Dôvodová 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.

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.

Do medzirezortného pripomienkového konania Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky predložilo 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 v predkladacej správe vývoj prudkého nárastu podvodov 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.

Hodnoty prevádzaných nehnuteľností spravidla dosahujú vysoké sumy a ochrane účastníkov občiansko-právnych vzťahov sa aj v Európe venuje zvýšená pozornosť. Pre porovnanie predkladateľ dáva do pozornosti vybranú vzorku členských štátov Európskej únie.

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

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.

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

DOLOŽKA ZLUČITEĽNOSTI

návrhu právneho predpisu

s právom Európskych spoločenstiev a právom Európskej únie

1. **Predkladateľ právneho predpisu:** vláda Slovenskej republiky

2. **Názov návrhu právneho predpisu:** zákon, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

3. **Problematika návrhu právneho predpisu :**

a) nie je upravená v práve Európskych spoločenstiev,

b) nie je upravená v práve Európskej únie,

c) nie je obsiahnutá v judikatúre Súdneho dvora Európskych spoločenstiev alebo Súdu prvého stupňa Európskych spoločenstiev.

4. **Záväzky Slovenskej republiky vo vzťahu k Európskym spoločenstvám a Európskej únii:**

a) identifikácia záväzkov vyplývajúcich z Aktu o podmienkach pristúpenia pripojenom k Zmluve o pristúpení Slovenskej republiky k Európskej únii: bezpredmetné,

b) identifikácia prechodných období vyplývajúcich z Aktu o podmienkach pristúpenia pripojenom k Zmluve o pristúpení Slovenskej republiky k Európskej únii: bezpredmetné,

c) lehota na prebratie smernice alebo rámcového rozhodnutia podľa určenia gestorských ústredných orgánov štátnej správy zodpovedných za prebratie smerníc a vypracovanie tabuliek zhody k návrhom všeobecne záväzných právnych predpisov alebo lehota na implementáciu nariadenia alebo rozhodnutia z nich vyplývajúca: bezpredmetné,

d) informácia o konaní začatom proti Slovenskej republike o porušení Zmluvy o založení Európskych spoločenstiev podľa čl. 226 až 228 Zmluvy o založení Európskych spoločenstiev v platnom znení: bezpredmetné,

e) informácia o právnych predpisoch, v ktorých sú preberané smernice alebo rámcové rozhodnutia už prebraté spolu s uvedením rozsahu tohto prebratia: bezpredmetné.

5. Stupeň zlučiteľnosti návrhu právneho predpisu s právom Európskych spoločenstiev a právom Európskej únie : bezpredmetné

6. Gestor (spolupracujúce rezorty) : bezpredmetné.

Doložka
finančných, ekonomických, environmentálnych vplyvov, vplyvov na zamestnanosť a podnikateľské prostredie

---

1. Odhad dopadov na verejné financie

Predkladaný návrh zákona **predpokladá zvýšené nároky na rozpočet** Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky tým, že zakladá nárast agendy na katastrálnych úradoch.

Zároveň však bude znamenať **zvýšenie príjmov do štátneho rozpočtu vo výške prevyšujúce**j finančné nároky rozpočtu Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky.

2. Odhad dopadov na obyvateľov, hospodárenie podnikateľskej sféry a iných právnických osôb

Realizáciou predloženého návrhu zákona sa nepredpokladá negatívny vplyv na obyvateľov ani na hospodárenie podnikateľskej sféry a iných právnických osôb.

3. Odhad dopadov na životné prostredie

Realizáciou predloženého návrhu zákona sa nepredpokladá negatívny vplyv na životné prostredie.

4. Odhad dopadov na zamestnanosť

Predpokladá sa, že realizácia predloženého návrhu zákona nebude mať vplyv na zamestnanosť občanov Slovenskej republiky.

5. Analýza vplyvov na podnikateľské prostredie

Realizáciou predloženého návrhu zákona sa nepredpokladá negatívny vplyv na podnikateľské prostredie.

B. Osobitná časť

K článku I (Občiansky zákonník)

K bodu 1 (§ 46 ods. 3 až 4)

Navrhovaná forma zmlúv o prevode nehnuteľnosti sleduje jasnú definíciu osoby na vyhotovovanie zmlúv o prevode nehnuteľnosti a zároveň neuzatvára takýto okruh osôb. Dikcia teda umožňuje v budúcnosti rozšírenie okruhu osôb, ak splnia zákonné požiadavky. Za spojené nádoby predkladateľ považuje oprávnenie na vyhotovovanie zmlúv o prevode nehnuteľnosti s ručením oprávnenej osoby za záväzky z protiprávneho konania pri takejto činnosti. Prípadné rozšírenie okruhu osôb na vyhotovovanie zmlúv o prevode nehnuteľnosti by bolo spojené s nevyhnutným pristúpením k takémuto ručeniu.

Štatisticky nie je možné zistiť počet prípadov, pri ktorých ide o scudzovanie nehnuteľností a pri ktorých došlo k nečestnostiam a porušeniu dobrých mravov. Súvisí to s tým, že niektoré veci sa riešia iba v rovine občiansko-právnej a počet týchto vecí nie je možné vysledovať. Boli zaznamenané podvodné prevody nehnuteľností vysokej hodnoty v súvislosti so zneužívaním osvedčovania totožnosti vlastníka nehnuteľnosti na matrike. Obdobne sa zneužíva osvedčenie listiny. Vlastník z údajov na liste vlastníctva zisťuje, že už nie je vlastníkom a jeho pozemky sa urýchlene prevádzajú na ďalšie osoby vo veľmi krátkych časových intervaloch dva až tri krát za sebou. Sťažovatelia signalizujú že katastre „na počkanie“ robia prevody. Značne sa komplikuje proces naturálnej reštitúcie. Súčasná technika umožňuje veľmi kvalitne skopírovať originál listiny a fotomontážou dosiahnuť podobu listiny, ktorá vyzerá ako originál a z nej po osvedčení sa operuje už len s jej osvedčenou kópiou, originál „sa stráca“. Osobitnú skupinu predstavujú prevody na základe zmlúv o zabezpečovacom prevode práva, v rámci prieskumu ktorých predkladateľ nenašiel snáď ani jednu, ktorá by neobsahovala neprijateľné zmluvné podmienky a ustanovenia v zjavnom rozpore s dobrými mravmi. Pre bežného občana ak došlo k prevodu jeho nehnuteľnosti - často krát jeho obydlia, vzniká veľmi zložitá životná situácia, viacnásobné prevody, nezákonné svojpomocné vypratania, zložité právne spory. To všetko občan znáša veľmi ťažko, znechutene a často krát v jeho očiach klesá dôvera v zložky štátnej moci. Občan nevie pochopiť, že keď sa z úradnej moci osvedčuje pravosť podpisu osoby a neskôr sa ukáže, že išlo o inú osobu, než vyplývalo z predložených dokladov totožnosti, osoby konajúce v mene štátu (vrátane notára ako orgánu verejnej moci) konštatujú, že za to nenesú zodpovednosť. Ide pritom o platený úkon, ktorému na začiatku občan dôveruje - že bude bezchybný, že bude

vykonaný na základe zisťovania totožnosti podľa platného úradného preukazu /§ 48 ods. 1 notárskeho poriadku (ďalej len „NP“)/ a že iný postup je vylúčený. Verí, že štát má mechanizmy proti zneužívaniu. Osvedčovanie pravosti podpisu predstavuje verejno-právny inštitút. To isté platí pri osvedčovaní listín.

Realita je však iná. Ak dôjde k zneužitiu totožnosti a k osvedčeniu falšovaných alebo pozmenených listín, začína síce konanie pred orgánom príslušným v trestnom konaní, ale dopad na občana - na jeho psychiku, zdravotný stav, rodinný život - je veľmi vážny. Trestné konanie je často krát niekoľko ročné. Občan žije po celý ten čas v neistote a v strese. Právne služby nie sú lacnou záležitosťou a odrádzajú občanov od ich objednávania. Často krát sa do sporov púšťajú sami, podávajú nekvalifikované návrhy, ktoré musia následne dopĺňať a poskytovanie spravodlivosti sa tým predlžuje.

Osobitnú skupinu tvoria prevody nehnuteľnosti v rámci zabezpečenia pohľadávky na základe zabezpečovacieho prevodu práva. Len pre ilustráciu: predkladateľ dáva do pozornosti časť pracovného materiálu a z neho prehľad najnemorálnejších ustanovení v zmluvách, napr.: ak sa účastník zmluvy obráti na súd, musí platiť 90% p. a. zmluvnú pokutu, za každé porušenie povinnosti pokuta vo výške 150.000,- Sk, veriteľ sa stáva definitívne vlastníkom nehnuteľnosti ešte pred poskytnutím úveru, dlžník je povinný vypratať svoj byt alebo rodinný dom bez ohľadu na rozdiel medzi dlhom a hodnotou jeho nehnuteľnosti (často krát 1000%-tné prevýšenie a žiadne vyrovnanie). Predkladateľ nepochybuje o tom, že nie náhodou sa žiaden právnik pod takto koncipované zmluvy o prevodoch nehnuteľnosti nepodpíše.

Slovensko by nebolo prvou krajinou v Európskej únii, ktorá sledovala jasného autora zmluvy o prevode nehnuteľnosti a aby ním bol odborník.

Príklady právnej úpravy v iných členských krajinách Európskej únie:

<u>Právna úprava v Španielsku:</u>

CÓDIGO CIVIL - Občiansky zákonník, Kniha III, ČASŤ II, Kapitola I - Darovanie
§ 633 Občianskeho zákonníka: „Na platnosť darovania nehnuteľnosti sa vyžaduje forma verejnej listiny.“.

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.“....

LEY HIPOTECARIA - Hypotekárny zákon, ČASŤ I - Register vlastníctva

Článok III: „Na zápis práv k nehnuteľnostiam uvedených v predchádzajúcom článku, je potrebná verejná listina (notárska zápisnica), listina exekútorská, alebo rozhodnutie súdu alebo štátneho orgánu a to vo forme určenej v osobitných predpisoch.“.

Z uvedených citácií vyplýva, že všetky úkony, kde je predmetom nehnuteľnosť musia mať formu verejnej listiny, ktorou je notárska zápisnica, túto formu dokonca vyžadujú aj pri rôznych iných úkonoch a to pri väčšine plnomocenstiev, pri manželských zmluvách ako aj pri úkonoch, kde môže dôjsť k poškodeniu práv tretích osôb atď.

Darovacia zmluva : je obligatórna forma verejnej listiny, ktorou je notárska zápisnica.

Kúpna zmluva : vo všeobecnosti nie je obligatórna forma notárskej zápisnice, na zápis do registra, kde sa eviduje vlastníctvo k nehnuteľnostiam.

<u>Právna úprava v Poľsku:</u>

Kodeks cywilny - Občiansky zákonník, 1. kniha - Všeobecné ustanovenia, 4. časť - Právne úkony, 3. diel - Forma právnych úkonov

Článok 73:

„§ 1 Ak zákon predpisuje pre určitý právny úkon písomnú formu, právny úkon bez zachovania zákonom predpísanej formy je neplatný len ak zákon ustanovuje sankciu neplatnosti.

§ 2 Ak zákon predpisuje pre určitý právny úkon osobitnú formu, právny úkon bez zachovania takejto formy je neplatný. To sa nevzťahuje na prípady, keď je zachovanie predpísanej osobitnej formy potrebné len pre vyvolanie osobitných účinkov právneho úkonu.“.

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. Rovnako aj zmluvy, ktorých predmetom je prevod vlastníckeho práva a ktoré sú uzatvorené za účelom vykonania predchádzajúceho záväzku (záväzku už existujúceho) prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Takýto záväzok musí byť obsiahnutý vo forme notárskej zápisnice.“.

<u>Právna úprava v Maďarsku:</u>

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.“.

<u>Právna úprava v Taliansku:</u>

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;

2) zmluvy ktoré zriaďujú, prevedú alebo zmenia pravá užívania nehnuteľného majetku, ...;

3) zmluvy ktoré zriaďujú spoluvlastníctvo hore uvedených práv;

4) zmluvy ktoré zriadia alebo zmenia vecne bremena, pravo užívania tykajúci sa nehnuteľného majetku, pravo na ubytovanie;

5) listiny medzi živými ohľadom vzdávania sa hore uvedených práv;

6) Úkony prostredníctvom ktorých v rámci donúteného prevodu vlastníckeho pravá nehnuteľného majetku alebo iných vecných práv tykajúcich sa nehnuteľného majetku, okrem predaja v prospech tretieho kupujúceho v dôsledku uvoľnenia nehnuteľného majetku zo záložného pravá ;

7) listiny a rozsudky tykajúce sa dedičného nájomcu ;

8) nájomné zmluvy nehnuteľného majetku s dobou trvania vyššia ako deväť rokov;

9) listiny alebo rozsudky na základe ktorých sa vykonáva prevod alebo opustenie ešte nesplatného nájomného a ton a obdobie dlhšie ako tri roky;

10) spoločenské alebo asociačné zmluvy na základe ktorých sa umožní užívanie nehnuteľného majetku alebo iných práv tykajúcich sa nehnuteľného majetku a to kedy doba trvania spoločnosti alebo asociácie je desia ako deväť rokov alebo nie je neurčitá;

11) zakladateľské listiny združenia v zmysle predchádzajúceho bodu;

12) zmluvy o ...;

13) transakcie ktorého predmetom sú sťažnosti tykajúce sa hore uvedených pravá;

14) rozsudky ktoré zriadia, prevadia alebo zmenia hore uvedené pravá.“.

2644. Dôsledky úradného zápisu

„Listiny uvedené v predchádzajúcom článku nemajú účinnosť voči tretím osobám ktoré získali pravá k nehnuteľnému majetku na základe listiny ktorá bola úradné zapísaná predtým.
Na základe vykonaného úradného zápisu, nemá vplyv voči navrhovateľovi zápisu žiadny ďalší zápis práv v prospech navrhovateľa ďalšieho zápisu aj keď nadobudnutie bolo vykonané s predošlým dátumom.“.

2657. Titul na úradný zápis
„Úradný zápis môže byť vykonaný na základe rozsudku, verejnej listiny alebo zmluvy s overením podpisom.“.

2658. Atti da presentare al conservatore
„Strana ktorá žiada o zápisu pravá muší predložiť správcovi registra nehnuteľnosti overenú kópiu, ak sa jedna o rozsudkoch alebo verejných listinách, a originál, ak sa jedna o zmluvách, a ak nie je uschovaný vo verejnom archíve alebo v notárskom archíve, z ktorého možno zistiť ak listina splna požiadavky v zmysle predchádzajúceho článku.
V prípade úradného zápisu súdneho oznámenia je potrebne predložiť overenú kópiu listiny spolu s oznámením protistrany.“.

2671. Povinnosti verejných činiteľov
„Notár alebo iný verejný činiteľ ktorý dostal alebo overoval listinu predmetom úradného zápisu ma povinnosť zabezpečiť aby predmetný zápis bol vykonaný v čom najkratšom čase a je zodpovedný za škodu vzniknutú v dôsledku omeškania, okrem uplatnenia peňažných sankcii v zmysle osobitných predpisov ak omeškanie prekročí tridsať dni odo dna overovania alebo prevzatia listiny.
Ostávajú nedotknuté osobitné právne predpisy ktoré ukladajú tretím osobám povinnosť vykonania úradného predpisu a súvisiace sankcie.“.

ô2699. Verejná listina
Verejná listina je listina spísaná notárom alebo Ini verejnom činiteľom ktorý je oprávnený jej pridelí verejnú dôveryhodnosť na mieste kde predmetná listina je spísaná.“.

2703. Overený podpis
„Sa rozumie ako uznaný podpis overený notárom alebo inými oprávnením verejnom činiteľom. Overovanie spočíva v osvedčení verejného činiteľa o tom, že podpis bol vykonaný v jeho prítomnosti. Verejný činiteľ pred overovaním podpisu musí overiť totožnosť podpisujúcej osoby.“.

Autorizácia zmlúv neprichádza do úvahy bez toho, aby sa neupravilo zákonné ručenie za záväzky z protiprávneho konania a ktoré legitímne možno požadovať od osôb oprávnených na vyhotovovanie zmlúv o prevode nehnuteľnosti (viď dôvodová správa k Článku III. a k Článku IV).

Súčasná právna úprava v notárskom poriadku a v zákone o advokácii týkajúca sa zodpovednosti absolútne nevyhovuje sledovanému cieľu. Stačí len položiť otázku, v koľkých prípadoch notár alebo advokát zodpovedal za škodu v súvislosti s vyhotovením zmluvy o prevode nehnuteľnosti. Preto predkladateľ navrhuje doplniť ustanovenia o zodpovednosti za škodu notárov a advokátov v jednotlivých lex specialis.

Navrhuje sa dlhšia legisvakančná doba a predkladateľ bude podporovať všetky mechanizmy, ktorými by sa posilnila ochrana notárov a advokátov, najmä pokiaľ ide o povinné zmluvné poistenie, elektronické prepojenie na kataster, elektronické prepojenie s Ministerstvom vnútra SR, biometrické údaje atď.

Zásada autorizácie zmlúv notárom alebo advokátom bude prelomená v prípade, ak účastníkom zmluvy o prevode nehnuteľnosti bude subjekt verejnej správy podľa osobitného predpisu (§ 3 ods. 1 zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) alebo ak nadobúdateľom alebo prevodcom bude osoba s vysokoškolským právnickým vzdelaním druhého stupňa. Tieto osoby síce budú mať oprávnenie na vyhotovenie zmluvy o prevode nehnuteľnosti, ale nebudú ručiť zo zákona, tak ako notár a advokát. Zmyslom a účelom navrhovaného ustanovenia je nebrániť osobám s vysokoškolským právnickým vzdelaním druhého stupňa vyhotoviť si **pre vlastné potreby zmluvu o prevode nehnuteľnosti.**

K bodu 2 (K § 149 ods. 5)

Cieľom navrhovanej právnej úpravy je určiť pravidlá vyporiadania BSM bývalých manželov v prípadoch, že sa dodatočne objaví majetok, ktorý nebol predmetom vyporiadania či už dohodou alebo rozhodnutím súdu. Na takýto majetok sa bude vzťahovať obdobne zásada vyporiadania BSM v zmysle domnienky zakotvenej v § 149 ods. 4 súvisiacej s uplynutím doby troch rokov od zániku BSM. Nepochybne sa tým zjednoduší aj rozhodovanie súdov o dodatočne objavenom majetku.

K bodu 3 (§ 879k)

Navrhovaná jednoduchšia hmotno-právna úprava domienky vyporiadania majetku patriaceho do bezpodielového spoluvlastníctva manželov sa môže týkať iba vyporiadania súdom alebo dohodou, ktoré sa uskutočnilo po 1. januári 2009.

Intertemporálne ustanovenie sa vyrovnáva s režimom pôsobenia novej a skoršej právnej úpravy, pričom na zmluvné vzťahy týkajúce sa prevodov nehnuteľnosti, ktoré boli uzavreté do 31. decembra 2008 sa použije skoršia právna úprava.

K článku II (Zákon o katastri nehnuteľnosti)

K bodu 1 a 2 (§ 39 ods. 3 a 4)

Ak notár alebo advokát oznámi príslušnej správe katastra nehnuteľnosti, že pripravuje vyhotovenie zmluvy o prevode nehnuteľnosti (§ 46 ods. 3 Občianskeho zákonníka) a doloží súhlas vlastníka nehnuteľnosti so zavedením poznámky, správa katastra o tom vyznačí poznámku.

V prípade, ak bude oprávnená osoba disponovať zaručeným elektronickým podpisom, bude môcť pre urýchlenie konania zaslať žiadosť o vyznačenie poznámky správe katastra aj elektronickými prostriedkami.

Poznámku správa katastra zruší na návrh vlastníka alebo ak oprávnená osoba podá návrh na vklad; inak najskôr uplynutím 30 dní od vyznačenia poznámky. Pôjde o informatívnu poznámku.

K bodu 3 (§ 79i)

Intertemporálne ustanovenie sa vyrovnáva s režimom pôsobenia novej a skoršej právnej úpravy, pričom na zmluvné vzťahy týkajúce sa prevodov nehnuteľnosti, ktoré boli uzavreté do 31. decembra 2008 sa použije skoršia právna úprava.

K článku III (Notársky poriadok)

K bodu 1 (§ 36)

Doterajšia právna úprava zvádzala k nesprávnemu výkladu, že notár môže bezbreho vykonať notársky úkon. Komentár k notárskemu poriadku, podľa ktorého notár neposudzuje súladnosť osvedčovaného deja s právom, nebol vždy správne pochopený. Je prirodzené, že

nie je v možnostiach notára vždy 100%-tne vyhodnotiť všetky okolnosti notárskeho úkonu. Môže však vždy dostatočne posúdiť, či nejde o okolnosti v zjavnom rozpore s pravidlami správania sa, ktoré sú v spoločnosti v prevažnej miere uznávané a ktoré tvoria základ fundamentálneho hodnotového poriadku (dobré mravy).

Je legitímne žiadať od notárov, aby odmietli úkon, ktorý je nielen v rozpore so zákonom, obchádza zákon, ale aj úkon, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi. Predkladateľ tým má na mysli napr. zjavne neprijateľné zmluvné podmienky, ktoré boli spomínané v Článku 1 v bode 1. Takto navrhovaná právna úprava dopĺňa sledovaný cieľ v § 46 ods. 3. Tým, že sa prevody dostanú pod režim jasného autora zmluvy, ktorý je členom komory, v rámci ktorej je dohodnutý Etický kódex a jednoznačne sa definujú požiadavky na vykonávanie činnosti, môže sa poskytnúť účastníkom občiansko-právnych vzťahov nielen vyššia kvalita, ale aj garancia v prípade krízových situácií; najmä v súvislosti s neplatnosťou právnych úkonov. Konkrétne by mal napr. notár odmietnuť vyhotoviť zmluvu o zabezpečovacom prevode práva, ak hlavný záväzok vznikol na základe zmluvy o poskytnutí peňažných prostriedkov obsahujúcej ustanovenie brániace účastníkovi obrátiť sa na súd (pod pokutou). Obdobne by mal odmietnuť úkon v prípade, ak takáto zmluva obsahuje ustanovenie, že nie je v rozpore s dobrými mravmi - ide totiž o objektívnu kategóriu.

K bodu 2 (§ 40 ods. 4 až 9)

Porovnaj tiež dôvodovú správu k Článku I bodu 1.

Novo navrhované ručenie notára za záväzky z protiprávneho konania pri prevode nehnuteľnosti súvisí s navrhovanou formou zmluvy o prevode nehnuteľnosti (§ 46 ods. 3 Občianskeho zákonníka de lege ferenda).

K odseku 4

Ručenie notára bude prichádzať do úvahy v prípade vzniku škody, ak:

- došlo k zneužitiu totožnosti osoby oprávnenej vykonať prevod nehnuteľnosti,
- zmluva bola vyhotovená napriek tomu, že podľa údajov vo verejnom registri bola zmluvná voľnosť účastníkov obmedzená,
- k rovnakému predmetu prevodu bolo vyhotovených viacero zmlúv o prevode nehnuteľnosti.

- V súvislosti s námietkami o neprimeranej zodpovednosti notára v prípade zneužitia totožnosti predkladateľ nesúhlasí s takýmito tvrdeniami. To by prichádzalo do úvahy v prípade, ak by notár ručil nie v súvislosti so zneužitím totožnosti, ale ak by mal ručiť v súvislosti s uskutočnením prevodu neoprávnenou osoba (napr. už neaktuálny konateľ s.r.o.).

Cieľom zákonného ručenia je vyvinúť na strane notára maximálne úsilie k perfektnosti zmluvy a predísť zneužitiu totožnosti. Dá sa očakávať, že notár, ktorý bude vyhotovovať zmluvu o prevode nehnuteľnosti, sa už nebude spoliehať len na svojho povereného zamestnanca, ale v prípade pochybností si sám nechá preveriť totožnosť, vyžiada iné doklady, pas, vyžiada si vyjadrenia z prostredia blízkeho účastníkovi zmluvy a pod. Notárovi sa umožňuje monitorovať kanceláriu pomocou videozáznamu alebo audiozáznamu, čo má prispieť k zvýšeniu ochrany a napomôcť prípadnému následnému vyšetrovaniu nečestností. Ručenie predstavuje subsidiárny právny vzťah k hlavnému právnemu záväzku medzi škodcom a poškodeným. Bdelým patrí právo (vigilantibus iura scripta sunt). Aplikačná prax najlepšie ukáže rôzne možnosti preverovania skutočností relevantných pre minimalizovanie rizík spojených s osvedčovaním podpisov. Tiež je možné očakávať vznik renomovaných kancelárií a to bez zvýšenia poplatkov. Dôležité je, že ide o zvýšenie komfortu pre účastníkov zmluvy a o posilnenie ich práv. V konečnom dôsledku účastník za právnu službu platí a očakáva, že zmluva bude perfektná. Pokiaľ pôjde o sfalšovanie (napr. fotomontáž) splnomocnenia, ktoré bolo osvedčené a na účely prevodu sa používala už len osvedčená kópia, zodpovednosť notára by prichádzala podľa § 40 ods. 1 a 3 NP de lege lata, pričom notár vyhotovujúci zmluvu by musel zodpovedať otázku, čo mu bránilo preveriť si u vlastníka nehnuteľnosti, či vyhotovil splnomocnenie. Dnešný platný právny stav umožňuje zneužívanie takýchto situácií uzatváraním zmlúv bez ich autora, o čom svedčí aj nazhromaždený materiál.

- Z dôvodu obmedzenej zmluvnej voľnosti bude ručenie notára prichádzať do úvahy iba vtedy, ak zmluva bola vyhotovená napriek údaju vo verejnom registri o obmedzení zmluvnej voľnosti. Za údaj vo verejnom registri sa bude považovať zaregistrovaný rozsudok o pozbavení spôsobilosti na právne úkony, alebo o obmedzení spôsobilosti na právne úkony v relevantnom rozsahu v Notárskom centrálnom registri (§ 189a ods. 2 Článok I. OSP). Rovnako sa za takýto údaj bude považovať údaj o zákaze nakladania s nehnuteľnosťou súdnym rozhodnutím vrátane predbežného opatrenia, ak bude takéto rozhodnutie vyplývať z informatívnej poznámky v katastri nehnuteľnosti. Tým nie je nijako dotknutá zodpovednosť podľa § 40 ods. 1 a 3 NP de lege lata.
- V poradí tretí taxatívne vypočítaný dôvod na zákonné ručenie notára sa týka porušenia zásady nemo plus iuris ad alium transferre quam ipse habet (nikto nemôže previesť viac práv, ako sám vlastní). Na ochranu notára sa navrhuje poznámka, ktorá bude signalizovať ostatným notárom a advokátom prípravu zmluvy u konkrétneho notára alebo advokáta. Nie je to však jediný ochranný mechanizmus pri zneužití vyššie uvedenej zásady,

pretože plomba v katastri ponúka ďalšiu ochranu tým, že po jej zázname nemôže ďalšia osoba úspešne dosiahnuť vkladové konanie.

K odseku 5

Zákonné ručenie notára sa neuplatní, ak poškodený účastník zmluvy vedel o skutočnosti, ktorá bola príčinou vzniku škody alebo ak orgány verejnej moci poskytli notárovi nesprávne alebo nepresné informácie o skutočnostiach uvedených v odseku 4 a ak notár ani pri vynaložení všetkého úsilia nemohol škode zabrániť.

Nepostačí ak sa notárovi poskytne neúplný údaj, pretože je na notárovi, aby si žiadal doplnenie informácie. Zbavením sa ručiteľského záväzku nezaniká zodpovednosť notára podľa § 40 odseku 1 a 3 NP de lege lata. Zákon nemôže byť natoľko kazuistický, aby postihol všetky rozmanitosti života a necháva sa na aplikačnú prax, ako sa v konkrétnych kauzách bude zodpovednosť notára posudzovať.

K odseku 6

Navrhované ustanovenie v odseku 6 má za cieľ pomôcť notárovi náležite zistiť relevantné skutočnosti týkajúce sa prevodu nehnuteľnosti. Nebude to platiť v prípade údajov chránených podľa osobitného predpisu (Zákon č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov).

K odseku 7

Za notára nebude niesť zodpovednosť štát podľa zákona č. 514/2003 Z. z. o zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone verejnej moci a o zmene niektorých zákonov.

K odseku 8

Navrhované ustanovenie súvisí so zákonným ručením notára pri porušení zásady, že nikto nemôže previesť viac práv, ako sám vlastní. Viď tiež dôvodová správa k navrhovanému § 40 odseku 4 písmeno c). Ide o informatívnu poznámku.

K odseku 9

Viď tiež dôvodová správa k navrhovanému § 40 odseku 4 písmeno a).

Notárovi sa umožňuje vykonať opatrenia, ktoré môžu eliminovať vznik škodových udalostí pri prevode nehnuteľností. Opatrenia sa predovšetkým budú týkať preverenia totožnosti účastníka zmluvy. Ak by notárovi bola odmietnutá súčinnosť zo strany budúcich účastníkov zmluvy, môže vyhotovenie notárskej zápisnice odmietnuť. Obdobne pri odmietnutí podrobiť sa monitorovaniu pomocou videozáznamu alebo audiozáznamu bude môcť notár odmietnuť notársku zápisnicu vyhotoviť.

K bodom 3 a 4 (§ 73k ods. 1 a 2)

Navrhovaná právna úprava súvisí s ukladaním rozsudkov o zbavení spôsobilosti na právne úkony a obmedzení spôsobilosti na právne úkony v Notárskom centrálnom registri podľa § 189a ods. 2 OSP de lege ferenda.

K bodu 5 (§ 100c)

Intertemporálne ustanovenie sa vyrovnáva s režimom pôsobenia novej a skoršej právnej úpravy, pričom na zmluvné vzťahy týkajúce sa prevodov nehnuteľnosti, ktoré boli uzavreté do 31. decembra 2008 sa použije skoršia právna úprava.

K článku IV (Zákon o advokácii)

K bodu 1 (§ 1a)

Navrhovaná právna úprava súvisí s oprávnením advokáta autorizovať zmluvy o prevode nehnuteľností (viď tiež dôvodová správa k Článku I bod 1). Bez ohľadu na to, ktorá strana zmluvy o prevode nehnuteľnosti (prevodca, nadobúdateľ) uzavrie zmluvu o právnej pomoci s advokátom, bude mať advokát oprávnenie autorizovať zmluvu o prevode nehnuteľnosti. Advokát bude zmluvu o prevode nehnuteľnosti autorizovať svojím podpisom a pečiatkou. Tým zároveň nadobudne písomná zmluva o prevode nehnuteľnosti formu, ktorú inter alia zákon vyžaduje pre jej platnosť. Podstatou autorizácie bude posúdenie zmluvy o prevode nehnuteľností s právnym poriadkom v Slovenskej republike.

K bodu 2 (§ 26 ods. 5 až 9)

Porovnaj tiež dôvodovú správu k Článku 1 bodu 1.

Novo navrhované ručenie advokáta pri vyhotovovaní zmlúv o prevode nehnuteľností súvisí s navrhovanou autorizáciou (§ 40 ods. 6 Občianskeho zákonníka de lege ferenda).

K odseku 5

Ručenie advokáta bude prichádzať do úvahy v prípade vzniku škody, ak:

- došlo k zneužitiu totožnosti osoby oprávnenej vykonať prevod nehnuteľnosti,
- zmluva bola vyhotovená napriek tomu, že podľa údajov vo verejnom registri bola zmluvná voľnosť účastníkov obmedzená,
- k rovnakému predmetu prevodu bolo vyhotovených viacero zmlúv o prevode nehnuteľnosti.

- V súvislosti s námietkami o neprimeranej zodpovednosti advokáta v prípade zneužitia totožnosti predkladateľ nesúhlasí s takýmito tvrdeniami. To by prichádzalo do úvahy v prípade, ak by advokát ručil nie v súvislosti so zneužitím totožnosti, ale ak by mal ručiť v súvislosti s uskutočnením prevodu neoprávnenou osoba (napr. už neaktuálny konateľ s.r.o.). Cieľom zákonného ručenia je vyvinúť na strane advokáta maximálne úsilie k perfektnosti zmluvy a predísť zneužitiu totožnosti. Dá sa očakávať, že advokát, ktorý bude vyhotovovať zmluvu o prevode nehnuteľnosti, sa už nebude spoliehať len na zamestnanca matriky alebo povereného zamestnanca notára pri osvedčovaní pravosti podpisu, ale v prípade pochybností si sám nechá preveriť totožnosť, vyžiada iné doklady, pas, vyžiada si vyjadrenia z prostredia blízkeho účastníkovi zmluvy a pod. Advokátovi sa umožňuje monitorovať kanceláriu pomocou videozáznamu alebo audiozáznamu, čo má prispieť k zvýšeniu ochrany a napomôcť prípadnému následnému vyšetrovaniu nečestností. Ručenie predstavuje subsidiárny právny vzťah k hlavnému právnemu záväzku medzi škodcom a poškodeným. Bdelým patrí právo (vigilantibus iura scripta sunt). Aplikačná prax najlepšie ukáže rôzne možnosti preverovania skutočností relevantných pre minimalizovanie rizík spojených s osvedčovaním podpisov. Tiež je možné očakávať vznik renomovaných kancelárií a to bez zvýšenia poplatkov. Dôležité je, že ide o zvýšenie komfortu pre účastníkov zmluvy a o posilnenie ich práv. V konečnom dôsledku účastník za právnu službu platí a očakáva, že zmluva bude perfektná. Pokiaľ pôjde o sfalšovanie (napr. fotomontáž) splnomocnenia, ktoré bolo osvedčené a na účely prevodu sa používala už len osvedčená kópia, zodpovednosť advokáta by prichádzala podľa § 26 ods. 1 a 3 zákona o advokácii de lege lata, pričom advokát vyhotovujúci zmluvu by musel zodpovedať otázku, čo mu bránilo preveriť si u vlastníka nehnuteľnosti, či vyhotovil splnomocnenie. Dnešný platný právny stav umožňuje zneužívanie takýchto situácií, o čom svedčí aj nazhromaždený materiál.
- Z dôvodu obmedzenej zmluvnej voľnosti bude ručenie advokáta prichádzať do úvahy iba vtedy, ak zmluva bola vyhotovená napriek údaju vo verejnom registri o obmedzení zmluvnej voľnosti. Za údaj vo verejnom registri sa bude považovať zaregistrovaný rozsudok o pozbavení spôsobilosti na právne úkony, alebo o obmedzení spôsobilosti na právne úkony v relevantnom rozsahu v Notárskom centrálnom registri (§ 189a ods. 2 Článok I. OSP). Rovnako sa za takýto údaj bude považovať údaj o zákaze nakladania s nehnuteľnosťou súdnym rozhodnutím vrátane predbežného opatrenia, ak bude takéto rozhodnutie vyplývať z informatívnej poznámky v katastri nehnuteľnosti. Tým nie je nijako dotknutá zodpovednosť podľa § 26 ods. 1 a 3 zákona o advokácii de lege lata.

- V poradí tretí taxatívne vypočítaný dôvod na zákonné ručenie advokáta sa týka porušenia zásady, že nikto nemôže previesť viac práv, ako sám má. Na ochranu advokáta sa navrhuje informatívna poznámka, ktorá bude signalizovať ostatným advokátom a notárom prípravu zmluvy u konkrétneho advokáta. Nie je to však jediný ochranný mechanizmus pri zneužití vyššie uvedenej zásady, pretože plomba v katastri ponúka ďalšiu ochranu tým, že po jej zázname nemôže ďalšia osoba úspešne dosiahnuť vkladové konanie.

K odseku 6

Zákonné ručenie advokáta sa neuplatní ,ak poškodený účastník zmluvy vedel o skutočnosti, ktorá bola príčinou vzniku škody alebo ak orgány verejnej moci poskytli advokátovi nesprávne alebo nepresné informácie o skutočnostiach uvedených v odseku 5 a ak advokát ani pri vynaložení všetkého úsilia nemohol škode zabrániť.

Nepostačí, ak sa advokátovi poskytne neúplný údaj, pretože je na advokátovi, aby si žiadal doplnenie informácie. Zbavením sa ručiteľského záväzku nezaniká zodpovednosť advokáta podľa § 26 odseku 1 a 3 zákona o advokácii de lege lata. Zákon nemôže byť natoľko kazuistický, aby postihol všetky rozmanitosti života a necháva sa na aplikačnú prax, ako sa v konkrétnych kauzách bude zodpovednosť advokáta posudzovať.

K odseku 7

Navrhované ustanovenie v odseku 7 má za cieľ pomôcť advokátovi náležite zistiť relevantné skutočnosti týkajúce sa prevodu nehnuteľnosti. Nebude to platiť v prípade údajov chránených podľa osobitného predpisu (Zákon č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov).

K odseku 8

Navrhované ustanovenie súvisí so zákonným ručením advokáta pri porušení zásady, že nikto nemôže previesť viac práv, ako sám má. Viď tiež dôvodová správa k navrhovanému § 26 odseku 5 písmeno c). Ide o informatívnu poznámku.

K odseku 9

Viď tiež dôvodová správa k navrhovanému § 26 odseku 5 písmeno a).

Advokátovi sa umožňuje vykonať opatrenia, ktoré môžu eliminovať vznik škodových udalostí pri prevode nehnuteľností. Opatrenia sa predovšetkým budú týkať preverenia totožnosti účastníka zmluvy. Ak by advokátovi bola odmietnutá súčinnosť zo strany budúcich účastníkov zmluvy, môže vyhotovenie zmluvy odmietnuť. Obdobne pri odmietnutí podrobiť sa monitorovaniu pomocou videozáznamu alebo audiozáznamu bude môcť advokát odmietnuť zmluvu vyhotoviť.

K bodu 3 (§ 82a)

Intertemporálne ustanovenie sa vyrovnáva s režimom pôsobenia novej a skoršej právnej úpravy, pričom na zmluvné vzťahy týkajúce sa prevodov nehnuteľnosti, ktoré boli uzavreté do 31. decembra 2008 sa použije skoršia právna úprava.

K článku V (účinnosť)

Nová koncepcia právnej úpravy zodpovednosti za škodu spôsobenú osobou oprávnenou na vyhotovenie zmluvy o prevode nehnuteľnosti si vyžaduje dlhšiu legisvakančnú dobu, nakoľko je potrebné ponechať oprávneným osobám relevantný časový priestor na to, aby sa pripravili na vyhotovovanie predmetných zmlúv a s tým spojenú právnu zodpovednosť.