

# Zákaz nakladania s nehnuteľnosťou



Bratislava, máj 2015



Zákaz nakladania s nehnuteľnosťou sa v právnom poriadku využíva ako prostriedok predbežnej ochrany subjektívneho práva k nehnuteľnosti (predovšetkým vlastníckeho práva) v prípadoch, kedy je toto právo ohrozené/porušené zo strany iného subjektu. Ide o opatrenie, ktoré má dočasný charakter (trvá spravidla do skončenia súdneho, resp. iného konania) a v praxi súdov, prípadne stavebných úradov, sa realizuje formou rozhodnutia o nariadení predbežného opatrenia.

Pod pojmom nakladanie s nehnuteľnosťou možno rozumieť uskutočnenie právneho úkonu týkajúceho sa nehnuteľnosti (napr. domu, bytu, pozemku), a to či už jednostranného (napr. odkázanie závetom, opustenie veci) alebo dvojstranného (napr. predaj, darovanie, nájom, zriadenie záložného práva a pod.), ale aj zničenie nehnuteľnosti.

Pokiaľ ide o súdom vydávané uznesenia o nariadení **predbežného opatrenia**, ktorými sa zakazuje inému nakladanie (disponovanie) s nehnuteľnosťou, možno súdu podať návrh napríklad v týchto prípadoch:

- po predaji nehnuteľnosti nebola predávajúcemu vyplatená kúpna cena za nehnuteľnosť, ktorej vlastníkom sa stane kupujúci (prípadne sa už stal kupujúci), resp. je tu iný dôvod, pre ktorý je zmluva neplatná;
- počas manželstva (resp. po jeho rozvoде, ak nedošlo k vyporiadaniu ich spoločného majetku) previedol jeden z manželov nehnuteľnosť nadobudnutú za trvania manželstva za spoločné prostriedky na inú osobu bez súhlasu druhého manžela;
- vlastník nehnuteľnosti má na nehnuteľnosti zriadené záložné právo na zabezpečenie dlhu voči svojmu veriteľovi (napr. z dôvodu hypotekárneho úveru voči banke) a veriteľ sa rozhodol pre neplatenie dlhu predat' nehnuteľnosť formou dobrovoľnej dražby a je tu dôvod sa domnievať, že zmluva alebo jej časť je z určitého dôvodu neplatná, prípadne pohľadávka veriteľa je sporná z iného dôvodu;
- ak hrozí vážne ohrozenie nehnuteľnosti vlastníka v dôsledku činnosti na susedovej nehnuteľnosti (napr. búraním susednej nehnuteľnosti sa naruší statika inej – cudzej stavby, terénnymi úpravami jednej nehnuteľnosti hrozí zosuv na susednej nehnuteľnosti); a podobne.

Na konanie o nariadení predbežného opatrenia je príslušný súd, ktorý je príslušný na konanie vo veci samej (t. j. napr. súd príslušný na konanie o neplatnosti kúpnej zmluvy, o určení vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, o neplatnosti úverovej zmluvy /ak ide o zmluvu spotrebiteľskú/ a pod.).

Návrh má obsahovať údaje:

- o tom, ktorému súdu je určený,
- kto ho robí,
- voči komu smeruje,
- ktorej veci sa týka /tu je potrebné napísať rozhodujúce skutočnosti odôvodňujúce nariadenie predbežného opatrenia – napr. že hrozí prevod predanej nehnuteľnosti na tretiu osobu, uvedenie podmienok dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana – napr. že samotnou žalobou sa bude žalobca domáhať určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, a odôvodnenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy – napr. hrozí prevod nehnuteľnosti, keďže už bol zverejnený inzerát o ponuke na jej predaj v tlači a pod./,
- žiadosť, že sa ním sleduje nariadenie predbežného opatrenia – zákazu nakladania s konkrétnou nehnuteľnosťou, ktorú je potrebné presne označiť (v prípade nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva údajmi z tohto listu) a
- musí byť podpísaný a datovaný navrhovateľom.

O návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, ktorý má vyššie uvedené náležitosti, rozhodne súd bezodkladne najneskôr do 30 dní po doručení návrhu. O nariadení predbežného opatrenia rozhodne súd aj bez vyjadrenia ostatných účastníkov. Za konanie o nariadení predbežného opatrenia sa platí súdny poplatok podľa príslušných právnych predpisov, aj v tomto prípade je však možné požiadať súd o oslobodenie od platenia súdnych poplatkov. O oslobodení rozhoduje súd podľa príjmových a majetkových pomerov navrhovateľa predbežného opatrenia. V každom prípade je úspešnosť podaného návrhu na nariadenie predbežného opatrenia závislá od konkrétnych skutkových okolností a predložených dôkazov, a preto je jeho podanie vhodné skonzultovať s odbornou spôsobilou osobou.

Zákaz nakladania s nehnuteľnosťou, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností, je možné vyvolať aj nepriamo, **prostredníctvom zápisu poznámky o začatí súdneho konania na súde do katastra nehnuteľností**. Účastník konania je totiž oprávnený podať na príslušnom okresnom úrade návrh na zápis začatia súdneho konania, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam (napr. spor o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, o neplatnosť jej prevodu a pod.), alebo súdneho konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. To platí rovnako aj pre mimoriadne opravné prostriedky. Zápis poznámky vykonáva príslušný okresný úrad, t. j. okresný úrad, v obvode ktorého sa nachádza nehnuteľnosť, ktorej sa súdne konanie týka. Okresný úrad poznámku zapíše v deň doručenia verejnej listiny alebo inej listiny na zápis poznámky, najneskôr však v nasledujúci pracovný deň. Touto veľmi krátkou lehotou je zabezpečené účinné naplnenie ochrannej funkcie poznámky. Účastník konania, ktorý požaduje vykonanie zápisu do katastra nehnuteľností, je povinný k svojmu návrhu pripojiť potvrdenie súdu o prijatí návrhu na súdne konanie. Význam uvedenej poznámky je daný tým, že po jej vyznačení v katastri nehnuteľností sa účinky súdneho konania, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam rozšíria aj na tých, ktorí účastníkmi konania neboli a stali sa v priebehu tohto konania napr. vlastníkmi tej nehnuteľnosti, vo veci ktorej bola podaná žaloba.

#### **Príklad:**

Predávajúci a kupujúci sú spolu v súdnom spore o neplatnosť kúpnej zmluvy, keďže predávajúcemu nebola vyplatená kúpna cena za nehnuteľnosť. Predávajúci ako žalobca nechá v katastri nehnuteľnosti zapísať o tomto súdnom spore poznámku. Kupujúci v priebehu súdneho konania úspešne prevedie nehnuteľnosť na osobu B a táto ďalej na osobu C. Ak bude predávajúci ako žalobca úspešný, okresný úrad zapíše na základe súdneho rozhodnutia ako vlastníka do katastra nehnuteľností predávajúceho a to bez ohľadu na fakt, že v priebehu súdneho sporu sa vlastníkom nehnuteľnosti stala osoba C.

**(Upozornenie: Táto príručka má výlučne informatívny charakter. Je všeobecnej povahy, a teda nemusí zohľadňovať osobitosti konkrétneho prípadu. Z tohto dôvodu Vám odporúčame vyhľadať ohľadom riešenia Vášho problému kvalifikovanú právnu pomoc.)**

Zdroj:

zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

zák. č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok

zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)