

Zaradenie inštitútu
dobromyseľného
nadobúdania
vlastníckeho práva
k nehnuteľnostiam do
systému spôsobov
nadobúdania
vlastníckeho práva a jeho
terminologické
nastavenie¹

Sandra Meňhartová

ÚVOD

Právna úprava Slovenskej republiky podľa stavu *de lege lata* poskytuje dobromyseľnému nadobúdateľovi vlastníckeho práva k nehnuteľnosti ochranu jeho práv, avšak len v právnu úpravou explicitne vymedzených prípadoch. Uvedené prípady právna doktrína (nesprávne) označuje ako tzv. „výnimky zo zásady *nemo plus iuris*“. Ide o nadobudnutie nehnuteľnosti od nepravého dediča, nadobudnutie nehnuteľnosti v exekučnej dražbe, nadobudnutie nehnuteľnosti patriacej do súpisu majetku podstát úpadcu v konkurznom konaní a nadobudnutie nehnuteľnosti od toho, komu bolo právoplatne potvrdené vydržanie². Katalóg prípadov, kedy v zmysle právnej úpravy má

Abstract:

The *de lege lata* legislation defines several exceptional cases where the *bona fide* acquisition of ownership of immovable property may occur. The prevalent view is that those cases are among the original methods of acquiring the right of ownership. Nevertheless, legal doctrine incorrectly refers to them, in general, as 'exceptions to the principle of *nemo plus iuris*' or as an instance of 'acquisition of title to immovable property from a non-owner'. Act No 40/1964 Coll. on the Civil Code, as amended, is based on the Roman-law principle of *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*. This is a fundamental principle of civil law, which is connected only with derivative method of acquisition of property right, but nevertheless it is reflected in the terminological setting of the institute in question. The current terminological setting of the institute of bona fide acquisition of title to immovable property is therefore not sufficiently exact and creates doubts as to its inclusion in the system of ways in which title to immovable property may be acquired. In view of the ongoing recodification work connected with the new Civil Code, it is necessary to correct the above-mentioned inaccuracies in the setting of legal terminology in the future and to redefine in the system of ways of acquiring the right of ownership the new classification of the situations associated with the institute.

Keywords:

bona fide acquisition of ownership of immovable property, *nemo plus iuris*, original method of acquisition of title

Autor:

Mgr. Sandra Meňhartová, PhD.
Katedra občianskeho práva,
Univerzita Komenského v Bratislave, Právnická fakulta
sandra.menhartova@flaw.uniba.sk

Cite:

MEŇHARTOVÁ, Sandra. Zaradenie inštitútu dobromyseľného nadobúdania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do systému spôsobov nadobúdania vlastníckeho práva a jeho terminologické nastavenie. In *Historia et theoria iuris*, 2023, roč. 15, Supplementum, s. 78 – 84.

¹ Príspevok je výstupom z grantu APVV-18-0417 „Historický vývoj terminológie súkromného práva na Slovensku pre potreby rekonštrukcie slovenského občianskeho práva“.

² Dňa 01.05.2021 nadobudol účinnosť zákon č. 68/2021 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 161/2015 Z. z. Civilný mimosporový poriadok v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Predmetom tejto novely je zavedenie nového mimosporového konania tzv. konania o potvrdení

prednostne získať ochranu svojho vlastníckeho práva k nehnuteľnosti jej dobromyseľný nadobúdateľ rozširuje ustanovenie § 456 CSP, v zmysle ktorého: „Právne vzťahy niekoho iného než strany nemôžu byť novým rozhodnutím dotknuté.“³

Je potrebné konštatovať, že uvedené prípady poskytujú ochranu dobromyseľnému nadobúdateľovi vlastníckeho práva k nehnuteľnosti iba v pomerne špecifických prípadoch. Právna úprava Slovenskej republiky zatiaľ neupravuje všeobecný spôsob dobromyseľného nadobúdania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktorý by predstavoval riešenie každodennej sociálnej reality, ktorá prináša čoraz širšie penzum situácií, v ktorých je potrebné poskytnúť ochranu práv dobromyseľnému nadobúdateľovi vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nad rámec vyššie uvedených, zákonom vymedzených prípadov.

Úlohou právnej úpravy je urovnávať spory existujúce medzi pôvodným vlastníkom nehnuteľnosti, jej neoprávneným prevodcom a v konečnom dôsledku jej dobromyseľným nadobúdateľom. Účelom právnej úpravy je a má byť zabezpečenie rovnováhy medzi záujmami vyššie uvedených subjektov, predovšetkým medzi záujmami pôvodného vlastníka nehnuteľnosti a jej dobromyseľného nadobúdateľa.

Z dôvodu absencie všeobecného spôsobu dobromyseľného nadobúdania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam dochádza k stavu, kedy sú na osobu nadobúdateľa nehnuteľnosti kladené neprimerané nároky. Ten si v dôsledku aktuálneho nastavenia právnej úpravy ustanovenia § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „ZKN“ alebo „Katastrálny zákon“) súvisiacej s materiálnoú publicitou katastra nehnuteľností môže byť len veľmi ťažko istý stavom zapísaným vo verejnej evidencii, v katastri nehnuteľností.

V minulosti, v snahe o zabezpečenie všeobecnej spravodlivosti prevzal v dôsledku pasivity zákonodarcu iniciatívu Ústavný súd Slovenskej republiky, ktorý poskytol ochranu dobromyseľnému nadobúdateľovi vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nad rámec právnej úpravy⁴. Táto iniciatíva bola však neskôr vyhodnotená ako neprípustná.⁵

Je potrebné zdôrazniť, že vo vyspelom štáte Európy by nemalo dochádzať k situáciám, kedy je ponechávané riešenie absentujúcej právnej regulácie tak významného inštitútu iba v rukách najvyšších súdnych autorít. Inštitút dobromyseľného nadobúdania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam by mal mať v Občianskom zákonníku (prípadne v inom právnom predpise) svoje normatívne ukotvenie. Otázkou stále zostáva, do akej miery a za akých okolností by mala byť ochrana dobromyseľnému nadobúdateľovi vlastníckeho práva k nehnuteľnosti poskytnutá.

Odborná diskusia prebiehajúca v súčasnosti v Slovenskej republike spojená s predmetným je a rovnako bude v rámci rekonštrukčných prác na prijatí nového občianskeho zákonníka ústredným záujmom tak právnej teórie, ako aj aplikačnej praxe. Z uvedených dôvodov je potrebné zamyslieť sa nad nastavením predmetného inštitútu komplexne, od jeho fundamentu, teda nie len z hľadiska jeho normatívneho nastavenia, ale aj z hľadiska doktrinálneho, ktoré sa odráža najmä v rozhodnutí o príklone do systému spôsobov, ktorými je možné nadobudnúť vlastnícke právo či jeho terminologickom nastavení. Práve v uvedených dvoch oblastiach je v súčasnosti právna doktrína Slovenskej republiky pomerne nejasná či nejednotná.

vydržania, ktoré predstavuje zmenu spôsobu deklarovania vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, prípadne deklarovania práva zodpovedajúceho vecnému bremenu.

³ Nález Ústavného súdu SR, sp. zn. IV. ÚS 65/2019 z 26. januára 2021.

⁴ Nález Ústavného súdu SR, sp. zn. I. ÚS 549/2015 zo 16. marca 2016.

⁵ Uznesenie veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 1 VObd0/2/2020 z 27. apríla 2021.

2 ZARADENIE INŠTITÚTU DOBROMYSELNÉHO NADOBÚDANIA VLASTNÍCKEHO PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTIAM DO SYSTÉMU SPÔSOBOV NADOBÚDANIA VLASTNÍCKEHO PRÁVA

Najzákladnejšie delenie spôsobov nadobúdania vlastníckeho práva predstavuje delenie na originárny⁶ a derivatívny spôsob.⁷ Pri rozhodovaní sa o začlenení predmetného inštitútu medzi jednotlivé spôsoby, ktorými je možné nadobudnúť vlastnícke právo, je potrebné vychádzať z ich samotného charakteru.

Pri originárnom spôsobe nadobúdania vlastníckeho práva nie je právo vlastníka odvodzované od žiadneho subjektu. Zároveň, za originárny spôsob nadobúdania vlastníckeho práva budeme považovať aj tie prípady, kedy veci vlastníka mali, ale nadobúdateľ od neho svoje vlastnícke právo neodvodzuje.

Pri derivatívnom spôsobe nadobúdania vlastníckeho práva je okrem existencie platného titulu a modu potrebné naplnenie ďalšej podmienky, ktorou je existencia oprávnenia na prevod nehnuteľnosti. Nadobúdateľ pri derivatívnom spôsobe odvodzuje svoje vlastnícke právo od právneho predchodcu – scudzovateľa, ktorý musí disponovať vlastníckym právom k prevádzanej veci, prípadne musí disponovať oprávnením na jej scudzenie od vlastníka. Práve v súvislosti s derivatívnym spôsobom sa uplatňuje zásada *nemo plus iuris*.

Na inštitút dobromyseľného nadobúdania vlastníckeho práva vo všeobecnosti (k veciam hnutelným i nehnuteľným) z hľadiska začlenenia do systému spôsobov, ktorými je možné nadobudnúť vlastnícke právo, neexistuje v súčasnosti v právnom prostredí Slovenskej republiky názorová jednota.

M. Fečík vo vzťahu k predmetnému inštitútu uvádza: „*Tieto prípady síce pripomínajú originárny spôsob nadobudnutia vlastníctva, pretože sa tu neaplikuje zásada nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet, avšak osoby konajúce v nich sa domnievajú, že dochádza k riadnemu prevodu alebo prechodu vlastníctva, teda nadobúdatelia sú presvedčení, že nadobúdajú vlastníctvo derivatívnym a nie originárnym spôsobom.*“⁸ Autor sa pri zaraďovaní inštitútu dobromyseľného nadobúdania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam prikláňa k derivatívnemu spôsobu, svoj príklon k nemu však bližšie neodôvodňuje.

Opačný názor na začlenenie do systému spôsobov, ktorými je možné nadobudnúť vlastnícke právo vyplýva napr. z nálezu Ústavného súdu SR, sp. zn. 151/2016 z 3. mája 2017, v ktorého odôvodnení sa uvádza, že: „*Nevyhnutným predpokladom pre tento originárny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva je...*“⁹ ¹⁰ K posúdeniu predmetného inštitútu ako originárneho spôsobu sa prikláňa aj Š. Luby, ktorý vyslovil názor, podľa ktorého: „*Aj keď je toto nadobudnutie originárne, má masku derivatívneho nadobudnutia, lebo aj keď sa pri ňom nepredpokladá danosť vlastníctva predchodcu, žiada sa naň prevod sledujúci právny úkon ...*“¹¹

Na základe doktrinálne ustálenej charakteristiky originárneho a derivatívneho spôsobu nadobudnutia vlastníckeho práva sa prikláňame k začleneniu predmetného inštitútu k originárnemu spôsobu. Rozhodujúcim argumentom pre náš príklon k originárnemu

⁶ Označovaný aj ako pôvodný spôsob.

⁷ Označovaný aj ako odvodený spôsob.

⁸ FEČÍK, Marián. In ŠTEVČEK, Marek et. al. *Občiansky zákonník I. § 1–450. Komentár. 2. vydanie.* Praha : C. H. Beck, 2019, s. 959-960.

⁹ Nález Ústavného súdu SR sp. zn. 151/2016 z 3. mája 2017.

¹⁰ Ústavný súd SR pri svojej argumentácii odkazuje aj na závery prijaté Ústavným súdom ČR sp. zn. III. ÚS 247/14 z 28. januára 2016. Predmetný nález predstavuje zhrnutie doterajšej judikatúry Ústavného súdu ČR s jasným záverom o príklone k originárnemu spôsobu nadobudnutia vlastníckeho práva.

¹¹ LUBY, Štefan. *Výber z diela a myšlienok.* Bratislava: Iura edition, 1998, s. 449.

spôsobu je skutočnosť, že v prípade absencie vlastníckeho práva scudzovateľa, prípadne jeho oprávnenia na prevod nehnuteľnosti nie je naplnená jedna z troch podmienok derivatívneho spôsobu nadobúdania vlastníckeho práva. Oprávnenie na prevod nehnuteľnosti je spojené so zásadou *nemo plus iuris*, ktorá je pretavená do práva s vecou disponovať (lat. *ius disponendi*). Derivatívny spôsob tak v prípade dobromyseľného nadobúdania vlastníckeho práva vo všeobecnosti či vo vzťahu k nehnuteľnostiam alebo veciam hnutelným neprichádza vôbec do úvahy.

Oporu pre príklon k originárnemu spôsobu sme našli aj v rakúskej právnej doktríne, ktorá rovnako rozlišuje medzi originárnym a derivatívnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva, pričom originárny spôsob vnútorne diferencuje na:

- a) **dobromyseľné nadobúdanie vlastníckeho práva**, ktoré v sebe konzumuje všetky prípady, v ktorých je podľa platného právneho stavu Rakúskej republiky možné nadobudnúť vlastnícke právo na základe dobrej viery, a to všeobecne k hnutelným či k nehnuteľným veciam.
- b) **iné spôsoby originárneho nadobúdania vlastníckeho práva**, ktoré *de facto* korešponujú s právnymi dôvodmi, ktoré subsumujeme pod originárny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva v zmysle právnej úpravy Slovenskej republiky.

Podľa G. Ira nie je možné o derivatívnom spôsobe nadobúdania vlastníckeho práva uvažovať tam, kde prevodca nedisponuje ani vlastníckym právom a ani oprávnením na prevod k veci, a to za žiadnych okolností.¹²

Totožný názor zastávajú aj H. Koziol a R. Welser, podľa ktorých prevod vlastníckeho práva k veci môže byť účinným iba vtedy, ak je prevodca vlastníkom veci alebo je vlastníkom veci na jej prevod oprávnený.¹³

3 INŠTITÚT DOBROMYSEĽNÉHO NADOBÚDANIA VLASTNÍCKEHO PRÁVA A JEHO TERMINOLOGICKÉ NASTAVENIE

V súvislosti s inštitútom dobromyseľného nadobúdania vlastníckeho práva je z hľadiska právnej doktríny či aplikačnej praxe v Slovenskej republike vo všeobecnej rovine najfrekvencovanejšie jeho označenie ako tzv. „nadobúdanie vlastníckeho práva od nevlastníka“, prípadne ako tzv. „výnimky zo zásady *nemo plus iuris*“. V právnej doktríne sa ako ekvivalent vyskytuje aj označenie tzv. „nadobúdanie vlastníckeho práva v dobrej viere“, ktoré však vo vzťahu k prvým dvom uvedeným zostáva v úzadí.¹⁴

Po zaradení predmetného inštitútu medzi originárne spôsoby nadobúdania vlastníckeho práva môžu práve uvedené dve najzaužívanejšie označenia pôsobiť prinajmenšom nejasne, ba až chaoticky. Z toho dôvodu sa pokúsime formulovať presnejšie právno-terminologické nastavenie predmetného inštitútu, pre ktoré budeme čerpať

¹² „Ist der Veräußerer der Sache weder der Eigentümer noch durch den Eigentümer zur Verfügung über die Sache ermächtigt, so kommt ein derivativer Erwerb nicht in Betracht.“ GERT, Iro. Bürgerliches Recht. Band IV: Sachenrecht. 4. Aktualisierte Auflage. Wien: Springer, 2010, s. 132.

¹³ „Die Übereinigung ist nur dann wirksam, wenn der Veräußerer Eigentümer der Sache ist oder vom Eigentümer zur Veräußerung ermächtigt wurde.“

KOZIOL, Helmut–WELSER, Rudolf. *Grundriss des bürgerlichen Rechts. Band I.: Allgemeiner Teil, Sachenrecht, Familienrecht.* 13. Auflage. Wien: MANZ, 2006, s. 310, PERNER, Stefan–SPITZER, Martin – KODEK, Georg. *Bürgerliches Recht.* 6. Auflage. Wien: MANZ, 2019, s. 326.

¹⁴ S označením tzv. „nadobúdanie vlastníckeho práva od nevlastníka“ pracuje aj najrelevantnejšia komentárová odborná literatúra k Občianskemu zákonníku. FEKETE, Imrich. *Občiansky zákonník. 2. zväzok (Vecné práva, Zodpovednosť za škodu a bezdôvodné obohatenie). Veľký komentár,* 2. aktualizované a rozšírené vydanie. Bratislava: Eurokódex 2015, s. 138 a nasl., FEČÍK, ref. 8, s. 960 a nasl.

inšpiráciu z právnej úpravy a právnej doktríny Rakúskej republiky. Práve Rakúskej republike sa čiastočne podarilo vyhnúť sa nejasnostiam v nastavení právnej terminológie, a to tým, že v súvislosti s predmetným inštitútom zaviedla z hľadiska jeho označenia určitú postupnosť, a to od všeobecného k osobitému.

Ako najvšeobecnejšie používa rakúska právna doktrína označenie tzv. **dobromyseľné nadobúdanie vlastníckeho práva** (nem. „*gutgläubiger Eigentumserwerb*“). Všeobecnosť takto vymedzeného označenia spočíva najmä v tom, že nevyzdvihuje žiadny konkrétny subjekt a rovnako ani žiadny konkrétny objekt vlastníckeho práva. Ďalším označením, ktoré pramení v rakúskej právnej doktríne, je tzv. „dobromyseľné nadobúdanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam“ (nem. „*gutgläubiger Eigentumserwerb an Liegenschaften*“), ktoré oproti prvému označeniu stráca všeobecný charakter a vyzdvihuje špecifický objekt vlastníckeho práva – nehnuteľnosť.¹⁵

Napokon rozlišuje rakúska právna doktrína aj tretie označenie, a to **dobromyseľné nadobúdanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam od neoprávneného** (nem. „*gutgläubiger Eigentumserwerb an Liegenschaften vom Nichtberechtigten*“). Rakúska právna doktrína v tomto označení vyzdvihuje špecifický objekt vlastníckeho práva – nehnuteľnosť a precizuje ho o subjekt – prevodcu, ktorým je „neoprávnený“. V súvislosti s uvedeným v poradí tretím označením, rakúska právna doktrína nepristúpila, a to ani historicky, k zavedeniu pojmu „nevlastník“. Dôvodom je jeho obsahová nedostatočnosť, nakoľko subjekt, ktorý nedisponuje vlastníckym právom k nehnuteľnosti, ju môže napriek absentujúcemu vlastníckemu právu platne previesť, pokiaľ na jej prevedenie disponuje potrebným oprávnením. V oboch prípadoch je do popredia postavený subjekt – nevlastník či neoprávnený, teda subjekt, ktorý prevádza nehnuteľnosť – scudzovateľ. V prípade príklonu k originárnemu spôsobu však vlastnícke právo nie je odvodzované od žiadneho subjektu, a preto bude v právno-terminologickom nastavení jeho špecifikácia nadbytočná a je potrebné od nej *pro futuro* definitívne ustúpiť. Tým si dovoľujeme vyjadriť z hľadiska právno-terminologického nastavenia predmetného inštitútu kritiku tak slovenskej, ako aj rakúskej právnej doktríny.

Za správne v tejto súvislosti považujeme označenie stavajúce do popredia objekt vlastníckeho práva – nehnuteľnosť. V slovenskej právnej doktríne by vypustením subjektu – nevlastníka, došlo k nasledovnému označeniu: „*nadobúdanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam*“. Je evidentné, že takto vymedzené označenie je príliš všeobecné a jeho rozlišovacia schopnosť by nebola dostatočná. Z toho dôvodu treba pristúpiť k jeho bližšej špecifikácii, ktorá však nebude zameraná na subjekt, ale na samotnú dobromyseľnosť. Rakúska právna terminológia vhodným označením disponuje. V jeho úvode zároveň správne používa pojem „dobromyseľné“ (nem. *gutgläubig*), teda „dobromyseľné nadobúdanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam“ (nem. „*gutgläubiger Eigentumserwerb an Liegenschaften*“).

Takto vymedzené označenie považujeme z hľadiska jeho neutrality vo vzťahu k subjektu za najpresnejšiu a vzhľadom na špecifikáciu dobromyseľnosti pri nadobúdaní vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam aj najjasnejšiu formuláciu. Otázne však zostáva, ako z hľadiska právnej terminológie pristúpiť k právnym dôvodom nadobúdania vlastníckeho práva, ktoré sú označované ako zákonom predpokladané výnimky zo zásady *nemo plus iuris*. Ako uvádzame už vyššie v texte, zásada *nemo plus iuris* je spojená so subjektom, prevodcom – scudzovateľom, a teda s derivatívnym spôsobom nadobúdania vlastníckeho práva, preto by sme ani uvedené právne dôvody nemali označovať ako výnimky z nej. Opätovne sa v tejto súvislosti prikláňame k riešeniu vyplývajúcemu z rakúskej právnej doktríny, ktorá jednotlivé prípady, kedy je

¹⁵ Vo vzťahu k hnutelným veciam je ekvivalentným označenie „dobromyseľné nadobúdanie vlastníckeho práva k hnutelným veciam“ (nem. „*gutgläubiger Eigentumserwerb an beweglichen Sachen*“).

poskytovaná ochrana dobromyseľnému nadobúdateľovi nehnuteľnosti, označuje ako „*dobromyseľné nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam*“ a následne pripája zákonné ustanovenia, v režime ktorých je ochrana dobromyseľnému nadobúdateľovi nehnuteľnosti poskytovaná.

Príkladom takejto formulácie *pro futuro* tak môže byť „*dobromyseľné nadobúdanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam podľa ustanovenia § 486 OZ*“ alebo „*dobromyseľné nadobúdanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam od nepravého dediča*“. Domnievame sa, že na základe predostretého právno-terminologického nastavenia by bolo dosiahnuté jednotnejšie a jasnejšie vnímanie problematiky predmetného inštitútu.

Predmetom predkladaného príspevku je inštitút dobromyseľného nadobúdania vlastníckeho práva iba k veciam nehnuteľným, *ergo* k „*nehnuteľnostiam*“. Tie sú v zmysle ustanovenia § 119 ods. 2 OZ špecifikované ako pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom. Byty a nebytové priestory právna úprava medzi nehnuteľnosti nezaraďuje. Priznáva im ako predmetom občiansko-právnych vzťahov samostatné postavenie vyplývajúce z ustanovenia § 118 ods. 2 OZ.

Subsidiárne použitie právnej úpravy Občianskeho zákonníka sporejnej s nehnuteľnosťami vo vzťahu k právnej úprave bytov a nebytových priestorov vyplýva z ustanovenia § 3 ods. 2 Zákona o vlastníctve bytov, v zmysle ktorého: „*Právne vzťahy k bytom a nebytovým priestorom v domoch sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a osobitných predpisov, ktoré sa týkajú nehnuteľností, ak tento zákon neustanovuje inak.*“ V tejto súvislosti treba poukázať aj na ustanovenie § 6 ods. 1 písm. d) ZKN, v zmysle ktorého sa v katastri evidujú aj:

„...*byty, rozostavané byty, nebytové priestory a rozostavané nebytové priestory v súvislosti so vznikom, zmenou alebo zánikom práva k nim; tieto sa evidujú len v súbore popisných informácií katastra, a to údajmi o číslovaní, vlastníkoch a vlastníckych vzťahoch,*...“

Vytvára sa tak fikcia vnímania povahy bytov a nebytových priestorov ako nehnuteľných vecí.¹⁶ Pre korektnosť uvádzame, že pojem „*nehnuteľnosť*“ je potrebné rozšíriť aj o byty a nebytové priestory. V súvislosti s predkladanou dizertačnou prácou tak pojem „*nehnuteľnosť*“ chápeme ako množinu, ktorej podmnožinami sú:

- a) pozemky,
- b) stavby spojené so zemou,
- c) byty,
- d) nebytové priestory.

ZÁVER

Diskusia súvisiaca s inštitútom dobromyseľného nadobúdania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v súčasnosti prebieha naprieč celou Európskou úniou a predstavuje obrovskú výzvu pre zákonodarcu Slovenskej republiky, právnu doktrínu, ale rovnako aj pre aplikačnú prax.

Uznesenie veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 1 VObd/2/2020 z 27. apríla 2021 je možné vnímať ako vyjadrenie urgencie vo vzťahu k riešeniu nedostatočnosti, v ktorom sa právna úprava predmetného inštitútu v súčasnosti nachádza. Nedostatočnosť spočíva najmä v neexistencii všeobecného spôsobu dobromyseľného nadobúdania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktorý by postavenie pôvodného vlastníka nehnuteľnosti a jej dobromyseľného nadobúdateľa navzájom vyvažoval.

¹⁶ SKORKOVÁ, Veronika. In: ŠTEVČEK, Marek et. al. *Občiansky zákonník I. § 1 – 450. Komentár*. 2. vydanie. Praha : C. H. Beck, 2019, s. 745.

Rekodifikačné práce spojené s vytvorením nového občianskeho zákonníka Slovenskej republiky kontinuálne prebiehajú už od roku 1998. Súčasná rekodifikačná komisia si kladie za cieľ vytvoriť rozsiahlejšiu právnu úpravu, ako je tomu v súčasnosti.

Zastávame názor, že občiansky zákonník ako základný predpis súkromného práva predstavuje spoločensky nosnú právnu úpravu, ktorá by sa mala vyznačovať svojou komplexnosťou. V konečnom dôsledku totožný prístup zvolil aj zákonodarca Rakúskej republiky pri prácach na Všeobecnom občianskom zákonníku.

Za najvhodnejšie sme považovali začlenenie predmetného inštitútu do systému spôsobov, ktorými je možné nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti a rovnako jeho terminologické nastavenie komparovať s nastavením právnej úpravy a právnej doktríny Rakúskej republiky, podľa vzoru ktorej v našich právnych podmienkach aplikujeme aj princíp kauzálnej tradície.

Zákonodarca Rakúskej republiky si pri tvorbe predmetnej právnej úpravy uvedomoval neblahý spoločenský dopad absentujúcej právnej regulácie v danej oblasti a ochranu jednotlivých subjektov vybuďoval najmä na dôvere v zápis do verejnej evidencie – katastra nehnuteľností, a to prostredníctvom všeobecného princípu materiálnej publicity katastra nehnuteľností, či jeho negatívnej a pozitívnej stránky.

Napriek určitým nedostatkom, ktoré rakúska právna úprava v súvislosti s predmetným inštitútom vykazuje, zastávame názor, že zvolený prístup bol zo strany rakúskeho zákonodarcu správny a zároveň z hľadiska vyváženia ochrany poskytovanej pôvodnému vlastníkovi nehnuteľnosti či jej dobromyseľnému nadobúdateľovi udržateľný aj *pro futuro*.

Príklon k originárnemu spôsobu nadobúdania vlastníckeho práva je na rozdiel od doktrinálnych právnych názorov prijatých v našom právnom prostredí, v Rakúskej republike pomerne jednoznačný. Jeho dôsledkom je „vypustenie“ zásady *nemo plus iuris*, ktorá má primárne význam pri derivatívnom spôsobe nadobúdania vlastníckeho práva, čo má v súvislosti s predmetným inštitútom za následok presnejšie nastavenie právnej terminológie, ktorému sa vyčerpávajúco venujeme v druhej kapitole predkladaného príspevku.

Doktrinálne východiská, či terminologické nastavenie inštitútu dobromyseľného nadobúdania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam je potrebné nevyhnutne vybudovať od základov, „ruka v ruke“ s rekodifikačnými prácami na novom občianskom zákonníku. Nie len samotné normatívne nastavenie predmetného inštitútu, ale aj správne vymedzené terminologické či doktrinálne východiská majú zásadný vplyv na zvýšenie miery právnej istoty v spoločnosti.

Domnievame sa zároveň, že celkový efekt novej právnej úpravy, nového terminologického nastavenia a doktrinálnych východísk nebude pozorovateľný iba na úrovni základného problému, ktorým je inštitút dobromyseľného nadobúdania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, naopak, má potenciál prejavíť sa zníženým počtom civilných súdnych konaní o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, čo Slovenskú republiku priblíži o krok bližšie k samotnej podstate tzv. sociálnej koncepcie civilného procesu, ku ktorej sa prijatím novej procesnej úpravy, rovnako inšpirovanej rakúskym Civilným procesným poriadkom, prihlásila.