ÚRAD GEODÉZIE, KARTOGRAFIE A KATASTRA SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Príloha č. 1 k čiastke 2/2025
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN

číslo 1/2025

BRATISLAVA 2025

Katastrálny bulletin

č. 1/2025

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Odeta **Poldaufová** dňa 19. 06. 2025

Otázka č. 1

Nehnuteľnosť je zapísaná vo vlastníctve obchodnej spoločnosti, ktorá bola po skončení likvidácie vymazaná z obchodného registra, pričom zákonná lehota 4 rokov v zmysle § 75k ods. 8 Obchodného zákonníka (ďalej „ObZ“) ešte neuplynula. Na okresný úrad, katastrálny odbor bola predložená kúpna zmluva, na základe ktorej túto nehnuteľnosť v mene vymazanej spoločnosti predáva prednostný záložný veriteľ (§ 151ma Občianskeho zákonníka (ďalej „OZ“).
a) Je možné povoliť vklad takejto zmluvy bez toho, aby bola obnovená činnosť spoločnosti prostredníctvom dodatočnej likvidácie?
b) V prípade, ak nie je možné vklad povoliť, má okresný úrad, katastrálny odbor v takomto prípade konanie prerušiť a umožniť dodatočnú likvidáciu alebo má návrh na vklad zamietnuť ?

Odpoveď:

Nie, takýto vklad nie je možné povoliť.
V zmysle § 151m ods. 6 OZ záložný veriteľ koná pri výkone záložného práva (t. j. pri predaji zálohu) v mene záložcu. To znamená, že zmluvnou stranou kúpnej zmluvy, ktorou sa pri výkone záložného práva speňažuje záloh, sú záložca a nadobúdateľ zálohu. Je teda zrejmé, že záložný veriteľ nie je zmluvnou stranou, ale len zástupcom zmluvnej strany.
Keďže po výmaze spoločnosti z obchodného registra spoločnosť stratila právnu subjektivitu ako aj spôsobilosť na právne úkony, k jej obnoveniu môže dôjsť len po nariadení dodatočnej likvidácie spoločnosti. Návrh na nariadenie dodatočnej likvidácie spoločnosti podľa § 75k ods. 1 ObZ môže podať každá osoba, ktorá preukáže právny záujem na dodatočnej likvidácii. Takouto osobou teda môže byť aj veriteľ spoločnosti.
Z uvedeného vyplýva, že kúpna zmluva, na základe ktorej nehnuteľnosť v zastúpení za spoločnosť vymazanú z obchodného registra predáva prednostný záložný veriteľ, je absolútne neplatná z dôvodu nedostatku

oprávnenia predávajúceho nakladať s predmetom prevodu a teda takýto návrh na vklad je potrebné zamietnuť.

Vecný register
ZÁLOŽNÉ PRÁVO – *výkon záložného práva prednostným záložným veriteľom*
VKLAD / VECNÁ STRÁNKA KONANIA – *k zániku právnej subjektivity obchodnej spoločnosti vymazanej z obchodného registra*

Otázka č. 2

Ako postupovať v prípade, ak je na nehnuteľnosti na liste vlastníctva (ďalej „LV“) zapísaná poznámka „Zákaz nakladania bez súhlasu správcu dane v zmysle § 81 ods. 2 zákona č. 563/2009 Z. z. Daňový poriadok“ a na okresný úrad, katastrálny odbor je predložená kúpna zmluva, ktorou túto nehnuteľnosť predáva priamym predajom záložný veriteľ:
a) v mene záložcu,
a) vo vlastnom mene.

Odpoveď:

Podľa § 81 ods. 8 zákona č. 563/2009 Z. z. Daňový poriadok „*Právne úkony týkajúce sa predmetu záložného práva po vydaní rozhodnutia o zriadení záložného práva môže daňový dlžník vykonať len po predchádzajúcom súhlase správcu dane. To neplatí, ak ide o výkon záložného práva prednostným záložným veriteľom podľa osobitného predpisu v mene a na účet záložného dlžníka alebo v mene záložného veriteľa a na účet daňového dlžníka; túto skutočnosť je prednostný záložný veriteľ povinný vopred oznámiť správcovi dane“.*
V uvedených prípadoch okresný úrad, katastrálny odbor neskúma súhlas daňového úradu, je však povinný skúmať, či si predávajúci - prednostný záložný veriteľ splnil zákonnú povinnosť a oznámil začiatok výkonu záložného práva daňovému úradu.
V prípade situácie a), keď nehnuteľnosť predáva priamym predajom záložný veriteľ v mene záložcu, predávajúci je povinný preukázať doručenie takéhoto oznámenia daňovému úradu a to vopred, pred uzatvorením samotnej kúpnej zmluvy.
V prípade situácie b), keď nehnuteľnosť predáva priamym predajom záložný veriteľ vo vlastnom mene, nie je potrebné skúmať splnenie uvedenej povinnosti, nakoľko v takomto prípade nevystupuje veriteľ v mene daňového dlžníka, ale vo svojom mene, čiže ustanovenia § 81 ods. 8 Daňového poriadku sa na neho nevzťahujú.
Právny záver je podporený zároveň právnym názorom, vyjadreným *In: ŠTEVČEK, Marek, DULAK, Anton, BAJÁNKOVÁ, Jana, FEČÍK, Marián, SEDLAČKO, František, TOMAŠOVIČ, Marek a kol. Občiansky zákonník I. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1324–1325*, v rámci ktorého je pri

ustanovení *§ 151m [Práva a povinnosti pri výkone záložného práva] je uvedené, že:* „Napriek doslovnému zneniu textu zákona „v mene záložcu“ sa prikláňame k výkladu, že ustanovenia Občianskeho zákonníka o zastúpení (§ 22 – 33b OZ) nemožno bezvýhradne, automaticky a v plnom rozsahu použiť na právne vzťahy medzi záložným veriteľom a záložcom, a ani na právne vzťahy medzi nimi a nadobúdateľom zálohu. Vzťah medzi záložným veriteľom a záložcom nezodpovedá samotnej podstate zastúpenia, ktoré je postavené na zásade, že medzi zástupcom a zastúpeným neexistuje rozpor v ich záujmoch.“

Vecný register
DAŇOVÉ ZÁLOŽNÉ PRÁVO – *Zákaz nakladať s nehnuteľnosťou, vydaný správcom dane a vplyv na konanie o návrhu na vklad. (Kúpna zmluva, kde nehnuteľnosť predáva záložný veriteľ priamym predajom)*

Otázka č. 3

Je možné úschovňu alebo bicyklové státie evidovať v katastri nehnuteľností analogicky ako garážové stojisko alebo skladový priestor?
Je možné jednotlivým vlastníkom bytov a nebytových priestorov prideliť právo užívať konkrétne bicyklové státia tak, že sa do poznámky na liste vlastníctva uvedie číslo bicyklového státia?

Odpoveď:

Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej „zák. č. 182/1993 Z. z.“) neupravuje problematiku „tzv. úschovne“ a ani „bicyklových státí“.
V § 2 ods. 13 až 15 zák. č. 182/1993 Z. z.:
„(13) Garážou v dome *sa na účely tohto zákona rozumie nebytový priestor v dome, ktorý je podľa rozhodnutia stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel.*
(14) Garážovým stojiskom *sa na účely tohto zákona rozumie plošne vymedzená časť garáže v dome; garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom.*
(15) Skladovým priestorom *sa na účely tohto zákona rozumie časť nebytového priestoru v dome určeného podľa rozhodnutia stavebného úradu na skladovanie, ktorá je fyzicky oddelená od ostatných častí tohto nebytového priestoru, ak nejde o príslušenstvo bytu.“*
Podľa § 5 ods. 5 zák. č. 182/1993 Z. z. „*k prvej zmluve o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome sa pripoja situačné plány jednotlivých poschodí domu s vyznačením jednotlivých bytov a nebytových priestorov v dome*, *vrátane vyznačenia garážových stojísk a skladových priestorov, ich čísiel a identifikácia pozemku*. *Návrh na zápis a dokumentáciu je povinný*

predložiť predávajúci.“

Podľa § 20a zák. č. 182/1993 Z. z.:

Právo výlučného užívania garážového stojiska

„(1) Právo výlučne užívať určité garážové stojisko je právo spojené so spoluvlastníckym podielom na garáži v dome, ktoré vzniká prevodom alebo prechodom spoluvlastníckeho podielu na garáži v dome. Právo spoluvlastníka garáže v dome na výlučné užívanie určitého garážového stojiska môže zaniknúť len s jeho písomným súhlasom.

(2) Právo výlučne užívať určité garážové stojisko môže patriť viacerým spoluvlastníkom garáže v dome spoločne.

(3) Právo výlučne užívať určité garážové stojisko prechádza spolu s prevodom alebo prechodom spoluvlastníckeho podielu na garáži v dome, s ktorým je spojené, na jeho nadobúdateľa. Samostatný prevod alebo prechod práva výlučne užívať určité garážové stojisko bez prevodu alebo prechodu spoluvlastníckeho podielu na garáži v dome nie je prípustný.

(4) Spoluvlastník garáže v dome, ktorý má právo výlučne užívať určité garážové stojisko, je oprávnený ho prenechať inej osobe do užívania aj bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov garáže v dome.

(5) Za právo výlučne užívať určité garážové stojisko nepatrí ostatným spoluvlastníkom garáže v dome právo na náhradu.

(6) Právo spoluvlastníka garáže v dome na výlučné užívanie určitého garážového stojiska sa zapíše do katastra nehnuteľností.[22ac)]

(7) Spoluvlastníci garáže v dome nemajú predkupné právo,[17b)] ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel na garáži v dome:

a) spolu s prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v tom istom dome, v dome, ktorý je stavebnotechnicky prepojený s domom, v ktorom sa garáž v dome nachádza, alebo v dome, ktorý v rámci súboru stavieb inak vzájomne súvisí s domom, v ktorom sa garáž v dome nachádza,

b) na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v tom istom dome, v dome, ktorý je stavebnotechnicky prepojený s domom, v ktorom sa garáž v dome nachádza, alebo v dome, ktorý v rámci súboru stavieb inak vzájomne súvisí s domom, v ktorom sa garáž v dome nachádza.“

Podľa § 20b zák. č. 182/1993 Z. z.

Právo výlučného užívania skladového priestoru

„Ustanovenia § 20a sa použijú primerane aj na výlučné užívanie skladového priestoru.“

Z ustanovenia § 20a a §20b zák. č. 182/1993 Z. z. teda vyplýva, že sa garážovým stojiskom rozumie plošne vymedzená časť garáže, pričom táto nie je samostatným nebytovým priestorom. Právo spoluvlastníka garáže v dome na výlučné užívanie určitého garážového stojiska sa do katastra nehnuteľností zapíše poznámkou do časti B listu vlastníctva. Prílohou na zápis poznámky bude situačný nákres garážových stojísk**.** Obdobne sa zákon aplikuje pri skladových priestoroch.

V zmysle uvedeného, možno pojem „bicyklové státie“ vzťahovať na garážové státie a pojem „úschovňa“ na skladový priestor.

Okresný úrad, katastrálny odbor môže evidovať len garážové stojiská alebo

skladové priestory a nie bicyklové státie alebo úschovňu. Tieto pojmy nie sú legislatívne vymedzené v zák. č. 182/1993 Z. z. V prípade, ak bude v kolaudačnom rozhodnutí nesprávne uvedený pojem bicyklové státie alebo úschovňa (keďže tieto pojmy nie sú legislatívne vymedzené v zák. č. 182/1993 Z. z.), nejde o predmet evidovania v katastri nehnuteľností. Nič však nebráni tomu, aby garážové stojisko bolo využívané aj na iné účely (napr. ako bicyklové státie).

Vecný register
BYTY (zákon č. 182/1993 Z. z.) – *úschovňa a bicyklové státie*

Otázka č. 4

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bol doručený návrh na vklad do katastra nehnuteľností, pričom prílohu zmluvy tvorí geometrický plán, na podklade ktorého dochádza k zmene druhu pozemku. Zmluva bola vyhotovená vo forme notárskej zápisnice, resp. autorizovaná advokátom.
Je potrebné, aby bola ako príloha zmluvy doložená aj listina vydaná okresným úradom, pozemkovým a lesným odborom preukazujúca zmenu druhu pozemku v prípade, ak prílohu návrhu na vklad tvorí zmluva, ktorá bola autorizovaná advokátom, resp. ide o notársku zápisnicu?

Odpoveď:

Áno, je potrebné, aby bola ako príloha zmluvy doložená aj listina vydaná okresným úradom, pozemkovým a lesným odborom preukazujúca zmenu druhu pozemku aj v prípade, ak prílohu návrhu na vklad tvorí zmluva, ktorá bola autorizovaná advokátom, resp. ide o notársku zápisnicu.
Podľa § 31 ods. 2 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 *„ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, ktorá bola vyhotovená vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovaná advokátom, okresný úrad posudzuje zmluvu iba z pohľadu, <u>či je súladná s katastrálnym operátom a či sú splnené procesné podmienky na povolenie vkladu</u>.“*
Pokiaľ ide o prílohy k návrhu na vklad sú v katastrálnom zákone vymedzené len príkladmo.
Pokiaľ ide o procesné podmienky na povolenie vkladu, tieto vyplývajú z ustanovení katastrálneho zákona a z ustanovení osobitných právnych predpisov. Procesnými podmienkami sú napríklad náležité podanie návrhu na vklad vrátane jeho príloh, súlad so zásadou priority zápisov, predpísaný jazyk zmluvy a nenastúpenie prekážok, ktoré by boli dôvodom na prerušenie vkladového konania alebo jeho zastavenie, mimo skúmania nedostatkov zmluvy. Medzi procesné podmienky nespochybniteľne patrí aj zápis

geometrického plánu ako aj listina vydaná okresným úradom, pozemkovým a lesným odborom preukazujúca zmenu druhu pozemku.
Správny orgán, napr. aj pri zmluve o prevode nehnuteľností autorizovanej advokátom, resp. notárskej zápisnice je povinný skúmať, či je zmluva súladná s katastrálnym operátom. Keďže geometrický plán (na podklade ktorého malo dôjsť k zmene druhu pozemku) ešte nie je zapísaný v katastri nehnuteľností, údaje katastra v zmluve nie sú súladné s katastrálnym operátom. Je potrebné vnímať skutočnosť, že účelom autorizácie zmluvy, resp. notárskej zápisnice o prevode vlastníckeho práva je v konečnom dôsledku prevzatie zodpovednosti advokáta alebo notára za preverenie totožnosti zmluvných strán, predovšetkým prevodcu a za posúdenie platnosti zmluvy. Pokiaľ ide o posúdenie platnosti zmluvy, tu je dôležitým faktorom skutočnosť, že predmetom prevodu je pozemok ako časť zemského povrchu. Takto poňatý predmet prevodu sa dá v zmluve vymedziť aj uvedením špecifikácie geometrického plánu, ktorý bol už autorizačne a úradne overený.
Otázka spôsobilosti geometrického plánu byť podkladom na zápis do katastra nehnuteľností je skôr otázkou technickou. Samotná skutočnosť, že advokát pri spísaní autorizovanej zmluvy resp. notár pri spísaní notárskej zápisnice o prevode nehnuteľností použil určitý geometrický plán, nemôže byť skutočnosťou, ktorá by „nútila“ orgán katastra vykonať zápis do katastra nehnuteľností na základe predmetného geometrického plánu vždy a za každých okolností. Medzi spísaním zmluvy a jej predložením na vklad do katastra nehnuteľností spolu s geometrickým plánom môže dôjsť k zmenám v katastrálnom operáte, v dôsledku ktorých už bude predmetný geometrický plán nezapísateľný. Z tohto dôvodu je vždy nevyhnutné oddeliť a osobitne posudzovať spôsobilosť geometrického plánu, ktorý bol podkladom autorizovanej zmluvy, resp. zmluvy vyhotovenej vo forme notárskej zápisnice, byť podkladom k zápisu do katastra nehnuteľností.
Orgán katastra je preto oprávnený požadovať aj predloženie ďalších listín, ak je to potrebné pre rozhodnutie o návrhu na vklad, resp. ak je to potrebné na posúdenie splnenia podmienok na vklad. Požadovanie doloženia listiny, ktorú vydal okresný úrad, pozemkový a lesný odbor, preukazujúci zmenu druhu pozemku predstavuje procesnoprávnu podmienku, ktorú správny orgán v tomto prípade skúma o to viac, keďže ide aj o zmenu na liste vlastníctva (mení sa druh pozemku).
Ustanovenie § 31 ods. 2 katastrálneho zákona by nemalo slúžiť na obchádzanie zákonných povinností a vyhýbaniu sa naplnenia zákonných skutočností prostredníctvom zmluvy vyhotovenej vo forme notárskej zápisnice, resp. autorizovanej advokátom.

Vecný register
VKLAD PROCESNNÁ STRÁNKA KONANIA – *prílohu zmluvy tvorí geometrický plán, na podklade ktorého dochádza k zmene druhu pozemku a doloženie/nedoloženie listiny preukazujúcej zmenu druhu pozemku k zmluve, ktorá bola vyhotovená vo forme notárskej zápisnice, resp. autorizovaná advokátom*

GEOMETRICKÝ PLÁN – *prílohu zmluvy tvorí geometrický plán, na podklade ktorého dochádza k zmene druhu pozemku a doloženie/nedoloženie listiny preukazujúcej zmenu druhu pozemku k zmluve, ktorá bola vyhotovená vo forme notárskej zápisnice, resp. autorizovaná advokátom*

Otázka č. 5

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru boli elektronicky doručené zmluvy, pričom samotný návrh na vklad doručený nebol. Vo „všeobecnej agende“ elektronického podania sa len uvádza, že odosielateľ žiada o povolenie vkladu do katastra nehnuteľností, pričom podanie neobsahuje náležitosti podľa § 24 ods. 1 katastrálneho zákona. Má správny orgán takéto podanie zaevidovať v registri „V“ ako konanie o návrhu na vklad a prideliť mu číslo vkladového konania?

Odpoveď:

Áno, správny orgán takéto podanie zaeviduje v systéme „WRKN“ aj napriek skutočnosti, že neobsahuje samotnú listinu - návrh na vklad, ale iba prílohy podania (zmluvy).
Konanie o návrhu na vklad sa v zmysle ustanovenia § 30 ods. 2 katastrálneho zákona začína na návrh účastníka konania, ktorý obsahuje náležitosti podľa ustanovenia § 24 ods. 1 katastrálneho zákona, avšak aj napriek skutočnosti, že v uvedenom prípade náležitosti podania splnené nie sú, je potrebné uvedené podanie zaevidovať v súlade s § 9 ods. 1 písm. a) Vyhlášky ÚGKK SR č. 22/2010 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov do registra „V“ (vklady). Register „V“ obsahuje údaje o konaní vo veci vkladu vlastníckeho práva alebo iného práva do katastra nehnuteľností.
Následne zamestnanec rozhodujúci o návrhu na vklad konanie o návrhu na vklad s poukazom na § 31a písm. c) katastrálneho zákona preruší a vyzve účastníkov konania na odstránenie vytknutých nedostatkov, spočívajúcich v potrebe doplnenia listiny – návrhu na začatie katastrálneho konania.

Vecný register:
VKLAD VECNÁ STRÁNKA KONANIA – *Návrh na vklad neobsahuje náležitosti a prílohy podľa § 24 ods. 1 katastrálneho zákona*

Otázka č. 6

Účastník konania v konaní o návrhu na vklad splnomocnil advokáta ku všetkým úkonom, ktoré súvisia s vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ako aj na všetky k tomu potrebné úkony, súvisiace s vykonaním zmien, dodatkov a doplnkov, a to až do právoplatného ukončenia konania o povolení vkladu v katastri

nehnuteľností. Advokát pri odstraňovaní nedostatkov vytknutých správnym orgánom postupoval tak, že celý text zmluvy nahradil novým textom pričom touto úpravou došlo k zmene predmetu zmluvy, t. j. nehnuteľnosti v pôvodnej zmluve nadobudol účastník v 1. rade a v novom texte účastník v 2. rade, resp. pôvodne mal účastník nehnuteľnosť nadobudnúť vysporiadaním a v zmysle dodatku to bude kúpnou zmluvou a za účastníkov konania túto zmluvu podpísal advokát. Správny orgán konanie prerušil z dôvodu, že došlo k zmene podstatnej náležitosti zmluvy a preto je potrebné, aby dodatok podpísali a svoj podpis osvedčili zmluvné strany. Advokát argumentoval, že je oprávnený urobiť dodatok k zmluve, aj zmeniť obsah zmluvy, nakoľko je podľa zákona o advokácii povinný informovať svojich klientov o tejto zmene a teda jeho klienti musia odsúhlasiť takúto zmenu.
Mal správny orgán akceptovať dodatok k zmluve podpísaný advokátom?

Odpoveď:

Áno, správny orgán mal predmetný dodatok k zmluve akceptovať, nakoľko bol v súlade s plnomocenstvom, ktorým účastník konania splnomocnil advokáta ku všetkým právnym úkonom, ktoré súvisia s vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
V prípade pochybností je zamestnanec rozhodujúci o návrhu na vklad oprávnený konanie o návrhu na vklad prerušiť a vyzvať účastníka konania na vyjadrenie sa k obsahu plnomocenstva a úkonom yykonaným splnomocneným zástupcom. Uvedeným spôsobom zároveň zistí skutkový stav veci a okolnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu vecného práva k nehnuteľnosti.

Vecný register
PLNOMOCENSTVO – *zmena podstatných náležitostí zmluvy vykonaná advokátom, resp. notárom, ktorý bol splnomocnený účastníkmi konania na zastupovanie počas celého konania*
ZASTUPOVANIE – *zmena podstatných náležitostí zmluvy vykonaná advokátom, resp. notárom, ktorý bol splnomocnený účastníkmi konania na zastupovanie počas celého konania*

Otázka č. 7

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bol doručený návrh na záznam práv k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností, a to návrh na zápis zmeny v osobe záložného veriteľa, ktorého prílohou bolo potvrdenie o zmluvnom vzťahu. Okresný úrad, katastrálny odbor prerušil konanie s odvolaním sa na skutočnosť, že záložný veriteľ, ktorý postupuje pohľadávku zabezpečenú záložným právom inej osobe, je povinný predložiť okresnému úradu, katastrálnemu odboru aj zmluvu

o postúpení pohľadávky, ako aj na skutočnosť, že predmetná listina musí spĺňať náležitosti § 42 ods. 1 až 3 katastrálneho zákona (obdobne riešené v KB 2/2016, otázka č. 41). Následne bola do konania doložená zmluva o postúpení pohľadávky, ktorá však neobsahovala náležitosti podľa § 42 katastrálneho zákona, neboli v nej uvedené žiadne údaje o nehnuteľnostiach, ktorých sa má týkať. Bol postup okresného úradu, katastrálneho odboru správny a je nutné uvádzať v zmluve o postúpení pohľadávky všetky údaje o nehnuteľnostiach v zmysle § 42 katastrálneho zákona, prípadne ich stačí uviesť v prílohe tejto zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou?

Odpoveď:

Áno, postup okresného úradu, katastrálneho odboru bol správny pri vyžiadaní si zmluvy o postúpení pohľadávky.
Nie, postup okresného úradu, katastrálneho odboru nebol správny pri vyžadovaní náležitostí podľa § 42 katastrálneho zákona pri zmluve o postúpení pohľadávky.
Predmetom zmluvy o postúpení pohľadávky je, ako aj názov sám hovorí, postúpenie pohľadávky, ktorá je v zmluve jedinečne identifikovaná. Na základe uzatvorenia zmluvy o úvere a vzniku pohľadávky, bolo možné uzatvoriť zmluvu o zriadení záložného práva a podať návrh na vklad, na základe ktorého bol povolený vklad záložného práva do katastra nehnuteľností. Neskôr bola zabezpečená pohľadávka postúpená postupníkovi, ktorý požaduje zapísať zmenu záložného veriteľa v katastri nehnuteľností.
V zmysle § 524 ods. 1 OZ veriteľ môže svoju pohľadávku aj bez súhlasu dlžníka postúpiť písomnou zmluvou inému.
V zmysle § 524 ods. 2 OZ, s postúpenou pohľadávkou prechádza aj jej príslušenstvo a všetky práva s ňou spojené. Medzi práva spojené s pohľadávkou možno zaradiť všetky zabezpečovacie práva, ako sú najmä záložné právo, ručenie, práva zo zmluvnej pokuty a zabezpečovací prevod práva.
Zo žiadneho právneho predpisu nevyplýva, že by v zmluve o postúpení pohľadávky mala byť riešená aj skutočnosť, že pohľadávka bola zabezpečená záložným právom a výpočet nehnuteľností s ich detailnou identifikáciou v zmysle § 42 ods. 2 katastrálneho zákona. Okresný úrad, katastrálny odbor má k dispozícií dostatok informácií z katastrálneho operátu v prípade overenia, či ide o postúpenie pohľadávky, ktorá bola zabezpečená záložným právom, aby mohol takúto zmenu vykonať.
Aj keď katastrálny zákon požaduje, aby listina, ktorá má byť zapísaná do katastra nehnuteľností obsahovala náležitosti v zmysle § 42 katastrálneho zákona, na prípad zmeny zápisu v osobe záložného veriteľa je potrebné nazerať iným spôsobom. V danom prípade sa nejedná o zápis listiny, ktorou dochádza k nakladaniu s nehnuteľnosťou, jedná sa o zmenu v osobe záložného veriteľa, pričom táto skutočnosť nastala uzatvorením zmluvy

o postúpení pohľadávky. V prípade zápisu zmeny v osobe záložného veriteľa na základe zmluvy o postúpení pohľadávky postačuje identifikácia nehnuteľností dotknutá takouto zmenou v návrhu na začatie katastrálneho konania.
Katastrálny zákon nie je možné vnímať v každom jednom prípade prísne gramaticky, ale je potrebné prihliadať na zmysel a účel právnej úpravy v rámci celého právneho poriadku tak, aby v konečnom dôsledku neboli zaťažovaní účastníci konania, resp. navrhovatelia právnych zmien nad rámec možností, ktoré reálne môžu ovplyvniť svojim konaním.

Vecný register
POSTÚPENIE POHĽADÁVKY – *dohoda o postúpení pohľadávky má spĺňať náležitosti podľa § 42 katastrálneho zákona*
ZÁLOŽNÉ PRÁVO – *dohoda o postúpení pohľadávky má spĺňať náležitosti podľa § 42 katastrálneho zákona*

Otázka č. 8

Navrhovateľ podal návrh na zápis úradne overeného geometrického plánu do katastra nehnuteľností, ktorým sa mení usporiadanie parciel registra C v intraviláne bez ďalších príloh.
Časti parcely s druhom pozemku záhrada (poľnohospodársku pôda) sa pričleňujú k parcelám s druhom pozemku zastavaná plocha a nádvorie (nepoľnohospodárska pôda), a taktiež sa na časti pôvodnej parcely s druhom pozemku záhrada vytvára aj samostatná parcela s druhom pozemku zastavaná plocha a nádvorie.
Z jednotlivých parciel s druhom pozemku zastavaná plocha a nádvorie sa odčleňujú časti parciel, ktoré sa následne pričleňujú k parcele s druhom pozemku záhrada.
Vo výsledku parcela s druhom pozemku záhrada má v novom stave rovnakú výmeru ako v stave doterajšom podľa výkazu výmer geometrického plánu. Taktiež výmery parciel s druhom pozemku zastavaná plocha a nádvorie majú po sčítaní v novom stave rovnakú výmeru ako v stave doterajšom podľa výkazu výmer posudzovaného geometrického plánu. Možno teda konštatovať, že zápisom geometrického plánu nedôjde k úbytku výmery poľnohospodárskej pôdy.
Je takýto geometrický plán spôsobilý na zápis do katastra nehnuteľností bez doloženia záväzného stanoviska/rozhodnutia/stanoviska v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej „zák. č. 220/2004 Z. z.“) z okresného úradu, pozemkového a lesného odboru (ďalej „PLO“)?

Odpoveď:

Nie, takýto geometrický plán nie je samostatne spôsobilý na zápis do katastra nehnuteľností.
K zápisu geometrického plánu, ktorým dochádza k zmene druhu pozemku na jednotlivých častiach pôvodných parciel je potrebné žiadať od navrhovateľa doplnenie podania o záväzné stanovisko/stanovisko/rozhodnutie o vyňatí pozemku z poľnohospodárskeho pôdneho fondu vydaného príslušným PLO v zmysle zák. č. 220/2004 Z. z.

Vecný register
DRUH POZEMKU – geometrický plán, ktorým dochádza k zmene druhu pozemku na častiach pôvodných parciel
GEOMETRICKÝ PLÁN – geometrický plán, ktorým dochádza k zmene druhu pozemku na častiach pôvodných parciel

Otázka č. 9

Môže okresný úrad, katastrálny odbor zapísať záznamom do katastra nehnuteľností právoplatné rozhodnutie súdu o tom, že nehnuteľnosť patrí do dedičstva po poručiteľovi a tým zmeniť vlastníka, ak na liste vlastníctva nie je evidovaný poručiteľ, ale iný vlastník alebo má vyznačiť poznámku o tom, že nehnuteľnosť patrí do dedičstva a právo zapísaného vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou je obmedzené?

Odpoveď:

Rozsudok súdu je potrebné zapísať záznamom, nie poznámkou.
Pri rozhodnutí súdu o tom, že nehnuteľnosť patrí do dedičstva po určitej fyzickej osobe, ide o určujúce rozhodnutie vydané na podklade žaloby podanej v zmysle § 137 písm. c) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov. Po materiálnej stránke je účelom žaloby určenie že určitý nehnuteľný majetok patrí do dedičstva po poručiteľovi a nielen zabezpečenie práv a právom chránených záujmov v následnom dedičskom konaní, ale predovšetkým vyriešenie otázky, komu svedčí vlastnícke právo k nehnuteľnosti v čase smrti poručiteľa. Takýto výrok rozhodnutia súdu je judikatúrou akceptovaný v prípade, že sa takéhoto určenia domáhajú dedičia poručiteľa, t. j. osoby, do dedičstva po ktorej má nehnuteľnosť patriť. Vydanie takéhoto rozhodnutia je totiž predpokladom, pre následné prededenie dotknutej nehnuteľnosti v prospech dedičov.
Pred zápisom dedičského rozhodnutia by sa však malo dať zapísať do katastra nehnuteľností záznamom aj rozhodnutie o určení, že nehnuteľnosť patrí do dedičstva po poručiteľovi. Pokiaľ je toto rozhodnutie záväzné aj pre osobu evidovanú v katastri nehnuteľností ako vlastníka, niet dôvodu nevykonať zápis vlastníckeho práva v prospech poručiteľa do katastra nehnuteľností formou záznamu. Samotná skutočnosť, že poručiteľ v čase

zápisu do katastra nehnuteľností už nežije, je právne irelevantná. Jedná sa totiž o deklaráciu jeho vlastníctva za účelom umožnenia jeho vysporiadania a takýto postup je v tomto smere prípustný (napr. rozhodnutie o schválení registra obnovenej evidencie pozemkov – ROEP). Keďže rozhodnutie o určení, že nehnuteľnosť patrí do dedičstva po určitej fyzickej osobe, je vlastne variáciou výroku o tom, že daná fyzická osoba bola ku dňu smrti vlastníkom danej nehnuteľnosti, je možné na podklade takéhoto rozhodnutia vykonať záznamom zápis vlastníctva predmetnej nebohej fyzickej osoby (poručiteľa) do katastra nehnuteľností.
Vykonanie poznámky by v danom prípade popieralo zmysel a účel konania o zázname, pretože orgánu katastra bolo doručené rozhodnutie, ktoré je spôsobilým predmetom zápisu v zmysle ustanovenia § 36a ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona.
Touto odpoveďou sa ruší odpoveď na otázku č. 19, KB 2/2010.

Vecný register
ZÁZNAM – *rozsudok o tom, že nehnuteľnosť patrí do dedičstva po poručiteľovi*

Otázka č. 10

Ako má okresný úrad, katastrálny odbor postupovať, keď mu na zápis bolo doručené právoplatné rozhodnutie, ktorým odvolací súd zmenil rozsudok prvej inštancie tak, že žalobu zamietol?
Rozsudok o tom, že nehnuteľnosť patrí do dedičstva po poručiteľovi bol zapísaný do katastra nehnuteľnosti poznámkou, následne bolo zapísané uznesenie o dedičstve, ktorým bola vykonaná zmena v osobe vlastníka nehnuteľnosti, následne bola nehnuteľnosť 2x prevedená na základe vkladových konaní. V čase zápisu uznesenia o dedičstve bola zapísaná do katastra nehnuteľností poznámka o prebiehajúcom dovolacom súdnom konaní. Môže okresný úrad, katastrálny odbor na základe rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bola zamietnutá žaloba (o tom, že nehnuteľnosť patrí do dedičstva po poručiteľovi), vyznačiť stav pred zápisom dedičstva, resp. pokiaľ by rozsudok o tom, že nehnuteľnosť patrí do dedičstva po poručiteľovi bol zapísaný záznamom, vyznačiť stav pred zápisom predmetného rozsudku, zápisom uznesenia o dedičstve a zápisom rozhodnutí o návrhu na vklad, t. j. postupovať v súlade s ustanovením § 36a ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor môže na základe rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bola zamietnutá žaloba, vyznačiť stav pred zápisom rozsudku o tom, že nehnuteľnosť patrí do dedičstva po poručiteľovi aj v prípade, že následne bolo zapísané dedičské rozhodnutie a nehnuteľnosť bola predmetom ďalších prevodov, ak v čase katastrálnych konaní bola v katastri

nehnuteľnosti zapísaná poznámka o prebiehajúcom súdnom konaní. V danom prípade ide o otázku subjektívnej záväznosti súdneho rozhodnutia. Rozsudok súdu o určení, že nehnuteľnosť patrí do dedičstva, je rozsudkom o určení vecného práva k nehnuteľnosti. Takýmto rozsudkom totiž súd určil, že vlastníkom nehnuteľnosti bol poručiteľ a že ku dňu vydania rozhodnutia nehnuteľnosť patrí do dedičstva, t. j. že doposiaľ nebolo v dedičskom konaní rozhodnuté, kto nadobudol dedením vlastnícke právo k dotknutej nehnuteľnosti. V takomto prípade bude potom rozhodnutie súdu záväzné aj pre osobu, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu, ak bol podaný v čase, kedy bola v katastri nehnuteľností vyznačená poznámka o tomto súdnom konaní. Osoba, v prospech ktorej bol podaný návrh na vklad, mala vedomosť o prebiehajúcom súdnom konaní, a teda je možné aplikovať § 228 ods. 2 Civilného sporového poriadku a následne aj § 36a katastrálneho zákona. Tým, že bola vyznačená poznámka o prebiehajúcom súdnom konaní, bola zabezpečená jeho publicita, a teda nie je nespravodlivé "zvrátiť" stav zápisov v katastri nehnuteľností.

Vecný register
ZÁZNAM – *rozsudok o tom, že nehnuteľnosť patrí do dedičstva po poručiteľovi – vyznačenie stavu pred zápisom, postup v zmysle § 36a katastrálneho zákona*

Otázka č. 11

Okresnému úradu, katastrálnou odboru bola doručená na zápis listina – rozhodnutie o určení vlastníctva s vyznačenou doložkou právoplatnosti. Počas konania o zázname bolo okresnému úradu, katastrálnemu odboru oznámené, že rozhodnutie o určení vlastníctva bolo napadnuté dovolaním na Najvyššom súde SR. Okresný úrad, katastrálny odbor napriek dovolaniu (o ktorom ešte nebolo rozhodnuté), zapísal právoplatné rozhodnutie súdu do katastrálneho operátu.
Konal správny orgán právne správne, keď zapísal záznamom predmetný rozsudok súdu v čase, keď mal vedomosť o podanom dovolaní?

Odpoveď:

Áno katastrálny odbor postupoval správne, keď zapísal záznamom predmetný rozsudok súdu v čase, keď mal vedomosť o podanom dovolaní. Zápisu právoplatného rozhodnutia súdu nebráni skutočnosť, že bol podaný mimoriadny opravný prostriedok – dovolanie.
Zápisu do katastra nehnuteľností by bránila iba skutočnosť, keby bolo doručené okresnému úradu, katastrálnemu odboru právoplatné súdne rozhodnutie o odklade vykonateľnosti súdneho rozhodnutia, ktoré bolo predmetom zápisu.

Konania vedené na dovolacom súde je odlišné od konania, ktoré sa týkalo súdneho sporu prvého stupňa, a teda sa považuje za nové, nezávislé konanie. Dovolanie je mimoriadnym opravným prostriedkom, ktorým možno napadnúť rozhodnutie odvolacieho súdu.
Konania vedené na dovolacom súde prebieha nezávislé od katastrálneho konania a to aj napriek tomu, že takéto súdne konanie by bolo evidované formou informatívnej poznámky v zmysle § 38 katastrálneho zákona na listoch vlastníctva.
Prebiehajúce dovolacie konanie môže byť evidované na liste vlastníctva len formou informatívnej poznámky podľa § 38 katastrálneho zákona.

Vecný register
ZÁZNAM – *zápis právoplatného rozsudku súdu počas dovolacieho konania*

Otázka č. 12

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bola doručená žiadosť o zápis vecného bremena k priľahlému pozemku podľa § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej „zák. č. 66/2009 Z. z.“), pričom pozemok pod stavbou nie je predmetom zápisu vecného bremena, pretože ten patrí vlastníkovi stavby.
Je možné vecné bremeno podľa § 4 ods. 1 zák. č. 66/2009 Z. z. zapísať iba na priľahlý pozemok?

Odpoveď:

Nie, nie je možné zapísať vecné bremeno iba na priľahlý pozemok samostatne, ak zároveň nie je zapísané aj na pozemok pod stavbou.
Podľa § 4 ods. 1 zák. č. 66/2009 Z. z., ak nemá vlastník stavby ku dňu účinnosti tohto zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo, vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok. Podkladom na vykonanie záznamu o vzniku vecného bremena v katastri nehnuteľností je súpis nehnuteľností, ku ktorým vzniklo v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu.
Obsah pojmu „pozemok pod stavbou“ je definovaný v § 1 ods. 1 zák. č. 66/2009 Z. z. ako pozemok „pod stavbami vo vlastníctve obce alebo vyššieho územného celku, ktoré prešli do vlastníctva obce alebo vyššieho územného celku podľa osobitných predpisov, vrátane priľahlej plochy, ktorá

svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou (ďalej „pozemok pod stavbou“)“.
Je zrejmé, že z dôvodu zavedenia legislatívnej skratky v § 1 ods. 1 zák. č. 66/2009 Z. z. je súčasťou pojmu „pozemok pod stavbou“ aj priľahlá plocha, za predpokladu že tvorí neoddeliteľný celok so stavbou. Vecné bremeno tak môže vzniknúť aj k priľahlému pozemku.
Vzhľadom na použitie pojmu „vrátane“ ale nie je možné vykladať § 4 ods. 1 zák. č. 66/2009 Z. z. tak, že vecné bremeno môže vzniknúť iba na priľahlú plochu samostatne.
V situácii, ak na pozemku nachádzajúcom sa pod stavbou vecné bremeno nevzniklo z dôvodu, že tento je už vo vlastníctve vlastníka stavby, nemôže vzniknúť samostatné vecné bremeno k priľahlej ploche.
Vecné bremeno k priľahlému pozemku môže vzniknúť iba v prípade súčasného vzniku vecného bremena k pozemku nachádzajúceho sa pod stavbou, nie samostatne.
Pre posúdenie tejto skutočnosti bude potrebné skúmať právny stav nehnuteľností k účinnosti zák. č. 66/2009 Z. z., t. j k 1. júlu 2009, t. j. k dátumu vzniku vecného bremena.
Zákonodarca použitím slova „vrátane“ ustanovil, že vecné bremeno vzniká primárne k pozemku, ktorý je priamo pod stavbou, pričom priľahlá plocha je zaťažená vecným bremenom iba v prípade existencie vecného bremena k pozemku, ktorý je priamo pod stavbou.
[Rovnaký výklad sa aplikuje aj pri § 9a ods. 15 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, kde zákonodarca použil obdobné znenie „pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane priľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou“. Na základe rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Sžr/1/2017 zo dňa 29.01.2020, prevod vlastníctva samotnej priľahlej plochy nie je možný, ak je zastavaný pozemok už vo vlastníctve vlastníka stavby.].
Zápis vecného bremena iba k priľahlému pozemku by bol v rozpore s účelom a textom zákona a mohol by viesť k neúplnému zabezpečeniu práva vlastníka stavby. Ak pozemok pod stavbou patrí vlastníkovi stavby, zápis vecného bremena podľa § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z. z. nie je dôvodný, keďže chýba základná podmienka – rozdielny vlastník pozemku pod stavbou a stavby samotnej.

Vecný register
VECNÉ BREMENO – *zápis vecného bremena len k priľahlému pozemku (zákon č. 66/2009 Z. z.)*

Otázka č. 13

Na okresný úrad, katastrálny odbor bola doručená žiadosť mesta X o zápis správy Slovenského pozemkového fondu (ďalej „SPF“) na list vlastníctva (ďalej „LV“) k vlastníkovi AB. Vlastník AB bol zapísaný na LV

v rámci II. etapy zakladania vlastníckych vzťahov, pričom má evidované len meno a priezvisko, bez dátumu narodenia alebo rodného čísla, ako adresa je uvedené len smerové číslo a názov mesta. Prílohou žiadosti bol súhlas SPF so správou k predmetným pozemkom, potvrdenie z registra obyvateľov (ďalej „REGOB“), že takúto osobu neevidujú (je neznáma), ďalej potvrdenie okresného úradu, odboru pozemkového a lesného, že nebol uplatnený reštitučný nárok k predmetným pozemkom a potvrdenie súdu, že neprebieha dedičské konanie. Môže žiadosť o zápis správy podať len SPF, alebo aj iná tretia osoba, v tomto prípade mesto X? Postačujú na zápis správy SPF predložené doklady?

Odpoveď:

V súlade s ustanovením § 35 ods. 1 katastrálneho zákona okresný úrad, katastrálny odbor vykoná záznam bez návrhu, prípadne na návrh vlastníka alebo inej oprávnenej osoby.
Podľa ustanovenia § 35 ods. 2 katastrálneho zákona prílohou návrhu na vykonanie záznamu je:
a) 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,
b) identifikácia parciel, ak vlastnícke právo k nehnuteľnosti nie je zapísané v liste vlastníctva,
c) iné listiny, ktoré majú dôkaznú hodnotu pre konanie.
V zmysle ustanovenia § 3a katastrálneho zákona iná oprávnená osoba je osoba oprávnená z práva k nehnuteľnosti, a to:
a) záložný veriteľ,
b) oprávnený z predkupného práva,
c) oprávnený z vecného bremena,
d) nájomca,
e) správca majetku štátu, správca majetku vyššieho územného celku, správca majetku obce,
f) Slovenský pozemkový fond a správca lesného pozemku, ak nakladajú s pozemkami nezistených vlastníkov podľa osobitného predpisu.
Podľa § 13 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov (ďalej „zákon č. 180/1995 Z. z.“) „*Fond nakladá s pozemkami uvedenými v § 8 ods. 1 písm. c) a d), ktoré sa na základe registra zapíšu do katastra nehnuteľností (ďalej len „pozemok s nezisteným vlastníkom"), podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov; obdobne postupuje správca, ak ide o lesné pozemky*.“
Podľa § 16 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. „*Fond nakladá podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov s pozemkami*
a) vo vlastníctve štátu uvedenými v osobitnom predpise a v § 14 ods. 1 a v § 15 (ďalej len „pozemok vo vlastníctve štátu"),
b) s nezisteným vlastníkom (§ 13)

c) ktorých vlastníctvo nie je evidované podľa predpisov o katastri nehnuteľností v súbore geodetických informácií a v súbore popisných informácií alebo ak sa nepreukáže inak, ak ide o lesné pozemky, obdobne postupuje správca.“

Z právnej úpravy vyplýva, že zápis správy do katastra nie je návrhovým konaním v klasickom zmysle, ale tento zápis sa vykonáva na základe hodnoverných listín, ktoré preukazujú vznik práva správy. Žiadny zákon nevylučuje, aby podanie iniciovala aj iná osoba ako správca, napr. obec alebo mesto, ktoré má oprávnený záujem na usporiadaní vlastníckych vzťahov.

Katastrálny zákon stanovuje, že návrh na záznam je oprávnený podať vlastník alebo iná oprávnená osoba (§ 3a katastrálneho zákona). Orgán katastra je povinný preskúmať aj návrh na vykonanie záznamu podaný neoprávnenou osobou. Ak takýto návrh spolu s doloženými prílohami odôvodňuje vykonanie záznamu, je orgán katastra povinný záznam vykonať ex offo, pretože konanie o zázname nie je výlučne návrhovým konaním. V zmysle uvedeného o zápis správy na LV môže požiadať aj iná osoba ako vlastník alebo iná oprávnená osoba (SPF), teda aj mesto X. Okresný úrad, katastrálny odbor vykoná záznam, ak sú podmienky na záznam splnené a predložené listiny dostatočne preukazujú, že sa jedná o vlastníka evidovaného na LV.

(Pokiaľ ide o potrebné doklady, pozri KB č. 1/2024, otázka č. 19).

Vecný register

SPF – *vyznačenie správy SPF na základe návrhu inej osoby ako SPF*

Otázka č. 14

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bolo doručené podanie – návrh na vklad vlastníckeho práva, ktorého predmetom bolo urovnanie vlastníckych práv k novovzniknutým nehnuteľnostiam bytu č. 1 a bytu č. 2. Stavebnými úpravami boli z bytu č. 1 odčlenené dve miestnosti, ktoré sa pričlenili k existujúcemu nebytovému priestoru a kolaudačným rozhodnutím stavebného úradu bolo povolené užívanie novovzniknutých nehnuteľností ako bytu č. 1 a bytu č. 2. Vlastník bytu a nebytového priestoru boli odlišné osoby. Pôvodný byt č. 1 bol zaťažený záložným právom, nebytový priestor nemal evidované žiadne ťarchy.

Je možné povoliť vklad vlastníckeho práva k bytu č. 2, ktorý vznikol z nebytového priestoru nezaťaženého záložným právom a časti bytu č. 1, ktorý bol zaťažený záložným právom?

V prípade povolenia vkladu, ako sa správny orgán vysporiada so zápisom záložného práva?

Odpoveď:

Nie, vklad vlastníckeho práva nemožno povoliť.

Takéto podanie nepodlieha zápisu podľa § 28 katastrálneho zákona, okresný úrad, katastrálny odbor má postupovať podľa § 34 katastrálneho zákona, t. j.

zápis sa bude vykonávať záznamom do katastra nehnuteľností.
Izba (miestnosť) nie je samostatným predmetom evidovania v katastri nehnuteľností a vlastnícke právo k nej prejde už samotnou platnou zmluvou alebo rozhodnutím správneho orgánu. Spolu s evidovaním bytu alebo nebytového priestoru sa v katastri nehnuteľností eviduje aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.
Veľkosť spoluvlastníckeho podielu podľa § 5 ods. 1 písm. b) zák. č. 182/1993 Z. z. je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome (teda jej veľkosť vyplýva zo zákona).
Prevod izby (miestnosti) sa prejaví, vzhľadom na jej podlahovú plochu, na zmene spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku. Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach ako aj spoluvlastnícke a iné práva k pozemku podľa § 19 zák. č. 182/1993 Z. z. sa prevádza spolu s bytom alebo nebytovým priestorom, teda nepredstavuje spoluvlastnícky podiel na samostatnej veci.
Záložné právo má akcesorickú povahu, preto vznik, existencia a zánik záložného práva je podmienené vznikom, existenciou a zánikom hlavného právneho vzťahu (najčastejšie pôžička alebo úver). Môže existovať len v nerozlučnej spätosti s pohľadávkou, ktorá je súčasťou hlavného, primárneho záväzkového vzťahu medzi dlžníkom a veriteľom. V tomto prípade neexituje primárny záväzkový vzťah medzi veriteľom a dlžníkom (vlastníkom bytu č. 2), ktorý by bol zabezpečený záložným právom v časti nebytového priestoru. Zároveň však trvá záložné právo k časti bytu č. 1, ktorá bola k nemu pričlenená. Prestavbou nebytového priestoru došlo de facto k zmiešaniu veci a teda aj k zmene vo vlastníckom práve k veci v súlade s ustanovením § 135b OZ. Záložné právo v tomto prípade nevznikne na pôvodne zaťaženej časti bytu č. 2 automaticky z titulu zmiešania veci, pretože absentuje primárny záväzok, ktorý by bol takýmto záložným právom zabezpečený. Z vyššie uvedených dôvodov okresnému úradu, katastrálnemu odboru treba predložiť súhlas veriteľa s čiastočným zánikom záložného práva.

Vecný register
BYTY – *odčlenenie izby (miestnosti) z bytu a pričlenenie k existujúcemu nebytovému priestoru a otázka rozšírenia záložného práva*
ZÁLOŽNÉ PRÁVO - *odčlenenie izby (miestnosti) z bytu a pričlenenie k existujúcemu nebytovému a otázka rozšírenia záložného práva priestoru*
ZÁZNAM – *odčlenenie izby (miestnosti) z bytu a pričlenenie k existujúcemu nebytovému a otázka rozšírenia záložného práva priestoru*

Otázka č. 15
Byt nadobudnutý pred uzavretím manželstva, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve, je možné dodatočne „vložiť“ do bezpodielového spoluvlastníctva manželov na základe darovacej alebo kúpnej zmluvy?

Odpoveď:

Nie, nie je to možné.

Byt nadobudnutý pred uzavretím manželstva a ktorý je v podielovom spoluvlastníctve, nie je možné dodatočne „vložiť“ do bezpodielového spoluvlastníctva manželov (ďalej „BSM“) pretože BSM sa týka majetku nadobudnutého spoločnou činnosťou manželov počas manželstva. Občiansky zákonník neumožňuje aby sa vlastníctvo nadobudnuté pred manželstvom „presunulo“ do BSM kúpnou, či darovacou zmluvou tak, ako to žiadajú účastníci konania.

Podľa § 143 OZ *„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 právnemu nástupcovi pôvodného vlastníka.“*

Občiansky zákonník formou bezpodielového spoluvlastníctva upravuje spoločenstvo vlastníckych práv manželov k veciam, ktoré nadobudli počas trvania manželstva. Pre bezpodielové spoluvlastníctvo je charakteristické, že manželia nemajú kvantitatívne určený podiel na vlastníckom práve k spoločnej veci. Tým sa odlišuje od podielového spoluvlastníctva, v ktorom miera účasti spoločníkov na právach a povinnostiach z neho vyplývajúcich je vyjadrená číselnými podielmi. Bezpodielovosť účasti na výkone spoluvlastníckych práv a povinností je preto jedným z pojmových znakov tohto spoluvlastníctva medzi manželmi.

Vznikom manželstva vzniká aj bezpodielové spoluvlastníctvo manželov ku všetkému, čo môže byť predmetom vlastníctva fyzickej osoby a čo manželia, resp. niektorý z nich nadobudli za trvania manželstva, okrem výnimiek uvedených v ustanovení § 143 a 143a cit. zákona. Subjektmi bezpodielového spoluvlastníctva môžu byť iba manželia.

Vznik, trvanie a zánik bezpodielového spoluvlastníctva je teda zásadne podmienený vznikom, trvaním a zánikom manželstva. Ide o právny vzťah, ktorý existuje v nerozlučnej spojitosti s manželstvom.

Do bezpodielového spoluvlastníctva nepatrí ani majetok, ktorý nadobudol niektorý z manželov pred uzavretím manželstva.

Nie je možné v danom prípade s manželom (alebo medzi manželmi navzájom), uzavrieť darovaciu či kúpnu zmluvu. BSM je osobitný právny inštitút, upravujúci vlastníctvo manželov. Vzniká zo zákona uzatvorením manželstva a zákon dáva manželom iba obmedzené možnosti na zrušenie, obmedzenie alebo modifikáciu tohto spoluvlastníctva. Do BSM patrí všetko, čo nadobudol niektorý z manželov za trvania manželstva a toto pravidlo má výnimku, ktorou sú veci nadobudnuté darom (tiež dedičstvom a veci slúžiace osobnej potrebe alebo na výkon povolania len jedného z manželov).

Právna úprava BSM obsahuje kogentné ustanovenia, ktoré nemožno obchádzať. Zákon stanovuje pravidlá a podmienky, za ktorých možno upraviť BSM, obmedziť alebo vylúčiť jedného z manželov z užívania vecí v BSM, alebo úplne zrušiť BSM ešte za trvania manželstva. Tieto podmienky ale nemožno obchádzať, a preto ak bola takéto kúpna či darovacia zmluva uzavretá, možno ju považovať za absolútne neplatný právny úkon.

Vecný register

BSM – *Byt nadobudnutý pred uzavretím manželstva a ktorý je v podielovom spoluvlastníctve, nie je možné dodatočne „vložiť“ do BSM, pretože BSM sa týka majetku nadobudnutého spoločnou činnosťou manželov počas manželstva*

BYTY (zákon č. 182/1993 Z. z.) – *Byt nadobudnutý pred uzavretím manželstva a ktorý je v podielovom spoluvlastníctve, nie je možné dodatočne „vložiť“ do BSM, pretože BSM sa týka majetku nadobudnutého spoločnou činnosťou manželov počas manželstva*