všetkých obligatórných obsahových náležitostí zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru, vzhľadom na rozsah tohto príspevku, nie je možná ani účelná. V tejto súvislosti však musíme uviesť, že niektoré z vyššie uvedených náležitostí zmluvy nie sú v skutočnosti obligatórne pri každom prevode vlastníctva bytu alebo nebytového

⁷⁾ Pozri bližšie dielo cit. v poznámke č. 1, s. 574 – 578.

ho priestoru, tak ako tomu bolo v čase uzatvárania prvých zmlúv o prevode vlastníctva v rámci štátom podporovanej privatizácie bytového fondu. Zásadný obrat pri rigoróznom posudzovaní náležitosti ďalších prevodov priniesla až novela ZoVbANP č. 268/2007 Z. z., ktorá sa dotkla aj ust. § 5 ods. 1 tohto zákona. V dôvodovej správe k tejto novele sa uvádza, že „Navrhovanou úpravou sa zjednodušuje zmluva o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru pri ďalšom prevode vlastníctva, ak nedošlo k podstatnej zmene v charaktere bytu alebo nebytového priestoru, napr. zmenou bytu na nebytový priestor. Zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome musia vždy obsahovať údaje o dome, byte alebo nebytovom priestore, veľkosti spoluvlastníckeho podielu a o pristúpení k zmluve o spoločenstve alebo o výkone správy.“

To znamená, že ak nedošlo k podstatnej zmene v charaktere bytu alebo nebytového priestoru v dome, v súlade s *ratio legis* zákonodarcu, musia byť od 1. 7. 2007 náležitosti podľa písm. c), f) a h) obsahom zmluvy uzavretej podľa ust. § 5 odseku 1 ZoVbANP len v prípade, ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome. Je škoda, že tento zámer zákonodarcu sa explicitne nepremietol priamo do normatívnej dikcie ust. § 5 ZoVbANP. V praxi sa tak v dôsledku tejto nedôslednosti zákonodarcu pomerne často stáva, že správy katastra vychádzajú z doslovného znenia zákona a rigorózne vyžadujú v zmluve uvádzať aj spoločné časti a spoločné zariadenia domu, aj napriek tomu, že je to už vzhľadom na dikciu zákona a zámer zákonodarcu v súčasnosti nadbytočné (s výnimkou prvých prevodov bytov a nebytových priestorov v dome).

III. Absencia náležitostí zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru

Zrejme najväčším problémom v praxi pri aplikácii ust. § 5 ods. 1 ZoVbANP je, z nášho pohľadu, rôzne posudzovanie platnosti zmlúv o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov, ak tieto neobsahujú aj iné náležitosti podľa písm. a), b), d), e) a g) predmetného ustanovenia. Aj pod vplyvom rozporuplnej judikatúry⁸⁾ nie je v právnej praxi 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 dodatočné napravenie uvedených chýbajúcich náležitostí zmluvy. Zástancovia teórie o absolútnej neplatnosti právneho úkonu argumentujú, že keď raz zákon kogentne určuje náležitosti, ktoré má zmluva uzavretá podľa ust. § 5 ods. 1 ZoVbANP obsahovať (bez ohľadu na to, či ide o prvý alebo ďalší prevod vlastníctva), je zmluva ako celok absolútne neplatná pri absencii akejkoľvek z týchto podstatných obsahových náležitostí. Dôvodí sa tým, že absolútnu neplatnosť pre rozpor so zákonom podľa ust. § 39 OZ nemožno napraviť ani dodatkom k takto neplatnej zmluve. Najvyšší súd SR (ďalej len „NS SR“) v rozhodnutí spis. zn. 1 Sžo 177/2008 dokonca uvádza, že správa katastra pri takomto nedostatku zmluvy nemôže vyzvať účastníkov na vyhotovenie dodatku k zmluve, nakoľko nielenže nemá povinnosť, ale ani oprávnenie nahrádzať vôľu účastníkov zmluvy, keďže účastníci zmluvy zodpovedajú za vôľu, ktorú prejavili vo svojom zmluvnom záväzku. Takýto výklad zákona považujeme za príliš formalistický a mechanický, pričom je aj v rozpore so súčasťou doktrínou Ústavného súdu SR⁹⁾ (ďalej len „ÚS SR“), ktorý najmä v posledných rokoch dô-

8) V tejto súvislosti odkazujeme napr. na rozhodnutia NS SR spis. zn. 1 Sžo 177/2008 z 28. 4. 2009 a spis. zn. 6 Sžo 191/2010 z 24. 10. 2010.

razne vyžaduje od všeobecných súdov a štátnych orgánov (správy katastra 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 (pozri napr. nález ÚS SR spis. zn. I. ÚS 242/07 z 3. 7. 2008, ktorý sa týkal výkladu zmluvy o budúcej zmluve o predaji bytu).

S uvedeným právnym názorom ÚS SR, z ktorého zjavne vychádzalo aj rozhodnutie NS SR, spis. zn. 6 Sžo 191/2010, z 24. 11. 2010, sa plne stotožňujeme a domnievame sa, že aj správy katastra, ktorým bola štátom zverená právomoc posudzovať platnosť súkromnoprávných zmlúv, by mali rovnako ako súdy preferovať teleologický a ústavne konformný výklad právnych noriem, t. j. *in concreto* aj ust. § 5 ZoVbANP v kontexte s ust. § 34 a nasl. OZ. V praxi sa javí byť vážnym problémom, keď posúdenie platnosti právneho úkonu, ktorý je základom pre prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, vykonávajú v zmysle kompetencie delegovanej v ust. § 31 KZ správy katastra. Ide o súkromnoprávny akt, ktorý v súčasnosti posudzujú administratívni zamestnanci orgánov štátnej správy (správ katastra). V tejto súvislosti vzniká otázka, či je náležité, aby rýdzo civilistické záležitosti súkromnoprávnej povahy posudzoval komplexne úradník štátnej správy. Inštitúty ako sú tieseň, kvalifikovaný omyl, absolútna či relatívna neplatnosť, odstúpenie od zmluvy, interpretačné pravidlo majú posudzovať úradníci štátnej správy, pričom platná právna úprava im zveruje posúdenie platnosti zmluvy aj z pohľadu súladu s dobrými mravmi. Pritom nielen z právneho poriadku (z ust. § 7 zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku v platnom znení), ale aj z českej judikatúry (napr. rozhodnutie NS ČR, spis. zn. 32 Odo 870/2003, z 24. 2. 2004) vyplýva, že právomoc rozhodovať o prípadnej absolútnej neplatnosti súkromnoprávných zmlúv má len všeobecný súd v občianskoprávnom konaní, nakoľko ide o otázku právnej kvalifikácie určitého právneho úkonu, ktorá je výsledkom poznania a hodnotenia príčiny neplatnosti a jej subsumpcie pod určitú právnu normu. Domnievame sa, že súčasná právna úprava v tomto smere nie je adekvátna, o čom svedčí aj fakt, že vo veľa prípadoch musia byť rozhodnutia správneho orgánu o povolení či zamietnutí vkladu vlastníckeho práva korigované až na základe protestov prokurátora,¹⁰⁾ či intervencie súdov v rámci inštitútu správneho súdництва.

Ak teda účastníci zmluvy o prevode nehnuteľností jednoznačne prejavujú svoj úmysel za dohodnutých podmienok previesť určitú nehnuteľnosť, resp. byt alebo nebytový priestor, či už 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 zamietť návrh na vklad vlastníckeho práva pre absenciu formálnych náležitostí zmluvy, uvedených

9) Pozri napr. rozhodnutia Ústavného súdu SR spis. 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.

10) Aj keď celkový počet podaných protestov prokurátora len v katastrálnych konaniach sa nedá z dostupných štatistík zistiť, zo správy o činnosti prokuratúry za rok 2010 vyplýva, že počet podnetov na preskúmanie zákonnosti v katastrálnom konaní bolo za rok 2008 celkovo 947, v roku 2009 ich bolo 993 a v roku 2010 dosiahol ich počet 868. Celková úspešnosť podaných protestov prokurátorov vo všetkých oblastiach verejnej správy (vrátane úseku katastra nehnuteľností) sa za roky 2008 až 2010 pohybuje na úrovni 92,9 %. Tento fakt svedčí o tom, že intervencia prokurátora aj v katastrálnych konaniach je spravidla dôvodná. V čase písania tohto príspevku neboli ešte zverejnené oficiálne štatistiky prokuratúry v týchto veciach za rok 2011. Všetky uvedené údaje sú dostupné na webstránke: <http://www.genpro.gov.sk/sprava-o-cinnosti-prokuratury-slovenskej-republiky-za-rok-2010/74141s>

v písm. b), c), d), e) a g) ust. § 5 ods. 1 ZoVbANP. 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 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 tohto zákona. V tejto súvislosti konkrétne poukazujeme na tieto skutočnosti.

- Vymedzenie spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, príslušenstve a pozemku (ak nejde o prípad vzniku vecného bremena podľa ust. § 23 ods. 5 ZoVbANP) vyplýva z evidencie katastra nehnuteľností. Ak je teda v zmluve o prevode vlastníctva dostatočne špecifikovaný prevádzaný byt alebo nebytový priestor údajmi vyplývajúcimi z katastra nehnuteľností (číslo bytu, poschodie a najmä konkrétny list vlastníctva), vzhľadom na akcesorický charakter uvedených spoluvlastníckych práv, tieto musia nevyhnutne v súlade s ust. § 13 ods. 1, § 19 ods. 1 a § 23 ods. 1 ZoVbANP prejsť do vlastníctva nadobúdateľa. V tejto súvislosti upozorňujeme na fakt, že ust. § 19 ods. 1 ZoVbANP dokonca ustanovuje o prechode (a nie prevode práv);¹¹⁾ to evokuje nutnosť prikloniť sa k záveru, že tieto akcesorické spoluvlastnícke práva prechádzajú z prevodcu na nadobúdateľa ex lege momentom nadobudnutia vlastníctva k bytu (t. j. nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva zo zmluvy uzavretej podľa ust. § 5 ods. 1 ZoVbANP) bez potreby výslovného uvedenia týchto práv v zmluve o prevode vlastníctva. Správe katastra je rozsah týchto práv nepochybne známy a účastníci zmluvy o prevode bytu alebo nebytového priestoru sa nemôžu v zmluvnej úprave odchýliť natolko, 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 (bránia tomu ust. § 13 ods. 1, ust. § 19 ods. 1 a ust. § 23 ods. 1 ZoVbANP).
- Ak v zmluve bude absentovať 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 a spoločné zariadenia vlastníka domu musí presne vymedziť, rovnako ako aj príslušenstvo domu a príľahlý pozemok. Keďže ich presné neuvedenie v ďalšej zmluve o prevode nemôže spôsobiť neplatnosť zmluvy a toto vymedzenie musí vyplývať z technickej projektovej dokumentácie domu pri zápise do katastra nehnuteľností, resp. musí byť obsiahnuté v prvej zmluve o prevode vlastníctva, nie je, podľa nášho názoru, potrebné túto náležitosť v zmluve uvádzať. Navyše, každý vlastníka 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 alebo v zbierke listín a dokumentov evidovaných v katastri nehnuteľností. O prípadnom prekvalifikovaní týchto spoločných častí a spoločných zariadení oproti pôvodnému východiskovému stavu v čase kolaudácie budovy musí byť vydané rozhodnutie stavebného úradu o zmene účelu užívania týchto priestorov. Takže sa predpokladá, že táto zmena bude všetkým spoluvlastníkom domu oznámená či už formou verejnej vyhlášky alebo doručením kolaudačného rozhodnutia ich správcovskému subjektu. Nový vlastníka bytu alebo nebytového priestoru sa však o týchto skutočnostiach pred nadobudnutím vlastníctva k bytu alebo nebytovému priestoru spravidla nedozvie, ak ich prevodca neuvedie priamo do textu zmluvy.

11) K tomu pozri napr. PELIKÁNOVÁ, I.: Problém převodu a přechodu práv; Právní rozhledy, 9, č. 4, 2001, s. 141 – 151.

O úprave práv k zastavanému a príľahlému pozemku v zásade platí to isté, čo bolo uvedené v predchádzajúcom bode. V praxi sú tieto práva upravené buď vo forme akcesorického spoluvlastníctva týchto pozemkov spolu s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru, prípadne vznikom vecného bremena podľa ust. § 23 ods. 5 ZoVbANP. Keďže takáto úprava má vecno-právny charakter, pri prevode vlastníctva musí nevyhnutne prejsť na nadobúdateľa bytu so vznikom vlastníctva k bytu aj spoluvlastníctvo k zastavanému a príľahlému pozemku, ktorého rozsah vo výške akcesorického spoluvlastníckeho podielu je zapísaný v katastri nehnuteľností, alebo vznikne vecné bremeno podľa ust. § 23 ods. 5 ZoVbANP, ktorého zápis v katastri nehnuteľností je len deklaratórny. Aj na týchto náležitostiach zmluvy teda nie je dôvod striktno trvať.

Vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na príľahom pozemku nemôže byť obligatórnou náležitosťou druhej a ďalšej zmluvy o prevode vlastníctva, pretože prevod tohto podielu sa má dohodnúť len v prvej zmluve o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, uzavretej medzi vlastníkom domu a prvým nadobúdateľom. Následná dohoda o prevode spoluvlastníckeho podielu vo forme ďalšej zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru už nie je možná, pretože ak sa tento podiel na príľahom pozemku nevymedzí v prvej zmluve o prevode vlastníctva, nevyhnutne musí k príľahlému pozemku vzniknúť v prospech prvého vlastníka bytu (nebytového priestoru) vecné bremeno podľa ust. § 23 ods. 5 ZoVbANP, ktoré následne prechádza na ďalších nadobúdateľov bytu alebo nebytového priestoru. Naopak, ak sa tento podiel v prvej zmluve vymedzí, prechádza na každého ďalšieho vlastníka bytu rovnako ako spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, príslušenstve domu i zastavanom pozemku v súlade s ust. § 19 ods. 1 a ust. § 23 ods. 1 ZoVbANP.

Absencia vyhlásenia nadobúdateľa o pristúpení k zmluve o výkone správy alebo zmluve o spoločenstve ako podstatná náležitosť zmluvy o prevode vlastníctva [písm. g) ust. § 5 ods. 1 ZoVbANP] nie je, podľa nášho názoru, rovnako nevyhnutná z toho dôvodu, že právne následky spojené s týmto vyhlásením vyplývajú z iných ustanovení zákona. V dôsledku singulárnej sukcesie, zakotvenej v ust. § 7a ods. 2 a ust. § 8a ods. 7 ZoVbANP,¹²⁾ totiž nadobudnutím vlastníctva k bytu alebo nebytovému priestoru prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce z uzavretej zmluvy o spoločenstve alebo zmluvy o výkone správy na nového vlastníka. Toto vyhlásenie totiž zákon explicitne vyžaduje len od vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktorý vlastníctvo nadobudol zmluvou o vstavbe alebo nadstavbe domu. Zákonodarca podobne ako pri prechode akcesorických práv použil pojem „prechod práv“, čo podporuje výklad smerujúci k tomu, že tieto právne účinky nastávajú ex lege momentom nadobudnutia vlastníctva k bytu alebo nebytovému priestoru. Ten nastane právoplatnosťou rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva zo zmluvy uzavretej podľa ust. § 5 ZoVbANP medzi prevodcom a nadobúdateľom bytu alebo nebytového priestoru. Proti tejto argumentácii nesvedčí ani dikcia ust. § 5 ods. 5 ZoVbANP, podľa ktorého sa vlastníctvo k bytu alebo nebytovému priestoru a všetkým akcesorickým právam nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností. V dôsledku akcesority tieto práva prechádzajú na nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru momentom nadobudnutia

12) Podľa týchto zákonných ustanovení „S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o spoločenstve (alebo zmluvy o výkone správy). Ak vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o spoločenstve (alebo zmluve o výkone správy). Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o spoločenstve (alebo zmluvy o výkone správy); záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.“

právoplatnosti rozhodnutia správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva (ust. § 31 ods. 5 KZ) k bytu alebo nebytovému priestoru zo zmluvy uzavretej podľa ust. § 5 ZoVBaNP, ktorá však nemusí mať všetky zákonné náležitosti podľa odseku 1 až 3 tohto ustanovenia. Absenciu vyhlásenia nadobúdateľa o pristúpení k zmluve o výkone správy a zmluve o spoločenstve by tak bolo vhodné *de lege ferenda* nahradiť pozitívnym ustanovením zákona, ktoré by jeho súčasný účel splnilo.

Z vyššie uvedenej právnej argumentácie a stručného rozboru jednotlivých právnych noriem, ako aj s prihliadnutím na zámery zákonodarcu v čase prijatia pôvodného znenia ustanovenia § 5 ZoVBaNP, t. j. pred privatizáciou bytového fondu, možno konštatovať, že súčasná právna prax smeruje k odstráneniu mechanickej aplikácie tejto právnej normy a jej rigorózneho výkladu. Zákonodarcu už prijatím zákona č. 268/2007 Z. z. v jeho dôvodovej správe pripustil, že v zmenených spoločenských i ekonomických pomeroch a pri situácii na trhu s bytmi a nebytovými priestormi, ktoré sa stali lukratívnym podnikateľským artiklom, nie je dôvod trvať na kogentne stanovených zákonných náležitostiach v čase, keď už transformácia „socialistického“ bytového fondu, bola *de facto*, až na pár výnimiek, zavŕšená.

IV. Úvahy *de lege ferenda*

V súčasnosti sa väčšina prevodov bytov a nebytových priestorov nerealizuje prostredníctvom osobitných ustanovení o prevodoch bytov a nebytových priestorov v existujúcom bytovom dome a nájomcov, ale v dôsledku výstavby nových bytových či polyfunkčných domov developermi. V aktuálnych podmienkach i pomeroch tak už nie je potrebné trvať na kogentne stanovených náležitostiach zmlúv o prevode vlastníctva v takom rozsahu, ako tomu bolo v roku 1993, keď bol známy ZoVBaNP prijatý. Nie je dôvod zachovať ani súčasnú dikciu ust. § 16 a nasl. ZoVBaNP, ktorá niekedy developerov svojim doslovným znením mátie, nakoľko podnecuje aj k aplikácii tejto normy pri tzv. novostavbách, v ktorých prvý vlastník domu nerozpredá všetky byty alebo nebytové priestory tretím osobám, ale ich aj prenajíma fyzickým osobám. Aplikácia týchto ustanovení na prvý prevod bytov a nebytových priestorov v týchto domoch, postavených zo súkromných zdrojov, je v súčasnosti pochopiteľne vylúčená. Napriek tomu sa však v katastrálnej praxi možno stretnúť s tým, že správy katastra takéto prevody bytov v ojedinelých prípadoch nepovoľujú z dôvodu nedostupného práva nájomcu na prevod bytu podľa ust. § 16 ods. 1 ZoVBaNP.

V súvislosti s prevodmi bytov a nebytových priestorov v tzv. novostavbách do vlastníctva fyzických osôb, ktoré sú spotrebiteľmi (ust. § 52 ods. 4 OZ), momentálne vyvstáva do popredia tzv. spotrebiteľský aspekt súvisiaci s potrebou legislatívne chrániť nadobúdateľov týchto nových bytov pred nekalými podmienkami rôznych developerov v zmluvách o prevode vlastníctva, resp. kôr v zmluvách o budúcich zmluvách o prevode vlastníctva, ktoré sú so spotrebiteľmi uzatvárané v značnom predstihu, ešte pred samotnou výstavbou domu. Podmienky týchto zmlúv tak kupujúci nemajú možnosť reálne významným spôsobom ovplyvniť, nakoľko tieto sú formulované spravidla jednoznačne v prospech subjektu realizujúceho výstavbu, ktorý je v postavení budúceho predávajúceho.¹³⁾

3) K tejto problematike bližšie pozri napr. DULAKOVÁ JAKUBEKOVÁ, D.: Kam sa podela ochrana spotrebiteľa v zmluvách o nadobudnutí vlastníctva bytu v novostavbách bytových domov?, *Justičná revue*, 59, 2007, č. 12, s. 1620 – 1626. Ako aj PELIKÁN, R.: Prevod vlastníctva k nemovitostem/bytovým jednotkám před vznikem předmětu koupě, resp. před nabytím vlastníctví prodávajícím, *Právní rozhledy*, 17, 2009, č. 21, s. 760 – 764.

Domnievame sa, že za účelom úplného premietnutia týchto zásad i požiadaviek praxe by *de lege ferenda* bolo žiadúce odstrániť súčasnú, už zjavne neaktuálnu právnu úpravu zmluvného prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov, ktorá už splnila svoj účel, a nahradiť ju vyhovujúcejšou a modernou civilistickou právnu úpravou zodpovedajúcou súčasným ekonomickým i sociálnym pomeroch, ako aj požiadavkám praxe. Sme toho názoru, že by sme sa mali vydať po vzore českej právnej úpravy, ktorá v rámci rekodifikácie Občianskeho zákonníka upustila od obligatórných náležitostí zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru (ktoré sú v súčasnosti zakotvené v ust. § 6 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastníctve bytov, pričom sú podobné ako náležitosti podľa ust. § 5 ods. 1 ZoVBaNP). V dôvodovej správe k návrhu nového českého Občianskeho zákonníka, ktorý by mal v ČR nadobudnúť účinnosť 1. 1. 2014, sa v tejto súvislosti uvádza, že „... tato úprava není v občanském zákoníku nutná, postačuje obecná úprava vyžadovaná pro smlouvy o převodu vlastnického práva pro nemovité věci vůbec. Řada náležitostí smlouvy o převodu vlastnického 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 vlastnického práva. Jiné náležitosti stanovené dnes zákonem nejsou, resp. nemají být podmínkou platnosti smlouvy, ale podmínkou pro provedení vkladu do katastru nemovitostí.“¹⁴⁾ Domnievame sa, že pokiaľ ide o podstatné náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, aj v rámci rekodifikácie nového slovenského Občianskeho zákonníka¹⁵⁾ možno predpokladať prijatie rovnakej koncepcie, ako tomu bolo v Českej republike, kde už bol 9. 11. 2011 nový český civilný kódex schválený parlamentom ČR v treťom čítaní.

V. Záver

Na záver môžeme v zásade konštatovať, že novelizácia súčasnej právnej úpravy ust. § 5 a § 16 ZoVBaNP, ktorá správy katastra nie zriedka vedie k záveru o absolútnej neplatnosti právnych úkonov pri absencii niektorej zo zákonných náležitostí zmlúv uzavretých podľa ust. § 5 ZoVBaNP, sa javí byť v súčasnosti ako naliehavá. Rovnako je potrebné vhodnou zmenou právnej úpravy eliminovať počet neplatných právnych úkonov vznikajúcich pri prevode vlastníctva k bytom a nebytovým priestorom len z dôvodu nedodržania formálnych náležitostí zmluvy. Absolútna neplatnosť právneho úkonu má totiž závažné právne následky nielen pre samotných účastníkov neplatnej zmluvy, ale aj pre tretie osoby (napr. potenciálnych veriteľov, ktorými môžu byť aj ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome). Novelizácia relevantných ustanovení platného ZoVBaNP alebo zohľadnenie tejto skutočnosti v rámci rekodifikácie nového slovenského civilného kódexu tak bude v záujme odstránenia výkladových nejasností v tomto smere s najväčšou pravdepodobnosťou nevyhnutná. Vhodnými a najmä komplexnými legislatívnymi opatreniami v tejto oblasti by sa tak mal posilniť princíp právnej istoty a stability v právnych vzťahoch, ktoré sú základnými piliermi každého právneho štátu.

14) Z dôvodovej správy k ust. § 1177 návrhu nového českého Občianskeho zákonníka, ktorá je dostupná na stránke: <http://www.novyobcanskyzakonik.cz/>.

15) Podľa legislatívneho zámeru nového slovenského Občianskeho zákonníka, rekodifikácia síce ráta s tým, že byty a nebytové priestory sa budú považovať za nehnuteľnosti, ale zároveň sa ráta so zachovaním osobitného zákona upravujúceho byty a nebytové priestory. Je však otázne, či sa ich prevod nebude realizovať podľa všeobecných ustanovení o prevode nehnuteľností bez všetkých súčasných osobitostí platnej právnej úpravy ZoVBaNP.