

## Katastrálny bulletin

č. 2/2015

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu

JUDr. Odeta Poldaufová dňa 5. februára 2016

### Otázka č. 1

**Zapisuje sa na list vlastníctva právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ak toto právo patrí určitej osobe?**

#### Odpoveď:

Nie, v takomto prípade sa právo zodpovedajúce vecnému bremenu na list vlastníctva oprávneného nezapisuje.

Podľa § 8 ods. 1 katastrálneho zákona časť "C - ľarcha" listu vlastníctva obsahuje vecné bremeno (obsah vecného bremena, označenie oprávneného z vecného bremena vrátane zápisu vecného bremena v liste vlastníctva oprávneného). V nadväznosti na toto ustanovenie katastrálneho zákona je potrebné poukázať na skutočnosť, že právna norma sa nevykladá len podľa jej doslovného znenia, ale je potrebné prihliadať aj na účel sledovaný zákonodarcom, ako aj na zmysel právnej normy v kontexte s ostatnými ustanoveniami určitého právneho predpisu.

V prípade vecného bremena, ktorému zodpovedá právo, ktoré patrí určitej osobe (t. j. v prípade vecného bremena, ktoré pôsobí in personam), môže nastať situácia, kedy osoba oprávnená z práva zodpovedajúceho vecnému bremenu nebude vlastníkom žiadnej nehnuteľnosti, čo znamená, že zápis práva zodpovedajúceho vecnému bremenu na list vlastníctva je vylúčený.

V praxi môže nastať aj situácia, kedy osoba oprávnená z práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, bude vlastníkom viacerých nehnuteľností zapísaných na rôznych listoch vlastníctva. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu je v tomto prípade viazané na určitú konkrétnu fyzickú osobu alebo právnickú osobu a to bez ohľadu na jej vzťah k určitej nehnuteľnosti – to znamená, že právo zodpovedajúce vecnému bremenu patriace určitej fyzickej osobe alebo právnickej osobe nijako nesúvisí s vlastníctvom nehnuteľnosti alebo nehnuteľností zo strany tejto osoby a keďže vo vzťahu k oprávnenému ide o osobné právo, nie je dôvod evidovať ho v katastri. Vzhľadom k tejto skutočnosti nie je dôvod zapisovať právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré patrí určitej osobe, na liste vlastníctva, na ktorých sú zapísané nehnuteľnosti, ktoré táto oprávnená osoba vlastní. Zápis práva zodpovedajúceho vecnému bremenu patriaceho určitej konkrétnej fyzickej osobe alebo právnickej osobe na list vlastníctva, kde sú zapísané nehnuteľnosti patriace tejto osobe, by nijako neinformoval o nehnuteľnosti zapísanej na tomto liste vlastníctva ani o práve k tejto nehnuteľnosti.

### Otázka č. 2

**Možno zapísať poznámku do katastra nehnuteľností na list vlastníctva, kde sú zapísané nehnuteľnosti vo vlastníctve právnickej osoby, ktorej štatutárovi (fyzickej osobe) je predbežným opatrením súdu zakázané nakladať s jeho majetkom (t. j. s majetkom fyzickej osoby, ktorá je štatutárnym orgánom právnickej osoby)? Ak áno, aké dôsledky má zápis takejto poznámky v konaní o návrhu na vklad?**

#### Odpoveď:

Nie, v tomto prípade nie je možné zapísať poznámku do katastra nehnuteľností na list vlastníctva, kde sú zapísané nehnuteľnosti vo vlastníctve právnickej osoby, ktorej štatutárovi je predbežným opatrením súdu zakázané nakladať s nehnuteľnosťou, ibaže fyzická osoba, ktorá je štatutárom je zároveň aj jediným spoločníkom obchodnej spoločnosti alebo jediným

majiteľom podielov na základnom imaní danej obchodnej spoločnosti a v takom prípade je potom možné zapísať do katastra nehnuteľností poznámku.

Je potrebné dôsledne rozlišovať medzi majetkom právnickej osoby a majetkovej jej štatutárneho orgánu. Zákaz nakladania s majetkom nariadený predbežným opatrením súdu určitej fyzickej osobe, ktorá je štatutárnym orgánom právnickej osoby, sa týka len a výlučne nakladania s majetkom tejto fyzickej osoby. To však neplatí, ak je táto fyzická osoba jediným spoločníkom obchodnej spoločnosti alebo jediným majiteľom podielov na základnom imaní danej obchodnej spoločnosti (právnickej osoby) – v tomto prípade je možné zapísať do katastra nehnuteľností poznámku na základe uvedeného predbežného opatrenia. Ak je totiž fyzická osoba jediným spoločníkom obchodnej spoločnosti alebo jediným majiteľom podielov na základnom imaní danej obchodnej spoločnosti (právnickej osoby), nakladanie s majetkom tejto obchodnej spoločnosti je v konečnom dôsledku nakladaním s majetkom fyzickej osoby, na ktorú sa vzťahuje predbežné opatrenie – prevodmi majetku obchodnej spoločnosti sa môže znížiť hodnota obchodného podielu, ktorý vlastní predmetná fyzická osoba.

Ak dôjde v zmysle vyššie uvedeného k zápisu takejto poznámky, správny orgán je v konaní o návrhu na vklad povinný postupovať tak, že konanie o návrh na vklad preruší, a to až do doby, kedy súd rozhodne vo veci samej alebo do doby, kedy predbežné opatrenie zanikne.

### **Otázka č. 3**

**Ako má okresný úrad, katastrálny odbor posudzovať v konaní o návrhu na vklad formálne náležitosti predloženej zmluvy o prevode nehnuteľnosti vyhotovenej na niekoľkých listoch - tzv. technickú jednotu zmluvy, je potrebné prerušiť konanie v prípade, ak jednotlivé listy zmluvy neboli pevne zošité, ale iba kancelársky spojené ?**

### **Odpoveď:**

Okresný úrad, katastrálny odbor nie je povinný v rámci skúmania, či bol právny úkon vykonaný v príslušnej forme, vyžadovať zošitie zmluvy spôsobom, ktorý napr. upravuje notársky poriadok. Takýto postup neupravuje Občiansky zákonník upravujúci formálne náležitosti zmluvy o prevode nehnuteľností, ani katastrálny zákon, z tohto dôvodu, nie je potrebné konanie prerušovať.

Nesplnenie tzv. technickej jednoty zmluvy o prevode nehnuteľnosti (pevné spojenie jednotlivých listov formou zošitia šnúrou) v prípade, ak zmluva má viac ako jeden list, nemá za následok neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 46 ods. 2. Požiadavke technickej jednoty zmluvy vyhovuje akékoľvek technické spojenie všetkých listov zmluvy. Občiansky zákonník v ustanovení § 46 ods. 2 upravuje u zmluvy o prevode nehnuteľnosti ako ďalšiu náležitosť písomnej formy, že písomné prejavy účastníkov takejto zmluvy, včítane ich podpisov, musia byť na tej istej listine. Žiadnu osobitnú pojmovú náležitosť v prípade, že takúto zmluvu tvorí viac ako jeden list, neurčuje. Nevyžaduje pevné spojenie jednotlivých listov a neurčuje ani konkrétny spôsob, ako majú byť jednotlivé listy spojené, aby zodpovedali požiadavke uvedenej v citovanom zákonom ustanovení.

Ústavný súd v náleze IV ÚS 15/2014 - 77 z 28.4.2014 zhodnotil rozhodovanie NS SR v otázke posudzovania technickej jednoty zmluvy o prevode nehnuteľností vo vzťahu k platnosti zmluvy :

Podľa stanoviska občianskoprávneho kolégia NS SR sp. zn. Cpj 33/01 prijatého 3. októbra 2001 „*Ak je zmluva o prevode nehnuteľnosti napísaná na viac ako jednom liste alebo ak jej súčasťou je nadväzujúci geometrický plán potvrdený príslušným orgánom, potom zákonnej požiadavke, že prejavy vôle účastníkov musia byť na tej istej listine, zodpovedá len také spojenie jednotlivých hárkov, aby tieto tvorili technicky (nie vôľovo či obsahovo) nedeliteľný*

celok, teda jednu listinu, a to už pred podpísaním zmluvy. Požiadavku zákonnej technickej jednoty viacerých listín nespĺňa prejav vôle účastníkov zmluvy, hoci aj výslovne vyjadrený v zmluve, rešpektovať ustanovenie § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka, avšak bez patričného pevného spojenia (zošitia) jednotlivých listín (hárkov), napr. len kovovou sponou ap. Spôsob pevného spojenia (zošitia) bude podobný ako u listín a iných dodatkov, ktoré spája vo svojej činnosti notár [§ 44 ods. 3 zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov] alebo znalec (§ 19 ods. 2 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 263/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 36/1967 Zb. o znalcoch a tlmočníkoch). Splnenie tejto technickej podmienky je povinný skúmať príslušný katastrálny orgán v rámci posudzovania platnosti zmluvy o prevode nehnuteľnosti [v zmysle § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)] a v prípadnom spore o neplatnosť takejto zmluvy podľa ustanovenia § 40 ods. 3 Občianskeho zákonníka i súd.“

Rovnako NS SR v rozsudku sp. zn. 2 Cdo 250/2007 zo 16. decembra 2008 uviedol, že „Spojenie jednotlivých hárkov zmluvy o prevode nehnuteľností len kovovou sponou, i keď opatrené ďalšími „zabezpečovacími prvkami“, a to lepiacou páskou a odtlačkom notárskej pečiatky, je z hľadiska vonkajšej formy zmluvy nedostačujúce a nemá za následok, že zmluva po technickej stránke vytvára nedeliteľný celok.“

Ďalší prehľad neskoršej rozhodovacej činnosti ale poukazuje na odklon od tohto rigidného právneho záveru:

Podľa rozsudku NS SR sp. zn. 3 Sž-o-KS 55/2006 z 5. októbra 2006 (uverejneného v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky č. 3 z roku 2008 ako R 32/2008): „pevné spojenie (zošitie) jednotlivých listín (hárkov) zmluvy o prevode nehnuteľností vrátane jej nedielných príloh a geometrického plánu, ktorým má dôjsť k rozdeleniu nehnuteľností, predstavuje tzv. technickú jednotu zmluvy o prevode nehnuteľností. Spornú právnu otázku - technickú jednotu zmluvy o prevode nehnuteľnosti ako právneho úkonu uzavretého podľa Občianskeho zákonníka, a príloh podľa katastrálneho zákona odvolací súd nehodnotí ako podmienku platnosti právneho úkonu, ale ako nedostatok, na odstránenie ktorého musí byť navrhovateľ vyzvaný príslušným orgánom katastra.

Aj podľa rozsudku najvyššieho súdu sp. zn. 3 Sžo 64/2010 z 18. januára 2011 „Právnu otázku – technickú jednotu zmluvy o prevode nehnuteľnosti ako právneho úkonu uzavretého podľa Občianskeho zákonníka, odvolací súd nehodnotí ako podmienku platnosti zmluvy ale ako nedostatok, na odstránenie ktorého musí byť účastník správneho konania vyzvaný príslušným orgánom katastra. Podmienky platnosti zmluvy o prevode nehnuteľnosti ustanovuje hmotnoprávny predpis (Občiansky zákonník), a nie katastrálny zákon, ako právny predpis správneho práva, z ktorého sa v danom prípade aplikujú procesné ustanovenia týkajúce sa konania.“.

Ďalej NS SR v rozsudku sp. zn. 1 Sžr 68/2011 z 27. marca 2012 v bode 54 uvádza, že na splnenie podmienky technickej jednoty listín postačuje „akékoľvek kancelárske spojenie jednotlivých listov“.

Z uvedeného vyplýva, že stanovisko občianskoprávneho kolégia NS SR sp. zn. Cpj 33/01 prijaté 3. októbra 2001 je ďalšími rozhodnutiami NS SR prekonané.

#### **Otázka č. 4**

**Akým spôsobom bude okresný úrad, katastrálny odbor rozhodovať o vklade vecného bremena spočívajúceho v práve doživotného užívania nehnuteľnosti oprávnenou osobou, ktorá je zároveň spoluvlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti, vzhľadom na zverejnené rozdielne právne názory v rozhodnutiach Najvyššieho súdu SR?**

**Odpoveď:**

Okresný úrad, katastrálny odbor návrh na vklad vecného bremena – práva doživotného užívania nehnuteľnosti v prospech oprávnenej osoby - spoluvlastníka predmetných nehnuteľností, zamietne. Právo užívať nehnuteľnosti oprávnenej osobe vyplýva z vlastníckeho práva, pri zriadení uvedeného VB by došlo k splynutiu práv a povinností jednej osoby. Z tohto dôvodu nie je možné zriadiť vecné bremeno spočívajúce v práve doživotného užívania a bývania v prospech spoluvlastníka týchto nehnuteľností.

Uvedený právny názor sa opiera o aktuálne rozhodovanie NS SR, napr. rozsudkom sp. zn. 6Sžr/13/2014 zo dňa 28.1.2015 NS SR potvrdil rozsudok krajského súdu, ktorým bolo potvrdené rozhodnutie bývalej správy katastra o zamietnutí návrhu na vklad vecného bremena, predmetom ktorého bola povinnosť spoluvlastníka strpieť v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu v neobmedzenom rozsahu právo doživotného bývania a užívania zriadeného v prospech oprávnenej z vecného bremena, ktorá je podielovým spoluvlastníkom v podiele 1/2 predmetných nehnuteľností. Najvyšší súd vyslovil, že oprávnená z vecného bremena ako podielová spoluvlastníčka je oprávnená predmetné nehnuteľnosti užívať a nie je potrebné, aby bolo v jej prospech zriadené vecné bremeno, nakoľko jej práva v ňom dohodnuté vyplývajú z jej spoluvlastníckeho práva a sú určené a garantované zákonom.

Senát odvolacieho súdu sa nestotožnil s názorom iného senátu najvyššieho súdu vysloveného v rozhodnutí sp. zn. 8Sžo/98/2010 zo dňa 13.5.2010, že *obsah práv vyplývajúci z vlastníckeho (spoluvlastníckeho) práva je iný, než obsah práv z vecného bremena, keď z povahy vecného bremena vyplýva, že sa viaže na oprávnenú osobu a trvá doživotne, čo pri vlastníckom práve neplatí.*

NS SR rozsudku 6 Sžr/13/2014 vyslovil opačný právny názor, že *„podiel spoluvlastníka k spoločnej veci je ideálnym podielom, tzn., že nie je reálne určená časť veci viažuca sa k podielu spoluvlastníka, a preto spoluvlastník spoločnej veci, ktorému zákonodarca priznáva a garantuje všetky práva vyplývajúce z vlastníctva je oprávnený predmet vlastníctva užívať, pričom výška jeho ideálneho podielu vyjadruje, v akom podiele sa bude podieľať napr. na udržiavaní alebo zveľaďovaní veci, alebo na úžitkoch tejto veci. Výkon vlastníckych práv patrí spoluvlastníkovi doživotne a jeho vlastnícke právo v ideálnom podiele po jeho smrti nadobúdajú jeho dedičia v zmysle § 460 OZ.“*

**Otázka č. 5**

**Je povinný okresný úrad, katastrálny odbor pred prerušením konania podľa § 31a písm. c) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) zaslať účastníkom konania najprv výzvu na odstránenie nedostatkov podania prípadne jeho príloh a až následne vydať rozhodnutie o prerušení konania?**

**Odpoveď:**

Nie, nie je povinný.

Podľa § 31a písm. c) katastrálneho zákona konanie o návrhu na vklad sa preruší, ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote predložil verejnú listinu alebo inú listinu, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti, alebo aby odstránil nedostatky návrhu, prípadne jeho príloh.

Podľa § 19 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správna poriadok) pokiaľ podanie nemá predpísané náležitosti, správny orgán pomôže účastníkovi konania nedostatky odstrániť, prípadne ho vyzve, aby ich v určenej lehote odstránil; súčasne ho poučí, že inak konanie zastaví.

Podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku správny orgán konanie preruší, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke alebo ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote odstránil

nedostatky podania, alebo ak účastník konania nemá zákonného zástupcu alebo ustanoveného opatrovníka, hoci ho má mať, alebo ak tak ustanovuje osobitný zákon.

Znenie § 31 a písm. c) katastrálneho zákona v časti *konanie o návrhu na vklad sa preruší, ak bol účastník konania vyzvaný, aby odstránil nedostatky návrhu, prípadne jeho príloh* vychádza zo znenia § 29 ods. 1 správneho poriadku a preto je možné vykladať znenia oboch ustanovení vo vzájomnom vzťahu a to aj vzhľadom na to, že na konanie o návrhu na vklad sa subsidiárne vzťahuje správny poriadok.

Aj z komentára k správne mu poriadku (Potasch/Hašanová, Správny poriadok. Komentár 2. vydanie, Bratislava, C.H.Beck 2015) vyplýva, že správny orgán je povinný účastníka vyzvať, aby odstránil nedostatky, určiť mu primeranú lehotu a konanie prerušiť. Ak správny orgán určil na odstránenie nedostatkov lehotu v dňoch, plynie lehotu na odstránenie nedostatkov podania v súlade s § 27 ods. 2 správneho poriadku dňom nasledujúcim po dni oznámenia rozhodnutia o prerušení konania. Ak je lehotu na odstránenie nedostatkov určená v týždňoch, mesiacoch, musí účastník konania odstrániť nedostatky najneskôr v deň, ktorý sa označením zhoduje s dňom, keď došlo ku skutočnosti určujúcej začiatok lehoty, *teda s dňom oznámenia rozhodnutia o prerušení konania, ktorého súčasťou bola výzva na odstránenie nedostatkov podania.*

Bolo by nelogické a nehospodárne, aby správny orgán účastníka konania najprv vyzval na odstránenie nedostatkov podania a stanovil primeranú lehotu na odstránenie týchto nedostatkov a v prípade ich neodstránenia v stanovenej lehote, až neskôr vydal rozhodnutie o prerušení konania z dôvodu odstránia nedostatkov a s ďalšou lehotou na odstránenie týchto nedostatkov. Takéto následné prerušené konanie by mohlo zároveň ovplyvniť lehotu na rozhodnutie o návrhu na vklad.

#### **Otázka č. 6**

Okresný úrad, katastrálny odbor prerušil konanie o návrhu na vklad z dôvodu, že v zmluve absentovalo rodné číslo jedného z účastníkov konania. Je postačujúce, ak je rodné číslo uvedené v osvedčovacej doložke, ktorou bol úradne osvedčený podpis účastníka konania?

#### **Odpoveď:**

Nie.

Podľa § 42 ods.2 písm. a) zák.č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) 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. Uvedené identifikačné údaje musia byť uvedené *priamo v samotnej zmluve.*

Podľa § 58 ods.1 zák.č.323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) legalizáciou notár alebo ním poverený zamestnanec osvedčuje, že osoba, ktorej podpis má byť osvedčený v jeho prítomnosti, listinu vlastnoručne podpísal alebo podpis na listine uznala pred ním za vlastný. (pred podpisom by mala zmluva obsahovať všetky náležitosti uvedené v § 42 ods.2 katastrálneho zákona)

Podľa § 58 ods.2 písm. b) Notárskeho poriadku *osvedčenie pravosti* podpisu sa vyznačí na listine vo forme osvedčovacej doložky, ktorá obsahuje meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, ak je pridelené, a trvalé bydlisko účastníka.

Uvedenie rodného čísla v osvedčovacej doložke je jej náležitosťou a nemá žiadny súvis s § 42 ods.2 písm. a) katastrálneho zákona.

Aj zo samotného názvu „osvedčovacia doložka“ vyplýva, že ide len o doložku, ktorá netvorí podstatnú náležitosť zmluvy. Údaje v zmluve, či už identifikačné alebo o nehnuteľnostiach sú

povinní uviesť samotní účastníci konania ešte pred legalizáciou podpisu. Uvedenie rodného čísla v osvedčovacej doložke nemožno považovať za údaj v zmysle § 42 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona. Zmluva je súkromnou listinou medzi dvomi subjektmi a osvedčovacia doložka predstavuje verejnú listinu, ktorá sa následne pripája k zmluve.

#### **Otázka č. 7**

**Má príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor právo odmietnuť vykonať záznam o zmene vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na základe príklepu licitátora za stavu, ak ako navrhovateľ dražby bude vystupovať správca úpadcu, ktorý zomrel a ako dedičia vystupujú v zmysle § 104 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o konkurze“) osoby označené notárom ako ustálený okruh dedičov?**

#### **Odpoveď:**

Nie, nemá.

Podľa § 460 Občianskeho zákonníka dedičstvo sa nadobúda smrťou poručiteľa. Ak je dedičov po poručiteľovi viac, prichádzajú do úvahy ako potenciálni dedičia. V období od smrti poručiteľa až do vyporiadania dedičstva právoplatným rozhodnutím súdu sú dedičia považovaní za spoluvlastníkov celého majetku patriaceho do dedičstva so všetkými právami a povinnosťami spoluvlastníkov, t.j. v medziach zákona sú oprávnení vec držať, užívať, požívať jej plody a nakladať s ňou. Z právnych úkonov týkajúcich sa vecí, hodnôt alebo iných majetkových práv patriacich do dedičstva, sú oprávnení a povinní voči iným osobám spoločne a nerozdielne. Podľa § 175r Občianskeho zákonníka dedičia môžu veci patriace do dedičstva počas dedičského konania predať alebo urobiť iné opatrenia presahujúce rámec obvyklého hospodárenia len s privolením súdu. (analógia rozsudku Najvyššieho súdu ČR z 30. 8. 2012, sp. Zn. 21Cdo 1305/2010 a Rozsudku Najvyššieho súdu SR z 31. 7. 2010, sp. Zn. 3 Cdo 197/2010)

Podľa § 104 zákona o konkurze ak úpadca, ktorý je fyzickou osobou, počas konkurzu zomrie, nastupuje na jeho miesto v rozsahu majetku podliehajúceho konkurzu jeho dedičia, prípadne štát, ak dedičov niet alebo dedičstvo odmietli.

Smrťou úpadcu fyzickej osoby zaniká jeho právna subjektivita a dedič je univerzálnym právnym nástupcom. Majetok dňom smrti úpadcu prechádza ex lege na dedičov, ak títo dedičstvo neodmietnu.

Podľa § 464 Občianskeho zákonníka vyhlásenie o odmietnutí dedičstva môže dedič urobiť len do jedného mesiaca odo dňa, keď bol súdom o práve dedičstvo odmietnuť a o následkoch odmietnutia upovedomený. Z dôležitých dôvodov môže súd túto lehotu predĺžiť.

V zmysle § 36 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) okresný úrad, katastrálny odbor má právomoc skúmať predložené verejné listiny a iné listiny, na základe ktorých už vzniklo, zmenilo sa alebo zaniklo právo k nehnuteľnosti, len z formálneho hľadiska, t.j. len ak ide o chyby v písaní, počítaní a iné zrejme nesprávnosti a z hľadiska náležitostí podľa § 42 katastrálneho zákona.

#### **Otázka č. 8**

**Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bolo doručené uznesenie súdu o zastavení konania o dedičstve s tým, že sa nepatrný majetok zanechaný poručiteľom vydal bratovi poručiteľa, ktorý sa postaral o pohreb. Na liste vlastníctva sú vyznačené exekučné záložné právo a daňové záložné právo, pričom v uznesení nie sú spomenuté. Je oprávnený okresný úrad, katastrálny odbor vymazať poznámky a t'archy na liste vlastníctva alebo ich má tam ponechať?**

### **Odpoveď:**

Výmaz exekučného záložného práva okresný úrad, katastrálny odbor vykoná až na základe listiny predloženej exekútorom. V prípade daňového záložného práva, správca dane rozhodnutím zastaví exekučné daňové konanie podľa § 96 ods. 1 písm. g) zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok), na základe ktorého sa uskutoční výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností.

Súd zastaví konanie uznesením po tom, čo majetok nepatrnej hodnoty zanechaný poručiteľom vydal tomu, kto sa postaral o pohreb. K vydaniu dochádza rozhodnutím, ktorým súd tento majetok vydáva a súčasne konanie zastavuje; ide teda o nadobudnutie vlastníctva rozhodnutím štátneho orgánu a nie dedením (§ 132 ods. 1 a 2 OZ). Vydanie majetku nepatrnej hodnoty teda nie je viazané na dediča. Osoba, ktorej bol tento majetok vydaný, nie je univerzálnym sukcesorom poručiteľa, teda neprechádzajú na ňu dlhy poručiteľa.

Ak došlo k zastaveniu konania o dedičstve z dôvodu, že poručiteľ nezanechal majetok, exekučný súd zastaví exekúciu podľa § 57 ods. 1 písm. h) zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (exekučný poriadok), na základe toho, že majetok povinného nestačí ani na úhradu trov exekúcie. Exekučný súd vydá rozhodnutie o zastavení exekučného konania.

### **Otázka č. 9**

**Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bola doručená zmluva, kde pozemok kupuje obec. Zmluva bola schválená obecným zastupiteľstvom 26.6.2014, podpísaná 10.9.2014 a zverejnená 3.10.2014, teda po uplynutí 3 mesiacov od schválenia obecným zastupiteľstvom v zmysle § 47a ods. 4 Občianskeho zákonníka. Ako má okresný úrad, katastrálny odbor postupovať v tomto prípade s prihliadnutím na § 47a ods. 4 Občianskeho zákonníka?**

### **Odpoveď:**

*Podľa § 47a ods. 4 Občianskeho zákonníka, ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy alebo od udelenia súhlasu, ak sa na jej platnosť vyžaduje súhlas príslušného orgánu, zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.*

Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí ani žiaden iný zákon priamo neobsahuje ustanovenie o tom, že na uzavretie zmluvy, kde nehnuteľnosť nadobúda obec do svojho vlastníctva, je potrebný súhlas obecného zastupiteľstva. Zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo môžu upraviť a vymedziť úkony, ktoré podliehajú schváleniu obecného zastupiteľstva. Pokiaľ zásady hospodárenia obce, po preskúmaní okresným úradom, katastrálnym odborom, neurčovali povinnosť odsúhlasenia nadobudnutia majetku obcou, zmluva bola zverejnená v rámci lehoty podľa § 47a ods. 4 Občianskeho zákonníka. V zmysle § 6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, zásady hospodárenia obce sa zverejňujú spôsobom umožňujúcim hromadný prístup.

### **Otázka č. 10**

**Na okresný úrad, katastrálny odbor (ďalej aj „OÚ KO“) boli od súdneho exekútora doručené na zápis poznámok a tiarch listiny (upovedomenie o začatí exekúcie, exekučný príkaz), ktoré boli opatrené mechanickým prostriedkom – odtlačkom pečiatky podpisu exekútora. S poukazom na otázku č. 23, uverejnenú v Katastrálnom bulletin č. 1/2014 bolo uvedené, že predmetnú listinu treba vrátiť súdnemu exekútorovi s tým, že je potrebné, aby ju osobne podpísal, resp. aby ju podpísala osoba, ktorá zodpovedá za správnosť vyhotovenia. Postupoval OÚ KO správne, ak odmieta zapísať listiny bez**

**originálu podpisu exekútora, resp. osoby, ktorá zodpovedá za správnosť vyhotovenia listiny?**

**Odpoveď:**

Áno.

Okresný úrad, katastrálny odbor postupoval správne, keď nezapísal listinu, predloženú na zápis, nakoľko vydanie exekučného príkazu nemožno považovať za prípad, kedy by bolo nahradenie podpisu obvyklé v zmysle § 40 ods. 3 Občianskeho zákonníka.

V prípade, ak Exekútorský úrad chce do svojich procesov zaviesť elektronické podania na katastrálne odbory okresných úradov, je potrebné obrátiť sa so žiadosťou o zaevidovanie Exekútorského úradu ako orgánu verejnej moci na Ústredný portál verejnej správy - [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk) a požiadať o zriadenie elektronickej schránky. Schránka sa aktivuje vydaním eID. Prihlásenie do schránky je možné pomocou eID (občiansky preukaz s čipom, na ktorom je aktivovaný BOK - Bezpečnostný osobný kód). Na elektronické podanie je možné v elektronickej schránke orgánu verejnej moci splnomocniť aj zamestnancov pre prístupy k tomuto portálu a aj definovať ich oprávnenia. Výsledkom zavedenia elektronickeho podania sú dokumenty ako Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva, Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti, Exekučné príkazy o predaji nehnuteľnosti, Žiadosti o poskytnutie súčinnosti a iných listín.

Zaručená elektronickej pečat'/zaručený elektronickej podpis (ZEP) je ekvivalentom elektronickeho podpisu. Vytvára ho právnická osoba alebo orgán verejnej moci s cieľom zaručiť pôvod a chrániť obsah údajov. Obsahuje informáciu o právnickej osobe alebo orgáne verejnej moci. Navonok tak dokument pôsobí ako písomnosť podpísaná súdnou exekútorkou. V registroch exekučných spisov zároveň musí figurovať záznam o každej operácii súvisiacej so ZEP. Elektronickej podpis sú elektronickej identifikačné údaje autora (odosielateľa) elektronickeho dokumentu, pripojené k nemu.

Zaručený elektronickej podpis (ZEP) zrovnoprávňuje vlastnoručný podpis a musí spĺňať podmienky podľa § 3 a § 4 zákona č. 215/2002 Z. z. o elektronickej podpise v znení neskorších predpisov. V súlade so znením § 40 ods. 5 Občianskeho zákonníka je ZEP s časovou pečiatkou rovnocenný vlastnoručnému "úradne overenému" podpisu. ZEP sa viaže na konkrétnu fyzickú osobu, ktorá v elektronickej styku môže prostredníctvom ZEP zastúpiť seba alebo iný subjekt, ak je na to oprávnená.

**Otázka č. 11**

**Od 01.09.2015 spoločnosti, ktoré chcú poskytovať úvery, musia byť registrované a získať licenciu od Národnej banky Slovenska. Je potrebné vyzvať účastníkov konania na predloženie zmluvy o úvere aj v prípade, ak ide o bežné záložné zmluvy (nejedná sa o prípad splnomocnenia na uzatvorenie zmluvy)?**

**Odpoveď:**

Nie, nie je potrebné vyžadovať úverové zmluvy, nakoľko aj v prípade, ak aj je úverová zmluva neplatná, záväzok medzi účastníkmi zmluvy vznikol.

Podľa § 1 ods. 2 zákona č. 129/2010 Z.z. o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej aj „zákon o spotrebiteľských úveroch) spotrebiteľským úverom na účely tohto zákona je dočasné poskytnutie peňažných prostriedkov na základe zmluvy o spotrebiteľskom úvere vo forme pôžičky, úveru, odloženej platby alebo obdobnej finančnej pomoci poskytnutej veriteľom spotrebiteľovi. Spotrebiteľský úver podľa tohto zákona nemožno poskytnúť finančnými prostriedkami v hotovosti.



Podľa § 1 ods. 3 písm. c) a l) zákona o spotrebiteľských úveroch spotrebiteľským úverom nie je úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, ktorého lehota splatnosti je viac ako desať rokov a úver, ktorý sa musí splatiť v lehote nepresahujúcej tri mesiace.

Ak je na OÚ KO spoločnosťou, ktorá nie je registrovaná, predložená záložná zmluva, ktorej predmetom je zabezpečenie záväzku vzniknutého na základe poskytnutia úveru, ktorý v zmysle § 1 ods. 3 písm. c) a l) zákona o spotrebiteľských úveroch nie je spotrebiteľským úverom, je potrebné návrh na vklad povoliť, pričom netreba požadovať doloženie úverovej zmluvy.

#### **Otázka č. 12**

**Ako má okresný úrad, katastrálny odbor postupovať, ak je mu doručené späťvzatie návrhu veriteľa na výmaz záložného práva záznamom na základe predtým doručenej kvitancie o splnení dlhu vyhotovenej tým istým veriteľom? Má správny orgán takéto späťvzatie akceptovať alebo na neho nemá prihliadať?**

#### **Odpoveď:**

Správny orgán by mal takéto späťvzatie návrhu na výmaz záložného práva záznamom akceptovať. Akceptovanie však v takomto prípade nemôže byť automatické. Pri posudzovaní dilemy, či akceptovať alebo neakceptovať treba prihliadať aj na iné skutočnosti, najmä na dôvody späťvzatia.

*Podľa § 34 ods. 3 katastrálneho zákona, na vykonanie záznamu sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní.*

*Podľa § 36 ods. 1 katastrálneho zákona, okresný úrad posúdi, či je predložená verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných zrejmych nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa tohto zákona.*

*Podľa § 36 ods. 2, ak je verejná listina alebo iná listina spôsobilá na vykonanie záznamu, okresný úrad vykoná záznam do katastra.*

Z § 34 ods. 3 katastrálneho zákona vyplýva, že na vykonanie záznamu sa nevzťahuje ustanovenie správneho poriadku, ktoré umožňuje späťvzatie návrhu na začatie konanie (§ 30 ods. 1 písm. b správneho poriadku), ale katastrálny zákon, ktorý však neupravuje možnosť späťvzatia návrhu na zápis práva záznamom. Z tohto dôvodu treba podobnú situáciu riešiť podľa okolností konkrétneho prípadu.

Zákon *expressis verbis* nerozlišuje záznamové listiny na súkromné alebo verejné; všetky majú rovnakú silu: niečo preukazujú (vznik, zmenu alebo zánik práva). Na druhej strane ich teoreticky takto možno rozlíšiť, pretože ich vypovedacia hodnota je predsa len odlišná (hoci zákon to takto otvorene neustanovuje). Napr. verejná listina automaticky potvrdzuje, že ide o pravdivosť toho, čo je v nej uvedené, pokiaľ sa nepreukáže opak (vyplýva to z § 134 Os.p., ktorý pre definovanie pojmu „verejná listina možno z hľadiska analogia iuris použiť všeobecne). Takúto silu súkromná listina nemá.

Ak veriteľ dodatočne vyhlási, že listina bola vydaná nedopatrením, a preto požiada správny orgán, aby ju nebral do úvahy, prípadne požiada o jej vrátenie, správny orgán nemá žiadny dôvod považovať pôvodné vyhlásenie veriteľa za nezvratiteľné a musí sa s jeho novým vyhlásením vysporiadať.

Oproti tomu, pri verejnej listine je postup pri jej zrušení viac formalistický. Napr. rozhodnutie vystavené nedopatrením musí byť legitímne zrušené, prípadne nahradené iným, ďalej vyhlásenie štátneho orgánu nahradené iným vyhlásením, potvrdenie nahradené iným potvrdením a tieto skutočnosti z týchto listín musia vyslovene vyplývať.

Dilema nastáva pri odpovedi na otázku, do akej miery skúmať súkromnú listinu, ak ten čo ju poslal, ju „tzv. chce vziať späť“. Vymedzenie tejto miery stanovuje § 36 ods. 1 katastrálneho zákona.

Záver je taký, že stačilo by vyhlásenie veriteľa, že k splneniu dlhu v skutočnosti neprišlo a kvitanciu vystavil nedopatrením; za vystavenie kvitancie zodpovedá totiž vystavovateľ. Stručné späťvzatie návrhu na vykonanie záznamu bez jeho bližšieho odôvodnenia nestačí.

### **Otázka č. 13**

**Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bola z daňového úradu doručená fotokópia rozhodnutia o uložení predbežného opatrenia, na fotokópii rozhodnutia bola originálna pečiatka daňového úradu s nečitateľným podpisom a pripojeným textom, že fotokópia súhlasí s originálom. OÚ KO listinu vrátil daňovému úradu s tým, aby poslal originál rozhodnutia alebo jeho osvedčenú fotokópiu. Daňový úrad telefonicky informoval OÚ KO, že fotokópiu z originálu osvedčil pracovník daňového úradu a takýto postup daňový úrad bežne používa.**

**Bol postup OÚ KO správny, resp. je možné takúto listinu uznať pre zápis predbežného opatrenia do katastra nehnuteľností?**

### **Odpoveď:**

Okresný úrad, katastrálny úrad postupoval správne keď fotokópiu rozhodnutia o uložení predbežného opatrenia neuznal a vrátil vyhotoviteľovi späť, pretože listina v takejto forme nie je rozhodnutím v zmysle § 50 ods. 2 zákona č. 563/2009 Z.z o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „daňový poriadok“).

*Podľa § 50 ods. 2 daňového poriadku, rozhodnutie o uložení predbežného opatrenia týkajúceho sa nehnuteľnosti správca dane doručí daňovému subjektu a katastru nehnuteľností; právne úkony urobené po zapísaní poznámky do katastra nehnuteľností, ktoré sú v rozpore s uloženým predbežným opatrením, sú neplatné. Správca dane oznámi katastru nehnuteľností, kedy nadobudlo rozhodnutie o uložení predbežného opatrenia právoplatnosť.*

*Podľa § 4 katastrálneho zákona, práva k nehnuteľnostiam sa do katastra zapisujú vkladom práv k nehnuteľnostiam do katastra, záznamom práv k nehnuteľnostiam do katastra (ďalej len "záznam") a poznámkou o právach k nehnuteľnostiam v katastri.*

*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.*

*Podľa § 39 ods. 1 katastrálneho zákona, na základe oznámenia súdu alebo iného štátneho orgánu, alebo na návrh iného oprávneného podľa osobitných predpisov (v zákone je odkaz napr. na daňový poriadok) okresný úrad zapíše do katastra najmä poznámku o začatí konania o súdnom výkone rozhodnutia predajom nehnuteľnosti, o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti, o vyhlásení konkurzu proti vlastníkovi nehnuteľnosti, o začatí vyvlastňovacieho konania a o predbežnom opatrení, ktorým sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou.*

*Podľa § 42 ods. 1 katastrálneho zákona, 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 zrejmych nesprávností.*

*Podľa § 134 O.s.p., listiny vydané súdmi Slovenskej republiky alebo inými štátnymi orgánmi v medziach ich právomoci, ako aj listiny, ktoré sú osobitnými predpismi vyhlásené za verejné, potvrdzujú, že ide o nariadenie alebo vyhlásenie orgánu, ktorý listinu vydal, a ak nie je dokázaný opak, i pravdivosť toho, čo sa v nich osvedčuje alebo potvrdzuje.*

*Podľa § 5 ods. 1 zákona č. 63/1993 Z.z. o štátnych symboloch v znení neskorších predpisov, štátnym znakom sa označujú len úradné listiny, ktoré obsahujú rozhodnutie alebo uznesenie štátneho orgánu alebo ktorými sa úradne osvedčujú dôležité skutočnosti alebo oprávnenia.*

*Podľa § 5 ods. 2 písm. b) zákona č. 63/1993 Z.z., štátne orgány a ustanovizne uvedené v § 3 ods. 1 používajú štátny znak takto:*

*b) na ostatných úradných listinách, ktoré obsahujú rozhodnutie alebo uznesenie štátneho orgánu alebo osvedčenie dôležitých skutočností alebo oprávnení, sa používa odtlačok úradnej pečiatky so štátnym znakom.*

Z hore citovaných zákonných ustanovení vyplýva konštrukcia odpovede na položenú otázku, a to tá, že rozhodnutie o uložení predbežného opatrenia je verejnou listinou, musí byť preto za účelom zápisu poznámky do katastra nehnuteľností doručené OÚ KO v origináli, resp. vo fotokópii osvedčenej (vidimovanej) podľa osobitných predpisov. Takým osobitným predpisom je napr. Notársky poriadok (§ 57), zákon č. 599/2001 Z.z. o osvedčovaní listín a podpisov na listinách obvodnými úradmi a obcami v znení neskorších predpisov (§ 1 - § 7), vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 543/2005 Z.z. o Spravovacom a kancelárskom poriadku pre okresné sudy, krajské sudy, Špeciálny súd a vojenské sudy v znení neskorších predpisov (§ 65 ods. 5), daňový poriadok (§ 23 ods. 2) alebo katastrálny zákon (§ 18 ods. 2 písm. j).

Osobami, ktoré všeobecne vidimujú fotokópie s originálom tak, že tieto sa môžu v styku s úradmi vždy použiť ako verejné listiny, sú spravidla notári a obce. V ostatných prípadoch podľa príkladmo vyššie uvedených právnych predpisov sa vidimované listiny ako verejné listiny môžu použiť len za učených podmienok; napr. podľa § 65 ods. 5 vyhl. MS SR č. 543/2005 Z.z. sudy môžu vidimovať svoje vlastné rozhodnutia, podľa § 18 ods. 2 písm. j) katastrálneho zákona OÚ KO overujú fotokópie a rovnopisy zákonom vymedzených listín len pre svoje vlastné vnútorné potreby, podľa § 23 ods. 2 daňového poriadku daňový orgán vydá vidimovanú listinu na žiadosť daňového subjektu v súvislosti s nazretím do spisu.

Tým, že daňový orgán má podľa § 50 ods. 2 daňového poriadku zaslať katastru nehnuteľností rozhodnutie o uložení predbežného opatrenia za účelom zapísania poznámky, mal zákon na mysli, že toto rozhodnutie musí daňový úrad na zápis poznámky do katastra zaslať ako verejnú listinu, teda originál opatrený okrúhlu pečaťou so štátnym znakom vyobrazeným v súlade s § 5 ods. 1 a 2 písm. b) zákona č. 63/1993 Z.z. To, že daňový úrad poslal OÚ KO len fotokópiu rozhodnutia o uložení predbežného opatrenia tak ako je uvedené v otázke, treba pokladať za obchádzanie § 50 ods. 2 daňového poriadku. Je aj nezvyčajné, aby štátny orgán zasielal inému štátnemu orgánu fotokópiu rozhodnutia, hoci ním samotným overenú, ak má takáto listina slúžiť pre zápis dôležitej skutočnosti obmedzujúcej práva vlastníka nehnuteľnosti.

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

Daňový poriadok neumožňuje daňovému úradu vo všeobecnosti osvedčiť zhodu fotokópie s originálom; výnimkou je prípad, keď daňový úrad takto postupuje voči daňovému subjektu alebo jeho zástupcovi na jeho žiadosť v súvislosti s nazretím do spisu podľa § 23 daňového poriadku.

Z vyššie uvedených dôvodov musí okresný úrad, katastrálny odbor trvať na tom, aby daňový úrad postupoval presne v súlade s § 23 daňového poriadku.

#### **Otázka č. 14**

**Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bola doručená žiadosť urbárskej spoločnosti o zápis nájomnej zmluvy, ktorej predmetom je nájom k pozemkom vytvorených odčlenením od pôvodných pozemkov parciel reg. „C“, druh pozemku záhrada, spolu s geometrickým plánom. Je možné za účelom zriadenia nájmu k časti pozemkov tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť oddeliť časť spoločnej nehnuteľnosti geometrickým plánom a následne zapísať nájom do katastra nehnuteľností? Navyše, pôvodné pozemky**

**parcely reg. „C“ majú výmeru menšiu ako 2000 m<sup>2</sup>, takže išlo by v prípade oddelenia časti aj o drobenie?**

**Odpoveď:**

Zákon č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach v znení neskorších predpisov v § 9 ods. 13 upravuje oprávnenie vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti prenajímať spoločnú nehnuteľnosť alebo jej časť.

Nájomné právo k spoločnej nehnuteľnosti alebo jej časti možno do katastra nehnuteľností zapísať, ak nájomné právo trvá alebo má trvať najmenej 5 rokov, pričom nájomné právo sa zapíše formou záznamu podľa § 34 ods. 1 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 predpisov. Podľa § 14 ods. 4 písm. e) zákona o pozemkových spoločnostiach o uzatvorení nájomnej zmluvy rozhoduje valné zhromaždenie. Vzhľadom na znenie § 36 katastrálneho zákona, z hľadiska posudzovania splnenia podmienok na vykonanie záznamu (chyby v písaní, počítaní a iné zrejme nesprávnosti) nie je prekážkou vykonania záznamu, ak rozhodnutie valného zhromaždenia nebude prílohou k návrhu na zápis nájomnej zmluvy.

Ak sa vlastníci spoločnej nehnuteľnosti cestou valného zhromaždenia rozhodnú prenajať iba časť spoločnej nehnuteľnosti, na to, aby bola táto časť vymedzená určite a zrozumiteľne, tzn., aby bol vymedzený rozsah nájomného práva, je potrebné vyhotoviť geometrický plán, ktorý bude tvoriť neoddeliteľnú časť nájomnej zmluvy. V tomto prípade nedochádza k zmene vlastníckych práv k nehnuteľnosti a nedochádza ani k fyzickému rozdeleniu spoločnej nehnuteľnosti, resp. k oddeleniu novovytvorených pozemkov od pôvodných pozemkov, tak ako to má na mysli § 8 ods. 2 zákona o pozemkových spoločnostiach.

Zároveň, aj keď v prípade, že geometrickým plánom na vymedzenie rozsahu nájomného práva vzniká pozemok menší ako 2000 m<sup>2</sup>, nejde o drobenie. Zákon o pozemkových spoločnostiach osobitne upravuje zákaz drobenia spoločnej nehnuteľnosti a týka sa len prípadu prevodu podielu na spoločnej nehnuteľnosti. Právnu úpravu obsiahnutú v zákone o pozemkových spoločnostiach je tak potrebné považovať vo vzťahu k zákonu č. 180/1995 Z. z. za *lex specialis*. Pri prechode spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti ani pri inom právnom úkone by sa zákaz drobenia nemal uplatniť.

**Otázka č. 15**

**Obec požiadala o zápis práva zodpovedajúceho vecnému bremenu k častiam pozemkov, na ktorých stoja stavby vo vlastníctve obce v zmysle zákona č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Prílohu návrhu na zápis tvoril aj geometrický plán na oddelenie parciel zaťažených vecným bremenom. Návrh však nie je podpísaný dotknutými vlastníckymi predmetných delených pozemkov. Postupoval OÚKO správne, ak žiadal od obce doplnenie návrhu o podpisy všetkých dotknutých vlastníkov delených pozemkov ?**

**Odpoveď:**

Nie, OÚKO nepostupoval správne.

V zmysle § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z. ak nemá vlastník stavby (obec) ku dňu účinnosti tohto zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo, vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec

alebo vyšší územný celok. Podkladom na vykonanie záznamu o vzniku vecného bremena v katastri nehnuteľností je súpis nehnuteľností, ku ktorým vzniklo v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu. 11) Pod poznámkou je odkaz na § 34 a 42 katastrálneho zákona. Podľa odseku § 4 odseku 2 vlastníak pozemku pod stavbou je povinný strpieť výkon práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do vykonania pozemkových úprav v príslušnom katastrálnom území.

V zmysle § 67 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. Údaje o pozemkoch, ktoré vzniknú na základe geometrického plánu, sa zapisú do katastra nehnuteľností aj bez právneho úkonu na žiadosť vlastníka; tým nie sú dotknuté ustanovenia osobitného predpisu.<sup>19)</sup> Ak ide o pozemnú komunikáciu, zapíše sa geometrický plán bez právneho úkonu do katastra evidenčným spôsobom na žiadosť právnickej osoby zriadenej štátom.

Na základe uvedeného je zrejmé, že k zápisu vecného bremena je potrebné doložiť iba súpis nehnuteľností, ku ktorým vzniklo v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu. Pokiaľ má zároveň dôjsť k vytvoreniu nových parciel na základe geometrického plánu, nie je k zápisu listiny potrebný súhlas vlastníka dotknutých nehnuteľností. Spôsobilým na zápis by bol rovnako geometrický plán na vyznačenie vecného bremena, ktorým nedochádza k oddeleniu nových parciel.

#### **Otázka č. 16**

**Na OÚKO bola doručená žiadosť vlastníka o zápis stavby skolaudovanej v roku 2005, ktorá bola do operátu katastra zakreslená na základe obnovy katastrálneho operátu novým mapovaním. Pozemok zastavaný stavbou nebol označený samostatným parcelným číslom, bol len prizlučovaný k susednej parcele. Postupoval OÚKO správne, ak takúto listinu vrátil vlastníkovi s tým, že k zápisu je potrebné predložiť geometrický plán na oddelenie pozemku pod stavbou samostatným parcelným číslom?**

#### **Odpoveď:**

Áno, OÚKO postupoval správne.

V zmysle § 3 ods. 1 katastrálneho zákona sa pozemkom rozumie časť zemského 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 § 10 Vyhlášky ÚGKK SR č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon, údaje o stavbe evidovanej v katastri obsahujú aj parcelné číslo pozemku, na ktorom je stavba postavená. Z vyššie uvedeného vyplýva, že pozemok pod stavbou je potrebné evidovať samostatným parcelným číslom.

#### **Otázka č.17**

**Vzťahuje sa zákon č. 140/2014 Z. z. na nadobúdanie poľnohospodárskeho pozemku na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci podľa § 489 a nasl. Obchodného zákonníka?**

#### **Odpoveď:**

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 140/2014 Z. z.“), nadobúdaním vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku na účely tohto zákona je jeho odplatný prevod alebo bezodplatný prevod podľa § 588 až 611 a § 628 až 630 Občianskeho zákonníka, ako aj prevod na účely výkonu záložného práva podľa § 151j Občianskeho zákonníka alebo výkonu zabezpečovacieho prevodu práva podľa § 553c Občianskeho zákonníka. 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 %.

Podľa § 489 ods. 1 Obchodného zákonníka, zmluvou o kúpe prenajatej veci si strany dojednávajú v nájomnej zmluve alebo po jej uzavretí, že nájomca je oprávnený kúpiť prenajatú vec alebo prenajatý súbor vecí počas platnosti nájomnej zmluvy alebo po jej zániku.

Podľa § 489 ods. 2 Obchodného zákonníka, zmluva o kúpe prenajatej veci vyžaduje písomnú formu.

Podľa § 491 Obchodného zákonníka, ak je nájomca oprávnený podľa zmluvy na kúpu prenajatej veci po ukončení nájomnej zmluvy, zaniká toto právo, ak oprávnená strana neoznámi druhej strane písomne vôľu kúpiť prenajatú vec bez zbytočného odkladu po zániku nájomnej zmluvy.

Podľa § 492 Obchodného zákonníka, ak oprávnená strana v súlade so zmluvou o kúpe prenajatej veci oznámi písomne druhej strane, že uplatňuje právo na kúpu veci, ktorá je alebo bola predmetom nájomnej zmluvy, vzniká ohľadne tejto veci doručením tohto oznámenia kúpna zmluva. Oprávnená strana má postavenie kupujúceho a druhá strana postavenie predávajúceho.

Podľa § 493 ods. 1 Obchodného zákonníka, vznikom kúpnej zmluvy (§ 492) prechádza na kupujúceho vlastnícke právo k hnutelnej veci. Vlastnícke právo k nehnuteľnostiam prechádza vkladom do katastra nehnuteľností.

Podstatnými náležitosťami zmluvy o kúpe prenajatej veci podľa § 489 a nasl. OBZ sú:

- určenie zmluvných strán,
- určenie veci,
- dohoda o práve nájomcu kúpiť prenajatú vec, resp. dohoda o práve nadobudnúť prenajatú vec bezodplatne (§ 496),
- určenie doby, v ktorej môže nájomca svoje právo uplatniť,
- písomná forma

(Obchodný zákonník – Komentár, Patakyová a kol., 2. vyd., r. 2008 s. 924).

Samotným titulom zmluvy o kúpe prenajatej veci nie je možné nadobudnúť vlastnícke právo k veci, nakoľko obsahom zmluvy o kúpe prenajatej veci je len dohoda o tom, že oprávnená strana má právo nadobudnúť prenajatú vec a v akej dobe si má toto právo uplatniť, pričom Obchodný zákonník zároveň vymedzuje aj preklúziu, teda zánik práva na kúpu prenajatej veci (§ 491 Obchodného zákonníka), t.j. ku samotnej realizácii kúpy (vzniku kúpnej zmluvy) prenajatej veci nemusí ani dôjsť. Z uvedeného vyplýva, že samotná zmluva o kúpe prenajatej veci podľa § 489 a nasl. Obchodného zákonníka nemôže byť scudzovacím titulom.

§ 492 Obchodného zákonníka stanovuje vznik kúpnej zmluvy na základe využitia oprávnenia dohodnutého v zmluve o kúpe prenajatej veci. Z uvedeného vyplýva, že po uzavretí zmluvy o kúpe prenajatej veci musí dôjsť ešte osobitne k vzniku kúpnej zmluvy medzi oprávnenou stranou (kupujúci) a povinnou stranou (predávajúci). Ide teda o dve zmluvy – zmluva o kúpe prenajatej veci a kúpna zmluva.

Kúpna zmluva vzniká doručením písomného oznámenia oprávnenej strany (kupujúceho) druhej strane o tom, že uplatňuje svoje právo na kúpu prenajatej veci. V tomto prípade môže ísť jednak o kúpnu zmluvu podľa § 409 a nasl. Obchodného zákonníka, ale aj o kúpnu zmluvu podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka (viď Obchodný zákonník – Komentár, Patakyová a kol., 2. vyd., r. 2008 s. 925 – pri komentári k § 492 je uvedený odkaz na súvisiace ustanovenia: § 409 a nasl. OBZ a súvisiace predpisy: § 46, § 588 a nasl. OZ). Z pohľadu katastra nehnuteľností bude relevantné len keď bude prenajatou vecou nehnuteľnosť, pričom nehnuteľnosť nie je možné nadobudnúť kúpnu zmluvou podľa § 409 a nasl. Obchodného

zákonníka, nakoľko takto možno nadobudnúť len hnutel'nú vec. Z uvedeného vyplýva, že na kúpu nehnuteľnosti sa vždy použijú ustanovenia § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka.

Z uvedeného vyplýva, že samotnou zmluvou o kúpe prenajatej veci nie je možné nadobudnúť vec (nehnuteľnosť), ale musí dôjsť podľa § 492 Obchodného zákonníka k vzniku kúpnej zmluvy. Pri nadobúdaní nehnuteľnosti pôjde o kúpnu zmluvu uzavretú podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka, na ktorú sa vzťahuje zákon č. 140/2014 Z. z. Pokiaľ bol prenajatou vecou poľnohospodársky pozemok podľa zákona č. 140/2014 Z. z., pri jeho kúpe (§ 492 OBZ a § 588 a nasl. OZ) je potrebné, aby bol dodržaný postup podľa zákona č. 140/2014 Z. z. (viď § 3 ods. 1 zákona č. 140/2014 Z. z.).