

Elektronické katastrálne konanie a spôsob realizácie elektronických právnych úkonov pri nakladaní s nehnuteľnosťami.

Novelou katastrálneho zákona zákonom č. 304/2009 Z. z. účinným od 1. 9. 2009 bola zavedená možnosť vykonať katastrálne konanie nielen tradičnou papierovou formou, ale aj elektronicky, čo upravuje katastrálny zákon v ustanovení § 22ods.4. Táto úprava reagovala na potrebu elektronizácie celej štátnej správy, cieľom ktorej je zefektívniť jej fungovanie, zrýchlenie konania o návrhu na vklad .

V rôznych odborných aj rezortných periodikách bola táto problematika hodnotená najmä z radov advokátov a notárov, ktorí popisovali elektronické konanie na katastri i praktickú realizáciu zaručeného elektronického podpisu ako problematiku s určitými úskaliaми.

Elektronické podanie do katastra nehnuteľností sa však vyznačuje viacerými špecifikami.

Ak listinu o právnom úkone vyhotovili fyzické alebo právnické osoby (účastníci právneho úkonu) samostatne , tzv. „súkromná“ listina , je pre splnenie podmienky , aby išlo o spôsobilú listinu na zápis do katastra nehnuteľností prostredníctvom elektronického vkladového konania nevyhnutné, aby takúto listinu o právnom úkone v elektronickej podobe podpísali účastníci právneho úkonu svojím vlastným zaručeným elektronickým podpisom , navyše čo sa týka prevodcu , tak zaručeným elektronickým podpisom s časovou pečiatkou.

Ak však listinu o právnom úkone (zmluvu) vyhotovil notár vo forme notárskej zápisnice alebo advokát vo forme autorizovanej zmluvy , tak postačuje , ak túto listinu o právnom úkone v elektronickej podobe podpíše konkrétny vyhotoviteľ (notár alebo advokát) svojím vlastným zaručeným elektronickým podpisom. Takáto listina o právnom úkone v elektronickej podobe opatrená zaručeným elektronickým podpisom konajúcej osoby (resp. osobou oprávnenou na spísanie a vydanie listiny o právnom úkone) je spôsobilou listinou na zápis práva do katastra nehnuteľností.

Nevyhnutnou skutočnosťou na zastupovanie účastníkov právneho úkonu v elektronickej vkladovom konaní fyzickou , resp. právnickou osobou , notárom alebo advokátom je udelenie plnomocenstva, ktoré musí byť prílohou v elektronickej podobe k elektronickému návrhu na začatie konania o povolení vkladu.

Plnomocenstvo musí byť podpísané konajúcou osobou(splnomocniteľom), pričom pri elektronickej forme sa vyžaduje, aby plnomocenstvo bolo podpísané zaručeným elektronickým podpisom , a v prípade prevodcu , zaručeným elektronickým podpisom s časovou pečiatkou , inak ide o absolútne neplatná jednostranný právny úkon.

Ak účastníci právneho úkonu majú v úmysle uskutočniť vkladové konanie elektronickej formou , no nedisponujú zaručeným elektronickým podpisom , je podľa názoru súdu , možné na zastupovanie účastníkov právneho úkonu v elektronickej

vkladovom konaní udeliť plnomocenstvo v písomnej forme notárovi , pričom opäť nie je rozhodujúce , kto listinu o právnom úkone vyhotovil . V takom prípade notár podľa okolností legalizuje podľa § 58 zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov (ďalej len „Notársky poriadok ´´) podpis prevodcu na plnomocenstve , ďalej prostredníctvom vidimácie podľa § 57 Notárskeho poriadku notár osvedčí správnosť odpisu plnomocenstva a nakoniec vyhotoví z plnomocenstva v listinnej podobe plnomocenstvo v elektronickej podobe , ktoré môže výnimočne opatrit' vlastným zaručeným elektronickým podpisom s časovou pečiatkou , čím dochádza k platnému a účinnému zastúpeniu účastníkov právneho úkonu v elektronickom vkladovom konaní na základe plnomocenstva.

Katastrálny odbor okresného úradu je ako orgán štátnej správy súčasťou výkonnej moci štátu a je v jej kompetencii rozhodovať, či sú splnené podmienky na povolenie zápisu práv k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností na základe vkladu práv k nehnuteľnostiam.

Pre aplikáciu právnych noriem pri výkone štátnej správy v rozhodovacej činnosti prvostupňových orgánov má svoje miesto pre spôsob realizácie elektronických právnych úkonov pri nakladaní s nehnuteľnosťami aj rozsudok Najvyššieho súdu SR z 24.marca 2015 , sp.zn .1/Sžr 72/2014.

Konanie na správnom orgáne

Prvostupňový správny orgán (bývala Správa katastra Brezno) vydal dňa 01.07.2013 rozhodnutie , ktorým zastavil vkladové konanie podľa § 31b ods. 1 písm.f) zákona č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon´´) vo veci návrhu na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe zmluvy uzavretej dňa 01.02.2013 medzi darcami a obdarovanou . Návrh na vklad, ako aj darovacia zmluva boli doručené elektronicky. Po oboznámení sa s návrhom na vklad a darovacou zmluvou správa katastra zistila , že zmluva je v rozpore s § 23 katastrálneho zákona , a preto vyzvala účastníkov konania na doloženie originálu darovacej zmluvy v počte 2 kusy a originálu návrhu na vklad podaného oprávnenou osobou v zmysle § 30 a nasl. katastrálneho zákona a zároveň vyzvala na doplatenie správneho poplatku výške 33 euro , pretože podaný návrh na vklad nemožno považovať za elektronické podanie. Správny orgán najprv katastrálne konanie prerušil , následne však účastníci doručili správnomu orgánu opätovne elektronický návrh na vklad a darovaciu zmluvu. Následne správny orgán vkladové konanie zastavil v zmysle §31b ods. 1 písm.f) katastrálneho zákona. Prvostupňový správny orgán odôvodnil rozhodnutie o zastavení vkladového konania tým , že návrh na vklad bol doručený dňa 12.03.2013 elektronicky, pričom prvostupňový správny orgán vo svojom prerušení vytkol nedostatky podania , keď v zmysle § 23 katastrálneho zákona je oprávnený na podanie elektronickej formy zmluvy notár a advokát za predpokladu , že advokát vyhotoví zmluvu formou autorizovanej zmluvy , prípadne notár formou notárskej zápisnice , v ostatných prípadoch je možné podať elektronické podanie za predpokladu , že účastníci majú všetci zaručený elektronický podpis. Prvostupňový správny orgán žiadal o doručenie dvoch úradne overených

rovnopisov zmluvy a doplatenie správneho poplatku, pričom účastníci v poskytnutej lehote vytknutý nedostatok neodstránili , preto konanie zastavil.

Konanie na krajskom súde

Krajský súd postup správneho orgánu potvrdil. V odôvodnení rozsudku uviedol ,že z právnej úpravy vyplýva, že náležitosti elektronického podania sú rovnaké ako pri písomnom podaní. Elektronickým podaním je podanie urobené elektronickými prostriedkami. Ustanovenie §23 ods. 2 katastrálneho zákona predpokladá , že pri elektronickom podaní musia byť aj všetky prílohy podané v elektronickej podobe a zároveň podpísané zaručeným elektronickým podpisom (ZEP-om) . Aby katastrálny odbor okresného úradu mohol akceptovať podanie za elektronické podanie , musia byť splnené zákonom predpokladané požiadavky. Požiadavka , aby boli podpísané zaručeným elektronickým podpisom aj prílohy , sleduje zabezpečiť kontrolu pravosti príloh. Správny orgán pri rozhodovaní môže vychádzať len z takých listín, o pravosti ktorých nemôže mať pochybnosti. Písomná forma právneho úkonu urobená elektronickými prostriedkami je dodržaná , ak je podpísaný zaručeným elektronickým podpisom toho , kto tento úkon uskutočnil . Keďže darovacia zmluva nebola vyhotovená notárom formou notárskej zápisnice ,nepostačoval pre splnenie požiadavky riadneho podania podaného elektronicky zaručený elektronický podpis notára , pretože tento nemôže nahradiť podpis vyhotoviteľa darovacej zmluvy, na čo správne poukázal žalovaný v odôvodnení svojho rozhodnutia. Súd sa plne stotožnil so správnym orgánom , že ak ide o právny úkon , ktorý nie je vyhotovený formou notárskej zápisnice , resp. advokátom formou autorizovanej zmluvy , k akceptovaniu elektronického podania sa vyžaduje , aby všetci účastníci právneho úkonu disponovali zaručeným elektronickým podpisom , navyše u prevodcov (v prípadoch , kde sa vyžaduje v písomnom podaní osvedčený podpis) by muselo ísť o zaručený elektronický podpis opatrený časovou pečiatkou ,keďže v zmysle právnej úpravy platí , že ak sa v písomnom podaní vyžaduje osvedčený podpis , v elektronickej podaní mu zodpovedá zaručený elektronický podpis opatrený časovou pečiatkou . Podľa názoru krajského súdu , správny orgán postupoval správne , ak prerušil konanie a vyzval účastníkov na odstránenie väd prvotného elektronického podania , ktoré nebolo vykonané správne . Súd sa stotožnil so stanoviskom správneho orgánu , že v prípade podania , ktoré pre predmetné vady nebolo možné považovať za elektronické podanie , nemožno zhojiť následným podaním v elektronickej podobe takým spôsobom , ako k tomu došlo v danej veci . Keďže neboli splnené podmienky platného elektronického podania návrhu na vklad a jeho príloh , bolo možné pokračovať v konaní už len formou konania vedeného písomne . Preto požiadavky správneho orgánu v rozhodnutí o prerušení konania boli oprávnené . Postup správneho orgánu , ktorý zastavil konanie podľa §31b ods. 1 písm.f) katastrálneho zákona , keďže nedošlo k odstráneniu väd návrhu a príloh , bol súladný so zákonom.

Konanie na Najvyššom súde SR

Proti rozsudku krajského soudu podali žalobcovia v zákonnej lehote odvolanie dôvodiac, že rozhodnutie krajského soudu vychádzalo z nesprávneho právneho posúdenia veci . Uviedli , že boli v správnom konaní riadne zastúpení notárom v zmysle notárskeho poriadku , čo preukázali dohodou o splnomocnení priloženou elektronicky k elektronickému návrhu na vklad a k ďalším prílohám opatrenou ZEP-om. Tvrdili , že návrh na vklad podaný elektronicky notárom spolu s ostatnými prílohami bol podaný oprávnenou osobou , pretože všetky podpisy na listinách boli overené notárom , čím sa stali verejnými listinami , pričom notár ako splnomocnený zástupca žalobcov ich opatril ZEP-om s časovou pečiatkou. K tejto veci ešte uviedli , že nedokonalá právna úprava uvedená v ustanovení §23 ods. 2 katastrálneho zákona navyše nikde neuvádza skutočnosť , ktorá osoba má formou zaručeného elektronického podpisu (ZEP-u) , prípadne aj opatreného časovou pečiatkou podpisovať listiny predkladané elektronickou formou , pričom nemožno nebrať do úvahy skutočnosť , že notár ako zástupca účastníka katastrálneho konania je oprávnený osvedčovať správnosť odpisov listín (vidimácia) , ktoré je následne taktiež oprávnený podpisovať svojím zaručeným elektronickým podpisom. Navrhli , aby najvyšší súd zmenil rozsudok krajského soudu tak , že zruší rozhodnutie žalovaného alebo aby zrušil rozsudok krajského soudu a vec vrátil na ďalšie konanie .

Vo vyjadrení k odvolaniu žalovaný uviedol , že rozsudok krajského soudu považuje za správny a navrhuje ho ako vecne správny potvrdiť. Uviedol , že prvotne podaný návrh na vklad notárom na prvostupňový správny orgán nebol podaný správne , keďže z neho nevyplývalo , že ho podáva notár v mene obdarovanej , tzn., že bolo potrebné návrh na vklad podať s uvedením mena a priezviska obdarovanej v zastúpení notárom. Ako príloha k návrhu nebola v návrhu uvedená dohoda o splnomocnení. Ani darovacia zmluva nebola podaná správne , pretože v nej absentoval elektronicky zaručený podpis toho , kto zmluvu vyhotovoval (teda žalobcov, keďže za vyhotoviteľa darovacej zmluvy sa považujú oni , a nie notár). V dôsledku toho bolo vkladové konanie prerušené. Následne elektronické podanie označené ako „odstránenie nedostatkov“ bolo považované za nový návrh s prílohami. Nebolo ho možné zaradiť do už vedeného vkladového konania ako opravu , pretože v rozhodnutí , ktorým správny orgán prerušil vkladové konanie , žiadal od žalobcov odstrániť nedostatky podaného návrhu spolu s prílohami , no formou konania vedeného písomne . Keďže nedošlo k požadovanému odstráneniu nedostatkov , prvostupňový správny orgán vkladové konanie zastavil.

Rozhodnutie Najvyššieho soudu SR

Aplikované predpisy platné a účinné v tom čase

Podľa §22 ods. 1 a 4 katastrálneho zákona v katastrálnom konaní zapisujú práva k nehnuteľnostiam , rozhoduje sa o zmenách hraníc katastrálnych území , o prešetrovaní zmien údajov katastra , o oprave chýb v katastrálnom operáte a o obnove katastrálneho operátu. Katastrálne konanie možno vykonať aj elektronicky.

Podľa §23 ods. 1 katastrálneho zákona náležitosti elektronického podania sú rovnaké ako pri písomnom podaní. Pri elektronickom podaní sa podáva jeden rovnopis návrhu a jeden rovnopis príloh.

Podľa § 23 ods. 2 katastrálneho zákona pri elektronickom podaní musia byť všetky prílohy podané v elektronickej podobe a podpísané zaručeným elektronickým podpisom ; ak sa v písomnom podaní vyžaduje osvedčený podpis, v elektronickom podaní mu zodpovedá zaručený elektronický podpis opatrený časovou pečiatkou.

Podľa §30 ods. 2 a 5 katastrálneho zákona konanie o povolení vkladu a začína na návrh účastníka konania. Prílohou k návrhu na vklad je zmluva , na ktorej základe má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra, v dvoch vyhotoveniach. Ďalšími prílohami sú : verejná listina alebo iná listina , ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti , ak toto právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva, identifikácia parciel , ak vlastnícke právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva ,geometrický plán , ak sa pozemok rozdeľuje alebo zlučuje alebo pri zriadení vecného bremena k pozemku , dohoda o splnomocnení , ak je účastník konania zastúpený splnomocnencom ;podpis splnomocniteľa musí byť osvedčený , ak sa osvedčenie podpisu vyžaduje podľa § 42 ods.3, oznámenie podľa odseku 3 v papierovej podobe.

Podľa § 31b ods. 1 písm.b) katastrálneho zákona konanie o návrhu na vklad sa zastaví , ak účastník konania v určenej lehote neodstránil nedostatky návrhu na vklad , prípadne jeho príloh.

Podľa §40 ods. 3, 4 a 5 zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“) písomný právny úkon je platný ,ak je podpísaný konajúcou osobou; ak právny úkon robia viaceré osoby , nemusia byť ich podpisy na tej istej listine , ibaže právny predpis ustanovuje inak. Podpis sa môže nahradiť mechanickými prostriedkami v prípadoch , keď je to obvyklé. Písomná forma je zachovaná , ak je právny úkon urobený telegraficky , ďalekopisom alebo elektronickými prostriedkami , ktoré umožňujú zachytenie obsahu právneho úkonu a určenie osoby , ktorá právny úkon urobila (pozn. a nie overila , ako tvrdia žalobcovia). Písomná forma je zachovaná vždy , ak je právny úkon urobený elektronickými prostriedkami je podpísaný zaručeným elektronickým podpisom . Na právne úkony uskutočnené elektronickými prostriedkami , podpísané zaručeným elektronickým podpisom a opatrené časovou pečiatkou sa osvedčenie pravosti podpisu nevyžaduje.

Podľa § 2 písm. y) zákona č.215/2002 Z.z. o elektronickom podpise v znení neskorších predpisov(ďalej len „ zákon o elektronickom podpise“) na účely tohto zákona sa rozumie podpisovateľom fyzická osoba , ktorá je držiteľom súkromného kľúča a je schopná pomocou tohto kľúča vyhotoviť elektronický podpis elektronického dokumentu.

Podľa § 3 ods. 1 zákona o elektronickom podpise elektronický podpis je informácia pripojená alebo inak logicky spojená s elektronickým dokumentom , ktorá musí spĺňať tieto požiadavky:

- a). nemožno ju efektívne vyhotoviť bez znalosti súkromného kľúča a elektronického dokumentu ,
- b) na základe znalosti tejto informácie a verejného kľúča patriaceho k súkromnému kľúču použitému pri jej vyhotovení možno overiť , že elektronický dokument , ku ktorému je pripojená alebo s ním inak logicky spojená , je zhodný s elektronickým dokumentom použitým na jej vyhotovenie ,

c). obsahuje údaj , ktorý identifikuje podpisovateľa.

Podľa §4 ods. 1 zákona o elektronickom podpise zaručený elektronický podpis je elektronický podpis ktorý musí spĺňať podmienky podľa §3 a zároveň

a). je vyhotovený pomocou súkromného kľúča , ktorý je určený na vyhotovenie zaručeného elektronického podpisu ;súkromný kľúč je uložený na bezpečnom zariadení na vyhotovenie elektronického podpisu , ktoré je certifikované úradom,

b).možno ho vyhotoviť len s použitím bezpečného zariadenia na vyhotovovanie elektronického podpisu,

c) spôsob jeho vyhotovovania umožňuje spoľahlivo určiť , ktorá fyzická osoba zaručený elektronický podpis vyhotovila,

d) na verejný kľúč patriaci k súkromnému kľúču použitému na vyhotovenie zaručeného elektronického podpisu je vydaný kvalifikovaný certifikát.

Podľa § 5 písm. d) Notárskeho poriadku v súvislosti s výkonom notárskej činnosti môže notár fyzickým osobám a právnickým osobám poskytnúť zastupovanie v katastrálnom konaní.

Podľa § 1b ods. 4 zákona č.586/2003 Z.z o advokácii v znení neskorších predpisov (ďalej len „ zákon o advokácii“) ak v spojení s autorizáciou požiada účastník zmluvy o prevode nehnuteľnosti o uskutočnenie podania na správny orgán katastra , advokát na základe písomného plnomocenstva účastníka vyhotoví toto podanie a zabezpečí jeho doručenie správe katastra vrátane príslušných listín o úkone.

Predmet preskúmania Najvyšším súdom SR

V danej veci odvolací súd posudzoval najmä otázku , „**či je možné za elektronickú prílohu k elektronickému návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v zmysle § 23 ods. 2 katastrálneho zákona považovať naskenovanú darovaciu zmluvu , vyhotovenú účastníkmi zmluvného vzťahu, v ktorej podpisy účastníkov boli overené (legalizované) notárom, osvedčenú (vidimovanú) s originálom darovacej zmluvy a podpísanú zaručeným elektronickým podpisom notára s časovou pečiatkou**“ , teda či všetky listiny(podania a prílohy) podané elektronicky majú byť opatrené zaručeným elektronickým podpisom vyhotoviteľov (okrem prípadov , ak podanie alebo prílohu vyhotoví notár , resp. advokát) , alebo postačí , ak sú listiny úradne osvedčené (vidimované) a opatrené ZEP-om overovateľa.

Právne zdôvodnenie Najvyššieho súdu SR

Právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku , zmene alebo zániku tých práv alebo povinnosti , ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú. Teória občianskeho práva ako aj súdna prax všeobecne rozoznáva predpoklady platnosti právneho úkonu, ktoré sa týkajú konajúceho subjektu(§38 OZ) , vôle konajúcej osoby , jej prejavu (§37 OZ spolu s § 40 a §49a OZ) a dovolanosti právneho úkonu(§39 OZ) . Pri absencii ktoréhokoľvek predpokladu pôjde o absolútne neplatný právny úkon. Z ustanovení občianskeho zákonníka ďalej vyplýva , že písomný právny úkon je platný , ak je podpísaný konajúcou osobou . V opačnom prípade ,

ak bude chýbať základný predpoklad platnosti právneho úkonu týkajúci sa konajúcej osoby , pôjde o absolútne neplatný právny úkon. Písomná forma je zachovaná , ak jej právny úkon urobený elektronickými prostriedkami , ktoré umožňujú zachytenie obsahu právneho úkonu a určenie osoby , ktorá právny úkon urobila. „ Písomná forma je zachovaná vždy , ak je právny úkon urobený elektronickými prostriedkami je podpísaný zaručeným elektronickým podpisom. Na právne úkony uskutočnené elektronickými prostriedkami, podpísané zaručeným elektronickým podpisom a opatrené časovou pečiatkou sa osvedčenie pravosti podpisu nevyžaduje.`` V platnom právnom poriadku SR každá fyzická alebo právnická osoba spôsobilá na právne úkony robí právne úkony sama alebo prostredníctvom zastúpenej osoby , pričom písomné právne úkony musí táto osoba v zmysle vyššie uvedeného aj sama podpísať , aby mohlo ísť o platný a účinný právny úkon , teda aby došlo najmä k vzniku , zmene alebo zániku tých práv a povinnosti , ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú. Zákonodarca v záujme zvýšenia právnej istoty a stability v právnych vzťahoch zveril určité kompetencie pri spisovaní a vydávaní listín o právnych úkonoch notárom podľa §46 a (od 1.12.2015 už zrušeného) § 55 Notárskeho poriadku a advokátom podľa §1a a 1b zákona o advokácii, čím sa tieto subjekty stali taktiež konajúcimi osobami , pretože len ony sú oprávnenými osobami na takýto právny úkon . Z takto naznačeného potom jednoznačne vypláva , že „ **oprávnenými osobami na spísanie a vydanie listiny o právnom úkone (,vyhotoviteľia´´) sú samotné fyzické , resp. právnické osoby (účastníci právneho úkonu)-tzn . „ súkromné´´ listiny; ďalej notári , ktorí spisujú a vydávajú notárske zápisnice o právnych úkonoch (majú povahu verejnej listiny) a nakoniec advokáti , ktorí spisujú zmluvy pre účastníkov právneho úkonu , pričom tie potvrdzujú doložkou o autorizácii zmluvy (majú povahu súkromnej listiny)´´. Čo sa týka notárov alebo advokátov ako pôvodcov (resp. vyhotoviteľov) listiny o právnom úkone , pre platnosť a účinnosť nimi spísanej listiny o právnom úkone sa takisto vyžaduje , okrem iného , ich podpis na tejto listine.**

V niektorých prípadoch osobitné zákony vyžadujú , aby podpis konajúcej osoby bol na listine o právnom úkone osvedčený . „ Podľa § 42 ods. 3 katastrálneho zákona , podpis prevodcu na zmluve musí byť osvedčený podľa osobitných predpisov; ak je táto osoba zastúpená , jej podpis na splnomocnení musí byť tiež osvedčený. To však neplatí , ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti vyhotovenú vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovanú advokátom .`` Z uvedeného ustanovenia katastrálneho zákona vyplýva , že v prípade , ak listinu o právnom úkone (zmluvu o prevode nehnuteľností) vyhotovujú fyzické , resp. právnické osoby samostatne , tak podpis prevodcu na zmluve musí byť osvedčený , a v prípade, ak sa prevodca nechá zastúpiť na základe plnomocenstva inou osobu , tak pre jeho podpis na plnomocenstve to platí obdobne . Ak je účastník právneho úkonu zastúpený aj v katastrálnom konaní , osvedčení podpis na plnomocenstve v zmysle § 30 ods. 5 písm.d, katastrálneho zákona platí taktiež len pre prevodcu. V prípade , ak je zmluva vyhotovená vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovaná advokátom , osvedčenie podpisu prevodcu na listine sa nevyžaduje. „ Takisto sa nevyžaduje ani na plnomocenstve v prípade , ak sa nechajú účastníci právneho úkonu zastúpiť notárom alebo advokátom vo vkladovom konaní na základe vyhotovenej zmluvy vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovanej zmluvy. V opačnej situácií, ak sa účastníci právneho úkonu nechajú zastúpiť vo vkladovom konaní

notárom alebo advokátom , no na základe vyhotovenej „ súkromnej“ zmluvy , podpis prevodcu na plnomocenstve musí byť naďalej osvedčený.“

Účinnosťou novely katastrálneho zákona č.304/2009 Z.z. sa od 1. septembra 2009 umožnilo elektronické vkladové konanie. Úprava elektronického vkladového konania je však veľmi strohá a abstraktná ,pričom z nej nie je jasné , zaručeným elektronickým podpisom koho sa má opatriť listina vyhotovená v elektronickej podobe. V nadväznosti na vyššie uvedené (čo sa týka písomného právneho úkonu a podpisu konajúcej osoby) a v dôsledku nedostatočnej právnej úpravy elektronického vkladového konania je Najvyšší súd ako odvolací súd toho názoru , že listina o právnom úkone (zmluva) v elektronickej podobe musí byť , obdobne ako v listinnej podobe, podpísaná konajúcou osobou (resp. osobou oprávnenou na spísanie a vydanie listiny o právnom úkone) , aby v elektronickom vkladovom konaní mohlo ísť o spôsobilú listinu (zmluvu) na zápis do katastra nehnuteľností. Za predpokladu , „ **ak listinu o právnom úkone vyhotovili fyzické alebo právnické osoby (účastníci právneho úkonu) samostatne ,tzv. „ súkromná“ listina , je pre splnenie podmienky , aby išlo o spôsobilú listinu na zápis do katastra nehnuteľností prostredníctvom elektronického vkladového konania nevyhnutne , aby takúto listinu o právnom úkone o právnom úkone v elektronickej podobe podpísali účastníci právneho úkonu svojím vlastným zaručeným elektronickým podpisom , navyše , čo sa týka prevodcu , tak zaručeným elektronickým podpisom s časovou pečiatkou. Ak však listinu o právnom úkone (zmluvu) vyhotovil notár vo forme notárskej zápisnice alebo advokát vo forme autorizovanej zmluvy ,tak postačuje , ak túto listinu o právnom úkone v elektronickej podobe podpíše konkrétny vyhotoviteľ(notár alebo advokát) svojím vlastným zaručeným elektronickým podpisom“.**

Je potrebné dodať , že takáto listina o právnom úkone v elektronickej podobe opatrená zaručeným elektronickým podpisom konajúcej osoby (resp. osobou oprávnenou na spísanie a vydanie listiny o právnom úkone) je spôsobilou listinou na zápis práva do katastra nehnuteľností . Ide však stále len o záväzkový vzťah medzi účastníkmi právneho úkonu (odhliadnuc od vyhotoviteľa právneho úkonu) , ktorý ešte nezakladá vecnoprávne účinky v podobe prevodu vlastníckeho práva na oprávnenú osobu. Tieto účinky v prípade nehnuteľností má len vklad do katastra nehnuteľností v zmysle katastrálneho zákona. Účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o jeho povolení vydaného v rámci katastrálneho konania. Vkladové konanie je ovládané dispozičnou zásadou (§30 ods. 2 katastrálneho zákona) , preto konanie o povolení vkladu sa začína na návrh účastníka právneho úkonu. Vychádzajúc z tejto úpravy odvolací súd konštatuje , že „ aj keď listinu o právnom úkone vyhotovil akýkoľvek vyhotoviteľ , návrh na začatie konania o povolení vkladu podávajú len účastníci právneho úkonu . Aj v tomto prípade však platí , že títo účastníci sa môžu nechať zastúpiť v katastrálnom konaní inou osobou na základe plnomocenstva“ , poprípade notárom v zmysle § 5 pism. d), Notárskeho poriadku alebo advokátom v zmysle § 1b ods. 4 zákona o advokácií, pričom nie je rozhodujúce , kto listinu o právnom úkone vyhotovil.

„Nevyhnutnou skutočnosťou na zastupovanie účastníkov právneho úkonu v elektronickom vkladovom konaní fyzickou , resp. právnickou osobou , notárom alebo

advokátom je udelenie plnomocenstva , ktoré musí byť prílohou v elektronickej podobe k elektronickému návrhu na začatie konania o povolení vkladu ``. Plnomocenstvo je právnym úkonom splnomocniteľa , ktorým dáva tretím osobám najavo , že splnomocnenec je oprávnený zastupovať splnomocniteľa v rozsahu uvedenom v plnomocenstve. Odvolací súd opätovne zdôrazňuje , že „ **plnomocenstvo musí byť podpísané konajúcou osobou (splnomocniteľom) , pričom pri elektronickej forme sa vyžaduje , aby plnomocenstvo bolo podpísané zaručeným elektronickým podpisom, a v prípade prevodcu , zaručeným elektronickým podpisom s časovou pečiatkou , inak ide o absolútne neplatný jednostranný právny úkon.`` V tejto súvislosti odvolací súd podotýka , že v prípade „ak účastníci právneho úkonu majú v úmysle uskutočniť vkladové konanie elektronicou formou , no nedisponujú zaručeným elektronickým podpisom, je , podľa názoru súdu , možné na zastupovanie účastníkov právneho úkonu v elektronickej vkladovom konaní udeliť plnomocenstvo v písomnej forme notárovi , pričom opäť nie je rozhodujúce, kto listinu o právnom úkone vyhotovil `` (pozn. ak listinu vyhotovila iná osoba ako splnomocnený notár , je potrebné aby, zaručený elektronický podpis konajúcej osoby bol zachovaný , splnomocnený notár v takom prípade nemôže tento podpis nahradiť vlastným). Notár je orgánom verejnej moci , ktorú štát poveril vykonávať notársku činnosť a ďalšiu činnosť , pričom svojím postavením a svojou činnosťou dbá o usporiadanie a istotu v právnych vzťahoch a o predchádzanie sporom. „ **V takom prípade (pozn. rozdiel pri „, súkromnej `` listine a notárskej zápisnici (autorizovanej zmluve) notár podľa okolností legalizuje podľa § 58 Notárskeho poriadku podpis prevodcu na plnomocenstve , ďalej prostredníctvom vidimácie podľa § 57 Notárskeho poriadku notár osvedčí správnosť odpisu plnomocenstva a nakoniec vyhotoví z plnomocenstva v listinnej podobe plnomocenstvo v elektronickej podobe , ktoré môže výnimočne opatriť vlastným zaručeným elektronickým podpisom s časovou pečiatkou , čím dochádza k platnému a účinnému zastúpeniu účastníkov právneho úkonu v elektronickej vkladovom konaní na základe plnomocenstva.**``**

V prípade , ak v elektronickej vkladovom konaní vystupujú účastníci právneho úkonu samostatne , elektronické podanie , ako aj ostatné prílohy musia byť opatrené ich vlastným zaručeným elektronickým podpisom .

V prípade , ak sa v elektronickej vkladovom konaní účastníci právneho úkonu nechali zastúpiť notárom alebo advokátom , elektronické podanie , ako aj ostatné prílohy musia byť opatrené zaručeným elektronickým podpisom notára alebo advokáta.

V prípade , ak sa fyzické alebo právnické osoby , ktoré nedisponujú vlastným ZEP-om , nechali v elektronickej vkladovom konaní zastúpiť notárom , elektronické podanie, ako aj ostatné prílohy musia byť opatrené ZEP-om notára.

Záverom je potrebné kladne oceniť prácu štátnych zamestnancov prvostupňového správneho orgánu, ktorí vo veci konali ako aj postup Krajského a Najvyššieho súdu. Zároveň je potrebné konštatovať , že použiteľnosť prezentovaného rozsudku Najvyššieho súdu je časovo obmedzená s poukazom na novelu zákona č. 305/2013 Z.z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente).

