

Katastrálny bulletin č. 2/2019
Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Odeta Poldaufová dňa 11.12.2019

Otázka č.1

Možno sa dovolať relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode nehnuteľností podľa § 40a OZ v spojení s § 140 OZ aj námietkou v katastrálnom konaní o povolení vkladu ? Ako postupuje okresný úrad, katastrálny odbor pri posudzovaní návrhu na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti a pred povolením vkladu sa iný podielový spoluvlastník (ktorý nebol účastníkom kúpnej zmluvy) dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu - zmluvy o prevode nehnuteľností podľa § 40a OZ v spojení s § 140 OZ, napr. formou námietky?

Odpoveď:

Áno, možno sa dovolať relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode nehnuteľností podľa § 40a OZ v spojení s § 140 OZ aj námietkou v katastrálnom konaní o povolení vkladu.

Okresný úrad, katastrálny odbor *pri rozhodovaní o vklade prihliada aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu (§ 31 ods. 1 katastrálneho zákona)* a zároveň má mať za preukázané, že touto skutočnosťou bolo dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu resp. relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode nehnuteľností podľa § 40a Občianskeho zákonníka a to formou námietky v katastrálnom konaní o povolení vkladu, ktorá bola zároveň doručená účastníkom konania o povolení vkladu v zmysle judikátu sp. zn. 3 SŽ-o-KS 84/2006 zo dňa 5.10.2006 (viď nižšie). Dôjdením dovolania sa neplatnosti ostatným účastníkom právneho úkonu sa končí relatívna neplatnosť právneho úkonu a nastáva neplatnosť, ktorú svojimi účinkami možno prirovnať k absolútnej neplatnosti, tak ako je uvedené nižšie.

Postup okresného úradu, katastrálneho odboru:

V zmysle § 31 ods. 1 katastrálneho zákona *pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.*

V zmysle § 140 Občianskeho zákonníka *ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117 OZ). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.*

Z cit. ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka vyplýva, že so svojím spoluvlastníckym podielom môže každý spoluvlastník nakladať podobne ako vlastník so svojou vecou. Jeho zmluvná voľnosť je však obmedzená opätovným zakotvením predkupného práva do Občianskeho zákonníka (s účinnosťou od 1. januára 1992). Z neho vyplýva, že ak niektorý zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na cudzie osoby alebo na jedného zo spoluvlastníkov, *musí ho najskôr ponúknuť na kúpu všetkým ostatným spoluvlastníkom (nielen niektorému z nich)*. Výnimkou je len prípad, keď spoluvlastník prevádza svoj podiel blízkej osobe (čo však nie je tento prípad).

Spoluvlastník, ktorý chce previesť svoj podiel na inú osobu, musí ostatným spoluvlastníkom urobiť *tzv. ponuku na výkup*. Ponuka na výkup je jednostranný právny úkon, ktorý okrem požiadaviek kladených všeobecne na právne úkony (§ 37 a nasl. Občianskeho zákonníka) a náležitosti návrhu na uzavretie zmluvy (§ 43 a nasl. Občianskeho zákonníka) musí obsahovať všetky podmienky, za ktorých povinný ponúka vec na kúpu (predmet kúpy, kúpnu cenu), ktorých splnením môže oprávnený svoje predkupné právo vykonať, pričom pokiaľ ide o nehnuteľnosť je potrebné aby bola urobená v písomnej forme.

Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3 SŽ-o-KS 84/2006 zo dňa 5.10.2006 (uverejneného v Zbierka stanovísk NS a rozhodnutí súdov SR 4/2008 pod č. 43.) *dovolať sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode nehnuteľností podľa § 40a Občianskeho zákonníka možno i námietkou v katastrálnom konaní o povolení vkladu. Správa katastra (v súčasnosti katastrálny odbor okresného úradu) je povinná vznesenú námietku doručiť účastníkom katastrálneho konania o povolení vkladu a vysporiadať sa s ňou v odôvodnení rozhodnutia.* Podľa tohto rozsudku cit.: „*odvolací súd považoval za základnú právnu otázku pre posúdenie zákonnosti napadnutého rozhodnutia vecnú správnosť výkladu ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka, najmä pojmu „dovolať sa neplatnosti právneho úkonu“ a následnú aplikáciu tohto ustanovenia odporcom (katastrálnym odborom okresného úradu) a súdom prvého stupňa. Občiansky zákonník bližšie nešpecifikuje, voči komu a akým spôsobom sa môže oprávnená osoba dovolať relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Tieto skutočnosti sú ustálené súdnou praxou, ktorá rozlišuje dovolanie sa relatívnej neplatnosti v občianskom konaní formou námietky a dovolania sa relatívnej neplatnosti mimo súdneho konania jednostranným právnym úkonom adresovaným ostatným účastníkom zmluvy. I keď dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu v administratívnom konaní o povolenie vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti pred správou katastra nebolo doteraz judikované, možno dospieť k záveru, že obdobne zdieľa právny režim dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu v občianskom súdnom konaní. Tak ako súd v občianskom súdnom konaní i správa katastra v administratívnom konaní je povinná na vznesenú námietku relatívnej neplatnosti právneho úkonu prihliadať. Podľa katastrálneho zákona pri rozhodovaní o povolení vkladu prihliada správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Takouto právnou skutočnosťou je aj dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu.“*

Vecný register:

Predkupné právo – dovolanie relatívnej neplatnosti právneho úkonu na okresnom úrade, katastrálnom odbore

Otázka č. 2

„Opomenutý“ spoluvlastník (spoluvlastníci) sa môže dovolať relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode nehnuteľností podľa § 40a OZ v spojení s § 140 OZ námietkou v katastrálnom konaní o povolení vkladu (viď otázka a odpoveď č. 1 tohto Katastrálneho bulletinu). Môže zároveň nastať situácia, keď v rámci katastrálneho konania predávajúci preukáže okresnému úradu, katastrálnemu odboru, že inému podielovému spoluvlastníkovi (resp. všetkým podielovým spoluvlastníkom) dal „ponuku na výkup“ v súlade s OZ a títo na ponuku buď a) nereagovali alebo b) by došlo k riadnemu dovolaniu relatívnej neplatnosti právneho úkonu.

Ako bude postupovať okresný úrad, katastrálny odbor v prípade situácie a) a b)?

Odpoveď:

Spoluvlastník, ktorý chce previesť svoj podiel na inú osobu, musí ostatným spoluvlastníkom urobiť tzv. ponuku na výkup. Ponuka je jednostranný právny úkon, ktorý okrem požiadaviek kladených všeobecne na právne úkony (§ 37 a nasl. Občianskeho zákonníka) a náležitosti návrhu na uzavretie zmluvy (§ 43 a nasl. Občianskeho zákonníka) musí obsahovať všetky podmienky (predmet kúpy, kúpnu cenu), za ktorých povinný ponúka vec na kúpu, ktorých splnením, môže oprávnený svoje predkupné právo vykonať, pričom pokiaľ ide o nehnuteľnosť je potrebné aby bola urobená v písomnej forme.

V prípade situácie a)

Ak by došlo k dovolaniu sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu námietkou v katastrálnom konaní o povolení vkladu, právne účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu nastanú okamihom, keď prejav vôle bude doručený druhému účastníkovi resp. ostatným účastníkom právneho úkonu (t.j. keď tento prejav vôle bude doručený druhému účastníkovi resp. ostatným účastníkom právneho úkonu a to buď okresným úradom, katastrálnym odborom v zmysle rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3 SŽ-o-KS 84/2006 zo dňa 5.10.2006 alebo oprávneným z predkupného práva). Keď predávajúci podielový spoluvlastník preukáže okresnému úradu, katastrálnemu odboru, že inému podielovému spoluvlastníkovi (resp. všetkým podielovým spoluvlastníkom) dal „ponuku na výkup“ a budú splnené všetky podmienky ustanovené v OZ § 140 a § 605 OZ a tento/títo na ponuku nereagovali, okresný úrad, katastrálny odbor vklad povolí, nakoľko predkupné právo zaniká zo zákona podľa § 605 OZ a už nezakladá relatívnu a ani absolútnu neplatnosť právneho úkonu a ani nejde o spor.

Podľa § 605 OZ *ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnutelnosť do ôsmich dní, nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.*

V prípade situácie b)

Ak by došlo k riadnemu dovolaniu sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu námietkou v katastrálnom konaní o povolení vkladu, právne účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu nastanú okamihom, keď prejav vôle bude doručený druhému účastníkovi resp. ostatným účastníkom právneho úkonu (t.j. keď tento prejav vôle bude doručený druhému účastníkovi resp. ostatným účastníkom právneho úkonu a to buď okresným úradom, katastrálnym odborom v zmysle rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3 SŽ-o-KS 84/2006 zo dňa 5.10.2006 alebo oprávneným z predkupného práva) a zároveň účastníci právneho úkonu akceptujú relatívnu neplatnosť, v takomto prípade sa nevyžaduje výrok súdu o neplatnosti právneho úkonu. Okresný úrad katastrálny odbor zamietne návrh na vklad.

Naopak, ak by len samotní účastníci právneho úkonu neakceptovali namietanú relatívnu neplatnosť právneho úkonu, došlo by k sporu a o spore môže rozhodnúť len súd. Okresný úrad, katastrálny odbor by konanie o vklade práva potom prerušil podľa § 31a písm. a) katastrálneho zákona z dôvodu konania o predbežnej otázke.

Zároveň sa spresňujú otázky a odpovede uverejnené v KB 1-1/2009, 3-1/2007, 35-3/2001

Vecný register:

Predkupné právo – dovolanie relatívnej neplatnosti právneho úkonu na okresnom úrade, katastrálnom odbore a rôzne situácie

Otázka č. 3

Na okresný úrad, katastrálny odbor bol podaný návrh na vklad na základe kúpnej zmluvy. Následne bola správne orgánu doručená listina a to žiadosť o zápis poznámky k nehnuteľnostiam tvoriacim predmet zmluvy. Prílohu žiadosti tvoril list okresného súdu, z ktorého sú zrejmé prebiehajúce konania o určenie vlastníckeho práva. Okresný úrad, katastrálny odbor prerušil vkladové konanie podľa § 31a písm. c) katastrálneho zákona a vyzval účastníkov kúpnej zmluvy aby odstránili nedostatok v zmluve spôsobom podľa § 42 ods. 4 katastrálneho zákona (*chyby v písaní a počítaní a iné*

zrejme nesprávnosti) vyhotovením dodatku ku kúpnej zmluve s odkazom na § 31a písm. c) katastrálneho zákona. Správny orgán prerušil konanie v čase, keď žiadna poznámka nebola v čase prerušenia konania v katastri vyznačená (bola doručená len žiadosť).

Správny orgán v rozhodnutí o prerušení konania argumentoval, že vzhľadom na uvedené skutočnosti je potrebné uviesť údaje o prebiehajúcich súdnych konaniach v zmluve. Správny orgán teda konanie prerušil do predloženia predmetného dodatku s tým, že ak dodatok predložený nebude, konanie zastaví.

Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne, keď prerušil konanie o vklade práva kúpnej zmluvy podľa § 42 ods. 4 katastrálneho zákona v spojení s § 31a písm. c) katastrálneho zákona a žiadal účastníkov kúpnej zmluvy o vyhotovenie dodatku k zmluve, v ktorom je potrebné uviesť údaje o prebiehajúcich súdnych konaniach v zmluve?

Odpoveď:

Nie, nepostupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne. Ak okresný úrad, katastrálny odbor v rozhodnutí o prerušení konania uvádza, že „je potrebné uviesť údaje o prebiehajúcich súdnych konaniach v zmluve“ a to vo forme dodatku, jedná sa o záver bez akejkoľvek opory v zákone. Správny orgán nemá žiadne oprávnenie v zmysle katastrálneho zákona nútiť účastníkov kúpnej zmluvy uzatvárať dodatok, v ktorom je potrebné uviesť údaje o prebiehajúcich súdnych konaniach a takýmto spôsobom informovať o informatívnej poznámke účastníkov kúpnej zmluvy.

Podľa § 42 ods. 4 prvá veta katastrálneho zákona „ak zmluva po podaní návrhu na vklad obsahuje chyby v písaní, počítaní a iné zrejme nesprávnosti, účastníci konania môžu vykonať opravu len dodatkom k zmluve.“

Podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona *okresný úrad preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.*

Podľa § 5 ods. 3 katastrálneho zákona *poznámka je úkon okresného úradu, ktorý je určený na vyznačenie skutočností alebo pomeru vzťahujúceho sa na nehnuteľnosti alebo na osobu a ktorý nemá vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam.* V danom prípade ide o poznámku, ktorá má informatívny charakter.

Okresný úrad, katastrálny odbor v takomto prípade postupuje správne, ak preruší konanie o vklade práva kúpnej zmluvy podľa § 42 ods. 4 katastrálneho zákona v spojení s § 31a písm. c) katastrálneho zákona a to aj v tom prípade, ak správny orgán, žiadne takéto konkrétne chyby alebo nesprávnosti v rozhodnutí neidentifikoval. V rámci prerušeného konania, správny orgán oznámi účastníkom kúpnej zmluvy, že mu bola doručená informácia resp. žiadosť, prílohu ktorej tvorí list okresného súdu a z ktorého sú zrejme prebiehajúce konania o určenie vlastníckeho práva. Zároveň správny orgán vyzve účastníkov kúpnej zmluvy aby sa k tejto skutočnosti vyjadrili napr. v 10 dňovej lehote a to formou súhlasu v pokračovaní konania o vklade, alebo formou odstúpenia od zmluvy alebo späť vzatím návrhu na vklad.

V tomto prípade skutočnosťou, ktorá by mohla mať vplyv na povolenie vkladu bolo to, že pred vkladom práva kúpnej zmluvy bola správnomu orgánu doručená informácia resp. žiadosť, prílohou ktorej bol list okresného súdu, z ktorého sú zrejme prebiehajúce konania o určenie vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam. Nie je pri tom podstatné to, že táto informatívna poznámka ešte nebola pred prerušeným konaním o vklade práva riadne v katastri zapísaná. Podstatné je to, že pri rozhodovaní o vklade prihliadol okresný úrad,

katastrálny odbor na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu a cieľom toho prerušeného konania bolo takouto formou informovať účastníkov kúpnej zmluvy o tejto skutočnosti (t.j. o prebiehajúcom súdnom konaní).

Vecný register:

Vklad – PROCESNÁ A FORMÁLNA STRÁNKA KONANIA – prerušené konanie z dôvodu informácie, ktorá by mohla mať vplyv na povolenie vkladu.

Otázka č. 4

Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne, keď zamietol návrh na vklad na základe zmluvy, ktorou sa prevádzal novovytvorený pozemok s výmerou menšou ako 2000 m², pričom išlo o poľnohospodársky pozemok mimo zastavaného územia obce, hoci prílohou návrhu na vklad bola listina, z ktorej vyplýva, že pozemok sa nachádza v lokalite určenej vo výhlade na výstavbu?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor postupoval správne, keď zamietol návrh na vklad na základe zmluvy, ktorou sa prevádzal novovytvorený pozemok s výmerou menšou ako 2000 m², pričom išlo o poľnohospodársky pozemok mimo zastavaného územia obce, hoci prílohou návrhu na vklad bola listina, z ktorej vyplýva, že pozemok sa nachádza v lokalite určenej vo výhlade na výstavbu.

Podľa § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 180/1995 Z. z.“), ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 pozemok menší ako 2 000 m², ak ide o poľnohospodársky pozemok, alebo pozemok menší ako 5 000 m², ak ide o lesný pozemok.

V § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. je ustanovený zákaz drobenia niektorých pozemkov, a to poľnohospodárskych pozemkov, lesných pozemkov a viníc nachádzajúcich sa mimo zastavaného územia obce. Zo zákazu drobenia niektorých druhov pozemkov zákonodarca ustanovil určité výnimky v § 24 ods. 3 zákon č. 180/1995 Z. z. V zmysle tejto výnimky sa podľa § 22 a § 23 zákona č. 180/1995 Z. z. nepostupuje, ak

- a) sa pozemok uvedený v § 21 ods. 1 rozdeľuje na účely výstavby alebo na iné účely, na ktoré by ho bolo možné vyvlastniť, alebo sa pozemok rozdeľuje podľa projektu pozemkových úprav,
- b) ide o bezplatný prevod alebo prechod pozemkov podľa osobitného predpisu,
- c) sa odčleňuje časť pozemku od pozemku, ktorý je uvedený v § 1 ods. 1, a táto časť sa pričleňuje k susednému pozemku, pričom sa nevytvára samostatný nový pozemok,
- d) ide o pozemok, na ktorom sa majú zriadiť záhrady v území určenom územným plánom obce na záhradkárске a rekreačné účely.

Vzhľadom na účel sledovaný ustanovením zákazu drobenia vyššie uvedených druhov pozemkov je potrebné uvedené ustanovenia o výnimkách zo zákazu drobenia niektorých druhov pozemkov vykladať reštriktívne.

Výnimka zo zákazu drobenia je v zmysle vyššie uvedenej právnej úpravy daná aj vo vzťahu k rozdeleniu pozemkov vymedzených v § 21 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. na účely výstavby alebo na iné účely, na ktoré by ho bolo možné vyvlastniť, alebo sa pozemok rozdeľuje podľa projektu pozemkových úprav. V zmysle tejto právnej úpravy je možné poľnohospodársky pozemok mimo zastavaného územia obce drobiť aj pod výmeru 2000 m² aj vtedy, ak ide o ich rozdelenie na účely výstavby.

Pri posúdení toho, či ide o pozemok určený na zastavanie, je potrebné vychádzať z aktuálneho stavu vyplývajúceho z územného plánu. Samotná skutočnosť, že pozemok sa nachádza

v lokalite, ktorá je podľa návrhu alebo výhľadu určený na výstavbu, ešte neznamená, že pozemok je určený na výstavbu.

Vecný register:

DROBENIE POZEMKOV – rozdelenie pozemkov na účely výstavby.

Otázka č. 5

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bola predložená na zápis verejná listina – notárska zápisnica osvedčujúca priebeh dobrovoľnej dražby. Dražba bola ukončená úspešne – predmet dobrovoľnej dražby bol vydražený.

V notárskej zápisnici osvedčujúcej priebeh dobrovoľnej dražby boli ako predmet dražby vydražené okrem nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva aj nehnuteľnosť v katastri nehnuteľnosti neevidovaná.

Ako má postupovať okresný úrad, katastrálny odbor pri vybavovaní podania predloženého v katastrálnom konaní na zápis záznamom?

Odpoveď:

Okresný úrad, katastrálny odbor posúdi verejnú listinu v zmysle § 36 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej „Katastrálny zákon“) a ak zistí, že verejná listina je spôsobilá na vykonanie záznamu, zapíše zmenu vlastníckeho práva v prospech vydražiteľa k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom notárskej zápisnice osvedčujúcej priebeh dobrovoľnej dražby a sú zapísané v katastri nehnuteľností.

Ak sú predmetom notárskej zápisnice osvedčujúcej priebeh dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti (stavba/y) nezapísané v katastri nehnuteľností, okresný úrad, katastrálny odbor nebude vyžadovať doplnenie listín, ktoré sú potrebné na evidovanie nehnuteľností, ktoré nie sú evidované v katastri nehnuteľností.

Okresný úrad, katastrálny odbor vykoná zápis záznamom na základe notárskej zápisnice osvedčujúcej priebeh dobrovoľnej dražby len k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri nehnuteľností.

Vydražiteľ v budúcnosti môže podať návrh na zápis stavby do katastra nehnuteľností, ktorého prílohou budú listiny preukazujúce existenciu stavby a notárska zápisnica osvedčujúca priebeh dobrovoľnej dražby, ktorá bude preukazovať vlastníctvo vydražiteľa k stavbe, ak listiny preukazujúce existenciu stavby (napr. stavebné povolenie, kolaudačné povolenie, oznámenie o určení súpisného čísla, oznámenie obce v zmysle § 46 ods.7 Katastrálneho zákona a pod.) nebudú svedčiť v prospech vlastníctva vydražiteľa.

Vecný register:

Dražba – notárska zápisnica osvedčujúca priebeh dobrovoľnej dražby a nehnuteľnosti nezapísané v katastri nehnuteľností

Záznam - notárska zápisnica osvedčujúca priebeh dobrovoľnej dražby a nehnuteľnosti nezapísané v katastri nehnuteľností

Otázka č. 6

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bol predložený návrh na vklad prílohu ktorého tvorila kúpna zmluva, pričom predávajúcim bola právnická osoba, ktorá bola vymazaná z obchodného registra, t. j. neexistuje. Za spoločnosť koná bývalý konateľ pričom pri názve spoločnosti je uvedené („v likvidácii“). Nehnuteľnosť, ktorá je predmetom prevodu je zapísaná na tretiu osobu na základe vydržania.

Ako má postupovať okresný úrad, katastrálny odbor pri rozhodovaní o návrhu na vklad?

Odpoveď:

Okresný úrad, katastrálny odbor v tomto prípade návrh na vklad zamietne, nakoľko prevodca ako právnická osoba výmazom z obchodného registra zanikol a taktiež prevodca nie je zapísaný na liste vlastníctva k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom kúpnej zmluvy, ako vlastník. Nový (ďalší) vlastník zapísaný na liste vlastníctva k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom kúpnej zmluvy, nadobudol túto nehnuteľnosť originálnym spôsobom – vydržaním.

Iná situácia by nastala, ak by nehnuteľnosť, ktorá je predmetom kúpnej zmluvy, bola vedená na prevodcu, a teda na zaniknutú právnickú osobu.

Podľa § 75a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, ak bola spoločnosť vymazaná z obchodného registra a ak sa zistí ďalší majetok spoločnosti, rozhodne súd na návrh štátneho orgánu, bývalého štatutárneho orgánu, jeho člena alebo spoločníka, veriteľa, dlžníka alebo z vlastného podnetu o dodatočnej likvidácii majetku bývalej spoločnosti a vymenuje likvidátora. Na vymenovanie likvidátora sa nepoužijú ustanovenia § 71 ods. 1. Po právoplatnosti rozhodnutia súd zapíše likvidátora do obchodného registra. Na dodatočnú likvidáciu sa primerane použijú ustanovenia o likvidácii. Pohľadávky voči spoločnosti, ktoré nebolo možné uplatniť pre výmaz spoločnosti zrušenej bez právneho nástupcu z obchodného registra, sa rozhodnutím súdu o dodatočnej likvidácii obnovujú a možno ich uplatniť v rozsahu, v akom neboli uspokojené.

V tomto prípade by okresný úrad, katastrálny odbor mal skúmať oprávnenie konateľa konať za bývalú spoločnosť v rámci dodatočnej likvidácie, resp. tretej osoby, ktorá sa stane likvidátorom, ak ním nie je bývalý štatutárny orgán. Za týmto účelom môže okresný úrad, katastrálny odbor konanie aj prerušiť, aby si vyžiadal potrebné listiny.

V prípade, ak osoba vystupujúca v úlohe likvidátora nepreukáže svoje oprávnenie konať za bývalú spoločnosť v rámci dodatočnej likvidácie, okresný úrad, katastrálny odbor návrh na vklad zamietne.

Vecný register:

Vklad – právnická osoba vymazaná z obchodného registra

Otázka č. 7

Postačuje na elektronické podanie návrhu na vklad na základe zmluvy o prevode nehnuteľnosti autorizovanej advokátom alebo vyhotovenej vo forme notárskej zápisnice dohoda o splnomocnení, ktorou zmluvná strana splnomocnila advokáta alebo notára iba na opravu zmluvy či návrhu na vklad? Ako napraviť tento stav?

Odpoveď:

Nie.

Podľa § 24 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) návrh na začatie katastrálneho konania v elektronickej podobe prijíma okresný úrad prostredníctvom prístupového miesta.

Podľa § 30 ods. 4 písm. c) katastrálneho zákona, prílohou návrhu na vklad je dohoda o splnomocnení, ak je účastník konania zastúpený splnomocnencom; podpis splnomocniteľa musí byť osvedčený, ak sa osvedčenie podpisu vyžaduje podľa § 42 ods. 3 katastrálneho zákona.

Podľa § 25 ods. 6 zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) pri elektronickej podaní prostredníctvom prístupového miesta môže byť odosielateľom iná osoba, než osoba podávajúceho len vtedy, ak je odosielateľ zároveň splnomocnený na zastupovanie podávajúceho v konaní, vrátane zastupovania na účely doručenia.

Pri elektronickej podaní návrhu na vklad je potrebné postupovať v súlade s ustanoveniami zákona č. 305/2013 Z. z., z ktorého jednoznačne vyplýva, že pri elektronickej podaní návrhu na vklad prostredníctvom prístupového miesta (www.slovensko.sk) môže byť odosielateľom iná osoba, než osoba podávajúceho len vtedy, ak je odosielateľ zároveň splnomocnený na zastupovanie podávajúceho v konaní.

Podľa § 33 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „občiansky zákonník“) ak splnomocnenec prekročil svoje oprávnenie vyplývajúce z plnomocenstva, je splnomocniteľ viazaný, len pokiaľ toto prekročenie schválil. Ak však splnomocniteľ neoznámí osobe, s ktorou splnomocnenec konal, svoj nesúhlas bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o prekročení oprávnenia dozvedel, platí, že prekročenie schválil.

Podľa § 33 ods. 2 občianskeho zákonníka ak splnomocnenec pri konaní prekročil svoje oprávnenie konať za splnomocniteľa alebo ak niekto koná za iného bez plnomocenstva, je z tohto konania zaviazaný sám, ibaže ten, za koho sa konalo, právny úkon dodatočne bez zbytočného odkladu schváli. Ak splnomocniteľ neschváli prekročenie plnomocenstva alebo konanie bez plnomocenstva, môže osoba, s ktorou sa konalo, od splnomocnenca požadovať buď splnenie záväzku, alebo náhradu škody spôsobenej jeho konaním.

Dodatočné „doplnenie“ splnomocnenia aj na podanie návrhu na vklad možno považovať, pri splnení zákonných náležitostí vzťahujúcich sa na plnomocenstvo, za schválenie prekročenia rozsahu splnomocnenia.

Vecný register:

Elektronické podania – *pri elektronickej podaní môže byť odosielateľom iná osoba, než osoba podávajúceho len vtedy, ak je odosielateľ zároveň splnomocnený na zastupovanie podávajúceho v konaní*

Plnomocenstvo – *pri elektronickej podaní môže byť odosielateľom iná osoba, než osoba podávajúceho len vtedy, ak je odosielateľ zároveň splnomocnený na zastupovanie podávajúceho v konaní*

Otázka č. 8

Podľa Položky 11 sDzobníka správnych poplatkov zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon č. „145/1995 Z. z.“) sú v zákonom stanovených prípadoch oslobodené od úhrady správnych poplatkov obce, vyššie územné celky, Slovenský pozemkový fond, správca lesných pozemkov vo vlastníctve štátu, Národná diaľničná spoločnosť, a.s. a Slovenská správa ciest.

V prípade ak tieto subjekty žiadajú rozhodnúť o návrhu na vklad urýchlene, v 15 dňovej lehote, vzťahuje sa tiež na ne oslobodenie od úhrady správneho poplatku vo výške 266,- € (133,- € elektronickej)?

Odpoveď:

Áno.

Podľa Položky 11 písm. a) Sadzobníka správnych poplatkov návrh na začatie konania o povolení vkladu práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností je vo výške 66 eur.

Podľa Položky 11, časť „Splnomocnenie“, bod 1 správny orgán vyberie poplatok podľa tejto položky vo výške 266 eur, ak účastník konania pri doručení návrhu na vklad do katastra nehnuteľností žiada rozhodnúť o vklade urýchlene do 15 dní.

Podľa Položky 11, časť „Oslobodenie“:

1. Od poplatku podľa tejto položky 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.

Od poplatku podľa tejto položky sú oslobodení aj Slovenský pozemkový fond a správca lesných pozemkov vo vlastníctve štátu, ak ide o úkony spojené s konaním o pozemkových úpravách.

2. Od poplatku podľa tejto položky je oslobodená Národná diaľničná spoločnosť, a. s., a Slovenská správa ciest, ak ide o úkony spojené s majetkovou prípravou stavieb.

Podľa vyššie uvedených skutočností oslobodenie od platenia správneho poplatku sa vzťahuje na celú položku 11, t.j. aj na časť „Splnomocnenie“, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou položky 11 a ktorá obsahuje ustanovenia o urýchlennom konaní o návrhu na vklad v 15 dňovej lehote.

Vecný register:

Správne poplatky – oslobodenie od správneho poplatku sa vzťahuje aj na urýchlené konanie o návrhu na vklad v 15 dňovej lehote

Otázka č. 9

V operáte katastra je evidované duplicitné vlastníctvo, pričom ide o parcelu registra C vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe Slovenského pozemkového fondu, ktorá je vytvorená z viacerých parciel registra E evidovaných vo vlastníctve rôznych fyzických osôb (parcely E sú prídelové parcely a vlastníci sú právni nástupcovia prídelcov). V príslušných LV je zároveň vyznačená poznámka o duplicitne evidovanom vlastníckom práve. V tomto prípade pre účely doriešenia duplicitného vlastníctva k jednotlivým parcelám registra E je potrebný geometrický plán na vymedzenie rozsahu duplicitného vlastníctva.

V prípade žiadosti dotknutých vlastníkov o odstránenie duplicity postupom podľa § 59 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona môže katastrálny odbor žiadať o predloženie takéhoto GP plánu ku konaniu o oprave a môže byť takýto GP premietnutý do KN v rámci konania o oprave?

Odpoveď:

Áno.

Podľa § 59 ods. 2 písm. c) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov okresný úrad opraví údaj o viacnásobnom vlastníctve, ak s tým súhlasia všetky osoby zapísané v katastri ako vlastníci a iné osoby, ktorým svedčí vlastnícke právo k tej istej nehnuteľnosti podľa verejnej listiny alebo podľa inej listiny a nie sú zapísaní v katastri ako vlastníci tejto nehnuteľnosti, a nejde o opravu uvedenú v písmene a).

Podľa § 67 ods. 1 prvá veta katastrálneho zákona geometrický plán je technický podklad právnych úkonov, verejných listín a iných listín a slúži aj ako podklad na vklad a záznam práv k nehnuteľnostiam.

Geometrický plán na vymedzenie duplicity vlastníctva má byť prílohou žiadosti dotknutých vlastníkov o odstránenie duplicity postupom podľa § 59 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona a takýto geometrický plán môže byť premietnutý do katastra nehnuteľností v rámci konania o oprave chyby.

Vecný register:

Dvojité vlastníctvo (duplicita) - *geometrický plán na vymedzenie rozsahu duplicity vlastníctva a konanie o oprave chyby podľa § 59 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona*

Geometrický plán – *geometrický plán na vymedzenie rozsahu duplicity vlastníctva a konanie o oprave chyby podľa § 59 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona*

Otázka č. 10

Správny orgán má od r. 2012 prerušené konanie o povolení vkladu z dôvodu, že jedna zmluvná strana odstúpila od zmluvy, s čím druhá zmluvná strana nesúhlasila a podala žalobu na súd o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy. O tomto konaní súd právoplatne ešte nerozhodol. Medzitým však predmet prevodu zanikol z dôvodu pozemkových úprav, takže nech by bolo rozhodnutie súdu akékoľvek, správny orgán už neviduje tie pozemky, ktoré tvoria predmet prevodu a mal by návrh zamietnuť. Postupoval správny orgán správne, ak návrh na vklad zamietol z dôvodu, že majetková podstata, ktorá je predmetom zmluvy už neexistuje, avšak ešte pred rozhodnutím súdu vo veci platnosti odstúpenia od zmluvy?

Odpoveď:

Nie, správny orgán nepostupoval správne, ak návrh na vklad zamietol.

Podľa § 575 ods. 1 Občianskeho zákonníka platí, že ak sa plnenie stane nemožným, povinnosť dlžníka plniť zanikne. V tomto ustanovení je teda upravený zánik záväzku z dôvodu nemožnosti plnenia. Aby záväzok zanikol z dôvodu nemožnosti plnenia musí ísť o objektívnu nemožnosť plnenia.

Pozemok ako predmet prevodu v zásade nemôže zaniknúť. V tejto súvislosti poukazujeme na stanovisko Ústavného súdu ČR, podľa ktorého „je neprípustné dospieť k záveru o neexistencii pozemkov v dôsledku ich zlúčenia a preparcelovania, resp. prečíslovania“ (nález Ústavného súdu ČR z 19. marca 1997, sp. zn. II. ÚS 82/95). Vzhľadom na túto skutočnosť nie je možné konštatovať, že v dôsledku pozemkových úprav predmet prevodu prestal existovať a že v konečnom dôsledku je plnenie nemožné a že z tohto dôvodu záväzok zanikol. Okresným úradom, katastrálnym odborom uvádzaný dôvod zamietnutia návrhu na vklad teda nebol daný a jeho rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad bolo predčasné.

Správne mal okresný úrad, katastrálny odbor postupovať tak, že mal počkať na rozhodnutie súdu o tom, či odstúpenie od zmluvy bolo platné alebo nie.

Ak by súd rozhodol tak, že odstúpenie od zmluvy je platné, bol by daný dôvod na zamietnutie návrhu na vklad.

Ak by súd rozhodol tak, že odstúpenie od zmluvy je neplatné, bol by daný dôvod na prerušenie konania o návrhu na vklad, pričom okresný úrad, katastrálny odbor by bol povinný vyzvať účastníkov konania na odstránenie nedostatkov v návrhu na vklad a v zmluve, spočívajúcich v tom, že zmluva nevychádza z aktuálnych údajov katastra nehnuteľností.

Vecný register:

ODSTÚPENIE OD ZMLUVY – odstúpenie od zmluvy a prebiehajúce pozemkové úpravy, v dôsledku čoho pôvodná zmluva už nevychádza z údajov katastra (predmet prevodu neexistuje v tej podobe, v akej je uvedený v zmluve)

POZEMKOVÉ ÚPRAVY - – odstúpenie od zmluvy a prebiehajúce pozemkové úpravy, v dôsledku čoho pôvodná zmluva už nevychádza z údajov katastra (predmet prevodu neexistuje v tej podobe, v akej je uvedený v zmluve)

Otázka č. 11

Považuje sa za účastníka konania aj splnomocnený zástupca, zákonný zástupca, správca konkurznej podstaty z hľadiska povinnosti uvádzať v zmluve náležitosti podľa 42 ods. 2 a) katastrálneho zákona?

Odpoveď:

Nie, splnomocnený zástupca, zákonný zástupca ani správca konkurznej podstaty sa z hľadiska povinnosti uvádzať v zmluve náležitosti podľa § 42 ods. 2 písm. a) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov nepovažuje za účastníka konania.

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

Účastníkom konania o návrhu na vklad je účastník právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti. Splnomocnený zástupca, zákonný zástupca i správca konkurznej podstaty sú osoby oprávnené konať v mene osoby, ktorú zastupujú. Tieto osoby nie sú priamo účastníkmi konania, ale zástupcami účastníkov konania. V zmysle § 22 ods. 1 Občianskeho zákonníka platí, že zástupcom je ten, kto je oprávnený konať za iného v jeho mene. Zo zastúpenia vznikajú práva a povinnosti priamo zastúpenému. Tieto osoby konajú v mene a na účet zastúpeného, to znamená, že všetky práva a povinnosti vznikajú zastúpenému.

Účelom právnej úpravy ustanovenej v § 42 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona je jednoznačná identifikácia osôb oprávnených a povinných z práv k nehnuteľnostiam a nie osôb, ktoré ich zastupujú alebo konajú v ich mene. Identifikačné údaje zástupcu nie sú predmetom zápisu do katastra nehnuteľností. Na ilustráciu možno uviesť prípad zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, kde nadobúdateľ je zastúpený splnomocneným zástupcom – v prípade povolenia vkladu predmetom zápisu do katastra nehnuteľností sú identifikačné údaje nadobúdateľa a nie jeho splnomocneného zástupcu.

Vecný register:

NÁLEŽTOSTI LISTINY, VRÁTENIE LISTINY – identifikačné údaje splnomocneného, zákonného zástupcu alebo správcu konkurznej podstaty podľa § 42 ods. 2 KZ

Otázka č. 12

Je potrebné schválenie právneho úkonu súdom, ak za maloletého ako záložcu koná záložný veriteľ pri výkone záložného práva?

Odpoveď:

Nie, nie je potrebné schválenie právneho úkonu súdom.

Podľa § 27 ods. 1 Občianskeho zákonníka kto je zákonným zástupcom maloletého dieťaťa, upravuje Zákon o rodine. Následne § 28 Občianskeho zákonníka ustanovuje, že zákonní zástupcovia sú povinní spravovať majetok tých, ktorých zastupujú, a ak nejde o bežnú vec, je na nakladanie s majetkom potrebné schválenie súdu.

Pri nakladaní s majetkom maloletého je potrebné schválenie súdu, ak právny úkon v mene maloletého urobil jeho zákonný zástupca a zároveň nejde o bežnú vec. Záložný veriteľ spravidla nebude zákonným zástupcom maloletého, preto schválenie jeho právneho úkonu pri výkone záložného práva nie je potrebné.

Oprávnenie záložného veriteľa nakladať s majetkom záložcu pri výkone záložného práva vyplýva z § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého pri výkone záložného práva koná záložný veriteľ v mene záložcu.

Záložný veriteľ je síce oprávnený konať v mene záložcu pri výkone záložného práva zo zákona, avšak vzhľadom na právnu úpravu ustanovenú v § 27 ods. 1 Občianskeho zákonníka ho nemožno považovať za zákonného zástupcu maloletého.

Vecný register:

ZÁLOŽNÉ PRÁVO – za maloletého ako záložcu pri výkone záložného práva koná záložný veriteľ, je potrebné schválenie právneho úkonu súdom?

Otázka č. 13

Ako má okresný úrad, katastrálny odbor postupovať pri prevode nehnuteľnosti, ak je na LV uvedené v iných údajoch, že s nehnuteľnosťou súvisí spoločný dvor a zmluvné strany spoločný dvor neriešia? Má okresný úrad, katastrálny odbor konanie prerušiť a vyzvať zmluvné strany, aby previedli aj podiel na spoločnom dvore? A ako má okresný úrad, katastrálny odbor postupovať, keď ide o záložnú zmluvu?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor konanie o návrhu na vklad preruší a účastníkov konania vyzve, aby sa v stanovenej lehote vyjadrili k uvedenej skutočnosti, tzn., či neopomenuli uviesť aj spoluvlastnícky podiel na spoločnom dvore do zmluvy.

Inštitút spoločného dvora je osobitným, špecifickým druhom spoluvlastníctva k pozemku. Spoluvlastnícky podiel na spoločnom dvore sa viaže k stavbe (obvykle k rodinnému domu), a nie ku konkrétne určeným vlastníkom. Z uvedeného pohľadu na spoločný dvor vychádzal spôsob jeho evidovania už v pozemkovej knihe, ktorý bol neskôr prevzatý aj do evidencie nehnuteľností vedenej podľa zákona č. 22/1964 Zb. o evidencii nehnuteľností. Zápis spoločného dvora do evidencie nehnuteľností bol vykonávaný tak, že do založeného samostatného listu vlastníctva na spoločný dvor (bez uvedenia spoluvlastníckych podielov k tomuto dvoru) bol vyznačený odkaz na ďalšie listy vlastníctva, na ktorých boli evidované stavby.

Pokiaľ ide o zápisy spoločných dvorov do katastra nehnuteľností v súčasnosti, je predovšetkým potrebné uviesť, že neexistuje právna úprava, ktorá by spoluvlastnícky podiel na spoločnom dvore chápala podobne, ako je chápaný napr. spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom bytovým domom, resp. na príľahlom pozemku v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Súčasná právna úprava evidovania nehnuteľností obsiahnutá v zákone č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov zároveň neumožňuje evidovanie pozemkov bez uvedenia konkrétneho vlastníka a jemu prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu.

S poukazom na platnú a účinnú legislatívu a tiež z dôvodu, že absencia presného vymedzenia spoluvlastníckych podielov v listoch vlastníctva, na ktorých sú evidované spoločné dvory, môže spôsobiť právnu neistotu pri spisovaní verejných a iných listín a neurčitost' predmetu prevodu, správne orgány na úseku katastra postupne pristupujú k dopĺňaniu spoluvlastníckych podielov ku konkrétnym podielovým spoluvlastníkom spoločných dvorov na listy vlastníctva. Deje sa tak priebežne pri zápisoch doručených verejných a iných listín, resp. doplnením podielov pred vydaním listu vlastníctva podľa právnej domnienky upravenej v § 137 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, v zmysle ktorej ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak, sú podiely všetkých spoluvlastníkov rovnaké. Nie je tiež vylúčené ani uzatvorenie dohody medzi

všetkými spoluvlastníkmi spoločného dvora o výške ich spoluvlastníckych podielov. Aj napriek tomu aj v súčasnosti existujú v listoch vlastníctva vyznačené odkazy na listy vlastníctva so spoločnými dvormi.

V dôsledku pochybení vlastníkov, vyhotoviteľov listín o právnych úkonoch, resp. orgánov štátnej správy často dochádzalo a stále dochádza k pochybeniam, resp. k nerešpektovaniu skutočného užívacieho stavu pri vyhotovovaní verejných a iných listín, keď sa stáva, že pri prevode alebo prechode vlastníckeho práva k domu, ku ktorému patril spoločný dvor spoluvlastnícky podiel na tomto dvore nebol v listine uvedený. Ak k uvedenému nerešpektovaniu spätosti spoločného dvora s domom pri vyhotovovaní verejnej alebo inej listiny dôjde, okresný úrad, katastrálny odbor nemôže vykonať zápis aj ohľadne chýbajúceho podielu na spoločnom dvore, pretože takto vykonaný zápis by bol v rozpore s predloženou listinou.

Okresný úrad, katastrálny odbor konanie o návrhu na vklad preruší, ak sa neprevádza súčasne so stavbou alebo spoluvlastníckym podielom na stavbe aj spoluvlastnícky podiel na spoločnom dvore a vyzve účastníkov konania, aby sa v stanovenej lehote vyjadrili k uvedenej skutočnosti, tzn., či neopomenuli uviesť aj spoluvlastnícky podiel na spoločnom dvore do zmluvy. Ak sa účastníci konania v stanovenej lehote nevyjadria alebo ak uvedú, že spoluvlastnícky podiel na spoločnom dvore neopomenuli uviesť v zmluve, okresný úrad, katastrálny odbor vklad povolí (samozrejme za predpokladu, že sú splnené ostatné podmienky na povolenie vkladu). Uvedené platí aj v prípade rozhodovania o návrhu na vklad na základe záložnej zmluvy.

Vecný register:

SPOLOČNÉ POZEMKY (CESTY, DVORY) – neuvedenie v zmluve o prevode, v záložnej zmluve ako predmet prevodu aj spoluvlastnícky podiel na spoločnom dvore

Otázka č. 14

V akej lehote okresný úrad, katastrálny odbor rozhodne o návrhu na vklad, ak bol pri jeho podaní uhradený príslušný poplatok za urýchlené konanie, avšak v samotnom návrhu absentuje žiadosť o urýchlené konanie?

Možno takýto návrh zaevidovať ako urýchlený vklad?

Odpoveď:

Nie, návrh na vklad, ktorý neobsahuje žiadosť o urýchlené konanie nemožno považovať za urýchlené konanie o vklade, napriek úhrade rýchlostného príplatku.

Podľa § 24 ods. 1 písm. k) katastrálneho zákona, návrh na začatie katastrálneho konania musí obsahovať žiadosť o urýchlené konanie o vklade, ak navrhovateľ žiada o jeho urýchlenie.

V zmysle § 32 ods. 3 katastrálneho zákona, okresný úrad môže rozhodnúť na základe žiadosti o urýchlené konanie o návrhu na vklad a zaplatení správneho poplatku do 15 dní odo dňa doručenia návrhu na vklad, pričom ak v tejto lehote nerozhodne, rozhodne do 30 dní odo dňa doručenia predmetného návrhu.

V zmysle položky 11 zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, okresný úrad vyberie poplatok vo výške 266 EUR, ak účastník konania pri doručení návrhu na vklad žiada rozhodnúť o vklade urýchlene do 15 dní.

Z cit. ustanovení vyplýva, že v prípade zákonnej možnosti rozhodnutia o vklade v lehote 15 dní, zákonodarca vyžaduje splnenie oboch podmienok, a to výslovnú žiadosť o urýchlené konanie, obsiahnutú v návrhu na vklad, ako aj uhradenie správneho poplatku za urýchlené podanie.

Je potrebné zároveň dodať, že v prípade absencie žiadosti o urýchlené vkladové konanie pri doručení návrhu na začatie vkladového konania, okresný úrad nevyberie od poplatníka správny poplatok vo výške 266 EUR, ale len v sume 66 EUR.

Vecný register

Správne poplatky – úhrada správneho poplatku v prípade absencie výslovnej žiadosti o urýchlené konanie

Vklad – procesná a formálna stránka konania – úhrada správneho poplatku v prípade absencie výslovnej žiadosti o urýchlené konanie

Otázka č. 15

V akých prípadoch v rámci konania o návrhu na vklad okresný úrad vyžaduje potvrdenie obce podľa § 9a ods. 12 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a potvrdenie vyššieho územného celku podľa § 9a ods. 12 zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov?

Odpoveď:

Splnenie zákonných podmienok je potrebné preukazovať v každom konaní o návrhu na vklad, v ktorom fyzická a právnická osoba nadobúda majetok obce alebo vyššieho územného celku príp. nadobúda právo užívať majetok uvedených subjektov (návrh na vklad na základe zmluvy o prevode majetku obce alebo VÚC, návrh na vklad na základe zmluvy o zriadení vecného bremena k majetku obce alebo VÚC). Potvrdenie o zápise v registri partnerov verejného sektora (ďalej len „RPVS“) predkladá obec alebo vyšší územný celok (VÚC).

Podľa § 9a ods. 12 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, a rovnako tak aj podľa § 9a ods. 12 zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov, fyzická osoba a právnická osoba, na ktorú sa vzťahuje povinnosť zapisovať sa do RPVS, môže byť nadobúdateľom majetku obce príp. VÚC alebo užívateľom ich majetku podľa týchto zákonov len vtedy, ak je zapísaná v RPVS. Splnenie podmienky podľa predchádzajúcej vety preukazuje v katastrálnom konaní obec príp. VÚC.

Na účely zákona č. 315/2016 Z.z. o RPVS je zmluvou, na základe ktorej partner nadobúda plnenia od verejného sektora podľa dôvodovej správy k zákonu nielen zmluva, ako dvojstranný právny úkon, ale aj rozhodnutie správneho orgánu alebo udelení príklepu na dražbe. V nadväznosti na zákon č. 372/1990 Zb. o priestupkoch, pokiaľ subjekt verejného sektora (obec, VÚC) uzavrie zmluvu so subjektom, ktorý napriek jeho zákonnej povinnosti nie je zapísaný v registri, dopúšťa sa priestupku na úseku registrácie partnera verejného sektora. Takto je teda prenesená zodpovednosť ohľadne splnenia povinnosti registrácie povinného na subjekt uzavierajúci zmluvu. Povinnosť prieskumu v rámci vykonania zápisu do RPVS teda svedčí obci príp. VÚC, ktoré o preukázaní danej skutočnosti vydávajú potvrdenie.

Vecný register

Obec – prevod majetku, príp. práva užívať majetok obce alebo vyššieho územného celku na fyzické osoby alebo právnické osoby

Vklad – procesná a formálna stránka konania - prevod majetku, príp. práva užívať majetok obce alebo vyššieho územného celku na fyzické osoby alebo právnické osoby

Otázka č. 16

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bol doručený návrh na začatie katastrálneho konania, ktorého prílohou je dohoda o vypořádání BSM spísaná formou notárskej

zápisnice a pokračovanie notárskej zápisnice. V predmetnom návrhu však notár žiada len o povolenie vkladu nehnuteľností uvedených v jej pokračovaní, pričom o samotnej dohode o vyporiadaní už okresný úrad rozhodol povolením vkladu. Možno teda rozhodovať len o tej časti notárskej zápisnice (nazvanej „pokračovanie NZ“), o ktorej ešte rozhodnuté nebolo?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor rozhoduje o povolení vkladu v súlade s predloženou notárskou zápisnicou, nakoľko jej pokračovanie je jej neoddeliteľnou súčasťou.

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

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

Podľa § 46 zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov, notári spisujú účastníkom na základe ich vyhlásenia notárske zápisnice o zmluvách, závetoch a iných právnych úkonoch. V notárskej zápisnici môže pokračovať notár, ktorý notársku zápisnicu spísal, alebo iný notár so sídlom na území Slovenskej republiky. Pokračovanie v notárskej zápisnici je súčasťou notárskej zápisnice.

Z cit. ustanovení vyplýva, že prílohou jedného návrhu na vklad môže byť len jedna zmluva, ktorá môže obsiahnuť niekoľko právnych úkonov. V prípade spísania takejto zmluvy formou notárskej zápisnice, a následnom pokračovaní v predmetnej zápisnici s určitým časovým odstupom (či už tým istým alebo iným notárom), sa nejedná o inú notársku zápisnicu resp. o dodatok či doplnok pôvodnej zápisnice, ale ide o jednu a tú istú notársku zápisnicu, keďže tak pôvodná notárska zápisnica, ako aj jej neskoršie pokračovanie tvoria jeden celok. V danom prípade teda predmetný návrh na vklad neobsahuje dve prílohy (jednak dohodu o BSM – formou NZ, ako aj jej dodatok – formou pokračovania v NZ), ale len jednu prílohu v súlade s § 30 ods. 5 katastrálneho zákona, ktorou je dohoda o vyporiadaní BSM, spísaná formou NZ (vrátane jej pokračovania).

Vecný register

Vklad – formálna a procesná stránka – *rozhodovanie o vklade v prospech nehnuteľností výslovne uvedených len v pokračovaní v notárskej zápisnici*

Zmluva autorizovaná advokátom/notárska zápisnica - *pokračovanie v notárskej zápisnici a právne účinky žiadosti notára o vklad v prospech nehnuteľností výslovne uvedených v nej*

Otázka č. 17

Je možné zapísať do katastra nehnuteľností stavbu, ktorej výmera je v zmysle geometrického plánu väčšia ako 25 m², ak táto bola realizovaná len na základe ohlásenia drobnej stavby, nie na základe stavebného povolenia?

Je správny orgán oprávnený požadovať, aby sa dodatočne žiadalo vydanie stavebného povolenia?

Odpoveď:

Nie, okresný úrad, katastrálny odbor nie je oprávnený požadovať dodatočné vydanie stavebného povolenia.

Podľa § 57 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov je stavebník povinný uskutočnenie stavieb, stavebných úprav a udržiavacích prác uvedených v § 55 ods. 2 vopred písomne ohlásiť stavebnému úradu. K ohláseniu drobnej stavby pripojí jednoduchý situačný výkres; ak ide o jednoduchú stavbu podľa § 55 ods. 2 písm. a), pripojí podklady s náležitosťami žiadosti o stavebné povolenie a projektovú dokumentáciu. Stavebný úrad môže určiť, že ohlásenú drobnú stavbu, stavebnú úpravu alebo udržiavacie práce možno uskutočniť len na základe stavebného povolenia.

Podľa § 57 ods. 2 prvá veta stavebného zákona stavebník môže uskutočniť stavby, stavebné úpravy a udržiavacie práce ohlásené podľa odseku 1 len na základe písomného oznámenia stavebného úradu, že proti ich uskutočneniu nemá námietky.

Z vyššie citovaných zákonných ustanovení je zrejmé, že rozhodovať o tom, či stavba podlieha ohláseniu alebo či je na jej realizáciu potrebné stavebné povolenie, je výlučne v kompetencii príslušného stavebného úradu. Pokiaľ teda stavebný úrad v konkrétnom prípade vydal oznámenie, že nemá námietky voči vykonaniu stavby, je katastrálny odbor s poukazom na § 36 katastrálneho zákona povinný vykonať zápis takejto stavby do katastra nehnuteľností.

Vecný register:

Zápis stavby – rozhodovať o tom, či stavba podlieha ohláseniu alebo či je na jej realizáciu potrebné stavebné povolenie, je výlučne v kompetencii príslušného stavebného úradu.

Otázka č. 18

Zapíše okresný úrad, katastrálny odbor doručený exekučný príkaz predajom nehnuteľnosti, aj keď je na dotknutom liste vlastníctva vyznačená poznámka o duplicitnom vlastníctve (hodnovernosť údajov je vyvrátená)?

Odpoveď:

Nie, nezapíše.

Podľa § 39 ods. 2 katastrálneho zákona okresný úrad, katastrálny odbor vyznačí v katastri poznámku aj o tom, že hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená. Jedná sa o poznámku, ktorá má obmedzujúci charakter, a obmedzuje vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou.

Podľa ustanovenia § 134 ods. 1 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov exekúciu predajom nehnuteľnosti možno vykonať len vtedy, ak oprávnený s exekúciou predajom nehnuteľnosti označenej v upovedomení o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti (ďalej len „upovedomenie o začatí exekúcie“) súhlasí a ak sa preukázalo, že nehnuteľnosť je vo vlastníctve povinného.

Nakoľko je pochybnosť o vlastníckom práve povinného, okresný úrad, katastrálny odbor exekučný príkaz nezapíše.

Vecný register:

EXEKUČNÁ ČINNOSŤ - v prípade pochybnosti o vlastníckom práve povinného, okresný úrad, katastrálny odbor exekučný príkaz nezapíše.

Otázka č. 19

Uznesením o dedičstve bolo v prospech ustupujúcich dedičov zriadené záložné a predkupné právo, ktoré je zapísané v časti C LV. Akým spôsobom správny orgán vymaže tieto ťarchy z listu vlastníctva?

Odpoveď:

Aj keď to z otázky nevyplýva, predpokladáme, že v danom prípade k výmazu záložného práva a predkupného práva zriadeného v konaní o dedičstve nemá dôjsť v súvislosti s uplatnením predkupného práva zo strany ustupujúceho dediča. Ak teda dedičia majú v úmysle zrušiť zriadené obmedzenia z iného dôvodu, ako je uvedené vyššie, je potrebné v prípade záložného práva postupovať v súlade s § 151md ods. 1 Občianskeho zákonníka upravujúcim zánik záložného práva a v prípade predkupného práva v súlade s § 559 a nasl. Občianskeho zákonníka upravujúcim zánik záväzkov.

Vecný register:

Predkupné právo - *výmaz zriadeného záložného a predkupného práva*

Záložné právo – *výmaz zriadeného záložného a predkupného práva*

Otázka č. 20

Počas vkladového konania bolo okresnému úradu, katastrálnemu odboru doručené podanie manželky predávajúceho, v ktorom vyhlásila, že nehnuteľnosti, ktoré tvoria predmet zmluvy, sú v ich BSM (zápis na LV je iba v prospech predávajúceho manžela), a teda podľa § 145 ods. 1 Občianskeho zákonníka je právny úkon bez jej súhlasu neplatný. Okresný úrad, katastrálny odbor najprv konanie prerušil a vyzval účastníkov zmluvy na vyjadrenie sa k obsahu podania manželky. Následne predávajúci doručil katastrálnemu odboru vyjadrenie, že nehnuteľnosti sú v jeho vlastníctve, keďže na ich kúpu použil vlastné prostriedky a prostriedky, ktoré mu poskytli rodičia. Ako prílohu doručil čestné vyhlásenie rodičov potvrdzujúce uvedené skutočnosti. Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne ak následne návrh na vklad povolil? Alebo mal pred povolením vkladu vyzvať manželku na podanie žaloby na súd na určenie vlastníckeho práva, stanoviť jej na podanie žaloby primeranú lehotu a až po nepodaní žaloby na súd návrh na vklad povoliť? V prípade podania žaloby na súd mal okresný úrad, katastrálny odbor konanie o návrhu na vklad prerušiť ako predbežnú otázku?

Odpoveď:

Okresný úrad, katastrálny odbor správne vyzval manžela na vyjadrenie sa k podaniu jeho manželky. Po obdržaní tohto vyjadrenia však bolo preukázané rozporné stanovisko účastníkov právneho úkonu a preto mal okresný úrad, katastrálny odbor vyzvať manželku na podanie žaloby o určenie vlastníckeho práva na súd v primeranej lehote (30 dní) a zároveň ju poučiť, že ak tak neurobí, vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktorú prevádza jej manžel, bude povolený. V prípade, ak by manželka podala na súd predmetnú žalobu, konanie o návrhu na vklad by bolo prerušené s poukazom na § 31a písm. a) katastrálneho zákona do vyriešenia predbežnej otázky, ktorou by bolo ukončenie súdneho konania o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

Vecný register:

BSM - *prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti bez súhlasu manžela ktorý tvrdí, že nehnuteľnosť je v BSM napriek skutočnosti, že na LV je zapísané iba výlučné vlastníctvo manžela*