Predkladacia správa

A. Všeobecná časť

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky predkladá do legislatívneho procesu návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých ďalších zákonov.

Návrh zákona sa predkladá ako iniciatívny materiál Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky.

Základným cieľom navrhovanej úpravy je dosiahnuť jasného autora zmluvy o prevode nehnuteľnosti, aby ním bol odborník a aby ručil za záväzky zo škodovej udalosti v taxatívne vypočítaných prípadoch.

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky predložilo do medzirezortného pripomienkového konania v novembri 2007 návrh novely zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých ďalších zákonov, ktorého súčasťou bol v Článku II. návrh novely zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Uplatnené pripomienky a podnety k Článku II. poukázali na väčší počet možných praktických problémov. Vzhľadom na rozsah novo dopracovaných nielen legislatívno-technických ale i koncepčných zmien Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky považuje za účelné, aby bol „nový“ návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých ďalších zákonov, opätovne predložený do medzirezortného pripomienkového konania.

Do medzirezortného pripomienkového konania Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky predkladá návrh, podľa ktorého, ak by notár alebo advokát vyhotovil zmluvu o prevode nehnuteľnosti, prichádzalo by do úvahy popri doterajšej úprave zodpovednosti za škodu aj zákonné ručenie v taxatívne vypočítaných prípadoch. Na základe uplatnených pripomienok ako aj v nadväznosti na avizované prípady podvodov pri prevodoch nehnuteľnosti sa pristúpilo k právnej úprave, **podľa ktorej pre platnosť zmluvy o prevode nehnuteľnosti bude potrebná forma notárskej zápisnice alebo zmluva bude musieť byť autorizovaná advokátom. Výnimku budú predstavovať** zmluvy o prevode nehnuteľnosti, ak účastníkom zmluvy bude subjekt verejnej správy (napr. štátne orgány, fondy, obce, samosprávne kraje) alebo ak prevodcom alebo nadobúdateľom nehnuteľnosti bude osoba s vysokoškolským právnickým vzdelaním druhého stupňa. Predkladateľ nevidí dôvod, aby si

uvedené subjekty na vlastnú zodpovednosť nemohli vyhotoviť zmluvy o prevode nehnuteľnosti.

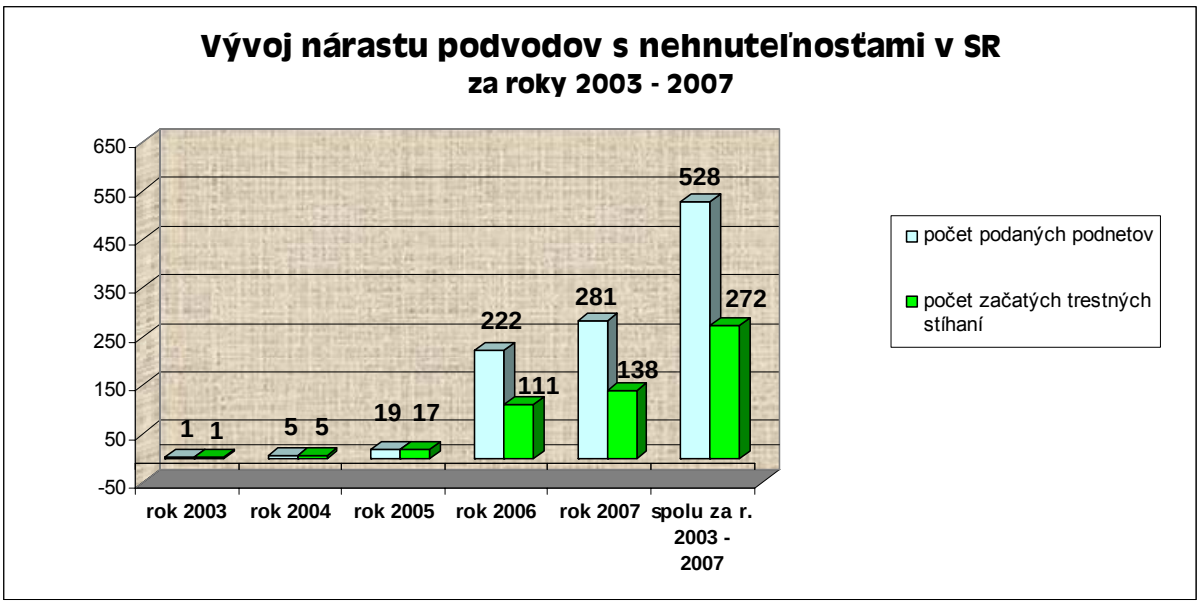
Navrhovaná dikcia a jej konštrukcia umožňuje v budúcnosti rozšíriť okruh osôb, ktoré by autorizovali zmluvu o prevode nehnuteľnosti. Muselo by ísť o osobu registrovanú v komorovom systéme, bola by poistená, mala by oprávnenie na vyhotovovanie zmlúv o prevode nehnuteľnosti a ručila by celým svojim majetkom za záväzky z protiprávneho konania pri prevode nehnuteľnosti.

Notári a advokáti majú oprávnenie na poskytovanie právnej pomoci a spoločnosť od nich môže legitímne požadovať vyššie nároky aj z pohľadu zabezpečenia osôb dotknutých neplatnosťou zmluvy o prevode nehnuteľnosti. Človek bežne pre svoju potrebu prevádza alebo nadobúda nehnuteľnosť jeden alebo dva krát počas života. Ak je spôsobená škoda, ide spravidla o vysoké hodnoty. Navrhuje sa, aby notári a advokáti ručili celým svojim majetkom za stavu, že došlo k zneužitiu totožnosti osoby oprávnenej vykonať prevod nehnuteľnosti, alebo ak došlo k opakovaným prevodom tej istej nehnuteľnosti alebo ak došlo k prevodu napriek obmedzeniu zmluvnej voľnosti.

Podľa platnej právnej úpravy postačí k prevodu nehnuteľnosti fakt, že podpisy prevodcu sú overené na matrike alebo u notára. Notár pritom spravidla nevykonáva overenie, ale iba ním poverený zamestnanec.

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky nemá obavu, že by vymedzenému okruhu oprávnených osôb na uzatváranie zmlúv o prevode nehnuteľnosti bolo možné vyčítať nedostatok bdelosti. Právna bdelosť notára a advokáta ako právnických profesií sa nedá porovnávať s bdelosťou laika, ktorý má v dobrej viere záujem o nadobudnutie nehnuteľnosti a vôbec netuší, že môže ísť o rôzne podvodné scenáre.

Pre ilustráciu predkladateľ uvádza vývoj prudkého nárastu oznámení o podvodoch s nehnuteľnosťami v Slovenskej republike v období rokov 2003 až 2007. Pritom ide len o známe údaje, ktorými disponuje Prezídium Policajného zboru (podané podnety pre trestný čin podvodu, kde predmetom útoku bola nehnuteľnosť a začaté trestné stíhania). Skutočné množstvo nečestností nie je možné presne zistiť, pretože väčšina z nich je vybavovaná v občiansko-právnom konaní, najmä v sporoch o neplatnosť právneho úkonu.



Pre porovnanie: kým v Slovenskej republike bolo v roku 2007 podaných 181.800 návrhov na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a podnetov podaných pre trestný čin podvodu, kde predmetom útoku bola nehnuteľnosť, bolo 281 (viď grafické zobrazenie), v Taliansku to bolo 1,700.000 prevodov a zaznamenaných bolo len 40 problémových zmlúv.

Hodnoty prevádzaných nehnuteľností spravidla dosahujú vysoké sumy a ochrane účastníkov občiansko-právnych vzťahov sa aj v Európe venuje zvýšená pozornosť. Pre porovnanie predkladateľ poukazuje na prísnu právnu úpravu a povinnú formu notárskej zápisnice vo vybraných členských štátov v Európskej únii (napr. Španielsko, Poľsko, Maďarsko, Taliansko).

Príklady právnej úpravy v iných členských krajinách Európskej únie:

ŠPANIELSKO:

CÓDIGO CIVIL - Občiansky zákonník, Kniha IV, ČASŤ II, Kapitola III - Účinnosť zmlúv

§ 1280 : „Obligatórna forma verejnej listiny sa vyžaduje v nasledujúcich prípadoch:

(1) Všetky právne úkony a zmluvy, predmetom ktorých je vznik, prevod, zmena lebo zánik vecných práv vo vzťahu k nehnuteľnostiam.“....

POĽSKO:

Kodeks cywilny - Občiansky zákonník, 2. kniha, Vlastnícke právo a iné vecné práva, Časť I - Vlastnícke právo, Diel III - Nadobúdanie a strata vlastníckeho práva, Kapitola I - Prevod vlastníckeho práva

Článok 158: „Zmluva, ktorej obsahom je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti musí byť uzatvorená vo forme notárskej zápisnice...“.

MAĎARSKO:

Törvény az ingatlan-nyilvántartásról (Inytv.) - 32. § (3)) - Zákon o evidencii nehnuteľností č. CXLI/1997

§ 32 ods. 3: „Vlastnícke právo, vecné bremeno (užívacie právo), právo kúpy (predkupné právo), záložné právo, vzniká, mení sa, resp. zaniká na základe verejnej listiny (notárskej zápisnice), advokátom autorizovanej listiny.“.

TALIANSKO:

Articoli del codice civile italiano - Občiansky zákonník

2643. Listiny ktoré sú predmetom zápisu

„Prostredníctvom úradného zápisu musia byt zverejnene nasledujúce listiny:

1) zmluvy o prevode vlastníckych práv k nehnuteľným veciam;...“.

Od notára a advokáta sa legitímne očakáva vyššia aktivita pri zisťovaní možných nečestností v súvislosti s prevodmi nehnuteľností. Predkladateľ rozhodne odmieta argumentácie o zvýhodňovaní notárov a advokátov. Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky má za cieľ zaviesť takú zákonnú úpravu, ktorá by umožnila poznať jednoznačného autora zmluvy a umožniť v prípade škodových udalostí domáhať sa plnenia u notára alebo advokáta.

Novo navrhovaná poznámka na liste vlastníctva o vyhotovení zmluvy o prevode nehnuteľnosti bude signálom pre iného notára či advokáta o pripravovanom prevode.

V záujme ochrany notárov a advokátov bude Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky podporovať všetky mechanizmy, ktorými by sa posilnila ochrana notárov a advokátov, najmä ak ide o elektronické prepojenie na kataster nehnuteľnosti, elektronické prepojenie s Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky, biometrické údaje atď.

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky predkladá uvedený návrh ako iniciatívny návrh v skrátenej forme vzhľadom na skutočnosť, že pôvodne bol predkladaný materiál súčasťou návrhu novely zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých ďalších zákonov, ktorý Ministerstvo

spravodlivosti Slovenskej republiky predložilo do medzirezortného pripomienkového konania v novembri 2007. S ohľadom na skutočnosť, že oba materiály spolu úzko súvisia, ako aj na zaznamenaný enormný nárast podvodov s nehnuteľnosťami v Slovenskej republike v období rokov 2003 až 2007, je potrebné dosiahnuť účinnosť uvedeného návrhu zákona v čo najkratšom čase tak, aby bolo možné čo najskôr efektívne nastaviť právnu úpravu tak, aby sa uvedený nežiadúci stav v našej spoločnosti čo najskôr eliminoval.

Návrh zákona je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, s medzinárodnými zmluvami, ktorými je Slovenská republika viazaná a s právom Európskych spoločenstiev.