



KINSTELLAR

Ransomvérový útok na slovenský kataster nehnuteľností spôsobil celoplošný výpadok všetkých služieb a databáz týkajúcich sa informácií o právach k nehnuteľnostiam

Dňa 5. januára 2025 bol Kataster nehnuteľností Slovenskej republiky (ďalej len „Kataster“) vystavený ransomvérovému kybernetickému útoku.

Kataster je výhradným registrom, ktorý obsahuje informácie o vlastníckych právach, právach tretích osôb (vecné bremená, záložné práva, atď.) a ďalšie podstatné informácie o nehnuteľnostiach na Slovensku. V dôsledku kybernetického útoku sú všetky služby Katastra nedostupné a všetky katastrálne úrady sú až do odvolania zatvorené.



Nedostupné služby

V praxi sú, okrem iného, nedostupné tieto služby:

- nie je možné získať list vlastníctva, a to ani v elektronickej, ani v papierovej forme, a
- všetky prebiehajúce konania týkajúce sa nehnuteľností (predaj, záložné právo atď.) sú pozastavené a nie je možné podávať nové podania.



Závažný problém pre fyzické osoby a podnikanie

Výpadok tohto kľúčového informačného systému je závažným problémom pre fyzické osoby a podnikanie vo všetkých oblastiach a situáciách od získavania úverov, prevodov vlastníctva k nehnuteľnostiam alebo vyrubenia správnej dane z nehnuteľnosti až po stavebné, exekučné a konkurzné konania alebo dokonca dedičské konania.

Nedostupnosť služieb môže ovplyvniť transakcie v oblasti nehnuteľností, fúzií a akvizícií, ako aj transakcie v oblasti bankovníctva a financií, najmä ak je predloženie listu vlastníctva alebo podanie návrhu na zápis údajov do Katastra dohodnuté ako odkladacia alebo následná podmienka pre uzavretie zmluvy, podmienka uvoľnenia kúpnej ceny alebo čerpania úverov alebo hypoték. Okrem toho existuje riziko zrušenia transakcií v dôsledku uplynutia dohodnutého termínu najneskoršieho dokončenia transakcie (tzv. long-stop dates).

Vymáhanie pohľadávok a súdne spory môžu byť taktiež ovplyvnené, keďže veritelia nebudú môcť kontrolovať nehnuteľný majetok dlžníka, zriaďovať alebo vykonať záložné práva na nehnuteľný majetok dlžníka alebo v podstate vykonávať akékoľvek úkony, ktoré si vyžadujú zápis do Katastra (napríklad neodkladné opatrenie, ktoré obmedzuje dlžníka v nakladaní s majetkom, poznámka o prebiehajúcom konaní atď.).



Povoľovacie procesy

Tento výpadok môže tiež ovplyvniť povoľovacie procesy, pretože stavebné úrady nemôžu overiť údaje v Katastri, napríklad overiť totožnosť potenciálnych účastníkov stavebného konania.

Keďže všetky konania týkajúce sa nehnuteľností sú v súčasnosti pozastavené, domnievame sa, že priestor na podvodné konanie je limitovaný, nakoľko nadobudnutie vlastníckeho práva (vlastníctva, záložného práva alebo vecného bremena) nadobúda účinky až jeho zápisom do registra.

Podľa nášho názoru možno kybernetický útok považovať v záväzkových vzťahoch za vyššiu moc (vis major), a teda zodpovednosť za škodu v prípade porušenia vašich zmluvných povinností spôsobených týmto výpadkom bude s veľkou pravdepodobnosťou limitovaná. Akékoľvek dohodnuté termíny na najneskoršie dokončenie transakcie (long-stop dates) alebo zmluvné lehoty sa však v dôsledku tejto vis major situácie zo zákona automaticky nepredlžujú. Preto odporúčame skontrolovať vaše zmluvné podmienky týkajúce sa predĺženia termínov a lehôt dohodnutých v zmluvách.



Kybernetická bezpečnosť

Kataster podlieha prísnyim pravidlám kybernetickej bezpečnosti, ktoré sa týkajú osobných údajov, ako aj kontinuity prevádzky kritických služieb. Vyšetrowanie a riešenie incidentu sa preto musí riadiť platnými pravidlami kybernetickej bezpečnosti a osvedčenými postupmi.

Chápeme, že na obnovenie dostupnosti údajov je vynakladané značné úsilie. Vzhľadom na to, že informácie o exfiltrácii osobných údajov zatiaľ nie sú verejne dostupné, vplyv na súkromie a práva na ochranu osobných údajov (okrem narušenia dostupnosti) sa ešte len ukáže.



Odporúčaná postup

V súčasnosti nie sú k dispozícii žiadne oficiálne informácie o ukončení výpadku, rozsahu ransomvérového útoku alebo jeho následkoch, ani o tom, či sa podarí obnoviť všetky údaje Katastra. Keďže rozsah výpadku a jeho možné budúce dôsledky nie sú v súčasnosti zrejmé, budeme situáciu naďalej monitorovať. Po odstránení výpadku vám odporúčame skontrolovať svoje výpisy z Katastra a overiť si, či všetky vaše vlastnícke práva zostali zachované, najmä:

- či ste riadne zaregistrovaný ako vlastník alebo spoluvlastník,
- či je vaša nehnuteľnosť riadne identifikovaná (všetky pozemky, ich veľkosť, druh pozemku atď.),
- či sú v Katastri riadne uvedené všetky vecné bremená a záložné práva,
- či sú v Katastri riadne uvedené všetky poznámky týkajúce sa prebiehajúcich súdnych konaní alebo súdnych opatrení na nehnuteľnosti, a
- v prípade, že je v Katastri zapísaný váš dlhodobý nájom, skontrolujte aj správnosť zápisu nájomnej zmluvy.

Medzitým vám odporúčame zhromaždiť všetky relevantné dokumenty, ktoré máte k dispozícii a ktoré sa týkajú vašich vlastníckych práv, ako sú kúpne zmluvy, záložné zmluvy alebo zmluvy o zriadení vecného bremena alebo historické listy vlastníctva, aby ste mali všetky podklady na čo najskoršiu kontrolu údajov. V prípade, že ste podanie vykonali elektronicky, vytvorte si záložnú verziu týchto podaní vrátane všetkých príloh.

Údaje vedené v Katastri sa považujú za aktuálne a správne, pokiaľ sa nepreukáže opak. V prípade, ak Kataster po kybernetickom útoku riadne neobnoví vaše vlastnícke práva, predpokladáme, že bude k dispozícii kombinácia nasledujúcich riešení:

- súdna žaloba na domáhanie sa svojich vlastníckych práv,
- žiadosť o opravu nesprávnych údajov v Katastri (v prípade drobných chýb, ako sú preklepy atď.).

Očakávame tiež, že vláda zavedie osobitný režim na riešenie nepresností zistených po obnove Katastra.

Poznamenávame, že vlastnícke právo nepodlieha premlčaniu, a preto môžete podať úspešnú súdnu žalobu, ktorou sa budete domáhať svojho vlastníctva, aj neskôr.

Záver

Na záver dodávame, že celá situácia môže viesť k peňažným škodám, napríklad ak budú transakcie zrušené alebo odložené, ako aj k nepeňažným škodám, napríklad za porušenie ochrany osobných údajov.

V takýchto prípadoch možno za ultimátne riešenie považovať súdnu žalobu o náhradu škody voči štátu. Je však otázne, do akej miery by slovenské súdy takéto žaloby akceptovali. S výnimkou spotrebiteľských sporov slovenské právo neuznáva hromadné žaloby a jedinou možnosťou by boli individuálne súdne žaloby.



Ak máte akékoľvek
otázky alebo
dopyty, neváhajte
nás kontaktovať.



Dáša Labašová

Managing Associate

dasa.labasova@kinstellar.com



Martin Dančo

Junior Associate

martin.danco@kinstellar.com

KONTAKTY