

KATASTRÁLNY BULLETIN
číslo 1/2023

BRATISLAVA 2023

Katastrálny bulletin

č. 1/2023

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Odeta **Poldaufová** dňa 03. 11. 2023

Otázka č. 1

Skúma okresný úrad, katastrálny odbor zverejnenie zámeru prevodu vlastníctva z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, t. j. zverejnenie zámeru na najmenej 15 dní pred schválením prevodu obecným zastupiteľstvom?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor skúma v rámci konania o návrhu na vklad zverejnenie zámeru prevodu vlastníctva z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) bod 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 138/1991 Zb.“) na dobu najmenej 15 dní pred schválením prevodu obecným zastupiteľstvom.

Od 01.11.2023 nadobúda účinnosť zákon č. 137/2023 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ktorým sa dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „novela“). Uvedená novela sa dotkla aj prevodu majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa s nasledovnými zmenami:

Podľa § 9 ods. 1 písm. h) až j) zákona č. 138/1991 Zb., zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, upravia najmä

h) podmienky, za ktorých bude možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa a podmienky pre zníženie nájomného pri nájdoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa,

i) dôvody hodné osobitného zreteľa, najmä prevody a nájmy nehnuteľností s malou výmerou a nízkou hodnotou alebo podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnospoločenský účel,

j) právomoci a úlohy orgánov obce pri nakladaní s majetkom obce; tým nie je dotknutá právomoc obecného zastupiteľstva podľa odseku 2.

Podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb., obecne zastupiteľstvo schvaľuje

a) spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce; to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu,^{22a)}

Podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb., obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode f) majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecne zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:

1. zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,

2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a

3. všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom,^{22d)} ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje 7 500 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a meste Košice neustanovujú inak.

Podľa § 9a ods. 16 zákona č. 138/1991 Zb., pri prevode majetku obce podľa odseku 15 je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku,^{22d)} okrem prevodu majetku obce podľa odseku 15 písm. e) a f), kedy je obec oprávnená dohodnúť nižšiu kúpnu cenu než je všeobecná hodnota majetku alebo hodnota majetku obce zistená na základe porovnateľného porovnania podľa odseku 15 písm. f) tretieho bodu. Pri prevode majetku obce podľa odseku 15 sa ustanovenia odsekov 13 a 14 nepoužijú.

Poznámka pod čiarou k odkazu č. 22a a 22d:

22a) Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

22d) Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

V zmysle uvedeného je pre okresný úrad, katastrálny odbor v rámci konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva pri prevode nehnuteľného majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa podstatné skúmať nasledovné skutočnosti:

- Naďalej platí, že podľa § 9 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. obecne zastupiteľstvo schvaľuje spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce. Podľa „Zhodnotenia stavu zákonnosti v postupe a rozhodovaní orgánov štátnej správy katastra nehnuteľností v konaní

o návrhu na vklad“ zo dňa 21.11.2011, Generálna prokuratúra uviedla, že okresný úrad, katastrálny odbor v rámci prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce vyžaduje predloženie uznesenia obecného zastupiteľstva o schválení spôsobu prevodu vlastníctva podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb., t. j. v tomto prípade ide o uznesenie obecného zastupiteľstva, že sa majetok obce prevedie spôsobom z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

- Aj po novele s účinnosťou od 01.11.2023 platí, že o prevode majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhodne obecné zastupiteľstvo trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov. Novela však zaviedla podmienky, ktoré musia byť kumulatívne splnené pre prevode majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, a to:

1. zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,

2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a

3. všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom,^{22d)} ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje 7 500 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a meste Košice neustanovujú inak.

V zmysle uvedeného, okresný úrad, katastrálny odbor bude skúmať splnenie všetkých vyššie uvedených podmienok pri prevode nehnuteľného majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, a to aj zverejnenie zámeru previesť majetok týmto spôsobom na dobu minimálne 15 dní. Zároveň dávame do pozornosti ustanovenie § 9a ods. 16 zákona č. 138/1991 Zb. po novele s účinnosťou od 01.11.2023, kde je uvedené kedy je obec oprávnená dohodnúť nižšiu kúpnu cenu ako je všeobecná hodnota majetku stanovená znaleckým posudkom.

Vecný register

OBEC – prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Otázka č. 2

Je notár, ktorý v rámci likvidácie dedičstva majetok speňažuje priamym predajom oslobodený od platenia správneho poplatku za podanie návrhu na vklad?

Musí mať v takomto prípade notár ako predávajúci overený podpis, ak nejde o zmluvu písanú vo forme notárskej zápisnice?

Odpoveď:

Áno, notár je oslobodený od platenia správneho poplatku podľa § 4 ods. 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o správnych poplatkoch“), nakoľko ide o činnosť súdneho komisára.

V priebehu dedičského konania môže nastať situácia, že hodnota pasív dedičstva prevyšuje hodnotu aktív dedičstva. V tomto prípade ide o tzv. predĺžené dedičstvo. Likvidácia dedičstva v podstate znamená, že sa rozpredáva majetok poručiteľa a tak dochádza k uspokojeniu veriteľov zo získaných finančných prostriedkov. V prípade nariadenia likvidácie dedičstva súd vydáva uznesenie o nariadení likvidácie a zároveň uznesením vyzve veriteľov k tomu, aby si v určitej lehote uplatnili svoje pohľadávky voči poručiteľovi. Ak uznesenie o nariadení likvidácie nadobudne právoplatnosť, súd pristúpi k speňažovaniu majetku poručiteľa. Speňaženie majetku je možné vykonať rôznymi spôsobmi, a to za účelom uspokojenia veriteľov. Jedným zo spôsobov speňaženia majetku je priamy predaj, teda predaj vecí mimo dražby. Podkladmi na zápis práva do katastra nehnuteľností sú potom listiny, na základe ktorých dochádza k prevodu majetku poručiteľa a jeho speňaženiu.

Notár je osobou vykonávajúcou na základe zákona súdnu moc ako súdny komisár a zákon mu zveruje v určitom rozsahu súdnu pôsobnosť (konať a rozhodovať). Súdny komisár sa v dedičskom konaní zverenou rozhodovacou pôsobnosťou podieľa ako justičný orgán v prvej inštancii na dedičskom konaní (§ 16 ods. 2 Civilného mimosporového poriadku). Úkony notára sa tak považujú za úkony súdu.

Podľa § 4 ods. 2 zákona o správnych poplatkoch, *od poplatkov sú okrem osôb uvedených v odseku 1 oslobodené aj súdy, prokuratúra, orgány činné v trestnom konaní, notári pri výkone činnosti súdneho komisára podľa osobitného predpisu, exekútori pri výkone exekúcie podľa osobitného predpisu, správca v konaní podľa osobitných predpisov, likvidátor, Slovenský Červený kríž pri plnení úloh podľa osobitného predpisu a právnická osoba so 100 % majetkovou účasťou štátu na účely preverenia údajov poskytnutých osobami, ktoré boli zaradené do programu poskytovania pomoci štátu občanom, ktorí stratili schopnosť splácať úver na bývanie v dôsledku hospodárskej krízy.*

V súlade s § 4 ods. 2 zákona o správnych poplatkoch sú od správnych poplatkov oslobodení aj notári pri výkone činnosti súdneho komisára podľa osobitného predpisu (týmto osobitným predpisom je v zmysle poznámky pod čiarou § 16 Civilného mimosporového poriadku).

Vzhľadom na skutočnosť, že aj v rámci likvidácie dedičstva notár vykonáva úkony ako súdny komisár, jeho úkony sú oslobodené od platenia správnych poplatkov podľa § 4 ods. 2 zákona o správnych poplatkoch, a teda je oslobodený od správneho poplatku aj v konaní o návrhu na vklad.

V prípade, ak notár v rámci likvidácie dedičstva vystupuje ako predávajúci, na zmluve nemusí mať overený podpis, nakoľko notár pri likvidácii dedičstva

vystupuje ako orgán štátnej moci a tieto nemusia mať overený podpis podľa § 42 ods. 3 zákona Národnej rady Slovenskej republiky 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“).

Podľa § 42 ods. 3 katastrálneho zákona *podpis prevodcu na zmluve, podpis povinného z predkupného práva, podpis povinného v prípade vzniku vecného bremena alebo podpis oprávneného v prípade zániku vecného bremena na zmluve, podpisy spoluvlastníkov na zmluve o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva alebo pri vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov musia byť osvedčené podľa osobitných predpisov; ak sú tieto osoby zastúpené, ich podpis na splnomocnení musí byť tiež osvedčený. To neplatí, ak je účastníkom zmluvy štátny orgán, Slovenský pozemkový fond, obec alebo vyšší územný celok, Železnice Slovenskej republiky alebo ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti vyhotovenú vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovanú advokátom.*

Vecný register

OVEROVANIE PODPISOV – *notár nemusí mať overený podpis na zmluve pri likvidácii dedičstva*

SPRÁVNE POPLATKY – *oslobodenie notára od platenia správneho poplatku pri likvidácii dedičstva*

Otázka č. 3

Je možné aplikovať ust. § 9a ods. 8 písm. b) zák. č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov len na *samostatný prevod pozemku, ktorý je príľahlou plochou (t. j. bez pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa)*?

Odpoveď:

Nie, nemožno aplikovať ust. § 9a ods. 8 písm. b) zák. č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku vyšších územných celkov“).

Podľa § 9a ods. 8 zákona o majetku vyšších územných celkov, *ustanovenia odsekov 1 až 7 sa nepoužijú pri prevode majetku vyššieho územného celku, a to*

b) pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,

V tomto prípade teda nepripadá do úvahy použitie citovaného ustanovenia, nakoľko toto ustanovenie zákona o majetku vyšších územných celkov sa týka len prípadov, kedy sa prevádza pozemok zastavaný stavbou vrátane príľahlého pozemku, ktorý svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.

Aj podľa rozsudku Krajského súdu Prešov sp. zn. 1S/42/2015 z 27. septembra 2016 *ustanovenie § 9a ods. 8 písm. b) nie je možné použiť na prevod vlastníctva len samostatnej príľahlej plochy k zastavanému pozemku, ak je zastavaný pozemok už vo vlastníctve vlastníka stavby. Teda ako výnimku z trhového prostredia je príľahlý pozemok možné previesť len spolu a súčasne s pozemkom zastavaným stavbou. Inak je potrebné uplatniť štandardné spôsoby prevodu vlastníctva.*

Vecný register

OBEK – *prevod príľahlého pozemku je možný, len v súvislosti s prevodom pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa*

Otázka č. 4

Môže byť predmetom dohody o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov (ďalej len „BSM“) aj nehnuteľnosť, ktorú nadobúda do výlučného vlastníctva manželka, ktorá už pred tým bola zapísaná na liste vlastníctva na základe kúpnej zmluvy z roku 2016? Inak povedané, predmetom dohody o vyporiadaní BSM je nehnuteľnosť, ktorá nie je evidovaná v katastri nehnuteľností ako BSM, ale je zapísaná vo výlučnom vlastníctve manželky, ktorá ju zakúpila v roku 2016 počas trvania manželstva.

Odpoveď:

Áno, môže byť takáto nehnuteľnosť predmetom dohody o vyporiadaní BSM. Podľa § 149 ods. 1 Občianskeho zákonníka *ak zanikne bezpodielové spoluvlastníctvo, vykoná sa vyporiadanie podľa zásad uvedených v § 150.* V zmysle tohto ustanovenia je predmetom vyporiadania všetko, čo do tohto spoluvlastníctva patrilo a čo existovalo ku dňu jeho zániku ako spoločný majetok. Vyporiadaním sa stanovia, ktoré veci z bezpodielového spoluvlastníctva zostanú vo výlučnom vlastníctve jedného z bezpodielových spoluvlastníkov a ktoré vo vlastníctve druhého, prípadne ktoré zostanú v podielovom spoluvlastníctve s určeným rozsahu podielu každého zo spoluvlastníkov.

Podľa § 149a Občianskeho zákonníka *pokiaľ sa dohody medzi manželmi podľa ustanovení § 143 a 149 týkajú nehnuteľností, musia mať písomnú formu a nadobúdajú účinnosť vkladom do katastra.*

Zákonodarca teda ustanovil možnosť bývalých manželov, aby sa v prípade zániku ich bezpodielového spoluvlastníctva (napr. z dôvodu rozvodu manželstva) dohodli na vyporiadaní zaniknutého bezpodielového spoluvlastníctva. K nastúpeniu konštitutívnych účinkov tejto dohody, pokiaľ sa týka aj nehnuteľností, je potrebný v časti týkajúcej sa nehnuteľností vklad do katastra nehnuteľností. Až vkladom do katastra nehnuteľností na základe dohody o vyporiadaní zaniknutého bezpodielového spoluvlastníctva manželov dochádza k „skutočnému“ vyporiadaniu ohľadne dotknutých nehnuteľností.

Nehnutelnosť, ktorá je predmetom dohody o vyporiadaní BSM (v prospech manželky) i napriek tomu, že bývalá manželka túto nehnuteľnosť už vlastnila v podiele 1/1, a to titulom nadobudnutia na základe kúpnej zmluvy z roku 2016, uzavretím dohody o vyporiadaní BSM bývalí manželia vlastne už len deklarovali a zároveň prehlásili, že nehnuteľnosť v skutočnosti patrila pred tým do BSM. Inak povedané, manželia spoločne prehlásili uzatvorením dohody o vyporiadaní BSM, že nehnuteľnosť bola nadobudnutá počas trvania manželstva (a to aj napriek tomu, že výlučnou vlastníčkou sa stala v roku 2016 v manželka). Touto dohodou, bývalí manželia spoločne a súhlasne deklarujú len to, čo skutočnosti patrí do BSM.

(Treba akceptovať súhlasné tvrdenie bývalých manželov, že „táto nehnuteľnosť bola zakúpená v roku 2016 počas trvania manželstva a nebola predmetom dedičstva, daru alebo reštitúcie. Táto skutočnosť, že patrí do BSM, je uvedená v dohode“).

Vecný register

BSM- manželia spoločne prehlásili uzatvorením dohody o vyporiadaní BSM, že nehnuteľnosť bola nadobudnutá počas trvania manželstva (a to aj napriek tomu, že výlučnou vlastníčkou sa stala v roku 2016 v manželka na základe kúpnej zmluvy).

Otázka č. 5

Záložný veriteľ oznámil záložcovi, ktorý je zároveň dlžníkom, začatie výkonu záložného práva predajom založenej nehnuteľnosti, pričom súd následne neodkladným opatrením vydaným na návrh záložcu prikázal záložnému veriteľovi, aby sa zdržal výkonu záložného práva až do rozhodnutia súdu vo veci samej (spor o neplatnosť záložnej zmluvy). V nadväznosti na tento skutkový stav vzniká otázka, či by mal za daných okolností okresný úrad, katastrálny odbor povoliť vklad vlastníckeho práva k založenej nehnuteľnosti, ak ide o prevod medzi záložcom ako predávajúcim a treťou osobou ako kupujúcim, ktorý (prevod) je síce realizovaný bez súhlasu záložného veriteľa, avšak v období, keď bol výkon jeho záložného práva pozastavený.

Odpoveď:

Nie, okresný úrad, katastrálny odbor vklad nepovolí bez súhlasu záložného veriteľa.

Podľa § 151l ods. 2 prvá veta Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov po oznámení o začatí výkonu záložného práva nesmie záložca bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť.

V zmysle záverov prezentovaných v odbornej spisbe, „záložca stráca dispozičné oprávnenie k zálohu po tom, čo mu bolo oznámenie o začatí výkonu záložného práva doručené. Tieto právne účinky oznámenia nastávajú bez ohľadu na to, či oznámenie bolo doručené aj dlžníkovi (ak

osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu.“ (ŠTEVČEK, M., DULAK, A., BAJÁNKOVÁ, J., FEČÍK, M., SEDLAČKO, F., TOMAŠOVIČ, M. a kol.: Občiansky zákonník I., § 1 – 450. Komentár. Praha : C. H. Beck, 2015, s. 1217)

V odbornej spisbe sa taktiež uvádza, že „možnosť voľnej dispozície so zálohom trvá dovtedy, kým sa nezačne výkon záložného práva, resp. kým záložný veriteľ písomne neoznámí záložcovi začatie výkonu záložného práva. Od okamihu doručenia oznámenia záložca nesmie previesť záloh bez súhlasu záložného veriteľa a po 30 dňoch od oznámenia záložný veriteľ môže predať záloh buď priamo, alebo na verejnej dražbe ... Záložcovi sa po oznámení o začatí výkonu záložného práva zakazuje prevádzať vlastnícke právo alebo majiteľské práva k zálohu (ak je zálohom vec, iná majetková hodnota, príp. právo) alebo postúpiť pohľadávku (ak predmetom záložného práva je pohľadávka) na inú osobu bez súhlasu záložného veriteľa ... zákonný zákaz sa vzťahuje na scudzovacie úkony záložcu: netýka sa možnosti, aby záložca po začatí výkonu záložného práva zaťažil záloh napr. vecným bremenom.“ (FEKETE, I.: Občiansky zákonník. Veľký komentár. 1. Diel. § 1 - § 459. Bratislava : Eurokódex, s. r. o., 2011 , s. 957)

Ak teda záložný veriteľ oznámí záložcovi začatie výkonu záložného práva, okamihom doručenia tohto oznámenia záložca stráca oprávnenie so zálohom disponovať (nakladať). Záložca môže po doručení oznámenia záložného veriteľa o tom, že začína výkon záložného práva, disponovať (nakladať) so zálohom len so súhlasom záložného veriteľa. Účelom tohto zásahu do vlastníckeho práva záložcu (obmedzenie dispozície s jeho majetkom) je zrejme posilnenie právnej istoty záložného veriteľa pri procese speňažovania zálohu. Výkon záložného práva je striktno formalizovaný, obsahuje množstvo na seba nadväzujúcich úkonov, ktoré musia byť v mnohých prípadoch adresované záložcovi. Je preto naozaj žiaduce, aby v tomto zložitom procese nedochádzalo k zmenám v osobe záložcu, pretože by to vytváralo priestor na nežiaduce obštrukcie a v krajných prípadoch aj pre neplatnosť dobrovoľnej dražby.

Zákon explicitne nerieši situáciu, či sa má obmedzenie podľa § 151l ods. 2 Občianskeho zákonníka (potreba súhlasu záložného veriteľa s prevodom zálohu po oznámení o začatí výkonu záložného práva) aplikovať aj v prípade pozastavenia výkonu tohto záložného práva. Dôsledky (dopady) neodkladného opatrenia súdu, ktorým záložnému veriteľovi, ktorý už záložcovi oznámil začatie výkonu záložného práva, nariadil, aby sa zdržal výkonu záložného práva, na oprávnenie záložcu nakladať so zálohom preto treba určiť výkladom § 151l ods. 2 Občianskeho zákonníka a to nielen pri uplatnení gramatickej metódy výkladu, ale aj systematickej a teleologickej metódy výkladu.

Pri určení dôsledkov (dopadov) neodkladného opatrenia súdu, ktorým záložnému veriteľovi, ktorý už záložcovi oznámil začatie výkonu záložného práva, nariadil, aby sa zdržal výkonu záložného práva, na oprávnenie záložcu nakladať so zálohom, nemožno vychádzať len z ustanovenia § 151l ods. 2 Občianskeho zákonníka, ale je potrebné prihliadať aj na ďalšie

ustanovenia Občianskeho zákonníka, pričom tieto je potrebné vyložiť tak, aby ich výklad zodpovedal zrozumiteľnému a racionálne zdôvodnenému vysvetleniu textu týchto právnych noriem.

V predmetnej veci majú zásadný význam ustanovenia § 151h ods. 1 až ods. 4 Občianskeho zákonníka. Z vyššie uvedených ustanovení § 151h ods. 1 až ods. 4 Občianskeho zákonníka vyplýva, že zmena vlastníka zálohu v zásade nemá vplyv na ďalšie trvanie záložného práva. Záložné právo totiž pôsobí voči nadobúdateľovi zálohu a pri prevode vlastníckeho práva alebo pri prechode vlastníckeho práva zostáva záložné právo zachované.

Je teda nesporné, že zmena vlastníka zálohu nemá vplyv na ďalšie trvanie záložného práva, a že v prípade zaťaženia zálohu viacerými záložnými právami zmena vlastníka zálohu nemá vplyv na poradie rozhodujúce na uspokojenie záložných práv. Na druhej strane je taktiež zrejmé, že výkon záložného práva prinajmenšom do určitej miery závisí aj od záložcu, ktorý môže svojím správaním sťažiť výkon záložného práva. Záložca totiž môže napríklad k zálohu zriadiť vecné právo, v dôsledku ktorého by mohol byť výkon záložného práva sťažený. V tomto smere je relevantné stanovisko prezentované v českej odbornej spisbe, podľa ktorého „prevodom zálohu na inú (nekooperujúcu) osobu by záložný dlžník mohol realizáciu záložného práva významne sťažiť, prípadne i znemožniť, pokiaľ by ho napr. nadobúdateľ poškodil, zničil, zriadiť k nemu iné právo alebo by ho ďalej previedol spôsobom vedúcim k zániku záložného práva“ [SPÁČIL, J. a kol.: Občianský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 1119]. Prevod zálohu napríklad na nadobúdateľa v nepriaznivej finančnej situácii by mohol sťažiť výkon záložného práva, ak by bol na nadobúdateľa vyhlásený konkurz – v takom prípade by sa podľa obvyklej skúsenosti minimálne výrazne predĺžila doba, v ktorej dôjde k uspokojeniu pohľadávky záložného veriteľa, ktorý by navyše musel robiť úkony v rámci konkurzu. Z uvedeného vyplýva, že zmena v osobe záložcu môže negatívne ovplyvniť výkon záložného práva zo strany záložného veriteľa.

Vzhľadom na vyššie uvedené sa nemožno stotožniť s výkladom, že prípadný prevod zálohu počas trvania neodkladného opatrenia nijako neohrozuje záložného veriteľa. Právne postavenie záložného veriteľa totiž nie je možné vnímať iba tou optikou, že mu aj v prípade prevodu zálohu zostane zachované záložné právo a poradie rozhodujúce na uspokojenie záložných práv. Výkon záložného práva a reálne uspokojenie pohľadávky záložného veriteľa v rámci výkonu záložného práva totiž ovplyvňuje celý rad skutočností a to okrem iných aj osoba záložcu.

Neodkladné opatrenie súdu by nemalo mať nezvratné účinky. Priznanie oprávnenia záložcovi previesť záloh bez súhlasu záložného veriteľa potom, ako mu záložný veriteľ oznámil začatie výkonu záložného práva, v nadväznosti na nariadené neodkladné opatrenie súdu, ktorým súd prikázal záložnému veriteľovi, aby sa zdržal výkonu záložného práva do rozhodnutia vo veci, by mohlo mať nezvratné účinky. Takýmto nezvratným účinkom by mohol byť práve prevod zálohu na nadobúdateľa (tretiu osobu), ktorý

nepochybne môže negatívne ovplyvniť výkon záložného práva zo strany záložného veriteľa.

Vzhľadom na vyššie uvedené je potrebné, aby v tejto veci okresný úrad, katastrálny odbor pred vydaním rozhodnutia na základe zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti (zálohu), ktorou záložca prevádza záloh na nadobúdateľa (tretiu osobu), uzatvorenú potom, ako mu záložný veriteľ oznámil začatie výkonu záložného práva, a zároveň počas trvania neodkladného opatrenia, ktorým súd prikázal záložnému veriteľovi, aby sa zdržal výkonu záložného práva do rozhodnutia vo veci, vyzval záložného veriteľa na vyjadrenie k prevodu vlastníckeho práva. V prípade, že záložný veriteľ neudelí súhlas s prevodom zálohu, nie je možné vydať rozhodnutie o povolení vkladu v prospech nadobúdateľa (tretej osoby).

Vecný register:

ZÁLOŽNÉ PRÁVO – prevod vlastníckeho práva záložcom po začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom a v čase, keď je výkon záložného práva pozastavený na základe neodkladného opatrenia súdu

Otázka č. 6

Je možné odstúpenie od zmluvy (alebo aj domáhanie sa od osoby, ktorá nie je účastníkom konania relatívnej neplatnosti právneho úkonu, prípadne späť vzatie návrhu na vklad), považovať za prílohu návrhu na vklad? Niektoré okresné úrady, katastrálne odbory totiž považujú aj odstúpenie od zmluvy za prílohu návrhu na vklad a v tejto súvislosti vyvstáva otázka, či doplatenie správneho poplatku o rozdiel medzi listinným podaním a elektronickým podaním podľa § 23 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č.162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) (ďalej len „katastrálny zákon“), je možné považovať za správny postup okresného úradu, katastrálneho odboru.

Odpoveď:

Nie, odstúpenie od zmluvy nemožno považovať za prílohu návrhu na vklad v zmysle ustanovenia § 30 ods. 4 katastrálneho zákona, resp. v tom zmysle, ako to požaduje toto ustanovenie.

Zákonodarca v § 30 ods. 4 katastrálneho zákona uvádza len demonštratívny výpočet príloh návrhu na vklad. Obligatórnou prílohou návrhu na vklad v zmysle tejto právnej normy je vždy vkladová zmluva. Ďalšie prílohy uvedené v písm. a) až g) § 30 ods. 4 katastrálneho zákona sa prikladajú len v určených prípadoch.

Na účel preukázania splnenia podmienok na povolenie vkladu je teda potrebné k návrhu na vklad pripojiť v niektorých prípadoch určité listiny, doklady, resp. písomnosti ako prílohy návrhu na vklad. Prílohy návrhu na vklad je možné predložiť orgánu katastra v listinnej (papierovej) podobe alebo v elektronickej podobe.

Odstúpenie od zmluvy treba brať len ako ďalší procesný úkon v rámci katastrálneho konania, s ktorým sa má príslušný okresný úrad, katastrálny odbor v konaní vysporiadať a nemožno ho brať ako prílohu návrhu na vklad. To isté platí aj v prípade, ak sa osoba, ktorá nie je účastníkom konania, domáha relatívnej neplatnosti právneho úkonu, alebo ak ide o späť vzatie návrhu na vklad. Ide len o procesné úkony, ktoré sa vyskytli počas vkladového konania, a s ktorými sa správny orgán musí vysporiadať.

Vecný register

VKLAD – procesná stránka konania - *odstúpenie od zmluvy nemožno považovať za prílohu návrhu na vklad v zmysle cit. ust. § 30 ods. 4 katastrálneho zákona, resp. v tom zmysle, ako to požaduje toto ustanovenie SPRÁVNE POPLATKY -- odstúpenie od zmluvy nemožno považovať za prílohu návrhu na vklad v zmysle cit. ust. § 30 ods. 4 katastrálneho zákona, resp. v tom zmysle, ako to požaduje toto ustanovenie*

Otázka č. 7

Ako postupovať pri TVORBE geometrického plánu v prípade, ak sa pri jeho tvorbe zistí nesúlad meraných údajov a údajov evidovaných v súbore geodetických informácií na obvode zapísaných pozemkových úprav v katastri nehnuteľností?

Odpoveď:

V prípade zistenia nesprávneho geodetického určenia podrobných bodov na obvode projektu pozemkových úprav, ktoré boli zhotoviteľom pozemkových úprav najčastejšie určené kartometricky bez číselného určenia v nadväznosti na terén, možno v súčasnosti poukázať na určitú mieru zmeny vývoja pohľadu na nedotknuteľnosť geometrického a polohového určenia týchto bodov, ktoré sú už evidované v katastri nehnuteľností. Pri preukázaní nesprávnej polohy podrobných bodov určených na obvode zapísaného projektu pozemkových úprav sa poloha bodov preurčí podľa §59 katastrálneho zákona v nadväznosti na usmernenie USM_UGKK SR_1/2022 na opravu podrobných bodov a výmer parciel registra „C“ a parciel registra „E“. Po oprave možno vyhotoviť geometrický plán bez osobitného postupu vzhľadom na už opravené údaje katastra nehnuteľností.

Vecný register

OPRAVA CHÝB - *Oprava údajov v Súbore geodetických informácií po zápise projektu pozemkových úprav do katastra nehnuteľností*

Otázka č. 8

Na liste vlastníctva je ako vlastník nehnuteľnosti zapísaný len jeden z manželov v podiele 1/1. Stavebné povolenie na nehnuteľnosť bolo vydané už počas trvania manželstva, rovnako aj kolaudačné

rozhodnutie, avšak na oboch týchto dokumentoch je uvedený ako stavebník len jeden z manželov. V skutočnosti nehnuteľnosti nadobudli manželia počas trvania manželstva.

Na základe akých listín sa zmení zápis v katastri nehnuteľností z výlučného vlastníctva jedného z manželov na bezpodielové spoluvlastníctvo manželov k tejto nehnuteľnosti?

Odpoveď:

V danom prípade je možné, aby príslušný okresný úrad, katastrálny odbor zapísal záznamom vlastnícke právo k nehnuteľnosti na základe žiadosti o zápis, prílohou ktorej bude sobášny list a čestné vyhlásenie oboch manželov o tom, že nehnuteľnosť bola nadobudnutá počas trvania manželstva, a to aj s ohľadom na znenie § 28 vyhlášky č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky 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 „vyhláška č. 461/2009 Z. z.“).

Výpočet listín uvedený v § 28 vyhlášky č. 461/2009 Z. z. je demonštratívny a umožňuje vykonanie záznamu v katastri nehnuteľností aj na základe iných listín spôsobilých na zápis do katastra nehnuteľností. Z uvedeného vyplýva, že nie je vylúčené, že účastníci konania predložia v rámci konania o zázname aj čestné vyhlásenie, ktoré je inak podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) považované za dôkazný prostriedok.

Podľa § 143 Občianskeho zákonníka *v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov je všetko, čo môže byť predmetom vlastníctva a čo nadobudol niektorý z manželov za trvania manželstva, s výnimkou vecí získaných dedičstvom alebo darom, ako aj vecí, ktoré podľa svojej povahy slúžia osobnej potrebe alebo výkonu povolania len jedného z manželov, a vecí vydaných v rámci predpisov o reštitúcii majetku jednému z manželov, ktorý mal vydanú vec vo vlastníctve pred uzavretím manželstva alebo ktorému bola vec vydaná ako právnomu nástupcovi pôvodného vlastníka.*

Podpisy oboch manželov na čestnom vyhlásení nemusia byť úradne osvedčené.

Pokiaľ však jeden z manželov takéto vyhlásenie nepodpíše, treba strany odkázať na súd. Súd potom rozhodne o tom, či nehnuteľnosť do bezpodielového spoluvlastníctva manželov patrí alebo nie.

Vecný register

BSM – čestné vyhlásenie oboch manželov, že nehnuteľnosť nadobudli počas trvania manželstva

Otázka č. 9

Na základe akých podkladov je možné vymazať stavbu z katastrálnej mapy súboru geodetických informácií - SGI a zmeniť

spôsob využívania pozemku v súbore popisných informácií - SPI? Stavba na liste vlastníctva evidovaná nie je. Na zápis bol predložený geometrický plán, v ktorom je stavba zrušená, je v katastri nehnuteľností zakreslená len v SGI. Je potrebné k výmazu stavby z katastrálnej mapy predložiť potvrdenie obce o tom, že stavba bola odstránená alebo že neexistuje?

Odpoveď:

Áno. K výmazu stavby z katastra nehnuteľností (aj keď len z katastrálnej mapy) sa predkladá listina podľa osobitného predpisu a potvrdenie obce, že stavba bola odstránená alebo neexistuje.

Podľa § 46 ods. 8 katastrálneho zákona pri výmaze stavby alebo podzemnej stavby z katastra, ktorá zanikla, sa predkladá listina podľa osobitného predpisu a potvrdenie obce, že stavba bola odstránená alebo neexistuje. Ak stavbe alebo podzemnej stavbe nebolo určené súpisné číslo, predkladá sa len potvrdenie obce, že stavba alebo podzemná stavba bola odstránená alebo neexistuje.

Zákon nerozlišuje, či sa stavba vymazáva z SPI alebo z SGI. Geometrický plán je len technickým podkladom, avšak samotnú neexistenciu stavby musí potvrdiť orgán verejnej správy na to zmocnený.

Vecný register

ZÁPIS STAVBY – výmaz stavby z mapy (SGI)

GEOMETRICKÝ PLÁN - výmaz stavby z mapy (SGI)

Otázka č. 10

Ako má okresný úrad, katastrálny odbor posúdiť, či „je alebo nie je zřejmé stavebnotechnické usporiadanie a funkčné usporiadanie prvého nadzemného podlažia rozostavanej stavby“ a teda, či je alebo nie je možné stavbu do katastra nehnuteľností zapísať a to v prípade, že túto skutočnosť znalec v znaleckom posudku nekonštatuje, hoci ako účel vypracovania posudku znalec okrem hodnoty rozostavanej stavby uvádza aj stupeň rozostavanosti stavby?

Odpoveď:

Podľa § 46 ods. 3 katastrálneho zákona *rozostavaná stavba sa do katastra zapíše, ak z predloženého znaleckého posudku je zřejmé stavebnotechnické usporiadanie a funkčné usporiadanie jej prvého nadzemného podlažia. Pri zápise rozostavanej stavby do katastra sa predkladá právoplatné stavebné povolenie a znalecký posudok o stupni rozostavanosti a ako vlastníak sa zapíše osoba uvedená ako stavebník v právoplatnom stavebnom povolení, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom je iná osoba.*

Napr. už aj čiastočné vystavanie obvodových múrov bez vnútorných priečok postačuje na zápis stavby do katastra nehnuteľností. Stavebnotechnické a funkčné usporiadanie prvého nadzemného podlažia musí byť zrejme už zo samotného znaleckého posudku, a v prípade, ak táto skutočnosť z neho nevyplýva, je potrebný znalecký posudok o túto skutočnosť doplniť.

Vecný register

ZNALECKÝ POSUDOK – rozostavaný rodinný dom

Otázka č. 11

Možno zánik vecného bremena viazať na rozvázovaciú podmienku, ktorá nemá charakter času, t. j. napr. dožitia alebo uplynutia času? Zmluvné strany viažu zánik vecného bremena na rozvázovaciú podmienku, ktorou je vyplatenie hodnoty vecného bremena stanovenej v zmluve.

Odpoveď:

Áno, zánik vecného bremena je možné viazať na rozvázovaciú podmienku. Zmluva o vecnom bremene s rozvázovacou podmienkou nie je v rozpore s ustanoveniami Občianskeho zákonníka. V prípade, že nastane rozvázovacia podmienka a účastníci zmluvy budú žiadať o výmaz vecného bremena z katastra nehnuteľností, bude potrebné splnenie rozvázovacej podmienky, t. j. zánik vecného bremena preukázať, a to potvrdením o zaplatení sumy zodpovedajúcej hodnote vecného bremena, ktorá bola stanovená v zmluve.

(Obdobne pozri KB č. 3/2013 – otázka č. 68)

Vecný register

VECNÉ BREMENO – zánik vecného bremena splnením rozvázovacej podmienky spočívajúcej v zaplatení sumy – hodnoty vecného bremena stanovenej v zmluve

Otázka č. 12

Z čoho vyplýva, že Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor vyhotovuje výpisy z operátu železničnej knihy a tieto následne overuje a potvrdzuje v rámci celého Slovenska?

Odpoveď:

Uvedené vyplýva zo Zmluvy o zverení výkonu správy operátov železničnej knihy č. ÚGKK SR 2/2018/LPO uzatvorenej podľa ustanovenia § 51 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Podľa čl. II bod 5. *Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor vyhotovené výpisy z operátu železničnej knihy potvrdí. Za správnosť výpisu z operátu železničnej knihy zodpovedajú Železnice Slovenskej republiky.*

Vecný registerZBIERKA LISTÍN – *Železničná kniha***Otázka č. 13**

Podľa vyhlášky Ministerstva investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie Slovenskej republiky č. 70/2021 Z. z. o zaručenej konverzii s poukazom na § 3 ods. 1 a ods. 2 je potrebné, aby osvedčovací doložka o konverzii obsahovala všetky bezpečnostné prvky, ktoré listiny priložené k návrhu na začatie katastrálneho konania obsahujú.

Musí okresný úrad, katastrálny odbor trvať na tom, aby zaručená konverzia obsahovala všetky prvky?

Odpoveď:

Áno, osvedčovací doložka musí povinne obsahovať všetky bezpečnostné prvky pôvodného dokumentu a správne orgány sú oprávnené trvať na ich uvedení v osvedčovacej doložke.

Oprávnená osoba vykonávajúca zaručenú konverziu neuvedením všetkých bezpečnostných prvkov v osvedčovacej doložke by porušila svoju povinnosť vyplývajúcu z citovanej vyhlášky. Uvedená zásada však v praxi naráža na problémy, nakoľko podľa názorov niektorých oprávnených osôb (t. j. vykonávateľov zaručenej konverzie), by sa prieskum osvedčovacej doložky mal obmedzovať iba na nespochybniteľnosť vykonania zaručenej konverzie na ňu oprávnenou osobou a jej registráciu, pričom uvedenie bezpečnostných prvkov v osvedčovacej doložke je len formalita, s ktorou právny poriadok nespája žiadne účinky. Naviac náš právny poriadok nepozná inštitút opravy osvedčovacej doložky.

Ako pri mnohých inštitútoch súvisiacich s elektronickým výkonom verejnej moci, právny rámec upravujúci túto oblasť nedáva jednoznačnú odpoveď na postup správnych orgánov v jednotlivých prípadoch. Odporúčame preto, aby sa v tejto otázke postupovalo individuálne. V prípadoch, kde sa objaví pochybnosť o vykonaní zaručenej konverzie ako takej vo vzťahu relevancie pôvodnej listiny a predkladanej listiny, by takáto pochybnosť mohla mať za následok, že okresný úrad, katastrálny odbor bude trvať na predložení listiny s osvedčovacou doložkou, ktorá tieto pochybnosti nebudí. Tento postup by sa podľa nášho názoru dal aplikovať napríklad pre prípad, že v osvedčovacej doložke bude absentovať uvedenie podpisu zmluvy všetkými zmluvnými stranami.

Vecný register

ELEKTRONICKÉ PODANIA - *možnosť odmietnutia zápisu listiny s nesprávnou osvedčovacou doložkou*

Otázka č. 14

Na okresný úrad, katastrálny odbor bol doručený elektronicky cez portál Elektronické služby katastra nehnuteľností (ďalej len „ESKN“) návrh na vklad vlastníckeho práva, ktorý bol podaný splnomocneným zástupcom – advokátom, pričom návrh na vklad podpísal advokát ako fyzická osoba. Okresný úrad, katastrálny odbor nevie rozlíšiť, či ide o podpis fyzickej osoby – podnikateľa (advokáta) alebo fyzickej osoby – súkromnej osoby.

Môže okresný úrad, katastrálny odbor uznať aj takýto podpis, alebo sa uzná len podpis vykonaný mandátnym certifikátom (kód 1042)?

Odpoveď:

Okresný úrad, katastrálny odbor môže uznať kvalifikovaný elektronický podpis advokáta namiesto podpisu vykonaného mandátnym certifikátom. Advokát nie je orgánom verejnej moci, preto ustanovenie § 23 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) v znení neskorších predpisov mu výslovne neprikazujú použitie mandátneho certifikátu. Podpis návrhu na vklad splnomocnencom nie je právnym úkonom, ktorý by mohol vykonať výhradne advokát. Náš právny poriadok napokon nerozlišuje medzi identitou fyzickej osoby – podnikateľa (advokáta) a fyzickej osoby – súkromnej osoby.

Vecný register

ELEKTRONICKÉ PODANIA - *uznanie kvalifikovaného elektronického podpisu advokáta na návrhu na vklad*

Otázka č. 15

Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne, ak prerušil konanie v zmysle § 24 ods. 4 katastrálneho zákona z dôvodu, že návrh na vklad bol podaný v listinnej podobe a následne konanie bolo doplnené v elektronickej podobe? Išlo napríklad o prípad, že k návrhu na vklad bolo potrebné doložiť stavebné povolenie k zápisu rozostavanej stavby a toto účastníci konania ku konaniu prijatému v listinnej podobe doručili v podobe elektronickej.

Odpoveď:

Nie, postup okresného úradu, katastrálneho odboru nebol správny. Z ustanovení § 17 ods. 3 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) v znení neskorších predpisov vyplýva, že osoba, ktorá nie je orgánom verejnej moci, sa môže rozhodnúť, či bude

smerom k orgánu verejnej moci komunikovať elektronicky alebo nie, pokiaľ osobitný predpis nepredpisuje výlučnú formu komunikácie. Keďže katastrálny zákon v súčasnom znení takéto ustanovenie neobsahuje, účastník konania si môže vybrať spôsob komunikácie s okresným úradom, a to aj pri čiastkových podaniach.

V komentári Fečík/Jakubáč ku Katastrálnemu zákonu 2021 a k § 24 ods. 4 katastrálneho zákona je na str. 311 uvedené najmä: „Ustanovenie § 24 ods. 4 katastrálneho zákona pritom nemožno vykladať tak, že ak bol návrh na začatie katastrálneho konania podaný v listinnej podobe, nie je možné určité prílohy predkladať v elektronickej podobe. Účelom § 24 ods. 4 katastrálneho zákona bolo „iba“ ustanovenie povinnosti predkladať eventuálne prílohy v listinnej podobe v origináli alebo úradne osvedčenej kópii.“

Vecný register

ELEKTRONICKÉ PODANIA - oprávnenie účastníka konania kombinovať elektronické a papierové podania

Otázka č. 16

Ako má okresný úrad, katastrálny odbor postupovať v prípade, ak je predmetom vkladového alebo záznamového konania stavba, ktorá nespĺňa náležitosti pre evidovanie stavieb podľa katastrálneho zákona, napr. prístavba alebo altánok (obce prideľujú súpisné čísla aj k takýmto stavbám)?

Je možné takéto stavby zapísať do iných údajov listu vlastníctva s tým, že pri parcele, na ktorej sú postavené, sa uvedie príslušný kód spôsobu jej využívania?

Odpoveď:

Nie, stavby, ktoré nespĺňajú podmienky na evidovanie stavieb v katastri nehnuteľností sa do katastra nehnuteľností nezapisujú a to ani formou „iných údajov“ listu vlastníctva.

Podľa § 119 ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov nehnuteľnosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom. V súlade s týmto ustanovením katastrálny zákon v § 6 ods. 1 písm. c) upravuje, že v katastri nehnuteľností sa evidujú stavby spojené so zemou pevným základom, ktoré sú alebo nie sú označené súpisným číslom, sú rozostavanými stavbami alebo podzemnými stavbami.

Následne podľa § 46 ods. 2 prvá veta katastrálneho zákona sa stavba do katastra nehnuteľností zapíše, ak je ohraničená obvodovými stenami a strešnou konštrukciou.

V zmysle prvej vety § 4 vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 31/2003 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb v znení neskorších predpisov sa súpisné číslo určuje každej budove. Z citovaných ustanovení Občianskeho zákonníka a katastrálneho zákona však vyplýva, že na to, aby

bola určitá stavba predmetom evidovania v katastri nehnuteľností, musia byť kumulatívne splnené uvedené zákonné podmienky. Len samotná skutočnosť, že určitej stavbe bolo určené súpisné číslo, teda ešte neznamená, že takáto stavba bude predmetom evidovania v katastri nehnuteľností a to aj v prípade, že takáto stavba spĺňa niektorý z vyššie uvedených atribútov (môže ísť napr. o drobnú stavbu, ktorá z hľadiska § 119 ods. 2 Občianskeho zákonníka môže byť z dôvodu jej spojenia so zemou pevným základom považovaná za nehnuteľnosť, avšak nespĺňa podmienky na stavbu, ktorá by bola predmetom evidovania v katastri nehnuteľností).

Vecný register

ZÁPIS STAVBY – postup pri zápise stavby, ktorá nespĺňa náležitosti pre evidovanie stavieb podľa katastrálneho zákona, napr. prístavba alebo altánok (obce prideliujú súpisné čísla aj k takýmto stavbám)

Otázka č. 17

Je možné povoliť vklad na základe zmluvy autorizovanej advokátom, ktorá nie je zmluvou o prevode nehnuteľností? Na okresný úrad, katastrálny odbor sú totiž doručované aj zmluvy autorizované advokátom, ktorých obsahom nie je prevod nehnuteľností, ale napr. zriadenie vecného bremena.

Odpoveď:

Áno, vklad na základe zmluvy, ktorá je autorizovaná advokátom aj napriek tomu, že nejde o zmluvu o prevode nehnuteľností, ale napr. o zmluvu o zriadení vecného bremena, je možné povoliť. Pokiaľ však ide o vkladové konanie na základe takejto zmluvy, okresný úrad, katastrálny odbor bude skúmať splnenie podmienok na povolenie vkladu v rozsahu stanovenom v § 31 ods. 1 katastrálneho zákona a na toto konanie sa bude vzťahovať lehota podľa § 32 ods. 1 katastrálneho zákona, t. j. 30 dní odo dňa doručenia návrhu na vklad. Zároveň bude potrebné vyžadovať, aby zmluva obsahovala osvedčenie podpisu toho účastníka konania, u ktorého to predpokladá § 42 ods. 3 katastrálneho zákona (t. j. v prípade zriadenia vecného bremena osvedčenie podpisu povinného z vecného bremena).

Vecný register

ZMLUVA AUTORIZOVANÁ ADVOKÁTOM / NOTÁRSKA ZÁPISNICA - Je možné povoliť vklad zo zmluvy autorizovanej advokátom, ktorá nie je zmluvou o prevode nehnuteľností

VKLAD – PROCESNÁ A FORMÁLNA STRÁNKA KONANIA - Je možné povoliť vklad zo zmluvy autorizovanej advokátom, ktorá nie je zmluvou o prevode nehnuteľností

Otázka č. 18

Zo strany odboru výstavby a bytovej politiky okresného úradu (ďalej len „OVaBP“) sú okresnému úradu, katastrálnemu odboru doručované rozhodnutia o vyvlastnení. Tieto rozhodnutia obsahujú osobné údaje vyvlastňovanej fyzickej osoby, v rozsahu meno, priezvisko, rodné meno, dátum narodenia a trvalý pobyt, t. j. bez uvedenia rodného čísla. Uvedená listina teda nespĺňa náležitosti podľa § 42 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona. Údaj o rodnom čísle OVaBP k dispozícii nemá, nakoľko im nebol umožnený prístup na register obyvateľov - REGOB. Doposiaľ okresný úrad, katastrálny odbor požadoval doplniť údaj o rodnom čísle do návrhu na zápis rozhodnutia o vyvlastnení. Je postup okresného úradu, katastrálneho odboru správny? Je skutočne potrebné v prípade vyvlastňovacích rozhodnutí striktnie požadovať doplnenie údajov o rodnom čísle do návrhu na zápis, ak je jednoznačne preukázané, o ktorú osobu z príslušného listu vlastníctva sa v prípade vyvlastnenia jedná? V prípade rozsudkov súdov taktiež nie sú uvádzané vo výroku rozsudku rodné čísla dotknutých osôb. Je možné aplikovať obdobný postup a údaj o rodnom čísle v prípade jednoznačného stotožnenia vyvlastňovanej osoby nepožadovať?

Odpoveď:

Podľa § 8 ods. 2 zákona č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vyvlastňovaní“), ak je v katastri nehnuteľností zapísaná ako vlastník vyvlastňovaného pozemku alebo vyvlastňovanej stavby vlastník, ktorý je neznámy alebo nie je známe miesto jeho trvalého pobytu alebo sídlo, účastníkom vyvlastňovacieho konania je Slovenský pozemkový fond a ak ide o lesný pozemok jeho správca podľa osobitného predpisu.

Podľa § 9 ods. 1 vyvlastňovacieho zákona vyvlastňovacie konanie sa začína len na písomný návrh vyvlastníteľa.

Podľa § 9 ods. 2 písm. b) bod 1. vyvlastňovacieho zákona návrh musí obsahovať údaje o vyvlastňovanom, a to dostupné osobné údaje, ak je vyvlastňovaným fyzická osoba.

Podľa § 13 ods. 4 písm. a) vyvlastňovacieho zákona rozhodnutie o vyvlastnení musí obsahovať aj údaje vyvlastníteľa a vyvlastneného v rozsahu údajov podľa § 9 ods. 2 písm. a) a b). vyvlastňovacieho zákona.

Z citovaných zákonných ustanovení je zrejmé, že ak sú údaje vyvlastňovaného dostupné, čo možno chápať tak, že vyvlastňovaný je v katastri nehnuteľností evidovaný ako známy vlastník so známym miestom trvalého pobytu alebo sídlom, vrátane údajov o jeho rodnom čísle, rozhodnutie o vyvlastnení musí tieto údaje obsahovať zo zákona vždy. V prípade, že tomu tak nie je, je okresný úrad, katastrálny odbor oprávnený postupovať v súlade s § 42 ods. 5 katastrálneho zákona a rozhodnutie

o vyvlastnení, ktoré neobsahuje označenie vyvlastňovaného podľa § 42 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona, vrátiť listinu vyhotoviteľovi alebo tomu, kto podal návrh na záznam, a určiť lehotu na vykonanie opravy.

Ak je vyvlastňovaný v katastri nehnuteľností evidovaný ako známy vlastník so známym miestom trvalého pobytu alebo sídlom, avšak bez údajov o jeho rodnom čísle, bude potrebné s poukazom na § 24 ods. 1 písm. a) bod 1. katastrálneho zákona vyžadovať, aby bol údaj o ročnom čísle vyvlastňovaného uvedený aspoň v návrhu na vykonanie záznamu.

Podľa § 12 ods. 1 zákona č. 253/1998 Z. z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o hlásení pobytu“) register je informačným systémom verejnej správy, ktorý obsahuje súbor údajov o obyvateľoch Slovenskej republiky, na ktorých základe možno osobu identifikovať, zistiť jej pobyt a vzťahy k iným osobám, ako aj ďalšie administratívne údaje vymedzené týmto zákonom.

Podľa § 12 ods. 2 zákona o hlásení pobytu register je zdrojom platných údajov o obyvateľoch Slovenskej republiky pre potreby štátnych orgánov, orgánov územnej samosprávy, iných právnických osôb alebo fyzických osôb.

Podľa § 13 zákona č. 253/1998 Z. z. v znení neskorších predpisov register tvorí centrálna evidencia obyvateľov Slovenskej republiky, ktorú vedie ministerstvo.

S poukazom na uvedené zákonné ustanovenia nie je možné akceptovať výhradu vyvlastňovacieho orgánu ohľadne toho, že nie je schopné získať údaje o rodných číslach vyvlastňovaných z dôvodu, že nemá prístup do registra obyvateľov.

Vzhľadom na vyššie uvedené nie je dôvod „odpustiť“ nedostatok spočívajúci v absencii rodných čísel vyvlastňovaných a teda postupovať obdobne, ako je to v prípade súdnych rozhodnutí.

Vecný register

ZÁZNAM – vyvlastňovacie rozhodnutia a dopĺňanie údajov o rodnom čísle

NÁLEŽITOSTI LISTINY, VRÁTENIE LISTINY - vyvlastňovacie rozhodnutia a dopĺňanie údajov o rodnom čísle

Otázka č. 19

Na liste vlastníctva ja zapísaný dočasný vlastník na základe zmluvy o zabezpečovacom prevode práva. Nehnuteľnosť v zmysle dohody dedičov nadobudol dedič. V uznesení o dedičstve bolo uvedené, že nehnuteľnosť je v súčasnosti zapísaná v katastri nehnuteľností v prospech dočasného vlastníka. Okresný úrad, katastrálny odbor po doručení uznesenia o dedičstve vyzval dediča, aby mu doručil potvrdenie dočasného vlastníka o uspokojení jeho pohľadávky. Okresnému úradu, katastrálnemu odboru nebola doručená listina, ktorá by preukazovala, že záväzok dlžníka/poručiteľa bol splnený.

Ako sa okresný úrad, katastrálny odbor vysporiada s doručeným uznesením o dedičstve po pôvodnom vlastníkovi v rámci zabezpečovacieho prevodu práva?

Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne, keď poukázal na ustanovenie § 44 ods. 1 zákona katastrálneho zákona a uviedol, že plombu z listu vlastníctva je možné odstrániť len vykonaním záznamu?

Odpoveď:

Nie, okresný úrad, katastrálny odbor by mal v takejto situácii postupovať analogicky podľa ustanovenia § 36a ods. 1 katastrálneho zákona, záznam nevykonať, nakoľko uznesenie o dedičstve nevychádza z údajov katastra a plombu z listu vlastníctva odstrániť.

V zmysle § 36a ods. 1 katastrálneho zákona, *ak je vlastnícke právo k nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva a na vykonanie záznamu je predložená ďalšia verejná listina alebo iná listina, ktorá nevychádza z údajov katastra, okresný úrad nevykoná záznam a túto skutočnosť oznámi tomu, kto ju predložil, a tomu, v jeho prospech právo k nehnuteľnosti svedčí podľa listiny. Okresný úrad súčasne vyzve dotknuté osoby, aby uzavreli dohodu alebo podali na súde žalobu o určenie práva k nehnuteľnosti.*

Smrťou poručiteľa dedič vstúpil do jeho práv a povinností, t. j. aj do povinností týkajúcej sa nehnuteľnosti (splnenia záväzku voči dočasnému vlastníkovi) a práv k nehnuteľnosti (nadobudnutia vlastníckeho práva v prípade splnenia záväzku voči dočasnému vlastníkovi). Dedič nemôže nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti bez splnenia záväzku voči dočasnému vlastníkovi.

V zmysle § 553c ods. 1 Občianskeho zákonníka *ak zabezpečený záväzok nie je riadne a včas splnený, veriteľ je oprávnený začať výkon zabezpečovacieho prevodu práva a prevedené právo speňažiť spôsobom uvedeným v zmluve alebo dražbou podľa osobitného zákona.*

V zmysle § 553c ods. 2 Občianskeho zákonníka *dohody, ktorých obsahom alebo účelom je uspokojenie veriteľa tým, že si natrvalo ponechá prevedené právo uzavreté pred splatnosťou zabezpečenej pohľadávky, sú neplatné.*

V zmysle § 553c ods. 3 Občianskeho zákonníka *začatie výkonu zabezpečovacieho prevodu práva je veriteľ povinný písomne oznámiť osobe, ktorá zabezpečenie poskytla, a dlžníkovi aspoň 30 dní vopred.*

Ponechanie plomby o zmene práva k nehnuteľnosti nie je korektným postupom okresného úradu, katastrálneho odboru voči právam a povinnostiam dočasného vlastníka, a to aj s uplatnením si jeho práv k nehnuteľnosti v súvislosti so začatím výkonu zabezpečovacieho práva.

Vecný register

ZABEZPEČOVACÍ PREVOD PRÁVA – nehnuteľnosť zapísaná v katastri nehnuteľnosti v prospech dočasného vlastníka nadobudol na základe uznesenia o dedičstve dedič

ZÁZNAM – nehnuteľnosť zapísaná v katastri nehnuteľnosti v prospech dočasného vlastníka nadobudol na základe uznesenia o dedičstve dedič

PLOMBA - *nehnutelnosť* zapísanú v katastri *nehnutelnosti* v prospech dočasného vlastníka nadobudol na základe uznesenia o dedičstve dedič

Otázka č. 20

Okresný úrad, katastrálny odbor vedie vo svojom informačnom systéme tzv. „hluché“ listy vlastníctva – bez majetkovej podstaty. Stáva sa, že „hluché“ listy vlastníctva sú zahrnuté aj v uznesení o dedičstve v tom zmysle, že *nehnutelnosti* vedené na LV č. – bez majetkovej podstaty – v podiele 1/1 nadobúda dedič. Ako je možné zrušiť takéto „hluché“ listy vlastníctva? Rozhodnutím o oprave chyby, protokolom o oprave chyby alebo je ich možné zrušiť v rámci aktualizácie údajov katastra bez postupu podľa § 59 katastrálneho zákona?

Odpoveď:

Tzv. „hluché“ listy vlastníctva je možné zrušiť len rozhodnutím v rámci konania o oprave chyby v zmysle § 59 ods. 2 katastrálneho zákona a to aj z vlastného podnetu. Konaniu o oprave chyby musí predchádzať dôkladné prešetrenie skutkového stavu, na základe ktorého bude možné tzv. „hluchý“ list vlastníctva rozhodnutím zrušiť. Nie vždy však bude možné v rámci prešetrenia skutkového stavu a v zmysle súčasnej právnej úpravy dospieť k záveru, že „hluchý“ list vlastníctva je možné zrušiť v rámci konania o oprave chyby (napr. zápis poznámky o stavbe v časti *Iné údaje* listu vlastníctva). Ku každému prípadu je potrebné pristupovať individuálne.

Vecný register

OPRAVA (ZMENA) ÚDAJOV KATASTRA / OPRAVA CHYBY – *hluchý list vlastníctva*

LV – *hluchý list vlastníctva*

Otázka č. 21

Je možné pri zápise záložného práva do časti *ťarchy* listu vlastníctva, ktoré sa zriaďuje k spoluvlastníckemu podielu k pozemku v súčasnosti vo vlastníctve „*developer*“, zapísať/poznamenať aj osobu dlžníka, a to z dôvodu lepšej identifikácie *ťarchy*, keď v budúcnosti dôjde k nadobudnutiu spoluvlastníckeho podielu dlžníkom?

Odpoveď:

Zápis *ťarchy* do časti „C“ listu vlastníctva musí obsahovať: typ *ťarchy*, identifikáciu zaťaženej *nehnutelnosti*, v prospech koho je *ťarcha* zriadená, číslo listiny a číslo zmeny.

V prípade zápisu záložného práva sa ako povinný údaj nevyžaduje zápis/poznamenanie dlžníka z úverovej zmluvy. V praxi okresných úradov,

katastrálnych odborov je možné sa s takýmto zápisom/poznomením dlžníka na liste vlastníctva stretnúť, napr. na konci textu ťarchy v zátvorke uvedené meno a priezvisko, resp. názov dlžníka.

K takýmto zápisom/poznomením okresné úrady, katastrálne odbory pristupujú z dôvodu praktickosti pri zápise vlastníckeho práva v prospech nadobúdateľa (dlžníka), k nadobúdaciemu podielu, ku ktorému už bolo v minulosti zriadené záložné právo predávajúcim v prospech bankovej inštitúcie, ktorá poskytla dlžníkovi úver na kúpu predmetného spoluvlastníckeho podielu. Okresný úrad, katastrálny odbor tak ľahšie priradí príslušnú ťarchu k osobe nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu bez nutnosti skúmania záložnej zmluvy zo zbierky listín.

Otázkou ďalej je, ako naložiť s takto zapísaným údajom (osoba dlžníka) v prípade priradenia ťarchy k osobe nadobúdateľa. V takomto prípade je už údaj o osobe dlžníka v časti ťarchy nadbytočný a mal by sa pri zápise vlastníckeho práva v prospech dlžníka odstrániť.

Vyššie uvedený postup nie je možné však vo všeobecnosti ani odporúčať. Je na zodpovednosti jednotlivých okresných úradov, katastrálnych odborov, aby zápisy na liste vlastníctva zodpovedali právnomu a skutkovému stavu vyplývajúcemu zo zbierky listín. Obdobne je tomu tak pri zápise/poznomenaní napr. čísla úverovej zmluvy, ktoré môže tretím osobám slúžiť pre ľahšiu identifikáciu/dohľadanie konkrétnej ťarchy.

Vecný register

ŤARCHY NA LV – zápis/poznomenanie dlžníka do ťarchy

Otázka č. 22

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bol doručený návrh na vklad, prílohou ktorého bola kúpna zmluva uzatvorená v rámci speňaženia majetku v konkurze oddĺžením (osobný bankrot) na strane predávajúceho správcom konkurznej podstaty, ktorý koná v mene dlžníka. Pri rozhodovaní o návrhu na vklad okresný úrad, katastrálny odbor zistil vyznačenú duplicitu na jednom z prevádzaných pozemkov. Ako má okresný úrad, katastrálny odbor postupovať?

Odpoveď:

Pri rozhodovaní o návrhu na vklad musí mať okresný úrad, katastrálny odbor nesporne preukázané, že ten, kto nakladá s nehnuteľnosťou, má právo s ňou nakladať. V prípade duplicitného zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností nepochybne ide o spor o vlastníctvo a to bez ohľadu na to, ako túto skutočnosť vnímajú v katastri nehnuteľností duplicitne evidovaní vlastníci. V tejto súvislosti a v kontexte evidovania duplicity vlastníctva v katastri nehnuteľností je potrebné zdôrazniť, že okresný úrad, katastrálny odbor ako správny orgán nie je oprávnený rozhodovať spory medzi fyzickými osobami a právnickými osobami.

Ak je v katastri nehnuteľností k pozemku zapísaná poznámka, ktorá spochybňuje hodnovernosť údajov katastra, správca konkurznej podstaty pri vyhotovovaní súpisu majetku podstaty je zo zverejneného zápisu v katastri nehnuteľností informovaný o tom, že konkrétny pozemok je sporný (poznámka o spochybnení hodnovernosti údajov), a teda že vlastníctvo dlžníka je k pozemku spochybnené/sporné.

Upozorňujeme, že treba rozlišovať medzi postupom v konkurzom konaní podľa druhej časti zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej „ZKR“) (*veľký konkurz*), a postupom podľa štvrtej časti ZKR (Oddĺženie, Osobný bankrot), a teda v prípade oddĺženia sa neuplatňuje ustanovenie § 78 ZKR.

Správca nebráni nič v tom, aby v oddĺžení zapísal aj sporný majetok – ak je správca presvedčený o tom, že patrí do konkurznej podstaty.

Oddĺženie (osobný bankrot) má na vylúčenie majetku z konkurznej podstaty osobitnú procedúru v zmysle § 176j ods. 2 ZKR. Ten, kto tvrdí, že majetok nemá byť zapísaný do súpisu konkurznej podstaty, má možnosť uplatniť si námietku u správca.

V zmysle § 167j ods. 2 ZKR „ kto tvrdí, že majetok nemal byť zapísaný do súpisu, má právo uplatniť u správca námietku, ktorú správca zverejní v Obchodnom vestníku. Ak ktorýkoľvek veriteľ prihlásenej pohľadávky trvá na zapísaní majetku do súpisu, môže do 60 dní od zverejnenia námietky v Obchodnom vestníku žiadať od správca, aby vyzval toho, kto podal námietku, aby podal voči veriteľovi, ktorý trvá na zapísaní majetku do súpisu žalobu o vylúčenie majetku zo súpisu. Ak tak žiaden veriteľ prihlásenej pohľadávky neurobí, správca majetok zo súpisu vylúči.“

Ustanovenia § 78 ZKR a § 167j ods. 2 ZKR nehovorí o totožnom postupe ako v prípade tzv. *veľkého konkurzu* podľa druhej časti ZKR, a preto sa môže postup v zmysle § 167j ods. 2 ZKR javiť ako nespravodlivý, nakoľko pri osobnom bankrote sa predpokladá aktívna účasť osoby, ktorá tvrdí, že majetok nemá byť zapísaný do súpisu konkurznej podstaty (t. j. v danom prípade duplicitného vlastníka), pričom duplicitný vlastník nemusí mať ani (subjektívnu) vedomosť, že na druhého duplicitného vlastníka bol vyhlásený konkurz podľa štvrtej časti ZKR. Iný postup však ZKR nepredpokladá.

Z uvedeného vyplýva, že v prípade doručenia návrhu na vklad, ktorého prílohou tvorí kúpna zmluva uzatvorená v rámci spežazenia majetku v konkurze oddĺžením (osobný bankrot), pričom k predmetu prevodu je vyznačená duplicita, okresný úrad, katastrálny odbor preverí v Obchodnom vestníku, či nebola vznesená námietka voči zápisu prevádzaných nehnuteľností do konkurznej podstaty. V prípade, ak námietka vznesená nebola, okresný úrad, katastrálny odbor vklad vlastníckeho práva povolí a pri zápise vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vymaže poznámku spochybňujúcu hodnovernosť údajov katastra nehnuteľností a zápis duplicitného vlastníka.

V prípade, ak námietka vznesená bola, okresný úrad, katastrálny odbor preverí postup v zmysle § 167j ods. 2 ZKR, najmä či bola podaná žaloba o vylúčenie prevádzanej nehnuteľnosti zo súpisu konkurznej podstaty

a podľa získaných informácií bude postupovať v ďalšom konaní. Ak bola podaná žaloba o vylúčenie prevádzanej nehnuteľnosti zo súpisu konkurznej podstaty okresný úrad, katastrálny odbor konanie o návrhu na vklad preruší v zmysle § 31a písm. a) katastrálneho zákona do právoplatného ukončenia súdneho konania.

Vecný register

KONKURZ – *oddĺženie, duplicita*

Otázka č. 23

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bolo doručené uznesenie rozhodcovského súdu o zákaze nakladať s nehnuteľnosťou, ktoré bolo zapísané na list vlastníctva. Okresný úrad, katastrálny odbor pri zápise však neriešil, či predmetné uznesenie má účinky zákazu nakladať s nehnuteľnosťou. Správny orgán mal za to, že ak bolo vydané a existuje a má teda minimálne informatívny charakter, je dôvod na jeho zápis. Následne bol doručený návrh na vklad, ktorým vlastník prevádza nehnuteľnosť. Nastala preto otázka, aké má účinky poznámka zapísaná na liste vlastníctva a aký je postup okresného úradu, katastrálneho odboru v uvedenom prípade?

Odpoveď:

Okresný úrad, katastrálny odbor je povinný skúmať, či je predložená listina spôsobilá na zápis do katastra nehnuteľností v zmysle § 38 a nasl. katastrálneho zákona.

Predpokladom, aby bola daná právomoc rozhodcovskému súdu v zmysle zákona o rozhodcovskom konaní, je uzatvorenie zmluvy, ktorá podlieha právomoci rozhodcovského súdu (nemá ísť o spotrebiteľskú zmluvu) a uzatvorenie rozhodcovskej zmluvy (doložky). Rozhodcovskú doložku musí obsahovať zmluva, nemôže byť len súčasťou obchodných podmienok.

Uzavretím rozhodcovskej zmluvy alebo rozhodcovskej doložky sa strany dobrovoľne a vedome vzdali práva na súdnu ochranu vykonávanú prostredníctvom všeobecných súdov a zverili ju rozhodcovskému súdu, ktorý je súkromnoprávnou osobou, pretože ho nemožno vzhľadom na jeho účel a charakter bez ďalšieho zaradiť k orgánom verejnej moci (II. ÚS 7/2016).

Uznesenie rozhodcovského súdu nemožno považovať za verejnú listinu, preto je správny orgán povinný skúmať, či ide o listinu, na základe ktorej je možné vyznačiť poznámku.

Podľa § 1 ods. 3 písm. a) zákona č. 244/2002 Z. z. o rozhodcovskom konaní (ďalej len „zákon o rozhodcovskom konaní“) v rozhodcovskom konaní nemožno rozhodovať spory o vzniku, zmene alebo o zániku vlastníckeho práva a iných vecných práv k nehnuteľnostiam. Nakoľko rozhodcovský súd nemá právomoc rozhodovať spory ohľadom vlastníckeho práva, rozhodcovský súd nie je oprávnený vydať predbežné opatrenie obmedzujúce nakladanie žalovaného s jeho majetkom. Na uvedenom nemení nič ani to, že

zákon o rozhodcovskom konaní umožňuje rozhodcovskému súdu predbežným opatrením nariadiť účastníkovi konania aby nenakladal s určitými vecami alebo právami, prípadne niečo vykonal, niečoho sa zdržal, alebo niečo znášal (§ 22 ods. 3 písm. b) a c) zákona o rozhodcovskom konaní), keďže toto ustanovenie je potrebné vykonať s prihliadnutím na § 1 ods. 3 písm. a) zákona a rozhodcovskom konaní.

Predbežné opatrenie rozhodcovského súdu nemá účinky súdneho rozhodnutia, čo vyplýva aj z § 35 zákona o rozhodcovskom konaní. Predmetná listina nie je listinou, ktorá by mala byť zapísaná do operátu katastra nehnuteľností.

Poznámkou sa v katastri nehnuteľností nevyznačuje začatie konania pred rozhodcovským súdom a preto nie je na mieste akceptovať ani vyznačenie poznámky na podklade rozhodnutia rozhodcovského súdu o predbežnom opatrení zakazujúcom vlastníkovi nehnuteľnosti nakladať s ňou (§ 22 ods. 3 písm. b) a c) zákona o rozhodcovskom konaní). Dôvodom je skutočnosť, že rozhodcovské súdy nemôžu rozhodovať veci, týkajúce sa práv k nehnuteľnostiam. Predbežné opatrenie rozhodcovského súdu pritom nemá účinky súdneho rozhodnutia (§ 35 zákona o rozhodcovskom konaní). Takéto rozhodnutie preto nemôže mať žiaden dopad na právomoc štátneho orgánu, akým je orgán katastra nehnuteľností a ani na zákonom vymedzený rozsah dispozičného oprávnenia vlastníka nehnuteľností.

Ak by reálne prišlo k situácii, že okresnému úradu, katastrálnemu odboru je doručený návrh na vklad, ktorým vlastník prevádza nehnuteľnosť a k uvedeným nehnuteľnostiam je vyznačená poznámka na základe listiny, vydanéj rozhodcovským súdom, je v predmetnom konaní potrebné postupovať v zmysle vyššie uvedeného právneho názoru.

Vecný register

PREDBEŽNÉ OPATRENIE – Zápis poznámky o predbežnom opatrení na základe uznesenia rozhodcovského súdu

Otázka č. 24

Ako má okresný úrad, katastrálny odbor správne postupovať v prípade zverejňovania rozhodnutí na úradnej tabuli, ak ide o neznámeho adresáta, ktorému sa ustanovuje opatrovník. Niektoré okresné úrady, katastrálne odbory zverejňujú na úradnej tabuli rozhodnutie o ustanovení opatrovníka a následne sú rozhodnutia vo veci samej doručované opatrovníkom bez zverejnenia týchto rozhodnutí na úradnej tabuli, iné okresné úrady rozhodnutie o ustanovení opatrovníka ponechajú v spise a verejnou vyhláškou zverejnia samotné rozhodnutie.

Odpoveď:

Podľa § 16 ods. 2 správneho poriadku správny orgán ustanoví opatrovníka aj účastníkovi konania, ktorého pobyt nie je známy alebo ktorému sa

nepodarilo doručiť písomnosť na známu adresu v cudzine a ktorý si neustanovil zástupcu, ako aj účastníkovi konania, ktorý je postihnutý duševnou alebo inou poruchou, pre ktorú nemôže konať, a nemá zákonného zástupcu. Rozhodnutie o ustanovení opatrovníka sa opatrovníkovi doručuje do vlastných rúk a účastníkovi konania sa oznamuje verejnou vyhláškou, ktorá sa zároveň zverejní aj na centrálnom úložisku elektronických dokumentov.

Podľa § 26 ods. 1 správneho poriadku, doručenie verejnou vyhláškou použije správny orgán v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú mu známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný predpis.

Podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku, doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené a ak je to vhodné aj iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.

O ustanovení opatrovníka správny orgán vyhotovuje rozhodnutie podľa § 46 správneho poriadku. Pri jeho doručovaní verejnou vyhláškou ide o to, že kvalifikovaným zverejnením obsahu rozhodnutia vznikajú právne následky, to zn. že opatrovník má tak právo využiť v lehotách všetky procesné práva, ktoré sa príslušného rozhodnutia týkajú. Preto sa doručenie procesného rozhodnutia o ustanovení opatrovníka vždy realizuje vo forme verejnej vyhlášky. Následne aj rozhodnutie vo veci samej doručované opatrovníkovi sa zverejňuje formou verejnej vyhlášky.

Vecný register

DORUČOVANIE - *Doručovanie rozhodnutia verejnou vyhláškou opatrovníkovi*

Otázka č. 25

Je možné čiastočné odstúpenie od zmluvy? Môže účastník konania odstúpiť len od časti zmluvy, napr. z dôvodu, že k niektorým nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom prevodu si podielový spoluvlastník uplatnil žalobou na súde svoje predkupné právo? V zmluve mali účastníci dohodnuté, že každá prevádzaná nehnuteľnosť je považovaná za čiastkové plnenie a mali dojednané, že kupujúci môže odstúpiť aj len od časti zmluvy.

Odpoveď:

Áno, môže. Podľa § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka, *od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.*

Podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka *sa odstúpením od zmluvy zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právny predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.*

Využitie práva odstúpiť od zmluvy zmluvnou stranou je právny dôvod zániku záväzku, resp. zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je jednostranným adresným právnym úkonom, ktorý ak je v súlade s právom, spôsobí účinky bez ohľadu na vôľu alebo súhlas zmluvného partnera.

Z dôvodu platnosti princípu neformálnosti právnych úkonov platí, že prejav vôle o odstúpení môže byť vykonaný aj neformálne a jeho obsah nemusí za každých okolností obsahovať slovo „odstúpenie“. Ak bola zmluva uzavretá písomne, platí, že aj odstúpenie od zmluvy musí byť písomné. Platným odstúpením od zmluvy dochádza k zrušeniu zmluvy (zániku záväzkového právneho vzťahu) priamo zo zákona. Odstúpenie vyvoláva účinky v momente, ak je adresované druhému účastníkovi zmluvy a ak dôjde včas. Právo odstúpiť od zmluvy sa premlčuje vo všeobecnej 3-ročnej premlčacej dobe, ktorá plynie od momentu, kedy sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

Právo odstúpiť od zmluvy môže vyplývať z Občianskeho zákonníka alebo z iného zákona alebo z dohody. Občiansky zákonník upravuje viacero situácií, keď jedna zmluvná strana môže od zmluvy odstúpiť. Právo odstúpiť od zmluvy môže byť v zmluve dohodnuté pre jednu zmluvnú stranu alebo pre obe zmluvné strany. Takáto dohoda má prednosť pred zákonom. Právnym následkom odstúpenia od zmluvy je, že:

- zmluva sa ruší od samého začiatku (*ex tunc*), ak nebol účastníkmi alebo právnym predpisom ustanovený iný časový okamih, od ktorého sa zmluva ruší,
- odstúpením od zmluvy sa obnovuje vlastníckeho právo na veci, ktoré si účastníci pred odstúpením navzájom poskytli,
- ak si strany už podľa zmluvy plnili, vyporiadajú sa medzi sebou podľa zásad o bezdôvodnom obohatení alebo podľa osobitných predpisov,
- odstúpenie od zmluvy nemá vplyv na postavenie tretích osôb, ktoré v dobrej viere nadobudli vlastnícke právo na vec, ktorá bola predmetom zmluvy.

Pokiaľ ide o časový moment zániku práv a povinností účastníkov zmluvy, zmluva sa ruší od počiatku (*ex tunc*), ak sa zmluvné strany nedohodli pri uzavretí zmluvy inak. S odstúpením od zmluvy sa spája rovnaký právny stav, ako keby k uzatvoreniu zmluvy nebolo vôbec došlo s tým, že ak bolo na základe zrušenej zmluvy plnené, ide o bezdôvodné obohatenie získané plnením bez právneho dôvodu.

Odstúpenie od zmluvy má právne účinky len medzi účastníkmi zmluvy a nemôže mať vplyv na postavenie tretích osôb, ktoré v dobrej viere nadobudli vlastnícke právo na vec, ktorá bola predmetom zmluvy, od ktorej zmluvné strany odstúpili.

Odstúpením od zmluvy, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zaniká právny titul, na základe ktorého došlo k prevodu vlastníckeho práva a obnovuje sa pôvodný stav. Následný zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností sa má iba deklaratórne účinky

a vykoná sa záznamom. Následný zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností o tejto skutočnosti, vzhľadom na to, že k obnoveniu vlastníckeho práva prevodcu dochádza zo zákona, nemá konštitutívne účinky a nevykonáva sa vkladom, resp. výmazom vkladu, ale má len deklaratórne účinky a vykoná sa záznamom.

Vzhľadom na vyššie uvedené je zrejmé, že ak je možné oddeliť časť predmetu zmluvy, resp. právneho úkonu od ostatných, ktoré boli v zmluve obsiahnuté, neexistuje zákonný dôvod, prečo by nemohlo prísť k situácii, že od zmluvy bude odstúpené iba v časti. Iba v odstúpením od zmluvy napadnutej časti sa táto ruší v uvedenom rozsahu a ostatné ustanovenia zmluvy, resp. predmet prevodu, nie je odstúpením dotknutý. Následne je možné vykonať zápis listiny – odstúpenia od zmluvy v konaní o zázname.

Vecný register

ODSTÚPENIE OD ZMLUVY – *odstúpenie od časti zmluvy, resp. čiastočné odstúpenie od zmluvy*

Otázka č. 26

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bol doručený návrh na zápis do katastra nehnuteľností na základe právoplatného rozsudku, ktorým bola určená neplatnosť dobrovoľnej dražby k bytu. Na základe tohto návrhu a predloženého rozsudku okresný úrad, katastrálny odbor vykonal zápis do katastra nehnuteľností tak, že ako vlastníkov bytu zapísal jeho „pôvodných“ vlastníkov, pričom na liste vlastníctva ponechal zápis tarchy, a to záložného právo v prospech záložného veriteľa. Právny zástupca vlastníkov bytu následne požiadal okresný úrad, katastrálny odbor o výmaz tohto záložného práva z listu vlastníctva z dôvodu, že v odôvodnení rozsudku súd konštatoval, že pôvodná záložná zmluva je absolútne neplatná, nakoľko ju nepodpísal jeden z vlastníkov a jeho podpis bol sfaľšovaný. Okresný úrad, katastrálny odbor odmietol vymazať záložné právo z listu vlastníctva s odôvodnením, že výroková časť rozsudku sa týka výlučne neplatnosti dražby a nie absolútnej neplatnosti záložnej zmluvy, ktorá predchádzala dražbe. Okresný úrad, katastrálny odbor zároveň uviedol, že je viazaný výrokovou časťou rozsudku.

Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne? Postačuje na výmaz záložného práva konštatovanie neplatnosti záložnej zmluvy (nie dražby) v odôvodnení takéhoto typu rozsudku a nie vo výrokovej časti rozsudku o neplatnosti dražby alebo samostatným rozsudkom?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor postupoval správne, keď záložné právo zapísané do katastra nehnuteľností na základe záložnej zmluvy, ktorého neplatnosť súd konštatoval len v odôvodnení rozsudku a nie vo výroku

rozsudku, nevymazal z listu vlastníctva. Na výmaz záložného práva totiž nepostačuje, keď je neplatnosť záložnej zmluvy, na základe ktorej bolo záložné právo zapísané do katastra nehnuteľností, konštatovaná len v odôvodnení rozsudku a nie aj v jeho výroku. Podmienky zápisu vzniku, zmeny alebo zániku práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností na základe právoplatného rozhodnutia súdu upravujú primárne § 34 ods. 2 a § 36a ods. 2 katastrálneho zákona. Kým v § 34 ods. 2 a v § 36a ods. 2 písm. b) a c) katastrálneho zákona nie je výslovne ustanovené, že na základe právoplatného rozhodnutia súdu sa má zápis formou záznamu vykonať „iba“ na základe výroku takéhoto rozhodnutia, zatiaľ v § 36a ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona je výslovne ustanovené, že zápis do katastra nehnuteľností sa vykoná za stanovených podmienok podľa výroku súdneho rozhodnutia.

V tejto súvislosti je však potrebné zdôrazniť, že právnu úpravu ustanovenú v § 34 ods. 2 a v § 36a ods. 2 písm. b) a c) katastrálneho zákona je nutné vnímať v kontexte § 228 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), pričom z tejto právnej normy jednoznačne vyplýva, že záväznou časťou súdneho rozhodnutia je jeho výrok. Uvedené ustanovenia katastrálneho zákona a CSP nasvedčujú tomu, že zápis do katastra nehnuteľností na základe súdnych rozhodnutí formou záznamu sa má vykonať na základe výroku rozhodnutia súdu. Uvedenému záveru ostatne nasvedčuje aj stanovisko Krajského súdu v Žiline prezentované v jeho rozsudku zo dňa 30.05.2018, sp. zn. 21S/4/2016, v zmysle ktorého pre účastníkov konania ale aj pre správne orgány je podstatný výrok, ktorým sú viazaní, pričom odôvodnením rozsudku viazaní nie sú. Zároveň Krajský súd v Žiline na podporu svojho záveru poukázal na právny názor Najvyššieho súdu Slovenskej republiky prezentovaný v rozsudku sp. zn. 3Cdo/115/2016.

Ako uvádza Ústavný súd, *vo všeobecnosti enunciat (výrok) tvorí jadro a najpodstatnejšiu časť rozhodnutia akéhokoľvek orgánu verejnej moci rozhodujúceho o právach, právom chránených záujmoch a povinnostiach fyzických osôb a právnických osôb. Výrok je konštitutívnu a esenciálnou súčasťou rozhodnutia, v ňom konajúci orgán vyjadruje svoj záväzný úsudok o predmete konania. Výrok musí byť formulovaný tak, aby z neho bolo jednoznačne zrejmé, ako orgán verejnej moci rozhodol. Po obsahovej stránke musí výrok spĺňať atribút jasnosti, zrozumiteľnosti, presnosti a určitosti* (napr. II. ÚS 448/2018). Obsahom výroku v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby nikdy nie je výrok o neexistencii záložného práva.

Predmetom konania o určenie neplatnosti dražby podľa ustanovenia § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č.323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov je určenie (ne)platnosti dražby, nie určenie (ne)existencie vecného práva. Ide o konanie o určenie existencie právnej skutočnosti podľa § 137 pís. d) CSP, nie o konanie o určenie existencie vecného práva podľa ustanovenia § 137 pís. c) CSP. Výsledkom takéhoto konania je deklaratórny výrok, že dražba je neplatná

alebo výrok o zamietnutí žaloby (ak tu nie sú dôvody na vyslovenie neplatnosti dražby). Dôvodom na vyslovenie neplatnosti dražby môže byť tiež tvrdená neplatnosť záložnej zmluvy, ale aj v prípade, ak tu je podľa názoru súdu takýto dôvod prítomný, nielenže ide iba o prejudiciálnu skutočnosť (otázku) vo vzťahu k neplatnosti konkrétnej dražby, ale predovšetkým uvedené nie je totožné s rozhodnutím o existencii vecného práva (v tomto prípade záložného práva). Ako konštantne uvádza Najvyšší súd SR: „Pokiaľ na základe záložnej zmluvy bolo záložné právo vložené do katastra nehnuteľností, právna otázka, či záložná zmluva je alebo nie je platným právnym úkonom, za tejto situácie predstavuje iba vyriešenie predbežnej otázky vo vzťahu k posúdeniu, či na nehnuteľnostiach žalobcu (ako záložcu) viazne v prospech záložného veriteľa záložné právo. Aj keby záložná zmluva bola neplatným právnym úkonom, nemôže prípadné určenie jej neplatnosti viesť k odstráneniu právnej neistoty žalobcu alebo k zamedzeniu ohrozenia jeho práva. Určením neplatnosti záložnej zmluvy nemusí byť bez ďalšieho postavené na isto, že vôbec nevzniklo záložné právo, a na druhej strane na základe platnej záložnej zmluvy nemusí vždy vzniknúť záložné právo k nehnuteľnostiam, aj keď bolo vložené do katastra nehnuteľností.“ (napr. Uznesenie NS SR, sp. zn. 4 Cdo 89/2007 alebo rozsudok NS SR sp. zn. 3Cdo 24/2017).

Nakoľko záväznou časťou súdneho rozhodnutia je iba jeho výrok, nie je možné vykonať výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností na základe posúdenia platnosti záložnej zmluvy ako prejudiciálnej otázky v odôvodnení súdneho rozhodnutia v konaní o určení neplatnosti dražby, kedy súd len v odôvodnení svojho rozhodnutia konštatuje v rámci posúdenia prejudiciálnej otázky, že záložná zmluva je neplatná. Tento záver je potrebné rešpektovať aj vo vzťahu k súdneho rozhodnutiu vo výroku, ktorého súd konštatoval iba neplatnosť dražby, pričom neplatnosť záložnej zmluvy konštatoval len v odôvodnení svojho rozhodnutia v rámci posúdenia prejudiciálnej otázky. Výmaz záložného práva by bolo možné vykonať len na základe súdneho rozhodnutia o neexistencii záložného práva (že tu záložné právo nie je) v sporovom konaní podľa ustanovenia § 137 pís. c) CSP, v konaní ktoré má podobu občianskoprávneho alebo obchodnoprávneho sporu, rozhodnutie ktorého prináleží výlučne súdu (čl. 1 Základných princípov CSP, § 3 CSP), v ktorom súd posúdi všetky relevantné aspekty takejto veci (napr. i dobromyseľnosť nadobúdateľa vecného práva, záložného veriteľa, napr. Uznesenie NS SR sp. zn. 4Cdo/95/2019: "...ústavnoprávnej ochrany požíva tiež osoba, ktorá pri nadobudnutí vecného (záložného) práva k predmetnej nehnuteľnosti konala v dobrej viere, že ten, ktorý na ňu toto vecné právo previedol, urobil tak v súlade so zákonom, čo potvrdilo aj rozhodnutie príslušného katastrálneho úradu..... Pri zohľadnení záverov vyplývajúcich z judikatúry ústavného súdu, ale aj najvyššieho súdu (rozhodnutie č. 14/2009 Zbierky stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky) je zrejmé, že taký postup, kedy krajský a okresný súd vyhovel žalobe žalobkyne bez toho, že by v rámci posúdenia *daného sporu o neexistenciu záložného práva k nehnuteľnosti*, nadobudnutého od

„nevlastníka“, náležite zväžili otázku stretu tohto vecného práva s právom na ochranu dobrej viery nadobúdateľa .., nemôže z hľadiska zákonnosti (ústavnosti) obstať....Súlady zápisu v katastri nehnuteľností so skutočným právnym stavom sa, rovnako ako dobrá viera, predpokladá, pokiaľ sa nepreukáže opak (ide o tzv. vyvrátiteľnú právnu domnienku).Existenciu dobrej viery je potrebné skúmať v časovej súvislosti s okamihom, kedy k právnemu konaniu došlo, t. j. k dobe, kedy bol návrh na zápis práva do katastra nehnuteľností podaný. ...”).

Vecný register

ZÁLOŽNÉ PRÁVO – konštatovanie neplatnosti záložnej zmluvy iba v odôvodnení súdneho rozhodnutia v rámci posúdenia prejudiciálnej otázky a výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností

Otázka č. 27

Je možné zaťažiť vecným bremenom inžiniersku stavbu (cestné teleso), ktorá nie je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností?

Vecné bremeno in rem by spočívalo v práve prechodu a prejazdu cez inžiniersku stavbu (zaťažená nehnuteľnosť) v prospech konkrétnych pozemkov (oprávnené nehnuteľnosti).

Odpoveď:

Nie, nie je možné. Dôležitou okolnosťou na posúdenie otázky, či sa vecné bremeno zapisuje do katastra nehnuteľností, je, či sa v katastri nehnuteľností eviduje zaťažená nehnuteľnosť, t. j. nehnuteľnosť, ku ktorej má vecné bremeno vzniknúť.

Stavba sa do katastra nehnuteľnosti zapisuje vtedy, ak spĺňa náležitosti § 46 katastrálneho zákona.

V danom prípade nie je inžinierska stavba ako zaťažená nehnuteľnosť evidovaná v katastri nehnuteľností a vecné bremeno tak nie je možné v katastrálnom operáte k inžinierskej stavbe zapísať.

Iná situácia nastáva v prípade inžinierskej stavby ako oprávnenej nehnuteľnosti, ktorá nie je evidovaná v katastri nehnuteľností, nakoľko v takomto prípade je zaťažená nehnuteľnosť evidovaná v katastrálnom operáte, a teda vecné bremeno je možné k nej (zaťaženej nehnuteľnosti) zapísať.

Vecné bremeno k inžinierskej stavbe – ceste, ktorá nie je predmetom evidovania v katastri nehnuteľnosti, sa do katastra nehnuteľností nezapisuje.

Vecný register

VECNÉ BREMENO – zaťaženie inžinierskej stavby, ktorá sa nezapisuje do KN, vecným bremenom

Otázka č. 28

Novela zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej „zákon o slobode informácií“) č. 428/2022 Z. z., účinná od 1.1.2023 zaviedla v § 19 ods. 2 novú povinnosť odvolacieho orgánu upovedomiť odvolateľa o dátume, kedy mu bolo od povinnej osoby postúpené jeho odvolanie. Podľa dôvodovej správy k tomuto ustanoveniu bolo úmyslom zákonodarcu lepšie počítanie lehôt v prospech žiadateľa.

Vzhľadom ku skutočnosti, že § 57 ods. 2 správneho poriadku ustanovuje povinnosť prvostupňového správneho orgánu upovedomiť účastníka konania o predložení odvolania odvolaciemu orgánu, postačí, keď sa v rozhodnutí o odvolaní (vydanom v zákonnej 15-dňovej lehote) ako forma upovedomenia účastníkov uvedie dátum doručenia odvolania?

Odpoveď:

Áno. Podľa § 22 ods. 1 zákona o slobode informácií, ak nie je v tomto zákone ustanovené inak, použijú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní (správny poriadok). Z uvedeného vyplýva, že povinná osoba/prvostupňový správny orgán má povinnosť do 30 dní od doručenia odvolania *predložiť odvolanie so spisom odvolaciemu orgánu a upovedomiť o tom účastníkov konania* (s poukazom primerane na § 57 ods. 2 správneho poriadku).

Keďže má odvolací orgán následne do 15 dní od predloženia odvolania zákonnú povinnosť vydať rozhodnutie a vzhľadom na skutočnosť, že zákon nedefinuje formu upovedomenia o dátume doručenia odvolania, je forma upovedomenia účastníkov uvedením dátumu doručenia odvolania v rozhodnutí odvolacieho orgánu dostatočná a v súlade so zásadou rýchlosti a hospodárnosti konania.

Pre úplnosť poukazujeme aj na oznámenie ÚGKK SR LPO/2023/001208-1/Bo z 10.3.2023, kde bolo tiež uvedené, že forma upovedomenia o dátume doručenia odvolania nie je v zákone definovaná a ako postačujúca forma je príkladmo uvedené informovanie o postúpení odvolania rovnakou formou akú má žiadosť o informáciu, t. j. najmä e-mailom.

Vecný register

POSKYTOVANIE INFORMÁCIÍ (Zákon č. 211/2000 Z. z.) / KÓPIÍ LISTÍN (SÚČINNOSTI) - *forma upovedomenia o dátume doručenia odvolania nie je v zákone definovaná*

LEHOTY- *forma upovedomenia o dátume doručenia odvolania nie je v zákone definovaná*

Otázka č. 29

Na okresný úrad, katastrálny odbor bol podaný návrh na vklad, prílohou ktorého bola kúpna zmluva spísaná vo forme notárskej zápisnice. Predmetom zmluvy bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a okrem nehnuteľností evidovaných v katastri nehnuteľností boli predmetom prevodu aj hospodárska budova, garáž a pivnica, ktoré nie sú zapísané na liste vlastníctva, označené aj ako predmet kúpy. V návrhu na vklad v časti označenie nehnuteľností, ktoré sú predmetom prevodu, hospodárska budova, garáž a pivnica uvedené neboli a prílohou návrhu na vklad neboli všetky listiny potrebné ku katastrálnemu konaniu.

Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne, keď konanie prerušil a účastníkov konania vyzval, aby doložili listiny, na základe ktorých by bolo možné hospodársku budovu, garáž a pivnicu zapísať do katastra nehnuteľností, (t. j. rozhodnutie o pridelení súpisného čísla; ak sa neprideľuje, právoplatné kolaudačné rozhodnutie) alebo aby preukázali, že sa jedná o stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností predložením fotodokumentácie a zároveň ich upozornil, že v prípade, že príslušné listiny na zápis stavieb doložia, je potrebné, aby dodatkom k návrhu na vklad opravili predložený návrh a zosúladiť ho tak so zmluvou?

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bola následne doručená odpoveď notára, ktorý vyhotovil zmluvu vo forme notárskej zápisnice, že v zmysle § 31 ods. 2 katastrálneho zákona, v prípade, ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľností, ktorá bola vyhotovená vo forme notárskej zápisnice, okresný úrad, katastrálny odbor má posudzovať zmluvu iba z pohľadu, či je súladná s katastrálnym operátom a či sú splnené procesné podmienky na povolenie vkladu a teda má vklad povoliť.

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor postupoval správne, keď konanie prerušil a účastníkov konania vyzval na predloženie listín na zápis stavby a vyhotovenie dodatku k návrhu na vklad.

V zmysle ustanovenia § 30 ods. 5 katastrálneho zákona - „*predmetom návrhu na vklad musia byť všetky právne úkony, ktoré obsahuje zmluva a podliehajú vkladu, a všetky nehnuteľnosti týkajúce sa právnych úkonov, ktoré obsahuje zmluva a podliehajú vkladu. Prílohou návrhu na vklad môže byť len jedna zmluva, ktorej obsahom môže byť viac právnych úkonov.*“

Podľa ustanovenia § 31 ods. 2 katastrálneho zákona - „*Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľností, ktorá bola vyhotovená vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovaná advokátom, okresný úrad posudzuje zmluvu iba z pohľadu, či je súladná s katastrálnym operátom a či sú splnené procesné podmienky na povolenie vkladu.*“

V zmysle ustanovenia § 46 ods. 2 katastrálneho zákona „stavba sa do katastra zapíše, ak je ohraničená obvodovými stenami a strešnou konštrukciou. Pri zápise stavby do katastra sa ako vlastník zapíše osoba uvedená v listine podľa osobitného predpisu, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom alebo inou oprávnenou osobou je iná osoba. Ak ide o stavbu, ktorej sa neurčuje súpisné číslo, ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v kolaudačnom rozhodnutí alebo osoba, ktorá je v oznámení stavebného úradu uvedená ako osoba, ktorá stavbu ohlásila, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom je iná osoba.“

V zmysle § 30 ods. 2 katastrálneho zákona, zákon vyslovene nariaďuje, aby bolo v návrhu uvedené všetko, o čom sa účastníci dohodli a má byť do katastra zapísané.

V prípade pochybností, či správny orgán postupoval v zmysle §31 ods. 2 katastrálneho zákona možno konštatovať, že pri skúmaní súladu zmluvy s katastrálnym operátom správny orgán nemal za preukázané, že prevodca je skutočným vlastníkom stavieb neevidovaných v katastri nehnuteľností a teda mal nesúlad medzi zmluvou a katastrálnym operátom.

Vzhľadom k tomu, že v zmluve v čl. I. je uvedené, že „predmetom prevodu je aj hospodárska budova, garáž a pivnica, ktoré nie sú zapísané na liste vlastníctva“, je potrebné ich do katastra zapísať v zmysle § 46 ods. 2 katastrálneho zákona alebo preukázať, že sa jedná o stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností.

Vecný register

ZMLUVA AUTORIZOVANÁ ADVOKÁTOM / NOTÁRSKA ZÁPISNICA - pri skúmaní súladu zmluvy s katastrálnym operátom správny orgán nemal za preukázané, že prevodca je skutočným vlastníkom stavieb neevidovaných v katastri nehnuteľností