

Príloha č. 1 k čiastke 1/2013
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN
číslo 2/2011

BRATISLAVA 2013

Katastrálny bulletin

č. 2/2011

zo dňa 10. 11. 2011, číslo LO – 8498/2011

Otázka č. 21:

Je možné s poukazom na Rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2 Cdo 11/2007 do katastra nehnuteľností zapísať notársku zápisnicu o vydržaní vlastníckeho práva, na základe ktorej sa zruší zápis známeho vlastníka (rodné číslo, bydlisko) na liste vlastníctva, keď táto listina neobsahuje všetky náležitosti podľa § 63 zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (neobsahuje vyjadrenie vlastníka alebo jeho právnych nástupcov, ale len vyjadrenie obce, že vlastník nezanechal žiadnych potomkov a žiadni ich príbuzní nie sú obci známi, neobsahuje ani vyjadrenie právnickej osoby, ktorá je príslušná na správu nehnuteľností, alebo má právo s nimi nakladať, pričom neobsahuje ani deň, ktorým účastník nadobudol vydržaním vlastnícke právo).

Odpoveď:

Podľa § 5 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov záznam je úkon správy katastra plnaci evidenčné funkcie, ktoré nemajú vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam.

Záznam je založený na evidenčnej zásade ktorá spočíva v tom, že vecné a iné práva k nehnuteľnostiam, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, osvedčením notára o dedičstve a osvedčením notára o vydržaní práva k nehnuteľnosti, príklepom licitátora na verejnej dražbe, prírastkom a spracovaním, práva vyplývajúce zo správy majetku štátu a zo správy majetku obce, alebo zo správy majetku vyššieho

územného celku a nájomné práva k pozemkom sa zapisujú do katastra nehnuteľností záznamom.

Práva, ktoré vznikli alebo zanikli vydržaním podliehajú evidenčnému režimu a do katastra sa zapisujú záznamom na základe verejných listín a iných listín, pričom musia obsahovať náležitosti podľa § 42 katastrálneho zákona.

Od 17. 04. 2004 správa katastra neskúma notárske osvedčenie z pohľadu náležitostí verejnej listiny podľa § 63 Notárskeho poriadku.

Podľa § 36 katastrálneho zákona správa katastra posúdi, či je predložená verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných zrejmych nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa tohto zákona. Ak je verejná listina alebo iná listina spôsobilá na vykonanie záznamu, správa katastra vykoná záznam do katastra.

Správa katastra má v súčasnej dobe právomoc skúmať predložené verejné listiny alebo iné listiny, na základe ktorých už vzniklo, zmenilo sa alebo zaniklo právo k nehnuteľnosti len z formálneho hľadiska, t. j. len ak ide o chyby v písaní, počítaní a iné zrejme nesprávnosti a z hľadiska náležitosti podľa § 42 katastrálneho zákona.

Podľa § 27 katastrálneho zákona úrad, katastrálne úrady a správy katastra oznamujú príslušným štátnym orgánom skutočnosť nasvedčujúcu, že došlo k porušeniu všeobecne záväzného právneho predpisu, o ktorej sa dozvedeli pri výkone štátnej správy.

Z uvedeného vyplýva, že ak je v osvedčení o vydržaní zistené porušenie zákona, je povinný katastrálny úrad, resp. správa katastra signalizovať toto porušenie, nakoľko nie je v kompetencii správneho orgánu posúdiť správnosť listiny.

Z uvedených skutočností je zrejmé, že správa katastra je povinná predloženú notársku zápisnicu, hoci neobsahuje všetky náležitosti vyžadované zákonom (notárskym poriadkom) zapísať do operátu katastra nehnuteľností v konaní v rámci registra „Z“ a uvedené porušenie zákona s poukazom na § 27 katastrálneho zákona signalizovať prostredníctvom Úradu geodézie, kartografie a katastra SR Ministerstvu spravodlivosti SR.

Zároveň upozorňujeme na Pokyn č. 473/2011 predsedníčky ÚGKK SR na hlásenie osvedčení o vydržaní Slovenskému pozemkovému fondu.

Otázka č. 22:

Je v prípade zriadenia alebo zrušenia vecného bremena, ak je obec oprávnená z vecného bremena, potrebný súhlas obecného zastupiteľstva?

Odpoveď:

Prípady, kedy je potrebný súhlas obecného zastupiteľstva upravuje § 9 ods. 2 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Takýto súhlas sa vyžaduje okrem iného len pri prevode vlastníctva nehnuteľného majetku obce priamym predajom podľa § 9 ods. 2 písm. c) zákon

č. 138/1991 Zb. Zriadenie, resp. zrušenie vecného bremena nie je takýmto prevodom, preto sa na jeho zriadenie/zrušenie súhlas obecného zastupiteľstva nevyžaduje. Zriadenie vecného bremena nemožno považovať ani za nakladanie s majetkovými právami podľa § 9 ods. 2 písm. e).

Otázka č. 23:

Ako má správa katastra postupovať v prípade, že na LV účastník konania nemá uvedené identifikačné údaje, a je predložená notárska zápisnica, stačí na vydokladovanie identifikačných údajov (rodné číslo, trvalý pobyt) – táto notárska zápisnica, bez dokladov potvrdzujúcich rodné číslo a trvalý pobyt?

Odpoveď:

Nie, nestačí. Notár podľa zák. č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (notársky poriadok) pri zhotovení notárskej zápisnice zodpovedá za totožnosť účastníkov konania. Nezodpovedá však za to, že osoba, ktorá právny úkon spisuje v postavení predávajúceho, darcu ... je aj osobou, ktorá je ako vlastníka nehnuteľnosti zapísaná bez identifikačných údajov v pozemkovej knihe alebo v liste vlastníctva. Z tohto dôvodu je nutné, aby predávajúci, darca ... preukázal svoje vlastnícke právo listinou, ktorou toto právo nadobudol, prípadne aby inými listinami preukázal, že je osobou zapísanou v LV alebo Pk. vložke.

Otázka č. 24:

Spoločné nehnuteľnosti jedného pozemkového spoločenstva sa nachádzajú v obvode dvoch správ katastra a zmluva obsahuje iba nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú v obvode jednej správy katastra. Je v tomto prípade dôvod na zamietnutie návrhu na vklad?

Odpoveď:

Podľa § 4 ods. 1 zákona č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov, podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti je nedeliteľné a nemožno ho zrušiť a vyporiadať podľa osobitných predpisov. Ak by spoluvlastník previedol len časť spoločnej nehnuteľnosti, došlo by k deleniu spoločnej nehnuteľnosti v rozpore so zákonom o pozemkových spoločenstvách. Spoluvlastník môže preto previesť iba nehnuteľnosť ako celok, t. j. zmluva musí obsahovať nehnuteľnosti nachádzajúce sa v obvode oboch správ katastra. Uvedená zmluva je preto neplatná podľa § 39 Občianskeho zákonníka a správa katastra preto návrh na vklad zamietne.

Otázka č. 25:

Správa katastra má problém so zápisom nadstavby v bytovom dome, ak je na zápis predložené kolaudačné rozhodnutie na nový byt (byty) a znalecký posudok na prepočet spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, pričom vôbec sa nerieši pozemok a zmluva o nadstavbe nebola uzatvorená. Správa katastra zapísala nadstavbu, zmenila spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach, zariadeniach, na pozemku nie. Pozemok je v časti vo vlastníctve vlastníkov bytov a v časti vo vlastníctve hl. mesta.

K zápisu nových bytov vzniknutých nadstavbou je potrebné žiadať zmluvu o nadstavbe, aj keď nebola uzatvorená? Ak sa zápis vykoná len na základe kolaudačného rozhodnutia, kde sa nerieši pozemok a mesto odpredáva podiely k pozemkom bez zohľadnenia nadstavby, trvať na skutočnosti, že pozemok je neoddeliteľnou časťou bytu a teda musí mať rovnaký podiel? Čo potom s už zapísanými podielmi?

Odpoveď:

V súlade s § 46 ods. 5 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (katastrálny zákon), pri zápise údajov o práve k bytom alebo nebytovým priestorom, ktoré vznikli na základe zmluvy o nadstavbe, je potrebné predložiť správe katastra zmluvu o nadstavbe, spolu s kolaudačným rozhodnutím. Ak nebola uzatvorená zmluva o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe, správa katastra nemôže od vlastníkov bytov žiadať jej doloženie.

Podľa § 46 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (katastrálny zákon), vo všeobecnosti a vo väčšine prípadov sa ako vlastník nehnuteľnosti zapíše do katastra osoba, ktorá je uvedená vo verejnej listine alebo inej listine. Napr. ako vlastník stavby sa do operátu katastra zapíše osoba uvedená v kolaudačnom rozhodnutí.

Jednotlivé byty sa do operátu katastra zapíšu na základe žiadosti vlastníkov bytov, prílohou ktorej bude kolaudačné rozhodnutie a znalecký posudok, v ktorom budú prepočítané spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu.

Pozemok pod bytovým domom ostane v podielovom spoluvlastníctve pôvodných vlastníkov (majiteľov bytov), vlastníci nadstavovaných bytov nebudú mať upravené právo k pozemku ani vecným bremenom, títo si musia upraviť právo k pozemku osobitnou zmluvou.

Otázka č. 26:

Je možné do katastra nehnuteľností zapísať osvedčenie o dedičstve, keď poručiteľ nie je evidovaný ako vlastník nehnuteľností na liste

vlastníctva, ale v samotnom osvedčení o dedičstve je uvedené, že predmetné nehnuteľnosti evidované na LV nadobudol v dedičskom konaní (prípadne kúpnu zmluvou registrovanou štátnym notárstvom) po osobe evidovanej na LV, alebo je najskôr potrebné vyzvať na predloženie citovanej listiny a osvedčenie zapísať až po zápise predchádzajúcej listiny?

Odpoveď:

Ak listina predložená na vykonanie záznamu nevychádza z údajov katastra, nemožno ju v záujme zachovania materiálnej publicity katastra a ochrany zapísaného vlastníka do katastra zapísať.

Ak analogicky použijeme ust. § 30 ods. 5 písm. a katastrálneho zákona (ak právo k nehnuteľnosti nie je vpísané do listu vlastníctva, prílohou návrhu na vklad je verejná listina alebo iná listina, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti), je potrebné k zápisu osvedčenia o dedičstve vyžiadať predmetnú listinu, ktorá potvrdzuje vlastnícke právo poručiťľa a osvedčenie o dedičstve zapísať až po zápise tejto listiny.

Otázka č. 27:

Správce katastra bol doručený návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe zmluvy, ktorej predmetom je prevod vlastníckeho práva k parcele, ktorá vznikla na základe geometrického plánu, a to odčlenením od pôvodnej parcely, vlastnícke právo ku ktorej je evidované v liste vlastníctva. Geometrickým plánom bola zároveň zameraná stavba, ktorá však nie je predmetom prevodu podľa zmluvy. Správa katastra konanie o návrhu na vklad prerušila a od účastníkov vyžiadala doklad o vlastníctve stavby potrebný k zápisu geometrického plánu a vydaniu rozhodnutia o povolení vkladu do KN. Bol takýto postup správy katastra správny?

Odpoveď:

Nie, postup správy katastra nebol správny. Správa katastra v konaní o návrhu na vklad rozhoduje o predložennom právnom úkone, a to o zmene vlastníckeho práva k časti pozemku. Vyžiadanie dokladov o vlastníctve stavby, ak táto netvorí predmet prevodu, nie je súlade s § 31a katastrálneho zákona, nakoľko správa katastra rozhoduje o návrhu na vklad, v ktorom je označený právny úkon, na ktorého základe má vzniknúť právo. Ak boli splnené podmienky na povolenie vkladu uvedené v § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, správa katastra mala rozhodnúť o povolení vkladu.

Otázka č. 28:

Správca katastra po vydaní rozhodnutia o prerušení konania o návrhu na

vkład zistila, že pochybila pri preskúmaní zmluvy a konanie nemala prerušiť, akým spôsobom má v konaní pokračovať?

Odpoveď:

Najvyšší súd Slovenskej republiky v uznesení zo 17. 8. 2004, sp. zn. 2 Sž – o – KS 71/04 (ktoré bolo publikované v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod poradovým /publikačným/ číslom 5/2004) uviedol, že „... procesným rozhodnutím týkajúcim sa vedenia konania *nie je správny orgán viazaný, a môže ho zmeniť bez opravného prostriedku ...* V danej veci by takýto charakter malo napríklad *rozhodnutie, ktorým správny orgán ukladá účastníkom povinnosť predložiť chýbajúce doklady ...*“.

Vychádzajúc z vyššie uvedeného právneho názoru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky je zřejmé, že rozhodnutie správy katastra o prerušení konania o návrhu na vklad je procesným rozhodnutím týkajúcim sa vedenia konania. Týmto rozhodnutím teda nie je správa katastra viazaná a môže ho zmeniť aj bez opravného prostriedku.

Ak správa katastra rozhodne o prerušení konania o návrhu na vklad, hoci na to nie sú dané zákonné dôvody uvedené v § 31a katastrálneho zákona, a po vydaní tohto rozhodnutia zistí, že jeho vydaním pochybila (nakoľko neboli naplnené zákonné dôvody na prerušení konania o návrhu na vklad), môže pokračovať v konaní, keďže týmto rozhodnutím nie je správa katastra viazaná.

Otázka č. 29:

Správe katastra sú obcou doručované v súvislosti s § 20 ods. 1 katastrálneho zákona rozhodnutia o pridelení súpisného čísla, príp. o zrušení, zmene súpisného čísla, pričom v listine je uvedené, že správe katastra je zasielaná na vedomie. Má správa katastra na základe takto zaslaných listín vykonať zápis (napr. zrušiť súpisné číslo z písomného ako aj grafického operátu katastra nehnuteľností), alebo ich má „založiť ako došlú poštu“?

Odpoveď:

Podľa § 28 ods. 1 písm. i) vyhlášky ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z. na vykonanie záznamu je spôsobilé aj rozhodnutie o určení, zmene alebo zrušení súpisného čísla stavby.

Podľa § 35 ods. 1 katastrálneho zákona správa katastra vykoná záznam aj bez návrhu.

Vychádzajúc z vyššie uvedených ustanovení citovaných právnych predpisov možno konštatovať, že správa katastra je povinná záznam vykonať aj na základe rozhodnutia o pridelení súpisného čísla, príp. rozhodnutia o zrušení súpisného čísla zaslaného správe katastra podľa § 20 ods. 1 katastrálneho

zákona. Správa katastra je samozrejme povinná posúdiť, či sú splnené podmienky pre vykonanie záznamu podľa § 36 katastrálneho zákona (t. j., či je táto verejná listina bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných zrejmych nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa katastrálneho zákona).

a) ak sa jedná o novú stavbu doteraz neevidovanú v katastri nehnuteľností: rozhodnutie o pridelení súpisného čísla sa zaradí do bežnej pošty, ak neobsahuje všetky prílohy potrebné na zápis – rodné číslo nadobúdateľa príp. GP, keďže táto listina nie je schopná zápisu,

b) ak sa jedná o stavbu evidovanú v operáte katastra nehnuteľností, rozhodnutie o zmene alebo zrušení súpisného čísla sa zaradí do registra „R“ a následne sa údaje zapíšu (alebo vymažú) do operátu katastra nehnuteľností.

Otázka č. 30:

Na správu katastra sú doručované listiny vyhotovené exekútormi – farebné kópie, na ktorých je len originálna okrúhla pečiatka exekútora. Možno takúto listinu považovať za verejnú listinu, na základe ktorej sa vykoná zápis v katastri nehnuteľností?

Odpoveď:

Podľa § 34 ods. 1 katastrálneho zákona správa katastra vykoná záznam na základe verejných listín a iných listín.

V zmysle § 8 ods. 1 písm. c) katastrálneho zákona verejnou listinou sa rozumie písomné vyhotovenie rozhodnutia štátnych orgánov a notárskych osvedčení a inou listinou sa rozumie iná listina, ktorá podľa zákona potvrdzuje práva k nehnuteľnostiam. Bližšie vymedzenie verejnej listiny alebo inej listiny katastrálny zákon neobsahuje.

Má sa za to, že verejná listina je listina, na ktorej je odtlačok pečiatky slovenského orgánu/úradu alebo úradnej osoby a podpis úradnej osoby. Verejnou listinou je nielen listina, ktorú vyhotovil slovenský orgán, ale aj listina, ktorú takýto orgán len potvrdil. Rozhodujúce je, či na písomnosti je odtlačok úradnej pečiatky alebo podpis úradnej osoby. *(Takúto definíciu verejnej listiny možno nájsť napr. na internetovej stránke Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky).*

Z vyššie uvedeného vyplýva, že aj na základe farebnej kópie listiny vyhotovenej exekútorom možno vykonať záznam, ak táto listina obsahuje originál odtlačku úradnej pečiatky a podpis exekútora.

Otázka č. 31:

Ako má správa katastra pristupovať k „vedľajšiemu účastníkovi zmluvy“ (jedná sa napr. o záložného dlžníka uvedeného v záložnej zmluve, manžela/ku kupujúceho, ktorý/á prehlasuje, že prostriedky

použitie na kúpu pochádzajú z výlučného vlastníctva manžela/ky ...). Tieto osoby sú označené údajmi podľa katastrálneho zákona a zmluvy aj podpisujú. Sú tieto osoby účastníkmi konania o návrhu na vklad podľa § 30 ods. 1 katastrálneho zákona? Má správa katastra týmto osobám doručovať všetky rozhodnutia vydané v rámci konania o návrhu na vklad? Majú tieto osoby právo podať opravný prostriedok?

Odpoveď:

Podľa § 30 ods. 1 katastrálneho zákona účastníkom konania o povolení vkladu je účastník právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti.

V praxi sa môže vyskytnúť prípad, kedy záložnú zmluvu podpíše aj dlžník, ktorý však nie je vlastníkom zálohu a teda záložcom. Účastníkmi právnych vzťahov záložného práva sú veriteľ na jednej strane (záložný veriteľ), dlžník (dlžník v hlavnom záväzkovom vzťahu) a záložca (záložný dlžník) na strane druhej. Dlžník a záložca sú síce často osoby totožné (dlžník sa zriadením záložného práva stáva zároveň záložcom), ale nemusí to tak byť v každom prípade. Potom ku vzťahu veriteľ – dlžník pristupuje tretia osoba, ktorou je záložca, ktorý poskytnutím svojej veci do zálohu zabezpečuje splnenie dlžníkovho záväzku.

Záložca („záložný dlžník“) je nesporne účastníkom záložnej zmluvy a teda účastníkom konania o návrhu na vklad záložného práva.

Manžel alebo manželka, ktorý prehlasuje, že prostriedky použité na kúpu nehnuteľnosti pochádzajú z výlučného vlastníctva druhého z manželov nie je účastníkom konania.

Dlžníka považujeme za účastníka konania o návrhu na vklad, keďže v záložnej zmluve vystupuje ako jedna zo zmluvných strán. Tento dlžník (odlišný od záložcu) musí byť v záložnej zmluve označený údajmi podľa § 42 ods. 2 katastrálneho zákona. V konaní o návrhu na vklad je potom dlžníkovi potrebné doručovať všetky rozhodnutia vydané v tomto konaní a dlžník má právo podať opravné prostriedky proti týmto rozhodnutiam. *(Pozri aj odpoveď na otázku č. 33 v Katastrálnom bulletin č. 3/2006.)*

Otázka č. 32:

Ako má správa katastra posudzovať účinnosť zmlúv uzatváraných akciovými spoločnosťami v súvislosti s § 59a Obchodného zákonníka (vo výpise z Obchodného registra nie sú uvedené osoby v zmysle § 59a Obchodného zákonníka). Má správa katastra žiadať doklady, čestné vyhlásenia a pod., alebo sa tým správa katastra nemá zaoberať?

Odpoveď:

Podľa § 59a ods. 1 Obchodného zákonníka, ak spoločnosť nadobúda majetok na základe zmluvy uzatvorenej s jej zakladateľom alebo spoloč-

níkom za protihodnotu vo výške najmenej 10 % hodnoty základného imania, musí byť hodnota predmetu určená znaleckým posudkom. Ak je na účinnosť zmluvy potrebný zápis do osobitnej evidencie podľa osobitného zákona, musí byť zmluva spolu so znaleckým posudkom uložená do zbierky listín pred zápisom do osobitnej evidencie.

Podľa § 59a ods. 2 Obchodného zákonníka, ak spoločnosť uzatvára zmluvu podľa § 59a ods. 1 Obchodného zákonníka v lehote dvoch rokov odo dňa vzniku spoločnosti, musí návrh tejto zmluvy vopred schváliť valné zhromaždenie spoločnosti.

Podľa § 59a ods. 3 Obchodného zákonníka sa ustanovenia § 59a ods. 1 a 2 Obchodného zákonníka sa primerane použijú aj na zmluvy, ktoré spoločnosť uzatvára s osobami, ktoré sú blízke zakladateľom alebo spoločníkom spoločnosti alebo ktoré sú ovládajúcimi osobami alebo ovládanými osobami zakladateľov alebo spoločníkov spoločnosti, a ak spoločnosť nadobúda majetok za protihodnotu vo výške najmenej 10 % hodnoty základného imania.

Podľa § 59a ods. 4 Obchodného zákonníka ustanovenia § 59a ods. 1 až 3 Obchodného zákonníka sa nevzťahujú na zmluvy uzatvorené pri bežnom obchodnom styku, na nadobudnutie majetku podľa rozhodnutia súdu alebo správneho orgánu a na majetok nadobudnutý na burze za cenu rovnajúcu sa kurzu, ktorý zodpovedá v tom čase danej ponuke a dopytu.

Podľa § 59a ods. 5 Obchodného zákonníka ustanovenia § 59a ods. 1 až 4 Obchodného zákonníka sa vzťahujú na spoločnosť s ručením obmedzeným a na akciovú spoločnosť.

V prvom rade je potrebné vysporiadať sa s otázkou dôsledkov nedodržania vyššie uvedených ustanovení Obchodného zákonníka na platnosť zmluvy.

Ak nedodržanie vyššie uvedených ustanovení Obchodného zákonníka nespôsobuje neplatnosť zmluvy, správa katastra nie je povinná skúmať, či tieto ustanovenia boli alebo neboli dodržané. Ak však nedodržanie vyššie uvedených ustanovení Obchodného zákonníka spôsobuje neplatnosť zmluvy, správa katastra je povinná skúmať, či tieto ustanovenia boli alebo neboli dodržané.

Pokiaľ ide o požiadavku predchádzajúceho schválenia návrhu zmluvy valným zhromaždením spoločnosti, v jednom z komentárov k Obchodnému zákonníku sa vo vzťahu k § 59a Obchodného zákonníka uvádza, že „súhlas valného zhromaždenia je len interný postup vo vnútri spoločnosti, ktorý nemôže mať vplyv na platnosť právneho úkonu navonok. V mene spoločnosti, vo všetkých veciach môže konať štatutárny orgán a jeho konanie spoločnosť zaväzuje. Zmluva, ktorá má všetky formálne a obsahové náležitosti stanovené zákonom, ktorý príslušný zmluvný typ stanovuje, je platná.“ (*Patakyová, M. a kol.: Obchodný zákonník. Komentár. Praha, C. H. Beck 2010, s. 177*). Vzhľadom k vyššie uvedenému správa katastra nie je povinná skúmať, či bol daný predchádzajúci súhlas valného zhromaždenia so zmluvou.

Keďže však hodnota predmetu zmluvy musí byť určená znaleckým posudkom v prípadoch uvedených v § 59a Obchodného zákonníka, a keďže

správa katastra je povinná skúmať, či zmluva neodporuje zákonu, v rámci konania o návrhu na vklad je potrebné vykonať dokazovanie smerujúce k zisteniu, či sú splnené podmienky stanovené v § 59a Obchodného zákonníka (*s výnimkou predchádzajúceho súhlasu valného zhromaždenia so zmluvou*). Znalecký posudok musí byť v týchto prípadoch prílohou návrhu na vklad.

Pozri aj odpoveď v Kat. bulletine, otázka č. 25/2007

Otázka č. 33:

Do katastra nehnuteľností je predložená na zápis záznamom zmluva o vstavbe, na ktorej nie sú podpísaní všetci vlastníci bytov v bytovom dome, avšak je splnená požiadavka v súlade s § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o bytoch a nebytových priestoroch a zmluvu podpísali 2/3 vlastníkov bytov. Vzhľadom na to, že Krajský súd v Košiciach vydal rozsudok 6S/91/2008-129 zo dňa 17. 3. 2011, ktorým zrušil rozhodnutie o povolení vkladu práve z dôvodu, že zmluva o vstavbe neobsahovala podpisy všetkých vlastníkov bytov v dome, ako postupovať pri zápise takejto listiny formou záznamu?

Odpoveď:

Novela zákona č.182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinná od 1. 4. 2010 upravila spôsob zápisu zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe stavebníkmi tak, že sa zmluva a jej zmeny zapisujú do katastra nehnuteľností záznamom. To znamená, že pri posudzovaní listiny správa katastra len skúma, či nemá chyby v písaní, počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti a či má náležitosti podľa § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona. Táto zmluva bude obsahovať: nehnuteľnosti podľa katastrálneho územia, pozemku podľa parcelného čísla evidovaného v súbore popisných informácií, pozemku evidovaného ako parcela registra „C“ alebo parcela registra „E“, druhu pozemku a výmery pozemku, súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je stavba postavená, čísla bytu alebo nebytového priestoru, čísla poschodia, čísla vchodu a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku, prípadne na prísluší pozemku, súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je dom postavený; ak je nehnuteľnosť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, uvádza sa i podiel vyjadrený zlomkom k celku. Do katastra nehnuteľností zapíše vlastnícke právo k bytu a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a pozemku podľa zmluvy a správa katastra nebude skúmať, či túto zmluvu podpísali všetci vlastníci bytov v bytovom dome. Za správnosť listiny zodpovedajú účastníci predmetnej zmluvy. (obdobne riešené v KB 1/2010 otázka č. 5)

Otázka č. 34:

Je informatívna poznámka o tom, že prebieha konanie na súde o neplatnosti právneho úkonu, poznámka podľa § 44a OSP a 159a OSP, dôvodom na prerušenie konania podľa § 31a písm. a) katastrálneho zákona (ak sa začalo konanie o predbežnej otázke), alebo takýto vklad správa katastra povolí, ak je táto skutočnosť (o prebiehajúcim súdnom konaní) uvedená v priloženej kúpnej zmluve?

Odpoveď:

Táto informatívna poznámka len informuje tretie osoby o tejto skutočnosti a v konaní o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nemá žiadne právne následky. Túto informáciu nemožno považovať za predbežnú otázku podľa § 31a písm. a) katastrálneho zákona. Prerušiť konanie o návrhu na vklad, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke, predstavuje dočasné procesné obmedzenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, čo je v tomto prípade v rozpore s podstatou informatívnej poznámky, t. j. že nemá žiadne právne následky.

Otázka č. 35:

Je záznamovou listinou osvedčenie o likvidácii časti dedičstva, ktorým notár osvedčil likvidáciu dedičstva a to speňažením poručiteľovho majetku, pričom o tento majetok prejavila záujem obec, ktorá za poručiteľov majetok zložila na notára finančné prostriedky?

Odpoveď:

Osvedčením o likvidácii dedičstva nedochádza k prechodu práv a teda nie je nadobúdacím titulom a ani listinou na zápis práva záznamom. Osvedčenie o likvidácii dedičstva deklaruje, že poručiteľov majetok bol speňažený za účelom uspokojenia pohľadávok jeho veriteľov. Likvidáciu dedičstva vykonáva súdny komisár vo vlastnom mene. Súdny komisár je povinný postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby majetok speňažil za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný majetok za obdobných podmienok obvykle predáva. Listiny, na základe ktorých dochádza k prevodu majetku poručiteľa a jeho speňaženiu, sú podkladmi pre zápis práva do katastra vkladom.

Otázka č. 36:

Na liste vlastníctva je zapísaná obmedzujúca poznámka na základe uznesenia súdu, ktorým bolo vlastníčkovi nehnuteľnosti nariadené, aby nescudzil, nezaťažil záložným právom a iným vecným bremenom pozemok XY. Neskôr bol na vlastníka nehnuteľnosti vyhlásený konkurz

a pozemok XY bol správcom zahrnutý do konkurznej podstaty. Správa katastra bol doručený návrh na vklad, ktorého prílohou bola zmluva uzavretá medzi správcom konkurznej podstaty na strane predávajúceho a spoločnosťou X ako kupujúcim, predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva k pozemku XY na kupujúceho. Správa katastra konanie s poukázaním na § 31a písm. e) prerušila. Bol takýto postup správy katastra správny?

Odpoveď:

V tomto prípade došlo k obmedzeniu vlastníka nehnuteľnosti nakladať s predmetnou nehnuteľnosťou na základe uznesenia súdu pred jeho úpadkom. Podľa § 44 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov oprávnenie úpadcu nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu a oprávnenie konať za úpadcu vo veciach týkajúcich sa tohto majetku, vyhlásením konkurzu prechádza na správcu; správca pritom koná v mene a na účet úpadcu. Podľa § 47 ods.1 zákona č. 7/2005 Z. z., ak tento zákon neustanovuje inak, vyhlásením konkurzu sa prerušujú všetky súdne a iné konania, ktoré sa týkajú majetku podliehajúcemu konkurzu patriaceho úpadcovi. Na základe uvedeného vyplýva, že správca konkurznej podstaty od momentu jeho ustanovenia súdom vstupuje do práv a povinností úpadcu. Správca má v rámci svojho postavenia zabezpečiť, aby predbežné opatrenie bolo zrušené a teda na predávanej nehnuteľnosti neviazali žiadne ťarchy, prípadne obmedzenia nakladania s nehnuteľnosťou. Až následne môže uskutočniť dispozičné úkony smerujúce k prevodu nehnuteľnosti patriacich do konkurznej podstaty. Správa katastra postupovala v tomto prípade v súlade so zákonom, ak prerušila konanie podľa § 31a písm. e) katastrálneho zákona.

Otázka č. 37:

Môže správa katastra vykonať zápis vlastníckeho práva v prospech vydražiteľa záznamom, ak súd pred udelením príklepu na dobrovoľnej dražbe a zaplatením, uznesením vydal a bezodkladne doručil správe katastra (bez vyznačenia právoplatnosti a vykonateľnosti) predbežné opatrenie – zákaz záložnému veriteľovi predať nehnuteľnosti na dražbe až do právoplatného skončenia konania na okresnom súde o určenie, že záložné právo k nehnuteľnostiam nevzniklo, alternatívne, že zaniklo?

Odpoveď:

Notárska zápisnica o osvedčení priebehu dobrovoľnej dražby s potvrdením o zaplatení je listinou spôsobilou na zápis práva záznamom podľa § 34 ods. 1 katastrálneho zákona. Podľa § 5 ods. 2 katastrálneho zákona, záznam je úkon správy katastra plniaci evidenčné funkcie, ktoré nemajú vplyv na vznik, zmenu ani zánik práv k nehnuteľnostiam. Ak je správa katastra doručená na

zápis uvedená listina a spíňa náležitosti uvedené v § 42 katastrálneho zákona, správa katastra je povinná listinu zapísať, i keď na LV viazne obmedzujúca poznámka. (taktiež riešené v otázke č. 38 v Katastrálnom bulletin č. 3/2007).

Uznesenie súdu o predbežnom opatrení - zákaze záložnému veriteľovi predať nehnuteľnosť na dražbe sa v zmysle § 36 katastrálneho zákona vráti navrhovateľovi.

Otázka č. 38:

Platí stále odpoveď uvedená v KB č. 1/2004 – č. 6, t. j. je Stavebné bytové družstvo pri predaji bytu na nájomcu – člena družstva oslobodené od platenia správneho poplatku? Pokiaľ áno, má správa katastra žiadať od SBD doklad, že nájomca družstevného bytu požiadal o prevod podľa § 24 a § 28 zákona č. 42/1992 Zb. alebo oslobodenie od poplatku pre SBD platí pokiaľ nepredajú všetky byty? Postačuje k oslobodeniu od správnych poplatkov uvedenie v návrhu, resp. v zmluve skutočnosť o tom, že ide o „Zmluvu o prevode vlastníctva bytu uzatvorená podľa § 24, resp. 28 zákona č. 42/1992 Zb.“?

Odpoveď:

Konanie o návrhu na vklad je oslobodené od správneho poplatku, ak prílohou k návrhu na vklad zmluvy o prevode vlastníctva bytu bude žiadosť o odkúpenie bytu, na ktorej bude vyznačená prezentačná pečiatka Stavebného bytového družstva, ktorá bude svedčiť o tom, že žiadosť o odkúpenie bola doručená v termíne určenom v zákone, t. j. do 28. 7. 1992.

Otázka č. 39:

Pri zápise chránených skutočností (konkrétne kód 202 – pamiatková rezervácia) je SK zo strany pamiatkového úradu žiadané o zapísanie chránenej skutočnosti ku časti parcely (bez technického podkladu), pričom sa odvolávajú na list ÚGKK č. OGK 1433/2009, podľa ktorého sa vyznačením chránenej skutočnosti v súbore geodetických informácií nevytvára samostatná parcela. Ako SK zapíše kód (majúci význam napr. z hľadiska stavebného zákona) ku časti parcely? Nemal by prílohou žiadosti byť GP (nie na oddelenie pozemku, ktorý zasahuje chránená skutočnosť, ale na „priebeh, resp. rozsah“ tejto chránenej skutočnosti obdobne, ako je to pri vecnom bremene týkajúcom sa len časti pozemku)?

Odpoveď:

Pokiaľ k návrhu na zápis nebude doložený geometrický plán, ktorým bude zameraný rozsah chránenej skutočnosti, správa katastra vyznačí kód

ochrany na celú parcelu. Zároveň v poznámke uvedie, že sa ochrana týka len časti parcely, vyznačenej v listine.

Otázka č. 40:

Občania SR dočasne a dlhodobo žijúci v zahraničí žiadajú správu katastra vydať potvrdenie, že nie sú zapísaní ako vlastníci nehnuteľnosti na Slovensku (väčšinou toto potvrdenie žiadajú vydať z dôvodu vydokladovania nejakej svojej žiadosti v zahraničí, buď poskytnutie príspevku v nezamestnaní, k žiadosti o poskytnutie bytu ...). Môže správa katastra takéto potvrdenie zaradiť ako objednávku a vydať potvrdenie samozrejme len v územnej pôsobnosti správy katastra alebo nie? Ak áno, má sa takéto potvrdenie spoplatniť a v akej výške?

Odpoveď:

Správa katastra zaradiť žiadosť o vydanie potvrdenia o skutočnosti, že daná osoba nič nevlastní medzi objednávkou. Potvrdenie spoplatní podľa zák. č.145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch položky 10 písm. c) sadzovníka (3 € za jedno k. ú.) alebo odstúpi žiadosť Geodetickému a kartografickému ústavu, ktorý môže poskytnúť predmetnú informáciu za celé územie SR.

Otázka č. 41:

Je správa katastra pri povoľovaní vkladu týkajúceho sa výkonu záložného práva priamym predajom povinná skúmať uplynutie 30-dňovej lehoty odo dňa oznámenia začatia výkonu záložného práva záložného veriteľa? V prípade, že zmluva bola uzatvorená pred uplynutím uvedenej lehoty, sme oprávnení požadovať predloženie dohody v zmysle § 151m ods. 2 OZ? Ako má SK postupovať v prípade, ak bol SK doručený návrh na vklad a oznámenie o začatí výkonu záložného práva nebolo v KN zapísané podľa § 151l ods. 4 OZ?

Odpoveď:

Podmienkou platného uzatvorenia kúpnej zmluvy pri výkone záložného práva priamym predajom, je zaslanie písomného oznámenia záložcovi o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom. Teda, pokiaľ toto doručenie oznámenia absentuje, ide o absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy. Takže správa katastra je povinná splnenie tejto zákonnej (§ 151m ods. 1 Občianskeho zákonníka) podmienky skúmať. Avšak pokiaľ sa záložca a záložný veriteľ dohodnú (§ 151m ods. 2 Občianskeho zákonníka), správa katastra neskúma uplynutie lehoty podľa § 151m ods. 1 Občianskeho zákonníka, ale len to, či predmetná dohoda bola uzatvorená.

Otázka č. 42:

Je notár, ako súdny komisár v prípade dedičského konania, oprávnenou osobou na vydanie kópií listín zo zbierky listín k dedičskému konaniu?

Odpoveď:

V zmysle ods. 5 § 68 katastrálneho zákona verejnosť zbierky listín je obmedzená a umožňuje sa len vlastníkom, ich právnym predchodcom alebo iným oprávneným osobám, alebo osobe vykonávajúcej geodetické činnosti súvisiace s pozemkovými úpravami podľa osobitného predpisu, alebo osobe, ktorá vyhotovuje geometrické plány alebo vytyčuje hranice pozemkov, alebo osobe vykonávajúcej znaleckú činnosť v odbore geodézie, kartografie a katastra alebo osobe, ktorá vyhotovuje cenové mapy.

Podľa § 38 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“) je na základe poverenia súdu notár ako súdny komisár oprávnený viesť samostatne konanie o dedičstve smerujúce k vydaniu osvedčenia o dedičstve alebo k predloženiu veci súdu na vydanie uznesenia podľa § 175zd. Úkony notára podľa odseku 1 sa považujú za úkony súdu.

Podľa § 125 OSP za dôkaz môžu slúžiť všetky prostriedky, ktorými možno zistiť stav veci, najmä výsluch svedkov, znalecký posudok, správy a vyjadrenia orgánov, fyzických osôb a právnických osôb, listiny, ohliadka a výsluch účastníkov.

Podľa § 128 OSP každý je povinný bez zbytočného odkladu na požiadanie súdu písomne oznámiť skutočnosti, ktoré majú význam pre konanie a rozhodnutie súdu, za náhradu vecných nákladov.

Podľa § 129 ods. 2 OSP predseda senátu alebo samosudca môže uložiť tomu, kto má listinu potrebnú na dôkaz, aby ju predložil, alebo ju obstará sám od iného súdu, orgánu alebo právnickej osoby.

Ak teda požiada notár o zaslanie listiny zo zbierky listín, a svoju požiadavku odôvodní, za akým účelom žiada o vydanie listiny, správa katastra listinu zo zbierky listín poskytne.

Otázka č. 43:

Je exekútor v rámci exekučného konania oprávnenou osobou na vydanie kópií listín zo zbierky listín?

Odpoveď:

Podľa § 68 ods. 5 katastrálneho zákona exekútor nie je oprávnenou osobou na vydanie listín zo zbierky listín k exekučnému konaniu.

Podľa § 34 ods. 1 zák. č. 233/1995 o súdnych exekútoroch (exekučný poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „EP“) súdy, orgány štátnej správy, obce a vyššie územné celky, notári, iné fyzické osoby a právnické

osoby, ak rozhodujú o právach, právom chránených záujmoch a povinnostiach fyzických osôb a právnických osôb, sú povinní **oznámiť** exekútorovi na jeho písomnú žiadosť údaje o majetku povinného, ktoré sú im známe z ich úradnej činnosti a ktoré sú potrebné na vykonanie exekúcie.

Podľa § 34 ods. 3 EP orgány podľa odseku 1 a právnické osoby, ktoré z úradnej moci alebo vzhľadom na predmet svojej činnosti vedú evidenciu osôb a ich majetku, **sú povinné oznámiť** exekútorovi na jeho písomnú žiadosť údaje potrebné na vykonanie exekúcie. Túto povinnosť má aj kataster nehnuteľností, orgán, ktorý vedie evidenciu motorových vozidiel, a orgán, ktorý vedie evidenciu vodičských preukazov.

Podľa § 34 ods. 4 EP osoby, ktoré majú listiny a iné veci, ktoré môžu byť dôkazným prostriedkom pri vykonávaní exekúcie, sú povinné exekútorovi na jeho písomnú žiadosť tieto listiny a veci vydať alebo zapožičať.

Povinnosť vydať alebo zapožičať listiny alebo iné veci, ktoré môžu byť dôkazným prostriedkom, sa vzťahuje na fyzické a právnické osoby nevymenované v ostatných odsekoch ust. § 34 EP, teda nie na štátne orgány - správy katastra.

Nakoľko súdny exekútor nie je oprávnenou osobou uvedenou v § 68 ods. 5 katastrálneho zákona a ani § 34 EP neukladá povinnosť štátnemu orgánu vydať alebo zapožičať listinu, správa katastra listinu zo zbierky listín nie je oprávnená vydať.

Otázka č. 44:

V niektorých prípadoch v rámci vkladového/záznamového konania sa príde na porušenie zákona pri predchádzajúcich záznamoch/vkladoch na LV, príp. na chybu v katastri, čo má za následok nutnosť podať návrh na protest prokurátora, príp. začať konanie o oprave chyby v KN, pričom na základe oboch konaní sa na LV vyznačuje plomba. Nemá za následok konanie SK v rámci konania o proteste prokurátora, príp. o oprave chyby v KN pred vkladovým, príp. záznamovým konaním, v rámci ktorého sa na problém príde, porušenie § 41 ods. 2 KZ?

Odpoveď:

Nie, nemá. Podľa § 4 ods.1 katastrálneho zákona sa práva k nehnuteľnostiam zapisujú vkladom, záznamom a poznámkou. § 41 ods. 2 katastrálneho zákona upravuje poradie zápisov práv k nehnuteľnostiam na základe listín došlých na zápis do katastra. Na opravu chybného zápisu/údaju v katastri sa nevzťahuje ustanovenie § 41 ods. 2 katastrálneho zákona, nejedná sa o zápis práv k nehnuteľnostiam, ale o opravu už zapísaných údajov vkladom alebo záznamom.

Ak sa v priebehu vkladového konania zistí v operáte katastra nehnuteľností chybný zápis/údaj, správa katastra preruší konanie podľa § 31a písm. a) katastrálneho zákona z dôvodu začatia konania o predbežnej otázke. Následne rozhodne v súlade s výsledkom tohto konania.

Pri záznamovom konaní sa postupuje obdobne, správa katastra po ukončení konania o proteste prokurátora alebo oprave chyby posúdi, či je listina spôsobilá na zápis v katastri nehnuteľností. Ak áno, listinu následne zapíše, ak nie, listinu vráti vyhotoviteľovi.

Otázka č. 45:

Prílohou návrhu na vklad pri prevode bytu je vyhlásenie správcu podľa § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z.; Správca SBD vydalo vlastníkovi potvrdenie, že nemá nedoplatky, ale zároveň výrazne uviedol, že toto potvrdenie neslúži pre katastrálne účely, slúži pre advokátsku kanceláriu. Môže byť takéto vyhlásenie považované za prílohu návrhu na vklad, nakoľko iné vyhlásenie ani po prerušení konania nebolo doložené (predpokladáme, že sú medzi vlastníkom bytu a správcom iné finančné nezrovnalosti).

Odpoveď:

Podľa § 5 ods. 2 zák. č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „z. č. 182/1993 Zb.“), je prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv; to neplatí, ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu. Ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je aj vyhlásenie prenajímateľa o tom, že nájomca bytu alebo nebytového priestoru nemá žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.

Z. č. 182/1993 Zb. vraví len o vyhlásení správcu alebo predsedu spoločenstva, nerozlišuje, komu môže byť toto potvrdenie doručené (jedná sa o prílohu zmluvy), ani na aké účely môže slúžiť, ani možnosť správcu stanoviť, pre koho je potvrdenie určené.

Pre účely katastra je možné použiť potvrdenie správcu alebo predsedu spoločenstva, ktoré je adresované komukoľvek. Správca alebo predseda spoločenstva predsa vo vyhlásení uvádza, že vlastník bytu nemá nedoplatky, táto skutočnosť je dôležitá a musí byť totožná pre akéhokoľvek adresáta.

Otázka č. 46:

Podľa § 35 ods. 2 zák. č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) môže exekútor osvedčiť zhodu kópie poverenia na vykonanie exekúcie, takáto kópia však nie je verejnou listinou. K listinám doručovaným zo strany exekútorov sú

však dokladané aj overené kópie rôznych rozsudkov (o odporovaní právnym úkonom, o určení vlastníckeho práva a pod.). Máme vedomosť, že SK v rôznych krajoch pri ich akceptovaní, príp. neakceptovaní postupujú rôzne. Taktiež SK postupujú rôzne pri posudzovaní/akceptovaní listín (upovedomení, ex. príkazov), ktoré sú miesto exekútora podpísané zamestnancom exekútora.

Odpoveď:

Exekútor môže podľa § 35 ods. 2 exekučného poriadku osvedčiť zhodu kópie poverenia na vykonanie exekúcie. Ostatné listiny, ktoré sú prílohou listín, ktoré doručuje exekútor, musia byť osvedčené podľa osobitných predpisov (zák. č. 15/1993 Z. z. o osvedčovaní listín a podpisov na listinách obvodnými úradmi, zák. č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (notársky poriadok) v znení neskorších predpisov). Ak priložená listina nie je osvedčená podľa uvedených predpisov, jedná sa len o obyčajnú kópiu, ktorá nie je spôsobilá na zápis do katastra.

Podľa § 22 ods. 1 exekučného poriadku exekútor môže koncipienta písomne splnomocniť na vykonanie jednotlivých úkonov, ktoré sú predmetom činnosti podľa tohto zákona.

Podľa § 22 ods. 2 exekútor však nemôže splnomocniť koncipienta na vydanie upovedomenia o začatí exekúcie, príkazu na začatie exekúcie a exekučného príkazu. Koncipient nemôže vykonať ani dražbu a ani vymáhať nepeňažné plnenia.

Podľa § 28 ods. 1 exekučného poriadku exekútor môže zamestnávať v pracovnom pomere ďalších zamestnancov.

Podľa § 28 ods. 2 exekučného poriadku exekútor môže zamestnancov podľa odseku 1 písomne poveriť vykonávaním jednoduchých úkonov v exekučnom konaní, ktoré sú predmetom činnosti podľa tohto zákona; na základe písomného poverenia exekútora môžu zamestnanci podľa odseku 1 vykonať súpis hnutelných vecí povinného.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že upovedomenie o začatí exekúcie, príkaz na začatie exekúcie a exekučný príkaz musia byť podpísané exekútorom.

Otázka č. 47:

Je možné zriadiť vecné bremeno na spoločné časti a zariadenia v bytovom dome?

Odpoveď:

Podľa § 2 ods. 4 zák. č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zák. č. 182/1993 Zb.“) v znení neskorších predpisov, sa spoločnými časťami domu na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy,

podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Podľa § 2 ods. 5 zák. č. 182/1993 Zb. spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Zriadiť vecné bremeno na spoločné časti a spoločné zariadenia nie je možné, samostatným objektom právneho vzťahu je byt, spoločné časti a zariadenia bytového domu sú nerozlučne spojené s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru.

Otázka č. 48:

Je možné do LV zapísať GP na zameranie cesty, kruhového objazdu podľa § 67 KZ bez súhlasu vlastníka, ak títo vlastníci už majú pozemky v reg. C?

Odpoveď:

Geometrický plán je možné zapísať.

Podľa § 67 ods. 1) tretia veta katastrálneho zákona ak ide o pozemnú komunikáciu, zapíše sa geometrický plán bez právneho úkonu do katastra evidenčným spôsobom na žiadosť právnickej osoby zriadenej štátom. Nie je dôležité, či sa jedná o pozemky registra C alebo E, dôležitá je skutočnosť, že sa jedná o pozemnú komunikáciu.

Otázka č. 49:

Môže nájomná zmluva znieť tak, že pozemkové spoločenstvo bez právnej subjektivity uzatvára zmluvu vo vlastnom mene a podpísaná je predsedom, alebo musí zmluva znieť tak, že nájomnú zmluvu uzatvárajú vlastníci pozemkov zastúpení predsedom pozemkového spoločenstva na základe splnomocnenia na valnom zhromaždení?

Odpoveď:

Podľa § 10 ods. 1 zák. č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách, spoločenstvo bez právnej subjektivity zakladajú vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti (ďalej len "spoločníci") zápisom do zoznamu spoločníkov. Podmienkou zápisu je aj písomné vyhlásenie spoločníkov o združení sa. Na vznik spoločenstva bez právnej subjektivity je potrebný zápis spoločníkov vlastníciach najmenej dve tretiny spoločnej nehnuteľnosti a súhlas

Slovenského pozemkového fondu za vlastnícke podiely spoločnej nehnuteľnosti v jeho správe.

Podľa § 10 ods. 2 zák. č. 181/1995 Z. z., spoločníci sú povinní oznámiť vznik spoločenstva bez právnej subjektivity obvodnému lesnému úradu, ktorý vedie register pozemkových spoločenstiev. Spoločníci súčasne oznámia, kto je splnomocnený v ich mene konať navonok.

Právna subjektivita je platným právom priznaná a garantovaná možnosť byť nositeľom práv a právnych povinností, a tak byť účastníkom (subjektom) právneho vzťahu.

Keďže spoločenstvo podľa § 10 ods. 1 zák. č. 181/1995 Z. z. nemá právnu subjektivitu, nemôže byť účastníkom právneho vzťahu a teda nemôže uzatvárať zmluvy vo svojom mene. Nájomnú zmluvu musia podpísať všetci vlastníci pozemkov (buď priamo, alebo budú zastúpení na základe splnomocnenia).

Otázka č. 50:

Aký kód sa má vyznačiť pri rodinnom dome s dvoma bytmi, ako bytový dom alebo rodinný? V kolaudačnom rozhodnutí je uvedené rodinný dom, ale má byty a takto je rozpísaný na LV.

Odpoveď:

Správa katastra vyznačí pri rodinnom dome s dvoma bytmi kód rodinného domu. Podľa § 2 ods. 2 zák. č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebyt. priestorov bytovým domom sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty, a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Otázka č. 51:

Ako má správa katastra postupovať, ak je na správu katastra doručená notárska zápisnica o dobrovoľnej dražbe, kde predmetom dražby bol len byt, pričom sa opomenul podiel na pozemku (lebo bol na inom LV)?

Odpoveď:

Ak v osvedčení o dobrovoľnej dražbe nie je uvedený podiel na pozemku pod bytovým domom a bol vo vlastníctve záložcu, správa katastra vráti listinu vyhotoviteľovi s odôvodnením, či skutočnosť, že podiel na pozemku nie je v listine uvedený, nie je len chybou v písaní alebo inou zrejmom nesprávnosťou. Ak ale podiel na pozemku nebol predmetom dobrovoľnej dražby (bol

opomenutý), správa katastra listinu zapíše, vlastnícke právo k bytu prevedie na nadobúdateľa a podiel na pozemku ostane vo vlastníctve pôvodného vlastníka.

Otázka č 52:

Ako má správa katastra opravovať chyby vo výrokoch rozhodnutí o povolení vkladu, napr. vklad sa povolil na inú osobu ako je uvedená v zmluve, opomenie povoliť vecné bremeno a povolí sa len prevod?

Odpoveď:

Podľa § 47 ods. 6 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní chyby v písaní, v počtoch a iné zrejme nesprávnosti v písomnom vyhotovení rozhodnutia, správny orgán kedykoľvek aj bez návrhu opraví a upovedomí o tom účastníkov konania.

Podľa súdnej judikatúry o zrejmej nesprávnosti možno hovoriť len vtedy, ak nesprávnosť je z obsahu celého rozhodnutia zrejmalá a bez ďalšieho problému zistiteľná. Môže ísť len o zrejme zmyslové rozpory a omyly, ktoré majú charakter skutkový a ich opravou nedôjde k zmene obsahu a zmyslu rozhodnutia. Podľa rozsudku Krajského súdu v Českých Budějoviciach preto, ak vada výroku správneho rozhodnutia spočíva v opomenutí časti výroku, nie je chybou v písaní alebo inou zrejmovou nesprávnosťou, a nemožno ju preto opraviť postupom podľa § 47 správneho poriadku. Za zrejmu nesprávnosť nemožno právne kvalifikovať ani absenciu akejkoľvek obsahovej náležitosti písomného vyhotovenia rozhodnutia.

Správa katastra teda nemôže považovať neuvedenie napr. vecného bremena v rozhodnutí o povolení vkladu práva do katastra (ak bolo účastníkmi konania navrhované) za chybu v písaní. Nápravu je možné dosiahnuť protestom prokurátora (správa katastra sama podá návrh na protest).

Vecný register:

Osvedčenie o vydržaní: 21
Vecné bremeno: 22, 47
Doplnenie identifikačných údajov vlastníka: 23
Spoločná nehnuteľnosť: 24, 49
Nadstavba, zápis bytov: 25, 33
Oprava chýb vo výroku rozhodnutia: 52
Dobrovoľná dražba: 51, 37
Zápis kódu stavby: 50
Zápis GP: 27, 48
Exekúcia: 46, 43, 30
Prevod bytu: 45
Poradie zápisov: 44
Zbierka listín: 43, 42
Výkon záložného práva: 41
Chránená skutočnosť, pamiatková rezervácia..: 39
Obmedzujúca poznámka: 36
Osvedčenie o dedičstve: 26
Osvedčenie o likvidácii dedičstva: 35
Súpisné číslo: 29
Správne poplatky: 38, 40
Neplatnosť právneho úkonu: 34
Účinnosť zmlúv: 32
Vedľajší účastník zmluvy: 31
Prerušenie konania: 27, 28