

Katastrálny bulletin č. 1/2022
Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Odeta Poldaufová dňa 24.06.2022

Otázka č. 1

Na okresný úrad, katastrálny odbor bola predložená kúpna zmluva a zmluva o zriadení záložného práva, v ktorej predávajúci je zároveň záložcom a záložným veriteľom na jednej strane a kupujúci je zároveň záložným dlžníkom na druhej strane. Záložný veriteľ sám so sebou ako záložcom (terajší vlastník – predávajúci) zriaďuje záložné právo, ktoré podľa zmluvy má povolením vkladu prejsť na kupujúceho ako nového záložcu.

Môže záložnú zmluvu uzavrieť jedna osoba sama so sebou, resp. môže byť v čase uzavretia záložnej zmluvy záložným veriteľom a záložcom jedna a tá istá osoba?

Mohol by ju ako záložca uzavrieť budúci vlastník – kupujúci?

Odpoveď:

Nie, nemôže byť v čase uzavretia záložnej zmluvy záložným veriteľom a záložcom jedna a tá istá osoba.

Podľa § 584 ak akýmkoľvek spôsobom splynie právo s povinnosťou (záväzkom) v jednej osobe, zanikne právo i povinnosť (záväzok), ak zákon neustanovuje inak.

Podľa § 151d ods. 4 Občianskeho zákonníka záložné právo možno zriadiť aj na vec, právo, inú majetkovú hodnotu, byt alebo nebytový priestor, ktorý záložca nadobudne v budúcnosti, a to aj vtedy, ak vec, právo, iná majetková hodnota, byt a nebytový priestor vzniknú v budúcnosti alebo ktorých vznik závisí od splnenia podmienky.

Podľa § 151f ods. 3 Občianskeho zákonníka záložné právo k veci, bytu, nebytovému priestoru, právu a k inej majetkovej hodnote, ktoré záložca nadobudne v budúcnosti, ktoré vzniknú v budúcnosti alebo ktorých vznik závisí od splnenia podmienky, na ktorého vznik sa vyžaduje podľa tohto zákona alebo podľa osobitného zákona jeho registrácia v osobitnom registri, zapíše sa vznik záložného práva do tohto registra ku dňu nadobudnutia vlastníckeho práva k veci, bytu alebo nebytovému priestoru, alebo nadobudnutia iného práva, alebo inej majetkovej hodnoty záložcom.

Z § 151d ods. 4 Občianskeho zákonníka vyplýva, že zmluva o zriadení záložného práva k veci nie je neplatná z dôvodu, že záložca nie je vlastníkom zálohu v čase uzatvorenia záložnej zmluvy. V nadväznosti na uvedené ustanovenie OZ, vklad záložného práva k veci, ktorú záložca v čase uzatvorenia záložnej zmluvy nevlastnil, možno povoliť aj vtedy, ak bola zmluva o prevode nehnuteľnosti v prospech záložcu a zmluva o zriadení záložného práva k tejto nehnuteľnosti bola spísaná na jednej zmluvnej listine a na základe týchto dvoch zmlúv bol podaný návrh na vklad, ktorým sa žiada povolenie vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho a zároveň záložcu a vkladu a vkladu záložného práva k nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom prevodu, v prospech záložného veriteľa.

Nie záložný veriteľ ale kupujúci je záložcom veci, ktorú kúpnu zmluvou nadobúda, pričom záložným veriteľom a záložcom (ako je to uvedené v záhlaví zmluvy: predávajúci alebo záložca alebo záložný veriteľ) v čase uzatvorenia záložnej zmluvy nemôže byť jedna a tá istá osoba, pretože v takomto ponímaní ako je to uvedené, potom práva a povinnosti zmluvných strán pri uzavretí záložnej zmluvy zanikajú ich splynutím v zmysle § 584 OZ.

Nedochádza k splynutiu práv a povinností medzi záložným veriteľom a záložným dlžníkom v zmysle § 584 OZ, keďže záložný dlžník a záložný veriteľ nie sú v čase uzavretia záložnej

zmluvy totožné osoby ale k splnutiu práv a povinností dochádza medzi záložcom a záložným veriteľom s poukazom na označenie účastníkov v predmetnej zmluve. Záložný veriteľ si sám sebe nemôže zabezpečiť pohľadávku voči záložnému dlžníkovi založením vlastnej veci a to aj vzhľadom k tomu, že záložné právo ako vecné právo sa zriaďuje k cudzej veci a nie k veci, ktorá sama patrí v čase uzavretia záložnej zmluvy záložnému veriteľovi a to aj v tom prípade, že v zmluve bolo výslovne uvedené, že *povolením vkladu a prevodom prechádza záloh na záložného dlžníka a ten sa stáva záložcom, pričom z ďalšie ustanovenia zmluvy vyplývalo, že záložné právo zriadené podľa článku tejto zmluvy prechádza so zápisom zmeny vlastníka nehnuteľnosti z predávajúceho na kupujúceho, ktorý sa okamihom povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy stáva záložcom voči predávajúcemu, a teda záložným veriteľom.*

Vecný register

Záložné právo – *otázka splynutia práv a povinností pri osobe záložného veriteľa a záložcu*

Otázka č. 2

Je zápis výkonu zákonného záložného práva v časti „B“ listu vlastníctva podmienený formálnym zápisom zákonného záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov? V prípade záujmu vlastníkov bytov a nebytových priestorov o zápis zákonného záložného práva, je potrebné podať takýto návrh pre každý byt a nebytový priestor v bytovom dome zvlášť alebo postačuje podať jeden záznam vzťahujúci sa na všetky byty a nebytové priestory v bytovom dome?

Odpoveď:

Nie, zápis výkonu zákonného záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“) do katastra nehnuteľností nie je podmienený zápisom tohto záložného práva do katastra nehnuteľností.

Stačí jeden návrh na zápis záložného práva ku všetkým bytom a nebytovým priestorom v bytovom dome.

Jeden návrh na zápis záložného práva podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa môže týkať viacerých, resp. všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a teda nie je potrebné dávať osobitný návrh na zápis tohto záložného práva vo vzťahu k jednotlivým bytom a nebytovým priestorom.

Podľa § 15 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Existencia záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností a nemožno ho vymazať počas existencie predmetu záložného práva.

Podľa § 15 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov záložné právo podľa § 15 odseku 1 tohto zákona trvá počas celej existencie predmetu záložného práva.

Podľa dôvodovej správy k novele zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vykonanej zákonom č. 63/2019 Z. z. „*zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome existuje zo zákona ku každému bytu a nebytovému priestoru v dome. Vznik záložného práva zo zákona v príslušnom katastri nehnuteľností je len deklaráciou tejto skutočnosti. Ustanovuje sa zákaz výmazu záložného práva, ktoré existuje*

podľa zákona o vlastníctve bytov z katastra nehnuteľností. Záložné právo podľa zákona o vlastníctve bytov môže zaniknúť iba zánikom predmetu záložného práva. Tým je zabezpečená kontinuita právneho stavu a možnosti uplatnenia si tohto práva po dobu, pokiaľ je možné takéto záložné právo vykonať, a to bez ohľadu na osobu vlastníka. Táto zmena, ktorú vyvolala aplikačná prax, znamená spravodlivejšie riešenie pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.“

Záložné právo podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov predstavuje záložné právo, ktoré vzniká priamo zo zákona. Vznik tohto záložného práva nie je podmienený zápisom do katastra nehnuteľností. To znamená, že záložné právo podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vznikne a existuje bez ohľadu na to, či k jeho zápisu do katastra nehnuteľností došlo alebo nedošlo. Prípadný zápis tohto záložného práva do katastra nehnuteľností sa vykonáva v zmysle § 34 ods. 1 katastrálneho zákona formou záznamu, keďže dané záložné právo vzniká zo zákona. Z hľadiska vzniku a existencie tohto záložného práva má vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností len evidenčné účinky. To však neznamená, že eventuality zápis záložného práva podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nemá žiadne právne účinky a žiadny právny význam.

Zápis záložného práva podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov do katastra nehnuteľností má osobitný význam v prípade, ak k predmetu tohto záložného práva vznikne viac záložných práv. V zmysle § 151k ods. 1 Občianskeho zákonníka totiž platí, že Ak vzniklo na zálohu viac záložných práv, na ich uspokojenie je rozhodujúce poradie ich registrácie v registri záložných práv počítané odo dňa ich najskoršej registrácie alebo odo dňa ich registrácie v osobitnom registri. Z ustanovení Občianskeho zákonníka ani z ustanovení iných právnych predpisov pritom nemožno odvodiť, že by pohľadávka zabezpečená záložným právom podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov mala byť uspokojená prednostne, ak k príslušnému bytu alebo nebytovému priestoru vzniklo viac záložných práv.

Už bolo vyššie uvedené, že zápis záložného práva podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov do katastra nehnuteľností sa vykonáva formou záznamu. Pre zápis tohto záložného práva do katastra nehnuteľností má osobitný význam právna úprava ustanovená v § 35 ods. 1 a ods. 2 písm. a) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Podľa § 35 ods. 1 katastrálneho zákona okresný úrad vykoná záznam bez návrhu, prípadne na návrh vlastníka alebo inej oprávnenej osoby.

Z § 35 ods. 1 katastrálneho zákona vyplýva, že okresný úrad, katastrálny odbor vykoná zápis záložného práva podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov do katastra nehnuteľností na základe návrhu alebo aj bez návrh. Inak povedané, zápis záložného práva podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov do katastra nehnuteľností nie je striktné viazaný na podanie návrhu na zápis tohto záložného práva.

Podľa § 35 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona prílohou návrhu na vykonanie záznamu je verejná listina alebo iná listina, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti; ak ide o zápis záložného práva, ktoré vzniká zo zákona, listinu preukazujúcu existenciu pohľadávky nie je potrebné prikladať,

Z § 35 ods. 2 katastrálneho zákona vyplýva, že k zápisu záložného práva podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nie je potrebné predkladať listinu, ktorá by preukazovala existenciu, ktorá je alebo má byť týmto záložným právom zabezpečená. Z uvedeného vyplýva, že okresný úrad, katastrálny odbor v konaní o zázname, ktorého predmetom je zápis záložného práva podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových

priestorov do katastra nehnuteľností, neskúma existenciu pohľadávky, ktorá je alebo má byť zabezpečená týmto záložným právom.

Pokiaľ ide o návrh na vykonanie záznamu, jeho náležitosti sú upravené v § 24 ods. 1 katastrálneho zákona. Táto právna norma upravuje všeobecne náležitosti návrhu na začatie katastrálneho konania. Keďže konanie o zázname je jedným z katastrálnych konaní, vzťahuje sa právna úprava ustanovená v § 24 ods. 1 katastrálneho zákona aj na návrh na začatie konania o zázname. Vo vzťahu k rozsahu návrhu na vykonanie záznamu platí, že ustanovenia katastrálneho zákona ani iného právneho predpisu nebránia tomu, aby navrhovateľ v tomto návrhu požiadal o zápis záložného práva podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov k viacerým alebo aj všetkým bytom a nebytovým priestorom v bytovom dome. Z návrhu na vykonanie záznamu však musí byť zrejmé, čo je jeho predmetom, pričom v tomto smere je potrebné osobitne poukázať na § 24 ods. 1 písm. e) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, t. j. na potrebu označenia bytov a nebytových priestorov dotknutých návrhom v súlade s § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona.

Pokiaľ ide o zápis oznámenia o začatí výkonu záložného práva podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov do katastra nehnuteľností, je potrebné poukázať na § 1511 ods. 1 a ods. 4 Občianskeho zákonníka.

Podľa § 1511 ods. 1 Občianskeho zákonníka začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ povinný písomne oznámiť záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, a pri záložných právach registrovaných v registri záložných práv aj zaregistrovať začatie výkonu záložného práva v tomto registri, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak. V písomnom oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ uvedie spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu.

Podľa § 1511 ods. 4 Občianskeho zákonníka, ak je záložné právo zapísané v katastri nehnuteľností, záložný veriteľ je povinný jedno vyhotovenie oznámenia o začatí výkonu záložného práva zaslať príslušnému okresnému úradu, ktorý začatie výkonu záložného práva vyznačí v katastri nehnuteľností.

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva vo všeobecnej rovine predstavuje skutočnosť, na základe ktorej sa do katastra nehnuteľností zapisuje poznámka (§ 29 ods. 2 vyhlášky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon). To znamená, že spôsobilosť predloženého oznámenia o začatí výkonu záložného práva byť podkladom na vykonanie zápisu do katastra nehnuteľností sa posudzuje v konaní o poznámke, ktoré je upravené najmä § 38 až § 40 katastrálneho zákona. V súvislosti s právnou úpravou ustanovenou v § 38 až § 40 katastrálneho zákona je potrebné konštatovať, že je pomerne strohá, a že neobsahuje žiadne výslovné ustanovenia, ktoré by sa výslovne týkali zápisu oznámenia o začatí výkonu záložného práva, okrem toho, že okresný úrad zapíše poznámku na návrh oprávneného podľa osobitných predpisov (§ 39 ods. 1 katastrálneho zákona). V danom kontexte je oprávneným podľa osobitného predpisu nepochybne aj záložný veriteľ, ktorý pristupuje k výkonu záložného práva.

Čo sa týka podmienok zápisu poznámky o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom, zápis tejto poznámky je podmienený existenciou príslušného záložného práva. Spravidla preto záložné právo, ktoré má byť podľa oznámenia vykonané, musí byť zapísané do katastra nehnuteľností. Pri záložnom práve podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je však potrebné prihliadnuť na jeho osobitnú povahu, najmä na skutočnosť, že jeho existencia je nerozlučne spojená s existenciou bytu alebo nebytového priestoru. Osobitne je potrebné zdôrazniť, že toto záložné právo existuje bez ohľadu na zápis v katastri nehnuteľností.

Vzhľadom na skutočnosť, že záložné právo podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je v konečnom dôsledku nerozlučne späté s existenciou bytu alebo nebytového priestoru a vzniká priamo zo zákona, pričom jeho existencia de lege lata nie je

podmienená zápisom do katastra nehnuteľností, a vzhľadom na skutočnosť, že zápis tohto záložného práva do katastra nehnuteľností môže okresný úrad, katastrálny odbor vykonať aj bez návrhu, je potrebné konštatovať, že možnosti zápisu poznámky o začatí výkonu záložného práva podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov do katastra nehnuteľností nebráni tá skutočnosť, že v čase doručenia žiadosti o zápis tejto poznámky nie je predmetné záložné právo zapísané v katastri nehnuteľností.

Zároveň je ešte potrebné dodať, že žiadosť o zápis nemusí obsahovať všetky formálne náležitosti podľa § 42 katastrálneho zákona, resp. § 24 ods. 1 katastrálneho zákona.

Vecný register

Záložné právo – zápis oznámenia o začatí výkonu záložného práva podľa § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov do katastra nehnuteľností a zápis tohto záložného práva do katastra nehnuteľností

Otázka č. 3

Okresný úrad, katastrálny odbor vykonal zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech žalobcu a to na základe právoplatného a vykonateľného rozhodnutia súdu o určení vlastníckeho práva v prospech žalobcu. Následne po vykonaní tohto zápisu bolo okresnému úradu, katastrálnemu odboru doručené rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky, ktorým bola odložená vykonateľnosť vyššie uvedeného rozhodnutia súdu o určení vlastníckeho práva. Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne, ak v nadväznosti na toto rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky zrušil zápis vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností v prospech žalobcu?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad postupoval správne.

Podľa § 129 zákona č. 314/2018 Z. z. Ústavný súd Slovenskej republiky môže na návrh sťažovateľa odložiť vykonateľnosť napadnutého právoplatného rozhodnutia, opatrenia alebo iného zásahu, ak by právnymi následkami napadnutého právoplatného rozhodnutia, opatrenia alebo iného zásahu hrozila závažná ujma a odloženie vykonateľnosti nie je v rozpore s verejným záujmom.

Účelom odkladu vykonateľnosti právoplatného rozhodnutia súdu napadnutého dovolaním alebo ústavnou sťažnosťou je zabrániť zmareniu výsledku konania pred dovolacím súdom alebo ústavným súdom realizáciou právoplatného rozhodnutia súdu. Ústavný súd Slovenskej republiky v uznesení zo dňa 21.03.2017, sp. zn. III. ÚS 196/2017 výslovne uvádza, že „po preskúmaní obsahu napadnutého rozsudku najvyššieho súdu a dôvodov sťažnosti dospel k záveru, že sťažovateľ osvedčil existenciu predpokladov na odklad jeho vykonateľnosti, aby prípadný výsledok konania pred ústavným súdom nebol zmarený realizáciou napadnutého rozsudku najvyššieho súdu.“

Legálnu definíciu inštitútu vykonateľnosti súdneho rozhodnutia zavádza Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“). Podľa § 232 ods. 1 CSP vykonateľnosť je vlastnosť súdneho rozhodnutia ukladajúceho povinnosť plniť, ktorá spočíva v možnosti jeho priamej a bezprostrednej vynútiteľnosti zákonnými prostriedkami.

V odbornej literatúre sa pod vykonateľnosťou súdneho rozhodnutia rozumie taká „vlastnosť súdneho rozhodnutia, pri ktorej existencii je možné vynútiť splnenie povinnosti i proti vôli povinného účastníka autoritatívnou mocou štátu.“ (ŠTEVČEK, M. FICOVÁ, S. a kol.: Občiansky súdny poriadok. Komentár – I. diel. Praha: C. H. Beck, 2012, s. 588) Pod vykonateľnosťou rozhodnutia správneho orgánu sa rozumie „vlastnosť rozhodnutia, ktorá sa

spája s plnením povinnosti uloženej v rozhodnutí“. (POTASCH, P., HAŠANOVÁ, J.: Zákon o správnom konaní (správny poriadok). Komentár. Bratislava: C. H. Beck, 2015, s. 284)

Vo vzťahu k § 243 Občianskeho súdneho poriadku Ústavný súd Slovenskej republiky konštatoval, že „účelom inštitútu odkladu vykonateľnosti napadnutého rozhodnutia dovolacím súdom (§ 243 OSP) je iba ochrana dovolateľa pred exekúciou vedenou (alebo hroziacou) na podklade napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu ... Ústavný súd preto zastáva názor, podľa ktorého prichádza do úvahy, aby dovolací súd podľa § 243 OSP povolil odklad vykonateľnosti iba takého rozhodnutia odvolacieho súdu, na podklade ktorého možno nariadiť exekúciu.“ (nález Ústavného súdu SR zo 14. februára 2013, č. k. II. ÚS 481/2012-27) Z citovaného právneho názoru Ústavného súdu Slovenskej republiky vyplýva, že k odkladu vykonateľnosti by malo dôjsť len v prípadoch, kedy na podklade právoplatného rozhodnutia súdu hrozí exekúcia. Napriek tejto skutočnosti neprináleží orgánu štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností skúmať, či rozhodnutie dovolacieho súdu alebo Ústavného súdu Slovenskej republiky o odklade vykonateľnosti napadnutého rozhodnutia je alebo nie je v súlade s týmto pravidlom.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že účelom inštitútu odkladu vykonateľnosti rozhodnutia súdu je, aby v konečnom dôsledku do doby rozhodnutia o dovolaní alebo ústavnej sťažnosti nebolo vykonané právoplatné rozhodnutie súdu napadnuté dovolaním alebo ústavnou sťažnosťou.

Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon“) neustanovuje výslovne povinnosť okresného úradu katastrálneho odboru skúmať pred vykonaním zápisu do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia štátneho orgánu, či je predmetné rozhodnutie štátneho orgánu právoplatné a vykonateľné. Ani vyhláška č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon, neukladá okresnému úradu, katastrálnemu odboru povinnosť skúmať pred vykonaním zápisu do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia štátneho orgánu, či je predmetné rozhodnutie štátneho orgánu právoplatné a vykonateľné. Vyhláška č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonával katastrálny zákon, a ktoré bola zrušená vyhláškou č. 461/2009 Z. z., ustanovovala v § 40, že „správa katastra skúma, či rozhodnutia štátnych orgánov sú právoplatné alebo vykonateľné a či tieto rozhodnutia, ako aj iné listiny, ktoré podľa zákona potvrdzujú alebo osvedčujú právne vzťahy, neobsahujú chyby v písaní, počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti, či nehnuteľnosti sú označené podľa § 39 a či obsahujú náležitosti podľa zákona.“

Napriek tomu, že katastrálny zákon ani vyhláška č. 461/2009 Z. z. výslovne neustanovujú povinnosť okresného úradu, katastrálneho odboru skúmať, či rozhodnutie štátneho orgánu, na základe ktorého sa má vykonať zápis do katastra nehnuteľností, je právoplatné a vykonateľné, z právnej úpravy obsiahnutej v procesných predpisoch upravujúcich súdne konanie a správne konania vyplýva, že podkladom na zápis do katastra nehnuteľností môže byť spravidla len rozhodnutie, ktoré je právoplatné a zároveň vykonateľné – výnimkou je napr. rozhodnutie súdu, ktorým bolo nariadené neodkladné opatrenie alebo zabezpečovacie opatrenie podľa CSP.

Vzhľadom na vyššie uvedené je potrebné konštatovať, že ak rozhodnutie štátneho orgánu, na základe ktorého bol vykonaný zápis do katastra nehnuteľností, stratí jednu z vyššie uvedených vlastností (t. j. právoplatnosť alebo vykonateľnosť), stráca spôsobilosť byť podkladom na zápis do katastra nehnuteľností.

Ak bol do katastra nehnuteľností vykonaný zápis na základe právoplatného a vykonateľného súdneho rozhodnutia a až po vykonaní tohto zápisu do katastra nehnuteľností bola odložená vykonateľnosť predmetného rozhodnutia súdu rozhodnutím Najvyššieho súdu Slovenskej republiky alebo rozhodnutím Ústavného súdu Slovenskej republiky, je potrebné zrušiť tento zápis do katastra nehnuteľností.

Vecný register

Záznam – zápis do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky o odklade vykonateľnosti rozhodnutia súdu, ktorý bol podkladom pre zápis vlastníckeho práva.

Otázka č. 4

Ako má znieť výrok rozhodnutia pri oprave chyby podľa § 59 ods.2 písm. c) katastrálneho zákona?

Odpoveď:

Výrok pri oprave podľa § 59 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona znie:

1. Ak je duplicita len v jednom LV (vlastníctvo je evidované nad 100%) :

Okresný úrad, katastrálny odbor podľa § 59 ods. 2 písm. c) a § 59a ods. 1 zákona Národnej rady SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov opravuje údaje v liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie tak, že :

1. ruší zápis vlastníckeho práva v prospech, ako aj zápis poznámky o tom, že hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená sp. zn. a
2. ruší zápis poznámky o tom, že hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená sp. zn., zapísanej pri vlastníkovi a zároveň pri vlastníkovi doplní k nadobúdacím titulom spisovú značku X ../.... .

Ostatné údaje v liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. zostávajú nezmenené.

2. Ak je duplicita evidovaná v dvoch LV:

Okresný úrad, katastrálny odbor podľa § 59 ods. 2 písm. c) a § 59a ods. 1 zákona Národnej rady SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov opravuje údaje v liste vlastníctva č. XXXX a v liste vlastníctva č. YYYY, katastrálne územie tak, že :

2.1. Ak sú v LV, v ktorom sa nehnuteľnosť vymazáva evidované aj iné nehnuteľnosti :

1. v liste vlastníctva č. YYYY v časti A ruší zápis EKN/CKN parc. č. (alebo stavby),
2. v liste vlastníctva č. YYYY v časti B ruší zápis poznámky o tom, že hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená sp. zn., zapísanej pri vlastníkovi a
3. v liste vlastníctva č. XXXX ruší zápis poznámky o tom, že hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená sp. zn., zapísanej pri vlastníkovi a zároveň pri vlastníkovi doplní k nadobúdacím titulom spisovú značku X ../.... .

Ostatné údaje v liste vlastníctva č. XXXX a v liste vlastníctva č. YYYY, k. ú. zostávajú nezmenené.

2.2. Ak nie sú v LV, v ktorom sa nehnuteľnosť vymazáva evidované aj iné nehnuteľnosti (ruší sa celé LV) :

1. ruší list vlastníctva č. XXXX a
 2. v liste vlastníctva č. YYYY ruší zápis poznámky o tom, že hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená sp. zn., zapísanej pri vlastníkovi a zároveň pri vlastníkovi doplní k nadobúdacím titulom spisovú značku X ../.... .
- Ostatné údaje v liste vlastníctva č. YYYY, k. ú. zostávajú nezmenené.

3. Ak ide o duplicitu s listinou, ktorá nie je zapísaná v KN :

Okresný úrad, katastrálny odbor podľa § 59 ods. 2 písm. c) a § 59a ods. 1 zákona Národnej rady SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších

predpisov opravuje údaje v liste vlastníctva č. XXXX a v liste vlastníctva č. YYYY, katastrálne územie tak, že :

3.1. Mení sa zápis vlastníckeho práva v prospech vlastníka z listiny

1. v liste vlastníctva č. XXXX ruší zápis vlastníckeho práva v prospech, , ako aj zápis poznámky o tom, že hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená sp. zn. (ak bola predtým zapísaná) a

2. v liste vlastníctva č. XXXX zapíše vlastnícke právo v prospech a doplní nadobúdaci titul - listinu a spisovú značku X ../.... .

Ostatné údaje v liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. zostávajú nezmenené.

3.2. Nemení sa zápis vlastníka – zostáva zapísaný vlastník – poznámka o duplicitě sa odstráni

V liste vlastníctva č. XXXX ruší zápis poznámky o tom, že hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená sp. zn. , zapísanej pri vlastníkovi a zároveň pri vlastníkovidoplní k nadobúdaci titulom spisovú značku X ../.... .

Ostatné údaje v liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. zostávajú nezmenené.

3.3. Nemení sa zápis – zostáva zapísaný vlastník – poznámka o duplicitě nebola zapísaná

V liste vlastníctva č. XXXX pri vlastníkovi doplní k nadobúdaci titulom spisovú značku X ../.... .

Ostatné údaje v liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. zostávajú nezmenené.

Vecný register

Oprava (zmena) údajov katastra / oprava chyby - *výrok rozhodnutia pri oprave chyby podľa § 59 ods.2 písm. c) katastrálneho zákona*

Otázka č. 5

Postupoval katastrálny odbor okresného úradu správne, ak zapísal rozhodnutie okresného úradu, odbor výstavby a bytovej politiky o vyvlastnení pre trvalý záber v zmysle zákona č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov v spojitosti s geometrickým plánom, aj napriek tomu, že novovytvorená parcela je vytvorená z dvoch parciel, z ktorých je jedna zaťažená záložným právom?

Má katastrálny odbor okresného úradu skúmať či výrok rozhodnutia obsahuje všetky náležitosti v zmysle § 13 ods. 2 zákona č. 282/2015 Z. z., teda či obsahom výroku malo byť aj rozhodnutie o zániku práva tretích osôb k pozemku alebo k stavbe, alebo má prihliadať len na § 15 toho istého zákona?

Odpoveď:

V prípade prvej časti otázky, okresný úrad, katastrálny odbor postupoval správne, keď vykonal zápis takéhoto rozhodnutia do katastra nehnuteľností.

Podľa § 36 ods. 1 katastrálneho zákona okresný úrad posúdi, či je predložená verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných zrejmych nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa tohto zákona. Podľa § 36 ods. 2 katastrálneho zákona, ak je verejná listina alebo iná listina spôsobilá na vykonanie záznamu, okresný úrad vykoná záznam do katastra. Okresný úrad, katastrálny odbor vystupuje ako evidenčný orgán a nemá oprávnenie skúmať vecnú správnosť výroku rozhodnutia iného správneho orgánu. Ak verejná listina obsahuje údaje katastra a splňa podmienky na zápis, okresný úrad, katastrálny odbor ju do katastra zapíše.

V prípade druhej časti otázky, platí, že podľa § 15 ods. 2 zákona č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov právoplatnosťou rozhodnutia o vyvlastnení zaniká podľa písm.

a) záložné právo, ktoré sa viaže k pozemku alebo ku stavbe. Podľa § 15 ods. 3 zákona č.

282/2015 Z. z. na základe právoplatného rozhodnutia o vyvlastnení príslušný okresný úrad na úseku katastra nehnuteľností vykoná výmaz práv uvedených v odseku 2 v katastri nehnuteľností. Podľa § 15 ods. 4 zákona č. 282/2015 Z. z. vyvlastňovací orgán rozhodne, že právne vzťahy podľa odseku 2 nezanikajú, ak verejný záujem vyžaduje, aby aj po vyvlastnení pozemok alebo stavbu naďalej zaťažovali alebo ak ďalší výkon práv vyplývajúcich z týchto právnych vzťahov nebráni ani podstatne neobmedzuje dosiahnutie účelu, na ktorý sa má pozemok alebo stavba vyvlastniť.

Obsahom výroku tohto rozhodnutia v zmysle § 13 zákona č. 282/2015 Z. z. (podľa § 13 ods. 1 zákona č. 282/2015 Z. z., ak sú splnené podmienky vyvlastnenia ustanovené týmto zákonom, vyvlastňovací orgán rozhodne samostatnými výrokmi o vyvlastnení práv k pozemku alebo ku stavbe a o úhrade za vyvlastnenie a o spôsobe jej úhrady. Podľa § 13 ods. 2 písm. c) zákona č. 282/2015 Z. z. výrokmi o vyvlastnení práv k pozemku alebo ku stavbe vyvlastňovací orgán rozhodne o obmedzení alebo zániku práv tretích osôb, len ak by ďalší výkon týchto práv bránil alebo podstatne obmedzoval dosiahnutie účelu, na ktorý sa má vyvlastniť.) by mal byť aj výrok o zániku záložného práva, a to aj napriek tomu, že v zmysle § 15 ods. 2 písm. a) zákona č. 282/2015 Z. z. právoplatnosťou rozhodnutia zanikajú záložné práva na dotknutých nehnuteľnostiach. V prípade, že to s poukazom na § 15 ods. 4 zákona č. 282/2015 Z. z. vyžaduje verejný záujem, vydá vyvlastňovací orgán rozhodnutie, že záložné právo nezaniká, inak záložné právo zaniká. Záložné právo okresný úrad, katastrálny odbor teda vymaže aj v prípade, že to nie je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Vecný register:

ZÁZNAM – zápis rozhodnutia o vyvlastnení a skúmanie výroku rozhodnutia o vyvlastnení, ak, novovytvorená parcela je vytvorená z dvoch parciel, z ktorých je jedna zaťažená záložným právom

ZÁLOŽNÉ PRÁVO - zápis rozhodnutia o vyvlastnení a skúmanie výroku rozhodnutia o vyvlastnení, ak novovytvorená parcela je vytvorená z dvoch parciel, z ktorých je jedna zaťažená záložným právom

Otázka č. 6

Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne, ak zamietol návrh na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností na základe zmluvy o zriadení vecného bremena, ktorej predmetom bol záväzok povinného z vecného bremena, a to každodobého vlastníka nehnuteľnosti poskytovať osobnú starostlivosť a opateru určitej osobe z dôvodu, že takýto záväzok nemá charakter vecného bremena?

Odpoveď:

Nie, okresný úrad, katastrálny odbor nepostupoval správne.

Podľa § 151n ods. 1 Občianskeho zákonníka vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe.

Z § 151n ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že obsahom vecného bremena môže byť aj povinnosť každodobého vlastníka nehnuteľnosti niečo konať v prospech niekoho iného. Občiansky zákonník už bližšie nevymedzuje znaky, ktoré má spĺňať záväzok každodobého vlastníka nehnuteľnosti niečo konať, aby bolo možné tento záväzok považovať za záväzok z vecného bremena.

Z judikatúry vyplýva, že obsahom záväzku každodobého spoluvlastníka nehnuteľnosti niečo konať v prospech niekoho iného môže byť záväzok poskytovať oprávnenému stravu,

ošetrovanie v prípade choroby, poskytovanie ošatenia (napríklad judikáty R 45/1986 a R 14/1988). Nie je žiadny dôvod neakceptovať toto stanovisko prezentované v súdnej praxi.

Závazok každodobého vlastníka nehnuteľnosti poskytovať osobnú starostlivosť určitej presne špecifikovanej osobe má vecnoprávny charakter, pretože zaväzuje každého, kto je alebo sa stane vlastníkom zaťaženej nehnuteľnosti, a má charakter opakujúcej sa povinnosti niečo konať. To znamená, že v danom prípade sú naplnené znaky vecného bremena vyplývajúce z § 151n ods. 1 Občianskeho zákonníka.

S prihliadnutím k princípom výkladu právnych noriem v podmienkach materiálneho právneho štátu (z dôrazom na princíp favor contractus) a s poukazom na to, že ustanovenia právnych predpisov o neplatnosti právnych úkonov je potrebné vykladať skôr reštriktívne ako extenzívne, ako aj s prihliadnutím k stanoviskám prezentovaným v judikatúre, na ktorú bolo poukázané vyššie, je potrebné mať za to, že vecným bremenom môže byť aj záväzok každodobého vlastníka nehnuteľnosti poskytovať osobnú starostlivosť presne špecifikovanej osobe.

Vecný register

Vecné bremeno – záväzok povinného z vecného bremena poskytovať oprávnenému osobnú starostlivosť

Týmto sa ruší odpoveď na otázku č. 25 v Katastrálnom bulletine č. 2/2004 a tiež odpoveď na otázku č. 14 v Katastrálnom bulletine č. 2/2003.