

# **Konkurzné konanie a jeho vplyv na katastrálne konania o zápis vlastníckych a iných práv do katastra nehnuteľností**

---

*JUDr. Andrea Štefancová  
Okresný úrad Trenčín, katastrálny odbor*

## **Úvod**

Konkurzné konanie je osobitným súdnym konaním, ktoré je upravené v zákone č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov.

Predmetom tohto príspevku je osobitný vplyv tohto súdneho konania vo vzťahu ku katastrálnemu konaniu o zápis vlastníckych a iných práv do katastra podľa zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv do katastra v znení neskorších predpisov.

## **Základná charakteristika konkurzného konania**

Účelom konkurzného konania je predovšetkým ekonomické ozdravenie dlžníka – podnikateľa, v záujme jeho veriteľov, ktorí by mali dosiahnuť individuálne uspokojenie svojich pohľadávok, a preto pre účely jeho naplnenia je počas trvania konkurzu vlastnícke právo dlžníka touto právnou normou obmedzené predovšetkým vo vzťahu k ius disponendi. Počas trvania konkurzu je dlžník v osobitnom právnom režime.

Rozhodujúcim momentom vo vzťahu dispozície dlžníka so svojim vlastníctvom je samotné vyhlásenie konkurzu. V zmysle § 23 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z.z sa konkurz považuje za vyhlásený zverejnením uznesenia o vyhlásení konkurzu v Obchodnom vestníku. Momentom vyhlásenia konkurzu prechádza podľa § 44 ods.1 zákona č. 7/2005 Z. z. oprávnenie úpadcu nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu a oprávnenie konať za úpadcu vo veciach týkajúcich sa tohto majetku na správcu, pritom správca koná v mene a na účet úpadcu. Právne účinky vyhlásenia konkurzu nastávajú bez ohľadu na jeho právoplatnosť a trvajú až do zrušenia konkurzu. Vykonateľnosť uznesenia o vyhlásení konkurzu nastáva jeho zverejnením v Obchodnom vestníku. U osôb, ktoré sú zapísané v obchodnom registri vykoná príslušný súd z úradnej povinnosti zápis zmeny právneho stavu osoby úpadcu v obchodnom registri.

## **Základná charakteristika katastrálnych konaní o zápis práva do katastra nehnuteľností**

Práva k nehnuteľnostiam sa do katastra nehnuteľností zapisujú vkladom práv k nehnuteľnostiam do katastra, záznamom práv k nehnuteľnostiam a poznámkou o právach k nehnuteľnostiach v katastri, a to v súlade s ust. § 4 zákona č. 162/1995 Z.z..

Zápisom práv sa rozumie vklad, záznam a poznámka. Každý zo zápisov práv k nehnuteľnostiam má odlišné právne účinky.

Vklad má konštitutívne právne účinky. Vkladom vznikajú, menia sa a zanikajú zmluvné vecné práva k nehnuteľnostiam. Katastrálne konanie o povolenie vkladu vlastníckeho práva je špeciálnym správnym konaním upraveným v LEX SPECIALIS v katastrálnom zákone.

Záznam má evidenčné účinky. Záznamom sa zapisujú do katastra nehnuteľností vecné práva k nehnuteľnostiam na základe verejných listín a iných listín, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli na základe zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklepom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, osvedčené notárom, práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmluv, zo zmlúv o prevode správy majetku

alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo majetku vyššieho územného celku. Záznamom sa zapisuje zmena poradia záložných práv na základe dohody záložných veriteľov o poradí záložných práv, rozhodnutia súdov o neplatnosti právnych úkonov, dobrovoľných dražieb, predmetom ktorých boli nehnuteľnosti.

Záznamom sa zapisujú vecné práva k nehnuteľnostiam na základe zmluvy o výstavbe alebo nadstavbe domu podľa zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Poznámka má informačné a prenotačné účinky, informuje o skutočnostiach vzťahujúcimi sa k právam k nehnuteľnostiam alebo upozorňuje, že právo nakladať s nehnuteľnosťou je obmedzené.

Spoločným znakom pre zápis záznamu a poznámky je, že na tieto katastrálne konania sa zákon č. 71/1967 Zb o správnom konaní nevzťahuje.

Katastrálne konania o zápis práv k nehnuteľnostiam sú prostriedkom pre napĺňanie jedného zo základných účelov katastra ako informačného systému, ktorý patri medzi najväčšie štátne informačné systémy v SR.

### **Právne účinky vyhlásenia konkurzu**

Účinky vyhlásenia konkurzu sú obsiahnuté nielen v zákone o konkurze a reštrukturalizácií ale aj v osobitných právnych predpisoch, napr.:

- Zák. č. 563/2009 Z.z. o správe daní v znení neskorších predpisov, podľa ktorého sa daňový nedoplatok pre účely konkurzu považuje za pohľadávku,
- zák. č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov obsahuje ustanovenie o povinnosti otvoriť účtovné knihy a zostaviť otváraciu súvalu,
- zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov v časti o obchodných spoločnostiach upravuje spôsob zániku účasti v obchodnej spoločnosti, a to spoločníka verejnej obchodnej spoločnosti, komplementára komanditnej spoločnosti, spoločníka v spoločnosti s ručením obmedzeným, v prípade ak na ich majetok bol vyhlásený konkurz, to neplatí pri jednoosobovej spoločnosti s ručením obmedzeným, ale jediný spoločník je limitovaný striktnými zákonnými podmienkami v prípade, ak by chcel založiť ďalšiu jednoosobovú spoločnosť s ručením obmedzeným. V záväzkovej časti je napríklad upravený zánik účasti tichého spoločníka v súvislosti s vyhlásením konkurzu na majetok podnikateľa,
- zák. č. 311/2001 Z.z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov upravuje pracovno-právne nároky zamestnancov v súvislosti s konkurzom,
- zák. č. 586/2003 Z.z. o advokácii v znení neskorších predpisov, v zmysle ktorého vyhlásením konkurzu na osobu advokáta ex lege zaniká oprávnenie na výkon advokácie a advokátska komora vyčiarke zo zoznamu advokátov osobu, na ktorú bol vyhlásený konkurz,
- zák.č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov pri podmienkach prevádzkovania živnosti.

**Účinky vyhlásenia konkurzu podľa zákona o konkurze a reštrukturalizácií** sú nielen hmotnoprávne ale aj procesnoprávne a nastávajú momentom zverejnenia uznesenia o vyhlásení konkurzu v Obchodnom vestníku. „Konkurz má účinky nielen vo vzťahu k dlžníkovi, ale aj k tretím osobám. Hmotnoprávne účinky vyhlásenia konkurzu sa prejavujú predovšetkým zásahom do práv úpadcu, najmä do práv a povinností zo záväzkových vzťahov ale aj do práv druhého účastníka záväzkových vzťahov,“(1)

**Medzi právne účinky konkurzu súvisiace s katastrálnymi konaniami o zápis práv k nehnuteľnostiam patria:**

**1. podľa § 44 zákona č. 7/2005 Z. z., oprávnenia úpadcu nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu a oprávnenia konať za úpadcu vo veciach týkajúcich sa tohto majetku prechádzajú na správcu,** pritom správca koná v mene a na účet úpadcu. Právne úkony úpadcu za trvania konkurzu sú platné, avšak v prípade, ak ukracujú veriteľov sú voči nim právne neúčinné.

**2. Podľa § 45 zákona č. 7/2005 Z. z., vzniká právo vypovedania alebo odstúpenia od zmluvy v prípade zmluvy o vzájomnom plnení** (napríklad pri kúpnej zmluve) uzavretej pred vyhlásením konkurzu, podľa ktorej úpadca už plnil, avšak druhá zmluvná strana v čase vyhlásenia konkurzu ešte nesplnila alebo plnila len čiastočne. V tomto prípade prichádza do úvahy odstúpenie od zmluvy, na základe ktorej bol povolený vklad vlastníckeho práva ešte pred vyhlásením konkurzu. Z dôvodu platného odstúpenia od zmluvy, správny orgán v konaní o vykonanie zápisu práva záznamom podľa § 34 a nasl. zák. č. 162/1995 Z. z., vykoná zápis práva do katastra nehnuteľností na základe návrhu navrhovateľa podľa ust. § 35 ods. 1, 2 zák. č. 162/1995 Z. z..

Rozdielnosť v ponímaní právnych účinkov odstúpenia od zmluvy vo vzťahu k forme jeho zápisu v katastri nehnuteľností, vyplýva aj z rozhodnutia Najvyššieho súdu v ČR publikovaného v Zbierke rozhodnutí Najvyššieho súdu ČR č.59/1997, „Platné odstúpenie od zmluvy o prevode nehnuteľností v zmysle ustanovenia § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka má za následok zánik len záväzkovo právneho vzťahu, ktorý takouto zmluvou vznikol a nie tiež zánik vecného práva, ktoré vzniklo vkladom do katastra nehnuteľností po príslušnom konaní a rozhodnutí správneho orgánu. Preto odstúpenie od kúpnej zmluvy predávajúcim nie je samo osebe dôvodom na obnovenie jeho vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam.“ V zmysle tohto názoru Najvyššieho súdu ČR na základe odstúpenia o zmluvy, zmluvné strany uzavrujú dohodu o prevode nehnuteľností, na základe ktorej správny orgán povolí vklad vlastníckeho práva do katastra alebo zápis zmeny práva z dôvodu odstúpenia od zmluvy bude v katastri vykonaný záznamom na základe právoplatného určovacieho rozsudku príslušného súdu.

**3. Podľa § 47 zákona č. 7/2005 Z. z., vyhlásením konkurzu sa prerušujú súdne a iné konania, ktoré sa týkajú majetku podliehajúceho konkurzu patriaceho úpadcovi, ak tento zákon neustanovuje inak.** Lehoty v týchto konaniach ustanovené alebo určené počas prerušenia týchto konaní neplynú. Zákon č. 7/2005 Z. z. v taxatívnom výpočte uvádza tie konania, na ktoré sa ustanovenie o zákonnom prerušení konania nevzťahuje. Katastrálne konanie o povolenie vkladu práva do katastra patrí do skupiny konaní, ktoré sa momentom vyhlásenia konkurzu prerušujú. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu v ČR publikovaného v Zbierke rozhodnutí Najvyššieho súdu ČR č.52/1998, „Vyhlásením konkurzu sa prerušuje aj konanie o povolenie vkladu do katastra nehnuteľností.“ Podľa ďalšieho súdneho rozhodnutia publikovaného v Soudní judikatuře č. SJ 1060/2002, „Ak návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra podľa zmluvy uzatvorenej samotným úpadcom v čase pred vyhlásením konkurzu bol podaný až po vyhlásení konkurzu na majetok úpadcu a súdom ustanovený správca s úkonom urobeným úpadcom nesúhlasí, nie je splnená podmienka na povolenie vkladu práva do

katastra nehnuteľností.“

V prerušených konaniach možno pokračovať len na návrh správca. Správca sa podaním návrhu stáva účastníkom konania namiesto úpadcu. Súdne a iné konania, ktoré sa týkajú majetku podliehajúceho konkurzu patriaceho úpadcovi, možno po vyhlásení konkurzu začať len na návrh správca, pričom účastníkom konania je namiesto úpadcu správca.

- 4. Podľa § 48 zákona č. 7/2005 Z. z., počas trvania konkurzu nemožno začať výkon rozhodnutia ani exekučné konanie,** nakoľko by sa tým zmaril účel zákona. Už začaté exekučné konania a konania o výkon rozhodnutia sa vyhlásením konkurzu zastavujú a teda nebude možné v nich pokračovať po skončení konkurzu.

Prax súdnych exekútorov pri tomto spôsobe ukončenia exekučného konania je rôznorodá. Súdni exekútori správneho orgánu katastra z vlastnej iniciatívy alebo z iniciatívy tretích osôb, zasielajú pre účely výmazu poznámok a tiarch zapísaných v katastri, návrh na ich výmaz s odôvodnením zastavenia exekučného konania podľa zákona o konkurze a reštrukturalizácií, resp. časť súdnych exekútorov odmieta vydanie akejkoľvek listiny potvrdzujúcej zastavenie exekúcie s odvolaním sa na zákonné ustanovenia o zastavení exekučného konania ex lege z dôvodu vyhlásenia konkurzu.

Otázka vplyvu znenia § 48 zákona č. 7/2005 Z.z. na zápis poznámok týkajúcich sa exekučného konania, alebo ako má postupovať správa katastra, ak po vyhlásení konkurzu jej boli doručené listiny na zápis poznámky v zmysle exekučného poriadku bola riešená v odpovedi publikovanej v rezortnom periodiku Úradu geodézie, kartografie a katastra v Katastrálnom bulletine č. 1/2012:“Ak exekučné konanie začalo pred vyhlásením konkurzu a poznámka o začatí exekučného konania bola už v čase začatia konkurzného konania zapísaná v liste vlastníctva, správa katastra poznámku o začatí exekučného konania vymaže v súlade s § 39 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z., pretože pominuli dôvody jej zápisu. V prípade exekučných konaní, ktoré by napriek § 48 citovaného zákona začali exekútori po vyhlásení konkurzu, exekútori síce porušili zákonné ustanovenia, avšak správa katastra je povinná tieto poznámky zapísať na list vlastníctva podľa § 39 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. . Ak správca po vyhlásení konkurzu požiadala správu katastra o zrušenie poznámok, týkajúcich sa exekučného konania a výkonu rozhodnutia, správa katastra v súlade s § 48 cit. zákona, zruší poznámku na liste vlastníctva, keďže už začaté konania o výkon rozhodnutia alebo exekučné konania sa vyhlásením konkurzu zo zákona zastavujú.“(3)

- 5. Podľa § 49 zákona č. 7/2005 Z. z., ak pri exekúcií bol pridelený príklep pred vyhlásením konkurzu a udelenie príklepu podlieha schváleniu súdom podľa osobitného predpisu, súd rozhodne o príklepe na návrh správca alebo vydražiteľa podľa tohto zákona.**

Ak súd pridelenie príklepu schváli, vydražiteľ sa stáva vlastníkom nehnuteľnosti ku dňu udelenia príklepu. Zmena vlastníckeho práva bude v katastri nehnuteľností zapísaná záznamom podľa § 34 a nasl. zák. č. 162/1995 Z. z., a to na základe návrhu na vykonanie záznamu navrhovateľa vo väčšine prípadov súdneho exekútora, prílohou ktorej je zápisnica o dražbe podľa zák. č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch, a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov a právoplatné uznesenie súdu o schválení príklepu a potvrdenie o zaplatení ceny dosiahnutej vydražením.

6. Podľa § 50 zákona č. 7/2005 Z.z., na majetku podliehajúcim konkurzu nemôže počas konkurzu vzniknúť zabezpečovacie právo okrem záložného práva, ktoré sa vzťahuje na budúci majetok, ak bolo zriadené a zaregistrované v prípade nehnuteľností v katastri nehnuteľností pred vyhlásením konkurzu. V priebehu konkurzu nemožno zabezpečovacie právo vzťahujúce sa na majetok podliehajúci konkurzu vykonať inak ako podľa tohto zákona, teda len speňažením predmetu zabezpečenia správcom.
7. Podľa § 51 zákona č. 7/2005 Z.z., ak podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, bol udelený príklep k predmetu dražby, ktorý podlieha konkurzu, pred vyhlásením konkurzu a vydražiteľ dražobníkovi zaplatil cenu dosiahnutú vydražením, prechádza k predmetu dražby na vydražiteľa vlastnícke alebo iné právo. V prípade iného štádia dobrovoľnej dražby, nemožno po vyhlásení konkurzu v dražbe pokračovať, nakoľko zákon hovorí, že zabezpečovacie právo vzťahujúce sa na majetok podliehajúci konkurzu nemožno vykonať inak ako podľa tohto zákona, teda len speňažením predmetu zabezpečenia správcom.
8. Podľa § 52 zákona č. 7/2005 Z.z., vyhlásenie konkurzu má za následok zánik úpadcových jednostranných právnych úkonov, ak sa týkajú majetku podliehajúceho konkurzu, najmä jeho príkazy, poverenia, plnomocenstvá a prokúry. Zároveň zanikajú všetky dovtedy neprijaté úpadcove návrhy na uzavretie zmluvy, ak sa týkajú majetku podliehajúceho konkurzu. Návrhy na uzavretie zmluvy, ktoré úpadca do vyhlásenia konkurzu neprijal, môže po jeho vyhlásení prijať len správca.
9. Podľa § 53 zákona č. 7/2005 Z.z., vyhlásením konkurzu zaniká bezpodielové spoluvlastníctvo manželov(BSM).  
Správca je oprávnený vykonať vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov namiesto úpadcu vrátane podania návrhu na vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov príslušným súdom. Po vyhlásení konkurzu možno uzavrieť dohodu o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov len formou zmluvy schválenej príslušným súdom, ktorý má účinky právoplatného rozsudku.  
Ak došlo k zániku úpadcovho bezpodielového spoluvlastníctva manželov ešte pred vyhlásením konkurzu:
- dohody o jeho vyporiadaní uzavreté v posledných šiestich mesiacoch pred jeho vyhlásením sú ex lege neplatné,
  - ak sa už začalo konanie o vyporiadaní BSM, ktoré doposiaľ právoplatne neskončilo, vstupuje správca do konania namiesto úpadcu
  - ak sa konanie o vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva zaniknutého pred vyhlásením konkurzu ešte nezačalo je správca povinný bezodkladne podať návrh na toto vyporiadanie namiesto úpadcu.
  - na účinnosť dohody o vyporiadaní BSM je potrebné schválenie súdom

„V dôsledku neplatnosti dohody o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov, ktorá bola uzavretá po troch rokoch od zániku bezpodielového spoluvlastníctva manželov, ak nebol podaný návrh na súd na jeho vyporiadanie, nastane právny stav podľa § 149 ods. 1 Občianskeho zákonníka,“(2) dôjde k jeho zákonnému vyporiadaniu, v zmysle ktorého sú nehnuteľnosti v podielovom

spoluvlastníctve, pričom spoluvlastnícke podiely sú rovnaké, obdobne to platí pri ostatných spoločných majetkových právach manželov. Pri hnutel'ných veciach sa manželia vyporiadali podľa stavu, v akom každý z nich veci z bezpodielového spoluvlastníctva pre svoju potrebu, potrebu svojej rodiny a domácnosti výlučne ako vlastník užíva. Ostatné hnutel'né veci zostávajú obdobne ako nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve oboch manželov.

Dohody o rozšírení alebo zúžení rozsahu bezpodielového spoluvlastníctva manželov sú neplatné, ak boli uzatvorené šesť mesiacov pred jeho vyhlásením.

**Pri katastrálnom konaní o povolenie vkladu vlastníckeho práva na základe dohody o vyporiadaní bezpodielového vlastníctva manželov** by správny orgán mal preskúmať pri posudzovaní podmienok pre povolenie vkladu podľa § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. :

**a) skutočnosť, či jeden z účastníkov dohody o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov nie je úpadcom** podľa zákona o konkurze a reštrukturalizácií, túto skutočnosť si správny orgán môže zisťovať cez údaje zverejnené v Obchodnom vestníku, resp. táto skutočnosť vyplýva už z údajov katastra nehnuteľností, kde na konkrétnom liste vlastníctva je vyznačená v zmysle ust. § 39 zákona č. 162/1995 Z. z. poznámka o vyhlásení konkurzu, pričom táto poznámka má obmedzujúci charakter podľa ust. § 29 ods.1 vyhlášky ÚGKK SR č. 461/2009 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z..

**b) časový moment uzatvorenia úkonu:**

- v čase po vyhlásení konkurzu možno uzavrieť dohodu o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov len formou súdneho zmiernu, ktorý má právne účinky právoplatného rozsudku a v zmysle ust. § 34 zákona č. 162/1995 Z. z., zápis práva vzniknutého, zmeneného alebo zaniknutého na základe rozhodnutia súdu podlieha záznamu do katastra nehnuteľností.
- v čase posledných šesť mesiacov pred vyhlásením konkurzu nastáva absolútna neplatnosť tohto úkonu priamo zo zákona

Na zdôraznenie potreby a nevyhnutnosti dôsledného zistenia skutkového a právneho stavu správnym orgánom pri rozhodovaní v katastrálnom konaní o povolenie vkladu práva do katastra svedčí aj rozsudok NS SR publikovaný Zbierke súdnych rozhodnutí a stanovísk NS SR č. 2/2008-22, „ Ak správa katastra pred vydaním rozhodnutia o zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti podľa dohody o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov nezisťovala, z akého dôvodu bola uzavretá po uplynutí trojročnej prekluzívnej lehoty ustanovenej v ust. § 149 ods. 4 Občianskeho zákonníka, vychádzala z nedostatočne zisteného skutkového stavu veci, čo bolo dôvodom, aby súd zrušil jej rozhodnutie a vec jej vrátil na ďalšie konanie.“

V prípade ak úpadca uzavrie manželstvo v priebehu konkurzu, bezpodielové spoluvlastníctvo manželov vzniká až zrušením konkurzu.

## Správca

V konkurznom konaní súd uznesením ustanovuje správcu, a to len z osôb zapísaných v zozname správcov. Súd ustanoví správcu náhodným výberom pomocou technických a programových prostriedkov schválených ministerstvom spravodlivosti. Výnimkou je ustanovenie správcu na návrh schôdze veriteľov. Uznesenie o ustanovení správcu sa bezodkladne zverejní v Obchodnom vestníku a doručuje sa úpadcovi a správcovi.

Správca má v zmysle zákona č. 7/2005 Z. z., osobitné postavenie.

Z procesného hľadiska, v súdnych a iných konaniach prerušených konkurzom, v ktorých sa pokračuje na návrh správcu, sa správca stáva účastníkom namiesto úpadcu. V konkurznom konaní nie je správca účastníkom konania s výnimkou konania, v ktorom sa rozhoduje o zbavení jeho funkcie.

Z hmotnoprávneho hľadiska má správca právo nakladať s majetkom úpadcu, ako aj s majetkom tretích osôb, ktorý podlieha konkurzu, v tomto prípade ide o majetok tretích osôb, ktorým sa zabezpečujú úpadcove záväzky napríklad záložným právom. Pri nakladaní s majetkom úpadcu koná správca v mene a na účet úpadcu.

## Úlohy správcu v konkurze

**1. Zisťovanie majetku podliehajúceho konkurzu počas celej doby trvania konkurzu,** pritom správca vychádza zo zoznamu majetku predloženého úpadcom, z vyjadrení úpadcu a iných osôb, z vlastných šetrení vykonaných za súčinnosti osôb a orgánov, medzi nimi aj orgánov katastra, ktoré sú povinné poskytovať súčinnosť správcovi a na jeho písomnú žiadosť sú povinné správcovi oznámiť údaje potrebné pre výkon jeho činnosti. Je to prioritná úloha správcu, nakoľko pre naplnenie účelu konkurzu je potrebné s náležitou starostlivosťou zistiť aktívnu a pasívnu majetkovú podstatu úpadcu.

Medzi prvými krokmi správcu by malo byť podanie návrhu na zápis poznámky podľa § 39 zákona č. 162/1995 Z.z., na základe ktorého by sa do katastra zapísala poznámka o vyhlásení konkurzu na majetok úpadcu - vlastníka evidovného v zmysle zák. č. 162/1995 Z.z. v katastri nehnuteľností. Tak sa súčasne zabezpečí aj jedna zo základných úloh katastra ako informačného systému. O to dôležitejší význam má táto poznámka predovšetkým pri fyzickej osobe - podnikateľovi, ktorý nepodlieha zápisu v obchodnom registri. Pri právnických osobách zapísaných v obchodnom registri vykoná súd ex offo zápis vyhlásenia konkurzu do obchodného registra pri úpadcovi. Zápis poznámky o vyhlásení konkurzu na list vlastníctva úpadcu, informuje o osobitnom právnom režime a obmedzení úpadcu nakladať so svojimi nehnuteľnosťami.

**2. Vyhotovenie súpisu majetku** podstát, výsledkom tejto činnosti je súpis, listina, ktorá oprávňuje správcu speňažiť spísaný majetok. Zákon stanovuje správcovi lehotu na vyhotovenie súpisu a to do 60 dní od vyhlásenia konkurzu, v odôvodnených prípadoch túto lehotu môže súd aj opakovane predĺžiť. Od zodpovedného plnenia tejto úlohy správcom, závisí samotné uspokojenie veriteľov z konkurzu. "Do súpisu musí správca zapísať celý majetok úpadcu a tretích osôb, ktorý do konkurznej podstaty patrí. Koncepcia súpisu je riešená v prospech veriteľov a v prospech správcu. Správca je povinný do súpisu zapísať aj majetok, o ktorom je sporné, či patrí do konkurznej podstaty."(4)

Ak v priebehu konkurzu bude rozhodnutím súdu alebo rozhodnutím správcu vylúčený majetok zo súpisu, bude toto rozhodnutie listinou spôsobilou na vykonanie výmazu poznámky z katastra nehnuteľností o tom, že nehnuteľnosti sú zahrnuté do súpisu majetkovej podstaty konkurzu.

**3. Vykonáva správu majetku podliehajúceho konkurzu,** pritom správca nakladá s majetkom úpadcu, chráni ho pred znehodnotením, stratou a poškodením a ekonomicky majetok využíva.

**4. Speňažuje majetok podliehajúci konkurzu** spôsobom ustanoveným zákonom o konkurze a reštrukturalizácií a na základe záväzných pokynov príslušných orgánov uvedených v ust. § 82 ods. 2 pod písm. a) až e) zákona č. 7/2005 Z. z., ako napr. veriteľského výboru, zabezpečeného veriteľa oddelenej podstaty, súdu.

**5. Uspokojuje veriteľov úpadcu z výťažku speňaženej podstaty.**

### **Speňažovanie majetku**

Speňažením sa podľa § 91 zákona č. 7/2005 Z. z. rozumie prevedenie všetkého majetku, ktorý podlieha konkurzu na peňažné prostriedky v eurách na účel uspokojenia veriteľov. Jeho účelom je získanie čo najvyššieho výťažku, v čo najkratšom čase, s vynaložením čo najnižších nákladov. O speňažovaní vedie správca presnú evidenciu.

Zákon umožňuje speňaženie formou:

1. vyhlásenia verejnej obchodnej súťaže
2. poverenia predajom majetku dražobníka podľa zákona č. 527/2002 Z. z.
3. poverenia predajom obchodníka s cennými papiermi
4. zorganizovania dražby, ponukového konania alebo iného súťažného procesu smerujúceho k predaju majetku
5. predaja majetku iným vhodným spôsobom

Okrem stanovených foriem speňaženia musí správca žiadať príslušný orgán - veriteľský výbor, zabezpečeného veriteľa alebo súd, o uloženie záväzného pokynu k speňaženiu.

**Pri speňažovaní nehnuteľného majetku zákon kogentne upravuje len tri spôsoby predaja, na základe:**

1. **zmluvy o predaji podniku** podľa § 476 Obchodného zákonníka, ak sa prevádza cela podnik alebo jeho časť
2. **zmluvy o prevode vlastníctva k bytu alebo nebytovému priestoru** podľa zák. č. 182/1993 Z. z., ak je predmetom predaja byt alebo nebytový priestor
3. **dražby** podľa zákona č. 527/2002 Z. z., v ostatných prípadoch nehnuteľného majetku, ktorú organizuje správca.

**Pri speňažení majetku správca nie je viazaný zmluvnými predkupnými právami.**

V prípade ak sa k predmetu prevodu viaže zákonné predkupné právo alebo predkupné právo vecnoprávneho charakteru, správca ponúkne predmet predkupného práva za podmienok ustanovených osobitnými predpismi tomu, kto je z predkupného práva oprávnený. Ak oprávnený svoje predkupné právo nevyužije v 60 dňovej lehote od doručenia písomnej ponuky alebo v kratšej lehote ustanovenej osobitnými predpismi, správca nie je ďalej viazaný predkupným právom.

**Právne účinky speňaženia vo vzťahu k právam k cudzím veciam.**

**Speňažením zanikajú všetky zabezpečovacie práva okrem zabezpečovacieho práva k majetku tretej osoby,** slúžiaceho na zabezpečenie záväzku tretej osoby ktoré je v skoršom poradí ako prednostné zabezpečovacie právo, ktoré zabezpečuje záväzok



úpadcu. Zabezpečovacími právami sú podľa zákona o konkurze a reštrukturalizácii záložné práva, zabezpečovací prevod práva, zádržné právo.

**Speňažením majetku zostávajú vecné bremená viaznuce na nehnuteľnostiach zachované.**

### **Katastrálne konania súvisiace so speňažením majetku**

Prevod vlastníckeho práva na základe zmluvy o predaji podniku alebo časti, alebo na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, na základe ktorých bol speňažený majetok v konkurze podlieha katastrálnemu konaniu o povolenie vkladu vlastníckeho práva podľa § 28 a nasl. katastrálneho zákona. Vecno - právne účinky prevodu vlastníckeho práva v tomto prípade nastávajú až na základe rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa § 28 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z..

Katastrálne konanie o povolenie vkladu sa začína podľa § 30 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. na návrh účastníka, pričom jedným z navrhovateľov musí byť v súlade so zákonom č. 7/2005 Z.z. aj správca. V prípade ak podá návrh na vklad kupujúci zo zmluvy, správny orgán katastrálne konanie preruší podľa ust. § 31a písm. c) zákona č. 162/1995 Z.z. a vyžiada si od správcu súhlas s podaním návrhu na vklad. V prípade ak súhlas nebude správnemu orgánu predložený v lehote určenej v rozhodnutí o prerušení konania, správny orgán katastrálne konanie zastaví podľa ust. § 31b ods. 1 písm. f) zákona č. 162/1995 Z.z.. Prílohou návrhu na vklad sú dve vyhotovenia zmluvy, na ktorej základe má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra, ako i ďalšie prílohy podľa § 26 vyhlášky č. 461/2009 Z.z., ako napríklad záväzný pokyn k speňaženiu.

Pri skúmaní podmienok pre povolenie vkladu do katastra podľa § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. správny orgán skúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, čo sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada správny orgán aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Správny orgán je v rámci katastrálneho konania oprávnený skúmať, či majetok, ktorý je predmetom prevodu je zahrnutý do súpisu, či speňaženie bolo realizované v súlade so záväzným pokynom príslušného orgánu v zmysle zákona č. 7/2005 Z.z..

V prípade ak sú podmienky pre povolenie vkladu splnené správny orgán vydá podľa § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva, inak návrh zamietne.

Pri speňažovaní nehnuteľnosti dražbou dochádza k prechodu vlastníckeho práva na vydražiteľa udelením príklepu za predpokladu, že vydražiteľ zaplatí v stanovenej lehote cenu dosiahnutú vydražením. Zmena vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností sa vykoná formou záznamu podľa ust. § 34 a nasl. zákona č. 162/1995 Z.z. na základe verejnej listiny - osvedčenia formou notárskej zápisnice o priebehu dobrovoľnej dražby a potvrdenia o zaplatení ceny za vydraženie. V konaní o zápis práva záznamom správny orgán posúdi, či je verejná listina bez chýb v písaní a počítaní a bez zrejmych nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa § 42 zák. č. 162/1995 Z.z.. Ak je verejná listina spôsobilá na vykonanie záznamu správny orgán vykoná záznam práva do katastra .

**Záver:** Vzhľadom na existenciu vzájomného vplyvu konkurzného konania a katastrálnych konaní o zápis práv k nehnuteľnostiam, možno vyvodiť záver, že bez katastra ako

informačného systému, v ktorom sa evidujú práva k nehnuteľnostiam by nebolo možné naplňať účel zákona o konkurze a reštrukturalizácií. Správny orgán katastra poskytuje správcovi aktívnu spoluprácu už len tým, že akákoľvek zmena práva evidovaného v katastri je vyznačená plombou o zmene práva na príslušnom liste vlastníctva, ktorá dáva informáciu, že správny orgán bola doručená listina na zápis práva do katastra. V rámci katastrálneho konania o povolenie vkladu práva, správny orgán vždy skúma oprávnenie nakladať s nehnuteľnosťou, čím napomáha eliminovať možné špekulatívne konania zo strany úpadcu, ktoré by mali za následok vznik škôd s následkom zhoršenia uspokojenia veriteľov v konkurze.

Zoznam použitej literatúry:

Ďurica, M. Zákon o konkurze a reštrukturalizácií. Komentár, 2.vydanie , Bratislava: C.H. Beck 2015

Steiner, V., Mazák, J. Konkurz a vyrovnanie, systematický výklad . Druhé prepracované vydanie, Bratislava: IURA EDITION, 1997

Katastrálny bulletin č. 1/2012

Soudní judikatura 1060/2002

Zbierka súdnych rozhodnutí a stanovísk NS SR 2/2008

