

Jana Zajacová¹

PRÁVNE ASPEKTY ZMLUVNÝCH VZŤAHOV
PRINADOBÚDANÍ NEHNUTEĽNOSTÍ

LEGAL ASPECTS OF CONTRACTUAL RELATIONS
IN PROPERTY ACQUISITION

The article deals with the process of concluding contracts. It is focused in particular on property acquisition on the basis of a purchase contract. The article describes the contents which such a contract should require. Its aim is to show some problems and risks which are connected with the contractual property acquisition as well as some possibilities of their avoidance

Nehnuteľnosti sú dlhodobou komoditou, ktorá je predmetom záujmu ľudí, i u z dôvodov riešenia bytovej otázky, ako aj zo strany podnikateľských subjektov v súvislosti s realizáciou ich obchodných aktivít.

Určite je nepochybné, že v prípade dostatku finančných prostriedkov je nielen vhodnou, ale i výhodnou investíciou nadobudnutie práv k nehnuteľnostiam aj z dôvodu pomerne vysokého zhodnotenia investovaných finančných prostriedkov.

Byty, domy ako aj ďalšie nehnuteľnosti je možné nadobudnúť viacerými spôsobmi. Medzi najastejšie z nich je možné zaradiť kúpu a darovanie. Kúpa nehnuteľnosti však určite nie je jednoduchá záležitosť. Predchádza tomu najprv rozhodnutie subjektu (či u je to fyzická alebo právnická osoba) vôbec nejakú nehnuteľnosť kúpi, potom rozhodovanie, akým spôsobom nehnuteľnosť vybrať (môže to urobiť záujemca sám alebo prostredníctvom realitnej kancelárie), ako a za koľko za nehnuteľnosť zaplatí a v neposlednom rade, ako urobiť po právnej stránke všetko potrebné, aby k nadobudnutiu vlastníctva nehnuteľnosti skutočne došlo. Základným predpokladom je uzavretie zmluvy, a to so sebou prináša viaceré riziká. Preto je dôležitá venovať procesu uzavieraní zmlúv zvýšenú pozornosť, aby si účastníci zmluvy dohodli také podmienky, ktoré by zabezpečovali právnu istotu pre obidve zmluvné strany.

Nasledujúca časť je zamieraná na proces uzatvárania zmlúv, ako aj na niektoré zmluvné typy, na základe ktorých je možné nadobudnúť práva k nehnuteľnostiam.

1. UZAVIERANIE ZMLÚV

Zmluva je dvojstranný právny úkon, ktorý vzniká na základe vzájomného súhlasného prejavu vôle zmluvných strán o obsahu zmluvy. Pri uzavieraní zmlúv musia účastníci zmluvy dbať na to, aby pri úprave zmluvných vzťahov odstránili všetko, čo by mohlo viesť k nejasnostiam a k vzniku rozporov.

Návrh na uzavretie zmluvy je prejav vôle, ktorý smeruje voči jednej alebo viacerým osobám, ktorý je dostatočne určitý a vyplýva z neho vôľa navrhovateľa o viazanosti návrhu v prípade jeho prijatia.

¹ Jana Zajacová, JUDr., Katedra humanitných vied, Stavebná fakulta STU, Radlinského 11,

Návrh je teda jednostranným prejavom vôle, ktorým navrhovateľ adresátovi navrhuje, aby s ním uzavrel zmluvu s obsahom uvedeným v návrhu. V záujme právnej istoty a istoty právneho styku je potrebné vyriešiť otázku, ako je ten, kto navrhuje uzavretie zmluvy (oferent) svojou ponukou viazaný. Občiansky zákonník túto otázku upravuje tak, že určuje časovú hranicu záväznosti ponuky, t. j. dokedy adresát ponuky musí návrh prijať, aby vznikla navrhovaná zmluva. Pri určení tejto hranice občiansky zákonník vychádza predovšetkým z vôle strán. Ponukou je teda navrhovateľ viazaný počas lehoty, ktorú sám určil alebo dohodol s adresátom. Ak navrhovateľ neurčil lehotu záväznosti ponuky alebo ak nebola určená dohodou medzi navrhovateľom a adresátom ponuky, treba prihliadať aj na povahu navrhovanej zmluvy a na rýchlosť prostriedkov, ktoré navrhovateľ použil pre zaslanie návrhu.

Márnym uplynutím lehoty určenej navrhovateľom, (resp. dohodnutej s adresátom), alebo márnym uplynutím primeranej lehoty, s prihliadnutím na povahu navrhovanej zmluvy a na rýchlosť použitých prostriedkov na zaslanie návrhu (ak nebola lehota určená, resp. dohodnutá) návrh na uzavretie zmluvy zaniká a navrhovateľ v tomto prípade nie je ďalej viazaný svojím prejavom vôle.

Prijatie návrhu je v asné vyhlásenie osoby, ktorej bol návrh určený, ktorý je vyjadrením súhlasu s návrhom. Vznik zmluvy predpokladá v asné prijatie ponuky v celom rozsahu a bez akýchkoľvek výhrad. Prijatie návrhu, ktoré obsahuje dodatky, výhrady, obmedzenia, či iné zmeny, sa považuje za odmietnutie návrhu a súčasne za nový návrh druhej strany. Na vznik zmluvy sa vyžaduje, aby sa účastníci zmluvy dohodli aspoň o jej podstatných náležitostiach.

V prípade, keď sa zmluvné strany dohodnú na podmienkach a konkrétnom obsahu zmluvy, je možné, že v akejkoľvek forme zmluvu uzavrú. V niektorých prípadoch účastníci zmluvu uzavrú iba ústne, konkludentne alebo v rámci písomnej korešpondencie. Zákon nestanovuje písomnú formu všeobecne vo všetkých prípadoch uzavierania zmlúv. Ako podmienka platnosti zmlúv sa **písomná forma** vyžaduje v nasledujúcich prípadoch:

pri prevodoch nehnuteľností,

ak to vyžaduje zákon (napr. dojednanie o zmluvnej pokute, dohoda o rušení, výhrada vlastníctva a pod.),

ak to vyžaduje dohoda účastníkov (ide o situáciu, ak jeden zo zmluvných partnerov chce, aby sa zmluva vyhotovila v písomnej forme i napriek tomu, že táto povinnosť nevyplýva priamo zo zákona).

So vznikom zmluvy úzko súvisí aj jej účinnosť, t. j. skutok, že zmluva začala spôsobovať právne následky, inak povedané, že sa môže úspešne domáhať plnenia zo zmluvy. Vznik zmluvy a jej účinnosť spravidla nastávajú zároveň. Niekdedy však účinnosť zmluvy nastáva až po jej vzniku.

V tých prípadoch, kde zákon vyžaduje ku zmluve aj rozhodnutie príslušného orgánu, účinnosť zmluvy, na rozdiel od jej vzniku, nastane až potom, keď kladné rozhodnutie tohto orgánu nadobudne právoplatnosť. Záporné právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu má za následok, že sa zmluva zrušuje od začiatku. Týmto okamihom účastníci prestávajú byť zmluvou viazaní.

2. ZMLUVY SPOJENÉ S NADOBÚDANÍM NEHNUTEĽNOSTÍ

Právne predpisy v Slovenskej republike umožňujú upraviť práva k nehnuteľnostiam na základe viacerých právnych skutkov. Z právnej úpravy obsiahnutej v občianskom zákonníku vyplýva, že vlastnícke právo k nim môže nadobudnúť:

na základe zmlúv (kúpna, darovacia, zámenná a iné – napríklad dohoda o vypořádání bezpodielového spoluvlastníctva manželov),
dedením,

rozhodnutím štátneho orgánu (napríklad súdu, stavebného úradu), na základe iných skutočností ustanovených zákonom .

Ak ide o nadobúdanie vlastníckeho práva na základe zmlúv, hovoríme o *prevode* vlastníckeho práva. Pri prevodoch vlastníckeho práva sa uplatňuje zásada, že prevádzajúci nemôže na druhého previesť viacej práv, ako ich má sám .

Pri nadobúdaní vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam dedením , rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom , hovoríme spravidla o *prechode* vlastníckeho práva.

2.1. KÚPNA ZMLUVA

Právna úprava nadobúdania vlastníctva k nehnuteľnostiam zmluvami je obsiahnutá v občianskom zákonníku a podmienky a právny režim vlastníctva bytov upravuje osobitný zákon, ktorým je zákon . 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.

Na základe kúpnej zmluvy vzniká predávajúcemu povinnosť odovzdať kupujúcemu predmet kúpy a kupujúcemu vzniká povinnosť predmet prevziať a zaplatiť dohodnutú kúpnu cenu.

Kúpna zmluva je možné nadobudnúť nehnuteľnosť :
do výlučného vlastníctva jedného nadobúdateľa,
do podielového spoluvlastníctva viacerých subjektov,
do bezpodielového spoluvlastníctva manželov .

Ak nehnuteľnosť nadobúda niekoľko spoluvlastníkov, tak každý z nich má stanovený určitý spoluvlastnícky podiel, ktorý je v katastri nehnuteľností vyjadrený zlomkom .

V prípade, že vlastníckmi sú manželia a majú nehnuteľnosť v bezpodielovom spoluvlastníctve, potom v katastri nehnuteľností nie je pri nich vyjadrený žiadny podiel. Ak však majú manželia dohodou určitý rozsah bezpodielového spoluvlastníctva, v tomto prípade nadobúda nehnuteľnosť buď jeden z nich, alebo obidvaja, ale v tomto prípade do podielového spoluvlastníctva, nie do bezpodielového spoluvlastníctva, pričom ich podiely nemusia byť rovnaké. Takisto, ak manželia nadobúdajú nehnuteľnosť dedením alebo darovaním, nadobúdajú ju nie do bezpodielového spoluvlastníctva, ale do podielového spoluvlastníctva, ak nemajú uzavretú dohodu o rozšírení rozsahu bezpodielového spoluvlastníctva, podľa ktorej patria napríklad aj dary aj dedičstvo do ich spoločného majetku, hoci inak sú priamo zákonom z bezpodielového spoluvlastníctva vylúčené.

Kúpna zmluva na nehnuteľnosť musí mať náležitosti ako každá iná zmluva, ale navyše musí obsahovať určité náležitosti, ktoré vyplývajú zo skutočností, ktoré predmetom tejto zmluvy je nehnuteľnosť. Nehnuteľnosti sú definované ako „ pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom “. ² Stavba pritom nie je súčasťou pozemku. Kúpna zmluva na nehnuteľnosť musí byť uzavretá vždy **v písomnej forme**, inak je neplatná.

Kúpna zmluva na nehnuteľnosť musí mať tieto náležitosti:

určenie účastníkov zmluvy,
určenie predmetu zmluvy,
náležitý prejav vôle,
dohoda o cene,
podpisy účastníkov zmluvy (prípadne splnomocnenca, ak bol poverený na uzavretie zmluvy).

² § 119 ods.2 zákona .40/1964 Zb. občiansky zákonník v platnom znení

Zároveň treba pri uzavieraní kúpnej zmluvy dbať na to, aby súhlasný prejav vôle subjektov, ako aj podpisy zmluvných strán, museli byť na jednej listine.

Určenie účastníkov zmluvy

Účastníkmi zmluvy môžu byť tak fyzické osoby, ako aj právnické osoby (vrátane štátu). Ak sú účastníkmi zmluvy fyzické osoby, v listinách (zmluvách) by mali byť meno, priezvisko, rodné priezvisko, miesto trvalého pobytu, dátum narodenia, a rodné číslo.

Pri právnických osobách musí byť v listinách uvedený názov, sídlo, identifikačné číslo a označenie osoby, ktorá je oprávnená v mene právnickej osoby konať.

Zmluvu môže uzavrieť iba ten, kto má spôsobilosť na právne úkony. Pokiaľ by došlo k uzavretiu zmluvy osobou, ktorá nemá spôsobilosť na právne úkony, zmluva by bola neplatná.

Pri právnických osobách katastrálny úrad vyžaduje predloženie výpisu z obchodného registra alebo z iného zákonom určeného registra, ak je účastníkom zmluvy právnická osoba, ktorej vznik je podmienený zápisom do takéhoto registra.

Určenie nehnuteľnosti, ktorá je predmetom kúpnej zmluvy

Nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom kúpnej zmluvy a sú zároveň predmetom evidencie v katastri nehnuteľností, musia byť v listinách uvedené presne podľa údajov z katastra nehnuteľností. To znamená:

- pozemky parcelným číslom s uvedením názvu katastrálneho územia a druhu pozemku, budovy označením parcelného čísla parcely, zobrazujúcej pozemok, na ktorom sú postavené a súpisným číslom stavby,
- rozostavané stavby označením pozemku, na ktorom sú rozostavané ako aj označenie, ide o rozostavané stavby,
- byty a nebytové priestory označením budovy, v ktorej sú vymedzené, číslom bytu a nebytového priestoru a pomenovaním nebytového priestoru, prípadne popisom umiestnenia v budove.

V prípade, keď účastníci kúpnej zmluvy nevenujú určení a špecifikácii nehnuteľnosti náležitú pozornosť, môžu vzniknúť problémy pri rozhodovaní o povolení vkladu. Medzi najastejšie chyby pri označovaní nehnuteľností patrí:

- nesprávne parcelné číslo (napríklad je uvedené parcelné číslo úplne iného pozemku, než ktorý má byť predmetom kúpnej zmluvy, alebo je uvedené zlé poradie číslíc),
- nesprávne uvedenie katastrálneho územia (nie je uvedené vôbec alebo je uvedené nepresne, nie celý jeho názov, ale iba časť),
- pri budovách neuvedenie pozemku, na ktorom je postavená.

Ďalší problém pri predmete kúpnej zmluvy býva s označením príslušenstva. Príslušenstvom veci sú samostatné veci, ktoré patria vlastníkovi hlavnej veci a sú určené na to, aby sa užívali s hlavnou vecou.

V záujme toho, aby bolo nepochybné, že príslušenstvo na základe zmluvy naozaj prešlo na nadobúdateľa, je vhodné, aby príslušenstvo bolo v zmluve výslovne uvedené. Iba tak je možné predísť neskorším sporom, či určitá vec prešla do vlastníctva nadobúdateľa a hlavnej veci alebo nie.

Náležitosti prejavu vôle

Prejav vôle v zmluve musí byť zrozumiteľný a určitý (§37 ods. 1 Občianskeho zákonníka). V prípade, že to tak nie je, má to za následok absolútnu neplatnosť zmluvy. Účastníci zmluvy musia jasne prejsť, aká je ich vôľa, nestačí iba označenie zmluvy, ide o kúpnu zmluvu, ale rozhodujúci je urobený prejav vôle. Právny úkon je neurčitý, ak nie je

jasne určený predmet kúpnej zmluvy, nie sú presne označení účastníci zmluvy alebo nie je zo zmluvy zrejmé, o sa prevádza.

Prejav vôle musí byť pri kúpnej zmluve na nehnuteľnosť na jednej listine vrátane podpisov účastníkov zmluvy.

Prejav vôle musí byť voľný a slobodný, inak je zmluva neplatná. Prejav vôle nie je urobený slobodne, ak účastník koná pod nedovoleným nátlakom zo strany druhého účastníka zmluvy, alebo zo strany tretej osoby, ak o tom druhý účastník vedel a aj to využil. Právny úkon nie je urobený voľne, ak konajúci (účastník zmluvy prejavujúci určitú vôľu) nechcel svojím prejavom vôle nechcel vyvolať právne následky svojho prejavu vôle, ktoré by inak v dôsledku jeho nastali. Takisto ak účastník zmluvy koná v dôsledku omylu, je zmluva neplatná.

Zmluva nemôže svojím obsahom alebo údelom odporovať zákonu alebo ho obchádzať, alebo byť v rozpore s dobrými mravmi. Takáto zmluva je neplatná.

V prípade, keď kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť uzaviera nepĺnoletá osoba, musí byť zastúpená zákonným zástupcom a tento právny úkon musí byť schválený súdom.

Kúpna cena

Stanovenie kúpnej ceny, resp. dohoda o nej, je podstatnou náležitosťou kúpnej zmluvy, bez ktorej by bola kúpna zmluva neplatná.

Vem si dôležitou ale zároveň citlivou otázkou pre obidve zmluvné strany úhrada kúpnej ceny. Kupujúci ako nadobúdateľ nehnuteľnosti má obavy, aby neprišiel o svoje peniaze, ktoré vyplatí ako kúpnu cenu, ak nedôjde ku vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Na druhej strane predávajúci ako prevodca má zase obavu, aby kupujúci dodržiaval svoju povinnosť a dohodnutú kúpnu cenu riadne a včas zaplatil. Existujú rôzne spôsoby, ako zabezpečiť riadne zaplatenie ceny a eliminovať pritom v maximálnej miere možné riziká.

Zmluvné strany sa môžu dohodnúť na zaplatení kúpnej ceny viacerými spôsobmi, napríklad:

kupujúci zaplatí predávajúcemu kúpnu cenu pred podpisom zmluvy. V tomto prípade je kupujúci v nevýhode, lebo už zaplatil predávajúcemu kúpnu cenu, ale ešte nie je isté, či predávajúci zmluvu skutočne podpíše a i po podaní návrhu na vklad dôjde k prevodu vlastníckeho práva. Môže sa totiž stať, že vklad vlastníckeho práva nebude katastrálnym úradom povolený a vlastnícke právo v dôsledku toho na kupujúceho neprejde.

kupujúci zaplatí kúpnu cenu pri podpise alebo hne po podpísaní zmluvy, alebo po podaní návrhu na vklad do katastra. V nevýhode je zase kupujúci, lebo zmluva je síce podpísaná, ale nie je isté, že vklad vlastníckeho práva bude povolený.

kupujúci zaplatí kúpnu cenu a po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. V tomto prípade je v nevýhode predávajúci, lebo už nie je vlastníkom nehnuteľnosti, ale je v neistote, či kupujúci splní riadne svoju povinnosť a kúpnu cenu mu zaplatí. V prípade, že kupujúci nezaplatí v dohodnutom termíne kúpnu cenu, je to pre predávajúceho dôvod na odstúpenie od zmluvy. Odstúpením od zmluvy sa síce zmluva od začiatku ruší, a vlastníkom nehnuteľnosti sa znova stáva predávajúci, ale v katastri nehnuteľností je stále zapísaný ako vlastník kupujúci.

kupujúci nezaplatí pri podpísaní zmluvy priamo predávajúcemu, ale vloží kúpnu cenu do notárskej úschovy alebo na viazaný účet, pričom táto suma bude vyplatená predávajúcemu ihne po povolení vkladu vlastníckeho práva a v prípade, že k prevodu vlastníckeho práva nedôjde, kupujúcemu sa jeho peniaze vrátia bez príchov naspäť. Toto riešenie vytvára právnu istotu pre obidve zmluvné strany.

Podpisy účastníkov zmluvy

Podpisom potvrdzujú účastníci zmluvy svoj súhlas s prejavenu vôľou. Občiansky zákonník síce nevyžaduje aby podpisy na zmluve boli úradne overené. Avšak podľa § 42 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení podpisy prevodcov na zmluve musia byť úradne osvedčené, a to notárom alebo matikou. Ak je prevodcom štátny orgán, Fond národného majetku, prípadne Slovenský pozemkový fond alebo obec, osvedenie sa nevyžaduje.

Vlastníctvo k nehnuteľnosti prechádza na kupujúceho a rozhodnutím príslušnej správy katastra o **povolení vkladu** vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

2.2 KÚPA BYTU

Predmetom kúpnej zmluvy na nehnuteľnosť môže byť aj byt. Pojem bytu upravujú stavebno-právne predpisy a rozumie sa ním obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie (§ 43b ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. v o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v platnom znení). Byty sú súčasťou bytového domu alebo rodinného domu.

Pojem byt v rámci osobitného úlohového urenia je vymedzený aj v ďalších predpisoch. Podľa zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení sa bytom rozumie „miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky“ (2 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení). Ak vzniknú pochybnosti o charaktere určitej miestnosti alebo súboru miestností, t. j. či ide o byt alebo nie, rozhodne o tom príslušný stavebný úrad.

Ak je predmetom kúpnej zmluvy **byt** v bytovom dome, zmluva musí obsahovať :

- presné označenie zmluvných strán (predávajúceho a kupujúceho; ak ide o fyzickú osobu, meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a miesto trvalého pobytu, ak ide o právnickú osobu, názov, sídlo a identifikačné číslo, ak ho má pridelené, prípadne iné identifikačné údaje),
- popis bytu a jeho príslušenstva, vymedzenie polohy bytu v dome označením čísla bytu, čísla vchodu, určenie podlahovej plochy a vybavenia bytu,
- vymedzenie voľnosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príslušenstve pozemku,
- určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušenstva pozemku,
- úprava práv k pozemku zastavanému domom a k príslušenstvom pozemku a vymedzenie voľnosti spoluvlastníckeho podielu,
- dohoda o cene,
- vyhlásenie kupujúceho o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy,
- úprava práv k úlohovým objektom civilnej ochrany obyvateľstva, ak sa takéto v bytovom dome nachádzajú.

Prílohou zmluvy je vyhlásenie správcu, alebo predsedu spolovnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, kde vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenie spojené s užívaním bytu a na tvorbe fondu prevádzky údržby a opráv.

Okrem uvedených náležitostí si zmluvné strany môžu dohodnúť aj ďalšie podmienky, ktoré presnejšie konkretizujú ich práva a povinnosti (napríklad spôsob a čas splatenia kúpnej ceny, termín odovzdania bytu kupujúcemu a pod.).

Na záver zmluvnej strany na znak súhlasu s obsahom zmluvy uvedú dátum a vlastnoručné podpisy. Podpis prevodcu, resp. predávajúceho, musí byť úradne osvedčený.

Vlastníctvo bytu, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu, na spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom domom a na priľahlom pozemku sa nadobúdajú *vkładom do katastra nehnuteľnosti*.

Návrh na vklad do katastra

Konanie o povolení vkladu sa začína na základe *písomného návrhu ú astníka konania*, ktorý sa podáva na miestne príslušnej správy katastra, v obvode ktorej sa nachádza predmetná nehnuteľnosť (byt). Ú astníkom konania je ú astník právneho úkonu (zmluvy), na základe ktorého má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti.

Náležitosti návrhu:

meno (obchodné meno, názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) ú astníka konania, označenie správy katastra, ktorej je návrh adresovaný, označenie právneho úkonu, na základe ktorého má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti,

číslo listu vlastníctva a názov katastrálneho územia, ak je právo k nehnuteľnosti, ktoré má byť vkladom dotknuté, zapísané v katastri.

K návrhu sa prikladajú najmä tieto prílohy:

zmluva, na základe ktorej má byť zapísané právo k nehnuteľnosti v podaní vyhotovení podľa potu ú astníkov konania a ďalšie vyhotovenia (pre správu katastra dve vyhotovenia),

verejná listina, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti, ak toto právo nie je vpísané na liste vlastníctva,

výpis z obchodného alebo iného registra, ak je ú astníkom konania právnická osoba, dohoda o splnom ocnení, ak je ú astník konania zastúpený splnom ocnencom, pričom podpis splnom ocniteľa musí byť úradne osvedčený.

Zákon č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v platnom znení určuje správny poplatok z návrhu na začatie konania o povolení vkladu práva k nehnuteľnosti vo výške 2 000,- Sk. Neuhradenie správneho poplatku pri podaní návrhu je dôvodom na prerušenie katastrálneho konania, prípadne aj na zastavenie konania, ak správny poplatok nebol zaplatený ani dodatočne v určenej lehote.

Ak správa katastra po preskúmaní náležitostí zmluvy zistí, že **podmienky** na vklad **sú splnené**, rozhodne, že sa vklad **povoľuje**. Rozhodnutie, ktorým sa vklad povoľuje, správa katastra vyznačí na zmluve a doručí všetkým ú astníkom konania. Proti rozhodnutiu o povolení vkladu *nemôže* podať opravný prostriedok.

V prípade, že **podmienky** na vklad **nie sú splnené**, správa katastra **návrh zamietne**. Proti rozhodnutiu o zamietnutí vkladu je možné *podať* odvolanie na správu katastra, ktorá rozhodnutie vydala. Ak správa katastra nevyhoví podanému odvolaniu v celom rozsahu, o odvolaní rozhodne súd.

O návrhu na vklad rozhodne správa katastra *do 30 dní* od doručenia návrhu. Na základe žiadosti o urýchlené konanie o návrhu na vklad *môže* správa katastra rozhodnúť *do 15 dní* od doručenia návrhu, avšak v tomto prípade musí ú astník konania zaplatiť u pri doručení podania návrhu na vklad vyšší správny poplatok, a to vo výške 8 000,- Sk.

2.3 DAROVACIA ZMLUVA

Náležitosti darovacej zmluvy upravuje Občiansky zákonník. Ak je predmetom tejto zmluvy nehnuteľnosť, zmluva musí byť vždy v písomnej forme, pričom podpis darcu musí byť úradne overený.

V prípade, keď predmet daru patrí do bezpodielového spoluvlastníctva, musia s darovaním súhlasiť obidvaja manželia, inak by bola zmluva neplatná.

Darovanie je možné iba medzi živými, takže darovacia zmluva, na základe ktorej má byť splnená a po darovacej smrti, by bola neplatná.

Medzi obsahové náležitosti zmluvy patrí:

- určenie zmluvných strán,
- predmet daru a jeho špecifikácia (a stav, v akom sa nachádza),
- prejav vôle darcu nehnuteľnosť darovať,
- prijatie daru zo strany obdarovaného,
- podmienky vrátenia daru.

Darovacia zmluva nadobúda účinnosť a vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

V prípade, keď darca žiada od obdarovaného vrátenie daru a on nie je ochotný darovanú nehnuteľnosť vrátiť, musí si darca toto právo uplatňovať súdnou cestou. Súd by však priznal právo na vrátenie daru iba vtedy, ak sa obdarovaný správa k darcovi a členom jeho rodiny tak, že svojím správaním hrubo porušuje dobré mravy.

2.4 ZÁMENNÁ ZMLUVA

V prípade, keď v praxi dochádza medzi subjektami právnych vzťahov k výmene nehnuteľností (napr. pri výmene bytov, domov alebo pozemkov), je vhodné uzavrieť podľa ustanovení Občianskeho zákonníka zámennú zmluvu.

Pri vypracúvaní zámennej zmluvy sa používajú ustanovenia o kúpnej zmluve, preto táto zmluva musí obsahovať obdobné náležitosti ako kúpna zmluva:

- určenie zmluvných strán (priomka dá zo zmluvných strán sa považuje súasne za predávajúceho, ako aj kupujúceho),
- predmet zmluvy (špecifikácia vymieňaných nehnuteľností),
- rozdiel ceny nehnuteľností a spôsob úhrady.

Podpisy prevodcov musia byť úradne overené. Vlastnícke právo prechádza a vkladom do katastra nehnuteľností, ktorý sa uskutočňuje na základe právoplatného rozhodnutia príslušnej správy katastra o jeho povolení.

2.5 ZMLUVA O BUDÚCEJ ZMLUVE

Pri obchodovaní s nehnuteľnosťami môže zmluvným stranám, ktoré rokujú o podmienkach uzavretia kúpnej zmluvy, zabezpečiť právnu istotu zmluva o budúcej kúpnej zmluve.

Medzi náležitosti tejto zmluvy patrí:

- určenie zmluvných strán,
- predmet zmluvy,

cena a spôsob jej úhrady,
 doba, do ktorej sa má uzavrieť kúpna zmluva,
 podpisy zmluvných strán.

V prípade, keď v dohodnutej dobe nedôjde k uzavretiu zmluvy, môže sa do jedného roka na súde domáhať, aby vyhlásenie vôle zmluvnej strany bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté. V prípade, keď by v dohodnutej dobe nedošlo k uzavretiu zmluvy, alebo zmluvná strana, ktorá chce zmluvu uzavrieť, by nepožiadala súd o substituujúce rozhodnutie, záväzok zo zmluvy o budúcej zmluve by zanikol uplynutím času.

Túto zmluvu je vhodné využiť najmä v prípadoch, ak kupujúci neplatí kúpnu cenu v hotovosti pri uzavretí zmluvy, ale financuje nehnuteľnosť prostredníctvom hypotekárneho úveru. Zmluva o budúcej zmluve vytvára právnu záruku, keď vlastní nehnuteľnosti vo fáze vybavovania úveru nie je oprávnený predaj predmetnú nehnuteľnosť inému záujemcovi.

3. RIZIKÁ PRI NADOBÚDANÍ NEHNUTEĽNOSTÍ

Riziká pri uzatváraní zmluvných vzťahov spojených s nadobúdaním nehnuteľností do vlastníctva alebo s ich užívaním sa dotýkajú vo väčšine prípadov oboch zmluvných strán. Účelom tejto kapitoly je na niektoré vybrané riziká poukázať a zároveň na určitú základnú možnosť, ako sa týmto rizikám vyhnúť, alebo ich aspoň minimalizovať.

Dôležitou otázkou, ktorej treba pri uzavieraní zmlúv venovať pozornosť, je **identifikácia zmluvných strán**. Treba pritom rozlišovať, či vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom prevodu vlastníckeho práva na základe zmluvy, je fyzická osoba alebo právnická osoba.

Ak ide o nadobúdanie nehnuteľností od **fyzickej osoby**, treba pri uzavieraní zmluvy skontrolovať, či je táto osoba oprávnená zmluvu uzavrieť. Zmluvná vôľa fyzickej osoby môže byť obmedzená napríklad z dôvodu, keď nehnuteľnosť, ktorá má byť prevedená zmluvou na nadobúdateľa, je v spoluvlastníctve viacerých osôb.

Ak sa uzaviera zmluva o prevode nehnuteľnosti, ktorá je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov (napr. kúpna zmluva), na strane predávajúceho v zmluve musia byť uvedení obojaja manželia, alebo je potrebné ku zmluve priložiť písomný súhlas druhého manžela s prevodom nehnuteľnosti, inak by bola zmluva neplatná.

Pri zmluvnom prevode nehnuteľnosti, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb, musia s prevodom súhlasiť všetci podieloví spoluvlastníci. To v praxi znamená, že zmluva o prevode nehnuteľnosti musí byť uzavretá so všetkými podielovými spoluvlastníkmi, alebo môžu spoluvlastníci na základe písomnej plnej moci poveriť zástupcu, ktorý bude oprávnený uzavrieť zmluvu v mene všetkých spoluvlastníkov.

Ak by však jeden zo spoluvlastníkov chcel previesť (napr. predaj, darovanie a pod.) iba svoj spoluvlastnícky podiel na nadobúdateľa, je dôležité, aby nadobúdateľ preskúmal, či bolo zo strany prevodcu splnené zákonné predkupné právo voči ostatným spoluvlastníkom nehnuteľnosti. V prípade, keď by podielový spoluvlastník pred uzavretím zmluvy predkupné právo voči ostatným nesplnil, nadobúdateľ nehnuteľnosti by bol vystavený riziku, keď ostatní podieloví spoluvlastníci sa budú dovoliavať relatívnej neplatnosti uzavretej zmluvy súdnou cestou práve z dôvodu, keď im nebolo umožnené odkúpenie spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti.

Určité špecifiká a z toho plynúce riziká sa môžu vyskytnúť pri nadobúdaní nehnuteľností od obchodnej spoločnosti alebo inej **právnickej osoby**.

Pri rokovaní o uzavretí zmluvy s akoukoľvek právnickou osobou je vždy prvým a dôležitým problémom identifikácia osoby, ktorá je oprávnená v jej mene konať a zároveň ju aj zaväzovať. Tu si treba uvedomiť, že nie každá spoločnosť, prípadne akcionár obchodnej

spolo nosti m ô e za túto spo lo nos robi právne úkony (napr. uzavrie zm luvu o prevode nehnute nosti). Ak by nastala situácia, e zm luvu uzavrela ur itá osoba, ktorá vôbec nie je vôbec oprávnená kona v m ene obchodnej spo lo nosti (napr. spo lo nosti s ru ením obmedzeným , akciovej, prípadne inej spo lo nosti) alebo ur itá osoba svoje oprávnenia prekro í, m ô e to ma za následok absolútnu **neplatnos** uzavretej zmluvy.

Právnická osoba (napr. obchodná spo lo nos) koná prostredníctvom **šta tu tárneho orgánu**. Štatutárny orgán je oprávnený kona v m ene právnickej osoby vo všetkých veciach. Obchodný zákonník upravuje, ktoré sú štatutárne orgány jednotlivých obchodných spo lo ností.

M edzi najbe nejšie typy obchodných spo lo ností u nás patrí spo lo nos s ru ením obmedzeným a akciová spo lo nos .

Štatutárnym orgánom spo lo nosti s ru ením obmedzeným je konate . Nie je však vylú ené, aby spo lo nos s ru ením obmedzeným m ala viac konate ov. Spôsob, ako sú oprávnení konatelia kona , i ka dý sam ostatne alebo všetci spo lo ne, je zapísaný v obchodnom registri. Preto je v záujm e nadobúdate a nehnute nosti (kupujúceho), aby si tieto skuto nosti dôsledne zistil a overil.

Ak by kúpnu zm luvu napríklad podpísal iba jeden konate z dvoch, hoci zo zápisu v obchodnom registri vyplýva, e v m ene spo lo nosti konajú obidvaja spo lo ne, spôsobiloby to absolútnu neplatnos takejto zm luvy a katastrálny úrad by nevykonal vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho.

Obdobne je potrebné, aby kupujúci v dy v obchodnom registri preveril, akým spôsobom koná štatutárny orgán akciovej spo lo nosti, ktorým je predstavenstvo. Zo zákona je síce oprávnený v m ene spo lo nosti kona sam ostatne ka dý len predstavenstva akciovej spo lo nosti. A však be nou praxou je, e konanie lenov predstavenstva je odchylné upravené v stanovách akciovej spo lo nosti a následne zapísané v obchodnom registri, e v m ene akciovej spo lo nosti konajú napríklad v dy dvaja lenovia predstavenstva spo lo ne a predseda predstavenstva sam ostatne. Zo stanov spo lo nosti však m ô e vyplýva aj to, e napríklad pri predaji nehnute nosti je nutné, aby konali viacerí lenovia predstavenstva spo lo ne – napr. traja a v ostatných veciach konajú spo lo ne dvaja lenovia predstavenstva.

V zh adom na to, e tento spôsob konania je zistite ný zo zápisu v obchodnom registri, je nutné aby si kupujúci naozaj v dy pod a aktuálneho výpisu z obchodného registra zistil, ko ko, prípadne ktorí lenovia štatutárneho orgánu sú oprávnení kona a i m usia kona spo lo ne.

Nedostatok v tomto smere by spôsobil **neplatnos** kúpnej **zmluvy** a následnú nem o nos prevodu vlastníckeho práva k nehnute nosti na kupujúceho.

Okrem štatutárneho orgánu právnickej osoby, resp. obchodnej spo lo nosti m ô e za u kona **poverený zástupca**. Preto je v praxi m o né, aby zm luvu o prevode nehnute nosti za obchodnú spo lo nos platne uzavrel aj splnom ocnený zástupca. V takomto prípade je vhodné, aby bol kupujúci (nadobúdate nehnute nosti) ešte obozrenejší ako v prípade, ke koná a zm luvu podpisuje štatutárny orgán.

Plná m oc, na základe ktorej je niekto poverený za obchodnú spo lo nos uzavrie zmluvu o predaji nehnute nosti, m usí by v písomnej forme a m usí by podpísaná štatutárnym orgánom.

Ak je zmluva o prevode nehnute nosti uzavieraná so zástupcom spo lo nosti, doporu uje sa aby sa zástupca preukázal špeciálnou plnou m ocou, z ktorej vyplýva poverenie na uzavretie konkrétnej zmluvy o predaji konkrétnej nehnute nosti, ktorá bude v plnej moci presne identifikovaná a aby plná moc obsahovala aj cenu, za ktorú je zástupca oprávnený nehnute nos scudzi .

V prípade, keď nadobúdate podpisuje zmluvu so zástupcom, ktorý má formu ulovanú plnú moc vo všeobecne, podstupuje riziko, keď poverený zástupca prekročí rámec svojho oprávnenia.

alším subjektom, ktorý môže konať v mene právnickej osoby zapísanej v obchodnom registri, je prokurista na základe prokúry. **Prokúra** je poverená za osobitný druh plnej moci, na základe ktorej podnikateľ zapísaný v obchodnom registri splnomocňuje prokuristu na všetky právne úkony, ku ktorým dochádza pri prevádzke podniku, aj keď sa na ne inak vyjadruje písomné plnomocenstvo. Prokúru možno udeliť iba fyzickej osobe.

Udelenie prokúry je úinné a od zápisu do obchodného registra. Preto treba pri uzavieraní zmluvy v mene obchodnej spoločnosti prostredníctvom prokuristu vždy preveriť aktuálneho výpisu z obchodného registra, či osoba, ktorá rokuje o uzavretí zmluvy a bude ju aj podpisovať, je zapísaná v obchodnom registri ako prokurista. Zároveň je nutné preskúmať rozsah oprávnenia prokuristu a spôsob podpisovania v mene obchodnej spoločnosti, najmä v tom prípade, ak prokurista rokuje o uzavretí zmluvy o prevode nehnuteľnosti. Zo zákona totiž vyplýva, že prokurista nemá oprávnenie scudzovať nehnuteľnosti a za aová ich, obchodná spoločnosť však toto oprávnenie môže prokuristovi výslovne udeliť.

Ak by nadobúdate nehnuteľnosti nevenoval uvedeným skutočnostiam patriťnú pozornosť, bol by vystavený riziku, že zmluva o prevode nehnuteľnosti podpísaná prokuristom, ktorý nemá na to výslovné oprávnenie obchodnej spoločnosti, nebude platná a nemôže ani nadobudnúť úinnosť, teda na základe takejto zmluvy by sa napríklad kupujúci nemohol stať vlastníkom nehnuteľnosti.

Dôležitú pozornosť okrem identifikácie zmluvných strán treba venovať aj ďalším obsahovým náležitostiam zmluvy o prevode nehnuteľnosti. Zmluvné strany si prostredníctvom nich môžu opraviť svoje práva a povinnosti tak, aby sa minimalizovali možné riziká zmluvných strán.

Riziko nadobúdateľa nehnuteľnosti vzniká v prípade, ak si zmluvné strany v zmluve dohodnú, že nadobúdate (kupujúci) zaplatí celú kúpnu cenu už pri podpísaní zmluvy. Vzhľadom na to, že kupujúci sa nestáva vlastníkom nehnuteľnosti už podpísaním zmluvy, ale až po povolení vkladu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností, je vhodnejšie upraviť v zmluve platenie časti kúpnej ceny pri podpísaní zmluvy a zvyšnú časť ceny platiť až po nadobudnutí vlastníckeho práva po právnej stránke. V prípade, že by kataster vklad nepovolil a nadobúdateľ zaplatil celú kúpnu cenu už pri podpise zmluvy, bol by vo veľmi neprijemnej a rizikovej pozícii, lebo by nemohol s kúpenou nehnuteľnosťou disponovať ako vlastník a musel by iadať od prevodcu vrátenie kúpnej ceny. Ak by ju tento nebol ochotný vrátiť dobrovoľne, musel by si nadobúdateľ svoje nároky vymáhať súdnou cestou.

Riziko prevodcu nehnuteľnosti (napríklad predávajúceho) – môže vzniknúť vtedy, ak nadobúdateľ prestane platiť riadne a včas zmluvne dohodnuté splátky kúpnej ceny odvtedy, ako na ho prešlo vlastnícke právo na základe právoplatného rozhodnutia správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva. Prevodca by si musel doplatiť dlh časti kúpnej ceny od nadobúdateľa a vymáhať súdnou cestou.

Riziká prevodcu aj nadobúdateľa a pri prevode nehnuteľnosti z dôvodu okamihu platenia kúpnej ceny je možné odstrániť tým, že kúpna cena nebude vyplatená už pri podpísaní zmluvy, ale bude poukázaná na účelovo viazaný účet v banke, prípadne do notárskej úschovy alebo u advokáta s tým, že uložená kúpna cena bude vyplatená prevodcovi až po prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na nadobúdateľa a v katastri nehnuteľností. Výhodou takejto dohody o spôsobe platenia ceny medzi zmluvnými stranami je, že prevodca má istotu, že nadobúdateľ disponuje dostatkom finančných prostriedkov na zaplatenie kúpnej ceny a po vklade vlastníckeho práva na nadobúdateľa mu bude celá kúpna cena bezodkladne vyplatená. Na druhej strane takáto dohoda vytvára právnu istotu aj pre nadobúdateľa a tým, že ak kataster nepovolí vklad vlastníckeho práva, finančné prostriedky mu budú vrátené

bezodkladne a nie je vystavený možnosti a vá nemu riziku, keď ich prevodca nehnuteľnosti investoval na iné aktivity a z toho dôvodu by nebol schopný ich vrátiť.

Významným predpokladom na to, aby sa budúci vlastníak nehnuteľnosti vyhol zbytočným rizikám a nebol rušený vo výkone vlastníckeho práva a mohol s nehnuteľnosťami neobmedzene disponovať, je pri uzatváraní zmluvných vzťahov potrebné venovať zvýšenú pozornosť prevereniu dôležitých skutočností, ktoré majú podstatný vplyv na platnosť a úinnosť zmlúv.

Obsahka dej uzavretej zmluvy odzrkadľuje vôľu a záujmy zmluvných partnerov. Preto v nej treba popri povinných náležitostiach, ktoré vyplývajú priamo zo zákona, upraviť vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán čo najkonkrétnejšie a najpodrobnejšie, aby sa vytvorila právna istota pre obidve zmluvné strany a aby sa zamedzilo riziko rôzneho výkladu jednotlivých ustanovení zmluvy každou zo zmluvných strán podľa toho, čo je pre ňu v konkrétnej situácii výhodnejšie.

Prevod vlastníctva si teda jednoznačne vyžaduje právne dobre ošetrenú zmluvu. Iba tak kupujúci ako nadobúdateľ nehnuteľnosti môže zabrániť tomu, keď zostane bez peňazí aj bez kupovanej nehnuteľnosti.

LITERATÚRA

- [1] LAZAR, J. a kol.: Základy občianskeho práva hmotného, IURAEDITION, spol. s r. o., Bratislava, 2004
- [2] SVOBODA, J. a kol.: Občiansky zákonník. Kommentar a súvisiace predpisy, V. vydanie, EUROUNION spol. s r.o. Bratislava 2004
- [3] Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení
- [4] Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení
- [5] Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení
- [6] Zákon č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v platnom znení
- [7] Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v platnom znení
- [8] Vyhláška č. 79/1996 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam, v platnom znení
- [9] Zákon 2005, Poradca podnikateľa, spol. s r. o., Banská Bystrica 2005