

APLIKAČNÉ PROBLÉMY INŠTITÚTU ODSŤUPENIA OD ZMLUVY V SÚVISLOSTI SO ZÁPISOM DO KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ.

ANDREA BARANCOVÁ

Právnická fakulta, Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici, Slovenská
republika

Abstract in original language

Kataster nehnuteľností ako informačný systém poskytuje údaje o nehnuteľnostiach, vlastníckych a iných vecných právach. Zápisy do katastra spôsobujú rôzne právne účinky. Proces jednotlivých zápisov a charakter niektorých inštitútov súvisiacich so zápisom práv k nehnuteľnostiam prešiel v poslednom období výraznými legislatívnymi zmenami, ktoré ale stále nepostačujú pre jednoznačné riešenia všetkých otázok v rámci aplikačnej praxe. Vo svojom príspevku sa zaoberám problematikou zápisu odstúpenia od zmluvy vo viacerých súvislostiach, snažím sa analyzovať právne účinky tohto inštitútu a načrtnúť riešenia situácií, ktoré sa v aplikačnej praxi vyskytujú.

Key words in original language

Nehnutel'nost'; zmluvy; právo k nehnuteľnostiam.

Abstract

Evidence of the real estates as an information system provides specifications about real estates, property law and the other laws in rem. Registration in to the real property evidence causes different law effects. Procedure of the registration and character of some institutes related with this topic has gone through significant legislative changes which are still not sufficient for solution of all questions in a matter of application praxis. Main goal of my article is to analyze effects of withdrawal from contract in many different circumstances and describe possible sollutions which may appear in application praxis.

Key words

Real property; contracts; law in rem.

Odstúpenie od zmluvy ako inštitút súkromného práva v SR je prvotne upravené v §48, 49 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov(ďalej len ako „Občiansky zákonník“). Podľa tohto ustanovenia môže účastník od zmluvy odstúpiť len ak je to v Občianskom zákonníku alebo inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. V zmysle stanoviska Najvyššieho súdu SR publikovaného pod č. Cpj 29/97, zo dňa 20.10.1997, je odstúpenie od zmluvy jednostranný právny úkon adresovaný druhej zmluvnej strane, ktorým sa ruší zmluvný záväzkový vzťah. Jeho účinnosť nie je podmienená súhlasom druhého účastníka, ani rozhodnutím súdu.

V zmysle § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka, platným odstúpením sa zmluva ex tunc zrušuje. Odlišné právne názory existujú pri takomto zrušení zmluvy s ohľadom na záväzkovoprávne a vecnoprávne aspekty pri nehnuteľnostiach. Podľa niektorých právnych názorov sú s odstúpením od zmluvy ako jednostranným právnym úkonom spájané výlučne záväzkovoprávne účinky, pričom k tomu, aby tento úkon nadobudol aj vecnoprávne účinky je potrebné uskutočnenie oznámenia príslušnej správe katastra, teda uskutočnenie ďalšieho úkonu, a to vo forme dohody, ktorá bude zapísaná do katastra nehnuteľností. V prípade, ak druhý účastník neposkytne súčinnosť, predpokladá sa súdne konanie, pričom až právoplatným rozsudkom súdu dôjde k nadobudnutiu vecnoprávneho charakteru odstúpenia od zmluvy. Tento názor vychádza z dvojfázovosti nadobúdania vlastníckeho práva, pri ktorom musí byť splnená podmienka platného uzatvorenia právného úkonu (záväzkovoprávny aspekt) a následné rozhodnutie príslušnej správy katastra (vecnoprávny aspekt). Uvedená konštrukcia je takto aplikovaná nielen na nadobúdanie, ale aj stratu práva.

Rozhodnutím Najvyššieho súdu SR zo dňa 21.08.1997, sp.zn. 3 Cdo 151/96, v rámci ktorého Najvyšší súd SR vyjadril, že aj keď odstúpenie od zmluvy je jednostranným právnym úkonom, ruší sa ním len zmluvný záväzkovoprávny vzťah, čím obligračné účinky zmluvy zanikajú od začiatku, je vyššie uvedený výklad potvrdený. V tomto rozhodnutí Najvyšší súd SR uviedol, že samotné odstúpenie predávajúceho od kúpnej zmluvy ako jednostranný právny úkon neznamena, že sa bez ďalšieho obnovilo jeho vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom prevodu. Tento názor bol vyjadrený v čase platnosti vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 79/1996 Z.z.

S uvedeným názorom sa nie je možné jednoznačne stotožniť z dôvodu, že odstúpenie od zmluvy je definované ako jednostranný právny úkon, pričom jedinou zákonnou podmienkou je doručenie odstúpenia od zmluvy druhej strane. Zákonná úprava nepočíta s ďalším právnym úkonom, s ktorým by spájala vecnoprávne účinky. A keďže ustanovenie § 47 ods. 1. Občianskeho zákonníka podmieňuje účinnosť zmluvy rozhodnutím príslušného orgánu, mám za to, že nie je možné toto ustanovenie aplikovať na jednostranné právne úkony vrátane odstúpenia od zmluvy, účinky ktorého vznikajú zo zákona, a teda tento úkon nemôže podliehať rozhodnutiu správy katastra v rámci konania o povolení vkladu.

Vysporiadanie sa s problémom záväzkovoprávných a vecnoprávných aspektov odstúpenia od zmluvy súvisí s formou zápisu tohto inštitútu do katastra. V prípade, ak dôjde k odstúpeniu od zmluvy po podaní návrhu na vklad do katastra nehnuteľností, pokiaľ ešte nebolo o predloženej zmluve rozhodnuté, v zmysle § 31b ods. 1 pís. b) zákona č. 162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov (ďalej len ako "Katastrálny zákon") správa katastra konanie o povolení vkladu zastaví. Nejednotná aplikácia nastáva v

prípadoch, ak došlo k odstúpeniu od zmluvy po rozhodnutí správy katastra o povolení vkladu.

Problematika odstúpenia od zmluvy vo vzťahu k zápisu do katastra bola pôvodne upravená vo vyhláške Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 79/1996 Z.z. a to v ustanovení § 38 ods. 2 pís. h/, v zmysle ktorého sa odstúpenie od zmluvy do katastra zapisovalo formou záznamu, a to na základe návrhu, prílohou ktorého bola dohoda účastníkov o odstúpení od zmluvy s úradne overenými podpismi alebo rozsudok súdu o určení vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti (táto možnosť prichádzala do úvahy, keď účastník namietal neplatnosť odstúpenia od zmluvy resp. neposkytol súčinnosť pri zápise do katastra). Uvedená konštrukcia spôsobovala rozpor medzi Občianskym zákonníkom a predmetnou vyhláškou, keďže nútila účastníkov zmluvy uzavrieť dvojstranný právny úkon, ktorým v podstate odstúpenie od zmluvy deklarovali. Dalším paradoxom v tejto formulácii bol rozpor uvedenej vyhlášky s ustanovením § 28 ods. 1 katastrálneho zákona, na základe ktorých sa práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv zapisujú do katastra vkladom. Po zrušení vyhlášky č. 79/1996 Z.z. a jej nahradení vyhláškou č. 461/2009 Z.z. úprava zápisu odstúpenia od zmluvy do katastra nie je v právnych predpisoch osobitným spôsobom upravená. V súvislosti s uvedeným je potrebné zodpovedať viaceré otázky, a to najmä:

Aké účinky spôsobuje odstúpenie od zmluvy, ktorým okamihom nastávajú vecnoprávne a záväzkovoprávne účinky?

Akým úkonom v súvislosti so zápisom práva do katastra nadobúda odstúpenie od zmluvy účinnosť?

Akým spôsobom a na základe akej listiny dochádza k zápisu inštitútu odstúpenia od zmluvy do katastra?

Keďže platná právna úprava na rozdiel od predchádzajúcej právnej úpravy vychádzajúcej z vyhlášky č. 79/1996 Z.z. neurčuje akékoľvek ďalšie podmienky na zápis odstúpenia od zmluvy do katastra, jediným podkladom takéhoto zápisu by mal byť návrh s prílohou, ktorú tvorí odstúpenie od zmluvy a doklad o doručení. Nakoľko odstúpenie od zmluvy ruší pôvodný záväzok, správny orgán by ho mal akceptovať v takej podobe, ktorá mu zo zákona patrí.¹

Z uvedeného jasne vyplýva, že príslušná správa katastra by odstúpenie mala do katastra zapísať výlučne na základe úkonu, ktorý určuje Občiansky zákonník, teda jednostranného právneho úkonu. Pri takomto výklade by

¹ Jakúbeková D.: Odstúpenie od zmluvy z pohľadu katastra nehnuteľností. Justičná revue, 53,2001, č.11, str. 1191

došlo k spojeniu záväzkovoprávneho a vecnoprávneho aspektu odstúpenia od zmluvy. S týmto názorom je možné súhlasiť aj z dôvodu, že dvojfázovosť nadobúdania vlastníckeho práva je v zmysle § 47 ods. 1 Občianskeho zákonníka spájaná s úkonmi, ktoré nadobúdajú účinnosť až právoplatným rozhodnutím príslušného orgánu. Spornou v tomto prípade zostáva otázka formy zápisu do katastra. Ak berieme do úvahy výlučne úpravu Občianskeho zákonníka, odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia druhej strane, a teda účinnosť sa nenadobúda rozhodnutím správneho orgánu. K prevodu práva dochádza priamo zo zákona a teda nepodlieha konaniu o povolení vkladu. Jedná sa o mierne extenzívny výklad, na základe ktorého je možné konštatovať, že odstúpenie od zmluvy sa do katastra zapíše na základe záznamu v zmysle § 34 ods. 1 Katastrálneho zákona. Pri takomto postupe zostane zachovaný charakter odstúpenia od zmluvy ako jednostranného právneho úkonu pri zachovaní účinkov *ex tunc*.

Komplikovanejšia situácia v aplikačnej praxi nastáva pri zápise odstúpenia od zmluvy, ak už došlo k ďalšiemu prevodu na tretiu osobu. V súvislosti s touto otázkou je potrebné sa vysporiadať nielen so samotným inštitútom odstúpenia od zmluvy, ale aj s princípmi a zásadami súkromného práva a je potrebné brať do úvahy aj princípy katastra nehnuteľností z pohľadu verejného práva. V zmysle zachovania konštrukcie, že platným odstúpením zmluva od začiatku zaniká, dochádza k zániku právneho titulu, čo má priamy vplyv aj na práva nadobudnuté tretími osobami. Tu vzniká problém, čo s právnymi následkami, ktoré takýto zánik spôsobí. V súvislosti s uvedeným v Českej republike dochádza k rozporným názorom Najvyššieho súdu ČR a Ústavného súdu ČR. Najvyšší súd ČR pri svojich rozhodnutiach² vychádza zo zásady „*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*“, na základe čoho zaujal právny názor, že ak kupujúci, ktorý vlastnícke právo k nehnuteľnosti nadobudol vkladom do katastra, pričom potom v dôsledku odstúpenia predávajúceho od zmluvy – *ex lege* stratil vlastnícky titul, pred odstúpením od zmluvy uzavrel s treťou osobou zmluvu s vecnoprávnymi účinkami k nehnuteľnosti, nastávajú právne následky, akoby tretia osoba nadobudla právo od nevlastníka. Následný zápis do katastra má len deklaratórny účinok a obnovuje sa ním pôvodný stav. Tento záver podľa právneho názoru Najvyššieho súdu ČR platí i v prípade, ak nadobúdateľ skôr, ako došlo k odstúpeniu od zmluvy, nehnuteľnosť previedol na ďalšiu osobu, a táto nadobudla nehnuteľnosť v dobrej viere. Ústavný súd ČR³ sa zas prikláňa k názoru, že s ohľadom na ústavnoprávne súvislosti nie je udržateľný názor, že odstúpením od zmluvy dochádza k obnoveniu vlastníckeho práva v neprospech tretej osoby.

² napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 21 Cdo 328/99, sp. zn. 22 Cdo 1186/98, Rc 44/2000

³³ napr. Nález Ústavného súdu ČR sp. zn. II. ÚS 77/2000.

K obnove takto nadobudnutého vlastníckeho práva môže dôjsť len v prípade, ak v medziobdobí od uzatvorenia zmluvy a následným odstúpením od nej nedošlo k prevodu na ďalšiu osobu.

Uvedené právne názory je možné na riešenie aplikačných problémov v rámci Slovenskej republiky použiť len podporne, a to z dôvodu odlišnej právnej úpravy záväznosti údajov katastra. Ustanovenie §11 zákona č. 265/1992 Sb. ustanovuje, že ten, kto vychádza zo zápisu v katastri urobeného po 1.januári 1993, koná dobromyseľne, že stav katastra zodpovedá skutočnému stavu veci, okrem prípadu, ak musel vedieť, že stav zápisu v katastri nezodpovedá skutočnosti. Táto konštrukcia potvrdzuje zásadu platnú v občianskom práve, a to zásadu ochrany dobromyseľnosti, na základe ktorej sú práva tretích osôb chránené. Uplatnenie tejto zásady pri zápise odstúpenia od zmluvy podporil aj iný názor Najvyššieho súdu ČR⁴, v zmysle ktorého dodatočné odpadnutie právneho dôvodu (t.j. zrušenie zmluvy v dôsledku odstúpenia), na základe ktorého sa prevodca stal vlastníkom veci, nemôže mať za následok zánik vlastníctva nadobúdateľa, ktorý nadobudol nehnuteľnosť dobromyseľne. S uvedenou teóriou sa stotožnil aj Ústavný súd ČR vyjadrením právneho názoru, že odstúpenie od zmluvy je vecou účastníkov zmluvy, od ktorej sa odstupuje, a preto sa odstúpenie od zmluvy nemôže dotknúť práv tretích osôb.⁵

V právnom poriadku Slovenskej republiky je hodnovernosť údajov katastra riešená v § 70 ods. 1 Katastrálneho zákona v tom zmysle, že údaje o právach k nehnuteľnostiam sú hodnoverné, pokiaľ sa nepreukáže opak. Platným odstúpením od zmluvy dochádza k zániku zmluvy ex tunc a jeho následný zápis do katastra preukazuje zmenu údajov o práve k nehnuteľnosti. Legislatíva Slovenskej republiky pri „striktnom“ výklade je založená pri tejto problematike na zásade súkromného práva, v zmysle ktorej nikto nemôže na iného previesť viac práv ako má sám. Keďže odstúpením od zmluvy dochádza k zániku právneho titulu, nadobúdateľ nemôže na tretiu osobu previesť viac práv ako má sám. Uvedená konštrukcia by ad absurdum spôsobila, že zápisom odstúpenia od zmluvy v prípade, ak by predmetná nehnuteľnosť bola niekoľkokrát prevedená na iné osoby, by došlo k zápisu na pôvodného vlastníka, a to bez akejkoľvek možnosti v katastri zapísaných nadobúdateľov sa k tejto situácii vyjadriť. Takýmto výkladom by dochádzalo k vzniku zjavnej právnej neistoty zmluvných vzťahov. Pri uvedenej konštrukcii prichádza do úvahy otázka „ Čo so zachovaním dobrej viery a kde je právna istota ako jeden zo základných predpokladov právneho štátu?“ Právny poriadok SR totiž poskytuje ochranu dobromyseľne nadobudnutým právam v rámci súkromného práva len v prípade dobromyseľne nadobudnutej veci od

⁴ Rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 241/99 zo dňa 05.06.2000.

⁵ Nález Ústavného súdu ČR sp. zn. II. ÚS 77/2000 zo dňa 23.01.2000.

nepravého dediča, ktorému bolo dedičstvo potvrdené a v prípade dobromyseľne nadobudnutých práv v rámci obchodnoprávnych vzťahov (čo sa však týka výlučne hnutel'ných vecí). Zo záväzkového práva vymizla všeobecná úprava ochrany dobrej viery vo vzťahu k vlastníckemu právu. Túto úpravu poznal Občiansky zákonník platný do vydania zákona č. 509/1991 Zb.⁶ Ak chceme riešiť vzniknuté problémy musíme vychádzať nielen z teórie súkromného práva, ale aj podstaty zápisov do katastra nehnuteľností, charakter tejto evidencie a taktiež je samozrejme potrebné brať do úvahy aj ústavné princípy.

Ďalším problémom, ktorý sa v súvislosti so zápisom odstúpenia od zmluvy do katastra v aplikačnej praxi vyskytuje, je zápis odstúpenia od zmluvy ako občianskoprávneho alebo ako obchodnoprávneho inštitútu. V rámci obchodnoprávnych vzťahov môže dôjsť k uzatvoreniu zmluvy, predmetom ktorej je nehnuteľnosť. Aj keď samotná zmluva o prevode nehnuteľnosti je upravená základne v Občianskom zákonníku, aplikáciou § 261 ods. 6 zákona č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Obchodný zákonník“) sa na odstúpenie od takejto zmluvy medzi podnikateľskými subjektami v rámci ich podnikateľskej činnosti pri uplatnení inštitútu odstúpenia od zmluvy postupuje podľa Obchodného zákonníka. Na rozdiel od úpravy odstúpenia od zmluvy ako občianskoprávneho inštitútu pri odstúpení od zmluvy v rámci obchodnoprávnych vzťahov doručením odstúpenia od zmluvy druhej strane zmluva zaniká ex nunc, teda platným odstúpením od zmluvy nedochádza k zrušeniu zmluvy ako takej. Toto ustanovenie má veľký význam v situácii, keď nadobúdateľ previedol nehnuteľnosť na ďalšiu osobu. V takýchto prípadoch je potrebné rozlišovať, či k ďalšiemu prevodu nehnuteľnosti došlo v čase od uzatvorenia pôvodnej zmluvy do času, kedy jeden z účastníkov od nej odstúpil alebo či k prevodu došlo až v čase po platnom odstúpení od zmluvy. Ak nadobúdateľ previedol nehnuteľnosť v časovom úseku od uzatvorenia zmluvy do odstúpenia od zmluvy, tretia osoba nadobudla svoje vlastnícke právo na základe právneho titulu a platné odstúpenie od zmluvy na tretiu osobu nebude mať žiaden vplyv. V prípade, ak k prevodu na tretiu osobu došlo až v čase po odstúpení od zmluvy, dostávame sa k totožnej situácii odstúpenia od zmluvy ako občianskoprávneho inštitútu.

V súvislosti s uvedeným je potrebné sa vysporiadať s otázkou, či pri takomto nastavení nie sú zvýhodnené obchodnoprávne vzťahy. Na základe uvedených skutočností sa prikláňam k názoru, že problematiku odstúpenia od zmluvy je potrebné vykladať v súvislosti so zásadou právnej istoty a ochranou tretích osôb pri nadobúdaní práva dobromyseľne tak, aby právnymi následkami, ktoré tento inštitút spôsobí nedošlo k porušeniu

⁶ Fekete, I.: Občiansky zákonník. Komentár. Bratislava: Epos, 2007, str. 23.

princípov právneho štátu, ktoré sú garantované Ústavou SR a Listinou základných práv a slobôd.

Od odstúpenia od zmluvy ako jednostranného právneho úkonu je v súvislosti so zápisom do katastra potrebné rozlišovať dohodu zmluvných strán o zrušení zmluvy, ako jedným zo spôsobov zrušenia záväzkových vzťahov. Keďže sa jedná o dvojstranný právny úkon – dohodu, v zmysle § 28 ods. 1 Katastrálneho zákona v súvislosti s § 47 ods. 1 Občianskeho zákonníka podlieha takáto dohoda rozhodnutiu správy katastra o povolení vkladu, čím nadobúda právne účinky. Keďže správa katastra pri konaní o povolení vkladu prihliada na všetky právne a skutkové okolnosti, ktoré by na takéto povolenie mohli mať vplyv, dohoda o zrušení zmluvy nebude spôsobovať aplikačné problémy ani v prípadoch, ak už došlo k prevodu práva na tretiu osobu. Postup správy katastra v takomto prípade je jednoznačne daný zákonom.

Záverom možno konštatovať, že problematika odstúpenia od zmluvy v súvislosti so zápisom do katastra nemá v Slovenskej republike ustálenú prax. Myslím si, že rozhodujúce slovo v týchto prípadoch bude mať názor Ústavného súdu SR.

Platná právna legislatíva sa pri aplikácii zápisu odstúpenia od zmluvy prikláňa k všeobecne platnej zásade „*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*“, v zmysle ktorej nikto nemôže na iného previesť viac práv ako má sám. Táto zásada je podporená aj ustanovením o hodnovernosti údajov katastra nehnuteľností len do toho okamihu, kým sa nepreukáže opak. V súvislosti s uvedeným sa prikláňam k názoru, že takýmto výkladom je hrubým spôsobom narušená právna istota, čo v praxi znamená, že žiaden kupujúci si nemôže byť istý trvalosťou svojho vlastníckeho práva. V prípade, ak by sa takáto prax definitívne ustálila, a teda ktokoľvek by mohol odstúpením od zmluvy pretrhnúť reťaz derivatívneho nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a dosiahnuť obnovu svojho vlastníckeho práva bez ohľadu na vyjadrenia právnych nástupcov, aktuálne zapísaní a prakticky vždy dobromyseľní vlastníci by nemali možnosť akokoľvek sa brániť.⁷ Situácia sa môže skomplikovať aj záložnými právami, vecnými bremenami resp. inými vecnými právami k nehnuteľnosti, ku ktorej bolo vlastnícke právo jednostranným právnym úkonom (odstúpením od zmluvy) zrušené. Aké následky by v takomto prípade spôsobil návrat do pôvodného stavu (navrátenie pôvodnému vlastníkovi)? Čo s vecnými právami, ktoré s takouto nehnuteľnosťou súvisia? V budúcnosti bude potrebné aj tieto otázky riešiť. Za vhodný považujem taký výklad uvedenej problematiky, ktorý rešpektuje ústavné princípy a poskytuje ochranu dobromyseľne nadobudnutých práv a celkovú právnu istotu ako základný predpoklad

⁷Baudyš, P.:Katastr a nemovitosti. Praha: C.H.Beck, 2003, str. 86.

právneho štátu. Konkrétne by sa mala ustáliť prax, kedy dobromyseľne nadobudnuté práva by mali požívať ochranu pred následnými právnymi úkonmi tretích osôb.

Literature:

- Adamov N.: Zrušenie darovania, odstúpenie od zmluvy a kataster nehnuteľností. In: Bulletin slovenskej advokácie, 6/2009.
- Barancová, A. : Zákon o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam. Komentár. In: Poradca, 2010/11-12.
- Baudyš, P.: Katastr a nemovitosti. Praha: C.H.Beck, 2003, s.291.ISBN 978-80-7400-304-2.
- Csank, P.: Odstúpenie od kúpnej zmluvy. In: Poradca podnikateľa, 2008/7.
- Fekete, I.: Občiansky zákonník. Komentár. Bratislava:Epos, 2007, s.1063. ISBN 978-80-8057-688-2.
- Jakúbeková, D.: Odstúpenie od zmluvy z pohľadu katastra nehnuteľností. In: Justičná revue, 53, 2001, č. 11.
- Jakúbeková, D.: Odstúpenie od zmluvy podľa Občianskeho zákonníka s upozornením na rozdielnosti úpravy v Obchodnom zákonníku. In: Justičná revue, 53, 2001, č. 6-7.
- Lazar, J.: Občianske právo hmotné. Bratislava: IURA EDITION, 2010, s. 548. ISBN 978-808078-346-4.
- Vrcha, P.: Katastrální(a) související) judikatura. Praha: LINDE PRAHA, 2006, s. 495. ISBN 80-7201-581-8.
- Vrchová, K., vrcha, P. Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem. Praha: C.H.Beck, 2002, s. 288. ISBN 978-80-7179-653-4.

Contact – email

a.barancova@szm.sk