

Nehnuteľnosť - dobová modla, ale i najbezpečnejší prístav



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 04.11.2008

Trojaké nástrahy pri vklade

Úrad geodézie kartografie a katastra SR, s ktorým neprichádzame do styku denne, má v procese správoplatňovania nehnuteľného vlastníctva prioritné postavenie. Ako na stretnutí zdôraznil jeho zástupca Pavol Valuška, v priebehu rozhodovania správy katastra o vklade nehnuteľnosti do vlastníctva, ktorý má konštitutívny účinok, číhajú na žiadateľa trojaké riziká:

- 1) pri návrhu na vklad - zaplombovaný LV, kúpna zmluva nemá všetky náležitosti, rozhodnutie súdu o jej neplatnosti,
- 2) počas katastrálneho konania - prerušenie alebo zastavenie v dôsledku konania o predbežnej otázke, rozhodnutia súdu o určení vlastníckeho práva, odstúpenia od zmluvy alebo zápisu obmedzujúcej poznámky do LV, úmrtie alebo zánik jedného z účastníkov,
- 3) po ukončení katastrálneho konania - spochybnenie vkladu prokurátorom, doručenie rozsudku o neplatnosti kúpnej zmluvy alebo o určení vlastníckeho práva.

Konanie o návrhu na vklad sa môže začať na základe návrhu jedného z účastníkov (predávajúceho alebo kupujúceho). Podľa novely občianskeho súdneho poriadku nadobudnúť nehnuteľnosť od nevlastníka nie je možné. Jej geometrický plán musí byť navyše so zmluvou pevne spojený.

Rovnoprávne postavenie negarantované

Ako vyzerá úprava a pokrytie právnych rizík v kúpnej zmluve z hľadiska záujmov nadobúdateľa nehnuteľnosti, to vo svojom príspevku detailne objasnila Zuzana Chudáčková z advokátskej kancelárie bnt - Sovova Chudáčková & Partner, ktorej pobočky dnes okrem Bratislavy fungujú aj v Budapešti, Kyjeve, Minsku, Norimbergu, Prahe, Rige, Taline, Vilniuse a Varšave. Overiť si pred uzatvorením kúpnej zmluvy právny a technický stav nehnuteľnosti je podľa nej najlepšou prevenciou neskorších skutkových zistení a ich neželateľných dôsledkov (obmedzenie vlastníckeho práva nájomnou zmluvou, nevysporiadané dedičstvo, nehnuteľnosť nie je zapísaná v katastri, stojí v ochrannom pásme cesty alebo vodného toku, predkupné právo štátu v prípade, že ide o kultúrnu pamiatku).

Ochrana kupujúceho je podmienená nielen záväznosťou kúpnej zmluvy pre obidve strany, ale aj zakotvením možnosti odstúpenia od nej (taktiež obojstranne!). Na otázku, či je možné zmluvne garantovať

rovnoprávne postavenie oboch partnerov, odpovedala záporne. Pripustila však, že sankčné pokuty za jednostranné odstúpenie od zmluvy bývajú u nás neprimerane vysoké. Na druhej strane, investori sa často istia judikatúrou vyššej moci, ktorú však zákon nepozná. Ide o prípady, keď nie je možné zabrániť okolnostiam, ktoré znemožňujú odovzdanie stavebného diela v deklarovanom termíne (prírodné pohromy, povodne, občianske nepokoje či vojny). Investor musí ale vydokladovať, o ktorý konkrétny prípad išlo a čo všetko urobil pre odvrátenie alebo minimalizovanie jeho dopadov.

Keď kataster a realita neladia

