

Príloha č. 1 k čiaske 1/2026
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN
číslo 1/2026

BRATISLAVA 2026

Katastrálny bulletin

č. 1/2026

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Odeta **Poldaufová** dňa 04. 06. 2026

Otázka č. 1

Ako postupovať v prípade, ak v zmluve o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je uvedené, že predmetom prevodu je nehnuteľnosť spoločne s jej súčasťami a príslušenstvom. Zároveň zmluvné strany uvádzajú dve situácie:

Situácia 1

Zmluvné strany v zmluve *špecifikujú príslušenstvo*, a to nasledovne: hospodárska budova – dreváreň (nezapísaná v katastri), sklad dreva, kurník, elektrická / vodovodná / kanalizačná prípojka, žumpa, schody, spevnené plochy, vodomerná šachta, vonkajší záchod, porasty na pozemku. Okresný úrad, katastrálny odbor preruší katastrálne konanie s odôvodnením, že je nutné vydokladovať vlastnícke právo prevodcu k príslušenstvu.

Situácia 2

Zmluvné strany v zmluve *nešpecifikujú príslušenstvo*, len uvedú, že predmetom prevodu je nehnuteľnosť spoločne s jeho súčasťami a príslušenstvom.

Okresný úrad, katastrálny odbor preruší katastrálne konanie s odôvodnením, že nakoľko je predmetom prevodu predmet kúpy spoločne s jeho príslušenstvom, toto je nutné v zmluve presne špecifikovať.

Bol postup okresného úradu, katastrálneho odboru v oboch prípadoch správny?

Odpoveď:

Podľa § 121 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) príslušenstvom veci sú veci, ktoré patria vlastníkovi hlavnej veci a sú ním určené na to, aby sa s hlavnou vecou trvale užívali.

Právne úkony, týkajúce sa hlavnej veci sa zásadne vzťahujú aj na jej

príslušenstvo. Skutočnosť, či bude príslušenstvo veci nasledovať právny osud hlavnej veci, bude závisieť od vôle ich vlastníka. Základným predpokladom, aby príslušenstvo prešlo spolu s hlavnou vecou na inú osobu, je vyjadrenie vôle účastníkov právneho vzťahu vykonať prevod tohto príslušenstva, ak ide o nehnuteľnosť.

Ak sú veci, resp. nehnuteľnosti majúce povahu príslušenstva prevádzané ako samostatné veci v právnom slova zmysle, možno ich prevádzať bez toho, aby sa súčasne prevádzalo aj vlastníctvo hlavnej veci, vtedy musia byť označené v zmluve podľa údajov katastra a musí byť preukázané vlastnícke právo k nim.

Situácia 1:

Ak zmluvné strany v zmluve **špecifikujú príslušenstvo** a pokiaľ by pri zmluvnom prevode hlavnej veci vznikli pochybnosti ohľadne jej príslušenstva (ktoré je nehnuteľnosť), postup okresného úradu, katastrálneho odboru bol správny, ak sú tieto predmetom evidovania v katastri nehnuteľností. Ak je v zmluve o prevode výslovne vyšpecifikované aj príslušenstvo k hlavnej veci a okresný úrad, katastrálny odbor má určité pochybnosti pri jeho špecifikácii v zmysle zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej „katastrálny zákon“), potom správny orgán konanie preruší. Správny orgán na úseku katastra bude skúmať aj vlastnícke právo prevodcu k vedľajším stavbám, resp. k príslušenstvu.

V zmysle rozsudku Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 31Cdo 2772/2000 „ak príslušenstvo hlavnej veci tvorí nehnuteľnosť, môže dôjsť k jeho prevodu na druhého zmluvou iba vtedy, ak v tejto zmluve bola vyjadrená vôľa previesť aj príslušenstvo. Iba písomné vyjadrenie vôle previesť príslušenstvo veci vytvára predpoklady na skúmanie, či táto vôľa bola vyjadrená dostatočne určito preto, aby táto vôľa mohla vyvolať právne účinky zamýšľané účastníkmi“.

Situácia 2:

Ak zmluvné strany v zmluve **nešpecifikujú príslušenstvo**, len uvedú, že predmetom prevodu je nehnuteľnosť spoločne s jeho súčasťami a príslušenstvom, bol postup okresného úradu, katastrálneho odboru nesprávny, keď prerušil konanie a žiadal príslušenstvo k hlavnej veci v zmluve presne špecifikovať. Nebol teda dôvod prerušiť konanie, keď účastníci zmluvy neprejavili vôľu špecifikovať príslušenstvo v zmysle katastrálneho zákona.

(Situácia 2 sa týka toho, že príslušenstvo v zmluve nie je nijako špecifikované ani evidované v katastri a vôľa vlastníka previesť vlastníctvo k nehnuteľnosti (príslušenstva) nie je daná, resp. prejavená v zmluve).

Vecný register

ZÁPIS STAVBY – *predmetom zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je nehnuteľnosť spoločne s jej súčasťami a príslušenstvom (resp. špecifikované príslušenstvo a nešpecifikované príslušenstvo).*

Otázka č. 2

Aké doklady má okresný úrad, katastrálny odbor vyžadovať na zápis vedľajších (drobných) stavieb k hlavnej stavbe do katastra nehnuteľností, ak tieto stavby neboli uvedené v dedičskom rozhodnutí, kúpnej zmluve ani inej verejnej listine, hoci sa nachádzajú na pozemku a fakticky tvoria súčasť nehnuteľnosti?

Ako postupovať pri preukazovaní vlastníckeho práva k takýmto stavbám, najmä ak došlo k viacerým následným prevodom vlastníctva nehnuteľnosti?

Odpoveď:

V prípade, že príslušenstvom hlavnej veci je nehnuteľnosť (vedľajšia stavba), je základným predpokladom, aby príslušenstvo prešlo spolu s hlavnou vecou na inú osobu, vyjadrenie vôle účastníkov právneho vzťahu, vykonať prevod aj tohto príslušenstva, a to v písomnej forme. Ak takýto prejav vôle chýba (prejav vôle nebol vykonaný dostatočne určite a zrozumiteľne), príslušenstvo na nadobúdateľa hlavnej veci neprechádza. Obdobne to platí aj v prípade, ak dochádza k prechodu vlastníctva k hlavnej veci na základe rozhodnutia štátneho orgánu, alebo ak sa hlavná vec nadobúda na dražbe udelením príklepu. Ako už bolo uvedené, „(...) príslušenstvo tvoria samostatné, ktoré môžu byť samostatným predmetom právnych vzťahov a ich právny režim nesleduje zo zákona bez ďalšieho režim hlavnej veci. Platné právo nemá ustanovenie o tom, že by na nadobúdateľa hlavnej veci prechádzalo aj príslušenstvo veci. K prevodu príslušenstva na nadobúdateľa hlavnej veci je vždy treba prejavíť zákonom predpísaným spôsobom vôle previesť aj príslušenstvo; ak nebola vôľa previesť aj príslušenstvo hlavnej veci právne významným spôsobom prejavená, príslušenstvo na nadobúdateľa hlavnej veci neprechádza. Opačný názor nemožno oprieť o žiadne ustanovenie platného práva (...)“ (pozri napr. rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky z 11.09.2003, sp. zn. 31 Cdo 2772/2000). V predmetnom rozhodnutí Najvyšší súd Českej republiky uviedol aj konštatovanie, že „(...) právne úkony týkajúce sa prevodu nehnuteľností musia byť učinené písomnou formou, a to aj v prípade, že ide o nehnuteľnosť, ktorá nie je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností. Ak je príslušenstvom hlavnej veci nehnuteľnosť (pôjde najmä o tzv. vedľajšie stavby na prevádzanom pozemku), je základným predpokladom na to, aby mohlo k prevodu príslušenstva vôbec dôjsť, vyjadrenie vôle toto príslušenstvo previesť, a to v písomnej forme. Až vyjadrenie vôle previesť príslušenstvo veci, ktorým je nehnuteľnosť, vytvára predpoklady pre skúmanie, či táto vôľa bola vyjadrená dostatočne určite pre to, aby mohla vyvolať právne účinky sledované účastníkmi“.

Ak však vlastník nehnuteľnej veci zamýšľa previesť zmluvou na iného nielen vlastníctvo k tejto nehnuteľnej veci, ale aj vlastníctvo k jej príslušenstvu, musí byť v zmluve uvedená a riadne identifikovaná nielen vec hlavná, ale musia byť uvedené aj veci, ktoré sú jej príslušenstvom.

Z právneho hľadiska je potrebné vychádzať z toho, že vedľajšia stavba (garáž, hospodárska budova, sklad, letná kuchyňa a pod.), pokiaľ ide o stavbu spojenú so zemou pevným základom, je samostatnou nehnuteľnou vecou a nie príslušenstvom pozemku. Podľa § 119 ods. 2 a § 120 ods. 2 Občianskeho zákonníka sú stavby samostatnými nehnuteľnosťami a nie sú súčasťou pozemku.

Na druhej strane, podľa § 121 ods. 1 Občianskeho zákonníka môžu byť určité veci príslušenstvom hlavnej veci, ak patria tomu istému vlastníkovi a sú určené na trvalé užívanie s hlavnou vecou. Toto ustanovenie však nemožno vykladať tak, že by samostatná stavba stratila svoju právnu povahu samostatnej nehnuteľnosti len preto, že sa fakticky užíva spolu s rodinným domom.

Z uvedeného vyplýva, že ak bola vedľajšia stavba právne existujúcou stavbou a nebola predmetom dedičského konania, kúpnej zmluvy alebo inej nadobúdacej listiny, nemožno automaticky predpokladať, že jej vlastníctvo prešlo spolu s rodinným domom. Rozhodujúci je preto obsah nadobúdacieho titulu.

Rovnako tak platí, že ak vedľajšia stavba nebola prejednaná v dedičskom konaní, ide spravidla o majetok, ktorý nebol predmetom dedičského rozhodnutia. Takýto majetok môže byť predmetom dodatočného konania o dedičstve.

V prípade, ak pôvodný dedič následne previedol rodinný dom a pozemok na ďalšiu osobu, nemožno bez ďalšieho vychádzať z toho, že nadobúdateľ nadobudol aj vlastnícke právo k opomenutej (vedľajšej) stavbe. Vlastnícke právo k nehnuteľnosti musí byť preukázané samostatným právnym titulom. Skutočnosť, že stavba sa nachádza na prevádzanom pozemku alebo bola užívaná spolu s domom, sama osebe nenahrádza právny titul nadobudnutia. Z pohľadu katastrálnej praxe preto nemožno od okresného úradu, katastrálneho odboru požadovať zápis vedľajšej stavby bez existencie nadobúdacieho titulu; kataster nie je oprávnený vlastnícke právo vytvárať alebo domýšľať, ale iba evidovať práva preukázané zákonom predpísanými listinami.

Týmto sa zároveň ruší odpoveď na otázku č. 25 uverejnenú v katastrálnom bulletine č. 2/2002 a odpoveď na otázku č. 15 uverejnenú v katastrálnom bulletine č. 2/2010.

Vecný register

ZÁPIS STAVBY – *nemožno od okresného úradu, katastrálneho odboru požadovať zápis vedľajšej stavby bez existencie nadobúdacieho titulu*

Otázka č. 3

Ako postupovať v prípade:

- a) **kúpy časti priľahlého pozemku, ak sa vlastníci bytu (v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov) spolu s vlastníkmi**

ostatných bytov aj podielovými spoluvlastníkmi pozemku zastavaného stavbou bytového domu a príslahlého pozemku vzájomne dohodli na odkúpení časti príslahlého pozemku?

- b) Na liste vlastníctva je zapísané záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej „zákon č. 182/1993 Z. z.“) Zanikne v danom prípade na odkúpenej časti príslahlého pozemku zákonné záložné právo zriadené v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. ?

Odpoveď:

a) Pokiaľ ide o odkúpenie časti príslahlého pozemku:

Podľa § 14b ods. 3 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o zmluve o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príslahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Právna úprava ustanovená v § 14b ods. 3 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. sa týka prevodu vlastníctva nebytového priestoru, príslahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, a je teda relevantná pri rozhodovaní okresného úradu, katastrálneho odboru o návrhu na vklad na základe zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príslahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí.

Ministerstvo financií Slovenskej republiky listom č. MF/12027/2019-822 zo dňa 12.11.2019 ktorý bol adresovaný Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky citovalo ustanovenia § 14b ods. 3, § 13 ods. 1 a § 13 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., z ktorých vyplýva, že s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome je akcesoricky spojené spoluvlastníctvo k spoločným častiam bytového domu, spoločným zariadeniam bytového domu, príslušenstva bytového domu a pozemku, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu. Preto nie je možné, ako ďalej uviedlo Ministerstvo financií Slovenskej republiky, aby sa spoluvlastník dožadoval zrušenia tohto spoluvlastníctva podľa Občianskeho zákonníka.

V ďalšej časti svojho stanoviska Ministerstvo financií Slovenskej republiky uviedlo, že zákon č. 182/1993 Z. z. nepripúšťa zrušenie spoluvlastníctva, ale pripúšťa prevod príslahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí.

Z uvedeného potom vyplýva, že pri prevode príslahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí sa postupuje podľa § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

Pretože prevod spoločného majetku sa týka každého vlastníka v dome, je v § 14b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. upravené hlasovacie kvórum na rozhodovanie v tomto prípade. Súhlas všetkých vlastníkov sa teda vyžaduje

len v prípade, že sa v celosti alebo v časti prevádza spoločné príslušenstvo domu, príľahlý pozemok alebo nebytový priestor, ktorého spoluvlastníkmi sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.

b) Pokiaľ ide o výmaz zákonného záložného práva z listu vlastníctva: Podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Existencia záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľností a nemožno ho vymazať počas existencie predmetu záložného práva.

Podľa § 15 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., záložné právo k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome možno zriadiť aj v prospech tretej osoby.

Podľa § 15 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z., záložné právo podľa odseku 1 trvá počas celej existencie predmetu záložného práva.

Ustanovenie § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. reaguje aj na novelu katastrálneho zákona, podľa ktorej sa záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. zapisuje do katastra nehnuteľností záznamom, pričom listinu preukazujúcu existenciu pohľadávky nie je potrebné prikladať. Podľa ustanovenia § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. záložné právo zabezpečuje existujúce aj budúce pohľadávky a vzniká zo zákona, pričom jeho existencia je viazaná na predmet záložného práva, t. j. na jednotlivé byty alebo nebytové priestory ako aj príľahlé pozemky, príslušenstvo alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Predmetné zákonné záložné právo má charakter zábezpeky do budúcnosti, a preto sa prikláňame k názoru, že vzhľadom na osobitnú povahu zákonného záložného práva, ktorého vznik nemôžu vlastníci bytov a nebytových priestorov nijako ovplyvniť, rovnako sa ho prejavom vôle na schôdzi vlastníkov nemožno platne ani vzdať. Zákonodarca totiž takéto hlasovanie o vzdaní sa záložného práva, ktoré vzniká podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v žiadnom ustanovení tohto zákona neupravil.

Keďže zákonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. trvá počas celej existencie predmetu záložného práva, možno logicky dôvodiť, že predmet (v tomto prípade časť príľahlého pozemku, na ktorom kedysi viazlo zákonné záložné právo) už neexistuje (lebo časť príľahlého pozemku bola už prevedená zmluvou), a preto ho okresný úrad, katastrálny odbor vymaže z listu vlastníctva zo zákona. Inak povedané, odkúpená časť príľahlého pozemku nebude už zaťažená záložným právom.

Vecný register

ZÁLOŽNÉ PRÁVO – prevod časti príľahlého pozemku a výmaz zákonného záložného práva zriadeného podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z.

BYTY (zákon č. 182/1993 Z. z.) – *prevod časti príslušného pozemku a výmaz zákonného záložného práva zriadeného podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z.*

Otázka č. 4 (súvisí s otázkou č. 5, č. 6, č. 7)

Ako postupovať pri prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy, kde v rámci výkonu záložného práva priamym predajom koná (resp. predáva nehnuteľnosť) v mene záložcu (t. j. spoločnosť ktorá bola zrušená ex lege bez likvidácie a bez právneho nástupcu a bola vymazaná z obchodného registra) záložný veriteľ?

Môže v rámci výkonu záložného práva priamym predajom konať a predávať nehnuteľnosť záložný veriteľ (podľa § 151 md ods. 6 Občianskeho zákonníka) za záložcu, ktorý neexistuje (záložca je vlastníkom nehnuteľnosti a právnická osoba vymazaná z obchodného registra ex offa pre nemajetnosť, resp. neexistujúca spoločnosť, ktorá zanikla bez likvidácie a právneho nástupcu) kupujúcemu?

Odpoveď:

Nie, nie je možné, aby v rámci výkonu záložného práva priamym predajom konal a predával nehnuteľnosť záložný veriteľ (podľa § 151 md ods. 6 Občianskeho zákonníka) za záložcu, ktorý neexistuje (záložca je vlastníkom nehnuteľnosti a právnická osoba vymazaná z obchodného registra ex offa pre nemajetnosť, resp. neexistujúca spoločnosť, ktorá zanikla bez likvidácie a právneho nástupcu) kupujúcemu.

Podľa 61n ods. 1 písm. c) zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov (ďalej „Exekučný poriadok“) exekútor vydá upovedomenie o zastavení exekúcie, ak pri exekúcii vedenej na majetok právnickej osoby sa do 30 mesiacov od začatia exekúcie alebo od posledného zexekvovania majetku nepodarilo zistiť majetok alebo príjmy, ktoré by mohli byť postihnuté exekúciou a ktoré by stačili aspoň na úhradu trov exekútora.

Podľa 61n ods. 6 Exekučného poriadku, ak ide o dôvod podľa odseku 1 písm. c), upovedomenie o zastavení exekúcie zverejní exekútor bezodkladne po ukončení exekučného konania aj v Obchodnom vestníku. Ak ide o obchodnú spoločnosť zapísanú v obchodnom registri, uplynutím lehoty šiestich mesiacov od zverejnenia upovedomenia o zastavení exekúcie v Obchodnom vestníku sa obchodná spoločnosť zrušuje bez toho, aby sa vyžadovala jej likvidácia; to neplatí, ak ohľadom nej prebieha konkurzné konanie. Registrový súd bezodkladne po uplynutí lehoty podľa druhej vety vykoná výmaz obchodnej spoločnosti z obchodného registra.

Z uvedeného teda vyplýva, že bezodkladne po ukončení exekučného konania exekútor odošle upovedomenie o zastavení exekúcie redakcii Obchodného vestníka na zverejnenie. Obchodný vestník zverejní písomnosť zaslanú exekútorom do piatich pracovných dní od doručenia podania. Zverejnením upovedomenia o zastavení exekúcie v Obchodnom vestníku začne plynúť

šesťmesačná lehota, ktorej uplynutie má pre obchodnú spoločnosť zapísanú v obchodnom registri (čiže nie pre všetky právnické osoby) fatálne následky: uplynutím uvedenej lehoty sa ex lege obchodná spoločnosť zrušuje bez likvidácie a registrový súd bezodkladne vykoná výmaz obchodnej spoločnosti z obchodného registra, čím dochádza k jej zániku.

Tento následok nenastane, ak ohľadom dotknutej právnickej osoby prebieha konkurzné konanie. Uvedená šesťmesačná lehota je tak vlastne lehotou pre veriteľov povinného na prípadné iniciovanie konkurzného konania, ak vymazať sa majúca spoločnosť disponuje majetkom, z ktorého by bolo možné uspokojovať jej záväzky, čo však nie je tento prípad.

Možno teda konštatovať v danom prípade, že spoločnosť s.r.o., zanikla bez likvidácie a bez právneho nástupcu. Jej zánikom zanikla aj jej právna subjektivita. Spoločnosť prestala existovať ako právnická osoba, stratila aj schopnosť mať práva a povinnosti v právnych vzťahoch.

Podľa § 68 ods. 1 Obchodného zákonníka, spoločnosť zaniká ku dňu výmazu z obchodného registra, ak tento zákon neustanovuje inak.

V danom prípade bola spoločnosť vymazaná z obchodného registra ex off. Výmazom z obchodného registra dochádza k strate právnej subjektivity obchodnej spoločnosti, ktorá z hľadiska práva prestáva existovať, teda dochádza k zániku jej spôsobilosti mať práva a povinnosti a spôsobilosti na právne úkony. Právna subjektivita obchodnej spoločnosti sa končí vždy až výmazom z obchodného registra, a nie už zrušením spoločnosti, ktoré je iba predpokladom na vykonanie výmazu spoločnosti z obchodného registra. Ku dňu výmazu z obchodného registra spoločnosť zaniká ako ekonomický aj právny subjekt, zaniká teda jej aktivita v ekonomickej oblasti, ako aj možnosť vstupovať do právnych vzťahov. Výmaz spoločnosti z obchodného registra má preto konštitutívne účinky.

Keďže v danom prípade spoločnosť s ručením obmedzeným (záložca) bola vymazaná ex off, bola táto spoločnosť zrušená bez likvidácie a bez právneho nástupcu, teda niet nositeľa práv a povinností. V praxi to znamená, že takáto spoločnosť výmazom z obchodného registra stráca právnu subjektivitu.

Záložný veriteľ už nemôže konať v mene záložcu, (t. j. spoločnosti a vlastníka veci) ktorej „meno“ už neexistuje. Inak povedané, nie je možné vykonať právny úkon v mene niekoho, keď „ten niekto“ už právne neexistuje. Záložný veriteľ už nemôže podpisovať zmluvy v mene zaniknutej spoločnosti, nie je jej právny nástupca a nemôže ani spravovať jej majetok. Zánik spoločnosti teda nastoľuje právne neexistujúci subjekt a nik nateraz nemôže konať v jeho mene.

Vecný register

ZÁLOŽNÉ PRÁVO – *zánik právnickej osoby bez likvidácie a bez právneho nástupcu a prevod nehnuteľnosti záložného veriteľa, ktorý koná za spoločnosť, (ktorá bola vymazaná z obchodného registra) na kupujúceho*

Otázka č. 5 (súvisí s otázkou č. 4)

Zaniká záložné právo v prípade, že pôvodný dlžník - právnická osoba alebo záložca zanikne bez právneho nástupcu a bez likvidácie?

Odpoveď:

Nie, nezaniká.

Záložné právo nezaniká ani v prípade, ak pôvodný dlžník alebo záložca zanikne bez právneho nástupcu. Záložné právo zriadené na základe záložnej zmluvy a viaznuce na označených nehnuteľnostiach v dôsledku zániku záložcu (dlžníka) – právnickej osoby bez právneho nástupcu nezaniká, ale existuje ďalej. Záložné právo upravené v ustanovení § 151 a nasl. Občianskeho zákonníka má v prvom rade funkciu zabezpečovaciú, zabezpečuje pohľadávku záložného veriteľa od okamihu svojho vzniku, vedie dlžníka k tomu, aby svoju pohľadávku záložného veriteľa dobrovoľne splnil, a záložnému veriteľovi poskytuje istotu, že svoju pohľadávku bude môcť uspokojiť zo zálohu, ak nebude včas splnená. Záložné právo je právom subsidiárnym a akcesorickým. Subsidiarita záložného práva vyjadruje, že ide o podporný zdroj uspokojenia pohľadávky záložného veriteľa, ktorý sa uplatní len vtedy, ak pohľadávka dlžníka nebola dobrovoľne splnená a ani nezanikla iným spôsobom. Akcesorickým je záložné právo najmä preto, že vznikne len vtedy, ak vznikne tiež pohľadávka, k zabezpečeniu ktorej má slúžiť, a že dochádza k jeho zániku, ak zanikne zabezpečená pohľadávka. V citovanom zákone sa výslovne, na rozdiel od fyzických osôb neuvádza, aké má zánik právnickej osoby bez právneho nástupcu následky vo vzťahu k dlhom, ktoré zostali po zániku právnickej osoby neuhradené. Ustálená súdna judikatúra dospela ale k záveru, že záložné právo nezaniká, ak dlh zodpovedajúci zabezpečenej pohľadávke nemôže byť uspokojený právnickou osobou ako dlžníkom preto, že táto zanikla bez právneho nástupcu.

Vecný register:

ZÁLOŽNÉ PRÁVO – záložné právo nezaniká, ak dlh zodpovedajúci zabezpečenej pohľadávke nemôže byť uspokojený právnickou osobou ako dlžníkom preto, že táto zanikla bez právneho nástupcu

Otázka č. 6 (súvisí s otázkou č. 4 a č. 5)

Môže byť spoločnosť s ručením obmedzeným (t. j. záložca), ktorá zanikla bez likvidácie a bez právneho nástupcu ešte dodatočne likvidovaná?

Odpoveď:

Áno. Podmienky dodatočnej likvidácie stanovuje zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej „Obchodný

zákonník“).

Záložný veriteľ môže za určitých podmienok realizovať svoje záložné právo v súlade so zákonom. Ak však právnická osoba zanikla bez likvidácie a bez právneho nástupcu, záložný veriteľ bude musieť postupovať podľa špecifických právnych predpisov, ktoré upravujú tento stav.

Podľa § 75k ods. 1 Obchodného zákonníka (dodatočná likvidácia), ak bola spoločnosť vymazaná z obchodného registra bez právneho nástupcu a ak sa zistí majetok spoločnosti, ktorý mal byť predmetom likvidácie alebo konkurzu, súd na návrh osoby, ktorá osvedčí právny záujem na nariadení dodatočnej likvidácie, rozhodne o nariadení dodatočnej likvidácie majetku spoločnosti a na ten účel ustanoví likvidátora.

Podľa § 75k ods. 2 Obchodného zákonníka (dodatočná likvidácia), ten, kto navrhuje dodatočnú likvidáciu, je povinný zložiť preddavok na likvidáciu, inak súd konanie zastaví.

Podľa § 75k ods. 3 Obchodného zákonníka (dodatočná likvidácia), ak súd rozhodne o nariadení dodatočnej likvidácie, rozhodne zároveň o ustanovení likvidátora a uznesenie o nariadení dodatočnej likvidácie a o ustanovení likvidátora zverejní. Súd obnoví zápis spoločnosti v obchodnom registri, a to v rozsahu údajov zapísaných do jej výmazu s doplnením údajov o nariadenej dodatočnej likvidácii a údajov o ustanovenom likvidátorovi.

Podľa § 75k ods. 8 Obchodného zákonníka (dodatočná likvidácia), ak návrh podľa odseku 1 nebol podaný do štyroch rokov od výmazu spoločnosti z obchodného registra, uplynutím tejto lehoty majetkové hodnoty spoločnosti pripadajú do vlastníctva štátu.

„V praxi môže nastať situácia, že bude potrebné vysporiadať majetok, ktorý sa objavil v čase po ukončení likvidácie alebo po zániku spoločnosti (teda až v čase po výmaze spoločnosti z obchodného registra). Od skutočnosti, či už došlo k výmazu spoločnosti z obchodného registra, sa následne odvíja aj postup likvidátora. Účelom komentovaného ustanovenia je inštitucionalizovať nástroj na vyriešenie situácie, keď sa po výmaze spoločnosti z obchodného registra objavil ďalší jej majetok. Vzťahuje sa na zaniknuté obchodné spoločnosti bez ohľadu na dôvod ich výmazu, resp. bez ohľadu na dôvod zrušenia, ako aj na skutočnosť, aký proces jej výmazu predchádzal. Povaha ustanovenia je kogentná.“ (STRÉMY, Jana. § 75k [Dodatočná likvidácia]. In: LUKÁČKA, Peter, HUČKOVÁ, Regina, KUBINEC, Martin a kol. Obchodný zákonník. 1. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2025, s. 450, marg. č. 1.)

Z hore uvedených otázok č. 4, č. 5 a č. 6 potom vyplýva, že kúpna zmluva na základe ktorej nehnuteľnosť predáva záložný veriteľ v zastúpení za spoločnosť s ručením obmedzeným (t. j. spoločnosť ktorá bola vymazaná z obchodného registra) je absolútne neplatným právnym úkonom, a to z dôvodu nedostatku oprávnenia záložného veriteľa nakladať s predmetom prevodu - zálohom. Zánikom právnej subjektivity spoločnosti, zaniklo aj oprávnenie záložného veriteľa konať v mene záložcu a podpísať predloženú kúpnu zmluvu.

Podľa § 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči

dobрым mravom. Z ustálenej súdnej praxe vyplýva, že absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva bez ďalšieho zo zákona a hľadá sa naň, ako keby nebol urobený, táto neplatnosť nemôže byť zhojená dodatočným schválením a nemôže sa konvalidovať ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné návrh na vklad kúpnej zmluvy zamietnuť.

Vecný register

ZÁLOŽNÉ PRÁVO – ak právnická osoba zanikla bez likvidácie a bez právneho nástupcu, záložný veriteľ môže za určitých podmienok realizovať svoje záložné právo v súlade so zákonom

Otázka č. 7 (súvisí s otázkou č. 4, č. 5 a č. 6)

Keďže výsledkom sledu udalostí je, že spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá vlastnila nehnuteľný majetok evidovaný v katastri nehnuteľností je z obchodného registra vymazaná, akým spôsobom bude ošetrovaný zápis vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vo vlastníctve spoločnosti s ručením obmedzeným, keďže je zrejmé, že platná a účinná právna úprava nepredpokladá, aby v časti „B“ príslušného listu vlastníctva ostal zápis obchodnej spoločnosti, ktorá už ex lege neexistuje?

Kto bude pri takomto spoluvlastníckom podiele na nehnuteľnosti (resp. pri nehnuteľnosti) uvedený ako jej vlastník?

Odpoveď:

Pokiaľ ide o situáciu pred uplynutím lehoty štyroch rokov od výmazu obchodnej spoločnosti z obchodného registra (§ 75k ods. 8 Obchodného zákonníka), nič nenasvedčuje tomu, že by platná a účinná právna úprava neumožňovala, aby na liste vlastníctva neostal po výmaze obchodnej spoločnosti jej zápis ako vlastníka (ide o rovnaký prípad ako v prípade úmrtia fyzickej osoby, ktorej majetok nie je predmetom dedičského konania).

Situácia sa môže zmeniť len začatím konania o dodatočnej likvidácii. Takýto stav plne odráža fakt, že ak majetok nebol predmetom likvidácie či konkurzného konania pred výmazom spoločnosti, po jej výmaze niet toho, kto by mohol majetok previesť, prípadne zatiaľ nedochádza k nútenému prechodu majetku a otvára sa priestor pre dodatočnú likvidáciu s cieľom ochrany práv veriteľov.

Pokiaľ ide o situáciu po uplynutí lehoty štyroch rokov od výmazu obchodnej spoločnosti z obchodného registra, v zmysle § 75k ods. 8 v spojení s § 75k ods. 1 Obchodného zákonníka, majetkové hodnoty spoločnosti pripadajú do vlastníctva štátu. V takomto prípade sa na daný majetok aplikuje zákon č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, a to ustanovenia o dočasnom správcovi v zmysle § 5 tohto zákona, pričom z ustanovenia § 5 ods. 3 implicitne vyplýva povinnosť dočasného správcu

vyporiadať stav majetku aj vo verejnom registri. Žiadosť podáva dočasný správca.

Vecný register

ZÁLOŽNÉ PRÁVO – *dodatočná likvidácia a zápis vlastníka*

Otázka č. 8

Je dohoda o urovnaní, ktorou sa vysporiadavajú duplicitní vlastníci zmluvou o prevode v súvislosti s § 31 ods. 2 katastrálneho zákona?

Odpoveď:

Nie, dohoda o urovnaní, ktorou sa vysporiadavajú duplicitní vlastníci, nie je zmluvou o prevode, a teda je potrebné ju posudzovať podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona.

Dohoda o urovnaní duplicitného vlastníctva je právny nástroj, ktorým sa mimosúdne rieši stav, keď sú v katastri nehnuteľností k tej istej nehnuteľnosti zapísaní viacerí vlastníci na základe vzájomne si odporujúcich listín. Strany si ňou upravujú práva, ktoré sú medzi nimi sporné alebo pochybné. Účelom je odstrániť stav, kedy s nehnuteľnosťou nemožno nakladať. V dohode sa účastníci zhodnú, kto z nich je skutočným a výlučným vlastníkom, prípadne v akých spoluvlastníckych podieloch nehnuteľnosť vlastní. Na základe právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu okresný úrad, katastrálny odbor zruší zápis duplicitného vlastníka a odstráni poznámku o spochybnení hodnovernosti údajov (§ 39 ods. 2 katastrálneho zákona), čím sa údaje v katastri nehnuteľností stanú opäť hodnovernými. Dohoda o urovnaní je procesný a hmotnoprávny nástroj na odstránenie spornosti práv. Jej podstatou nie je translatívny účinok (prevod práva z jedného na druhého), ale deklaratórny alebo konštitutívny účinok úpravy už existujúcich vzťahov. Pri duplicitnom vlastníctve strany neodovzdávajú vlastníctvo, ktoré „vlastnia“, ale dohodou určujú, kto ho na základe historických titulov skutočne má. Nedochádza k novému nadobudnutiu, ale k vyjasneniu stavu.

V zmysle uvedenej charakteristiky je zrejmé, že dohodou o urovnaní nedochádza ani k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti ani k nadobúdaniu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, a preto nemožno takúto dohodu podriaďovať pod zmluvu o prevode.

Vecný register

DVOJITÉ VLASTNÍCTVO (DUPLICITA) – *dohoda o urovnaní, ktorou sa vysporiadavajú duplicitní vlastníci, nie je zmluvou o prevode, a teda je potrebné ju posudzovať podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona*

VKLAD – PROCESNÁ A FORMÁLNA STRÁNKA KONANIA – *dohoda o urovnaní, ktorou sa vysporiadavajú duplicitní vlastníci, nie je zmluvou o prevode, a teda je potrebné ju posudzovať podľa § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona*

Otázka č. 9

Ak dohoda o urovnaní, ktorou sa vysporiadavajú duplicitní vlastníci, nie je zmluvou o prevode, v zmysle akého právneho predpisu majú byť podpisy na takej dohode úradne overené?

Odpoveď:

Ak dohoda o urovnaní, ktorou sa vysporiadavajú duplicitní vlastníci, nie je zmluvou o prevode na účely autorizácie advokátom, nemožno tvrdiť, že takáto dohoda podlieha povinnosti úradného osvedčovania podpisov účastníkov konania. Ak odmietame akceptovať autorizáciu dohody o urovnaní s odôvodnením, že nejde o zmluvu o prevode (ako kúpna, darovacia či zámenná zmluva), definujeme tým povahu tejto listiny pre celé katastrálne konanie, a teda nemôže byť „zmluvou o prevode“ ani pre účely iných ustanovení zákona.

Ak teda správny orgán v jednom type úkonu (autorizácia) tvrdí, že listina nie je zmluvou o prevode, musí byť v tomto tvrdení materiálne jednotný. Nemôže si zmluvu o prevode „určiť“ len pri posudzovaní overenia podpisov, z dôvodu právnej istoty.

Z praxe je možné uviesť príklad záložnej zmluvy, kde dochádza k obmedzeniu vlastníka, avšak zákon úradne osvedčenie podpisu záložcu (vlastníka) nevyžaduje.

Z uvedeného dôvodu možno konštatovať, že ak správny orgán odmieta autorizáciu dohody o urovnaní advokátom, de facto tým priznáva, že táto listina nespadá pod režim zmlúv o prevode. V tom prípade však automaticky vypadáva aj z režimu povinného osvedčovania podpisov podľa § 42 ods. 3 katastrálneho zákona, pretože v ňom nie je takáto povinnosť o overení podpisu na dohode o urovnaní explicitne uvedená. Akýkoľvek iný výklad by bol vnútorne rozporný a porušoval by zásadu predvídateľnosti rozhodovania štátneho orgánu.

Avšak v prípade akýchkoľvek pochybnostiach, môže okresný úrad, katastrálny odbor konanie prerušiť a preveriť si ďalšie skutočnosti, ktorými sú napr. overenie podpisu alebo možnosť inak overiť totožnosť osoby.

Vecný register

OVEROVANIE PODPISOV – *ak dohoda o urovnaní, ktorou sa vysporiadavajú duplicitní vlastníci, nie je zmluvou o prevode na účely autorizácie advokátom, nemožno tvrdiť, že takáto dohoda podlieha povinnosti úradného osvedčovania podpisov účastníkov konania*

DVOJITÉ VLASTNÍCTVO (DUPLICITA) – *ak dohoda o urovnaní, ktorou sa vysporiadavajú duplicitní vlastníci, nie je zmluvou o prevode na účely autorizácie advokátom, nemožno tvrdiť, že takáto dohoda podlieha povinnosti úradného osvedčovania podpisov účastníkov konania*

VKLAD – PROCESNÁ A FORMÁLNA STRÁNKA KONANIA – *ak dohoda o urovnaní, ktorou sa vysporiadavajú duplicitní vlastníci, nie je zmluvou*

o prevode na účely autorizácie advokátom, nemožno tvrdiť, že takáto dohoda podlieha povinnosti úradného osvedčovania podpisov účastníkov konania

Otázka č. 10

Ako majú postupovať okresné úrady, katastrálne odbory v prípade, ak je vyhotoviteľovi záznamovej listiny elektronicky, prostredníctvom informačného systému určeného na doručovanie písomností (ďalej „ELODO“) doručovaná výzva na odstránenie nedostatkov, pričom z dôvodu jej neprevzatia v odbernej lehote ju systém označuje ako „nedoručenú z dôvodu uplynutia lehoty doručovania“.

Je potrebné výzvu opakovane doručovať spôsobom „doporučene do vlastných rúk“ s fikciou doručenia, alebo po uplynutí lehoty v ELODE výzvu nedoručenú v lehote správoplatníť?

Nastanú účinky fikcie doručenia podľa osobitných predpisov o elektronickom doručovaní ak vyhotoviteľ listiny nebol fakticky oboznámený s obsahom zasielanej výzvy?

Je v takomto prípade možné považovať výzvu za riadne doručenú so všetkými právnymi účinkami a pokračovať v konaní, resp. záznam nevykonať, aj napriek tomu, že adresát nebol fakticky oboznámený s obsahom výzvy, alebo je potrebné zo strany okresného úradu, katastrálneho odboru vykonať ďalšie úkony smerujúce k reálnemu oboznámeniu vyhotoviteľa listiny s obsahom výzvy?

Odpoveď:

Podľa § 35 ods. 2 katastrálneho zákona okresný úrad vykoná záznam do katastra iba v prípade, ak je verejná listina alebo iná listina spôsobilá na vykonanie záznamu.

Ak okresný úrad pri preskúmaní predloženej listiny zistí nedostatky brániace vykonaniu záznamu, je oprávnený vyzvať vyhotoviteľa listiny na odstránenie týchto nedostatkov. Pokiaľ je výzva doručovaná elektronickými prostriedkami do aktivovanej elektronickej schránky a adresát si elektronickú úradnú správu v zákonnej lehote neprevezme, nastávajú účinky fikcie doručenia podľa osobitných predpisov upravujúcich elektronické doručovanie.

Účinky fikcie doručenia majú rovnaké právne následky ako riadne doručenie písomnosti, a preto skutočnosť, že adresát nebol fakticky oboznámený s obsahom výzvy, sama osebe nespôsobuje neúčinnosť doručenia ani nezakladá povinnosť okresného úradu opakovane doručovať výzvu alebo vykonávať ďalšie úkony smerujúce k reálnemu oboznámeniu adresáta s jej obsahom.

Ak vyhotoviteľ listiny v stanovenej lehote neodstráni vytýkané nedostatky, okresný úrad posudzuje predloženú listinu v stave, v akom bola predložená.

Vecný register

DORUČOVANIE – vyhotoviteľovi záznamovej listiny je elektronicky prostredníctvom ELODO doručovaná výzva na odstránenie nedostatkov

Otázka č. 11

Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne, ak neposkytol zo zbierky listín darovaciu zmluvu, ktorou mama darovala nehnuteľnosť jednej z dvoch dcér, splnomocnenému zástupcovi druhej dcéry?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor postupoval správne, keď žiadateľke oznámil, že neboli splnené podmienky na poskytnutie listiny – darovacej zmluvy zo zbierky listín, nakoľko žiadateľka (zastúpená splnomocnencom) nebola účastníčkou žiadanej listiny.

Poskytovanie údajov z katastra nehnuteľností sa riadi režimom § 68 a 69 katastrálneho zákona vrátane poskytovania údajov zo zbierky listín.

Podľa § 8 ods. 1 písm. c) katastrálneho zákona, zbierka listín obsahuje najmä písomné vyhotovenia zmlúv, dohôd a písomných vyhlásení vkladateľov o vložení nehnuteľnosti do majetku právnických osôb, písomné vyhotovenia rozhodnutí štátnych orgánov a notárskych osvedčení a iných listín, ktoré podľa zákona potvrdzujú práva k nehnuteľnostiam a dokumentáciu sídelných a nesídelných geografických názvov.

V zbierke listín na príslušnom okresom úrade, katastrálnom odbore je uložená aj žiadaná darovacia zmluva.

Podľa § 68 ods. 3 katastrálneho zákona verejnosť zbierky listín je obmedzená. Prístup k listinám uloženým v zbierke listín sa umožňuje len vlastníčkovi alebo inej oprávnenej osobe, ich právnym predchodcom a právnym nástupcom. Prístup k listinám uloženým v zbierke listín sa umožňuje na účely plnenia úloh podľa osobitných predpisov aj osobe, ktorá vykonáva geodetické a kartografické činnosti, znalcovi z odboru geodézie a kartografie, súdu, prokuratúre, Policajnému zboru, notárovi, súdnemu exekútorovi, správcovi podľa osobitného predpisu, daňovému úradu, štátnemu zamestnancovi, ktorého služobným úradom je úrad, Národnému bezpečnostnému úradu, Slovenskej informačnej službe a Vojenskému spravodajstvu.

V zmysle vyššie uvedeného je verejnosť zbierky listín obmedzená a umožňuje sa len obmedzenému, v katastrálnom zákone presne špecifikovanému okruhu osôb. Táto právna úprava je odôvodnená citlivosťou údajov obsiahnutých v zmluvách, verejných a iných listinách uložených v zbierke listín. V tejto súvislosti považujeme za potrebné poukázať aj na čl. 19 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky, ktorý ustanovuje, že každý má právo na ochranu pred neoprávneným zhromažďovaním, zverejňovaním alebo iným zneužívaním údajov o svojej osobe. Zbierka listín je tvorená listinami (zmluvy, verejné a iné listiny), na základe ktorých boli vykonané zápisy do katastra nehnuteľností, pričom z účelu katastra nehnuteľností je zrejmé, že sa zapisujú

aj údaje, ktoré podliehajú osobitnej ochrane. Nahliadanie do zbierky listín a s tým spojené obmedzenie práva na informácie je nevyhnutné na ochranu práv iných, napríklad účastníkov zmluvy o prevode nehnuteľností. Takáto zmluva predstavuje dvojstranný právny akt, zakladajúci práva a povinnosti jej účastníkov, pričom ide o zmluvu súkromnoprávnú. Účastníci zmluvy majú právo na ochranu súkromnoprávných vzťahov, ktoré medzi nimi vznikli a pokiaľ sa aj takáto zmluva dostala v rámci správneho konania do dispozície orgánu štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností, nevzniká týmto automaticky právo na sprístupnenie takejto zmluvy.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že § 68 ods. 3 katastrálneho zákona je potrebné vykladať reštriktívne, t. j. zužujúco. Žiadateľka nebola účastníčkou darovacej zmluvy, o ktorej sprístupnenie žiada, a preto nespadá pod subjekty oprávnené na prístup do zbierky listín k žiadanej listine.

Zároveň je potrebné uviesť, že pokiaľ má žiadateľka pochybnosti o platnosti darovacej zmluvy uzatvorenej medzi jej mamou a sestrou, je oprávnená sa obrátiť so žalobou na príslušný súd. Súd je oprávnený na prístup do zbierky listín v rámci plnenia svojich zákonných kompetencií, a preto v prípade súdneho konania o neplatnosť zmluvy, príslušný okresný úrad, katastrálny odbor žiadanú zmluvu súdu poskytne.

Vecný register

ZBIERKA LISTÍN – umožnenie prístupu do zbierky listín k darovacej zmluve uzatvorenej medzi mamou a dcérou zo strany druhej dcéry, ktorá nebola účastníčkou daného právneho úkonu

Otázka č. 12

Ako má okresný úrad, katastrálny odbor postupovať v prípade, ak okresný súd, ako oprávnený subjekt podľa § 68 ods. 3 katastrálneho zákona požiada o poskytnutie kúpno-predajných zmlúv zo zbierky listín pre potreby znaleckého dokazovania, v ktorých predmetom predaja boli obdobné/porovnateľné pozemky zo susedných katastrálnych území za posledné obdobie cca do 2 rokov a zároveň uvedie kontaktné údaje ustanoveného znalca z odboru stavebníctvo – odhad hodnoty nehnuteľností, ktorý však nie je osobou oprávnenou na prístup k listinám zo zbierky listín?

- a) Je v takomto prípade potrebné vyzvať súd na presnú špecifikáciu konkrétnych listín alebo nehnuteľností, ku ktorým žiada prístup s tým, že listiny môžu byť poskytnuté výlučne súdu, ako oprávnenému subjektu, a nie priamo ustanovenému znalcovi, aj s ohľadom na ochranu práv účastníkov zmlúv podľa čl. 19 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky?
- b) Je zároveň povinnosťou okresného úradu, katastrálneho odboru vyhl'adávať porovnateľné prevody podľa všeobecných kritérií (napr. druh pozemku, bonita, výmera, lokalita, obdobie prevodu a pod.) aj

vo viacerých katastrálnych územiach, ak súd nekonkretizuje jednotlivé listiny alebo nehnuteľnosti?

- c) Ako má okresný úrad, katastrálny odbor postupovať v prípadoch, keď znalcovi z odboru stavebníctvo – odhad hodnoty nehnuteľností možno štandardne poskytnúť iba údaj o cene nehnuteľnosti evidovaný v súbore popisných informácií, ak bola cena v zmluve vyčíslená spôsobom neumožňujúcim jej evidenciu v súbore popisných informácií katastra nehnuteľností? (v mnohých prípadoch kúpna cena v listine predstavuje spoločnú cenu za viacero nehnuteľností a z listiny nie je možné jednoznačne určiť cenu konkrétneho pozemku, ktorý má slúžiť ako porovnateľná nehnuteľnosť pre znalecké dokazovanie)?

Odpoveď:

Podľa § 68 ods. 3 katastrálneho zákona sú listiny uložené v zbierke listín prístupné len taxatívne vymedzenému okruhu oprávnených subjektov, medzi ktoré patrí aj súd. Účelom uvedenej právnej úpravy je zabezpečiť ochranu údajov obsiahnutých v listinách, ktoré nie sú verejne prístupné, a súčasne umožniť ich využitie pri výkone zákonom ustanovených právomocí oprávnených subjektov.

Ak súd v rámci prebiehajúceho konania ustanovil znalca podľa osobitných predpisov a poveril ho vykonaním znaleckého dokazovania, znalec pri výkone tejto činnosti nevystupuje vo vlastnom mene a na vlastný účet, ale ako osoba vykonávajúca procesný úkon na základe poverenia súdu. Znalec preto pri výkone znaleckej činnosti realizovanej na základe ustanovenia súdom koná v mene a na účet subjektu, ktorý je oprávnenou osobou podľa § 68 ods. 3 katastrálneho zákona. Táto skutočnosť však nemení rozsah povinností okresného úradu, katastrálneho odboru, ktorý nie je povinný vykonávať vyhľadávaciu ani analytickú činnosť nad rámec zákonom ustanovených úloh.

K písmenu a):

Okresný úrad, katastrálny odbor nie je oprávnený ani povinný samostatne určovať, ktoré listiny by mohli byť pre účely znaleckého dokazovania relevantné.

Ak súd výslovne poverí znalca vykonaním úkonu smerujúceho k oboznámeniu sa s listinami zo zbierky listín, možno mu umožniť prístup v rozsahu vyplývajúcom z poverenia súdu. Uvedené však neznamená povinnosť okresného úradu, katastrálneho odboru zasielať znalcovi neurčité množstvo listín alebo vykonávať ich výber. Oprávnený subjekt, resp. ním poverený subjekt, si údaje obstaráva vlastnou činnosťou, a to napr. aj osobným nahliadnutím do zbierky listín na príslušnom pracovisku okresného úradu, katastrálneho odboru v súlade s podmienkami podľa vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 22/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Spravovací poriadok pre katastrálne úrady a správy katastra (ďalej „vyhláška č. 22/2010 Z. z.“).

K písmenu b):

Okresný úrad, katastrálny odbor nie je povinný vyhľadávať porovnateľné prevody podľa všeobecných kritérií, akými sú napr. druh pozemku, bonita, výmera, lokalita, časové obdobie prevodu alebo iné ekonomické parametre. Takáto činnosť predstavuje odborné posudzovanie a selekciu porovnateľných nehnuteľností, ktoré patria do sféry znaleckej činnosti a nie do pôsobnosti orgánu štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností.

Povinnosťou okresného úradu, katastrálneho odboru nie je vykonávať pre oprávnené subjekty činnosti spočívajúce vo vyhľadávaní, selekcii a vyhodnocovaní listín zo zbierky listín podľa kritérií určených na účely znaleckého dokazovania alebo iného procesného postupu. Takáto činnosť presahuje rámec zákonom zverenej pôsobnosti orgánu štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností. Identifikácia relevantných listín a zabezpečenie podkladov potrebných na výkon právomoci oprávneného subjektu je vecou samotného oprávneného subjektu. Oprávnený subjekt si potrebné údaje zabezpečuje vlastnou činnosťou a sám identifikuje listiny, ktoré považuje za relevantné.

K písmenu c):

V prípade prístupu k listine zo zbierky listín neprináleží okresnému úradu, katastrálnemu odboru vykonávať rozpočítavanie spoločnej kúpnej ceny, určovať alikvotnú časť ceny pripadajúcu na jednotlivé pozemky alebo vyhodnocovať, ktorá časť zmluvnej ceny sa viaže ku konkrétnej nehnuteľnosti. Z dikcie katastrálneho zákona je možné vyvodiť, že údaje o cene nehnuteľnosti je možné získať len za podmienok v tomto zákone ustanovených, zväčša na plnenie úloh alebo povinností vyplývajúcich z osobitných právnych predpisov, teda po preukázaní zákonného účelu.

Pri poskytovaní údajov o cene nehnuteľnosti je oprávneným subjektom podľa § 68 ods. 2 katastrálneho zákona súd ako aj znalec z odboru stavebníctvo – odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, z odboru poľnohospodárstvo – odvetvie odhad poľnohospodárskej pôdy, či z odboru lesníctvo - odvetvie odhad hodnoty lesov. Na základe uvedeného je preto možné umožniť tomuto oprávnenému subjektu oboznámenie sa s príslušnými údajmi v rozsahu vyplývajúcom z poverenia súdu.

Právo súdu na prístup k listinám a údajom, ako nezávislého a nestranného orgánu verejnej moci, ktorého základným poslaním je ochrana práv a právom chránených záujmov fyzických a právnických osôb a zabezpečovanie zákonnosti prostredníctvom rozhodovacej činnosti, nemožno zužovať iba na údaje evidované v súbore popisných informácií ani ho podmieňovať tým, že z obsahu listiny musí byť možné bez ďalšieho určiť cenu konkrétnej nehnuteľnosti. Súdu ako oprávnenému subjektu, resp. ním poverenému subjektu, sa preto sprístupní obsah listiny vrátane údajov o spoločnej kúpnej cene, a to bez ohľadu na skutočnosť, že cena je v zmluve vyjadrená kumulatívne za viacero nehnuteľností.

Ak údaj o cene nehnuteľnosti nie je evidovaný v súbore popisných informácií, resp. ak je v príslušnej listine kúpna cena dojednaná ako spoločná cena za

viacero nehnuteľností, táto skutočnosť sama osebe nepredstavuje dôvod na odmietnutie prístupu k listine alebo k údajom v nej obsiahnutým (vrátane údajov o cene nehnuteľnosti) pre súd. Z uvedeného dôvodu sa súdu ako oprávnenému subjektu prístupní obsah listiny v rozsahu ustanovenom katastrálnym zákonom a osobitnými právnymi predpismi, a to bez ohľadu na skutočnosť, že z listiny nemožno jednoznačne určiť cenu konkrétnej nehnuteľnosti. Uvedené rovnako platí aj pre znalca, ktorého úlohou ako špecializovaného odborníka je nestranne objasňovať skutočnosti vyžadujúce odborné znalosti, pričom znalecký posudok ako výsledok jeho činnosti slúži ako dôležitý dôkazný prostriedok v právnych konaniach.

Na záver je potrebné zdôrazniť, že zodpovednosť za ďalšie nakladanie so získanými údajmi, ich interpretáciu a ich využitie na účely plnenia úloh alebo povinností podľa osobitných právnych predpisov (napr. znalecké dokazovanie) nesie subjekt, ktorému sú údaje o cene nehnuteľností prístupné.

Vecný register

ZBIERKA LISTÍN – znalci z odboru stavebníctvo – odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností – nie je možné poskytnúť listiny zo zbierky listín

Otázka č. 13

Je okresný úrad, katastrálny odbor povinný vydať kópiu zámennej zmluvy zo zbierky listín, pokiaľ žiadateľ nie je uvedený na všetkých listoch vlastníctva a nie je možné poskytnúť ani cenu nehnuteľností, nakoľko cena je určená takým spôsobom, ktorým sa nedá jednoznačne určiť cenu nehnuteľností žiadateľa, resp. stačí poskytnúť cenu tých nehnuteľností, ktoré sa týkajú nehnuteľnosti iba žiadateľa? Ide o uplatnenie porušenia predkupného práva. Je možné vydať žiadateľovi alebo mu dať odpoveď, že zmluva bude v prípade vedenia súdneho konania k dispozícii súdu s celou dokumentáciou (bez zbytočných anonymizácií)?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad je povinný vydať takúto zmluvu zo zbierky listín, avšak v anonymizovanej podobe. V zmysle § 68 ods. 3 katastrálneho zákona verejnosť zbierky listín je obmedzená. Obmedzenie verejnosti zbierky listín znamená, že prístup do nej majú len zákonom určené osoby. Prístup k listinám sa umožňuje predovšetkým vlastníkovi alebo inej oprávnenej osobe podľa § 3a katastrálneho zákona. Z povahy veci pritom vyplýva, že rovnaké právo prístupu do zbierky listín ako vlastník by mal mať aj spoluvlastník nehnuteľnosti. Keďže však žiadateľ nie je uvedený na všetkých listoch vlastníctva a nie je možné poskytnúť ani cenu nehnuteľností, nakoľko cena je určená takým spôsobom, ktorým sa nedá jednoznačne povedať cena nehnuteľností žiadateľa, okresný úrad, katastrálny odbor je povinný vykonať

anonymizáciu (začiernenie/prelepenie) cien a identifikačných údajov tretích osôb na tých listoch vlastníctva, kde žiadateľ nefiguruje. Postup s anonymizáciou, hoci je zložitý a neefektívny, je z hľadiska katastrálneho zákona jediný legálny spôsob, ako vyhovieť právu spoluvlastníka na uplatnenie predkupného práva a zároveň neporušiť ochranu údajov ostatných účastníkov zmluvy.

Vecný register

PREDKUPNÉ PRÁVO – *sprístupnenie zámennej zmluvy zo zbierky listín pri uplatňovaní porušenia predkupného práva a rozsah ochrany údajov ostatných účastníkov zmluvy*

SPOLUVLASTNÍCTVO – *sprístupnenie zámennej zmluvy zo zbierky listín pri uplatňovaní porušenia predkupného práva a rozsah ochrany údajov ostatných účastníkov zmluvy*

VEREJNOSŤ KATASTRÁLNEHO OPERÁTU – *sprístupnenie zámennej zmluvy zo zbierky listín pri uplatňovaní porušenia predkupného práva a rozsah ochrany údajov ostatných účastníkov zmluvy*

ZBIERKA LISTÍN – *sprístupnenie zámennej zmluvy zo zbierky listín pri uplatňovaní porušenia predkupného práva a rozsah ochrany údajov ostatných účastníkov zmluvy*

Otázka č. 14

Je správne poučenie na rozhodnutí o nevyhovení protestu prokurátora, že nie je po nadobudnutí právoplatnosti preskúmateľné súdom podľa § 7 písm. e) zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej „Správny súdny poriadok“)?

Odpoveď:

Áno je.

Podľa § 7 Správneho súdneho poriadku súdy nepreskúmajú rozhodnutia orgánov verejnej správy a opatrenia orgánov verejnej správy predbežnej, procesnej alebo poriadkovej povahy, ak nemohli mať za následok ujmu na subjektívnych právach účastníka konania.

V prípade rozhodnutia o nevyhovení protestu prokurátora sa jedná o procesné rozhodnutie, ktorým sa nerozhodlo o vzniku, zmene ani zániku práv alebo povinností účastníkov konania.

Účastník konania proti nemu nemôže podať odvolanie ani správnu žalobu a prokurátor môže podať návrh na začatie konania o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia správnych orgánov, ak to vyžaduje verejný záujem len proti rozhodnutiu správneho orgánu, ktorým sa v poslednom stupni správneho konania založili, menili alebo zrušovali oprávnenia a povinnosti fyzických a právnických osôb a nie proti rozhodnutiu o nevyhovení protestu prokurátora. V tejto súvislosti možno poukázať najmä na stanovisko správneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. Snj 124/00 na zjednotenie

výkladu § 35 ods. 1 písm. b) Občianskeho súdneho poriadku, v ktorom bol vyslovený záver, že „žalovaným je, pri rozhodnutiach vydaných v správnom konaní, správny orgán, ktorý rozhodol v poslednom stupni (...) Osobitné postavenie v súdnom konaní má prokurátor, ak využije svoje návrhové oprávnenie podľa § 35 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku. Žalobou v správnom súdnictve možno napadnúť len rozhodnutia správnych orgánov, ktoré zakladajú, menia alebo zrušujú oprávnenia a povinnosti fyzických osôb alebo právnických osôb. Takýmto rozhodnutím nie je rozhodnutie správneho orgánu, ktorým nevyhovel protestu prokurátora, lebo samo osebe nezakladá, nemení ani nezrušuje oprávnenia a povinnosti fyzických a právnických osôb. Rozhodnutie správneho orgánu, ktorým nevyhovel protestu prokurátora je rozhodnutím procesnej povahy a preto nepodlieha súdnemu preskúmvaniu.“

Vecný register

PROTEST PROKURÁTORA – *poučenie v rozhodnutí o nevyhovení protestu prokurátora – nie je možné ho preskúmať súdom*

Otázka č. 15

Môže okresný úrad, katastrálny odbor povoliť vklad do katastra nehnuteľností na základe návrhu na vklad, ktorého prílohou je iba dodatok k záložnej zmluve, ak pôvodný vklad záložného práva na základe záložnej zmluvy už bol v minulosti povolený a rozhodnutie o povolení vkladu bolo zapísané do katastra nehnuteľností?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor môže povoliť vklad práva do katastra nehnuteľností na základe dodatku k zmluve, o ktorej už bolo právoplatne rozhodnuté s vecno-právnymi účinkami. Takúto listinu (dodatok k zmluve) okresný úrad, katastrálny odbor môže považovať za prílohu návrhu na začatie katastrálneho konania, nakoľko ide o listinu s vecno-právnymi účinkami. Vo všeobecnosti je ale potrebné zmluvy, resp. dodatky k nim posudzovať podľa ich obsahu.

Dodatok s vecno-právnymi dôsledkami, napr. ak dôjde medzi účastníkmi zmluvy k rozšíreniu predmetu zriadenia záložného práva, prípadne k dohode o zmene rozsahu vecného bremena už zapísaného v katastri nehnuteľností, v súlade s odpoveďou na otázku č. 30 uverejnenú v katastrálnom bulletine č. 3/2005, je potrebné posudzovať ako novú zmluvu, na základe ktorej sa v katastri zmení rozsah zriadenia záložného práva, prípadne vecného bremena.

S poukazom na ustanovenie § 28 katastrálneho zákona sa práva k nehnuteľnostiam zapisujú do katastra nehnuteľností na základe zmlúv. Dodatok síce nie je samostatná zmluva, ale predstavuje dohodu zmluvných strán, ktorou sa mení alebo dopĺňa pôvodná zmluva. Ak dodatok mení podstatné náležitosti zmluvy, ktoré majú vecno-právne účinky na vznik,

zmenu alebo zánik záložného práva k nehnuteľnosti, ide o právny úkon podliehajúci vkladu do katastra nehnuteľnosti podľa ustanovenia § 28 katastrálneho zákona, a to napr. zmena predmetu záložného práva, rozšírenie zabezpečenej pohľadávky atď. Ak je dodatok bez vecno-právnych účinkov, napr. zmena v osobe dlžníka, v takomto prípade sa nejedná o vkladu schopnú listinu s poukazom na vyššie citované zákonné ustanovenie.

Vecný register

VKLAD PROCESNÁ STRÁNKA KONANIA – *dodatok k zmluve, ktorá už bola zapísaná do katastra nehnuteľností na základe právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu práva do katastra nehnuteľností*

Otázka č. 16

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bol doručený návrh na vklad vlastníckeho práva na základe zmluvy obsahujúcej dva právne úkony – kúpu a darovanie – týkajúce sa vlastníckeho práva k tej istej nehnuteľnosti. Mal okresný úrad vybrať poplatok za jeden alebo za dva právne úkony?

Odpoveď:

Podľa Poznámky v Položke 11 Sadzobníka správnych poplatkov tvoriaceho prílohu zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, ak sú predmetom návrhu na vklad do katastra nehnuteľností právne vzťahy z viacerých druhov právnych úkonov, poplatok sa vyberie za každý právny úkon osobitne. Z citovaného ustanovenia vyplýva, že ak zmluvná listina priložená k návrhu na vklad obsahuje dva právne úkony toho istého druhu (napr. právne úkony týkajúce sa vlastníckeho práva), vyberie sa správny poplatok za obidva právne úkony jedného druhu len raz.

Vecný register

SPRÁVNE POPLATKY – *správny poplatok za právne vzťahy z viacerých druhov právnych úkonov*

Otázka č. 17

Aký je správny postup pri evidencii právoplatných rozhodnutí o vyňatí poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu (ďalej „PPF“) alebo lesných pozemkov z lesného pôdneho fondu (ďalej „LPF“) v informačnom systéme WRKN?

Majú sa tieto rozhodnutia registrovať v registri „R“ ako rozhodnutia orgánov verejnej správy zakladajúce alebo meniace právny stav nehnuteľnosti, alebo v registri „Z“ ako listiny slúžiace na vykonanie záznamu údajov katastra nehnuteľností?

Odpoveď:

Rozhodnutia o odňatí z PPF alebo LPF sa evidujú v registri „R“.

V zmysle § 9 ods. 1 písm. l) vyhlášky č. 22/2010 Z. z., register „R“, ktorý obsahuje listiny, ktoré súvisia s nehnuteľnosťou alebo s vlastníkom, najmä **listina o zmene druhu pozemku**, o zmene trvalého pobytu, o zmene priezviska fyzickej osoby, o zmene názvu právnickej osoby, žiadosť o zlúčenie listov vlastníctva a o **zápis geometrického plánu**.

Naproti tomu § 28 písm. h) vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej „vyhláška č. 461/2009 Z. z.“) uvádza, že na vykonanie záznamu na návrh podľa § 34 ods. 1 katastrálneho zákona sú spôsobilé najmä rozhodnutie o odňatí poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účel alebo rozhodnutie o vyňatí lesných pozemkov.

Aj v jednom aj v druhom prípade ide o listinu o zmene druhu pozemku, pričom vo vyhláške č. 461/2009 Z. z. je listina bližšie identifikovaná, avšak nastáva tu rozpor, do akého registra je potrebné takúto listinu o zmene druhu pozemku zaradiť, nakoľko register Z (záznam) má iné špecifiká ako register „R“.

Záznamom sa do katastra nehnuteľností zapisujú práva k nehnuteľnosti, avšak predložené rozhodnutie o odňatí takéhoto práva (napr. vlastníckeho, záložného, nájomného a pod.) k nehnuteľnosti sa netýka. Rozhodnutie o odňatí nespôsobuje vznik, zánik alebo zmenu vlastníckych práva a pod., ale súvisí s nehnuteľnosťou.

V zmysle § 41 ods. 2 katastrálneho zákona práva k tej istej nehnuteľnosti sa zapisujú v poradí, v akom sa okresnému úradu doručili zmluvy, verejné listiny alebo iné listiny o vzniku, zmene alebo zániku práva k nehnuteľnosti na zápis do katastra.

Či je listina zaradená v registri Z alebo v registri „R“, je taktiež podstatné z dôvodu priority zápisov. Ak je listina zaradená v registri Z, dopadá na ňu zásada priority zápisu, avšak ak je listina – rozhodnutie o odňatí z PPF alebo LPF zaradená v registri „R“, tu sa na zásadu priority v zmysle § 41 ods. 2 katastrálneho zákona neprihliada.

Z uvedeného vyplýva že rozhodnutia o odňatí z PPF alebo LPF nie sú listinou, ktorá má za následok vznik, zmenu alebo zánik práva k nehnuteľnosti, ale súvisia s nehnuteľnosťou, nezapisujú sa do registra „Z“, eviduje sa v registri „R“, a teda nedopadá na nich priorita zápisov.

Vecný register

WISKN, VÚK – *evidencia právoplatných rozhodnutí o vyňatí poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu (PPF) alebo lesných pozemkov z lesného pôdneho fondu (LPF) v informačnom systéme WRKN*

PLOMBA – evidencia právoplatných rozhodnutí o vyňatí poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu (PPF) alebo lesných pozemkov z lesného pôdneho fondu (LPF) v informačnom systéme WRKN
ZÁZNAM – evidencia právoplatných rozhodnutí o vyňatí poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu (PPF) alebo lesných pozemkov z lesného pôdneho fondu (LPF) v informačnom systéme WRKN

Otázka č. 18

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bol doručený návrh vlastníka parcely č. A na opravu chyby v katastrálnom operáte spočívajúcu v opätovnom zápise vymazaného vecného bremena. Vecné bremeno bolo pôvodne zapísané na základe dohody o vydaní veci v znení: „Právo prechodu pre XY na p. č. A cez p. č. B.“ Následne bolo vecné bremeno na návrh vlastníka parcely č. B vymazané. Z pôvodného zápisu vecného bremena nie je zrejmé, či išlo o vecné bremeno in rem alebo in personam. Právnická osoba XY, v prospech ktorej bolo vecné bremeno pôvodne zapísané, medzičasom zanikla, avšak oprávnená a zatiaľ nehnuteľnosť z vecného bremena boli v zápise jednoznačne identifikované. Okresný úrad, katastrálny odbor návrh na opätovný zápis vecného bremena zamietol.

Je v danom prípade správny postup okresného úradu, katastrálneho odboru, ktorý odmietol opätovne zapísať vecné bremeno, alebo mal vykonať opravu chyby v katastrálnom operáte a obnoviť jeho zápis?

Odpoveď:

Pre posúdenie správnosti postupu okresného úradu je rozhodujúci obsah listiny, na základe ktorej bolo vecné bremeno zriadené, a teda či išlo o vecné bremeno in rem alebo in personam. Ak z obsahu dohody vyplýva, že právo bolo viazané na vlastníctvo parcely č. A (t. j. išlo o vecné bremeno in rem), jeho existencia nezanikla zánikom právnickej osoby „C“, ale prechádzala na každého ďalšieho vlastníka oprávnenej nehnuteľnosti. V takom prípade by výmaz vecného bremena nebol v súlade so skutočným právnym stavom a okresný úrad by mal posúdiť, či nejde o chybu v katastrálnom operáte, ktorú možno odstrániť opravou chyby podľa katastrálneho zákona. Naopak, ak by zo zriaďovacej listiny vyplývalo, že oprávnenou bola výlučne právnická osoba „C“ bez väzby na vlastníctvo parcely č. A, išlo by o vecné bremeno in personam, ktoré zánikom oprávneného subjektu zaniklo a jeho opätovný zápis by nebol možný.

Kľúčové preto nie je znenie pôvodnej poznámky v katastri nehnuteľností, ale obsah listiny, na základe ktorej bolo vecné bremeno zriadené. Ak táto listina jednoznačne zakladá vecné bremeno v prospech vlastníka parcely č. A, zamietnutie návrhu na opravu chyby je nesprávne. Ak však listina zakladá právo výlučne v prospech právnickej osoby „C“, postup okresného úradu bol správny.

Vecný register

OPRAVA (ZMENA) ÚDAJOV KATASTRA / OPRAVA CHYBY – *posúdenie výmazu vecného bremena a možnosti jeho opätovného zápisu opravou chyby*
VECNÉ BREMENO – *posúdenie výmazu vecného bremena a možnosti jeho opätovného zápisu opravou chyby*

Otázka č. 19

Záložný veriteľ zaslal oznámenie o začatí výkonu záložného práva listom, a to aj poručiteľovi ešte za jeho života. Záložný veriteľ ako predávajúci uzatvoril kúpnu zmluvu s kupujúcimi, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom zmluvy o zriadení záložného práva.

Okresný úrad, katastrálny odbor zamietol návrh na vklad z dôvodu, že poručiteľ zomrel a predmetné nehnuteľnosti boli v čase smrti poručiteľa v jeho vlastníctve a patria do dedičstva po poručiteľovi podľa § 460 Občianskeho zákonníka. Podľa názoru okresného úradu, katastrálneho odboru vlastnícke právo na základe kúpnej zmluvy, ktorá bola predmetom vkladového konania, nemôže ex lege vzniknúť lebo ide o absolútne neplatný právny úkon.

Bol postup okresného úradu, katastrálneho odboru správny ak zamietol vklad kúpnej zmluvy?

Odpoveď:

Nie, postup okresného úradu, katastrálneho odboru nebol správny, ak zamietol návrh na vklad kúpnej zmluvy.

Smrť poručiteľa po riadnom začatí výkonu záložného práva neznamenaá zánik oprávnenia záložného veriteľa speňažiť záloh ani neplatnosť právneho úkonu vykonaného záložným veriteľom v rámci výkonu záložného práva.

Vecno-právna povaha záložného práva:

Záložné právo je vecné právo k cudzej veci, ktoré pôsobí erga omnes. Podľa § 151h ods. 1 Občianskeho zákonníka sa uplatňuje aj voči nadobúdateľovi zálohu. Jeho osud je viazaný na samotný záloh, nie na osobu záložcu. Smrť záložcu teda neovplyvňuje existenciu záložného práva ani oprávnenie záložného veriteľa uspokojiť sa zo zálohu. Práva a povinnosti spojené so zálohom prechádzajú na právnych nástupcov (dedičov), ale samotné záložné právo zostáva nedotknuté.

Postavenie záložného veriteľa pri priamom predaji:

Podľa § 151m ods. 1 a ods. 6 Občianskeho zákonníka záložný veriteľ realizuje speňaženie zálohu v mene záložcu. Citované ustanovenie § 151m ods. 6 oprávňuje záložného veriteľa, aby pri výkone záložného práva priamo vstupoval do vzťahu s tretou osobou, t. j. nadobúdateľom zálohu. Zmluvnou stranou kúpnej zmluvy sa ako predávajúci stáva záložný veriteľ, a nie priamo záložca. Ide o osobitný druh zákonného zastúpenia. Zákonné zastúpenie je

obmedzené výslovne a len na výkon záložného práva, v inom rozsahu práva a povinnosti konať v mene a na účet záložcu záložnému veriteľovi nevznikajú. Právo záložného veriteľa na uspokojenie pohľadávky:

Podľa § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka je záložný veriteľ oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku zo zálohu spôsobom dohodnutým v zmluve, pričom jednou z legitímnych foriem je aj priamy predaj zálohu tretej osobe. Toto právo je viazané na záloh ako predmet zabezpečenia, nie na osobu záložcu, nevyžaduje osobnú účasť záložcu, slúži k speňaženiu zálohu na uspokojenie pohľadávky. Výkon záložného práva teda predstavuje realizáciu už existujúceho zabezpečovacieho vzťahu a nie vznik nového právneho vzťahu viazaného na osobu záložcu. Smrť záložcu nemôže obmedziť alebo zrušiť výkon záložného práva.

Občiansky zákonník neobsahuje ustanovenie, ktoré by viazalo výkon záložného práva na existenciu záložcu, zakazovalo jeho pokračovanie po smrti záložcu alebo podmieňovalo platnosť prevodu súhlasom dedičov. Naopak, záloh prechádza na dedičov zaťažený záložným právom, pričom dedič nadobúda vec vrátane jej právneho zaťaženia. Záložný veriteľ má právo pokračovať vo výkone záložného práva bez ohľadu na zmenu vlastníka. Ak záložný veriteľ oznámil poručiteľovi začatie výkonu záložného práva pred jeho smrťou, okamihom doručenia oznámenia sa obmedzilo dispozičné právo poručiteľa so zálohom. Smrť poručiteľa preto nepredstavuje právnu prekážku ani dôvod neplatnosti právneho úkonu vykonaného v rámci výkonu záložného práva.

Smrť poručiteľa má význam pre dedičské konanie, ale nemá vplyv na existenciu ani výkon záložného práva.

Podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona vkladové konanie skúma právny titul nadobudnutia. Pri výkone záložného práva je titulom nadobudnutia kúpna zmluva uzavretá záložným veriteľom v rámci jeho zákonného oprávnenia (§ 151j Občianskeho zákonníka). Smrť záložcu preto nepredstavuje zákonnú prekážku prevodu ani dôvod neplatnosti právneho úkonu.

Vecný register

ZÁLOŽNÉ PRÁVO – smrť záložcu (vlastníka nehnuteľnosti) nie je prekážkou výkonu záložného práva ani prekážkou povolenia vkladu vlastníckeho práva v prospech tretej osoby (kupujúceho), nadobudnutého v rámci výkonu záložného práva formou priameho predaja podľa § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka začatého pred úmrtím záložcu