

Katastrálny bulletin č. 1/2018
Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Odeta Poldaufová dňa 09.07.2018

Otázka č. 1

Je možné rozhodnúť o povolení vkladu vecného bremena do katastra nehnuteľností na základe zmluvy o zriadení vecného bremena „in rem“ ak povinným aj oprávneným z vecného bremena je ten istý subjekt (vlastník panujúcej a služobnej nehnuteľnosti)?

Odpoveď:

Áno, je možné rozhodnúť o povolení vkladu.

Podľa čl. 2 ods. 3 Ústavy SR každý môže konať, čo nie je zákonom zakázané, a nikoho nemožno nútiť, aby konal niečo, čo zákon neukladá.

Podľa § 2 ods. 3 občianskeho zákonníka účastníci občianskoprávných vzťahov si môžu vzájomné práva a povinnosti upraviť dohodou odchyľne od zákona, ak to zákon výslovne nezakazuje a ak z povahy ustanovení zákona nevyplýva, že sa od neho nemožno odchyliť.

Z uvedeného je zrejmé, že jednou zo základných zásad súkromného práva je zásada zmluvnej voľnosti. Z tejto zásady vyplýva aj podmienka materiálneho právneho štátu spočívajúca v rešpektovaní autonómneho prejavu vôle účastníkov súkromnoprávných vzťahov orgánmi verejnej moci.

Ako sa uvádza v odbornej literatúre: „Voľnosť strán môže byť obmedzená iba zákonom. Zákon totiž *expressis verbis* umožňuje stranám odchyliť sa od zákonnej úpravy, a to aj vtedy, ak zákon vzťahy upravuje ako typovú zmluvu. Nemožnosť odchyliť sa od zákonnej úpravy platí iba vtedy, ak to zákon:

výslovne zakazuje, alebo

ak z povahy ustanovení zákona vyplýva, že sa od právnej úpravy nemožno odchyliť.“ (J. KRAJČO: *Občiansky zákonník pre prax (komentár) Judikatúra NS SR, NS ČR, ESD, ESLP I., § 1 – § 135c*). Komentár. Bratislava: UROUNION, spol. s r.o., 2015, s. 88).

Vlastník panujúcej a služobnej nehnuteľnosti v tomto prípade koná aj mene každého ďalšieho vlastníka nehnuteľnosti, t.j. takto zriadené právo patrí širšiemu okruhu subjektov než je momentálny vlastník podpisujúci zmluvu. Jedná sa teda o právny úkon, z ktorého vzniká právo a povinnosť viacerým subjektom na oboch stranách. Podstatou vecného bremena „in rem“ je vzájomná prepojenosť dvoch rôznych nehnuteľností, pričom obsahom takto zriadeného vecného bremena je prospešnejšie užívanie panujúcej nehnuteľnosti na úkor služobnej nehnuteľnosti. Osoba vlastníka v tomto prípade ustupuje do úzadia. Jedná sa o zásadný rozdiel vo vzťahu k vecnému bremenu „in personam“, kde právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa viaže výhradne na konkrétnu osobu a patrí len tejto osobe. V prípade ak má vlastník nehnuteľností záujem na vzniku práva zabezpečujúceho prospešnejšie využívanie jednej nehnuteľnosti na úkor druhej, a to aj do budúcnosti v prípade zmeny vlastníka (z dôvodu napr. účelného využívania alebo zamedzenia budúcim sporom), nemá inú možnosť ako slúžiacu nehnuteľnosť zaťažiť vecným bremenom „in rem“.

Podľa § 123 občianskeho zákonníka vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

V prípade ak k nehnuteľnosti neviazne právo nikoho iného (napr. nie je zaťažená žiadnou ťarchou v prospech tretej osoby), realizácia základného práva vlastníka nakladať s predmetom svojho vlastníctva (v tomto prípade zriadením vecného bremena) nemôže poškodiť právo nikoho ďalšieho. Nie je v tomto prípade žiadny oprávnený záujem, ktorý by štát chránil v prípade zamietnutia prejavu vôle vlastníka. Prípadný nový nadobúdateľ by nehnuteľnosť preberal aj s ťarchou, o ktorej verejne informuje kataster nehnuteľností. Nový nadobúdateľ

tak môže a má o nej vedieť a môže sa slobodne rozhodnúť, či nehnuteľnosť napriek tomu nadobudne. Nemôže sa tak jednať o poškodzovanie práv ani ďalšieho vlastníka zviazaného vecným bremenom „in rem“. Ak je teda snahou vlastníka zabezpečiť aj do budúcnosti prospešnejšie využívanie určitej nehnuteľnosti, ktorého rozsah musí byť dôvodný a jednoznačne uvedený v zmluve o zriadení vecného bremena, orgán verejnej moci by zriadeniu takéhoto práva nemal brániť. V prípade ak štát nechráni záujem nikoho ďalšieho, bráni prejavu vôle vlastníka, pričom zmluvnú vôľu nerešpektuje len na základe výkladu (priamo zákonom takýto postup nie je zakázaný), je otázne či postupuje v súlade s Ústavou SR, zásadou zmluvnej voľnosti, princípmi materiálneho právneho štátu a v prospech akého záujmu.

Podľa § 3 ods. 2 občianskeho zákonníka fyzické a právnické osoby, štátne orgány a orgány miestnej samosprávy dbajú o to, aby nedochádzalo k ohrozovaniu a porušovaniu práv z občianskoprávných vzťahov a aby sa prípadné rozpory medzi účastníkmi odstránili predovšetkým ich dohodou.

V prípade ak je zriadenie vecného bremena účelné a dokonca nevyhnutné k prospešnejšiemu využívaniu určitej nehnuteľnosti, štátny orgán by mal zabezpečiť ochranu takémuto právu a zamedziť prípadným sporom v budúcnosti.

Za zmienku stojí aj nález ÚS ČR – III. ÚS 77/1997: „Zde si je ovšem Ústavní soud plně vědom, že současná právní úprava v úvahu přicházejících otázek [§ 151n a násl. o. z.] je v uvažovaném směru pro absenci pozitivních ustanovení občanského zákona nedostatečná, nicméně je přesvědčen, že z vpředu naznačených zásad, uznávaných až do zrušení obecného zákonníku občanského z roku 1811 (zákonem č. 141/1950 Sb.), tedy do doby, kdy po násilném zvratu v čl. státně počalo docházet k rozrušování právního řádu, je třeba zásad zcela odpovídajících demokratickým hodnotám státu (čl. 1, čl. 2 odst. 4, čl. 4 úst. zák. č. 1/1993 Sb.) dbát i v současné době a z nich při aplikaci současného práva vycházet, a to zejména tam, kde současná právní úprava vykazuje mezery, které nezbytvá než překlenout výkladem.“

Z ďalšieho výkladu k vecným bremenám z odbornej literatúry: „Môže ísť o obmedzenie vzťahujúce sa voči zmluvou určenému okruhu tretích subjektov (vyznačené ako „osobné vecné bremeno“) alebo voči neobmedzenému okruhu tretích subjektov spojené s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, zaťažujúce predmet vlastníctva, bez zreteľa na to, kto je vlastníkom zaťaženej veci. Z uvedeného aj vyplýva, že vlastník veci môže byť v úkonoch zaťažujúcich ním vlastníacu vec obmedzený iba zákonom. Za obmedzenie výkonu vlastníckych práv zákonom je pritom treba považovať iba obmedzenie *expressis verbis* vymedzené zákonom alebo obmedzenie, ktoré vyplýva z povahy výkonu iného práva,“ alebo „Nakoľko ide o zmluvný vzťah a ustanovenia zákona upravujúce vecné bremená nemajú komplexnú právnu úpravu, aj pre túto zmluvu platia ustanovenia § 34 a nasl. OZ. K jej uzavretiu dôjde, ak sa zmluvné strany zhodnú na obsahu zmluvy. Zmluvu môže uzavrieť vlastník nehnuteľnosti.“ (J. KRAJČO: Občiansky zákonník pre prax (komentár) Judikatúra NS SR, NS ČR, ESD, ESĽP II., § 136 – § 587). Komentár. Bratislava: UROUNION, spol. s r.o., 2015, s. 1514).

Podľa § 584 občianskeho zákonníka ak akýmkoľvek spôsobom splynie právo s povinnosťou (záväzkom) v jednej osobe, zanikne právo i povinnosť (záväzok), ak zákon neustanovuje inak. Podľa právneho výkladu: „Ide o zákonný dôsledok právnej skutočnosti, ktorou dochádza k splynutiu práv a povinností v jednej osobe a tým aj k zániku záväzku.“ „Preto nedochádza k splynutiu vtedy, ak záväzok má v budúcnosti ešte iba vzniknúť...“ (J. KRAJČO: Občiansky zákonník pre prax (komentár) Judikatúra NS SR, NS ČR, ESD, ESĽP II., § 136 – § 587). Komentár. Bratislava: UROUNION, spol. s r.o., 2015, s. 2580).

Rovnaký právny názor je prezentovaný aj v Rozsudku KS v Prešove sp. zn. 5S/28/2013: „,,Z ustanovenia § 151n ods. 1 Občianskeho zákonníka je zrejmé, že práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti (in rem) alebo patria určitej osobe (in personam). V danom prípade z obsahu zmluvy o zriadení vecného bremena, ktorá

bola predmetom vkladu do katastra nehnuteľností vyplýva, že ide o zriadenie vecného bremena spojeného výlučne s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti (in rem), teda vecné bremeno spojené s vlastníctvom nehnuteľností, ktoré prechádza s vlastníctvom veci na nadobúdateľa. Znamená to, že z pohľadu vecného bremena oprávnenou osobou nie je konkrétna fyzická osoba, ale každodobý vlastník pozemku, takže nemôže dôjsť k zániku vecného bremena z dôvodu splynutia povinného a oprávneného z vecného bremena. V prípade zriadenia vecného bremena in rem osoba vlastníka ustupuje do pozadia a vecné bremeno sa tak prejavuje ako oprávnenie patriace nehnuteľnosti umožňujúcej jej lepšie využitie akémukoľvek ďalšiemu vlastníkovi.“

Ako súd ďalej uvádza: „Odporca preto nesprávne právne posúdil vec, ak vyslovil názor, že nie sú splnené podmienky na vklad z dôvodu, že predložená zmluva o zriadení vecného bremena je uzavretá v rozpore so zákonom, pretože povinný z vecného bremena nezaťažil nehnuteľnosť vo svojom výlučnom vlastníctve v prospech niekoho iného ako vlastníka inej konkrétnej nehnuteľnosti, ale v prospech seba ako vlastníka iných nehnuteľností a na základe tohto dôvodu aj návrh zamietol.“

V KB 1/2017 ot. č. 1: V odbornej literatúre sa uvádza, že „(a)k sa povinný z vecného bremena stane spoluvlastníkom panujúcej nehnuteľnosti, k splnutiu nemôže dôjsť, pretože oprávnený subjekt nie je v tomto prípade totožný s povinným subjektom, ako sa to vyžaduje v prípade splynutia.“ (ŠTEVČEK, M., DULAK, A., BAJÁNKOVÁ, J., FEČÍK, M., SEDLAČKO, F., TOMAŠOVIČ, M. a kol.: Občiansky zákonník I., § 1 – 450. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 1308)

Ak teda pri vecnom bremene „in rem“ nedochádza k splnutiu práv a povinností, keďže okruh dotknutých osôb je širší (každý ďalší vlastník) a nezaniká tak ani záväzok (stále trvá v prospech budúcich vlastníkov), ani pri vzniku vecného bremena „in rem“ zmluvou uzavretou medzi vlastníkom panujúcej a služobnej nehnuteľnosti by sa nemalo posudzovať, že sa jedná o ten istý okruh osôb na strane povinného a oprávneného. Okruh osôb je širší a neurčitý.

Keďže v prípade zamietnutia návrhu na vklad by sa odôvodnenie opieralo len o jeden z výkladov, ktorý takýto právny úkon nepovažuje za zmluvu (táto otázka nie je dostatočne vyriešená v judikatúre, odbornej literatúre a ani v aplikačnej praxi orgánov verejnej moci), katastrálny odbor okresného úradu by sa mal skôr prikloniť k výkladu priaznivejšiemu pre účastníka konania. Uvedený výklad navyše sleduje trend právnej úpravy európskych štátov (napr. Česko, Maďarsko, Švajčiarsko) a rešpektuje aj historické korene právnej úpravy na našom území (služobnosti). *Z tohto dôvodu by sa mal vklad vecného bremena na základe takejto zmluvy povoliť a rovnako by sa malo postupovať aj pri zmluve o zrušení vecného bremena uzavretej tým istým vlastníkom panujúcej a služobnej nehnuteľnosti.*

Vecný register:

Vecné bremeno – zriadenie vecného bremena in rem

Otázka č. 2

Ak je prevodca a nadobúdateľ poľnohospodárskeho pozemku v príbuzenskom vzťahu a príslušný katastrálny odbor si overí túto skutočnosť v Registri obyvateľov SR (REGOB), postačuje ak si o tom vyhotoví úradný záznam alebo je nevyhnutné požadovať potvrdenie obce alebo overenú kópiu rodného listu?

Odpoveď:

Áno, je možné si na tieto účely vyhotoviť aj úradný záznam z Registra obyvateľov SR (REGOB).

Podľa § 4 ods. 1 písm. c) zák. č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov vlastník alebo iná osoba oprávnená previesť vlastníctvo poľnohospodárskeho pozemku môže poľnohospodársky pozemok, bez použitia postupu podľa odsekov 3 až 10 a podľa § 5 a 6, previesť do vlastníctva blízkej osobe podľa § 116 Občianskeho zákonníka a osobe príbuznej podľa § 117 Občianskeho zákonníka.

Podľa § 6 ods. 7 písm. b) bod 1 zák. č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov prílohou k zmluve o prevode vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku je, ak ide o prevod podľa § 4 ods. 1, potvrdenie obce alebo kópia dokladu potvrdzujúceho skutočnosť podľa § 4 ods. 1 písm. c).

Podľa § 3 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prietáhov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne mu vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierné vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.

Keďže zákon okrem potvrdenia obce umožňuje preukázať skutočnosť, že sa jedná o blízke osoby aj inou bližšie nešpecifikovanou kópiou dokladu, môže byť za takýto doklad považovaný aj úradný záznam vyhotovený katastrálnym odborom z REGOBU. Ak si katastrálny odbor overí túto skutočnosť v evidencii, ku ktorej má prístup, nie je potrebné žiadať iné potvrdenia a doklady, čím by v konaní dochádzalo k zbytočným prietahom. Rovnaký postup je možné uplatniť aj pri overovaní doby 10 rokov trvalého pobytu na území SR na účely zákona č.140/2014 Z.z..

Vecný register:

Poľnohospodárska pôda (Zákon č. 140/2014 Z. z.“) - prevodca a nadobúdateľ poľnohospodárskeho pozemku v príbuzenskom vzťahu

Otázka č. 3

Ak je predmetom prevodu majetok štátu a nadobúdateľom je maloletý zastúpený opatrovníkom, pričom takýto prevod podlieha schváleniu Ministerstva financií SR, je potrebné žiadať rozhodnutie súdu o ustanovení opatrovníka a schválení predmetného právneho úkonu?

Odpoveď:

Áno, je potrebné žiadať rozhodnutie súdu o ustanovení opatrovníka a schválení predmetného právneho úkonu.

Podľa § 8c ods. 1 zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov na platnosť nakladania s majetkom štátu je v prípadoch ustanovených týmto zákonom potrebný súhlas ministerstva financií alebo zriaďovateľa.

Podľa § 14a ods. 1 zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov Ministerstvo financií a správy finančnej kontroly vykonávajú vládny audit dodržiavania ustanovení tohto zákona a osobitných predpisov pri správe majetku štátu vykonávanej správcami uvedenými v § 1 ods. 1, okrem Najvyššieho kontrolného úradu Slovenskej republiky, zriaďovateľmi pri udeľovaní súhlasu podľa tohto zákona a dodržiavania povinností

uložených týmto zákonom pri nakladaní s majetkom štátu prevedeným, prenajatým alebo vypožičaným fyzickým osobám a právnickým osobám.

Podľa § 26 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov pokiaľ fyzické osoby nie sú spôsobilé na právne úkony, konajú za ne ich zákonní zástupcovia.

Podľa § 28 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov ak zákonní zástupcovia sú povinní aj spravovať majetok tých, ktorých zastupujú, a ak nejde o bežnú vec, je na nakladanie s majetkom potrebné schválenie súdu.

Podľa § 32 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Vzhľadom k tomu, že Ministerstvo financií SR zo zákona vykonáva vládny audit dodržiavania zákona o správe majetku štátu a osobitných predpisov spojených so správou majetku štátu, t.j. kontroluje splnenie zákonných podmienok na strane predávajúceho, je potrebné doložiť aj rozhodnutie súdu o ustanovení opatrovníka a schválení predmetného právneho úkonu. Súd v tomto prípade chráni záujmy maloletého a jeho súhlas s právnym úkonom tvorí podmienku jeho platnosti. Ministerstvo financií SR vystupuje ako garant záujmov štátu a preskúmava zákonnosť postupu predávajúceho, súd vystupuje ako garant zákonnosti postupu opatrovníka maloletého a z uvedeného dôvodu sa okrem súhlasu Ministerstva financií SR vyžaduje aj samostatný súhlas príslušného súdu.

Vecný register:

Vklad

Vecná stránka konania - predmetom prevodu je majetok štátu a nadobúdateľom je maloletý zastúpený opatrovníkom

Otázka č. 4

Do akého registra sa zaeviduje oznámenie o tom, že prebieha konanie o povolení vkladu na inom katastrálnom odbore ?

Odpoveď:

Oznámenie o tom, že na inom katastrálnom odbore prebieha konanie o návrhu na vklad sa zaeviduje do registra V s tým, že na jeho základe bude vyznačená plomba na dotknutých nehnuteľnostiach odo dňa doručenia takejto listiny (oznámenia) až po zápis právoplatného rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru do katastra nehnuteľností. Následne sa na príslušnom LV ako titul nadobudnutia zapíše - listina V.../2018.

Uvedeným sa mení odpoveď publikovaná v KB č. 3/2006 (otázka č. 40), nakoľko na katastrálny odbor je už doručené rozhodnutie o povolení vkladu (o ktorom rozhodol katastrálny odbor v inom územnom obvode) a rozhodol o vklade vecného práva postupom podľa § 28 a nasl. katastrálneho zákona (podľa príslušnej zmluvy – kúpna zmluva, darovacia zmluva, zámenná zmluva, zabezpečovací prevod a pod.). Rozhodnutie o vklade nemožno subsumovať pod zápis listiny Z (kde platí právny režim podľa § 34 a nasl. katastrálneho zákona).

(Odpoveď je iná ako bola publikovaná v KB č. 3/2006 – otázka č. 40 Katastrálny bulletin č. 3/2006)

Vecný register:

VKLAD

Procesná a formálna stránka konania – rozhodovanie o návrhu na vklad v pôsobnosti viacerých OÚ, KO a zápis rozhodnutia do KN v registri „V“

Otázka č. 5

Na katastrálny odbor bola doručená žiadosť vlastníka nehnuteľnosti o výmaz poznámky z katastra nehnuteľností. Vlastník mal na LV vyznačenú poznámku „Uznesenie o začatí exekúcie“, pričom prílohou žiadosti boli právoplatné rozsudky 1. a 2. stupňa, ktorým súdy vyhovelí námietkam v exekúcii, nakoľko povinný a oprávnený uzavreli dohodu o odpustení dlhu. Je postačujúce, ak sú na katastrálny odbor doručené uznesenia tohto typu, alebo je ešte potrebné, aby súd rozhodnutím zastavil exekúciu.

Odpoveď:

Nie, nie je postačujúce iba predloženie právoplatných uznesení (súdu 1. a 2. stupňa), nakoľko je potrebné ešte predložiť rozhodnutie súdu o zastavení exekúcie. Exekučné konanie je ucelený proces, ktorý má v zákone ustanovený proces jeho začiatku aj spôsobov ukončenia.

Cieľom exekučného konania je nútená realizácia práv oprávneného zásahom do absolútnych majetkových práv povinného. Exekúcia je zásahom do práv povinného, ktorý sa môže uskutočniť len za podmienok a spôsobom, ktorý určuje zákon, v rozsahu, ktorý postačuje na uspokojenie práv oprávneného a uskutočňuje sa výlučne z majetku povinného. Porušenie ktoréhokoľvek z princípov exekučného konania spôsobuje neprípustnosť exekúcie. Exekučné právo zabezpečuje ochranu povinného pred neopodstatnenými zásahmi do jeho práv, tým že mu dáva možnosť okrem už spomínaných námietok proti exekúcii, domáhať sa zastavenia exekúcie na základe dôvodov výslovne uvedených v zákone. Súd skúma existenciu dôvodov a rozhoduje o zastavení exekúcie na návrh alebo aj bez návrhu, a to v každom štádiu konania. Predmetom konania o zastavení exekúcie je zistenie či existujú dôvody, pre ktoré nemožno v exekúcii pokračovať. Súd má povinnosť zastaviť exekúciu na základe dôvodov neprípustnosti exekúcie uvedených v § 57 ods. 1 Exekučného poriadku. Ak je na zistenie dôvodov neprípustnosti exekúcie potrebné vykonať dokazovanie, exekučný súd je povinný nariadiť za týmto účelom pojednávanie. Samotné podanie návrhu na zastavenie exekúcie nemá vplyv na vykonávanie exekučnej činnosti súdnym exekútorom, čiže nemá odkladný účinok. Návrh na zastavenie exekúcie je prípustné vziať späť. Po späťvzatí návrhu súd konanie o návrhu na zastavenie exekúcie zastaví. Rozhodnutie o zastavení exekúcie sa doručí oprávnenému, povinnému a exekútorovi poverenému vykonávaním exekúcie.

Exekúciu súd zastaví, ak (§ 57 ods. 1 Exekučného poriadku):

c) zastavenie exekúcie navrhol ten, kto navrhol jej vykonanie, (iniciovat' ukončenie exekučného konania môže aj oprávnený, a to aj bez uvedenia dôvodu podania návrhu na zastavenie exekúcie.)

d) exekúcia postihuje veci alebo práva, ktoré sú vylúčené z exekúcie alebo nepodliehajú exekúcii podľa tohto zákona alebo podľa osobitného zákona, (napr. finančné prostriedky na účte poskytnuté zo štátneho rozpočtu a z rozpočtu Európskych spoločenských; hnuťelný a nehnuteľný majetok, ak je obstaraný z prostriedkov poskytnutých zo štátneho rozpočtu.)

e) bolo právoplatne rozhodnuté, že exekúcia postihuje vec, na ktorú má niekto právo nepripúšťať aj exekúciu, (o veci alebo práva vylúčené z exekúcie pôjde spravidla vtedy, ak sa preukáže, že povinný nie je vlastníkom veci, ktorá bola postihnutá exekúciou. Osoba, ktorej vec alebo právo patrí, môže uplatniť na súde voči oprávnenému návrh na vylúčenie veci z exekúcie).

Vecný register:

EXEKUČNÁ ČINNOSŤ – výmaz poznámky z KN na základe rozhodnutia súdu o zastavení exekúcie

Poznámka – výmaz poznámky z KN na základe rozhodnutia súdu o zastavení exekúcie

Otázka č. 6

Krajský súd rozsudkom zrušil a vrátil na ďalšie konanie rozhodnutie stavebného úradu, ktorým bolo povolené užívanie stavby (kolaudačné rozhodnutie). Rozsudok krajského súdu bol právoplatný a stavebný úrad bol ním viazaný.

Stav je taký, že na liste vlastníctva je evidovaná stavba na základe kolaudačného rozhodnutia z roku 2012, ktorej užívanie nebolo právoplatne povolené, resp. kolaudačné rozhodnutie bolo súdom zrušené a vrátené na ďalšie konanie (rozhodnutie o určení súpisného čísla nebolo zrušené).

Stavebný úrad ako štátny orgán podal na katastrálny odbor návrh na zápis poznámky podľa § 38 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších právnych predpisov a podľa § 29 Vyhlášky ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva katastrálny zákon v tom zmysle, že na LV je evidovaná stavba, ktorej užívanie nebolo právoplatne povolené, resp. kolaudačné rozhodnutie bolo súdom zrušené a vrátené na ďalšie konanie a podkladom na zápis do katastra bude právoplatné rozhodnutia krajského súdu.

Zapíše katastrálny odbor takúto poznámku na list vlastníctva?

Odpoveď:

Áno, katastrálny odbor zapíše takúto poznámku na list vlastníctva.

Podľa § 38 katastrálneho zákona *poznámka vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti.*

Podľa § 39 ods. 1 katastrálneho zákona *okresný úrad zapíše poznámku na základe oznámenia súdu alebo iného štátneho orgánu alebo na návrh oprávneného podľa osobitných predpisov alebo účastníka súdneho konania alebo iného konania.*

Podľa § 29 vykonávacej Vyhlášky č. 461/2009 Z. z.

(1) *Poznámka, ktorá obmedzuje vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, je najmä poznámka zapísaná na základe uznesenia súdu o predbežnom opatrení, ktorým sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou, upovedomenia o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti, rozhodnutia o začatí daňového exekučného konania, rozhodnutia o zriadení daňového záložného práva, daňového exekučného príkazu, colného exekučného príkazu, uznesenia súdu o zaistení nehnuteľnosti, uznesenia súdu o zaistení majetku, ustanovenia § 39 ods. 2 zákona, návrhu pozemkového úradu, rozhodnutia o schválení projektu pozemkových úprav.*

(2) *Poznámka, ktorá informuje o nehnuteľnosti alebo práve k nehnuteľnosti, je najmä poznámka zapísaná na základe oznámenia o začatí colného exekučného konania, začatia vyvlastňovacieho konania, návrhu účastníka s potvrdením príslušného súdu o prijatí návrhu na súdne konanie, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam alebo súdneho konania o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby, oznámenia veriteľa o začatí výkonu záložného práva.*

Výpočet poznámok, ktoré sa do katastra zapisovali bol (aj doteraz je), vždy demonštratívny.

Výpočet poznámok je katastrálnym zákonom a rovnako vyhláškou ÚGKK SR č. 461/2009 Z.z., stanovený iba exemplifikatívne, t. j. nie je obmedzený okruh listín, na základe ktorých sa zapisujú poznámky do katastra nehnuteľností. Poznámka vyjadruje skutočnosti súvisiace s právami k nehnuteľnostiam alebo s nehnuteľnosťami.

Verejná listina alebo iná listina, ktorá obsahuje skutočnosti súvisiace s nehnuteľnosťou alebo s právami k nehnuteľnostiam sa zapíše do katastra nehnuteľností. Verejná alebo iná listina, na základe ktorej sa zapíše poznámka musí obsahovať označenie nehnuteľnosti podľa údajov katastra.

Podkladom na zápis do katastra sú predovšetkým právoplatné rozhodnutia štátnych orgánov a teda aj právoplatný rozsudok krajského súdu v tejto veci, ktorý „informuje“ o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti v tom zmysle, že rozhodnutie stavebného úradu, ktorým bolo povolené užívanie stavby (kolaudačné rozhodnutie) v roku 2012, bolo súdom zrušené.

Iná situácia by nastala, keby bolo zároveň vydané aj rozhodnutie o zrušení súpisného čísla. V takomto prípade by zrušenie rozhodnutia o súpisnom čísle a zrušenie kolaudačného rozhodnutia, zakladalo výmaz stavby z listu vlastníctva.

Vecný register:

Poznámka – návrh stavebného úradu na zápis poznámky vtom zmysle, že *na LV je evidovaná stavba, ktorej užívanie nebolo právoplatne povolené, resp. kolaudačné rozhodnutie bolo súdom zrušené a vrátené na ďalšie konanie*

Otázka č. 7

Pôvodne boli na liste vlastníctva v časti B ako vlastníci nehnuteľnosti uvedení manželia v podiele 1/1. Podľa právoplatného uznesenia súdu o dedičstve, ktoré bolo predložené na zápis do katastra nehnuteľností, predmetnú nehnuteľnosť po smrti manželky resp. po poručiťke nadobudli aj dve dedičky rovným dielom každá v podiele 1/2 vzhľadom k uvedenému spoluvlastníckemu podielu. Katastrálny odbor vrátil túto listinu na doplnenie s tým, že listinu nie je možné zapísať do katastra nehnuteľností, nakoľko v listine musí byť vyrátaný podiel z podielu v zmysle katastrálneho zákona /§ 42 ods. 2 písm. c) zák. NR SR č. 162/1995 Z. z./.

Bol postup katastrálneho odboru (vrátenie listiny na doplnenie) v súlade s katastrálnym zákonom?

Je povinnosťou katastrálneho odboru vyrátavať podiely v zmluve, verejnej listine alebo inej listine, ak sú nesprávne, nejasne alebo neúplne uvedené?

Odpoveď:

Áno, postup katastrálneho odboru bol v súlade so zákonom, keď túto listinu /právoplatné uznesenie súdu/ vrátil na doplnenie.

Podľa Čl. 2 ods. 2 ústavy štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon.

Podľa § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona *zmluva, verejná listina alebo iná listina obsahujú označenie 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 príľahlom 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.*

Keďže predmetnú nehnuteľnosť nadobudli po poručiťke aj dve dedičky rovným dielom každá v podiele 1/2 vzhľadom k uvedenému spoluvlastníckemu podielu, nehnuteľnosť bola tak v spoluvlastníctve manžela a dvoch dedičov. Ak bola nehnuteľnosť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, uvádza sa vo verejnej listine i podiel vyjadrený zlomkom k celku, čo v danom prípade nebolo správne uvedené (resp. v tejto listine musí byť vyrátaný podiel z podielu). Uznesenie súdu malo právne správne obsahovať podiel v prospech manžela v 1/2 a podiel dvoch dedičov v 1/4 pre každého, nakoľko *ak je nehnuteľnosť v spoluvlastníctve*

viacerych vlastníkov, uvádza sa i podiel vyjadrený zlomkom k celku /podľa § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona/.

Nie je povinnosťou katastrálneho odboru vyrátavať podiely v zmluve, verejnej listine alebo inej listine, ak sú nesprávne, nejasne alebo neúplne uvedené a to v zmysle Čl. 2 ods. 2 ústavy.

Vecný register:

LV – zápis a vyrátanie podielov katastrálnym odborom v zmysle listiny predloženej na zápis do katastra nehnuteľností

NÁLEŽITOSTI LISTINY, VRÁTENIE LISTINY – zápis a vyrátanie podielov katastrálnym odborom v zmysle listiny predloženej na zápis do katastra nehnuteľností

OSVEDČENIE NOTÁRA – zápis a vyrátanie podielov katastrálnym odborom v zmysle listiny predloženej na zápis do katastra nehnuteľností

SPOLUVLASTNÍCTVO – zápis a vyrátanie podielov katastrálnym odborom v zmysle listiny predloženej na zápis do katastra nehnuteľností

ZÁZNAM – zápis a vyrátanie podielov katastrálnym odborom v zmysle listiny predloženej na zápis do katastra nehnuteľností

Otázka č. 8

Podľa § 611 Občianskeho zákonníka sa ustanovenia o kúpnej zmluve primerane použijú aj na zámennú zmluvu.

Je túto primeranosť treba chápať tak, že esenciálnou náležitosťou zámennej zmluvy je aj určenie kúpnej ceny alebo postačuje uvedenie skutočnosti, že hodnota zamieňaných vecí je rovnaká a preto si zmluvné strany nič nedoplácajú?

Resp. úplne postačí, keď si zmluvné strany dojednávajú v zmluve, že zámena sa uskutočňuje bez finančného vyrovnania?

Odpoveď:

Áno, úplne postačí, keď si zmluvné strany dojednávajú v zmluve, že zámena sa uskutočňuje bez finančného vyrovnania.

Podľa § 611 Občianskeho zákonníka *ustanovenia o kúpnej zmluve sa primerane použijú aj na zmluvu, podľa ktorej si zmluvné strany vymieňajú vec za vec, a to tak, že každá zo strán sa považuje ohľadne vecí, ktorú výmenou dáva, za predávajúcu stranu, a ohľadne vecí, ktorú výmenou prijíma, za kupujúcu stranu.*

Zámenná zmluva predstavuje osobitný typ scudzovacej zmluvy. Ide o dvojstranný právny úkon, ktorým si zmluvné strany vymieňajú jednu vec za druhú vec. Výmenou vecí dochádza k prevodu vlastníckeho práva k nim. Zámenná zmluva je typickou vzájomnou (synalagmatickou) zmluvou, pri ktorej dochádza k „výmene niečoho za niečo“. Na rozdiel od kúpnej zmluvy sa ako protiplnenie poskytuje tak isto vec, nie peniaze. „Ak zmluva o prevode vlastníctva k pozemku neobsahuje záväzok nadobúdateľa zaplatiť prevodcom peňažné plnenie, ale záväzok poskytnúť im v budúcnosti náhradný pozemok, ide o zámennú zmluvu o výmene vecí za vec (zámennú zmluvu), aj keď je zmluva označená ako kúpna zmluva (Uz NS ČR z 24.9.2002, sp. zn. 22 Cdo 354/2001).“

Podstatnými obsahovými náležitosťami zámennej zmluvy sú: a) určenie vecí, ktoré majú byť predmetom výmeny a b) vyjadrenie vôle zmluvných strán, že má dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k týmto veciam. Ak si strany navzájom odovzdajú veci rovnakých hodnôt, ide o čisto zámennú zmluvu. Ak však jedna strana za účelom „darovania“ hodnôt vymieňaných vecí poskytne peniaze, vzniká zmiešaná zmluva (§ 491 ods. 1 OZ), ktorá by mohla byť kúpnu zmluvou, keby odovzdaná peňažná suma bola vyššia ako hodnota

poskytnutej veci alebo zámennou zmluvou, ak by hodnota odovzdanej veci bola vyššia ako poskytnutá peňažná suma.

Zároveň treba upozorniť na osobitný právny režim ustanovený zákonom č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, podľa ktorého nadobúdaním vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku na účely tohto zákona nie je prevod podľa § 611 Občianskeho zákonníka, ak zamieňanými vecami sú poľnohospodárske pozemky, ktorých hodnoty sú porovnateľné; hodnoty zamieňaných pozemkov sú porovnateľné, ak ich rozdiel nie je väčší ako 10%. V zmysle uvedeného v záujme preukázania hodnoty zamieňaných pozemkov je potrebné, aby bola ich hodnota vyjadrená v zmluve alebo v prílohe k zmluve.

Vecný register:

Vklad

VECNÁ STRÁNKA KONANIA – zámenná zmluva bez finančného vyrovnanja

Poľnohospodárska pôda (Zákon č. 140/2014 Z. z.“) – zámenná zmluva bez finančného vyrovnanja

Otázka č. 9

Katastrálnemu odboru bola doručená listina - dodatok ku zmluve o zriadení záložného práva, na základe ktorého došlo k zmene v osobe záložného dlžníka. Zapiše katastrálny odbor zmenu v osobe záložného dlžníka (prevzatie dlhu) do katastra nehnuteľností?

Odpoveď:

Nie.

Zo slobody účastníkov zakladať záväzkové právne vzťahy vyplýva aj ich sloboda existujúce právne vzťahy meniť, a to pokiaľ ide o subjekty a obsah.

Podľa § 531 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník v znení neskorších predpisov *kto sa dohodne s dlžníkom, že preberá jeho dlh, nastúpi ako dlžník na jeho miesto, ak na to dá veriteľ súhlas. Súhlas veriteľa možno dať buď pôvodnému dlžníkovi, alebo tomu, kto dlh prevzal.*

Podľa § 531 ods. 2 občianskeho zákonníka *kto bez dohody s dlžníkom prevezme dlh zmluvou s veriteľom, stane sa dlžníkom popri pôvodnom dlžníkovi.*

K prevzatiu dlhu podľa občianskeho zákonníka teda dochádza tak, že namiesto pôvodného záložného dlžníka vstupuje do existujúceho právneho vzťahu nový záložný dlžník alebo popri pôvodnom dlžníkovi vstúpi do existujúceho právneho vzťahu tretia osoba, ďalší dlžník.

Právna povaha záložného práva sa považuje za vecné právo vždy, ak jeho predmetom je vec. V ostatných prípadoch (ak predmetom záložného práva je pohľadávka a iná majetková hodnota) sa považuje za obligačné (záväzkové) právo. V uvedených prípadoch nevzniká nový záväzok a nejedná sa ani o privatívnu nováciu záväzku podľa § 570 občianskeho zákonníka. Dlh pôvodného dlžníka po jeho prevzatí zostáva vo svojom obsahu nezmenený. Prevzatie dlhu treťou osobou jednoznačne treba považovať za záväzkový vzťah, ktorý nie je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností a nezakladá vecné právo.

Vecný register:

Záložné právo – zmena v osobe dlžníka sa do katastra nehnuteľností nezapíše

Otázka č. 10

K právoplatne ukončenému konaniu o návrhu na vklad bola doručená listina – dodatok týkajúci sa doplnenia pivnice ako príslušenstva bytu bez zmeny pôvodne uvedenej podlahovej plochy.

Môže katastrálny odbor považovať predmetnú listinu za návrh na začatie katastrálneho konania?

Odpoveď:

Nie, takúto listinu katastrálny odbor nemôže považovať za návrh na začatie katastrálneho konania, nakoľko ide o listinu bez vecno - právnych dôsledkov.

Vo všeobecnosti je potrebné zmluvy, resp. dodatky k nim posudzovať podľa ich obsahu. V tejto súvislosti rozoznávame dve alternatívy:

Dodatok bez vecno – právnych dôsledkov, napr. k už právoplatne ukončenému vkladovému konaniu je doložený dodatok, ktorý nemá vplyv na vecné práva a údaje evidované v katastri nehnuteľností (napr. doplnenie príslušenstva nehnuteľnosti).

V uvedenom prípade dodatok nemôže katastrálny odbor považovať za vkladuschopnú listinu, pretože tento právny úkon obsahovo nespĺňa všetky náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva. Vzhľadom na právoplatné ukončenie pôvodného vkladového konania nemožno predložený dodatok posúdiť v spojitosti s pôvodnou zmluvou, nakoľko vklad práva bol na základe „pôvodnej“ zmluvy už vykonaný na základe právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu.

Dodatok s vecno – právnymi dôsledkami, napr. ak dôjde medzi účastníkmi zmluvy k dohode o zmene rozsahu vecného bremena už zapísaného v katastri nehnuteľností, v súlade s odpoveďou č. 30-3/2005 Katastrálneho bulletinu je potrebné dodatok posudzovať ako novú zmluvu, na základe ktorej sa v katastri zmení rozsah vecného bremena. Ak má dohodu prísť k zrušeniu vecného bremena zapísaného v katastri, ide tiež o nový návrh na vklad.

Vecný register:

Vklad procesná stránka konania – dodatok ku právoplatne ukončenému vkladovému konaniu

Otázka č. 11

Je konanie o návrhu na vklad zmluvy uzatvorenej podľa § 6 zákona č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 503/2003 Z. z.“) oslobodené od správnych poplatkov?

Návrh na vklad podpísali obidve zmluvné strany- orgán verejnej moci zastupujúci Slovenskú republiku (prevodca) ako aj oprávnená osoba (nadobúdateľ - fyzická osoba)

Odpoveď:

Áno, je.

Podľa § 8 ods. 2 zákona č. 503/2003 Z. z. *dane a poplatky súvisiace s prevodom alebo prechodom pozemkov podľa tohto zákona sa nevyberajú. Náklady spojené s ocenením vecí a zabezpečením technických podkladov pre rozhodovaciu činnosť správneho orgánu uhrádza štát prostredníctvom Slovenského pozemkového fondu. Správne poplatky a súdne poplatky spojené s navrátením vlastníctva alebo priznaním práva na náhradu sa nevyrubujú.*

Všeobecným právnym predpisom na úseku správnych poplatkov je zákon č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 145/1995 Z. z.“). Ustanovenie § 8 ods. 2 zákona č. 503/2003 Z. z. vyjadruje tzv. subsidiárny charakter zákona č. 145/1995 Z. z. vo vzťahu k osobitným zákonom, ktoré upravujú povinnosť platenia správnych poplatkov. Subsidiárny charakter znamená, že vo veciach upravených osobitnými zákonmi treba v konaní postupovať prednostne podľa týchto osobitných predpisov (napr. v tomto prípade podľa zákona č. 503/2003 Z. z.) a len, ak osobitné právne predpisy nedávajú potrebnú úpravu na riešenie určitej otázky, použije sa príslušné ustanovenie zákona č. 145/1995 Z. z.

V nadväznosti na vyššie uvedené pri návrhu na vklad zmluvy uzatvorenej v zmysle § 6 zákona č. 503/2003 Z. z. sa uplatňujú ustanovenia osobitného zákona, t.j. konanie je oslobodené od správneho poplatku.

Vecný register:

Správne poplatky – za návrh na vklad zmluvy uzatvorenej v zmysle § 6 zákona č. 503/2003 Z. z. sa správny poplatok nevyberá

Otázka č. 12

Na katastrálny odbor bola doručená žiadosť o vyznačenie poznámky, že prebieha konanie o dedičstve po poručiťovi, ktorý je vlastníkom nehnuteľností evidovaných v katastri nehnuteľností. Prílohou žiadosti bola overená kópia návrhu na začatie konania o dedičstve spolu s potvrdením súdu o prijatí návrhu.

Je takéto podanie listinou spôsobilou na vyznačenie poznámky o tom, že prebieha konanie o dedičstve, do katastra nehnuteľností?

Odpoveď:

Áno, katastrálny odbor zapíše takúto poznámku na list vlastníctva.

Podľa § 38 katastrálneho zákona *poznámka vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti.*

Podľa § 39 ods. 1 katastrálneho zákona *okresný úrad zapíše poznámku na základe oznámenia súdu alebo iného štátneho orgánu alebo na návrh oprávneného podľa osobitných predpisov alebo účastníka súdneho konania alebo iného konania.*

Podľa § 29 vykonávacej Vyhlášky č. 461/2009 Z. z.

(1) *Poznámka, ktorá obmedzuje vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, je najmä poznámka zapísaná na základe uznesenia súdu o predbežnom opatrení, ktorým sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou, upovedomenia o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti, rozhodnutia o začatí daňového exekučného konania, rozhodnutia o zriadení daňového záložného práva, daňového exekučného príkazu, colného exekučného príkazu, uznesenia súdu o zaistení nehnuteľnosti, uznesenia súdu o zaistení majetku, ustanovenia § 39 ods. 2 zákona, návrhu pozemkového úradu, rozhodnutia o schválení projektu pozemkových úprav.*

(2) *Poznámka, ktorá informuje o nehnuteľnosti alebo práve k nehnuteľnosti, je najmä poznámka zapísaná na základe oznámenia o začatí colného exekučného konania, začatia vyvlastňovacieho konania, návrhu účastníka s potvrdením príslušného súdu o prijatí návrhu na súdne konanie, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam alebo súdneho konania o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby, oznámenia veriteľa o začatí výkonu záložného práva.*

Poznámka nemá ani konštitutívny, ani evidenčný charakter, ale len upozorňuje na určité skutočnosti súvisiace s nehnuteľnosťami, má teda tzv. prenotačnú funkciu.

Výpočet poznámok, ktoré sa do katastra zapisovali bol (aj doteraz je), vždy demonštratívny.

Výpočet poznámok je katastrálnym zákonom a rovnako vyhláškou ÚGKK SR č. 461/2009 Z.z. stanovený iba exemplifikatívne, t. j. nie je obmedzený okruh listín, na základe ktorých sa zapisujú poznámky do katastra nehnuteľností. Poznámka vyjadruje skutočnosti súvisiace s právami k nehnuteľnostiam alebo s nehnuteľnosťami.

Návrh na zápis poznámky o tom, že prebieha konanie o dedičstve po poručiťovi, ktorý je vlastníkom nehnuteľností evidovaných v katastri nehnuteľností, ktorého prílohou bude aj overená kópia návrhu na začatie konania o dedičstve spolu s potvrdením súdu o prijatí návrhu je dôvodom na vyznačenie informatívnej poznámky, nakoľko ide o súdne konanie v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnosti.

Vecný register:

Poznámka - vyznačenie poznámky, že prebieha konanie o dedičstve po poručiteľovi

Otázka č. 13

Na zápis do katastra nehnuteľností bola doručená listina - európske osvedčenie o dedičstve (EOD) vydaná súdom v Nemecku, ktorá však neobsahovala popis nehnuteľností podľa § 42 ods. 2 katastrálneho zákona. V tejto listine EOD sa len konštatuje, že bol prejednaný celý majetok po poručiteľovi a súd vydal len potvrdenie, kto a v akom podiele je dedičom. Dedič (pozostalý manžel) ihneď po skončení konania na súde v Nemecku, podal na Slovensku žiadosť o prejednanie dedičstva po manželke ohľadom nehnuteľností v konkrétnych katastrálnych územiach. Bolo mu však vydané rozhodnutie príslušného okresného súdu prostredníctvom notára, že nakoľko majetok už bol právoplatne prejednaný v Nemecku, konanie o dedičstve sa zastavuje.

Zapíše katastrálny odbor do katastra nehnuteľností takúto listinu EOD, ktorá neobsahuje popis nehnuteľností podľa § 42 ods. 2 katastrálneho zákona?

Odpoveď:

Nie, katastrálny odbor takúto listinu EOD, ktorá neobsahuje popis nehnuteľností podľa § 42 ods. 2 katastrálneho zákona, nezapíše.

Podľa § 42 katastrálneho zákona

(1) Na zápis práva k nehnuteľnosti do katastra je spôsobilá v štátnom jazyku, českom jazyku alebo v úradne osvedčenom preklade písomne vyhotovená zmluva, verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní a počítaní a bez iných zrejmých nesprávností.

(2) Zmluva, verejná listina alebo iná listina obsahujú označenie

a) účastníkov práv k nehnuteľnostiam; ak ide o fyzickú osobu, meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a miesto trvalého pobytu, ak ide o právnickú osobu, názov, sídlo a identifikačné číslo, ak ho má pridelené, prípadne iné identifikačné údaje,

b) právneho úkonu a jeho predmet, miesto a čas právneho úkonu,

c) 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 príľahlom 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.

Podľa článku 39 ods. 1 Nariadenia (viď dole): Rozhodnutie vydané v členskom štáte sa v ostatných členských štátoch uznáva bez osobitného konania. V prípade cudzích rozhodnutí v SR za účelom nadobudnutia účinkov prechodu vlastníckeho práva z nich vyplývajúcich, slovenský okresný úrad, katastrálny odbor vykoná zápisy na základe dedičských rozhodnutí cudzích súdov (notárov) a cudzích verejných listín, prípadne na základe novozavedeného EOD. Keďže pri dedičských rozhodnutiach ide o účinky, ktoré nevyžadujú vyhlásenie vykonateľnosti slovenským súdom, bude ich zápis okresný úrad katastrálny odbor vykonávať na základe cudzích titulov.

Rozhodnutie musí byť v slovenskom, v českom alebo úradne osvedčenom preklade. Požiadavky na zápis do katastra nehnuteľností ostávajú v platnosti podľa právnej úpravy v členskom štáte, t.j. zápis práv do katastra nehnuteľností v SR sa aj naďalej spravuje katastrálnym zákonom. (podľa listu ÚGKK SR, LPO-3424/2016/AN zo dňa 5.5.2016 ktorý bol doručený všetkým okresným úradom, katastrálnym odborom – Oznámenie u uplatňovaní

Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 650/2012 zo 4. júla 2012 o právomoci, rozhodnom práve, uznávaní a výkone rozhodnutí a prijatí a výkone verejných listín v dedičských veciach a o zavedení EOD).

Okrem iného, príslušné katastrálne odbory sú povinné skúmať aj to, či sú EOD platné (EOD sú platné šesť mesiacov).

Vecný register:

Uznanie a výkon cudzích rozhodnutí – na zápis do katastra nehnuteľností bola doručená listina, európske osvedčenie o dedičstve (EOD) vydaná súdom v Nemecku

Záznam - na zápis do katastra nehnuteľností bola doručená listina, európske osvedčenie o dedičstve (EOD) vydaná súdom v Nemecku

Otázka č. 14

Pozemkové spoločenstvo riadne zapísané v registri pozemkových spoločenstiev postavilo stavbu. Stavebný úrad v kolaudačnom rozhodnutí uviedol, že stavebníkom a vlastníkom danej nehnuteľnosti je pozemkové spoločenstvo bez toho, aby vypísal podiely jednotlivých podielnikov. Výbor však k zápisu stavby do katastra nehnuteľností priložil k tomuto kolaudačnému rozhodnutiu aj zoznam podielnikov s ich podielmi.

Ako bude katastrálny odbor postupovať pri zápise tejto stavby do katastra nehnuteľností?

Považuje sa aj táto stavba za súčasť spoločnej nehnuteľnosti alebo sa jej založí nový list vlastníctva a tento bude fungovať v režime klasického podielového spoluvlastníctva?

Odpoveď:

Podľa § 3 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 97/2013 Z. z.“) je pozemkové spoločenstvo právnická osoba. V zmysle uvedeného pozemkové spoločenstvo je subjektom občianskoprávných vzťahov a má spôsobilosť na práva a povinnosti. Pokiaľ je katastrálnemu odboru predložené kolaudačné rozhodnutie, ktoré je listinou spôsobilou na zápis do katastra nehnuteľností, katastrálny odbor v súlade s ustanovením 46 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov ako vlastníka zapíše osobu uvedenú vo verejnej listine alebo v inej listine, ak sa nepreukáže niečo iné. Pokiaľ je v kolaudačnom rozhodnutí uvedený ako vlastník a stavebník pozemkové spoločenstvo, katastrálny odbor zapíše túto osobu ako vlastníka do katastra nehnuteľností.

Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z., spoločnou nehnuteľnosťou na účely tohto zákona sa rozumie jedna nehnuteľná vec, ktorá môže pozostávať z viacerých pozemkov a na ktorú sa vzťahovali osobitné predpisy. Podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti možno zrušiť a vyporiadať podľa osobitného predpisu. Spoločnou nehnuteľnosťou nie je stavba. V zmysle uvedeného, keďže stavba nie je spoločnou nehnuteľnosťou, takáto stavba sa nepovažuje za súčasť spoločnej nehnuteľnosti.

Vecný register:

Urbár – stavba, ktorej stavebníkom je pozemkové spoločenstvo. Stavba nie je súčasťou spoločnej nehnuteľnosti.

Otázka č. 15

Podľa § 4 odsek 10 zákona 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej

len „zákon č. 140/2014 Z. z.“) mladý poľnohospodár nemôže poľnohospodársky pozemok 3 roky od jeho nadobudnutia predat', prenajať ani darovať.

Môže teda mladý poľnohospodár takto nadobudnutý pozemok zameniť pri dodržaní ostatných podmienok uvedených v tomto zákone?

Odpoveď:

Podľa § 4 ods. 10 zákona č. 140/2014 Z. z., na osobu podľa odseku 1 písm. a), ktorá je mladým poľnohospodárom, alebo nadobúdateľa, ktorý je mladým poľnohospodárom, sa nevzťahuje ustanovenie o povinnosti vykonávať poľnohospodársku výrobu ako podnikanie najmenej tri roky. Mladý poľnohospodár nemôže poľnohospodársky pozemok prenajať, predat' ani darovať tri roky od nadobudnutia vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku.

V zmysle uvedeného je mladý poľnohospodár obmedzený v predaji, prenajatí a darovaní nehnuteľnosti. Keďže zámena nie je v uvedenom ustanovení explicitne vymenovaná, mladý poľnohospodár nie je obmedzený v zámene takéhoto pozemku.

Vecný register:

Poľnohospodárska pôda (Zákon č. 140/2014 Z. z.) – Obmedzenie mladého poľnohospodára v zámene poľnohospodárskeho pozemku

Otázka č. 16

Advokát je prevodcom nehnuteľnosti ako fyzická osoba v kúpnej zmluve a túto zmluvu zároveň autorizoval z pozície advokáta.

Je možné povoliť vklad vlastníckeho práva na základe takejto zmluvy autorizovanej advokátom, kde je advokát zároveň jednou zo zmluvných strán?

Odpoveď:

Áno, je možné povoliť takýto vklad.

Podľa § 1a ods. 1 zákona č. 586/2003 Z. z. o advokácii a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o advokácii“) *autorizáciou zmluvy je spísanie zmluvy o prevode nehnuteľnosti, zistenie totožnosti účastníkov tejto zmluvy a ich zástupcov, posúdenie, či zmluva neodporuje zákonu, neobchádza zákon, neprieči sa dobrým mravom, a posúdenie, či uzavretím zmluvy nedôjde ku skutočnosti zakladajúcej vznik škody.*

Podľa § 1a ods. 2 zákona o advokácii, *autorizáciu zmluvy podľa odseku 1 advokát potvrdí v doložke o autorizácii, ktorá obsahuje*

a) vyhlásenie advokáta, že pri spisovaní zmluvy postupoval podľa odseku 1,

b) údaj o počte listov, ktoré zmluva obsahuje,

c) miesto a dátum vydania doložky o autorizácii,

d) meno, priezvisko a podpis advokáta,

e) odtlačok pečiatky advokáta, v ktorej je uvedená adresa advokátskej kancelárie a číslo zápisu v zozname advokátov Slovenskej advokátskej komory (ďalej len "komora").

V zmysle citovaných ustanovení zákon o advokácii v časti autorizácie zmlúv o prevode nehnuteľnosti neobmedzuje advokáta v autorizovaní zmlúv o prevode nehnuteľnosti, ktorých je zmluvnou stranou, pričom v tomto prípade advokát zodpovedá za to, že preveril všetky skutočnosti uvedené v § 1a ods. 1 zákona č. 586/2003 Z. z. a okresný úrad, katastrálny odbor postupuje pri skúmaní takejto zmluvy podľa ustanovenia § 31 ods. 2 katastrálneho zákona.

Vecný register:

Zmluva autorizovaná advokátom / Notárska zápisnica – Zmluva autorizovaná advokátom, ktorý je zároveň jednou zo zmluvných strán

Otázka č. 17

Postupoval katastrálny odbor správne, ak rozhodol o zastavení konania o návrhu na vklad podľa § 31b ods. 1, písm. f) katastrálneho zákona z dôvodu, že účastníci konania, napriek výzve, aby v určenej lehote odstránili nedostatok prílohy návrhu na vklad, a to zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome, spočívajúci v opomenutí uvedenia údajov o spoluvlastníckom podiele na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, tento nedostatok v určenej lehote neodstránili a nepredložili katastrálnemu odboru zmluvu alebo dodatok ku zmluve, v ktorej by táto podstatná náležitosť zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome v zmysle § 5 ods. 1, písm. b) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení nesk. predpisov bola uvedená?

Odpoveď:

Áno, katastrálny odbor postupoval správne, pokiaľ rozhodol o zastavení konania o návrhu na vklad podľa § 31b ods. 1, písm. f) katastrálneho zákona z dôvodu, že účastníci konania, napriek výzve, aby v určenej lehote odstránili nedostatok prílohy návrhu na vklad, a to zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome, spočívajúci v opomenutí uvedenia údajov o spoluvlastníckom podiele na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, tento nedostatok v určenej lehote neodstránili a nepredložili katastrálnemu odboru zmluvu alebo dodatok ku zmluve, v ktorej by táto podstatná náležitosť zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome v zmysle § 5 ods. 1, písm. b) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení nesk. predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) bola uvedená.

Podľa § 5 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí musí obsahovať

a) popis bytu alebo nebytového priestoru v dome a príslušenstva bytu, vymedzenie polohy bytu alebo nebytového priestoru v dome označením čísla bytu, čísla vchodu a opisom nebytového priestoru, určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenia bytu a nebytového priestoru v dome,

b) *vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa pri príľahlom pozemku nepostupuje podľa písmena e),*

c) určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku a prípadné určenie, ktoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, časti príslušenstva a príľahlého pozemku užívajú len niektorí vlastníci bytov a niektorí vlastníci nebytových priestorov,

d) úpravu práv k pozemku zastavanému domom a k príľahlému pozemku,

e) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na príľahlom pozemku dohodou nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru s vlastníkom domu,

f) zistenie technického stavu bytu a nebytového priestoru podľa znaleckého posudku s uvedením opráv, ktoré treba nevyhnutne vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch, ak o to nadobúdateľ bytu alebo nebytového priestoru požiada,

g) vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o prístupí k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy,

h) úpravu práv k zariadeniam civilnej ochrany, ak sú také objekty v dome, po predchádzajúcom súhlase príslušných orgánov.

Z vyššie uvedeného ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. jednoznačne vyplýva, že vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku je podstatnou náležitosťou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru – pokiaľ v zmluve o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru tento údaj absentuje, avšak z predmetnej zmluvy je zrejmé, ktorý byt alebo nebytový priestor je jej predmetom, potom je povinnosťou okresného úradu, katastrálneho odboru vyzvať účastníkov konania o návrhu na vklad do katastra o tomto nedostatku; ak účastníci konania o návrhu na vklad tento nedostatok neodstránia, je potrebné konanie o návrhu na vklad zastaviť.

Vecný register:

BYTY (zákon č. 182/1993 Z. z.) – vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach a na príslušenstve ako náležitosť zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru

Otázka č. 18

V prípade, že dôjde k odstúpeniu od kúpnej zmluvy, ktorá bola uzatvorená pri výkone záložného práva spôsobom určeným v záložnej zmluve, a to jednostranným adresným právnym úkonom odstupujúceho kupujúceho, ktorý bol doručený záložnému veriteľovi ako osobe konajúcej v mene záložcu (predávajúceho) podľa § 151m ods. 6 OZ a záložný veriteľ súhlasí (resp. spraví vyhlásenie, že odstúpenie od zmluvy považuje za platný právny úkon a nemá k nemu výhrady), teda odstúpenie vyvolá riadne svoje právne účinky, a to zánik tejto kúpnej zmluvy (zmluva sa zrušuje podľa § 48 ods. 2 OZ s účinkami ex tunc – teda od počiatku), zapíše katastrálny odbor záznamom do katastra nehnuteľností naspäť záložcu ako vlastníka nehnuteľnosti a zároveň zapíše záznamom aj záložné právo záložného veriteľa tak, ako tomu bolo pred jeho výkonom?

Čo v prípade, že medzičasom na nehnuteľnosti boli zriadené ďalšie záložné práva, bude záložné právo záložného veriteľa (ktorý ho predtým vykonal spôsobom určeným v záložnej zmluve a následne bolo od kúpnej zmluvy uzatvorenej na základe tohto výkonu záložného práva platne odstúpené zo strany kupujúceho) zapísané v poradí, v akom bolo zapísané pred výkonom tohto záložného práva?

Odpoveď:

Áno, ak je platnosť odstúpenia od zmluvy o prevode nehnuteľnosti uzatvorenej v rámci výkonu záložného práva priamym predajom medzi jej účastníkmi nesporná, katastrálny odbor záznamom zapíše ako vlastníka nehnuteľnosti záložcu a to samozrejme za predpokladu, že v čase medzi uzatvorením tejto zmluvy a odstúpením od nej nenadobudla dotknutú nehnuteľnosť tretia osoba.

Podľa § 48 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje od počiatku, pokiaľ sa účastníci zmluvy nedohodli inak alebo pokiaľ určitá právna norma neustanovuje inak. Odpoveď na

predmetnú otázku vychádza práve z predpokladu, že pôjde o prípade, kedy sa zmluva v dôsledku odstúpenia od nej zrušuje od počiatku.

Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozsudku zo dňa 20.07.2011, sp. zn. 6Sžo/229/2010 konštatoval, že „odstúpenie od zmluvy je právnym inštitútom, v dôsledku uplatnenia ktorého sa zmluva zrušuje s účinkami „od začiatku“ (*ex tunc*). Týmto zrušením zaniká právny titul, na základe ktorého nadobúdateľ získal vlastnícke právo k nehnuteľnosti. Medzi účastníkmi zmluvy je po zrušení zmluvy taký právny stav, aký bol pred jej uzatvorením, ako keby k uzatvoreniu zmluvy vôbec nedošlo a to nielen z hľadiska obligačných účinkov ale i účinkov vecnoprávných.“ Osobitne zdôrazňujeme a poukazujeme na právny názor Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, podľa ktorého v prípade zrušenia zmluvy s účinkami „od začiatku“ je medzi účastníkmi zmluvy po jej zrušení taký právny stav, aký bol pred jej uzatvorením, ako keby k uzatvoreniu zmluvy vôbec nedošlo.

Ak došlo k odstúpeniu od zmluvy o prevode nehnuteľnosti uzatvorenej v rámci výkonu záložného práva priamym predajom, pričom išlo o zmluvu o prevode nehnuteľnosti uzatvorenú podľa Občianskeho zákonníka, potom je potrebné s prihliadnutím na § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka mať za to, že príslušné záložné právo nebolo vykonané a teda nezaniklo. V dôsledku tejto skutočnosti (právnej fikcie) je potrebné opätovne zapísať do katastra nehnuteľností záložné právo v prospech záložného veriteľa, ktorého záložné právo vzhľadom na právnu fikciu ustanovenú v § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka v konečnom dôsledku „obživlo“. Záznam v nadväznosti na oznámenie účastníka zmluvy o prevode nehnuteľnosti uzatvorenej v rámci výkonu záložného práva priamym predajom o odstúpení od tejto zmluvy a v nadväznosti na nespornosť platnosti tohto odstúpenia od zmluvy okresný úrad, katastrálny odbor vykoná tak, že ako vlastníka dotknutej nehnuteľnosti zapíše záložcu a zároveň vykoná zápis záložného práva v prospech záložného veriteľa.

Pokiaľ ide o poradie, v akom sa predmetné záložné právo zapíše do katastra nehnuteľností, ak bolo k dotknutej nehnuteľnosti v čase medzi nadobudnutím vlastníckeho práva nadobúdateľa podľa zmluvy o prevode nehnuteľnosti uzatvorenej v rámci výkonu záložného práva a odstúpením od tejto zmluvy zapísané ďalšie záložné právo, je v prvom rade potrebné konštatovať, že tu dochádza k stretu práv záložcu, ktorého záložné právo už bolo vymazané z katastra nehnuteľností, a malo by byť opätovne zapísané do katastra nehnuteľností v dôsledku odstúpenia od zmluvy o prevode nehnuteľnosti, a práv ďalšieho záložcu, v prospech ktorého bolo medzičasom zapísané ďalšie záložné právo. Je nesporné, že záložné právo týchto záložných veriteľov nemôže byť zapísané v rovnakom poradí do katastra nehnuteľností. Vzhľadom na túto skutočnosť je potrebné zvážiť, ochrane práv ktorého z dotknutých záložných veriteľov sa má priznať vyššia miera právnej ochrany.

Ak bolo k dotknutej nehnuteľnosti v čase medzi nadobudnutím vlastníckeho práva nadobúdateľa podľa zmluvy o prevode nehnuteľnosti uzatvorenej v rámci výkonu záložného práva a odstúpením od tejto zmluvy zapísané ďalšie záložné právo, potom záložné právo záložného veriteľa, ktoré už bolo vymazané z katastra nehnuteľností a má byť opätovne zapísané do katastra nehnuteľností v dôsledku odstúpenia od zmluvy o prevode nehnuteľnosti, ktorou bolo predmetné záložné právo vykonané, sa zapíše ako ďalšie záložné právo v poradí záložných práv zapísaných v liste vlastníctva. To znamená, že toto záložné právo, ktoré sa má opätovne zapísať do katastra nehnuteľností, sa nezapíše do „pôvodného“ poradia, t. j. do poradia, aké malo, v čase, keď bolo vykonané.

K takémuto záveru je potrebné dospieť vzhľadom na požiadavku ochrany dobrej viery v správnosť a úplnosť údajov katastra nehnuteľností ako verejného registra spravovaného orgánmi štátu. Ak určitá osoba nadobudla právo k nehnuteľnosti (v danom prípade záložné právo) v dobrej viere v správnosť a úplnosť údajov katastra nehnuteľností, mala by požívať ochranu tohto práva. Pokiaľ v čase medzi nadobudnutím vlastníckeho práva nadobúdateľa

podľa zmluvy o prevode nehnuteľnosti uzatvorenej v rámci výkonu záložného práva a odstúpením od tejto zmluvy k dotknutej nehnuteľnosti určitá osoba nadobudla záložné právo, právne postavenie tejto osoby by sa nemalo zhoršiť v dôsledku následnej právnej skutočnosti a to odstúpenia od zmluvy uzatvorenej v rámci výkonu skoršieho záložného práva k dotknutej nehnuteľnosti.

V tejto súvislosti poukazujeme na právny názor jedného zo senátov Ústavného súdu Slovenskej republiky prezentovaný v náleze zo 16.3.2016, sp. zn. I. ÚS 549/2015, ktorý práve zdôrazňuje potrebu ochrany osoby konajúcej v dobrej viere v správnosť a úplnosť údajov katastra nehnuteľností. Taktiež uvádzame, že zásada materiálnej publicity je jednou zo základných zásad spravovania verejných registrov, akým je aj kataster nehnuteľností, pričom poznamenávame, že odborná literatúra, ktorá sa vzťahovala k inštitútu tzv. verejných kníh zdôrazňovala, že tieto majú byť spoľahlivým základom pre nakladanie s nehnuteľnosťami (napr. Krčmář, J.: Základy přednášek o právu občanském. II. Díl – Práva věcná. Část I. Úvod a právo knihovní. Praha – Smíchov, Všeherd 1926. s. 8, Rouček, F. - Sedláček, J. a kol.: Komentář k čs. Obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II. Praha, Codex Bohemia 1998. s. 529). Výklad ustanovení relevantných právnych noriem, ktorý by nebral do úvahy požiadavku ochrany osoby konajúcej v dobrej viere v správnosť a úplnosť údajov katastra nehnuteľností by viedol v konečnom dôsledku k popretiu zmluvy a účelu existencie a spravovania katastra nehnuteľností tak, ako to má na mysli § 2 katastrálneho zákona s prihliadnutím k § 70 ods. 1 katastrálneho zákona.

Poukazujeme taktiež na § 41 ods. 2 katastrálneho zákona, *podľa ktorého práva k tej istej nehnuteľnosti sa zapisujú v poradí, v akom sa okresnému úradu doručili zmluvy, verejné listiny alebo iné listiny o vzniku, zmene alebo zániku práva k nehnuteľnosti na zápis do katastra.* V danom prípade by bolo listinou na „opätovný“ zápis záložného práva odstúpenie od zmluvy o prevode nehnuteľnosti, ktorou bolo vykonané záložné právo. „Opätovný“ zápis záložného práva na základe tejto listiny by sa v zmysle odpovede vykonal v súlade s ustanovením § 41 ods. 2 katastrálneho zákona.

Vecný register:

ZÁLOŽNÉ PRÁVO – opätovný zápis záložného práva do katastra v dôsledku odstúpenia do zmluvy, ktorou bolo záložné právo vykonané.

Otázka č. 19

Katastrálnemu odboru bol doručený návrh na vklad vlastníckeho práva na základe vyhlásenia vkladateľa o vložení majetku do právnickej osoby. Predmetný návrh na vklad v zmysle § 60 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „Obchodný zákonník“) má štatutárny orgán spoločnosti povinnosť podať do 15 dní od vzniku spoločnosti.

Môže okresný úrad, katastrálny odbor povoliť vklad vlastníckeho práva, aj keď nebola splnená zákonná lehota podania návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v zmysle Obchodného zákonníka, t. j. do 15 dní od vzniku spoločnosti?

Odpoveď:

Áno, katastrálny odbor môže rozhodnúť o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe vyhlásenia vkladateľa o vložení nehnuteľnosti do majetku právnickej osoby v nadväznosti na návrh na vklad podaný po uplynutí lehoty 15 dní od vzniku spoločnosti.

Podľa § 60 ods. 1 Obchodného zákonníka časti vkladov spoločníkov splatené pred vznikom spoločnosti spravuje zakladateľ, ktorý je tým poverený v spoločenskej zmluve (ďalej len

„správca vkladu“). Spoločenská zmluva môže správou vkladov poveriť aj banku alebo pobočku zahraničnej banky (ďalej len „banka“), aj keď nie je zakladateľom spoločnosti. Vlastnícke práva ku vkladom alebo k ich častiam splateným pred vznikom spoločnosti, prípadne aj iné práva k týmto vkladom prechádzajú na spoločnosť dňom jej vzniku. Vlastnícke právo k nehnuteľnosti nadobúda však spoločnosť až vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe písomného vyhlásenia vkladateľa opatreného osvedčením o pravosti jeho podpisu. Ak sa na prevod práva k predmetu nepeňažného vkladu vyžaduje zápis do osobitnej evidencie podľa osobitného zákona, je štatutárny orgán spoločnosti povinný podať návrh na zápis do tejto evidencie do 15 dní od vzniku spoločnosti. Z ustanovenia § 60 ods. 1 Obchodného zákonníka vyplýva, že ak sa na prevod práva k predmetu nepeňažného vkladu vyžaduje zápis do osobitnej evidencie podľa osobitného zákona, je štatutárny orgán spoločnosti povinný podať návrh na zápis do tejto evidencie do 15 dní od vzniku spoločnosti. Zákonodarca teda ustanovil pre štatutárny orgán spoločnosti povinnosť podať návrh na vklad v stanovenej lehote a to v lehote 15 dní od vzniku spoločnosti. Z hľadiska rozhodovania o návrhu na vklad je otázka dodržanie tejto zákonnej lehoty bez právneho významu, keďže s jej nedodržaním zákonodarca nespojil žiadne dôsledky, ktoré by mali viesť k zamietnutiu návrhu na vklad. Nepodanie predmetného návrhu na vklad štatutárnym orgánom spoločnosti do 15 dní od vzniku spoločnosti nemá žiadny vplyv na platnosť právneho úkonu, t. j. vyhlásenia vkladateľa o vložení majetku do právnickej osoby, a nie je ustanovené ani domnienka zániku predmetného právneho úkonu, t. j. vyhlásenia vkladateľa o vložení majetku do právnickej osoby. Vzhľadom na vyššie uvedené je potrebné konštatovať, že podanie návrhu na vklad na základe vyhlásenia vkladateľa o vložení majetku do právnickej osoby po uplynutí lehoty 15 dní od vzniku spoločnosti nie je skutočnosťou, ktorá by bránila možnosti povolenia vkladu, a teda samotná táto skutočnosť nie je dôvodom na zamietnutie návrhu na vklad.

Vecný register:

Nepeňažný vklad do OS - podanie návrhu na vklad na základe vyhlásenia vkladateľa o vložení majetku do právnickej osoby po uplynutí lehoty 15 dní od vzniku spoločnosti

Otázka č. 20

Ktoré osobné údaje fyzickej osoby musí obsahovať uznesenie obecného zastupiteľstva, ktorým obecné zastupiteľstvo schvaľuje zmluvu, ktorej účastníkom je na jednej strane obec a na druhej strane fyzická osoba, aby v následnom konaní o návrhu na vklad nedošlo k prerušeniu konania z dôvodu chýbajúcich údajov?

Odpoveď:

Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 138/1991 Zb.“) a ani iný právny predpis neupravuje výslovne, akým spôsobom má byť v uznesení obecného zastupiteľstva identifikovaná fyzická osoba, s ktorou má obec uzatvoriť zmluvu, a ktorá podlieha schváleniu obecného zastupiteľstva.

V Zhodnotení stavu zákonnosti v postupe a rozhodovaní orgánov štátnej správy katastra nehnuteľností v konaní o návrhu na vklad zo dňa 21.11.2011 vypracovanom Generálnou prokuratúrou Slovenskej republiky (ďalej len „Zhodnotenie stavu zákonnosti“) sa uvádza, že, ak bude predmetom prevodu nehnuteľnosť prevádzaná obcou alebo vyšším územným celkom, potom musí orgán štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností de lege lata vyžadovať aj predloženie uznesenia obecného zastupiteľstva, resp. zastupiteľstva vyššieho územného celku o schválení spôsobu prevodu vlastníctva, pričom v uznesení musí byť určený spôsob prevodu

a nezameniteľným spôsobom označená dotknutá nehnuteľnosť, pri zámennej zmluve aj predmet zámeny a osoba zameniteľa.

Požiadavka náležitého označenia osoby zameniteľa uvádzaná v Zhodnotení stavu zákonnosti sa javí byť dôvodná. Z uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým obecné zastupiteľstvo schvaľuje určitú zmluvu, ktorá podlieha schvaľovaniu obecným zastupiteľstvom, by skutočne malo byť zrejmé, čo je predmetom prevodu a na koho sa nehnuteľnosť prevádza, resp. s kým sa má zmluva uzatvoriť. V uznesení obecného zastupiteľstva, resp. vo výpise u uznesenia obecného zastupiteľstva by teda malo byť uvedené aspoň meno a priezvisko, dátum narodenia a adresa trvalého pobytu fyzickej osoby, ktorá má uzatvoriť s obcou zmluvu, ktorá podlieha schváleniu obecného zastupiteľstva. Pokiaľ by tieto údaje neboli uvedené vo výpise z uznesenia obecného zastupiteľstva, ktoré sa predkladá k návrhu na vklad, potom by okresný úrad, katastrálny odbor nevedel pri rozhodovaní o návrhu na vklad posúdiť, či bola zmluva uzatvorená s tou fyzickou osobou, s ktorou sa mala zmluva uzatvoriť v zmysle rozhodnutia obecného zastupiteľstva. Ak totiž určitá zmluva podlieha schváleniu obecným zastupiteľstvom, potom musí byť uzatvorená v súlade s príslušným uznesením obecného zastupiteľstva.

Vecný register:

Obec - náležitosti uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým obecné zastupiteľstvo schvaľuje zmluvu

Otázka č. 21

V územnoplánovacej informácii (ďalej „UPI“) od obce je uvedené, že pozemok je v územnom pláne určený ako rezervné plochy pre výstavbu, avšak výstavba nie je v súčasnosti povolená, pretože je naplnená kapacita čističky odpadových vôd.

Je možné takúto územnoplánovaciu informáciu akceptovať na účely preukázania výnimky podľa § 2 ods. 2 písm. c) bodu 1 zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní poľnohospodárskeho pozemku?

Odpoveď:

Nie, takúto územnoplánovaciu informáciu nemožno akceptovať.

Podľa § 2 ods. 2 písm. c) bod 1 zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov *za poľnohospodársky pozemok sa podľa tohto zákona nepovažuje pozemok mimo zastavaného územia obce, ak je určený na iné ako poľnohospodárske využitie podľa osobitných predpisov³⁾.*

Odkaz na § 43h stavebného zákona a na vyhlášku Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Podľa § 43h ods. 1 zákona č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej „stavebný zákon“) *stavebným pozemkom sa rozumie časť územia určená územným plánom obce alebo územným plánom zóny, alebo územným rozhodnutím na zastavanie a pozemok zastavaný stavbou.*

Podľa § 43h ods. 2 stavebného zákona *nezastavaný pozemok, ktorý je súčasťou poľnohospodárskeho pôdneho fondu alebo lesného pôdneho fondu, možno v územnom pláne obce alebo v územnom pláne zóny určiť za stavebný pozemok, ak sú splnené podmienky na jeho trvalé vyňatie z poľnohospodárskeho pôdneho fondu alebo z lesného pôdneho fondu, alebo ak je v zastavanom území.*

Pozemok, ktorý je v katastri nehnuteľností súčasťou poľnohospodárskeho pôdneho fondu alebo lesného pôdneho fondu, ale je územným plánom obce, resp. zóny určený na zastavanie, je v zmysle ustanovenia §43h ods. 2 stavebného zákona stavebným pozemkom.

Okresný úrad, katastrálny odbor by mal pri posudzovaní UPI na účely preukázania výnimky podľa § 2 ods. 2 písm. c) bodu 1 zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní poľnohospodárskeho pozemku vychádzať z takej UPI, ktorá jednoznačne preukazuje, že pozemok v nej uvedený je možné využiť na stavebné účely v zmysle stavebného zákona, a teda že ide v tomto prípade o stavebný pozemok.

Pokiaľ má katastrálny odbor z textu UPI pochybnosť, či v konkrétnom prípade ide o stavebný pozemok v zmysle stavebného zákona, je potrebné katastrálne konanie prerušiť a vyzvať účastníkov konania na doplnenie UPI.

Katastrálny odbor môže akceptovať len takú UPI, z ktorej bude jednoznačne vyplývať, že predmetný pozemok je v zmysle schváleného územného plánu, s odkazom na všeobecne záväzné nariadenie, ktorým bol prijatý, pozemkom stavebným v zmysle ustanovenia § 43h ods. 2 stavebného zákona. Za obsah listiny zodpovedá jej vyhotoviteľ.

Vecný register:

Prerušenie konania - výzva na odstránenie nedostatkov podania a prerušenie konania

Správne konanie - výzva na odstránenie nedostatkov podania a prerušenie konania

Otázka č. 22

Je povinný katastrálny odbor prerušiť konanie o návrhu na vklad v prípade ak nehnuteľnosť, ktorá je predmetom zmluvy, je v zmluve označená nie ako pozemok, ale ako parcela, s tým, že ostatné identifikačné údaje o pozemku v zmysle § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona sú uvedené.

Odpoveď:

Nie, nie je povinný.

Podľa § 3 ods. 1 katastrálneho zákona *pozemkom sa rozumie časť zemskeho povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku.*

Podľa § 3 ods. 3 katastrálneho zákona *parcelou sa rozumie geometrické určenie a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla.*

Podľa § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona *zmluva, verejná listina alebo iná listina obsahujú označenie 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 príľahlom 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.*

Podľa §118 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej „Občiansky zákonník“) *predmetom občianskoprávných vzťahov sú veci, a pokiaľ to ich povaha pripúšťa, práva alebo iné majetkové hodnoty.*

Podľa §119 ods. 1 Občianskeho zákonníka *veci sú hnutel'né alebo nehnuteľné.*

Podľa §119 ods. 2 Občianskeho zákonníka *nehnuteľnosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom.*

V zmluve predloženej ako príloha k návrhu na vklad musí byť jasne a zrozumiteľne identifikovaná nehnuteľnosť, ktorá je predmetom zmluvy. Z ustanovenia § 42 ods.2 písm. c katastrálneho zákona vyplýva povinnosť, aby bola nehnuteľnosť identifikovaná 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. Z ustanovení Občianskeho zákonníka vyplýva, že predmetom občianskoprávných vzťahov sú veci, medzi ktoré patria nehnuteľnosti. Nehnuteľnosťou je aj pozemok. Pozemok je teda nehnuteľnosťou, ktorá je predmetom občianskoprávných vzťahov. Definícia pozemku z pohľadu katastra nehnuteľností je uvedená v katastrálnom zákone v ustanovení § 3 ods. 1.

Parcelou je v zmysle § 3 ods. 3 katastrálneho zákona geometrické určenie a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla, pričom pozemok je určený jeho geometricky určenými hranicami, a teda pozemok je identifikovaný až jeho parcelným vymedzením. Z uvedeného vyplýva, že pozemok je geometricky vymedzená parcela identifikovaná parcelným číslom.

Z pohľadu katastrálnej praxe v zmluvách, v rôznych vyjadreniach a aj pri bežnej komunikácii sa často zlievajú pojmy pozemok a parcela, všeobecne sa považujúce za synonyma. V tejto súvislosti pri posudzovaní vkladuschopnosti zmluvy je potrebné, aby nehnuteľnosť bola identifikovaná údajmi v zmysle § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona a skutočnosť, či bude nehnuteľnosť označená ako pozemok alebo parcela, nie je pre vkladuschopnosť zmluvy podstatná. Identifikácia nehnuteľnosti údajmi v súlade s § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona jasne a zrozumiteľne identifikuje, čo je predmetom zmluvy.

Z uvedeného dôvodu katastrálny odbor v každom jednotlivom prípade posúdi individuálne, či identifikácia nehnuteľnosti, s ktorou sa nakladá, je v súlade s § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona, pričom len samotná skutočnosť, že prevádzaná nehnuteľnosť je označená ako parcela, nemusí nevyhnutne viesť k prerušeniu katastrálneho konania.

Vecný register:

Prerušenie konania - výzva na odstránenie nedostatkov podania a prerušenie konania

Správne konanie - výzva na odstránenie nedostatkov podania a prerušenie konania

Otázka č. 23

V akom rozsahu a akým spôsobom je správny orgán oprávnený a povinný skúmať, či je účastník zmluvy, označený ako oprávnený z vecného bremena, vlastníkom inžinierskej stavby, ktorá sa nezapisuje do katastra nehnuteľností v prípade, že účastníci zmluvy zriadujú vecné bremeno "in rem" v prospech každodobého vlastníka takejto inžinierskej stavby a v zmluve je ako oprávnený z vecného bremena označená osoba iná ako stavebník podľa kolaudačného rozhodnutia?

Odpoveď:

Ak ide o nehnuteľnosť (inžiniersku stavbu), ktorá sa nezapisuje do katastra nehnuteľností, je potrebné, aby vlastníkom stavby nezapísanej v katastri nehnuteľností preukázal potrebnými listinami svoje vlastnícke právo k stavbe, čím preukáže, že osoba oprávnená z vecného bremena je oprávnená uzavrieť zmluvu o zriadení vecného bremena.

Keďže § 46 katastrálneho zákona nerieši takúto situáciu, analogicky je možné aplikovať všeobecné ustanovenie o zápise práva k nehnuteľnosti, a to § 46 ods. 2 katastrálneho zákona, podľa ktorého *sa pri zápise údajov o právach k nehnuteľnostiam (§ 1 ods. 1) ako vlastníkom zapíše osoba uvedená vo verejnej listine alebo v inej listine, ak sa nepreukáže niečo iné*. Takouto verejnou listinou, ktorá deklaruje vznik vlastníckeho práva je kolaudačné

rozhodnutie vydané stavebným úradom a katastrálny odbor ako vlastníka zapíše osobu uvedenú v kolaudačnom rozhodnutí, ak sa nepreukáže niečo iné. Nadobúdanie vlastníckeho práva následne upravujú osobitné právne predpisy. Podľa § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka, *vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpou, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.*

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

Podľa § 151n ods. 2 Občianskeho zákonníka *vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa.*

Právo zodpovedajúce vecnému bremenu pôsobiace „in rem“ predstavuje druh práva, ktoré sa vzťahuje na určitú nehnuteľnosť. Oprávnený z vecného bremena bude vždy vlastníkom nehnuteľnosti, s ktorou vecné bremeno takéto právo spája. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa viaže na určitú nehnuteľnosť, a preto nie je podstatné, kto konkrétne je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti. Ani zmena v osobe vlastníka takejto nehnuteľnosti nemá vplyv na existenciu vecného bremena. V prípade, že sa vecné bremeno zriaďuje ako vecné bremeno in rem, teda vecné bremeno je spojené s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, ktoré prechádza s vlastníctvom veci na nadobúdateľa, nedochádza k splynutiu oprávneného a povinného, nakoľko z pohľadu vecného bremena oprávnenou osobou nie je konkrétna fyzická alebo právnická osoba, ale každodobý vlastníkom pozemku.

Zároveň poukazujeme na odpoveď č. 44 publikovanú v Katastrálnom bulletin č. 2/2014, podľa ktorej pre posúdenie otázky, či sa právo zodpovedajúce vecnému bremenu zapisuje do katastra nehnuteľností, je rozhodujúce len to, či sa v katastri nehnuteľností eviduje nehnuteľnosť zaťažená, teda nehnuteľnosť, ku ktorej má vecné bremeno vzniknúť, nie to, či v katastri je evidovaná nehnuteľnosť, v ktorej prospech sa vecné bremeno zriaďuje. Vecné bremeno sa zapíše na list vlastníctva, kde je evidovaná nehnuteľnosť povinnej osoby. Ak sa vecné bremeno zriadilo in rem, bude v texte zápisu vecného bremena do katastra uvedené, že sa zriaďuje v prospech každého vlastníka inžinierskej stavby zobrazenej na katastrálnej mape alebo označenej príslušným kódom. Z takéhoto vecného bremena je potom oprávnený každý vlastníkom (správca) inžinierskych sietí alebo drobnej stavby a zaťažuje každého vlastníka zaťaženej nehnuteľnosti.

Vecný register:

Vecné bremeno - vecné bremeno in rem k inžinierskej stavbe, ktorá nie je evidovaná v KN a povinnosť skúmať vlastnícke právo oprávneného z vecného bremena

Otázka č. 24

Bytový dom je postavený na pozemku, ktorý nepatrí do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. C KN pozemok je zapísaný evidenčne, E KN pozemky sú vo vlastníctve fyzických osôb. Vlastníci bytov a nebytových priestorov požiadali o zápis vecného bremena podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestoroch v znení neskorších predpisov (ďalej len „bytový zákon“). Prílohou ich žiadosti bol geometrický plán, na základe ktorého vznikol v C KN stave tak pozemok priľahlý k bytovému domu ako aj nový pozemok pod bytovým domom (pôvodné E KN pozemky majú veľké výmery). Tento GP nie je možné do operátu zapísať bez súhlasu vlastníkov E KN pozemkov, ktorí však odmietajú s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov komunikovať.

Je možné zapísať vecné bremeno v zmysle § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. aj bez zápisu GP a bez súhlasu vlastníkov?

Odpoveď:

Áno, je možné zapísať takéto vecné bremeno a netreba k tomuto zápisu ani geometrický plán a ani súhlas ostatných dotknutých vlastníkov.

Podľa § 23 ods.5 zák.č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „bytový zákon“) *ak vlastník domu nie je vlastníkom pozemku, vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností.*

Pri zápise geometrického plánu, ktorým sa vymedzuje rozsah vecného bremena nie je potrebný súhlas dotknutých vlastníkov pozemkov so zápisom v katastri nehnuteľností, nakoľko sa jedná o zápis vecného bremena, ktoré vzniklo priamo zo zákona. Zápis tohto práva/obmedzenia má v katastri len deklaratórny účinok, existuje bez ohľadu na súhlas/nesúhlas vlastníkov pozemkov pod bytovým domom (nejedná sa o zápis geometrického plánu podľa § 67 ods.1 katastrálneho zákona). Vecné bremeno vzniklo priamo účinnosťou bytového zákona.

Zákon nedáva jednoznačnú odpoveď, či sa vecné bremeno vzťahuje len na pozemok zastavaný bytovým domom, alebo aj na príľahlý pozemok. Pojem „pozemok“ nie je na rozdiel od pojmu „príľahlý pozemok“ v bytovom zákone legálne definovaný. Je však možné zo znenia zákona vyvodiť, že sa vecné bremeno vzťahuje aj na príľahlý pozemok.

Vecný register:

Vecné bremeno – zápis vecného bremena v zmysle § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. aj bez zápisu GP a bez súhlasu vlastníkov

Byty (zákon č. 182/1993 Z. z.) – zápis vecného bremena v zmysle § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. aj bez zápisu GP a bez súhlasu vlastníkov

Otázka č. 25

Obec požiadala o vrátenie správnych poplatkov zaplatených tak za návrhy na vklad ako aj za vydanie listov vlastníctva, pričom svoju žiadosť odôvodnila tým, že šlo o pozemky pod chodníkmi a cyklotrasou. Vzhľadom na to, že legislatíva nestanovuje to, či chodníky sú alebo nie sú pozemnou komunikáciou, nevie správny orgán posúdiť odôvodnenosť žiadosti o vrátenie správneho poplatku. Rovnako nie je jasné, či je možné investičný zámer na vybudovanie cyklotrasy možné považovať za skutočnosť oprávňujúcu na oslobodenie podľa položky 11 zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch.

Môže správny orgán vyhovieť žiadosti a vrátiť správny poplatok?

Odpoveď:

Áno, môže.

Podľa zák.č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, položky 10 sadzobníka správnych poplatkov *sú oslobodené obce a vyššie územné celky, ak žiadajú o vykonanie týchto spoplatňovaných úkonov na účely usporiadania vlastníckych práv k pozemným komunikáciám a ku školám, ktoré prešli do ich pôsobnosti podľa osobitných predpisov* a podľa položky 11 sadzobníka správnych poplatkov *sú oslobodené obce a vyššie územné celky, ak návrh na začatie konania o povolení vkladu práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností podávajú v súvislosti s usporiadaním*

vlastníckych práv k pozemným komunikáciám a ku školám, ktoré prešli do ich pôsobnosti podľa osobitných predpisov.

Podľa § 1 ods.2 zák.č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „cestný zákon“) *pozemné komunikácie sa rozdeľujú podľa dopravného významu, určenia a technického vybavenia na*

- a) diaľnice,*
- b) cesty,*
- c) miestne komunikácie,*
- d) účelové komunikácie.*

Podľa § 7 ods.1 písm. d) vyhl. č. 35/1984 Zb. ktorou sa vykonáva cestný zákon miestne komunikácie sa rozdeľujú na ... *miestne komunikácie IV. triedy, ktoré nie sú ani obmedzené prístupné premávke motorovými vozidlami (napríklad cestičky, chodníky, samostatné cyklistické cestičky, samostatné chodníky, schody a podobne).*

Investičný zámer na vybudovanie cyklotrasy nie je možné považovať za skutočnosť oprávňujúcu na oslobodenie podľa položky 11 zákona č. 145/1995 Z. z.. Až poskytnutie podkladov na usporiadanie vlastníckych práv pod cyklotrasou bude odôvodňovať oslobodenie od správnych poplatkov.

Vecný register:

Správne poplatky - vrátenie správnych poplatkov z dôvodu, že šlo o pozemky pod chodníkmi a cyklotrasou

Otázka č. 26

Katastrálnemu odboru bolo doručených niekoľko zmlúv, ktorými predávajúci prevádza všetky nehnuteľnosti vo svojom vlastníctve na ďalšie subjekty. Tieto subjekty sú buď neexistujúce obchodné spoločnosti alebo neexistujúce fiktívne osoby. Všetky tieto návrhy boli doručené poštou od kupujúcich a ani pri jednom z nich nebol zaplatený správny poplatok a ani jedna zo zmlúv nebola podpísaná predávajúcim. Správnemu orgánu bola doručená žiadosť od predávajúceho, aby konania boli zastavené resp. zamietnuté, pretože nejde o jeho prejav vôle ale o činnosť organizovanej skupiny. Zároveň bolo správnemu orgánu v súvislosti s týmito konaniami doručené oznámenie Krajského riaditeľstva policajného zboru /KR PZ/ o tom, že v súvislosti s prebiehajúcimi konaniami vedie trestné stíhanie, pričom vyšetrovateľ požiadal o prerušenie týchto konaní do právoplatného ukončenia trestného stíhania v tejto veci.

Má správny orgán konania prerušiť podľa § 31a ods. 1 písm. a) alebo b) zákona č. 162/1995 Z. z. alebo má návrhy na vklad zamietnuť z dôvodu neexistencie kupujúceho?

Odpoveď:

Katastrálny odbor bude postupovať správne, ak rozhodne o prerušení konania o návrhu na vklad podľa § 31b ods. 1 písm. b) katastrálneho zákona z dôvodu, že nebol zaplatený správny poplatok. Pokiaľ účastníci správny poplatok na základe výzvy správneho orgánu dodatočne nezaplatia, správny orgán konanie zastaví podľa § 31b ods. 1 písm. e) katastrálneho zákona. Až v prípade, ak účastníci správny poplatok zaplatia, môže správny orgán začať vo veci konať a návrh na vklad zamietnuť z dôvodu absolútnej neplatnosti priložených kúpnych zmlúv.

Čo sa týka žiadosti vyšetrovateľa o prerušenie predmetných konaní do právoplatného ukončenia trestného stíhania vo veci, takáto žiadosť nie je dôvodom na prerušenie konania (KB 3/2010, ot. č. 35).

Vecný register:

Vklad

Procesná a formálna stránka konania – prerušenie konania z dôvodu nezaplatenia správneho poplatku

Správne poplatky – prerušenie konania z dôvodu nezaplatenia správneho poplatku

Otázka č. 27**Musí byť prílohou návrhu na vklad potvrdenie obce o zverejnení zmluvy ak je obec na základe zmluvy o zriadení vecného bremena /VB/ oprávnená z VB, ktoré sa zriaďuje in rem bezodplatne?****Odpoveď:**

Áno, musí.

Podľa § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) *v znení neskorších predpisov* povinne zverejňovaná zmluva je písomná zmluva, ktorú uzaviera povinná osoba a ktorá obsahuje informáciu, ktorá sa získala za finančné prostriedky, s ktorými hospodária právnické osoby verejnej správy vrátane neštátnych účelových fondov, alebo sa týka používania týchto finančných prostriedkov, nakladania s majetkom štátu, majetkom obce, majetkom vyššieho územného celku alebo majetkom právnických osôb zriadených zákonom alebo na základe zákona alebo nakladania s finančnými prostriedkami Európskej únie.

Dôvodová správa k zákonu č. 546/2010 Z. z., ktorou bol novelizovaný Občiansky zákonník a tiež zákon o slobode informácií, definuje povinne zverejňovanú zmluvu prostredníctvom personálneho, formálneho (formy) a vecného znaku.

Kým personálny znak povinne zverejňovanej zmluvy je splnený vtedy, keď je zmluvnou stranou povinná osoba podľa § 2 zákona o slobode informácií, znak formy zmluvy predpokladá písomnú formu. K splneniu vecného znaku dôjde, keď zmluva obsahuje informáciu, ktorá sa získala za verejné prostriedky alebo sa týka používania verejných prostriedkov, nakladania s majetkom štátu, majetkom obce, majetkom vyššieho územného celku alebo majetkom právnických osôb zriadených zákonom, na základe zákona alebo nakladania s finančnými prostriedkami Európskej únie. Keďže z uvedeného vyplýva, že súčasťou vecného znaku je aj inštitút nakladania s verejným majetkom, predmetom povinne zverejňovaných zmlúv teda budú aj bezodplatné formy zmlúv (výpožičky, darovacie zmluvy a pod.). Pojem nakladanie s majetkom sa však neobmedzuje len na scudzenie vecí alebo postúpenie pohľadávky, ale je potrebné ho chápať aj ako právny následok povinne zverejňovanej zmluvy, na základe ktorého musí povinná osoba podľa § 2 ods. 3 zákona o slobode informácií poskytnúť plnenie z jej majetku. Plnenie spočíva v tom, že dlžník (povinná osoba podľa § 2 ods. 3 zákona o slobode informácií) veriteľovi niečo dá alebo niečo koná, zdrží sa nejakého konania alebo niečo strpí. Plnením je tiež to, čo je veriteľ zo záväzku oprávnený požadovať od dlžníka a čo je dlžník zo záväzku povinný poskytnúť. Danie je

poskytnutie (t.j. odovzdanie) nejakej hmotnej veci, či už hnutel'nej, alebo nehnuteľ'nej, vecí určených jednotlivo alebo druhovo; ď'alej môže ísť o poskytnutie práv.

Podľa § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov obecne zastupiteľstvo rozhoduje o základných otázkach života obce, najmä je mu vyhradené určovať zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce, ktorý užíva, schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním. Podľa § 9 ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov obecne zastupiteľstvo schvaľuje nakladanie s majetkovými právami nad hodnotu určenú v zásadách hospodárenia. Aj zmluvy o vecnom bremene predstavujú nakladanie s majetkovými právami obce a je preto potrebné, aby bol takýto úkon schválený obecným zastupiteľstvom (uvedený názor vyplýva aj z rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8 Sžo 71/2008). Katastrálny odbor je preto povinný skúmať, či bol daný súhlas obecného zastupiteľstva s uzatvorením zmluvy o zriadení/zrušení vecného bremena. Pokiaľ je zriadenie/zrušenie vecného bremena nakladaním s majetkovými právami obce, sú naplnené znaky (personálny, formálny a vecný) povinne zverejňovanej zmluvy a na nadobudnutie účinnosti takejto zmluvy je potrebné ju zverejniť podľa § 5a ods. 6 v spojení s ods. 9 zákona č. 211/2000 Z. z.

Vecný register:

Povinne zverejňovaná zmluva - potvrdenie obce o zverejnení zmluvy ak sa VB in rem zriaďuje bezodplatne

Vecné bremeno – potvrdenie obce o zverejnení zmluvy ak sa VB in rem zriaďuje bezodplatne

Otázka č. 28

Môže katastrálny odbor vykonať zápis oddelenia časti spoločnej nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností, ak je síce vo vzťahu k spoločnej nehnuteľnosti vyznačená v katastri nehnuteľností poznámka o tom, že hodnovernosť údajov katastra nehnuteľností bola vyvrátená, avšak táto poznámka sa netýka tých pozemkov, ktoré sa majú oddeliť od spoločnej nehnuteľnosti?

Odpoveď:

Áno, katastrálny odbor môže vykonať zápis oddelenia časti spoločnej nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností, ak je síce vo vzťahu k spoločnej nehnuteľnosti vyznačená v katastri nehnuteľností poznámka o tom, že hodnovernosť údajov katastra nehnuteľností bola vyvrátená, avšak táto poznámka sa netýka tých pozemkov, ktoré sa majú oddeliť od spoločnej nehnuteľnosti.

Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 97/2013 Z. z.“) spoločnou nehnuteľnosťou na účely tohto zákona sa rozumie jedna nehnuteľná vec, ktorá môže pozostávať z viacerých pozemkov a na ktorú sa vzťahovali osobitné predpisy.

Podľa § 8 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z. od pozemku alebo pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti možno na základe rozhodnutia spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti na zhromaždení oddeliť novovytvorený pozemok (ďalej len „oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti“). Oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti prestáva byť spoločnou nehnuteľnosťou dňom zápisu v katastri nehnuteľností.

Z vyššie uvedenej právnej úpravy obsiahnutej v zákone č. 97/2013 Z. z. vyplýva, že spoločnú nehnuteľnosť tvoria viaceré pozemky, pričom od spoločnej nehnuteľnosti je možné oddeliť novovytvorený pozemok alebo teda časť spoločnej nehnuteľnosti. O oddelení novovytvoreného pozemku od spoločnej nehnuteľnosti, resp. o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti rozhodujú spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti na valnom zhromaždení.

Pokiaľ nie je vyvrátená hodnovernosť údajov katastra nehnuteľností vo vzťahu k novovytvorenému pozemku alebo teda časti spoločnej nehnuteľnosti, ktorá sa má oddeliť, potom nie je žiadny rozumný dôvod na to, aby okresný úrad, katastrálny odbor odmietol vykonať zápis do katastra nehnuteľností v nadväznosti na rozhodnutie spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti o oddelení novovytvoreného pozemku, resp. o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti – v takomto prípade totiž nie je obmedzené oprávnenie spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti disponovať s tou jej časťou, ktorá sa má oddeliť od spoločnej nehnuteľnosti. Ak je vyvrátená hodnovernosť údajov katastra nehnuteľností vo vzťahu k niektorým pozemkom tvoriacim spoločnú nehnuteľnosť, potom je obmedzené oprávnenie spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti disponovať len s danou časťou spoločnej nehnuteľnosti.

Vecný register:

Urbár – oddelenie časti spoločnej nehnuteľnosti