

KATASTRÁLNY BULLETIN
číslo 1/2020

BRATISLAVA 2021

Katastrálny bulletin

č. 1/2020

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Odeta **Poldaufová** dňa 10. 05. 2021

Otázka č.1

Môže zánikom záložného veriteľa právnickej osoby (PO) aj záložného dlžníka PO (na základe výmazu oboch spoločností z obchodného registra) zaniknúť záložné právo zriadené na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa?

Podkladom na výmaz záložného práva, boli výpisy z obchodného registra ktorým sa preukazuje jednak výmaz záložného veriteľa - banky (z dôvodu zrušenia konkurzu vyhláseného na jej majetok) a jednak zánik záložného dlžníka PO.

Odpoveď:

Nie, záložné právo nemôže zaniknúť.

1.Nie je možné vymazať záložné právo z listu vlastníctva s poukazom na zánik záložného veriteľa ako PO.

V danom prípade došlo k výmazu záložného veriteľa - banky (z dôvodu zrušenia konkurzu vyhláseného na jej majetok) z obchodného registra. Ide teda o prípad zrušenia spoločnosti bez likvidácie.

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

Podľa § 68 ods. 2 ObZ zániku spoločnosti predchádza jej zrušenie s likvidáciou alebo bez likvidácie, ak jej imanie prechádza na právneho nástupcu. Likvidácia sa takisto nevyžaduje, ak spoločnosť nemá žiaden majetok alebo ak sa zamietol návrh na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku, alebo ak bol konkurz zrušený z dôvodu, že majetok úpadcu nestačí na úhradu výdavkov a odmenu správcu konkurznej podstaty, alebo bolo konkurzné konanie zastavené pre nedostatok majetku, alebo ak bol konkurz zrušený pre nedostatok majetku, alebo ak po ukončení konkurzného konania nezostane spoločnosti žiaden majetok.

Podľa § 68 ods. 3 písm. c) ObZ spoločnosť sa zrušuje odo dňa uvedeného v rozhodnutí súdu o zrušení spoločnosti, inak odo dňa, keď toto rozhodnutie nadobudne právoplatnosť.

Podľa § 68 ods. 9 ObZ ak súd pred vydaním rozhodnutia o zrušení spoločnosti zistí, že spoločnosť nemá obchodný majetok, ktorý by postačoval na náhradu primeraných výdavkov a odmeny za výkon funkcie likvidátora,

rozhodne o jej zrušení bez likvidácie. Ak si spoločnosť nespĺní povinnosť podľa odseku 6 písm. f), súd má za to, že spoločnosť nemá obchodný majetok, ktorý by postačoval na náhradu primeraných výdavkov a odmeny za výkon funkcie likvidátora, ibaže ten, kto osvedčí právny záujem, preukáže pred rozhodnutím súdu o zrušení spoločnosti opak. Na základe právoplatného rozhodnutia o zrušení spoločnosti bez likvidácie súd vykoná výmaz zrušenej spoločnosti z obchodného registra.

Podľa § 8a ods. 1 písm. c) zákona 530/2003 Z.z. o obchodnom registri a o zmene a doplnení niektorých zákonov súd aj bez návrhu vykoná výmaz spoločnosti, ktorá bola zrušená právoplatným rozhodnutím súdu o zrušení spoločnosti bez likvidácie, ak spoločnosť nemá žiaden majetok.

Podľa § 151 md ods. 2 OZ po zániku záložného práva sa vykoná výmaz záložného práva z registra záložných práv alebo z osobitného registra, ak sa na vznik záložného práva vyžaduje podľa zákona registrácia v osobitnom registri; výmaz sa vykoná ku dňu uvedenému v žiadosti na výmaz záložného práva, najskôr však ku dňu zániku záložného práva.

Podľa § 151 md ods. 3 OZ záložný veriteľ je povinný podať žiadosť o výmaz záložného práva bez zbytočného odkladu po zániku záložného práva; ustanovenia § 151g ods. 2 až 4 sa použijú primerane. Ak bolo zrušené záložné právo zriadené rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, vykoná sa výmaz na základe rozhodnutia príslušného súdu alebo správneho orgánu, ktorý vydal rozhodnutie o zrušení záložného práva. Žiadosť o výmaz záložného práva je oprávnený podať aj záložca; záložca je povinný žiadosť doložiť písomným potvrdením o splnení záväzku alebo inou listinou preukazujúcou zánik záložného práva vystavenou záložným veriteľom.

V zmysle uznesenia NS SR sp. zn. 5 Obdo 27/2012 „dovolať súd sa stotožnil s názorom ako súdu prvého stupňa, tak aj s názorom odvolacieho súdu, že ustanovenie § 68 Obchodného zákonníka v spojení s ustanoveniami zákona č. 530/2002 Z. z. o obchodnom registri a o zmene a doplnení niektorých zákonov a v spojení s vyhláškou č. 25/2004 Z. z. je potrebné vykladať vo vzájomnej súvislosti, z čoho jednoznačne vyplynulo, že konanie o výmaze spoločnosti z obchodného registra v zmysle podaného návrhu na výmaz spoločnosti môže prebehnúť bez likvidácie len v prípade zrušenia spoločnosti s likvidáciou alebo zrušenia spoločnosti bez likvidácie s právnym nástupcom. Za situácie, že k zrušeniu spoločnosti dôjde bez likvidácie a bez právneho nástupcu, je nevyhnutnou podmienkou na konanie o výmaze spoločnosti doloženie predchádzajúceho právoplatného rozhodnutia súdu o nemajetnosti spoločnosti, ktoré súd vydal na základe vykonaného súdneho dokazovania postupom podľa § 68 ods. 6, 7, 8 a 9 Obchodného zákonníka (rozhodnutie súdu o zrušení obchodnej spoločnosti). Dovolať súd sa taktiež stotožnil s názorom ako súdu prvého stupňa, tak aj názorom odvolacieho súdu, že ustanovenie § 68 ods. 9 Obchodného zákonníka systematicky nadväzuje na § 68 ods. 2 druhá veta Obchodného zákonníka a len v súdnych konaniach o zrušení obchodnej spoločnosti je možná výnimka zrušenia spoločnosti bez likvidácie z dôvodu jej nemajetnosti

a bez právneho nástupcu. Teda súd a nie spoločníci, resp. valné zhromaždenie spoločnosti, rozhoduje o zrušení spoločnosti bez likvidácie pre nemajetnosť, keď na základe vykonaného dokazovania súd dospeje k záveru, že zapísaná spoločnosť v obchodnom registri nevlastní žiaden majetok.

Najvyšší súd Slovenskej republiky vychádzajúc z ustanovenia § 68 Obchodného zákonníka v spojení s ustanoveniami zákona č. 530/2003 Z. z. (§ 8a ods. 1 písm. c) a vyhlášky č. 25/2004 Z. z. dospel k názoru totožnému s názorom prvostupňového i odvolacieho súdu, že spoločnosť sa môže dobrovoľne rozhodnúť na jej zrušení, len ak sa zrušuje s právnym nástupcom alebo s likvidáciou (§ 68 ods. 2 Obchodného zákonníka).

Tomuto názoru prísvedčuje aj ust. § 68 ods. 3 písm. c) Obchodného zákonníka, ktoré stanovuje, že spoločnosť sa zrušuje odo dňa uvedeného v rozhodnutí súdu o zrušení spoločnosti, inak odo dňa, keď toto rozhodnutie nadobudne právoplatnosť.

V danom prípade šlo teda o zrušenie spoločnosti (v prospech ktorej bolo zriadené záložné právo) bez likvidácie z dôvodu jej nemajetnosti a bez právneho nástupcu a táto spoločnosť zanikla podľa § 68 ods. 1 ObZ ku dňa výmazu z obchodného registra.

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 banka (záložný veriteľ) bola vymazaná ex offo a na základe uznesenia súdu, bola táto spoločnosť zrušená bez likvidácie a bez právneho nástupcu, teda niet nositeľa práv a povinností, potom je možný predmetný výmaz záložného práva na liste vlastníctva dosiahnuť len súdnou cestou (a to aj s ohľadom na § 151md ods. 2 a ods. 3 OZ).

2. Nie je možné vymazať záložné právo z listu vlastníctva ani s poukazom na zánik záložného dlžníka PO.

Záložné právo zriadené na základe predmetných záložných zmlúv a viaznuce na označených nehnuteľnostiach v dôsledku zániku dlžníka – právnickej osoby bez právneho nástupcu nezaniklo, 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 cit. 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. Tento právny záver je zdôvodnený tým, že akcesorita záložného práva sa vzťahuje len k zabezpečenej pohľadávke a nie k osobe dlžníka. Zmysel zabezpečenej pohľadávky spočíva v tom, že veriteľ, ktorý nemôže byť uspokojený dlžníkom z dôvodov spočívajúcich v osobe dlžníka (vrátane toho, že dlžník, ktorý je právnickou osobou, zanikol bez právneho nástupcu) má právo na uspokojenie svojej pohľadávky z predmetu záložného práva viazneho na nehnuteľnostiach.

Na podporu tohto tvrdenia poukazujeme aj na *Uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky IV. ÚS 123/08-15 z 10. apríla 2008. Podľa názoru ústavného súdu je zmyslom zabezpečenia pohľadávky to, aby veriteľ, ktorý nemôže byť uspokojený dlžníkom z dôvodov na strane dlžníka vrátane situácie, že dlžník, ktorý je právnickou osobou, zanikol výmazom z obchodného registra bez právneho nástupcu, mal nárok na uspokojenie zo zabezpečenia poskytnutého tretími osobami.*

Vecný register

Záložné právo – zánik záložného veriteľa a záložného dlžníka ako PO a výmaz záložného práva z LV

Otázka č. 2

Okresný úrad, katastrálny odbor prerušil konanie o návrh na vklad z dôvodu, že v predloženej záložnej zmluve bolo nesprávne uvedené identifikačné číslo organizácie /IČO/ na strane záložného veriteľa. Okresný úrad, katastrálny odbor cit. rozhodnutím žiadal uvedenú skutočnosť opraviť dodatkom k záložnej zmluve v lehote 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia účastníkom konania, inak konanie zastaví.

Bol postup okresného úradu, katastrálneho odboru správny, keď prerušil konanie o návrhu na vklad?

Odpoveď:

Nie, postup okresného úradu, katastrálneho odboru nebol správny.

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

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

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

c) nehnuteľnosti podľa katastrálneho územia, pozemku podľa parcelného čísla evidovaného v súbore popisných informácií, pozemku evidovaného ako parcela registra "C" alebo parcela registra "E", druhu pozemku a výmery pozemku, súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je stavba postavená, čísla bytu alebo nebytového priestoru, čísla poschodia, čísla vchodu a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku, prípadne na príľahlom pozemku, súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je dom postavený; ak je nehnuteľnosť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, uvádza sa i podiel vyjadrený zlomkom k celku.

Podľa § 42 ods. 6 katastrálneho zákona zápisu do katastra nebráni rozpor údajov v zmluve, verejnej listine alebo inej listine s údajmi referenčného registra. Ak nie je pochybnosť o totožnosti osoby, ktorej údaje sa majú zapísať do katastra, okresný úrad zapíše do katastra údaje podľa referenčného registra.

Podľa § 49 ods. 1 písm. d) zákona č. 305/2013 o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o e-Governmente“) na účely tohto zákona sa rozumie referenčným údajom údaj objektu evidencie, ktorý je uvedený v zozname referenčných údajov.

Podľa § 51 ods. 1 zákona o e-Governmente referenčným registrom je register, ktorý je uvedený v zozname referenčných údajov.

Podľa § 51 ods. 3 zákona o e-Governmente zoznam referenčných údajov obsahuje ako referenčné údaje také údaje objektu evidencie, ktoré sú vo vzťahu k subjektu evidencie jedinečné, a taký register ako referenčný, v ktorom je podľa osobitných predpisov k týmto údajom ustanovená domnienka správnosti. v zozname referenčných údajov musí byť každý referenčný údaj priradený k referenčnému registru a každý referenčný register musí byť priradený aspoň k jednému referenčnému údaju.

V zmysle Metodického usmernenia Úradu podpredsedu vlády SR pre investície a informatizáciu č. 3639/2019/oDK-1 o postupe zaradovania referenčných údajov do zoznamu referenčných údajov vo väzbe na referenčné registre a vykonávania postupov pri referencovaní (ďalej len „Metodické usmernenie“) sa uvedené v § 4 Základné pojmy a definície a zároveň aj odkaz:

<https://metais.vicemier.gov.sk/refregisters/list?page=1&count=20&sorting%5BisvsName%5D=desc> (zoznam referenčných registrov)

V zmysle § 1 zákona č. 177/2018 Z. z. o niektorých opatreniach na znižovanie administratívnej záťaže využívaním informačných systémov verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „Zákon proti byrokracii“) orgány verejnej moci sú pri svojej úradnej činnosti povinné a

oprávnené získavať a používať údaje evidované v informačných systémoch verejnej správy a v informačnom systéme podľa odseku 4 a vyhotovovať si z nich výpisy a tieto údaje a výpisy si v nevyhnutnom rozsahu navzájom bezodplatne poskytovať. Takto získané údaje a výpisy v rozsahu nevyhnutnom na naplnenie účelu podľa osobitných predpisov, 1) na ktorý sa poskytujú, sú orgánu verejnej moci známe z úradnej činnosti a sú použiteľné na právne účely.

V zmysle § 1 ods. 1 písm. a) Zákona proti byrokracii informačnými systémami verejnej správy na účely tohto zákona sú register právnických osôb, podnikateľov a orgánov verejnej moci.

V zmysle § 42 ods. 2 katastrálneho zákona sa uvádza, ako jedna z podmienok špecifikácie subjektu v príslušnom úkone (v danom prípade v zmluve), ktorou je právnická osoba, uvedenie identifikačného čísla (ďalej len „IČO“).

V zmysle § 42 ods. 6 katastrálny zákon pritom ustanovuje, že zápisu do katastra nebráni rozpor údajov v zmluve, verejnej listine alebo inej listine s údajmi referenčného registra.

Referenčným registrom sa pritom v zmysle zákona o e-Governmente a vydaného Metodického usmernenia rozumie register, ktorý je uvedený v zozname referenčných údajov. Zoznam referenčných údajov je zverejnený na cit. webovej stránke. Na tejto stránke je pritom uvedený, ako prvý v poradí referenčný register, ktorým je „Register právnických osôb, podnikateľov a orgánov verejnej moci¹“, v ktorom je pod bodom 04. uvedený referenčný údaj: „*identifikačné číslo organizácie*“.

Vzhľadom k vyššie uvedenému možno konštatovať, že správnosť overenia údaju (IČO) zo strany katastrálneho odboru, mala byť vykonaná postupom v zmysle § 42 ods.6 katastrálneho zákona podľa príslušného referenčného registra, v ktorom by bol údaj IČO overený a jeho správnosť potvrdená v rozsahu, ako bol správne uvedený v podanom návrhu na vklad.

Uvedený postup katastrálneho odboru je však možný len za predpokladu, ak nie je pochybnosť o totožnosti osoby, ktorej údaje sa majú zapísať do katastra.

V prípade iných pochybností ohľadom IČO, napr. zistenia že IČO patrí inej existujúcej spoločnosti, okresný úrad, katastrálny odbor preruší konanie o návrh na vklad.

Vecný register

Prerušenie konania - *nesprávne uvedené IČO vo verejnej alebo inej listine*
IČO - *nesprávne uvedené IČO vo verejnej alebo inej listine*

Otázka č. 3

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

Odpoveď:

Áno, je možné zriadiť vecné bremeno na spoločné časti a zariadenia v bytovom dome.

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

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

Podľa § 14b ods.2 písm. f. 182/1993 Z. z. *vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príslušnému pozemku.*

Vecný register

BYTY (zákon č. 182/1993 Z. z.) – *zriadenie vecného bremena na spoločných častiach a spoločných zariadeniach v bytovom dome*

VECNÉ BREMENO - – *zriadenie vecného bremena na spoločných častiach a spoločných zariadeniach v bytovom dome*

Otázka č. 4

a) **Môže okresný úrad, katastrálny odbor povoliť vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prípade, ak smrť prevodcu (a zároveň splnomocniteľa) nastala pred podaním návrhu na vklad (a zároveň aj pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad? Návrh na vklad podal a podpísal len kupujúci.**

b) **Aký by bol postup správneho orgánu v tomto prípade, keby podal návrh na vklad len splnomocnenec (ktorý by konal za prevodcu) na základe generálnej plnej moci ?**

c) **Môže okresný úrad, katastrálny odbor akceptovať dodatok ku zmluve podpísaný už len splnomocnencom (na základe generálnej plnej moci splnomocniteľa, ktorý zomrel ešte pred podaním návrhu na vklad) a kupujúcim?**

Odpoveď:K písm. a)

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor môže povoliť vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prípade, ak smrť prevodcu a zároveň splnomocniteľa nastala pred podaním návrhu na vklad a zároveň aj pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad.

Podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona okresný úrad *preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca*

oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či

zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv

na povolenie vkladu.

V konaní o návrhu na vklad je teda katastrálny odbor povinný skúmať (okrem iného) aj to, či návrh na vklad bol podaný oprávnenou osobou, zistiť okruh účastníkov konania o návrhu na vklad a pokiaľ sa okruh účastníkov konania o návrhu na vklad v priebehu tohto konania zmení, je povinný konať aj s osobami, ktoré sa stali účastníkmi konania o návrhu na vklad v priebehu tohto konania. Katastrálny zákon ustanovuje okruh účastníkov konania o návrhu na vklad v § 30 ods. 1 a to tak, že účastníkom konania o návrhu na vklad je účastník právneho úkonu, na základe ktorého má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti.

Keďže medzi okamihom uzatvorenia zmluvy a okamihom rozhodnutia katastrálneho odboru o návrhu na vklad vždy uplynie určitý časový úsek, môže dôjsť v tomto období aj k úmrtiu účastníka zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti, tak ako v tomto prípade.

Súdna prax už v minulosti riešila situáciu, kedy po uzatvorení zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti a pred rozhodnutím príslušného správneho orgánu o návrhu na vklad zomrel prevodca a v tomto smere zaujala jednoznačné stanovisko. v zmysle záverov súdnej praxe samotné úmrtie prevodcu po uzatvorení zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti a pred rozhodnutím príslušného správneho orgánu o návrhu na vklad, nie je dôvodom na zamietnutie návrhu na vklad. Súdna prax tiež dospela k záveru, že z platnej zmluvy vznikajú pre jej účastníkov obligačno-právne účinky, t. j. obsah zmluvy sa stáva pre účastníkov zmluvy rovnako a bezpodmienečne záväzným, pričom viazanosť účastníkov ich prejavmi vôle, smerujúcimi k vzniku zmluvy, k vzniku vecno-právnych účinkov, trvá aj pre dedičov zomrelého účastníka. Títo dedičia vstupujú do jeho práv a záväzkov z občiansko-právneho vzťahu, ku ktorému došlo na podklade zhodných prejavov vôle účastníkov ešte pred vznikom vecno-právnych účinkov účinnej zmluvy. v tomto smere Úrad poukazuje napríklad na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 15.05.2012, sp. zn. 1Sžr/15/2012.

Podľa § 30 ods. 2 katastrálneho zákona *konanie o povolení vkladu sa začína na návrh účastníka konania*. To znamená, že návrh na vklad môže podať ktorýkoľvek z účastníkov dotknutého právneho úkonu, na základe ktorého má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti. Aj napriek úmrtiu prevodcu (predávajúceho), bol nadobúdateľ (kupujúci) oprávnený podať návrh na vklad do katastra nehnuteľností. v danom prípade bol správne návrh na vklad v zmysle § 30 ods. 2 katastrálneho zákona podaný účastníkom konania, ktorý bol kupujúcim.

K písm. b)

Ak by návrh na vklad podal len splnomocnenec, ktorý by konal za prevodcu na základe generálnej plnej moci, tento právny úkon by bol neplatný a to z dôvodu, že v zmysle § 33 b ods. 2 Občianskeho zákonníka *plnomocenstvo zaniká smrťou splnomocniteľa, ak z jeho obsahu nevyplýva niečo iné*. Smrť splnomocniteľa (prevodcu), teda spôsobuje zánik oprávnenia zastupovať a z tohto dôvodu, nie je potom možné, aby návrh na vklad podaný splnomocnencom bol povolený. v danom prípade, treba predmetný návrh na vklad zamietnuť.

K písm. c)

Nie, okresný úrad, katastrálny odbor nemôže akceptovať takýto dodatok ku zmluve (ktorý bol podpísaný po smrti splnomocniteľa) resp., ktorý bol podpísaný už len splnomocnencom (na základe generálnej plnej moci splnomocniteľa ktorý zomrel ešte pred podaním návrhu na vklad) a kupujúcim. v zmysle § 33b ods. 2 Občianskeho zákonníka *plnomocenstvo zaniká smrťou splnomocniteľa, ak z jeho obsahu nevyplýva niečo iné*. Smrť splnomocniteľa (prevodcu), spôsobuje zánik oprávnenia zastupovať a z tohto dôvodu nie je potom možné, aby „novú časť zmluvy“ vo forme dodatku podpísal splnomocnenc, ktorého splnomocnenie zaniklo smrťou splnomocniteľa. Dodatok k zmluve resp. tento právny úkon, by bol neplatný.

Vecný register

Smrť účastníka konania - smrť prevodcu a zároveň splnomocniteľa pred podaním návrhu na vklad a vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad

Plnomocenstvo - smrť prevodcu a zároveň splnomocniteľa pred podaním návrhu na vklad a vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad

Otázka č. 5

Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor v konaní o návrhu na vklad správne, ak pri prevode spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti na tretiu osobu neskúmal, či bol prevádzaný spoluvlastnícky podiel ponúknutý na odkúpenie ostatným spoluvlastníkom? Spôsobuje porušenie predkupného práva podľa § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach v znení neskorších predpisov absolútnu neplatnosť právneho úkonu?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor postupoval správne, ak v konaní o návrhu na vklad pri prevode spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti na tretiu osobu neskúmal, či bol prevádzaný spoluvlastnícky podiel ponúknutý na odkúpenie ostatným spoluvlastníkom.

Nie, porušenie predkupného práva podľa § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „zákon č. 97/2013 Z. z.“) nespôsobuje absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Podľa § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z., ak vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti prevádza spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, je povinný ho ponúknuť ostatným vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti; podiel možno ponúknuť prostredníctvom výboru. Ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov alebo v ich mene spoločnosť podľa odseku 10, možno ho previesť tretej osobe. v zmysle dôvodovej správy k novele zákona č. 97/2013 Z. z. vykonanej zákonom č. 110/2018 Z. z. „ani platný zákon a ani návrh jeho novely sa netýka osobitnej situácie prevodu na blízku osobu, nezasahuje do inštitútu relatívnej neplatnosti a ani nezasahuje do konania katastrálneho orgánu, to zn., že zákon nezveruje katastrálnemu orgánu oprávnenie preverovať, či došlo alebo nedošlo k porušeniu predkupného práva, a vyvodzovať z toho následok v podobe nepovolenia vkladu, pretože jediným orgánom kompetentným zriadiť nápravu pri porušení predkupného práva je súd. Porušenie predkupného práva teda spôsobuje relatívnu neplatnosť, tak ako to vyplýva z § 40a Občianskeho zákonníka, pričom oprávnenie ju konštatovať patrí iba súdu, nie katastrálnemu orgánu.“

Pri výklade a aplikácii § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z. vyvstáva otázka, či porušenie povinnosti podľa tejto právnej normy spôsobuje absolútnu alebo relatívnu neplatnosť právneho úkonu. v súvislosti s výkladom a aplikáciou § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z. je potrebné poukázať na niektoré zásady a princípy prezentované v súdnej praxi. Podľa Ústavného súdu Českej republiky (nález z 28.2.2013, sp. zn. III. ÚS 3900/12) v súkromnoprávnej sfére platí zásada, že čo nie je zakázané je dovolené, a preto každý zákonný zásah do tejto sféry je potrebné vnímať ako obmedzenie ľudskej slobody a je teda nutné vykladať ustanovenia o neplatnosti právnych úkonov pre rozpor so zákonom reštriktívne a nie extenzívne. Ústavný súd Slovenskej republiky vo svojej rozhodovacej praxi konštatoval, že pri posudzovaní neplatnosti právnych úkonov je potrebné zohľadniť aj zmysel a účel právnej úpravy, ktorá s určitým nedostatkom právneho úkonu spája právny následok v podobe jeho neplatnosti (nález z 28.4.2014, sp. zn. IV. ÚS 15/2014), a že k výkladu právnych predpisov a ich inštitútov nemožno pristupovať len z hľadiska textu zákona, a to ani v prípade, keď sa text môže javiť ako jednoznačný a určitý, ale predovšetkým podľa zmyslu a účelu zákona (nález z 23.05.2013, sp. zn. IV. ÚS 71/2013). Ďalej je potrebné uviesť, že jednou zo základných zásad súkromného práva je zásada „actus interpretandus est potius, ut valeat quam, ut pereat“ (t. j. „úkon treba vykladať skôr tak, aby platil, ako by neplatil). Na túto zásadu vo svojej rozhodovacej praxi už

poukázal aj Najvyšší súd Slovenskej republiky (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30.01.2013, sp. zn. 6M Cdo 21/2011).

S poukazom na vyššie uvedené zásady a princípy možno konštatovať, že pri posudzovaní právneho úkonu z hľadiska inštitútu neplatnosti právnych úkonov má nezastupiteľné miesto výklad teleologický a systematický. Orgány verejnej moci, ktoré sú oprávnené alebo povinné skúmať platnosť právneho úkonu, preto nemôžu vychádzať pri aplikácii právnych noriem v rámci tejto svojej prieskumnej činnosti len z výkladu gramatického, ale musia vychádzať predovšetkým z výkladu teleologického a systematického. v rámci procesu poznávania a zisťovania obsahu právnej normy je preto rozhodne potrebné oboznámiť sa s účelom, ktorý zákonodarca sledoval ustanovením určitej povinnosti (príkazu) a prípadne je potrebné zisťovať z dokumentov týkajúcich sa genézy právnej normy, či zákonodarca zamýšľal postihnúť porušenie určitej ním ustanovenej povinnosti (príkazu) neplatnosťou právneho úkonu porušujúceho túto povinnosť (príkaz) a ak áno, či zamýšľal sankciu v podobe absolútnej neplatnosti alebo sankciu v podobe relatívnej neplatnosti príslušného právneho úkonu.

Z dôvodovej správy k novele zákona č. 97/2013 Z. z. vykonanej zákonom č.110/2018 Z. z. vyplýva, že zákonodarca zamýšľal (predpokladal) sankcionovanie porušenia § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z. „iba“ neplatnosťou relatívnou. Inak povedané, podľa zákonodarcu porušenie danej povinnosti nemá mať za následok absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Tento záver pritom zákonodarca vyjadril v citovanej dôvodovej správe nepochybne, nesporne a úplne jednoznačne.

Záver o relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým bolo porušené ustanovenie § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z. pri prevode podielu na spoločnej nehnuteľnosti na tretiu osobu, konštatovaný vo vyššie citovanej dôvodovej správe k zákonu č. 110/2018 Z. z., vychádza z argumentácie založenej na subsidiárnej aplikácii ustanovení Občianskeho zákonníka o relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým bolo porušené predkupné právo podielového spoluvlastníka upravené v Občianskom zákonníku. Aplikácia ustanovení Občianskeho zákonníka o predkupnom práve podielových spoluvlastníkov je v zmysle § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. vylúčená len pre prípad prevodu podielu medzi členmi pozemkového spoločenstva. Z uvedeného potom vyplýva, že na prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti na tretiu osobu sa v zásade vzťahuje všeobecná práva úprave predkupného práva podľa Občianskeho zákonníka aj s právnou úpravou relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým bolo toto právo podielových spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti porušené. v tomto smere možno poukázať aj na skutočnosť, že v § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z. v časti pred bodkočiarkou je vyjadrený identický materiálny obsah ako v § 140 Občianskeho zákonníka. Na porovnanie, podľa § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z. v časti pred bodkočiarkou platí, že „ak vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti prevádza spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, je povinný ho ponúknuť ostatným vlastníkom podielov na spoločnej

nehnutelnosti“ a podľa § 140 Občianskeho zákonníka v časti pred čiarkou platí, že „ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo“ – je zjavné, že síce zákonodarca v týchto dvoch právnych normách uplatnil rozdielne slovné vyjadrenie, avšak ustanovil identický materiálny obsah. Vzhľadom na túto skutočnosť aplikáciu § 40a Občianskeho zákonníka aj vo vzťahu k porušeniu predkupného práva podielového spoluvlastníka spoločnej nehnuteľnosti nemožno považovať za neprípustné rozširovanie prípadov relatívnej neplatnosti právnych úkonov.

S prihliadnutím k vyššie uvedené je potrebné konštatovať, že porušenie predkupného práva spoluvlastníka spoločnej nehnuteľnosti pri prevode podielu na spoločnej nehnuteľnosti na tretiu osobu spôsobuje „iba“ relatívnu neplatnosť právneho úkonu, ktorým bolo toto predkupné právo porušené. Na právny úkon, ktorým bolo porušené toto predkupné právo, je preto potrebné nahliadať ako na právny úkon relatívne neplatný. Na relatívnu neplatnosť právneho úkonu pritom okresný úrad, katastrálny odbor pri rozhodovaní o návrhu na vklad neprihliada z úradnej povinnosti. Na relatívnu neplatnosť právneho úkonu v konaní o návrhu na vklad prihliada okresný úrad, katastrálny odbor len vtedy, ak sa jej oprávnená osoba dovoľá. To znamená, že pokiaľ sa oprávnená osoba nedovoľá relatívnej neplatnosti právneho úkonu, na základe ktorého bol podaný návrh na vklad, je potrebné tento právny úkon považovať za právny úkon platný. Z uvedeného vyplýva, že okresný úrad, katastrálny odbor nie je povinný ani oprávnený ex officio skúmať v konaní o návrhu na vklad, či pri uzatvorení zmluvy, ktorou sa prevádza podiel na spoločnej nehnuteľnosti, bola alebo nebola rešpektovaná právna úprava ustanovená v § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z.

Zároveň sa ruší odpoveď na otázku č. 10 v Katastrálnom bulletine č. 3/2016 v časti stanoviska, podľa ktorého „pri prevode spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti zo spoluvlastníka na tretiu osobu, ktorá nie je členom pozemkového spoločenstva, je potrebné skúmať, či spoluvlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti postupoval pri prevode podľa § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z.

(Zároveň sa ruší odpoveď na otázku č. 10 v Katastrálnom bulletine č. 3/2016 v časti stanoviska, podľa ktorého „pri prevode spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti zo spoluvlastníka na tretiu osobu, ktorá nie je členom pozemkového spoločenstva, je potrebné skúmať, či spoluvlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti postupoval pri prevode podľa § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z.)

Vecný register

Urbár – *porušenie predkupného práva podielového spoluvlastníka na spoločnej nehnuteľnosti pri prevode podielu na tretiu osobu*

Otázka č. 6

Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne, ak prerušil konanie o návrhu na vklad a žiadal súhlas správcu konkurznej podstaty so začatím konania o návrhu na vklad, pretože zistil, že návrh na vklad

bol podaný po vyhlásení konkurzu kupujúcim, t. j. osobou odlišnou od správcu konkurznej podstaty?**Odpoveď:**

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor postupoval správne, ak v danom prípade nešlo o konkurz podľa štvrtej časti zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „zákon č. 7/2005 Z. z.“).

Podľa § 30 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov účastníkom konania o návrhu na vklad je účastník právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti.

Podľa § 30 ods. 2 katastrálneho zákona konanie o návrhu na vklad začína na návrh účastníka konania.

Podľa § 31b ods. 1 písm. a) katastrálneho zákona konanie o návrhu na vklad sa zastaví, ak návrh nepodal účastník konania.

Z vyššie uvedených ustanovení katastrálneho zákona vyplýva, že vo všeobecnej rovine je ktorýkoľvek účastník právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti, oprávnený podať návrh na vklad, a že okresný úrad, katastrálny odbor je povinný v konaní o návrhu na vklad skúmať, či bol návrh na vklad podaný oprávnenou osobou. Ustanovenia § 30 ods. 1 a ods. 2 katastrálneho zákona a § 31b ods. 1 písm. a) katastrálneho zákona však nemožno vnímať izolovane bez prihliadnutia k iným právnym normám. Jednou z metód výkladu právnych noriem je totiž výklad systematický, v zmysle ktorého je potrebné pri výklade právnej normy prihliadať aj na jej vzťah k iným právnym normám v rámci toho istého právneho predpisu alebo aj v rámci iného právneho predpisu. v danom prípade bolo potrebné pri výklade vyššie citovaných ustanovení katastrálneho zákona prihliadnuť na ustanovenia zákona č. 7/2005 Z. z.

Podľa § 47 ods. 5 zákona č. 7/2005 Z. z. súdne a iné konania, ktoré sa týkajú majetku podliehajúceho konkurzu patriaceho úpadcovi, možno po vyhlásení konkurzu začať len na návrh správcu, návrhom podaným voči správcovi v súlade s týmto zákonom alebo z podnetu orgánu príslušného na konanie, pričom účastníkom konania namiesto úpadcu je správca.

Z § 47 ods. 5 zákona č. 7/2005 Z. z. nesporne vyplýva, že konanie o návrhu na vklad, ktoré sa týka majetku podliehajúceho konkurzu a patriaceho úpadcovi, možno začať len na návrh správcu konkurznej podstaty. Ak by teda bol podaný po vyhlásení konkurzu návrh na vklad, ktorý sa týka majetku podliehajúceho konkurzu a patriaceho úpadcovi, osobou odlišnou od správcu konkurznej podstaty, je okresný úrad, katastrálny odbor povinný zisťovať, či správca konkurznej podstaty súhlasí so začatím konania o návrhu na vklad. Ak by správca v danom prípade nesúhlasil s návrhom na vklad, je potrebné mať za to, že návrh na vklad nebol podaný oprávnenou osobou. Ak sa správca vyjadrí tak, že s podaním návrhu na vklad nesúhlasí, okresný úrad,

katastrálny odbor rozhodne o zastavení konania z dôvodu, že návrh nebol podaný oprávnenou osobou.

Vyššie uvedený postup sa však neuplatní pri konkurze podľa štvrtej časti zákona č. 7/2005 Z. z., keďže pri konkurze na účely oddĺženia sa neuplatní právna úprava ustanovená v § 47 ods. 5 zákona č. 7/2005 Z. z. To znamená, že v prípade takéhoto konkurzu nemožno z právnej úpravy *de lege lata* odvodiť, že po vyhlásení tohto konkurzu by návrh na vklad mohol podať výlučne len správca konkurznej podstaty. Pri konkurze na účely oddĺženia však platí, že návrh na vklad nemôže podať samotný dlžník (t. j. v podstate úpadca), pretože jeho oprávnenie nakladať s majetkom dlžníka prechádza na správcu konkurznej podstaty (§ 167b ods. 1). Návrh na vklad však môže podať napríklad kupujúci a to aj vtedy, ak by sa návrh na vklad týkal majetku podliehajúceho konkurzu na účely oddĺženia.

Vecný register:

KONKURZ A REŠTRUKTURALIZÁCIA – oprávnenie podať návrh na vklad po vyhlásení konkurzu

Otázka č. 7

V akom rozsahu skúma katastrálny odbor rozhodnutie súdu štátu EÚ (Holandska) resp. príslušnej autority (správcu?) o potvrdení právneho úkonu nesvojprávnej osoby žijúcej v danom štáte pri predaji nehnuteľnosti (bytu) na území SR?

Odpoveď:

Rozhodnutie vydané súdom členského štátu EÚ, ktorým bol schválený právny úkon nesvojprávnej osoby žijúcej v inom štáte nie je potrebné schvaľovať slovenským súdom. Rozhodnutie vydané v členskom štáte sa v ostatných členských štátoch uzná bez osobitného konania. Rozhodnutie musí byť v slovenskom, v českom alebo úradne osvedčenom preklade (§ 42 ods. 1 katastrálneho zákona). Správny orgán prioritne posúdi, či má zmluva náležitosti podľa § 42 ods. 2. katastrálneho zákona. Slovenská republika aj Holandsko sú zmluvnými štátmi Dohovoru o zrušení požiadavky vyššieho overenia zahraničných verejných listín (uzavretý 5. októbra 1961) (Haagsky dohovor). Tento dohovor sa vzťahuje na verejné listiny, ktoré boli vyhotovené na území jedného zmluvného štátu a majú sa predložiť na území iného zmluvného štátu. Zmluvné štáty dohovoru vyžadujú len formálnu náležitosť, ktorú možno požadovať na účely potvrdenia hodnovernosti podpisu, funkcie osoby, ktorá listinu podpísala, a prípadne pravosti pečate alebo odtlačku pečiatky na listine a touto je pripojenie osvedčenia („apostille“) vydaného príslušným orgánom štátu, z ktorého listina pochádza.

Vecný register:

UZNANIE A VÝKON CUDZÍCH ROZHODNUTÍ – rozsah preskúmania súdu členského štátu EÚ pri jeho zápise do KN

VYŠŠIE OVERENIE LISTÍN - rozsah preskúmania súdu členského štátu EÚ pri jeho zápise do KN

Otázka č. 8

Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne ak zamietol návrhu na vklad, ktorého predmetom bolo zriadenie vecného bremena k časti spoločnej nehnuteľnosti, keď v príslušnej zmluve na strane povinného z vecného bremena bolo účastníkom pozemkové spoločenstvo vystupujúce v mene všetkých členov spoločenstva?

Odpoveď:

Áno, správny orgán postupoval správne, keď návrh na vklad zamietol.

Z dikcie ustanovení zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách (aktuálne znenie, § 9 ods. 14) je zmluvu o zriadení vecného bremena možné uzatvoriť buď so všetkými vlastníckymi podielov na spoločnej nehnuteľnosti na jednej listine, alebo osobitne s jednotlivými vlastníckymi, resp. skupinou vlastníckymi podielov na spoločnej nehnuteľnosti, nie však s pozemkovým spoločenstvom.

Vecný register:

URBÁR – zamietnutie návrhu na vklad VB, kde povinným bolo pozemkové spoločenstvo a nie jednotliví vlastníci

Otázka č. 9

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bolo od obce/mesta doručené oznámenie o určení súpisného a orientačného čísla, v ktorom absentuje označenie kódu druhu stavby alebo druh stavby je označený slovnou, avšak nekorešponduje s Prílohou č. 7 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej „Vyhláška ÚGKK SR“).

Okresný úrad, katastrálny odbor spolu so zápisom súpisného čísla do listu vlastníctva vykonáva aj zápis druhu stavby uvedením príslušného kódu v zmysle Prílohy č. 7 Vyhlášky ÚGKK SR.

Môže okresný úrad, katastrálny odbor v takomto prípade, ak z predloženej listiny nie je jasné, o aký druh stavby ide, utvoriť si o druhu stavby vlastný úsudok?

Odpoveď:

Nie, nemôže.

V zmysle § 4 ods. 1 zákona č. 125/2015 Z. z. o registri adries a o zmene a doplnení niektorých zákonov register je informačný systém verejnej správy, ktorý obsahuje údaje podľa § 5 a ktorého správcou je Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“). Osobitnú časť registra tvorí geografická časť registra.

V zmysle § 5 ods. 2 písm. b) zákona č. 125/2015 Z. z. o registri adries a o zmene a doplnení niektorých zákonov *register obsahuje pri každej adrese tieto údaje o budove:*

kód druhu stavby.

V zmysle § 6 ods. 3 vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 31/2003 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb v znení neskorších predpisov (ďalej „Vyhláška MV SR“), *ak obec vyhovie žiadosti o určenie súpisného čísla a orientačného čísla, rozhodne o žiadosti zápisom do registra adries 9) a bezodkladne o tom písomne informuje žiadateľa s uvedením súpisného čísla a orientačného čísla a údajov podľa odseku 4 písm. a) až f) a j) a s uvedením informácie o tom, či bolo súpisné číslo a orientačné číslo určene stavbe bez kolaudačného rozhodnutia. Ak ide o budovu, ktorá je stavbou pre obranu štátu, stavbou pre bezpečnosť štátu, alebo budovu, ktorá je stavbou jadrového zariadenia alebo stavbou súvisiacou s jadrovým zariadením, nepostupuje sa podľa prvej vety a o určení súpisného čísla a orientačného čísla vydá obec rozhodnutie s uvedením súpisného čísla a orientačného čísla a údajov podľa odseku 4 písm. a) až f) a j).*

Odkaz pod čiarou 9: § 5 ods. 1 zákona č. 125/2015 Z. z. o registri adries a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

V zmysle § 6 ods. 4 Vyhlášky MV SR, *ak obec nevyhoví žiadosti o určenie súpisného čísla a orientačného čísla, vydá rozhodnutie, ktoré obsahuje*

- a) názov obce a jej číselný kód,
- b) názov časti obce, ak sa obec člení na časti, názov ulice a názov katastrálneho územia, v ktorých sa budova nachádza,
- c) parcelné číslo pozemku, na ktorom je budova postavená; ak je budova postavená na viacerých pozemkoch, uvedú sa všetky parcelné čísla týchto pozemkov,
- d) kód druhu stavby,6)
- e) dátum vydania a číslo kolaudačného rozhodnutia a názov orgánu, ktorý ho vydal; pri rozostavanej stavbe dátum vydania a číslo stavebného povolenia a názov orgánu, ktorý ho vydal,
- f) meno, priezvisko a trvalý pobyt žiadateľa, ak ide o fyzickú osobu, alebo názov, sídlo a identifikačné číslo organizácie, ak ide o právnickú osobu,
- g) výrok,
- h) odôvodnenie,
- i) poučenie o opravnom prostriedku,
- j) dátum, meno, priezvisko, funkciu a podpis oprávnenej osoby a odtlačok úradnej pečiatky s erbom obce.

Odkaz pod čiarou 6: Príloha č. 7 vyhlášky ÚGKK SR.

V zmysle vyššie citovaných ustanovení právnych predpisov mesto/obec má uviesť v registri adries kód druhu stavby a taktiež označenie kódu druhu

stavby v zmysle vyhlášky ÚGKK SR, má obsahovať aj oznámenie o určení súpisného a orientačného čísla.

Ak oznámenia o určení súpisného a orientačného čísla vyhotovené mestom/obcou neobsahuje kód druhu stavby v zmysle vyhlášky MV SR s poukazom na vyhlášku ÚGKK SR okresný úrad, katastrálny odbor vyzve vyhotoviteľa na jej doplnenie, nakoľko o druhu stavby si okresný úrad, katastrálny odbor nemôže urobiť úsudok, z dôvodu, že by zasiahol do kompetencie iného správneho orgánu.

Vecný register

Záznam – oznámenia o určení súpisného a orientačného čísla

Otázka č. 10

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bola doručená žiadosť o vyznačenie spoločnej nehnuteľnosti na základe zmluvy o pozemkovom spoločenstve, spolu s rozhodnutím pozemkového a lesného odboru o zápise do registra pozemkových spoločenstiev. Následne bol doručený list spoluvlastníka nehnuteľnosti, ktorá bola zahrnutá do spoločnej nehnuteľnosti, v ktorom nesúhlasí s vykonaním zápisu, nakoľko predmetná nehnuteľnosť nemala byť zahrnutá do spoločnej nehnuteľnosti.

Je okresný úrad, katastrálny odbor povinný skúmať pri vyznačení kódu spoločnej nehnuteľnosti, či pozemky majú, resp. nemajú byť zahrnuté do spoločnej nehnuteľnosti alebo má len vyvodzovať tieto údaje zo zmluvy o pozemkovom spoločenstve?

Odpoveď:

Okresný úrad, katastrálny odbor je povinný skúmať, či pozemky, ktoré majú patriť do spoločnej nehnuteľnosti podľa požiadaviek navrhovateľa, t. j. pozemkového spoločenstva, historicky naozaj patrili do spoločnej nehnuteľnosti.

Predchádzajúci právny názor redakčnej rady katastrálneho bulletinu vyjadrený v odpovedi na otázku č. 12-2/2016, vychádzal z právnej úpravy zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách (ďalej „**ZoPS**“) účinnnej do 30.06.2018, kde v ustanovení § 8 ods. 1 prvá veta bolo uvedené, že „*spoločnou nehnuteľnosťou na účely tohto zákona sa rozumie jedna nehnuteľná vec, ktorá pozostáva z viacerých samostatných pozemkov.*“

Novelizáciou predmetného ustanovenia zákonom č. 110/2018 Z. z. bolo ustanovenie § 8 ods. 1 ZoPS zmenené a znie: „*spoločnou nehnuteľnosťou na účely tohto zákona sa rozumie jedná nehnuteľná vec, ktorá môže pozostávať z viacerých pozemkov a na ktorú sa vzťahovali osobitné predpisy. 2)*“

Odkaz pod čiarou 2: *Zákonný článok XIX/1898 o štátnom spravovaní obecných a niektorých iných lesov a hôľ, ako aj o úprave hospodárskej správy spoločne užívaných lesov a hôľ, ktoré sú nedielnym vlastníctvom komposesorátov a bývalých urbarialistov. Zákonný článok*

X/1913 o nedielných spoločných pasienkoch. Zákonný článok XXXIII/1913 o predaji niektorých štátnych nemovitostí, poľažne o zamenení týchto.

V zmysle dôvodovej správy k zákonu č. 110/2018 Z. z., ktorým bol novelizovaný ZoPS je uvedené, že spoločná nehnuteľnosť predstavuje osobitnú kategóriu nehnuteľností v spoluvlastníctve a spravidla pozostáva z viacerých parciel, no je zároveň jednou nedeliteľnou vecou, hoci pozostáva z niekoľkých častí. Spoločnou nehnuteľnosťou je i v platnom zákone tá nehnuteľnosť, ktorá bola takto reštituovaná, to zn. jej vlastníctvo, resp. jej držba bola vrátená pôvodným vlastníkom, na ktorých sa vzťahovali zrušené predpisy upravujúce postavenie a činnosť bývalých tzv. „spoločenstevných“ útvarov (pozemkové, lesné, pasienkové, želiarske spoločenstvá, urbáre, komposesoráty atď.); je ňou teda historicky daná spoločná nehnuteľnosť, čo sa v návrhu zákona objasňuje vloženíím nového odkazu nad definíciu spoločnej nehnuteľnosti.

Pokiaľ ide o otázku vzniku spoločnej nehnuteľnosti ako novej majetkovej podstaty, právny poriadok nikdy neustanovoval postup, akým by v súčasnosti mohla vzniknúť nová spoločná nehnuteľnosť (t. j. nejakou osobitnou dohodou vlastníkov samostatných nehnuteľností o vytvorení spoluvlastníctva, ktoré by bolo nedeliteľné a nezrušiteľné).

Tento postup síce nikdy nebol ani zakázaný, avšak zo všetkých dotknutých právnych predpisov vyplýva, že vôľou zákonodarcu nikdy nebolo, aby tento typ spoluvlastníctva vznikal ako nový, „nehistorický“ jav. Svedčí o tom skutočnosť, že právna úprava vždy odkazovala len na právnu úpravu uhorských zákonných článkov, t. j. fixovala predmetné pozemkové vlastníctvo len na podmienky, ktoré vznikli v minulosti, a neumožňovala toto „historické“ nedeliteľné spoluvlastníctvo zriaďovať v modernej dobe ako nový fenomén.

Spoločná nehnuteľnosť nemohla a nemôže vzniknúť uzatvorením zmluvy o pozemkovom spoločenstve ani vznikom pozemkového spoločenstva – tu dochádza iba k vytvoreniu organizačného substrátu, v ktorom spoluvlastníci realizujú svoje vlastnícke oprávnenia, nie k zásahu do majetkových pomerov vlastníkov pozemkov.

Z uvedeného dôvodu v prípade vyznačenia kódu spoločnej nehnuteľnosti má okresný úrad, katastrálny odbor povinnosť skúmať, či pozemky historicky patrili do spoločnej nehnuteľnosti, pretože síce na jednej strane v tomto prípade plní okresný úrad, katastrálny odbor funkciu evidenčného orgánu, no na druhej strane vie si túto skutočnosť overiť v katastrálnom operáte, a teda nemôže vykonať zápis v rozpore s údajmi v ňom vedenými.

Navrhovateľ (pozemkové spoločenstvo) má v žiadosti uviesť k pozemkom (parcelám registra C alebo E) čísla pozemnoknižných vložiek, na ktorých boli pozemnoknižné pozemky tvoriace v tom čase urbársky majetok, prípadne komposesorát zapísané.

Ak pozemkové spoločenstvo požaduje vykonať zápis kódu spoločnej nehnuteľnosti podľa prílohy č. 6 v zmysle § 9 ods. 1 písm. h) a § 9 ods. 2 písm. f) vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri

nehnutelností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, čo sa vyznačuje záznamom, aj k pozemkom, ktoré netvorili historicky spoločnú nehnuteľnosť, nemôže okresný úrad, katastrálny odbor vyhovieť takejto žiadosti príslušného pozemkového spoločenstva o zápis kódu spoločnej nehnuteľnosti, nakoľko ich požiadavka nekorešponduje s údajmi vedenými v katastrálnom operáte daného katastrálneho územia.

Vecný register

Urbár - zápis o pozemkovom spoločenstve do LV

(Zároveň sa touto odpoveďou ruší odpoveď na otázku č. 12 KB 2/2016)

Otázka č. 11

Bola uzatvorená zmluva o budúcej zmluve. Predávajúci odmietol podpísať kúpnu zmluvu. Z tohto dôvodu kupujúci podal žalobu na súd o nahradenie prejavu vôle predávajúceho podpísať kúpnu zmluvu. Kupujúci zároveň požiadal o zápis poznámky o prebiehajúcom súdnom konaní.

Má sa do katastra nehnuteľností zapísať poznámka o nahradení prejavu vôle uzatvoriť zmluvu?

Čo v prípade, ak by bola takáto poznámka zapísaná a bol by doručený návrh na vklad, ktorým by predávajúci nehnuteľnosť predal tretej osobe. Aký vplyv by malo vyznačenie tejto poznámky na prebiehajúce vkladové konanie?

Odpoveď:

Áno, poznámku je možné zapísať.

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

Podľa § 29 ods. 2 vyhlášky ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z. poznámka, ktorá informuje o nehnuteľnosti alebo práve k nehnuteľnosti, je najmä poznámka zapísaná na základe oznámenia o začatí colného exekučného konania, začatia vyvlastňovacieho konania, návrhu účastníka s potvrdením príslušného súdu o prijatí návrhu na súdne konanie, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam alebo súdneho konania o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby, oznámenia veriteľa o začatí výkonu záložného práva.

Výpočet poznámok je katastrálnym zákonom a rovnako vyhláškou ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z. stanovený iba exemplifikatívne, t. j. nie je obmedzený okruh listín, na základe ktorých sa zapisujú poznámky do katastra nehnuteľností.

Návrh účastníka s potvrdením príslušného súdu o prijatí návrhu na súdne konanie o nahradení prejavu vôle uzatvoriť zmluvu je poznámkou, ktorá informuje o nehnuteľnosti alebo práve k nehnuteľnosti.

Poznámka informatívneho charakteru v konaní o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nemá žiadne právne následky.

Vecný register

Poznámka - návrh účastníka s potvrdením príslušného súdu o prijatí návrhu na súdne konanie o nahradení prejavu vôle uzatvoriť zmluvu

Otázka č. 12

Pri zápise geometrického plánu na pozemky a rozostavanú stavbu, ktoré sú zaťažené záložným právom, je potrebné, aby katastrálny odbor okresného úradu zaktualizoval znenie ťarchy na liste vlastníctva v zmysle geometrického plánu a oznámenia o určení súpisného čísla, t. j. na novovzniknuté parcely a skolaudovanú stavbu so súpisným číslom? Alebo pri stavbe stále platí odpoveď č. 43 z KB č. 3/2004?

Odpoveď:

Áno, znenie ťarchy je potrebné zaktualizovať.

Podľa § 2 katastrálneho zákona kataster nehnuteľností slúži aj ako informačný systém, najmä na ochranu práv k nehnuteľnostiam, na daňové účely a poplatkové účely, na oceňovanie nehnuteľností, najmä pozemkov, na ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu, na tvorbu a ochranu životného prostredia, na ochranu nerastného bohatstva, na ochranu národných kultúrnych pamiatok a ostatných kultúrnych pamiatok, ako aj chránených území a prírodných výtvorov a na budovanie ďalších informačných systémov o nehnuteľnostiach.

Z § 2 v spojitosti s § 1 ods. 1 katastrálneho zákona vyplýva, že kataster nehnuteľností slúži ako informačný systém, t. j. ako systém informácií o nehnuteľnostiach a o právach k nehnuteľnostiam. v nadväznosti na § 1 ods. 1 a § 2 katastrálneho zákona je potrebné konštatovať, že kataster nehnuteľností má byť zdrojom informácií o nehnuteľnostiach (a to informácií o nehnuteľnostiach tak technického ako ja právneho charakteru), pričom v ideálnom prípade by mala existovať zhoda medzi stavom zapísaným v katastri nehnuteľností a skutočným (právnym) stavom. Orgány štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností by mali pri spravovaní katastra nehnuteľností postupovať tak, aby bola miera zhody medzi stavom zapísaným v katastri nehnuteľností a skutočným (právnym) stavom čo možno najvyššia.

Zároveň platí, že podľa § 18 ods. 1 písm. c) katastrálneho zákona okresný úrad spravuje a aktualizuje katastrálny operát v mene ÚGKK SR v súlade s právnym stavom a so skutočným stavom na základe ohlásených zmien, zmien zistených pri prešetrovaní údajov katastra, zmien zistených pri revízií údajov katastra a zmien zistených pri obnove katastrálneho operátu. Katastrálny operát spravuje a aktualizuje v súčinnosti s vlastníkmi, s inými oprávnenými osobami, obcami a so štátnymi orgánmi.

Vecný register:

ZÁLOŽNÉ PRÁVO – zmena záložného práva pri dostavaní stavby (prepis z rozostavanej stavby na dokončenú stavbu)

ZÁPIS STAVBY - zmena záložného práva pri dostavaní stavby (prepis z rozostavanej stavby na dokončenú stavbu)

(Zároveň sa mení odpoveď na otázku č. 43 uverejnenú v Katastrálnom bulletine č. 3/2004.)

