

Bude prevod nehnuteľností bezpečný, jednoduchý a rýchly?

Author: Mgr. Roman Gašparík, LL. M. | Published: 29.07.2009

Od využívania tohto spôsobu sa okrem iného očakáva zníženie výskytu podvodov pri prevodoch nehnuteľností a neplatných prevodov z najčastejších dôvodov, a to pre zneužitie totožnosti, pre rozpor s dobrými mravmi a pre obchádzanie zákona.

Zvýšená zodpovednosť notára i advokáta

Zákon zachováva doterajšiu možnosť spisovania zmlúv o prevodoch nehnuteľností napríklad prostredníctvom realitnej kancelárie alebo súkromne bez akejkoľvek porady s tretou osobou, samozrejme za potreby overenia totožnosti prevodcu a dodržania niektorých formálnych a obsahových náležitostí. Popri tom sa však zavádza nová možnosť obrátiť sa na notára so žiadosťou o spísanie zmluvy o prevode nehnuteľností vo forme notárskej zápisnice alebo na advokáta, ktorý zmluvu spíše a súčasne vydá tzv. autorizačnú doložku. Dôležitým obsahom činnosti notára a advokáta pred spísaním zmluvy bude prísne zisťovanie totožnosti oboch zmluvných strán resp. osôb zastupujúcich zmluvné strany. Zákon na takéto zisťovanie kladie vyššie nároky ako doteraz a zavádza objektívnu zodpovednosť notára a advokáta za škodu spôsobenú zneužitím dokladov totožnosti účastníkov alebo nedostatočným zistením totožnosti.

Notár a advokát nie sú podľa zákona v tomto smere limitovaní, pričom do úvahy prichádza najmä možnosť preveriť totožnosť s pomocou dokladov z políciou vedenej evidencie, prostredníctvom svedkov, ktorých počet nie je obmedzený, ďalej kontaktovanie obecného (miestneho) úradu podľa miesta bydliska alebo iné nešpecifikované možnosti. Bude teda záležať predovšetkým na notároch a advokátoch, ako budú v každej konkrétnej situácii postupovať, súc si vedomí prísnej zodpovednosti. Je potrebné zdôrazniť, že zisťovanie totožnosti notárom a advokátom sa bude vzťahovať na oboch účastníkov, teda nielen na prevodcu, ale aj nadobúdateľa nehnuteľnosti.

Pri pochybnosti právo nespísať zmluvu

Okrem zisťovania totožnosti kladie novela na notárov a advokátov ďalšie konkrétne nároky, a to najmä pokiaľ ide o obsahovú stránku uzatváraných zmlúv o prevode nehnuteľností. Osobitne sú notári a advokáti pri spisovaní zmlúv vo forme notárskych zápisníc resp. zmlúv s autorizáciou povinní posudzovať, či zmluva svojim obsahom neodporuje zákonu, či ho neobchádza, alebo či sa neprieči dobrým mravom. Advokáti budú ďalej povinní skúmať, či uzavretím zmluvy nedôjde ku skutočnosti zakladajúcej vznik škody. Pokiaľ dospejú k takému zisteniu, majú možnosť odmietnuť takúto zmluvu spísať. V opačnom prípade ponosú zodpovednosť za škodu, ktorá z nej vzíde, ibaže sami preukážu, že vynaložili všetko úsilie, ktoré možno od nich objektívne požadovať.

Z uvedeného vyplýva, že notár i advokát bude pod sankciou zodpovednosti za škodu posudzovať i otázky, ktoré sa netýkajú výlučne prevodu nehnuteľností, ale aj iné zmluvné podmienky. Dôvodová správa v tomto smere odkazuje napríklad na potrebu posúdenia oprávnenosti dohodnutej výšky úrokov z omeškania pre prípad nezaplatenia kúpnej ceny. Rovnako poukazuje na dodržiavanie špecifických limitov v rámci ochrany spotrebiteľa, ak jedným z účastníkov bude spotrebiteľ. Pokiaľ bude mať notár alebo advokát pochybnosti o platnosti niektorých zmluvných dojednaní a nebude chcieť niesť riziko zodpovednosti za prípadnú škodu, zostáva mu možnosť odmietnuť takú zmluvu spísať.

Poistné krytie za škodu je obmedzené

V súvislosti s prísnu zodpovednosťou notárov a advokátov za spôsobenú škodu sa štát spolieha na ich poisťnú ochranu, keď výslovne zakotvuje povinnosť týchto osôb oboznámiť účastníkov zmluvy o výške ich poisťného krytia pre prípad zodpovednosti za takúto škodu a poisťovňu, v ktorej sú poistení. Treba si tu však uvedomiť, že poisťná ochrana nie je neobmedzená a v mnohých prípadoch bude hodnota prevádzaných nehnuteľností niekoľkonásobne vyššia.

Novozavedený postup spisovania zmlúv o prevode nehnuteľností vo forme notárskej zápisnice alebo prostredníctvom advokáta, ktorý na zmluve vyznačí tzv. autorizačnú doložku, má smerovať aj k zrýchleniu katastrálneho konania. Bude to platiť vtedy, ak príslušný notár resp. advokát po spísaní zmluvy podajú aj návrh na vklad do katastra nehnuteľností. Hoci zákon už počíta aj s elektronizáciou tohto postupu, materiálne podmienky na strane štátnej správy ešte nie sú adekvátne. Zrýchlenie bude spočívať v skrátení lehoty na povolenie vkladu v takýchto prípadoch z doterajších 30 na 20 dní. V prípade použitia elektronického podania má byť doterajšia výška správneho poplatku znížená o polovicu.

Nároky môžu dosiahnuť vysoké sumy

Je otáznosť, či tieto novinky skutočne povedú k zníženiu výskytu podvodov s nehnuteľnosťami alebo neplatných prevodov, keďže záujemcovia o predaj resp. nadobudnutie nehnuteľností sa nemusia obrátiť na notára alebo advokáta a potrebné listiny môžu spísať „vo vlastnej réžii“. Možno teda očakávať, že práve rôzne pochybné alebo podvodné transakcie sa nebudú uskutočňovať prostredníctvom notárov a advokátov.

Podľa autorov novely majú tieto zmeny predstavovať prvý krok smerujúci k zvýšeniu istoty ohľadom vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam. Sme však názoru, že materiálnu publicitu katastra nehnuteľností (teda skutočnú, a nielen relatívnu záväznosť údajov zapísaných v katastri nehnuteľností) nie je možné dosiahnuť jednoduchým presunom zodpovednosti za chybné zápisy v katastri zo štátu na notárov resp. advokátov s tým, že správy katastra budú v súvislosti s vkladovým konaním plniť výlučne administratívnu funkciu.

Rovnako ukáže prax, ako sa k celej problematike a najmä k rozsahu zodpovednosti postaví samotní notári i advokáti. Škodové nároky totiž môžu v jednotlivých prípadoch dosahovať veľmi vysoké sumy, hoci tieto osoby najmä v dôsledku nedostatku informácií nemusia mať vždy možnosť stopercentne splniť zákonom stanovené požiadavky a preskúmať všetky skutočnosti zakladajúce takéto škodové nároky do budúcnosti.

Autor je advokát advokátskej kancelárie bnt - Sovova Chudáčková & Partner, s.r.o. (info.sk@bnt.eu).

29.07.2009 08:00, Mgr. Roman Gašparík, LL. M.