

KATASTRÁLNY BULLETIN
číslo 2/2022

BRATISLAVA 2023

Katastrálny bulletin

č. 2/2022

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Odeta **Poldaufová** dňa 30. 01. 2023

Otázka č. 7

Ako posúdiť, resp. vybaviť predčasne (elektronicky) podané odvolanie účastníkov konania, t.j. doručené pred (elektronickým) oznámením/doručením napadnutého rozhodnutia (napr. o zastavení konania o návrhu na vklad z dôvodu neodstránenia vytknutých nedostatkov)?

Je potrebné takéto predčasne (elektronicky) podané odvolanie analogicky preskúmať v zmysle § 60 SP?

Odpoveď:

Predčasne podané odvolanie sa vybaví neformálne oznámením o vybavení podania.

Podľa § 51 ods. 1 SP *rozhodnutie sa účastníkovi konania oznamuje doručením písomného vyhotovenia tohto rozhodnutia, ak zákon neustanovuje inak. Deň doručenia rozhodnutia je dňom jeho oznámenia.*

Podľa § 54 ods. 1 SP *odvolanie sa podáva na správnom orgáne, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal.*

Podľa § 54 ods. 2 SP *odvolanie treba podať v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia, ak inú lehotu neustanovuje osobitný zákon.*

Podľa § 29 ods. 2 zákona č. 305/2013 Z. z. zákon o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 305/2013 Z. z.“) *do vlastných rúk sa elektronicky doručujú elektronické dokumenty, ktoré sú podľa tohto zákona z hľadiska právnych účinkov totožné s dokumentom v listinnej podobe, o ktorom osobitné predpisy ustanovujú, že sa doručujú do vlastných rúk.*

Podľa § 29 ods. 3 zákona č. 305/2013 Z. z. *doručením do vlastných rúk sa na účely elektronickeho doručovania rozumie doručenie, pri ktorom sa vyžaduje potvrdenie doručenia zo strany adresáta alebo osoby, ktorej je podľa osobitných predpisov možné doručovať namiesto adresáta (ďalej len „prijímateľ“), formou elektronickej doručenky odoslanej odosielateľovi.*

Podľa SP, Komentár, piate prepracované vydanie, Jozef Sobihard, 2011 (str. 221) *odvolanie možno podať najskôr po oznámení rozhodnutia. Prípadný nesúhlas s rozhodnutím urobený pred jeho oznámením je právne neúčinný. Lehota na podanie odvolania začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po dni oznámenia rozhodnutia a končí uplynutím 15-teho dňa. Ak je v konaní viac účastníkov, lehota na podanie odvolania sa posudzuje u každého samostatne* (s poukazom aj na Kučerová Erika, Správne konanie, Komentár, 2002, str. 115).

Z uvedených skutočností vyplýva, že odvolanie podané pred oznámením/doručením napadnutého rozhodnutia je potrebné považovať za predčasné a teda právne neúčinné.

Podľa § 60 SP *odvolací orgán je povinný preskúmať i oneskorené odvolanie z toho hľadiska, či neodôvodňuje obnovu konania alebo zmenu alebo zrušenie rozhodnutia mimo odvolacieho konania.*

Vecný register:

Vklad

Procesná a formálna stránka konania – *predčasne podané odvolanie*

Otázka č. 8

Ako postupovať, keď účastník konania o návrhu na vklad odstúpil počas konania od zmluvy a druhý účastník spochybnil platnosť odstúpenia a aj podal žalobu o určenie neplatnosti na príslušný okresný súd, avšak súd žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia odmietol ako neprípustnú podľa § 129 ods. 3 v spojitosti s § 137 písm. d) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej aj „CSP“) z dôvodu, že žalobcovia navrhovali *určenie takej právnej skutočnosti* (neplatnosti odstúpenia od zmluvy), ktorá nevyplýva z osobitného právneho predpisu.

Možno po právoplatnom ukončení súdneho konania, konanie o návrhu na vklad zastaviť podľa § 31b ods. 1 písm. b) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov z dôvodu, že účastník konania odstúpil od zmluvy pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad, aj keď žaloba bola síce podaná, ale súd o nej meritórne nerozhodol?

Odpoveď:

Áno, možno po právoplatnom ukončení súdneho konania, konanie o návrhu na vklad zastaviť podľa § 31b ods. 1 písm. b) katastrálneho zákona z dôvodu, že účastník konania odstúpil od zmluvy pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad, aj keď žaloba bola síce podaná, ale súd o nej meritórne nerozhodol (resp. súd žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia odmietol ako neprípustnú).

Prvostupňový správny orgán v súlade s právnym názorom vysloveným v právoplatnom rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Sžo/229/2010 zo dňa 20.7.2011, publikovanom v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov SR pod číslom 81/2014 v rozhodnutí o prerušení konania vyzve účastníkov na vyjadrenie, či spochybňujú platnosť odstúpenia od zmluvy a ak áno, zároveň ich vyzve, aby podali na súd príslušnú žalobu (o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy) a aby v určenej lehote doručili správne orgánu potvrdenie súdu s vyznačením súdnej značky. Zároveň správny orgán poučí účastníkov, že ak žaloba nebude v určenej lehote podaná, bude to vyhodnotené ako akceptácia platnosti odstúpenia od zmluvy.

Ak súdne rozhodnutie o neplatnosti právneho úkonu týkajúceho sa nehnuteľnosti je podľa aktuálnej právnej úpravy stále zapisateľné do katastra nehnuteľností, znamená to, že daná úprava aj po zmene koncepcie určovacích žalôb akceptuje existenciu súdneho rozhodnutia o neplatnosti právneho úkonu vo vzťahu k nehnuteľnostiam.

CSP s účinnosťou od 1.7.2016 nevylúčil absolútne možnosť domáhať sa neplatnosti právneho úkonu (vrátane odstúpenia od prevodnej zmluvy, z ktorej ešte nebol povolený vklad do KN), ak nie je možná žaloba na určenie práva a je na tom naliehavý právny záujem (s poukazom aj na Dráčová Jana – Andrej Polák – Komentár ku katastrálnemu zákonu, EuroKódex 2019, str. 92).

Aj v odpovedi na otázku č. 24 v Katastrálnom bulletin č. 1/2019 bolo uvedené, že *na záveroch uvedených v judikáte R 81/2014 nič nezmenila ani reforma civilného procesu.*

Je potrebné zdôrazniť, že § 137 CSP obsahuje demonštratívny výpočet žalôb a v prípade, že by hrozilo účastníkom odmietnutie spravodlivosti (denegatio iustitiae), je možné akceptovať aj žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy. Predmetná žaloba je (zrejme jediným) efektívnym právnym prostriedkom na odstránenie neistého právneho postavenia účastníkov, nakoľko túto právnu spornosť nie je príslušný riešiť správny orgán, ale jedine súd.

Podľa čl. 4 ods. 1 CSP *ak sa právna vec nedá prejednať a rozhodnúť na základe výslovného ustanovenia tohto zákona, právna vec sa posúdi podľa ustanovenia tohto alebo iného zákona, ktoré upravuje právnu vec čo do obsahu a účelu najbližšiu posudzovanej právnej veci.*

Ohľadom prípustnosti odklonu od textu zákona možno všeobecne poukázať aj na Nález Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 341/2007: „*Súd (...) nie je doslovným znením zákonného ustanovenia viazaný absolútne. Môže, ba dokonca sa musí od neho (...) odchýliť v prípade, keď to zo závažných dôvodov vyžaduje účel zákona, systematická súvislosť alebo požiadavka ústavne súladného výkladu zákonov a ostatných všeobecne záväzných predpisov.*“

K sudcovskej tvorbe práva možno poukázať aj na Nález Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 46/2015, kde bolo okrem iného uvedené: „*Sudcovská tvorba práva, kde konajúci sudca preberá na seba ad hoc úlohu zákonodarcu, je*

podmienená tým, že právna úprava konkrétnej oblasti spoločenských vzťahov alebo konkrétnej právnej otázky nie je adekvátna a zamietnutie návrhu z dôvodu, že právny predpis mlčí, by bolo zjavne nespravodlivé.

Sudca v tomto prípade musí predpokladať, že ak by vec prerokúval zákonodarca, právnu normu aplikovateľnú na daný prípad by vytvoril, a keďže sudca nemôže odmietnuť spravodlivosť (denegatio iustitiae), musí prebrať na seba ah hoc úlohu zákonodarcu a právo dotvoriť.

Inak povedané, sudcovská tvorba práva je nástrojom vyplňania medzier v právnom predpise (gaps in the law/lacunae legis). Pri medzerách v právnom predpise ide o absenciu právnej úpravy (špecifického pravidla) v prípadoch, kde je vzhľadom na ciele zákonodarcu alebo celkový kontext zákona táto právna úprava (toto špecifické pravidlo) legitímne očakávaná.“

Vecný register:

Odstúpenie od zmluvy – Postup v nadväznosti na oznámenie účastníka konania, že odstúpil počas konania od zmluvy a druhý účastník spochybnil platnosť odstúpenia a aj podal žalobu o určenie neplatnosti na príslušný súd a súd žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia odmietol ako neprípustnú

Otázka č. 9

Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne, ak výmaz poznámky zaradil do registra Z a zápis výmazu poznámky vykonal v lehote 60 dní?

Odpoveď:

Nie, okresný úrad, katastrálny odbor nepostupoval správne, ak výmaz poznámky zaradil do registra Z a zápis výmazu poznámky vykonal v lehote 60 dní.

Podľa § 5 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov *poznámka je úkon okresného úradu, ktorý je určený na vyznačenie skutočností alebo pomeru vzťahujúceho sa na nehnuteľnosti alebo na osobu a ktorý nemá vplyv na vznik, zmenu ani zánik práva k nehnuteľnosti.*

Podľa § 39 ods. 3 katastrálneho zákona *okresný úrad zruší poznámku bez návrhu alebo na návrh toho, kto podal návrh na jej zápis, ak sa preukáže, že pominuli dôvody jej zápisu.*

Katastrálny zákon nemá výslovnú právnu úpravu lehoty na výmaz poznámky z katastra nehnuteľností. V § 43 ods. 1 písm. d) katastrálneho zákona je upravená lehota na zápis poznámky do katastra nehnuteľností. Možno sa teda domnievať, že poznámku je orgán katastra povinný vymazať z katastra nehnuteľností bez zbytočného odkladu po tom, čo bol preukázaný zánik dôvodu jej zápisu.

V zmysle § 9 ods. 1 písm. g) vyhlášky č. 22/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Spravovací poriadok pre katastrálne úrady a správy katastra, sa údaje na

zápis poznámky zapisujú do registra „P“, pričom ten istý register sa logicky týka aj výmazu poznámky.

Vecný register:

Poznámka - výmaz poznámky a jeho zaradenia do registra „P“ a lehota

Otázka č. 10

Postupoval správny orgán správne, ak oprávnenému z predkupného práva neposkytol pri nahliadnutí do zbierky listín údaj o kúpnej cene, keďže podľa § 68 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov sa údaj o cene nehnuteľnosti poskytuje vlastníkovi.

Odpoveď:

Nie, správny orgán nepostupoval správne.

Je potrebné rozlišovať medzi pojmami „údaj o cene nehnuteľnosti“ a „kúpna cena“. Kúpna cena je širším pojmom, ktorý zahŕňa podľa zmluvy často i iné hnutelné veci a príslušenstvo. Údaj o cene nehnuteľnosti možno v zmysle § 13a ods. 1 vyhlášky č. 461/2009 Z. z. získať aj z inej zmluvy ako z kúpnej zmluvy, tiež zo zápisnice o vykonaní dražby podľa osobitného predpisu a rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. Podľa § 13a ods. 5 vyhlášky 461/2009 Z. z., ak je predmetom zmluvy alebo verejnej listiny podľa odseku 2 viac pozemkov a cena nie je vyčíslená za každý z nich samostatne, údaj o cene pozemku sa v katastri neeviduje.

Ako vlastníka nehnuteľnosti je potrebné vnímať i vlastníka spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti.

Údaj o kúpnej cene je podstatným údajom pre oprávnené osoby pri dovoľávaní sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, domáhanie sa oprávneného, aby mu vec bola ponúknutá na predaj, resp. pri odporovateľnosti právneho úkonu veriteľom. Uvedené konštatovanie je možné odôvodniť poukazom na aspekty vzťahujúce sa k uplatneniu predkupného práva podľa Občianskeho zákonníka. Tzv. „ponuka na výkup“ je jednostranný právny úkon, ktorý okrem požiadaviek kladených všeobecne na právne úkony (§ 37 a nasl. Občianskeho zákonníka) a náležitosti návrhu na uzavretie zmluvy (§ 43 a nasl. Občianskeho zákonníka) musí obsahovať všetky podmienky, za ktorých sa ponúka vec na kúpu, t. j. predmet kúpy ako aj kúpnu cenu, ktorých splnením sa môže predkupné právo vykonať. Za porušenie predkupného práva sa považuje aj to, ak sa vec predá novému nadobúdateľovi za inú cenu, než aká bolo ponúkaná vopred oprávnenej osobe. Oprávnený z predkupného práva, má pri porušení povinnosti z predkupného práva, o. i. domáhať sa voči nadobúdateľovi, aby mu nadobudnutú vec ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých vec kúpil od pôvodného vlastníka. Pre posúdenie „rovnakých podmienok“ je potrebné, aby oprávnenému boli tieto podmienky známe.

Vecný register:

Verejnosť katastrálneho operátu - poskytnutie údajov o cene nehnuteľnosti oprávnenému z predkupného práva

Otázka č. 11

V záhlaví záložných zmlúv, ktoré sú prílohou návrhu na vklad, niektoré banky uvádzajú dlžníkov ako zmluvné strany spolu so záložným veriteľom a záložcom, a taktiež spolu so záložným veriteľom a záložcom dlžníci záložnú zmluvu podpisujú. Iné banky dlžníkov v záhlaví zmluvy ako zmluvnú stranu neuvádzajú, avšak na konci textu záložnej zmluvy dlžníci taktiež záložnú zmluvu podpisujú.

Majú dlžníci odlišní od osoby záložcu postavenie účastníka konania? Je kataster povinný doručovať im všetky rozhodnutia vo vkladovom konaní? Ak tento dlžník nepodpíše záložnú zmluvu, je zmluva platná? Alebo je okresný úrad, katastrálny odbor povinný prerušiť konanie a vyzvať dlžníka na podpis zmluvy?

Odpoveď:

Nie, dlžníci, ktorí nie sú zároveň záložcami, nie sú účastníkmi katastrálneho konania o povolení vkladu záložného práva.

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

Katastrálny zákon má v § 30 ods. 1 vlastnú právnu úpravu účastníctva vo vkladovom konaní, pričom z predmetného ustanovenia vyplýva, že účastníkom takéhoto konania je účastník právneho úkonu podliehajúceho vkladu.

V prípade zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti ide o dohodu medzi záložným veriteľom a záložcom. Záložca v nej zriaďuje podľa ustanovení § 151a nasl. Občianskeho zákonníka záložné právo k nehnuteľnostiam vo svojom vlastníctve, ktoré sú v záložnej zmluve identifikované, v prospech záložného veriteľa, ktorý toto právo prijíma a to na zabezpečenie riadneho a včasného zaplatenia pohľadávky voči dlžníkovi.

Dlžník nie je účastníkom právneho úkonu zriadenia záložného práva, je účastníkom právneho úkonu zo zmluvy o úvere, ktorá však vkladu nepodlieha.

Vo vkladovom konaní sa neuplatňuje inštitút zúčastnenej osoby, ktorý je v rámci úpravy správneho konania upravený v § 15 a zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov.

Z uvedeného dôvodu nie je okresný úrad, katastrálny odbor povinný doručovať rozhodnutia vo vkladovom konaní dlžníkovi.

Je bez právneho významu z pohľadu rozhodovania o návrhu na vklad záložného práva to, či dlžník podpísal alebo nepodpísal zmluvu o zriadení záložného práva. Okresný úrad, katastrálny odbor túto skutočnosť neskúma.

Vecný register:

Záložné právo – *postavenie dlžníka*

Vklad – procesná stránka konania – *postavenie dlžníka*

Otázka č. 12

Je potrebné vždy žiadať pri zápise geometrického plánu súhlas všetkých vlastníkov?

Odpoveď:

Áno, pri zápise geometrického plánu je potrebný súhlas všetkých spoluvlastníkov danej nehnuteľnosti. V danom prípade sa nejedná o hospodárenie so spoločnou vecou podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ale o nakladanie so spoločnou vecou, pri ktorom je potrebný súhlas všetkých spoluvlastníkov.

Podľa § 67 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, geometrický plán je technický podklad právnych úkonov, verejných listín a iných listín a slúži aj ako podklad na vklad a záznam práv k nehnuteľnostiam. Údaje o pozemkoch, ktoré vzniknú na základe geometrického plánu, sa zapisujú do katastra nehnuteľností aj bez právneho úkonu na žiadosť vlastníka; tým nie sú dotknuté ustanovenia osobitného predpisu. Ak ide o pozemnú komunikáciu, zapisuje sa geometrický plán bez právneho úkonu do katastra evidenčným spôsobom na žiadosť právnickej osoby zriadenej štátom.

Podľa § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných vecí sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

Podľa § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka, z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

Podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

Podľa § 139 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.

Podľa ustanovenia § 67 ods. 1 katastrálneho zákona, geometrický plán je možné do katastra nehnuteľností zapísať aj bez právneho úkonu, a to na žiadosť vlastníka. V uvedenom prípade, pokiaľ sa geometrický plán týka nehnuteľnosti, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve, je nevyhnutné, aby

žiadosť podávali všetci podieloví spoluvlastníci, resp. aby bol k návrhu na zápis doložený súhlas všetkých podielových spoluvlastníkov so zápisom geometrického plánu.

Podľa § 124 Občianskeho zákonníka je vlastníkom v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním. Pod pojmom „hospodárenie so spoločnou vecou“ je potrebné rozumieť užívanie spoločnej veci (vrátane spôsobu užívania spoločnej veci) a požívanie plodov a úžitkov spoločnej veci. Rozdelenie existujúceho pozemku v podielovom spoluvlastníctve na viac pozemkov, resp. odčlenenie časti pozemku od pozemku v podielovom spoluvlastníctve aj napriek tomu, že sa zachovávajú existujúce spoluvlastnícke podiely, nemožno považovať ani za prípad užívania, ani za prípad požívania spoločnej veci. V prípade odčlenenia nového pozemku od pozemku v podielovom spoluvlastníctve vzniká nový pozemok, pričom dochádza k zmene pôvodného pozemku kvantitatívneho charakteru. Vytvorenie nového pozemku odčlenením od pôvodného pozemku v podielovom spoluvlastníctve je potrebné subsumovať pod „nakladanie“ s vecou (v danom prípade s pozemkom) v podielovom spoluvlastníctve. V tomto smere je možné poukázať na právny názor Krajského súdu v Žiline prezentovaný v odseku 36 jeho rozsudku zo dňa 06.12.2017, sp. zn. 31S/65/2017.

Iná situácia nastáva, ak je okresnému úradu, katastrálnemu odboru predložený na zápis do katastra nehnuteľností geometrický plán, ktorý je vyhotovený na účely obnovy právneho stavu, t. j. na obnovu pôvodnej parcely registra EKN a jej následného zápisu do registra CKN. Pri zápise tohto druhu geometrického plánu do katastra nehnuteľností nie je potrebný súhlas všetkých spoluvlastníkov predmetnej nehnuteľnosti. Uvedené konštatovanie je odôvodnené skutočnosťou, že v danom prípade nejde o zmenu vlastníckych práv k pozemku, ale len o obnovenie hraníc pôvodného pozemku do registra CKN, zápis pozemku na list vlastníctva a jeho zakres v katastrálnej mape.

Vecný register:

Geometrický plán - *potreba súhlasu všetkých spoluvlastníkov so zápisom geometrického plánu je daná tým, že nejde o hospodárenie so spoločnou vecou, ale ide o disponovanie so spoluvlastníckym právom k danej veci*

Spoluvlastníci - *potreba súhlasu všetkých spoluvlastníkov so zápisom geometrického plánu je daná tým, že nejde o hospodárenie so spoločnou vecou, ale ide o disponovanie so spoluvlastníckym právom k danej veci*

Otázka č. 13

Zánikom pozemkového spoločenstva nedochádza k zániku spoločnej nehnuteľnosti. Predmetom zmluvy je však prevod len jedného pozemku tvoriaceho spoločnú nehnuteľnosť bez pozemkového spoločenstva. Ako má správny orgán postupovať?

Odpoveď:

V danom prípade, nie sú splnené podmienky na vykonanie vkladu v katastri nehnuteľností. Keďže sa prevádza len jeden pozemok patriaci do spoločnej nehnuteľnosti a v katastri nehnuteľností nie je vyznačené, že došlo k oddeleniu časti spoločnej nehnuteľnosti, nie sú splnené podmienky na vykonanie vkladu práva do katastra nehnuteľností, nakoľko dochádza k porušeniu princípu nedeliteľnosti spoločnej nehnuteľnosti uvedenému v § 8 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z.

Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 97/2013 Z. z.“) spoločnou nehnuteľnosťou na účely tohto zákona sa rozumie jedna nehnuteľná vec, ktorá môže pozostávať z viacerých pozemkov a na ktorú sa vzťahovali osobitné predpisy (*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 nedielnych spoločných pasienkoch, zákonný článok XXXIII/1913 o predaji niektorých štátnych nemovitostí, poľažne o zamenení týchto*). Podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti možno zrušiť a vyporiadať podľa osobitného predpisu (§ 11 ods. 13 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov) Spoločnou nehnuteľnosťou nie je stavba.

V zmysle dôvodovej správy k zákonu č. 110/2018 Z. z., ktorým bol novelizovaný zákon č. 97/2013 Z. z. je uvedené, že *spoločná nehnuteľnosť predstavuje osobitnú kategóriu nehnuteľnosti v spoluvlastníctve a spravidla pozostáva z viacerých parciel, no je zároveň jednou nedeliteľnou vecou, hoci pozostáva z niekoľkých častí.*

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

Podľa § 31 ods. 11 zákona č. 97/2013 Z. z., *na nakladanie so spoločnou nehnuteľnosťou vo vlastníctve spoluvlastníkov, ktorí boli členmi zaniknutého spoločenstva, sa primerane vzťahujú § 8 a 11.*

V zmysle citovaných zákonných ustanovení a dôvodovej správy je zřejmé, že zákon č. 97/2013 Z. z. rozlišuje medzi spoločnou nehnuteľnosťou a pozemkovým spoločenstvom. Pozemkové spoločenstvo je právnická osoba a zákon predpokladá aj jej zrušenie a zánik. Uvedené nemá žiadny vplyv na existenciu spoločnej nehnuteľnosti, na ktorej hospodáril zaniknuté pozemkové spoločenstvo, keďže spoločná nehnuteľnosť je historicky daná. Túto skutočnosť preukazuje aj znenie § 31 ods. 11 zákona č. 97/2013 Z. z.,

z ktorého vyplýva, že napriek zániku pozemkového spoločenstva, spoločná nehnuteľnosť nezaniká a na ďalšie nakladanie s ňou sa primerane vzťahujú ustanovenia § 8 a 11 zákona č. 97/2013 Z. z.

V prípade, že je okresnému úradu, katastrálnemu odboru predložená na zápis zmluva o prevode časti spoločnej nehnuteľnosti, t. j. prevádza sa len jeden pozemok patriaci do spoločnej nehnuteľnosti a v katastri nehnuteľností nie je vyznačené, že došlo k oddeleniu časti spoločnej nehnuteľnosti, okresný úrad, katastrálny odbor konanie o návrhu na vklad preruší a vyzve účastníkov konania na odstránenie nedostatkov.

Pokiaľ účastníci konania neodstránia nedostatky v lehote ustanovenej okresným úradom, katastrálnym odborom, nie sú splnené podmienky na vykonanie vkladu práva do katastra nehnuteľností, keďže dochádza k porušeniu princípu nedeliteľnosti spoločnej nehnuteľnosti uvedenému v § 8 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z.

Pokiaľ by účastníci konania o návrhu na vklad zamýšľali previesť jeden pozemok patriaci do spoločnej nehnuteľnosti v režime oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti, táto skutočnosť by musela byť v katastri nehnuteľností vyznačená už pred podaním návrhu na vklad zmluvy o prevode jedného pozemku patriaceho do spoločnej nehnuteľnosti, keďže § 8 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z. vyžaduje, že oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti prestáva byť spoločnou nehnuteľnosťou dňom zápisu v katastri nehnuteľností. Z uvedeného vyplýva, že do katastra nehnuteľností je nevyhnutné najprv zapísať oddelenie časti od spoločnej nehnuteľnosti a následne môže dôjsť k prevodu tejto časti v režime oddelenej časti od spoločnej nehnuteľnosti.

Vecný register:

Urbár – prevod jedného pozemku patriaceho do spoločnej nehnuteľnosti

Otázka č. 14

Akým spôsobom správny orgán zapíše zmenu ex offu z dôvodu uplynutia doby, na ktorú bola uzatvorená nájomná zmluva, ak účastník nepodal žiadosť o výmaz nájomnej zmluvy sám?

Odpoveď:

Správny orgán nemôže vykonať výmaz nájomného práva (zapísaného na základe) listiny ex offu z dôvodu uplynutia lehoty, na ktorú bolo nájomné právo dojednané.

Podľa § 1 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, *kataster nehnuteľností (ďalej len „kataster“)* je *geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností. Súčasťou katastra sú údaje o právach k týmto nehnuteľnostiam, a to o vlastníckom práve, záložnom práve, vecnom bremene, o predkupnom práve, ak má mať účinky vecného práva, ako aj o právach vyplývajúcich zo správy majetku štátu, zo*

správy majetku obcí, zo správy majetku vyšších územných celkov, o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov (ďalej len „právo k nehnuteľnosti“).

Podľa § 34 ods. 1 katastrálneho zákona, práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklepom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie.

V zmysle citovaných ustanovení katastrálneho zákona sa v katastri nehnuteľností evidujú aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, pokiaľ nájomné právo k nehnuteľnosti trvá viac ako päť rokov. Nájomné právo sa do katastra nehnuteľností zapisuje záznamom, a to na základe verejných listín alebo iných listín. K zápisu nájomného práva do katastra nehnuteľností tak je vždy nevyhnutné predložiť relevantnú listinu. Ustanovenia katastrálneho zákona neumožňujú správne orgánu vykonať výmaz nájomného práva zapísaného na základe listiny ex offo z dôvodu uplynutia lehoty, na ktorú bolo nájomné právo dojednané. K výmazu nájomného práva z katastra nehnuteľností potrebuje mať okresný úrad, katastrálny odbor predloženú listinu, ktorá preukazuje uvedenú skutočnosť.

Vecný register:

Záznam – výmaz nájomného práva z katastra nehnuteľností bez predloženia listiny

Nájomné právo - výmaz nájomného práva z katastra nehnuteľností bez predloženia listiny

Otázka č. 15

Správne orgánu bola doručená zmluva, kde kupujúci bol označený ako Slovenská republika – Ministerstvo obrany Slovenskej republiky. Ako a koho zapíše správny orgán ako vlastníka?

Odpoveď:

Ako vlastník nadobúdaných nehnuteľností sa zapíše Slovenská republika. Ako správca sa zapíše Ministerstvo obrany Slovenskej republiky.

Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 278/1993 Z. z.“) *tento zákon upravuje správu majetku vo vlastníctve Slovenskej republiky (ďalej len „majetok štátu“) vo verejnoprospešnej a nepodnikateľskej sfére, ktorú vykonáva správca majetku štátu (ďalej len „správca“), a to*

- a) štátna rozpočtová organizácia a štátna príspevková organizácia,
- b) štátny fond,
- c) právnická osoba zriadená osobitným zákonom, ak na základe zákona spravuje majetok štátu,
- d) štátny orgán bez právnej subjektivity, ak podľa tohto zákona alebo osobitného predpisu spravuje majetok štátu; práva a povinnosti správcu vykonáva len v rozsahu ustanovenom týmto zákonom alebo osobitným predpisom.

Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z. na účely tohto zákona majetkom štátu sú veci vo vlastníctve Slovenskej republiky vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva Slovenskej republiky.

Podľa § 2 ods. 2 zákona č. 278/1993 Z. z. Slovenská republika ako právnická osoba vlastní majetok a nakladá s ním prostredníctvom správcov majetku štátu v súlade s týmto zákonom. Správca podľa § 1 ods. 1 písm. a), b) a d) môže nadobúdať majetok len do vlastníctva štátu. Správca majetku štátu vykonáva právne úkony pri správe majetku štátu v mene štátu. Správca koná v mene štátu pred súdmi a inými orgánmi vo veciach, ktoré sa týkajú majetku štátu, ktorý spravuje, alebo sporného majetku, ktorého správcom by mal byť podľa tohto zákona alebo podľa osobitných predpisov.

Podľa § 3 ods. 7 zákona č. 278/1993 Z. z. správca nehnuteľného majetku štátu je povinný zabezpečiť zápis v katastri nehnuteľností podľa osobitných predpisov.

V zmysle citovaných ustanovení zákona č. 278/1993 Z. z. aj Ministerstvo obrany Slovenskej republiky je považované za správcu majetku štátu ako štátna rozpočtová organizácia. Majetkom štátu sú veci vo vlastníctve Slovenskej republiky, t. j. ide o veci hnutelné aj nehnuteľné. Pokiaľ Ministerstvo obrany Slovenskej republiky nakladá s nehnuteľným majetkom, ktorý mu bol zverený do správy, vystupuje v pozícii správcu majetku štátu a vlastníkom nehnuteľného majetku je Slovenská republika. Ako vlastníkom nadobúdaných nehnuteľností sa preto zapíše Slovenská republika a ako správca sa zapíše Ministerstvo obrany Slovenskej republiky.

Vecný register:

Vlastníctvo štátu - *Prevod majetku štátu – zápis SR ako vlastníka a ministerstva ako správcu*

LV - *Prevod majetku štátu – zápis SR ako vlastníka a ministerstva ako správcu*

Náležitosti listiny, vrátenie listiny – *Prevod majetku štátu – zápis SR ako vlastníka a ministerstva ako správcu*

Vklad – procesná a formálna stránka konania - *Prevod majetku štátu – zápis SR ako vlastníka a ministerstva ako správcu*

Otázka č. 16

Rozhodol správny orgán správne, ak nevrátil správny poplatok v prípade, že o návrhu na vklad sa síce nerozhodlo v lehote 30 dní, avšak došlo k odoslaniu rozhodnutia o povolení vkladu práva do

katastra nehnuteľností (odovzdaniu na poštovú prepravu) v lehote do 45 dní od podania návrhu na vklad?**Odpoveď:**

Nie, správny orgán nepostupoval správne.

Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, správny orgán rozhodne o vrátení poplatku v plnej výške, ak sa nemohol vykonať úkon alebo uskutočniť konanie bez zavinenia poplatníka v lehote ustanovenej podľa osobitného predpisu alebo na základe žiadosti poplatníka, ak bol poplatok zaplatený bez toho, aby bol na to poplatník povinný, ak pri jednotlivých položkách v sadzobníku nie je ustanovené inak. Na účely tohto zákona sa lehota ustanovená osobitným predpisom považuje za zachovanú, ak v posledný deň lehoty správny orgán:

- a) odovzdá spoplatnené vybavenie na poštovú prepravu,
- b) odošle spoplatnené vybavenie elektronicky podľa osobitného predpisu alebo
- c) odovzdá poplatníkovi spoplatnené vybavenie.

Podľa § 32 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, okresný úrad rozhodne o návrhu na vklad do 30 dní odo dňa doručenia návrhu na vklad.

Podľa § 31 ods. 6 katastrálneho zákona, rovnopis rozhodnutia o povolení vkladu okresný úrad zašle účastníkom konania do 15 dní odo dňa rozhodnutia.

V zmysle citovaných ustanovení zákona, správny orgán je povinný vrátiť správny poplatok v plnej výške pokiaľ sa nemohol vykonať úkon alebo uskutočniť konanie v lehote ustanovenej podľa osobitného právneho predpisu. Na účely konania o návrhu na vklad je týmto osobitným právnym predpisom katastrálny zákon, ktorý ustanovuje, že okresný úrad je povinný rozhodnúť o návrhu na vklad v lehote 30 dní odo dňa doručenia návrhu na vklad. V prípade, že táto lehota nebola dodržaná, ide o porušenie povinnosti vykonať úkon/uskutočniť konanie v lehote ustanovenej podľa osobitného právneho predpisu. Katastrálny zákon ďalej ustanovuje ďalšiu lehotu na odoslanie už vydaného rozhodnutia o povolení vkladu práva do katastra nehnuteľností, pričom táto lehota je samostatná a slúži len na vykonanie administratívneho úkonu odoslania rozhodnutia a nie na vydanie rozhodnutia. Ustanovenie § 31 ods. 6 katastrálneho zákona tak nemôže predlžovať plynutie lehoty podľa § 32 ods. 1 katastrálneho zákona. Na účely posúdenia vrátenia správneho poplatku podľa § 10 ods. 1 zákona č. 145/1995 Z. z. je tak rozhodujúce plynutie lehoty podľa § 32 ods. 1 katastrálneho zákona.

Vecný register:

Správne poplatky – vrátenie správneho poplatku, pokiaľ sa nerozhodne o návrhu na vklad v lehote 30 dní

Otázka č. 17

Aká je lehota na odoslanie rozhodnutia o prerušení, zastavení, zamietnutí návrhu na vklad?

Odpoveď:

Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov lehotu na odoslanie rozhodnutia o prerušení, zastavení, zamietnutí návrhu na vklad neustanovuje. Okresný úrad, katastrálny odbor sa v súvislosti s týmito rozhodnutiami analogicky riadi lehotou ustanovenou v § 49 ods. 2 správneho poriadku, t. j. 30 dní odo dňa podania návrhu na vklad musí byť rozhodnutie o prerušení, zastavení alebo zamietnutí návrhu na vklad aj odoslané na poštovú prepravu.

Vecný register:

Lehoty – *lehota na zaslanie rozhodnutia o prerušení, zastavení, zamietnutí návrhu na vklad*

Vklad procesná a formálna stránka konania - *lehota na zaslanie rozhodnutia o prerušení, zastavení, zamietnutí návrhu na vklad*

Otázka č. 18

Podľa § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon o bytoch“), vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome a na tvorbe fondu prevádzky (ďalej len „vyhlásenie správcu“), údržby a opráv, nie je prílohou zmluvy, ak ide prvý prevod. Čo znamená pojem prvý prevod? Navrhovatelia návrhu na vklad považujú za prvý prevod od kolaudácie bytu, resp. postavenia bytu.

Odpoveď:

Pojem prvý prevod bytu nie je definovaný v aktuálnom znení zákona o bytoch.

Zo znenia § 5 ods. 2 zákona o bytoch účinného do 31. 10. 2018 vyplývalo, že šlo o prvý prevod nájomcovi bytu. Bytový dom v štátnom alebo komunálnom vlastníctve sa na základe zmluvy o prevode vlastníctva prvého bytu alebo nebytového priestoru v dome rozdelil na jednotlivé byty a nebytové priestory, ktoré sa týmto stali spôsobilým predmetom vlastníckeho práva. To znamená, že až touto prvou zmluvou o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru boli vytvorené nové veci v právnom slova zmysle.

Povinnosť správy vzniká s prevodom prvého bytu v dome. Nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv vznikajú už pred prevodom bytu prvému vlastníkovi.

Ďalším prípadom prevodu bytov je výstavba bytov v novostavbách a ich následný prevod na fyzické a právnické osoby.

V zmysle § 5 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon o bytoch“) sa prvým prevodom bytu či nebytového priestoru v bytovom dome rozdelí obytný dom ako celok na bytový dom s jednotlivými bytmi a nebytovými priestormi a k tomu prislúchajúcim spoluvlastníctvom spoločných častí a spoločných zariadení domu.

Zápisom bytov a nebytových priestorov na základe rozhodnutia vlastníka stavby, ako aj pri prvom prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome sa pôvodný vlastník domu okamihom prevodu bytu či nebytového priestoru zmení na vlastníka jednotlivých (všetkých alebo neprevedených) bytov alebo nebytových priestorov. Má tak všetky práva a povinnosti vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zároveň týmto okamihom vznikne vlastníkovi povinnosť zabezpečiť správu bytového domu v súlade s § 6 a nasl. zákona o bytoch. Následne pri každom nasledujúcom prevode bytu je potrebné doložiť vyhlásenie správcu.

Môžeme teda povedať, že prvá zmluva o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome sa od klasickej zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome odlišuje tým, že súčasne s týmto prevodom sa vytvárajú nové veci v právnom slova zmysle, t. j. nové byty a nebytové priestory, ktoré dovtedy neexistovali.

Vecný register:

Byty (zákon č. 182/1993 Z. z.) – prvý prevod bytu

Otázka č. 19

Je možné zapísať vklad v prípade prevodu spoločnej nehnuteľnosti na základe Darovacej zmluvy/Kúpnej zmluvy, ak na jednom z listov vlastníctva, ktoré tvoria spoločnú nehnuteľnosť je ku všetkým vlastníkom vyznačená poznámka o duplicitne vlastníckeho práva a spochybnená hodnovernosť údajov katastra (ktorá bola zapísaná pri ROEP)? Vztáhuje sa na tento prípad výnimka zo zásady, že duplicitný zápis vlastníctva predstavuje prekážku nakladania s nehnuteľnosťou v zmysle rozsudku Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 3SžoKS/34/2006 zo 7.septembra 2006?

Odpoveď:

Nie, nie je možné zapísať takýto vklad.

Súdna prax (slovenská ako aj česká) dospela k záveru, že duplicitný zápis vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, alebo jej časti (ďalej aj len „duplicita

vlastníctva“ alebo „evidencia duplicity vlastníctva“), je nesporne takou skutočnosťou, ktorá bráni nakladaniu s nehnuteľnosťou, a teda i prevodu vlastníckeho práva k nej (napr. rozsudok Krajského súdu v Nitre zo dňa 24.11.2009, sp. zn. 11S/39/2009, rozsudok Krajského súdu v Českých Budějoviciach zo dňa 20.2.2002, č. k. 10 Ca 370/2001 - 20).

V prípade evidovania duplicity vlastníctva v katastri nehnuteľností je totiž v zásade objektívne sporné, kto je vlastníkom nehnuteľnosti, ku ktorej je vlastníctvo v katastri nehnuteľností evidované duplicitne, a teda je sporné, kto je oprávnený s touto nehnuteľnosťou nakladať.

Pokiaľ ide o evidenciu duplicity vlastníctva v katastri nehnuteľností, okresný úrad, katastrálny odbor ako správny orgán nemá právomoc rozhodnúť, ktorý z v katastri nehnuteľností duplicitne evidovaných vlastníkov nehnuteľnosti, ktorá je predmetom návrhu na vklad, je jej skutočným vlastníkom, t. j. vlastníkom podľa právneho stavu. Spor o vlastníctvo ako občianskoprávny spor môže rozhodnúť len súd, ako to vyplýva z § 3 Civilného sporového poriadku.

Okresný úrad, katastrálny odbor by mal vyzvať účastníkov konania o návrhu na vklad, aby v určenej lehote predložili rozhodnutie súdu, z ktorého je zrejmé, ktorý z v katastri nehnuteľností duplicitne evidovaných vlastníkov nehnuteľnosti je jej skutočným vlastníkom, alebo aby v určenej lehote preukázali okresnému úradu, katastrálnemu odboru podanie žaloby o určenie vlastníckeho práva na súd s poučením, že inak bude konanie o návrhu na vklad zastavené.

Je potrebné mať na zreteli, že spoločná nehnuteľnosť nemusí byť zapísaná len na jednom liste vlastníctva, ale zvyčajne ju nájdeme evidovanú na viacerých listoch vlastníctva.

V zmysle § 8 ods. 2 ZoPS od pozemku alebo pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti možno na základe rozhodnutia spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti na zhromaždení oddeliť novovytvorený pozemok (ďalej len „oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti“). Oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti prestáva byť spoločnou nehnuteľnosťou dňom zápisu v katastri nehnuteľností. Oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti sa stáva spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou, ak jej vlastníci nerozhodnú inak.

Riešením, ako v danom prípade nakladať s prevažnou časťou spoločnej nehnuteľnosti, je oddelenie spornej časti spoločnej nehnuteľnosti, ktorá bude identifikovaná geometrickým plánom.

Ak dôjde k oddeleniu časti od spoločnej nehnuteľnosti a zápisu oddelenia časti spoločnej nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností, táto oddelená nehnuteľnosť prestáva byť súčasťou spoločnej nehnuteľnosti. Oddelením časti od spoločnej nehnuteľnosti sa výmera spoločnej nehnuteľnosti znižuje a oddelená časť predstavuje novovzniknutú nehnuteľnosť, ktorá je len nehnuteľnosťou v "obyčajnom" spoluvlastníctve.

Vecný register:

Urbár – výnimka zo zásady, že duplicitný zápis vlastníctva predstavuje prekážku nakladania s nehnuteľnosťou (spoločná nehnuteľnosť)

Dvojité vlastníctvo (Duplicita) – *výnimka zo zásady, že duplicitný zápis vlastníctva predstavuje prekážku nakladania s nehnuteľnosťou (spoločná nehnuteľnosť)*

Otázka č. 20

Okresný úrad, katastrálny odbor vrátil vyhotoviteľovi /predkladateľovi/ v rámci záznamového konania verejnú alebo inú listinu s tým, že nie je spôsobilá na zápis pretože sú pochybnosti o tom, či právo ktorého sa zápis týka, vzniklo. Môže okresný úrad, katastrálny odbor plombu po uplynutí lehoty na opravu z LV zrušiť?

Odpoveď:

V zmysle § 42 ods. 5 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov okresný úrad záznamovú listinu môže vrátiť vyhotoviteľovi alebo tomu, kto podal návrh na záznam, a určí lehotu na vykonanie opravy. Zároveň podľa § 44 ods. 1 katastrálneho zákona okresný úrad zruší plombu (okrem iných) vykonaním záznamu. Iný dôvod zrušenia plomby vyznačenej na základe záznamovej listiny zákon nepozná.

Z uvedeného vyplýva, že ak okresný úrad, katastrálny odbor zistí, že verejná listina alebo iná listina má nedostatky, ktoré bránia možnosti vykonania záznamu, a tieto nedostatky nebudú odstránené ani v primeranej lehote stanovenej okresným úradom, katastrálnym odborom, len na základe tejto skutočnosti nie je možné plombu vymazať – k výmazu predmetnej plomby by mohlo dôjsť, ak sa okresnému úradu, katastrálnemu odboru preukáže, že právo, ktorého zápisu do katastra nehnuteľností sa navrhovateľ formou záznamu domáha, nevzniklo. Slovenská republika je v zmysle čl. 1 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky materiálny právny štát, ktorému je vlastný hodnotovo orientovaný výklad práva a idea materiálnej spravodlivosti. Vzhľadom na vyššie uvedené zastávame názor, že ak bola plomba vyznačená na základe návrhu na zápis, pričom zo strany navrhovateľa nie je preukázaná existencia vzniku práva, túto plombu je možné zrušiť.

Takýto výklad podľa nášho právneho názoru zodpovedá aj spravodlivému vyváženiu na jednej strane záujmov osoby zapísanej v katastri nehnuteľností ako vlastníka (ktorej možnosť nakladať s nehnuteľnosťou je v prípade vyznačenia plomby fakticky obmedzené), a na druhej strane záujmov osoby, ktorá sa domáha zápisu práva formou záznamu. V rámci prezentovaného výkladu § 44 ods. 1 katastrálneho zákona je totiž povinnosťou okresného úradu, katastrálneho odboru posúdiť splnenie podmienok na vykonanie záznamu a ak okresný úrad, katastrálny odbor zistí, že podmienky na vykonanie záznamu splnené neboli, je jeho povinnosťou vyzvať osobu, ktorá predložila verejnú listinu alebo inú listinu, aby nedostatky odstránila a to v rámci primeranej lehoty – to znamená, že osobe, ktorá sa domáha vykonania zápisu do katastra nehnuteľností formou záznamu, je daná

možnosť odstrániť nedostatky verejnej listiny alebo inej listiny, ktorá bráni vykonaniu záznamu.

V uvedenom prípade sa v podstate nepreukáže, že listina bola záznamovou listinou a preto sa plomba môže zrušiť spôsobom podľa § 13 vyhlášky ÚGKK SR č. 22/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Spravovací poriadok pre katastrálne úrady a správy katastra (mylný zápis v registri).

Vecný register:

Záznam - ak verejná listina alebo iná listina má nedostatky, ktoré bráni možnosti vykonania záznamu, a tieto nedostatky nebudú odstránené ani v primeranej lehote stanovenej okresným úradom, katastrálnym odborom, len na základe tejto skutočnosti nie je možné plombu vymazať

Otázka č. 21

Postupujú katastrálne odbory správne v prípadoch doručenia, napr. rozsudku o rozvode v listinnej podobe, ale ktorá je len vytlačenou podobou originálu v el. podobe bez autorizačnej, resp. doložky o konverzii a v najlepšom prípade aj overená mestským úradom, že kópia súhlasí s originálom, keď vracajú uvedenú listinu a žiadajú o jej doručenie spolu s osvedčovacou doložkou o konverzii?

Odpoveď

Áno postupujú správne.

Účelom zaručenej konverzie v zmysle § 35 a nasledujúcich ustanovení zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov je zabezpečenie možnosti prevodu medzi listinnou a elektronickou formou dokumentov alebo elektronickými formami dokumentov s rôznymi formátmi, tak aby novovzniknutý dokument mal rovnaké právne účinky a mohol byť použitý rovnako na právne účely ako pôvodný dokument. Jedine novovzniknutý dokument zo zaručenej konverzie, neoddeliteľne spojený s osvedčovacou doložkou má rovnaké právne účinky a je použiteľný na právne účely takisto ako pôvodný dokument. Napokon ostáva aj možnosť doručiť elektronický dokument priamo do elektronickej schránky úradu.

Ak je rozsudok len vytlačený a jeho vytlačenú kópiu overil mestský úrad, nejde o listinu s rovnakými právnymi účinkami ako originál, pretože tento postup je v rozpore s vyššie citované ustanovenie zákona o e-Governmente. Uvedené neplatí, pokiaľ je možné overiť zapisované skutočnosti z iných zdrojov (najmä OverSi.sk).

Vecný register:

Elektronické podania - odmietnutie zápisu listiny v papierovej podobe bez zaručenej konverzie jej elektronického originálu

Otázka č. 22

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bola ako prvá v poradí doručená na zápis záznamová listina odstúpenie od kúpnej zmluvy a ako druhá v poradí bola doručená notárska zápisnica a to osvedčenie o priebehu dobrovoľnej dražby. Na liste vlastníctva bolo zapísané záložné právo v prospech banky, exekučné záložné právo, oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby a oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby.

Ako má správny orgán postupovať v danom prípade, pretože ak zapíše odstúpenie od kúpnej zmluvy ako listiny doručenej prvej v poradí, následne už notárska zápisnica nebude vychádzať z údajov katastra nehnuteľností v časti týkajúcej sa vlastníkov nehnuteľností?

Bude správny orgán postupovať správne, ak na základe odstúpenia od zmluvy vykoná zápis zmeny vlastníctva dotknutej nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností a následne notársku zápisnicu vráti?

Odpoveď:

Nie, okresný úrad, katastrálny odbor nebude postupovať správne, ak na základe odstúpenia od zmluvy vykoná zápis zmeny vlastníctva dotknutej nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností a následne notársku zápisnicu vráti. Pre posúdenie predmetnej otázky má zásadný význam právna úprava ustanovená v § 36, § 41 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov ako aj právna úprava ustanovená v § 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov – i keď katastrálny zákon v § 34 ods. 3 katastrálneho zákona výslovne vylučuje možnosť aplikácie správneho poriadku na konanie o zázname, základné pravidlá správneho konania vyjadrené v § 3 správneho poriadku sa vzťahujú aj na konanie o zázname. Výklad, v zmysle ktorého okresný úrad na základe odstúpenia od zmluvy vykoná zápis zmeny vlastníctva dotknutej nehnuteľností do katastra nehnuteľností bez zohľadnenia informácie o dobrovoľnej dražbe nehnuteľnosti, by vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci.

V § 41 ods. 2 katastrálneho zákona je vyjadrená zásada priority zápisov práv do katastra nehnuteľností. Zásada priority zápisu práv sa týka poradia, v akom sa práva k nehnuteľnostiam zapisujú do katastra nehnuteľností. Podľa Ústavného súdu Slovenskej republiky zmyslom zakotvenia zásady priority zápisov je ustanoviť postupnosť zapisovania zmien práv k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností, pričom interpretovať je ju potrebné v kontexte ostatných ustanovení katastrálneho zákona, osobitne ustanovení týkajúcich sa zápisov práv k nehnuteľnostiam (uznesenie Ústavného súdu SR zo 7. decembra 2010, sp. zn. III. ÚS 470/2010). V súvislosti s predmetnou zásadou Ústavný súd Slovenskej republiky ešte konštatoval, že „každý jeden zápis práv k nehnuteľnostiam mení právny stav týkajúci sa týchto práv a každá takáto zmena môže viesť k odlišnému

posúdeniu návrhu na zápis práv podaného neskôr, pokiaľ sa takýto návrh týka tej istej nehnuteľnosti. Vzhľadom na uvedené ústavný súd nepovažuje výklad najvyššieho súdu za svojvoľný, pokiaľ tento súd dôslednou aplikáciou § 41 ods. 2 katastrálneho zákona dospel k právnomu záveru, že bez právoplatného skončenia konania o skôr podanom návrhu na zápis práv k nehnuteľnostiam nemožno rozhodnúť o v poradí nasledujúcom návrhu na vklad vlastníckeho práva.“ (uznesenie Ústavného súdu SR zo 7. decembra 2010, sp. zn. III. ÚS 470/2010)

V zmysle § 41 ods. 2 katastrálneho zákona je teda z hľadiska zápisu práv do katastra nehnuteľností vo vzťahu k určitej nehnuteľnosti rozhodujúce poradie, v akom sa okresnému úradu doručili zmluvy, verejné listiny alebo iné listiny o vzniku, zmene alebo zániku práva k nehnuteľnosti na zápis do katastra. To ale neznamená, že by okresný úrad, katastrálny odbor pri posudzovaní splnenia podmienok na vklad alebo záznam nemal povinnosť prihliadať aj na obsah listín, ktoré boli doručené neskôr ako návrh na vklad alebo návrh na záznam, resp. ako verejná alebo iná listina doručená okresnému úradu, katastrálnemu odboru za účelom vykonania záznamu. V konaní o návrhu na vklad ako aj v konaní o zázname je okresný úrad, katastrálny odbor povinný uplatniť zásadu materiálnej pravdy a pri skúmaní splnenia podmienok na vklad alebo na vykonanie záznamu je teda povinný prihliadať na všetky skutočnosti, ktoré sú mu známe a ktoré by mohli mať vplyv na rozhodovanie v konaní o návrhu na vklad alebo v konaní o zázname.

Ak má okresný úrad, katastrálny odbor vedomosť o tom, že nehnuteľnosť dotknutá odstúpením od zmluvy už bola pred odstúpením od zmluvy predmetom dražby, a že ešte pred odstúpením od zmluvy došlo k zmene vlastníctva v dôsledku dražby, nie je možné vykonať záznam do katastra nehnuteľností na základe záznamovej listiny, ktorou je odstúpenie od kúpnej zmluvy. Odstúpenie od kúpnej zmluvy má vecnoprávne účinky v podobe „obnovenia“ vlastníckeho práva predávajúceho iba v prípade, ak je kupujúci ku dňu platného odstúpenia od kúpnej zmluvy stále vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá bola prevedená na základe predmetnej kúpnej zmluvy.

Vecný register:

Poradie zápisov práv k nehnuteľnostiam – *posudzovanie splnenia podmienok na vykonanie záznamu, ak je okresnému úradu doručené najprv oznámenie o odstúpení od kúpnej zmluvy a následne notárska zápisnica a to osvedčenie o priebehu dobrovoľnej dražby*

Otázka č. 23

Okresným úradom, katastrálnym odborom sa v poslednej dobe doručujú listiny vyhotovené obcami ako prílohy návrhu na vklad, uznesenia obecného zastupiteľstva, výpisy z uznesení obecného zastupiteľstva, stanoviská k UPI, potvrdenia o výmike zo zákazu drobenia poľnohospodárskych a lesných pozemkov mimo zastavaného územia obce, potvrdenia o existencii stavby, resp. o neexistencii stavby

a pod. Niektoré z týchto listín, ako výpis z uznesenia obecného zastupiteľstva, stanovisko k UPI, resp. potvrdenie o výnimke zo zákazu drobenia poľnohospodárskych a lesných pozemkov mimo zastavaného územia obce, podpisujú prednostovia obecných úradov a používajú pečiatky obdĺžnikového tvaru, ktoré v zmysle odporúčania MV SR č. 203-2005/06626 z 30.06.2005, čl. 10, sú len pomocnými pečiatkami a používajú sa na označenie listiny vydananej samosprávnym orgánom, ktorý nepoužíva hlavičkový papier, resp. na označenie orgánu územnej samosprávy a jeho adresy na obálkach pri označení odosielateľa, pričom takéto pečiatky sa nepovažujú za úradné pečiatky.

Akú pečiatku používa obec pri vydávaní listín (potvrdenie, uznesenie, výpis z uznesenia obecného zastupiteľstva, stanoviská a pod.) doručovaných na okresné úrady, katastrálne odbory, ako prílohy návrhu na vklad, resp. k záznamovému konaniu?

Akú právomoc má prednosta mestského úradu, resp. obecného úradu pri podpisovaní vyššie uvedených listín?

Je potrebné doručiť okresnému úradu, katastrálnemu odboru poverenie od starostu, resp. organizačný poriadok, z ktorého bude zrejmá právomoc prednostu úradu?

Odpoveď:

Pri posudzovaní pečiatky na písomnosti vydanjej obcou ako formálnej náležitosti listiny predloženej okresnému úradu, katastrálnemu odboru za účelom vykonania zápisu do katastra nehnuteľností je potrebné vychádzať z toho, či ide o listinu vydanú pri výkone samosprávnej pôsobnosti obce alebo o listinu vydanú v rámci preneseného výkonu štátnej správy.

Ak ide o listinu vydanú obcou v rámci výkonu samosprávnej pôsobnosti, v zmysle čl. 10 odporúčania Ministerstva vnútra Českej republiky č. 203-2005/06626 z 30.06.2005 za úradnú pečiatku obce alebo samosprávneho kraja sa považuje len okrúhla pečiatka, pričom ostatné tvary pečiatok sa nepovažujú za úradné pečiatky a nemožno ich používať na označenie listín vydaných pri výkone samosprávnej pôsobnosti. Zároveň v zmysle § 1b ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 369/1990 Zb.“) obec používa odťahok úradnej pečiatky s erbom obce a názvom obce na rozhodnutia, oprávnenia a osvedčenia skutočností vydaných pri výkone samosprávy. To znamená, že ak listina vydaná obcou pri výkone samosprávy nie je opatrená okrúhlou pečiatkou, ktorá zároveň zodpovedá právnej úprave ustanovenej v § 1b ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb., nemá predpísané náležitosti a nie je spôsobilá byť podkladom na vykonanie zápisu do katastra nehnuteľností.

Právomoc prednostu mestského úradu, resp. obecného úradu je vymedzená v zákone č. 369/1990 Zb. tak, že prednosta obecného úradu zodpovedá za svoju činnosť starostovi a spolu s ním podpisuje zápisnice zo zasadnutí obecného zastupiteľstva. Pokiaľ prednosta mestského úradu, resp. obecného úradu podpisuje aj iné listiny vydané obcou, je potrebné okresnému úradu, katastrálnemu odboru predložiť poverenie od starostu

alebo organizačný poriadok, z ktorého bude zrejmá právomoc prednostu mestského úradu, resp. obecného úradu – ak je organizačný poriadok v platnom znení dostupný na internete, stačí, ak sa uvedenie odkaz na internetovú stránku, kde je organizačný poriadok zverejnený.

Vecný register:

Náležitosti listiny, vrátenie listiny – *náležitosti listiny vydannej obcou*

Otázka č. 24

Má správny orgán na žiadosť žiadateľov vyhľadávať hypotekárne zmluvy za účelom vyhotovenia ich kópií? Hypotekárne zmluvy boli prikladané do spisu v rámci konania o návrhu na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností, pričom nie sú súčasťou záložnej zmluvy, ktorá sa zakladá do zbierky listín. Pokiaľ má správny orgán vyhovieť žiadosti o vydanie kópie hypotekárnej zmluvy, je potrebné, aby vykonal prešetrenie v rámci spisu, keďže v zbierke listín sa hypotekárna zmluva nenachádza, pričom často ide o spisy, ktoré už sú uložené v Centrálnom registratúrnom stredisku v Liptovskom Mikuláši.

Odpoveď:

Nie. Správny orgán nemá povinnosť vyhľadávať na žiadosť žiadateľa hypotekárnu zmluvu, keďže ide o úkon, ktorý mu katastrálny zákon neukladá. Do zbierky listín sa ukladá zmluva, na základe ktorej bola v katastrálnych nehnuteľnostiach vykonaná zmena práva k nehnuteľnosti. Pokiaľ je hypotekárna zmluva prílohou návrhu na vklad, ostáva uložená iba v administratívnom spise, keďže nejde o zmluvu, na základe ktorej bolo do katastra nehnuteľností zapísané právo k nehnuteľnosti. V tomto prípade je možné sprístupniť hypotekárnu zmluvu, ale na základe konkrétnej žiadosti o nahliadnutie do administratívneho spisu a nie na základe žiadosti o jej vyhľadanie v rámci všetkých listín, ktorými disponuje správny orgán (zbierka listín, centrálny registratúrny strediskový), keďže správny orgán nedisponuje osobitnou evidenciou hypotekárnych zmlúv.

Vecný register:

Kópie listín (súčinnosti) - *vydanie hypotekárnej zmluvy zo spisu na žiadosť žiadateľa*

Otázka č. 25

Pri dohode o vyporiadaní BSM po rozvoze je postačujúce, ak si správny orgán overí údaj o rozvoze v REGOB, alebo je potrebné prikladať rozsudok o rozvoze manželstva?

Odpoveď:

Nie, nie je potrebné prikladať rozsudok súdu, ak je táto informácia uvedená v REGOB alebo na portáli OverSi. Okresný úrad, katastrálny odbor si túto

informáciu (právoplatné rozhodnutie o rozvode) preverí a urobí si o tejto informácii v spise záznam (ku vkladovým konaniam o dohode o vyporiadaní BSM).

Vecný register:

BSM – *informácie o rozvode manželov uvedené v REGOB alebo na portáli OverSi*

Otázka č. 26

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bolo doručené uznesenie súdu o zriadení záložného práva k bytu podľa § 343 ods. 1 Civilného sporového poriadku, ktoré malo byť zapísané v záznamovom konaní do časti „C“ príslušného listu vlastníctva. Podateľňa ho však omylom za evidovala do registra P a zapisovateľka zapísala ako poznámku do časti „B“ listu vlastníctva. Neskôr boli k predmetnému bytu zapísané na list vlastníctva ďalšie záložné práva. Je v takomto prípade možné vykonať nápravu postupom podľa § 59 a nasl. katastrálneho zákona? Aké poradie rozhodné pre výkon záložného práva bude patriť sudcovskému záložnému právu v prípade, že príde k oprave zápisu – jeho prepisu do časti „C“ listu vlastníctva?

Odpoveď:

Áno, nápravu je v danom prípade možné vykonať, ak sa o tom kataster dozvie aj bez návrhu, v konaní o oprave chyby v katastrálnom operáte podľa § 59 ods. 2 písm. a) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov. Katastrálny odbor odstráni poznámku z časti „B“ listu vlastníctva. Zároveň v súlade s ustanoveniami § 8 ods. 1 písm. b) bod 2 a § 34 katastrálneho zákona podanie zaradí do registra „Z“ a sudcovské záložné právo zapíše do časti „C“ príslušného listu vlastníctva v poradí, aké by tu malo, ak by bolo zapísané v čase zápisu poznámky.

Podľa § 343 ods. 1 CSP, *zabezpečovacím opatrením môže súd zriadiť záložné právo na veciach, právach alebo na iných majetkových hodnotách dlžníka na zabezpečenie peňažnej pohľadávky veriteľa, ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.*

Podľa § 343 ods.2 CSP, *záložné právo sa zriaďuje vydaním uznesenia o zabezpečovacom opatrení. Záložné právo vzniká zápisom do príslušného registra.*

Z citovaného ustanovenia § 343 ods. 2 Civilného sporového poriadku vyplýva, že pre vznik sudcovského záložného práva je rozhodujúcou skutočnosťou samotný zápis záložného práva do príslušného registra, v danom prípade katastra nehnuteľností. Sudcovské záložné právo teda platne vzniklo napriek tomu, že prvotne bolo zapísané pod nesprávnou registrovou značkou v nesprávnej časti listu vlastníctva, lebo bolo zapísané

do katastra nehnuteľností. Aj po oprave mu preto bude patriť rovnaké poradie, aké by mu patrilo v čase zápisu poznámky na list vlastníctva.

Vecný register:

Záznam – *Uznesenie súdu, ktorým sa zriaďuje záložné právo (zabezpečovacie opatrenie) § podľa 343 CSP*

Otázka č. 27

Kto je oprávnený požiadať o zápis osobných údajov do katastra k neznámemu vlastníkovi?

Môže o doplnenie údajov o neznámom vlastníkovi požiadať aj podielový spoluvlastník?

Odpoveď:

V prípade doplnenia identifikačných údajov vlastníka do listu vlastníctva nejde o rozhodovací proces, ktorého výsledkom by bolo vydanie rozhodnutia o vzniku, zmene alebo zániku vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Pri doplnení identifikačných údajov vystupuje okresný úrad, katastrálny odbor (ďalej len „OÚ KO“) ako správny orgán s evidenčnou právomocou, tzn., že predložené verejné a iné listiny, na základe ktorých už vzniklo, zmenilo sa alebo zaniklo právo k nehnuteľnosti, je oprávnený skúmať len z formálneho hľadiska, pokiaľ ide o chyby v písaní, počítaní a iné zrejme nesprávnosti a z hľadiska náležitostí podľa § 42 katastrálneho zákona.

Podľa § 19 písm. a) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov *sú vlastníci a iné oprávnené osoby povinní dbať, aby všetky údaje katastra týkajúce sa nehnuteľností alebo vlastníka nehnuteľností, ako aj zmeny týchto údajov mohli byť v katastri riadne evidované, a ohlásiť každú zmenu okresnému úradu do 30 dní odo dňa vzniku, zmeny alebo zániku rozhodujúcej skutočnosti a na vyzvanie okresného úradu predložiť v určenej lehote doklady na zápis týchto údajov o nehnuteľnostiach uvedené vo verejných listinách a v iných listinách.* Uvedené ustanovenie katastrálneho zákona ustanovuje povinnosti vymenovaných osôb byť súčinní pri spravovaní katastra, avšak žiadne ustanovenie katastrálneho zákona neupravuje, kto a kedy má právo oznamovať OÚ KO zmeny týchto údajov.

Ak vychádzame z účelu katastra, ktorým je čo najpresnejšia evidencia nehnuteľností, vlastníkov a iných oprávnených z práv k nehnuteľnostiam v súlade so skutočným stavom tak, aby sa tieto údaje stali hodnovernými a záväznými, identifikátory o vlastníkovi môže doplniť ktokoľvek.

S poukazom na ustanovenie § 43 ods. 2 vyhlášky ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška č. 461/2009 Z. z.“) *žiadosť o vykonanie zmeny obsahuje predmet zmeny a listinu preukazujúcu zmenu, ak je potrebná. Listina nie je*

potrebná, ak navrhovaná zmena údajov je preukázaná z predloženého preukazu totožnosti alebo ak zmenu údajov možno zistiť z údajov iných referenčných registrov.

Na základe vyššie uvedeného identifikačné údaje neznámeho vlastníka je v súlade s § 42 ods. 2 katastrálneho zákona potrebné doplniť na základe zmlúv, verejných alebo iných listín. Platí, že údaje zapísané v katastri nehnuteľností sú v zmysle § 70 katastrálneho zákona hodnovernými a záväznými údajmi, ak sa nepreukáže opak.

Ak je vlastník známy, ale miesto jeho trvalého pobytu alebo sídla nie sú známe, alebo ak pri vlastníkovi nie sú evidované iné osobné údaje ako meno a priezvisko, OÚ KO zapíše chýbajúce identifikačné údaje na základe žiadosti a po predložení príslušných dokladov. Aby mohlo dôjsť k naplneniu ustanovenia § 70 katastrálneho zákona, a teda, že údaje zapísané v katastri nehnuteľností sú hodnovernými a prípadne aj záväznými údajmi, je potrebné, aby aj identifikačné údaje o vlastníkoch boli do katastra nehnuteľností zapisované na základe relevantných verejných a iných listín. Je teda nevyhnutné, aby žiadateľ predložil na zápis identifikačných údajov listiny spĺňajúce vyššie uvedenú požiadavku na ich právnu relevanciu. Okrem verejných alebo iných listín preukazujúcich vlastnícke právo k nehnuteľnostiam môže ísť napr. aj o overené fotokópie rodných listov, sobášnych listov, úmrtných listov, listiny preukazujúce vlastníctvo právnych predchodcov a iné dostupné údaje, tzn. všetky listiny, na základe ktorých je možné aj za pomoci údajov obsiahnutých v pozemkovoknižných vložkách identifikovať osobu neznámeho vlastníka vedeného v liste vlastníctva.

OÚ KO nie je tým orgánom, ktorý by bol oprávnený rozhodovať o vlastníckom práve k nehnuteľnosti, resp. vysloviť platnosť/neplatnosť verejných alebo iných listín a tak v podstate riešiť spor o vlastnícke právo k nehnuteľnosti. Toto oprávnenie patrí jedine súdu. Aby sa vylúčila možnosť chybného zapísania vlastníckych práv, v prípade pochybností je OÚ KO oprávnený žiadať aj iné dôkazy, najmä pokiaľ nie je možné s absolútnou určitosťou zistiť, že ide práve o toho vlastníka, ktorého identifikačné údaje sa žiadajú doplniť, napr. zo štátneho archívu, či zo súdu. Dôkazy by mal vedieť zabezpečiť a listiny predložiť predovšetkým žiadateľ o zápis údajov do katastra nehnuteľností.

Na základe podania žiadosti o doplnenie údajov vlastníka nehnuteľností je potrebné prešetriť a vykonať zmeny údajov katastra podľa § 57 katastrálneho zákona.

Zároveň platí, že zápisom údajov o poručiteľovi do listu vlastníctva nedochádza k zmene z neznámeho vlastníka na známeho vlastníka. Smrťou zaniká spôsobilosť fyzickej osoby mať práva a povinnosti, t. j. zaniká jej právna subjektivita a fyzická osoba prestáva byť právnym subjektom. Niektoré práva a povinnosti smrťou fyzickej osoby nezanikajú, ale prechádzajú na iné subjekty a to na základe právneho režimu dedenia. Občiansky zákonník pri úprave dedičského práva síce vychádza zo základnej zásady, že dedičstvo prechádza na dedičov okamihom smrti poručiteľa, napriek tomu však zachováva princíp úradnej ingerencie pri

nadobudnutí dedičstva, čo je odôvodnené aj požiadavkou právnej istoty pri zmene vlastníckych vzťahov. To znamená, že transformácia neznámeho vlastníka na známeho bez predloženia právoplatného dedičského rozhodnutia nie je možná.

Vecný register:

Doplnenie údajov o vlastníkovi - *doplnenie identifikačných údajov k neznámemu vlastníkovi*

Otázka č. 28

a) Je potrebné k zápisu stavby do katastra nehnuteľností vyžadovať návrh na zápis stavby?

b) Môže podať návrh na zápis stavby do katastra aj osoba rozdielna od vlastníka stavby, napr. obec?

Odpoveď:

K písm. a)

Podľa § 35 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

(1) *Okresný úrad vykoná záznam bez návrhu, prípadne na návrh vlastníka alebo inej oprávnenej osoby. Návrh na vykonanie záznamu možno podať aj prostredníctvom elektronického formulára, ktorý úrad zverejní na svojom webovom sídle.*

(2) *Prílohou návrhu na vykonanie záznamu je*

a) verejná listina alebo iná listina, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti; ak ide o zápis záložného práva, ktoré vzniká zo zákona, listinu preukazujúcu existenciu pohľadávky nie je potrebné priložiť,

b) identifikácia parciel, ak vlastnícke právo k nehnuteľnosti nie je zapísané v liste vlastníctva,

c) iné listiny, ktoré majú dôkaznú hodnotu pre konanie.

Konanie o zázname sa teda môže v zmysle prvej vety § 35 ods. 1 začať na návrh alebo bez návrhu, t. j. z vlastného podnetu orgánu katastra (ex off). Katastrálny zákon výslovne ustanovuje osoby, ktoré sú oprávnené na podanie návrhu na vykonanie záznamu. Týmito osobami sú vlastník alebo iná oprávnená osoba v zmysle § 3a katastrálneho zákona (inou oprávnenou osobou v zmysle otázky a v zmysle § 3a katastrálneho zákona, však nie je obec). Pod vlastníkom je potrebné rozumieť predovšetkým tú osobu, ktorej vlastnícke právo vyplýva zo záznamovej listiny. Kedy bude navrhovateľom vlastníka a kedy iná oprávnená osoba, bude vyplývať z druhu záznamovej listiny.

Ak sa konanie o zázname začína na návrh, takýto návrh na začatie katastrálneho konania musí obsahovať formálne náležitosti podľa § 24 katastrálneho zákona.

K písm. b)

Orgán katastra je však povinný preskúmať aj návrh na vykonanie záznamu podaný neoprávnenou osobou. Ak takýto návrh spolu s doloženými prílohami odôvodňuje vykonanie záznamu, je orgán katastra povinný záznam vykonať ex offa, pretože konanie o zázname nie je výlučne návrhovým konaním. Pokiaľ by orgán katastra dospel k záveru, že podmienky na vykonanie záznamu nie sú splnené, záznam by nevykonal. O tejto skutočnosti by orgán katastra následne mohol upovedomiť aj toho, kto návrh na vykonanie záznamu podal. Neupovedomenie však nebude pochybením, pretože osoba neoprávneného navrhovateľa nemá postavenie účastníka konania o zázname. Preferencia vykonania záznamu aj pri podaní návrhu neoprávnenou osobou je odôvodnená tým, že údaje katastra nehnuteľností majú byť v súlade so skutočným stavom. O inú situáciu pôjde ale vtedy, ak zákon ustanovuje osobitný subjekt, ktorý má podať návrh na vykonanie záznamu (nejde však o tento prípad).

Právny poriadok ustanovuje aj prípady, keď sa vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností domáha zákonom určený orgán, ktorý nemá postavenie vlastníka, ani inej oprávnenej osoby podľa § 3a katastrálneho zákona (v zmysle otázky, však nie je takýmto orgánom obec).

Podľa § 46 katastrálneho zákona

(1) Ako vlastníka alebo inú oprávnenú osobu zapíše okresný úrad do katastra osobu uvedenú vo verejnej listine alebo v inej listine, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom alebo inou oprávnenou osobou je iná osoba.

(2) Stavba sa do katastra zapíše, ak je ohraničená obvodovými stenami a strešnou konštrukciou. Pri zápise stavby do katastra sa ako vlastník zapíše osoba uvedená v listine podľa osobitného predpisu, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom alebo inou oprávnenou osobou je iná osoba. Ak ide o stavbu, ktorej sa neurčuje súpisné číslo, ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v kolaudačnom rozhodnutí alebo osoba, ktorá je v oznámení stavebného úradu uvedená ako osoba, ktorá stavbu ohlásila, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom je iná osoba.

Ak sa stavba označuje súpisným číslom, za vlastníka sa zapíše osoba uvedená v oznámení o pridelení súpisného čísla ak sa nepreukáže, že vlastníkom je niekto iný. K oznámeniu o pridelení súpisného čísla je potrebné vyžiadať návrh na zápis stavby do katastra nehnuteľností, nakoľko oznámenie o pridelení súpisného čísla zápisom do registra adries neobsahuje údaje o vlastníkovi, ktoré sú potrebné na vykonanie záznamu.

V zmysle vyššie uvedeného, návrh na zápis stavby do katastra nehnuteľností môže podať aj osoba odlišná od vlastníka (resp. neoprávnená osoba alebo aj obec) za predpokladu, že takýto návrh spolu s doloženými prílohami odôvodňuje vykonanie záznamu.

Vecný register:

Zápis stavby – návrh na zápis stavby do katastra nehnuteľností je podaný neoprávnenou osobou, resp. osobou rozdielnou od vlastníka stavby

Otázka č. 29

Pri zápise stavby alebo podzemnej stavby do katastra, ku ktorej kolaudačné rozhodnutie alebo užívacie povolenie nadobudlo právoplatnosť pred 1. októbrom 1976 sa ako vlastník zapíše osoba uvedená v oznámení obce ako stavebník. V prípade, že obec ako stavebníka uvedie osobu narodenú po roku 1976 a teda evidentne osobu rozdielnou od stavebníka, je okresný úrad, katastrálny odbor kataster povinný túto skutočnosť skúmať a nejakým spôsobom riešiť?

Odpoveď:

Áno, správny orgán na úseku katastra nehnuteľností je povinný sa uvedenou skutočnosťou zaoberať.

Podľa § 34 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklepom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcom na ich uspokojenie.

Podľa § 46 ods. 7 katastrálneho zákona pri zápise stavby alebo podzemnej stavby do katastra, ku ktorej kolaudačné rozhodnutie alebo užívacie povolenie nadobudlo právoplatnosť pred 1. októbrom 1976, sa predkladá oznámenie obce, kedy bola stavba alebo podzemná stavba skolaudovaná alebo daná do užívania, aké jej bolo určené súpisné číslo a kto bol jej stavebníkom podľa kolaudačného rozhodnutia alebo užívacieho povolenia; ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v oznámení obce ako stavebník.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti je povinnosťou okresného úradu, katastrálneho odboru vyzvať na preukázanie skutočností, kto bol stavebníkom, prípadne preukázanie právneho nástupníctva po osobe, ktorá bola v potvrdení obce označená ako stavebník.

Z vyššie uvedeného zákonného ustanovenia totiž vyplýva, že ak bola stavba postavená pred rokom 1976, oznámenie obce musí obsahovať údaj o tom:

1.) kedy bola stavba skolaudovaná alebo daná do užívania (uvedená skutočnosť musela byť pred 01.10.1976),

2.) kto bol jej stavebníkom (nutná špecifikácia podľa § 42 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona),

3.) aké jej bolo pridelené súpisné číslo.

V prípade, ak absentuje označenie toho, kedy pred 01.10.1976 bola stavba naozaj postavená a absentujú aj identifikačné údaje stavebníka (ktorý buď vznikol po uvedenom dátume v prípade právnickej osoby, alebo osoba narodená po tomto dátume v prípade fyzickej osoby), nie je možné vykonať uvedeným spôsobom zápis stavby do katastra nehnuteľností v prospech v žiadosti uvedeného stavebníka. V prípade, ak právnická osoba vznikla po 01.10.1976 alebo sa fyzická osoba narodila po uvedenom dátume je zrejmé, že nemohla byť stavebníkom stavby, postavenej pred 01.10.1976.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti je oznámenie príslušnej obce o určení súpisného čísla nedostatočným dokladom na zápis stavby do katastra nehnuteľností a v uvedenom prípade je potrebné preukázať v súlade so zákonom vyššie citované skutočnosti, prípadne prevod alebo prechod vlastníckeho práva k stavbám zo stavebníka, ktorému bolo súpisné číslo pred 01.10.1976 pridelené.

Vecný register:

Zápis stavby – *stavba postavená pred 01.10.1976*

Otázka č. 30

Na liste vlastníctva je evidované záložné právo na rozostavanú stavbu. Po doručení kolaudačného rozhodnutia a oznámenia o určení súpisného čísla na stavbu má kataster aktualizovať predmet záložného práva v časti C listu vlastníctva?

Odpoveď:

Áno, po doručení právoplatného kolaudačného rozhodnutia okresný úrad, katastrálny odbor aktualizuje predmet záložného práva v časti C-Ďarchy listu vlastníctva v súlade s predloženou listinou.

Záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej aj len „záloh“), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

Na vznik záložného práva sa vyžaduje jeho registrácia v Notárskom centrálnom registri záložných práv (ktorý vedie Notárska komora). Záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká vo všeobecnosti zápisom v katastri nehnuteľností. Z uvedeného je zrejmé, že predmetom zálohu bola rozostavaná stavba, z ktorej sa následne stala stavba skolaudovaná a za účelom súladu katastrálneho operátu s listinami, ktoré boli predložené na zápis je potrebné aktualizovať aj túto časť údajov o nehnuteľnosti. Pre finančnú inštitúciu poskytujúcu hypotekárny úver je to stále predmet zálohu, ktorý vydaním kolaudačného rozhodnutia zvýšil svoju hodnotu.

Vecný register:

Záložné právo – *prepis záložného práva k rozostavanej stavbe po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia v časti C-Ťarchy LV*

Otázka č. 31

Na liste vlastníctva je evidované záložné právo na stavbu. Môže okresný úrad, katastrálny odbor vymazať stavbu z listu vlastníctva a aktualizovať predmet záložného práva po doručení oznámenia o zrušení súpisného čísla a potvrdenia o tom, že stavba neexistuje alebo zanikla?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor môže vymazať stavbu z operátu katastra nehnuteľností aj bez súčasnej zmeny obsahu záložného práva. Vyššie uvedená listina o zrušení súpisného čísla preukazuje zánik vecí, na ktorú sa záložné právo vzťahuje a teda aj zánik záložného práva. K výmazu záložného práva z operátu katastra nehnuteľností preto nie je potrebné po jeho zániku doložiť žiadosť o výmaz záložného práva, ktorú spravidla podá záložný veriteľ. Môže ju podať aj záložca, avšak prílohou je doklad - písomné potvrdenie alebo iná listina preukazujúca zánik záložného práva, ktorú vystaví záložný veriteľ. Okresný úrad, katastrálny odbor v súlade s § 37 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov oznámi záložnému veriteľovi (spravidla banke) že došlo k výmazu záložného práva z operátu katastra nehnuteľností na základe toho, že zanikol predmet záložného práva.

Podľa § 151md ods. 1 písm. b) Občianskeho zákonníka, záložné právo zaniká zánikom všetkých vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, na ktoré sa záložné právo vzťahuje.

Podľa 151md ods. 2 Občianskeho zákonníka, sa po zániku záložného práva 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.

Vecný register:

Záložné právo – *výmaz záložného práva k stavbe, ktorá neexistuje aj napriek existencii záložného práva na iné nehnuteľnosti (aktualizácia záložného práva)*

Otázka č. 32

V akej lehote zapisuje orgán katastra repodaj - po zastavení starej exekúcie bol podaný opätovný návrh na vykonanie exekúcie, a exekútor zaslal informáciu o tom katastru. Na aké miesto v poradí bude takáto exekúcia zapísaná? (Poznámka, exekučné záložné právo.)

Odpoveď:

Oznámenie exekútora o repodaji bude do katastra zapísané v rovnakej v lehote ako návrh na vykonanie exekúcie v konaní o zázname, t. j. v lehote 60 dní, ak bolo podanie urobené v listinnej podobe alebo v lehote 30 dní, ak bolo podanie urobené elektronicky.

Zákon 233/2019 Z. z. o ukončení niektorých exekučných konaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov upravuje možnosť podať opätovne návrh na vykonanie exekúcie, avšak už podľa súčasne platných a účinných procesných pravidiel.

V zmysle § 8 ods. 3 zákona č. 233/2019 Z. z. o ukončení exekučného konania oznámi exekútor oprávnenému.

V zmysle § 8 ods. 4 zákona č. 233/2019 Z. z. ak došlo k ukončeniu exekučného konania exekútor bezodkladne po uplynutí 30 dní od oznámenia podľa odseku 3 zruší všetky úkony smerujúce k zabezpečeniu majetku podliehajúcemu starej exekúcii. *To neplatí, ak mu oprávnený v lehote podľa prvej vety osvedčí, že podal opätovný návrh podľa § 9 ods. 1.*

V zmysle § 8 ods. 5 zákona č. 233/2019 Z. z. ak súd na základe opätovného návrhu vydá poverenie na vykonanie exekúcie, *účinky úkonov smerujúcich k zabezpečeniu majetku podliehajúcemu starej exekúcii ostávajú zachované*, t. j. nedôjde k výmazu exekučného záložného práva a poznámok z listu vlastníctva, avšak dôjde k zmene súdneho exekútora a čísla exekučného konania. Exekútor na žiadosť doručí exekútorovi poverenému na základe opätovného návrhu exekučný spis.

Nový exekútor na základe dokladov v pôvodnom exekučnom spise pokračuje v exekúcii, pričom účinky všetkých úkonov smerujúcich k zabezpečeniu majetku podliehajúcemu starej exekúcii ostávajú zachované.

V zmysle § 9 ods. 1 zákona č. 233/2019 Z. z., ak oprávnený po zastavení starej exekúcie podľa tohto zákona podá opätovne návrh na vykonanie exekúcie, k návrhu na vykonanie exekúcie musí pripojiť exekučný titul, upovedomenie o zastavení starej exekúcie alebo uznesenie súdu, ktorým určil, že došlo k zastaveniu starej exekúcie podľa § 8 ods. 2, alebo ktorým súd zamietol námietky alebo ktorým sa námietky odmietli.

Novému súdnemu exekútorovi zo zákona č. 233/2019 Z. z. nevyplýva povinnosť túto skutočnosť (podanie opätovného návrhu) oznámiť okresnému úradu, katastrálnemu odboru, a z toho dôvodu okresný úrad nemusí mať informáciu o tom, že exekučné záložné právo zapísané na liste vlastníctva je vedené pod novým číslom a má ho pridelený nový exekútor.

V prípade, ak okresnému úradu, katastrálnemu odboru bude doručená listina, ktorá preukazuje ukončenie exekučného konania vydaná novým exekútorom s novým číslom konania a na liste vlastníctva je exekučné záložné právo zapísané pod pôvodným číslom konania a s pôvodným exekútorom, je potrebné, aby takáto listina obsahovala aj údaje pôvodného exekučného konania (napr. pôvodné číslo, označenie pôvodného exekútora),

aby bolo možné tieto údaje stotožniť s údajmi vedenými v katastri nehnuteľnosti, resp. túto skutočnosť preukázať iným vhodným spôsobom.

Podľa dôvodovej správy k návrhu zákona č. 233/2019 Z. z. o ukončení niektorých konaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti s opätovným návrhom na vykonanie exekúcie sa upravujú pravidlá, kedy ostanú účinky úkonov exekútora smerujúcich k zabezpečeniu majetku podliehajúceho starej exekúcii zachované a kedy ostane zachované aj poradie starej exekúcie. Podmienkou zachovania týchto účinkov je osvedčenie podania opätovného návrhu na vykonanie exekúcie exekútorovi oprávneným, t. j. preukázanie podania opätovného návrhu na vykonanie exekúcie, a to v lehote 30 dní od doručenia oznámenia o ukončení exekučného konania oprávnenému. Po uplynutí tejto lehoty exekútor bezodkladne zruší všetky úkony smerujúce k zabezpečeniu majetku povinného v starej exekúcii, ak mu oprávnený nepreukázal (neosvedčil) podanie opätovného návrhu na vykonanie exekúcie v zákonom ustanovenej lehote.

Ak opätovný návrh na vykonanie exekúcie bol podaný v lehote 30 dní od doručenia oznámenia o ukončení exekučného konania, účinky úkonov smerujúcich k zabezpečeniu majetku povinného ostávajú zachované a zostáva zachované aj poradie v katastri. V prípade, ak bol opätovný návrh na vykonanie exekúcie podaný až po lehote 30 dní od doručenia oznámenia o ukončení exekučného konania, účinky úkonov smerujúcich k zabezpečeniu majetku povinného neostávajú zachované a exekútor je povinný všetky tieto úkony zrušiť a poznámka aj exekučné záložné právo sa zapíše ako ďalšie v poradí.

Vecný register:

Exekučná činnosť – *repodaj exekúcie – podanie opätovného návrhu na vykonanie exekúcie po zastavení starej exekúcie*

Otázka č. 33

Aké listiny je potrebné predložiť pre zápis zrekonštruovanej stavby do katastra:

- a) **V prípade, že pôvodná stavba (pred rekonštrukciou) je zapísaná na liste vlastníctva?**
- b) **V prípade, že pôvodná stavba na liste vlastníctva zapísaná nie je?**

Odpoveď:

Ad a)

V prípade, že prebehla rekonštrukcia stavby (aj s prípadnou prístavbou) do katastra nehnuteľností sa predkladá návrh na zápis zrekonštruovanej stavby do katastra nehnuteľností a kolaudačné rozhodnutie. V prípade pochybností si môže kataster vyžiadať aj stavebné povolenie. Ak bol ku kolaudácii vyhotovovaný aj geometrický plán, v návrhu na zápis sa uvedie číslo overenia geometrického plánu. K zápisu nie je potrebné prikladať oznámenie

o určení súpisného čísla, nakoľko stavbe po rekonštrukcii zostáva súpisné číslo určené pôvodnej stavbe. Nejedná sa o novú stavbu a teda sa jej neurčuje nové súpisné číslo. Listina spravidla nebude zaradená do registra Z, ktorý obsahuje údaje o konaní vo veci záznamu ale do registra 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.

Ad b)

K návrhu na zápis stavby do katastra nehnuteľností sa v zmysle § 46 ods. 2 zákona č.162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov predkladá oznámenie o určení súpisného čísla, príp. kolaudačné rozhodnutie ak sa jedná o stavbu, ktorej sa súpisné číslo neurčuje.

Vecný register:

Zápis stavby - zápis stavby po rekonštrukcii v prípade ak je pôvodná stavba zapísaná v katastri a v prípade ak pôvodná stavba v katastri zapísaná nie je
Záznam - zápis stavby po rekonštrukcii v prípade ak je pôvodná stavba zapísaná v katastri a v prípade ak pôvodná stavba v katastri zapísaná nie je

Otázka č. 34

Občan predložil na okresný úrad, katastrálny odbor žiadosť o zmenu kódu druhu stavieb zapísaných na liste vlastníctva ako rodinný dom so súp. číslom, maštal' bez súpisného čísla, hosp. budova bez súp. čísla a požiadal o ich zápis ako rozostavaného rodinného domu. K žiadosti priložil stavebné povolenie, ktoré bolo vydané na prestavbu rodinného domu, maštale a hosp. budovy na rodinný dom a znalecký posudok na určenie stupňa rozostavanosti stavby a určenie jeho hodnoty. Priložil tiež geometrický plán na zameranie novej stavby, ktorým boli parcely pod pôvodným rodinným domom, maštal'ou a hosp. budovou zlúčené do jednej parcely s popisom, že na tejto parcele stojí rodinný dom.

Môže okresný úrad, katastrálny odbor vykonať takýto zápis a zmeniť alebo zrušiť stavby evidované na liste vlastníctva na základe vyššie uvedených predložených dokumentov? Účelom bolo dosiahnutie súladu údajov na liste vlastníctva s údajmi obsahnutými vo verejných a iných listinách (stavebné povolenie, znalecký posudok, geometrický plán), aby banka schválila a poskytla úver.

Odpoveď:

Áno môže. Podľa prvej vety § 46 ods. 3 zákona č.162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, ak z predloženého znaleckého posudku vyplýva, že stupeň prestavby pôvodného rodinného

domu a príslušenstva (t. j. v skúmanom prípade maštal' a hosp. budova) je taký, že je zrejme stavebnotechnické usporiadanie a funkčné usporiadanie prvého nadzemného podlažia, je možné rozostavanú stavbu do katastra zapísať. Podľa druhej vety tohto ustanovenia katastrálneho zákona, pri zápise rozostavanej stavby do katastra sa predkladá právoplatné stavebné povolenie a znalecký posudok o stupni rozostavanosti a ako vlastník sa zapíše osoba uvedená ako stavebník v právoplatnom stavebnom povolení, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom je iná osoba.

Vecný register:

Zápis stavby - možnosť vykonať zápis zmeny alebo zrušenia stavby zapísanej v katastri na základe dokumentov vyžadovaných v katastrálnom zákone

Otázka č. 35

Je možné zapísať dve stavby na jednej parcele? Ide o stavby, kde jedna budova má časť prízemí vkladnú do druhej budovy, pričom druhá budova má nad prízemím prvej budovy časť poschodia. Časť prvej aj časť druhej budovy teda stoja na tej istej parcele (parceta má samostatné parcelné číslo).

Odpoveď:

Áno môžu. Prvá budova bude evidovaná v tej časti prienikom so zemským povrchom a druhá priemetom na zemský povrch. Časť oboch budov bude zaevidovaná na tej istej parcele. Hranicou stavby je pri podzemných a nadzemných stavbách jej prienik so zemským povrchom, alebo ak má nadzemná stavba na vyšších podlažiach previs, jej priemet na zemský povrch.

Aj podľa § 6 ods. 1 písmeno c) zákona č.162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov sa v katastri sa evidujú stavby spojené so zemou pevným základom, a to prienikom so zemským povrchom alebo priemetom ich vonkajšieho obvodu na zemský povrch, ktoré spĺňajú ďalšie podmienky uvedené v bodoch 1. až 4. citovaného ustanovenia.

Vecný register:

Zápis stavby - možnosť vykonať zápis dvoch stavieb na jednej parcele

Otázka č. 36

Na okresný úrad, katastrálny odbor bola doručená žiadosť od Lesy SR, kde žiadajú zmeniť kód spôsob využívania pozemku z 38 – *pozemok s lesným porastom* na 22 – *lesná cesta*. Medzi pozemkami, pri ktorých žiadajú zmeniť spôsob využívania pozemku podľa skutočného stavu je

aj parcela, ktorá podľa ortofoto mapy sa nejaví ako komunikácia (*je to veľký, rozľahlý sedemhektárový les a pravdepodobne sa v ňom nachádza aj lesná cesta*). Podľa usmernení (kat. bulletin č. 1/2015 ot. č. 43) a tézy, že spôsob využívania pozemku a druh pozemku spolu nesúvisia, je takáto žiadosť o zmenu evidovania spôsobu využívania pozemku relevantná. Rovnako by sa teda spôsob využívania pozemku mal prejavíť aj v katastrálnej mape a aj spomínaný rozľahlý les, by mal podľa značkového kľúča dostať značku číslo symbolu 432 - #.

Je takýto postup správny?

V opačnom prípade, ak sa ponechá pri parcele značka pre lesný pozemok, pri kontrolách to vykazuje chybu. Nemal by okresný úrad, katastrálny odbor takéto podanie vrátiť s tým, že v zmysle § 3 ods. 1 kat. zákona pozemok je časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou, ktorou je aj rozhranie spôsobu využívania pozemku. V tomto prípade, pozemok (lesná cesta), vymedzený hranicou od okolitého lesa nie je.

Odpoveď:

Nie, okresný úrad, katastrálny odbor takéto podanie nevráti.

V zmysle § 19 ods. 1 vyhlášky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon, spôsob využívania pozemku vyjadruje účel využívania pozemku a zapisí sa na základe verejnej listiny, inej listiny alebo žiadosti vlastníka alebo inej oprávnenej osoby. Žiadosť sa predkladá príslušnému okresnému úradu a obsahuje:

- označenie katastrálneho územia, parcelné číslo, druh pozemku, doterajší spôsob využívania pozemku a číslo listu vlastníctva,
- navrhovaný spôsob využívania pozemku,
- odôvodnenie žiadosti,
- meno, priezvisko, miesto trvalého pobytu a podpis žiadateľa alebo názov a sídlo žiadateľa, meno, priezvisko a podpis štatutárneho zástupcu.

Okresný úrad takéto podanie zapíše, zmení spôsob využívania pozemku podľa návrhu a v súbore geodetických informácií zmení značku podľa predpisu (značkového kľúča).

Vecný register:

Lesy – zápis zmeny spôsobu využívania pozemku z „pozemok s lesným porastom“ na „lesná cesta“

Otázka č. 37

Na okresný úrad, katastrálny odbor boli doručené zmluvy o zriadení vecného bremena spočívajúceho v práve umiestnenia zariadení výtlačného potrubia s jeho pásmom ochrany v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. X a v práve vstupu, prechodu a prejazdu v nevyhnutnej miere na zaťažený pozemok automobilmi, mechanizmami a pešo za účelom zabezpečenia výkonu prác spojených

s prevádzkou, údržbou, vykonávaním opráv, odstraňovaním porúch a rekonštrukcií zariadení výtlačného potrubia umiestneného na zaťažených pozemkoch.

Na každý spoluvlastnícky podiel bola uzatvorená osobitná zmluva. V niektorých prípadoch bolo vecné bremeno na spoluvlastnícky podiel vyvlastnené.

Je možné takéto zmluvy o zriadení vecného bremena a návrhy na zápis vyvlastneného vecného bremena odkladovať a zapísať do katastra nehnuteľností po tom, ako budú doručené zmluvy a rozhodnutia o vyvlastnení na všetky spoluvlastnícke podiely k zaťažovanej nehnuteľnosti?

Pôjde o samostatné vkladové a záznamové konania?

Odpoveď:

Áno, vklad možno povoliť, ak okresnému úradu, katastrálnemu odboru budú doručené zmluvy o zriadení vecného bremena na jednotlivé spoluvlastnícke podiely a rozhodnutie alebo rozhodnutia o vyvlastnení vecného bremena na ostatné spoluvlastnícke podiely. Zmluvy o zriadení vecného bremena na jednotlivé spoluvlastnícke podiely majú byť prílohou jedného návrhu na vklad. Rozhodnutia o vyvlastnení vecného bremena na ostatné spoluvlastnícke podiely môžu byť súčasťou viacerých konaní o zázname.

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

Jednou zo základných zásad súkromného práva je zásada „všetko je dovolené, čo nie je zakázané“, ktorá je vyjadrená napr. v čl. 2 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky.

V zmysle súdnej praxe v súkromnoprávnej sfére platí zásada, že čo nie je zakázané, je dovolené, preto každý zákonný zásah do tejto sféry je treba vnímať ako obmedzenie ľudskej slobody, a preto je nutné vykladať ustanovenie o neplatnosti právnych úkonov pre rozpor so zákonom reštriktívne a nie extenzívne (nález Ústavného súdu Českej republiky z 28.2.2013, sp. zn. III. ÚS 3900/12). V súdnej praxi bolo tiež zaujaté stanovisko, 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 Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 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 Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 23. mája 2013, sp. zn. IV. ÚS 71/2013). Podľa Ústavného súdu Slovenskej republiky (nález Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 4.5.2010, sp. zn. III. ÚS 72/2010) zisťovanie obsahu a zmyslu právnej normy je vždy „metodologický postup, v rámci ktorého nemá žiadna z výkladových metód absolútnu prednosť, pričom jednotlivé uplatnené metódy by sa mali navzájom dopĺňať a

viest' k zrozumiteľnému a racionálne zdôvodnenému vysvetleniu textu právneho predpisu.“ Týmito závermi prezentovanými v súdnej praxi je potrebné riadiť sa aj pri rozhodovaní o vyššie uvedenom návrhu na vklad vlastníckeho práva. Úrad teda zdôrazňuje, že ustanovenia právnych noriem upravujúcich neplatnosť právnych úkonov pre rozpor so zákonom je potrebné vykladať reštriktívne.

Úrad v súvislosti s aplikáciou ustanovení relevantných právnych predpisov upravujúcich neplatnosť právnych úkonov poukazuje na myšlienku z dôvodovej správy k návrhu nového českého Občianskeho zákonníka, podľa ktorej „(p)ovahe súkromného práva a rozumnej potrebe bežných súkromných občianskych stykov zodpovedá ako hlavná zásada pravidlo, že je namieste hľadať skôr dôvody pre platnosť právneho úkonu ako pre jeho neplatnosť (zásada potius valeat actus quam pereat).“ Uvedenú zásadu „potius valeat actus quam pereat“ je podľa právneho názoru Úradu potrebné akceptovať aj v podmienkach slovenskej právnej úpravy. Aj Najvyšší súd Slovenskej republiky konštatoval (napr. rozsudok z 30.1.2013, sp. zn. 6M Cdo 21/2011), že jednou zo základných zásad súkromného práva je zásada „actus interpretandus est potius, ut valeat quam, ut pereat“ (úkon treba vykladať skôr tak, aby platil, ako by neplatil – Ulpianus, Digesta, kniha 45, titul 1, fragment 80).

Z vyššie uvedeného je zjavné, že k inštitútu neplatnosti právneho úkonu je potrebné pristupovať skôr reštriktívne, pričom pri posudzovaní dôsledkov určitej normatívnej úpravy na eventuálnu (ne)platnosť právneho úkonu je potrebné prihliadať aj na zmysel a účel právnej úpravy.

Podľa súdnej praxe aj spoluvlastník nehnuteľnosti môže zmluvou zriadiť vecné bremeno k spoluvlastníckemu podielu, pričom účastníkmi zmluvy musia byť zásadne všetci spoluvlastníci a to s výnimkou prípadov, keď vecné bremeno obmedzuje iba jeho spoluvlastnícke práva (napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 13.05.2010, sp. zn. 8Sžo/98/2010). Uvedené súvisí s ideálnou povahou podielového spoluvlastníctva veci, t. j. so skutočnosťou, že „podiel nepredstavuje určitú konkrétnu časť spoločnej veci ... , resp. vlastnícke právo spoluvlastníka sa nevzťahuje len na určitú reálnu časť veci, ani neoprávňuje spoluvlastníka užívať len určitú reálnu časť veci ... “. (ŠTEVČEK, M., DULAK, A., BAJÁNKOVÁ, J., FEČÍK, M., SEDLAČKO, F., TOMAŠOVIČ, M. a kol.: Občiansky zákonník I., § 1 – 450. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 970)

Vzhľadom na ideálnu povahu podielového spoluvlastníctva je pri zmluvnom zriadení vecného bremena potrebné, aby so zriadením vecného bremena prejavili súhlas všetci podieloví spoluvlastníci. Nemožno však vylúčiť, že súhlas niektorých spoluvlastníkov bude „nahradený“ rozhodnutím o vyvlastnení vecného bremena na príslušný spoluvlastnícky podiel.

Ak je nehnuteľnosť v podielovom spoluvlastníctve, je možné povoliť vklad vecného bremena, resp. práva zodpovedajúceho vecnému bremenu aj vtedy, ak sú zmluvy uzatvorené s jednotlivými spoluvlastníkmi, pričom je podaný jeden návrh na vklad. Zároveň však musí ísť o prípad, kedy prílohou

návrhu na vklad sú zmluvy o zriadení vecného bremena so všetkými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, ktorá má byť zaťažená vecným bremenom. Vklad vecného bremena, resp. práva zodpovedajúceho vecnému bremenu je možné povoliť aj vtedy, ak prílohou návrhu na vklad sú zmluvy o zriadení vecného bremena len s niektorými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, pokiaľ bolo okresnému úradu predložené rozhodnutie o vyvlastnení vecného bremena vo vzťahu k všetkým ostatným podielovým spoluvlastníkom.

Vecný register:

Vecné bremeno – zmluvné zriadenie vecného bremena podielovými spoluvlastníkmi v spojitosti s rozhodnutím o vyvlastnení vecného bremena na spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti

Otázka č. 38

Postupuje správny orgán správne, ak vydáva zo zbierky listín iba kópiu kompletnej listiny aj napriek tomu, že žiadateľ žiada len o kópiu určitých strán z listiny (napr. žiadateľ nepožaduje poslednú stranu s overenými podpismi, žiadateľ žiadal iba kópiu strany 1 až 4 z 10 stranovej listiny, žiadateľ žiadal len o kópiu znaleckého posudku priloženého k žiadosti o zápis rozostavanej stavby, žiadateľ žiadal o vydanie situačného plánu k pivniciam atď.).

Odpoveď:

Nie, správny orgán nepostupuje správne.

Podľa § 68 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, verejnosť zbierky listín je obmedzená. Prístup k listinám uloženým v zbierke listín sa umožňuje len vlastníkovi 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.

Prístup k listinám uloženým v zbierke listín upravuje § 68 ods. 3 katastrálneho zákona, pričom prístup k listinám je obmedzený predovšetkým s ohľadom na ochranu osobných údajov, obchodného tajomstva, súkromia, resp. iných záujmov spojených s obsahom listín uložených v zbierke listín. Obmedzenie prístupu k zbierke listín sa týka jednak osôb, ktoré majú právo na prístup k listinám, t. j. ide o osobu vlastníka, inú oprávnenú osobu, ich právnych predchodcov a právnych nástupcov a osoby, ktoré potrebujú prístup k listinám uloženým v zbierke listín k výkonu svojej činnosti ustanovenej v osobitných právnych predpisoch (súd, prokuratúra notár atď.).

Ďalej sa obmedzenie prístupu k zbierke listín týka obsahu listín, t. j. aj oprávneným osobám je možné sprístupniť len obsah listiny v súlade so zásadou minimalizácie poskytnutých údajov vzhľadom na ochranu osobných údajov, obchodného tajomstva, resp. súkromia, t. j. je vždy nevyhnutné posúdiť, či osoba oprávnená na prístup do zbierky listín má nárok na sprístupnenie všetkých údajov obsiahnutých v danej listine, resp. či existuje vyššie uvedené obmedzenie a následne sa sprístupní listina v nevyhnutne potrebnom rozsahu.

Z uvedeného je zrejmé, že pri prístupe k listinám uloženým v zbierke listín sa uplatňuje skôr reštriktívny výklad jednak vo vzťahu k oprávneným osobám a jednak vo vzťahu k obsahu poskytovaných údajov obsiahnutých v listine. Opačný výklad, ktorý uplatňuje správny orgán, t. j. bezpodmienečné vydávanie kópie celej listiny uloženej v zbierke listín by tak bol v rozpore so zásadou obmedzeného prístupu k zbierke listín a minimalizácie údajov a zároveň by nútil žiadateľa k poskytnutiu väčšieho množstva údajov ako žiadateľ žiada a navyšoval by správny poplatok za vyhotovenie kópií listín zo zbierky listín v prípade, že ide o žiadateľa, ktorý nie je oslobodený od platenia správneho poplatku.

Vecný register:

Zbierka listín – Vydanie listiny zo zbierky listín – je možné vydať aj časť listiny žiadanú žiadateľom

Otázka č. 39

V zmysle § 18 ods. 2 druhá veta správneho poriadku pokiaľ sa konanie začína na podnet správneho orgánu, je konanie začaté dňom, keď tento orgán urobil voči účastníkovi konania prvý úkon. V tomto prípade okresný úrad, katastrálny odbor vyznačí plombu na liste vlastníctva až dňom, keď orgán katastra urobil voči účastníkovi konania prvý úkon, t. j. až po vrátení prvej doručenky správneho orgánu (z upovedomenia o začatí konania).

Čo sa vyznačí na LV dovedty, kým sa doručenka nevráti?

Yvstáva otázka, či sa dostatočne rieši praktický dopad nevyznačenia plomby (v zmysle listu úradu LPO/2022/001100-14/SI z 01.02.2022, z ktorého vyplýva, že OU, KO vyznačí plombu až dňom, keď orgán katastra urobil voči účastníkovi konania prvý úkon, t. j. až po vrátení prvej doručenky správneho orgánu), ako technického úkonu na základe osobitného zákona, ktorá má preventívny účinok.

Napr. vrátenie prvej doručenky môže trvať aj dlhšie a medzi tým dôjde k zmene údajov na LV na podklade vkladu, pričom obsah upovedomenia o začatí konania nemusí, resp. už nesúhlasí s platným stavom operátu KN po vklade práva (nielen v predmete chyby ale ani v prípade účastníka konania o oprave chyby). Je možné, prípadne do času vrátenia doručenia o začatí konania o oprave chyby vyznačiť poznámku o spochybnení hodnovernosti údajov, aby bola nehnuteľnosť chránená po dobu kým sa vráti doručenka, aby bolo

možné vyznačiť plombu na LV a vkladové konanie za tým účelom prerušiť?

Alebo za rešpektovania usmernenia po zmene údajov v KN po vklade práva je potrebné vyhotoviť nové upovedomenie o začatí konania, napr. už pre nového vlastníka?

Odpoveď:

Z listu ÚGKK SR č. LPO/2022/001100-14/SI zo dňa 01.02.2022 predovšetkým vyplýva to, že upravuje v postup správnych orgánov v katastrálnom konaní vo veci vyznačenia plomby na liste vlastníctva pri návrhu na opravu chyby v katastrálnom operáte, pričom dané usmernenie rieši dve situácie a to:

- 1) keď v zmysle § 59 ods. 4 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov návrh na opravu chyby v katastrálnom operáte je oprávnený podať ten, koho práva sú údajmi katastra dotknuté,
- 2) ak návrh na začatie konania o oprave chyby v katastrálnom operáte podá ten, koho práva nie sú údajmi katastra nehnuteľností dotknuté.

Podľa § 44 ods. 1 katastrálneho zákona *okresný úrad najneskôr v pracovný deň nasledujúci po dni, keď mu bola doručená zmluva, verejná listina alebo iná listina na zápis vkladom alebo záznamom, alebo ak sa začalo katastrálne konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte alebo konanie o proteste prokurátora, vyznačí plombu o zmene práva k nehnuteľnosti alebo o začatí katastrálneho konania o oprave chyby alebo o začatí konania o proteste prokurátora na liste vlastníctva alebo v pozemkovej knihe, alebo v železničnej knihe; túto plombu zruší vykonaním vkladu alebo záznamu, alebo právoplatným rozhodnutím o zamietnutí návrhu na vklad, alebo právoplatným rozhodnutím o zastavení konania, alebo právoplatným rozhodnutím o oprave chyby v katastrálnom operáte alebo právoplatným rozhodnutím, ktorým sa nevyhovuje protestu prokurátora.*

Podľa § 18 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

(1) *Konanie sa začína na návrh účastníka konania alebo na podnet správneho orgánu.*

(2) *Konanie je začaté dňom, keď podanie účastníka konania došlo správnejmu orgánu príslušnému vo veci rozhodnúť. Pokiaľ sa konanie začína na podnet správneho orgánu, je konanie začaté dňom, keď tento orgán urobil voči účastníkovi konania prvý úkon.*

(3) *O začatí konania správny orgán upovedomí všetkých známych účastníkov konania; ak mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon, upovedomí ich o začatí konania verejnou vyhláškou.*

Podľa § 59 ods. 4 katastrálneho zákona *konanie o oprave chyby začne okresný úrad na návrh toho, koho práva sú údajmi katastra dotknuté,*

z vlastného podnetu na základe prešetrovania zmien údajov katastra podľa § 57 alebo na základe zistenia okresného úradu v rámci svojej činnosti.

Vo všeobecnosti platí, že okresný úrad, katastrálny odbor je povinný vyznačiť plombu aj v nadväznosti na začatie konania o oprave chyby v katastrálnom operáte v zmysle § 59 ods. 4 katastrálneho zákona a § 18 ods. 2 správneho poriadku.

Prvá situácia:

V zmysle § 59 ods. 4 katastrálneho zákona návrh na opravu chyby v katastrálnom operáte je oprávnený podať ten, koho práva sú údajmi katastra dotknuté. Ak táto osoba podá návrh na začatie konania o oprave chyby v katastrálnom operáte, je orgán katastra povinný začať konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte.

V zmysle § 18 ods. 2 prvá veta správneho poriadku *konanie je začaté dňom, keď podanie účastníka konania došlo správneho orgánu príslušnému vo veci rozhodnúť.*

Okresný úrad, katastrálny odbor na základe tohto návrhu vyznačí v zmysle § 44 katastrálneho zákona plombu na liste vlastníctva, v deň doručenia návrhu alebo najneskôr v pracovný deň nasledujúci po dni, keď mu bol doručený takýto návrh na opravu chyby v katastrálnom operáte.

Druhá situácia:

Ak návrh na začatie konania o oprave chyby v katastrálnom operáte podá ten, koho práva nie sú údajmi katastra nehnuteľnosťami dotknuté, doručením tohto podania orgánu katastra sa nezačína konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte a s jeho doručením nie sú spojené procesné dôsledky, ktoré sú ustanovené v spojitosti s doručením návrhu na začatie konania o oprave chyby v katastrálnom operáte zo strany oprávnenej osoby. *Tento návrh však možno považovať za podnet, na základe prešetrovania ktorého môže orgán katastra začať v konečnom dôsledku z vlastného podnetu konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte v zmysle § 59 ods. 4 katastrálneho zákona.* Toto konanie bude potom začaté dňom, keď orgán katastra urobil voči účastníkom konania prvý úkon. Za deň začatia konania o oprave chyby sa spravidla označuje deň doručenia oznámenia, resp. upovedomenia o začatí konania o oprave chyby prvému účastníkovi konania. V zmysle § 18 ods. 2 druhá veta správneho poriadku *pokiaľ sa konanie začína na podnet správneho orgánu, je konanie začaté dňom, keď tento orgán urobil voči účastníkovi konania prvý úkon.*

V tomto prípade okresný úrad, katastrálny odbor vyznačí plombu na liste vlastníctva až dňom, keď orgán katastra urobil voči účastníkovi konania prvý úkon, t. j. až po vrátení prvej doručenky správneho orgánu.

Ak napr. vrátenie prvej doručenky môže trvať aj dlhšie a medzi tým má dôjsť k zmene údajov na LV na základe návrhu na vklad, je možné podľa § 31a písm. a) katastrálneho zákona prerušiť konanie o návrhu na vklad, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke. Povahu predbežnej otázky môžu mať aj niektoré administratívne konania týkajúce sa nehnuteľností, ktorá je

predmetom nakladania v rámci vkladového konania. Takúto povahu bude mať konanie o oprave chyby (§ 59 katastrálneho zákona). Uvedené pritom bude platiť aj vtedy, ak tieto konania začali až po začatí vkladového konania, keďže s nimi nie je spojená zásada priority zápisov (§ 41 ods. 2 katastrálneho zákona).

Vecný register:

Plomba - postup správnych orgánov v katastrálnom konaní vo veci vyznačenia plomba na liste vlastníctva pri návrhu na opravu chyby

Otázka č. 40

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bola doručená darovacia zmluva spolu so zriadením vecného bremena, na základe ktorej rodičia darujú nehnuteľnosti svojim deťom a zároveň sa k nehnuteľnostiam zriaďuje vecné bremeno. Na liste vlastníctva je zapísaná poznámka – návrh na vydanie zabezpečovacieho opatrenia, ktorú podal veriteľ za účelom zabezpečenia svojej pohľadávky voči dlžníkovi (darcovi). Zároveň bolo okresnému úradu, katastrálnemu odboru doručené aj trestné oznámenie podané proti darcovi vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa s vedome neoprávneným a úmyselným prevodom nehnuteľností.

Ako má okresný úrad, katastrálny odbor postupovať pri rozhodovaní o návrhu na vklad vzhľadom na zápis poznámky – návrhu na vydanie zabezpečovacieho opatrenia a vzhľadom na existenciu trestného oznámenia?

Má konanie o návrhu na vklad prerušiť?

Odpoveď:

Nie, nemá prerušiť konanie o návrhu na vklad.

Návrh na vydanie zabezpečovacieho opatrenia.

V zmysle § 343 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej „CSP“), *zabezpečovacím opatrením môže súd zriadiť záložné právo na veciach, právach alebo na iných majetkových hodnotách dlžníka na zabezpečenie peňažnej pohľadávky veriteľa, ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.*

Podľa § 343 ods.2 CSP *záložné právo sa zriaďuje vydaním uznesenia o zabezpečovacom opatrení. Záložné právo vzniká zápisom do príslušného registra.*

Poznámka o návrhu na vydanie zabezpečovacieho opatrenia je poznámkou informatívneho charakteru. Informuje o skutočnosti, že na súd bol podaný návrh na vydanie zabezpečovacieho opatrenia. Táto poznámka nemá obmedzujúci charakter, a teda konanie o návrhu na vklad z uvedeného dôvodu nie je potrebné prerušiť.

Uznesenie o zabezpečovacom opatrení (sudcovské záložné právo) okresný úrad, katastrálny odbor zapisuje v záznamovom konaní do časti C – ťarchy listu vlastníctva a v poradí, v akom bolo doručené.

V tejto súvislosti je taktiež potrebné si položiť otázku, či vôbec zápis poznámky - návrhu na zriadenie zabezpečovacieho opatrenia do katastra nehnuteľností ako informatívnej poznámky má praktický význam, nakoľko v prípade, ak v čase doručenia uznesenia o zabezpečovacom opatrení prebieha konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva, ktorého výsledkom bude zmena v osobe vlastníka nehnuteľností, uznesenie o zabezpečovacom opatrení sa do katastra nehnuteľností nezapíše.

Existencia trestného oznámenia.

Informácia od tretej osoby (v danom prípade veriteľa), že v súvislosti s nehnuteľnosťou, ktorá je predmetom vkladového konania, bolo podané trestné oznámenie, nie je dôvodom na prerušenie konania.

Týmto nie je dotknuté právo veriteľa domáhať sa, aby súd určil, že dlžníkove právne úkony, ak ukracujú uspokojenie jeho vymáhanej pohľadávky, sú voči nemu právne neúčinné (§ 42a Občiansky zákonník).

Vecný register:

Vklad – procesná stránka konania – zápis poznámky – návrhu na vydanie zabezpečovacieho opatrenia a vzhľadom na existenciu trestného oznámenia v nadväznosti na povolenie vkladu

Zabezpečovacie opatrenie - zápis poznámky – návrhu na vydanie zabezpečovacieho opatrenia a vzhľadom na existenciu trestného oznámenia v nadväznosti na povolenie vkladu

Otázka č. 41

Správny orgán má založený list vlastníctva na dočasnú stavbu, kde aj v titule nadobudnutia sa uvádza dočasné kolaudačné rozhodnutie. Ide o záhradnú chatku v záhradkovej osade, kde vlastníci stavieb nie sú vlastníkmi pozemkov, preto im boli vydávané len dočasné kolaudačné rozhodnutia na užívanie stavieb. Lehota, dokedy stavbu mohli vlastníci stavby užívať už uplynula.

Môže byť takáto stavba predmetom prevodu s tým, že správny orgán rozhodne o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností?

Môže správny orgán stavbu z listu vlastníctva vymazať s tým, že uplynula lehota na jej užívanie, aj keď stavbu nikto fyzicky neodstránil, hoci to mali podľa rozhodnutia o dočasnom užívaní stavby urobiť?

Odpoveď:

Áno, takáto stavba môže byť predmetom prevodu.

Okresný úrad, katastrálny odbor nie je oprávnený stavbu z listu vlastníctva vymazať s tým, že uplynula lehota na jej užívanie, a to s ohľadom na § 46 ods. 8 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností o zápise

vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Podľa § 46 ods. 8 katastrálneho zákona *pri výmaze stavby alebo podzemnej stavby z katastra, ktorá zanikla, sa predkladá listina podľa osobitného predpisu a potvrdenie obce, že stavba bola odstránená alebo neexistuje. Ak stavbe alebo podzemnej stavbe nebolo určené súpisné číslo, predkladá sa len potvrdenie obce, že stavba alebo podzemná stavba bola odstránená alebo neexistuje.*

Vo všeobecnosti možno konštatovať, že podľa § 88 ods. 1 písm. d) zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, *stavebný úrad nariadi vlastníkovi stavby odstránenie dočasnej stavby, pri ktorej uplynul určený čas jej trvania alebo pominul účel, na ktorý bola zriadená.* K dočasným stavbám, ktorým uplynul určený čas ich trvania alebo pominul účel, na ktorý boli zriadené, stavebný zákon priamo upravuje postup iba v § 88 ods. 1 písm. d) stavebného zákona. V týchto prípadoch stavebný úrad z úradnej povinnosti koná o nariadení odstránenia stavby.

V prípadoch dočasných stavieb ktorým, uplynul určený čas trvania a stavebné úrady nepostupovali podľa § 88 ods. 1 písmeno d) stavebného zákona, ani nevykonali opatrenia smerujúce na odstránenie dočasných stavieb a už neexistujú dôvody, ktoré viedli k určeniu času trvania dočasnej stavby, sa pripúšťa odstránenie nezákonného stavu užívania stavby postupom podľa 85 ods. 1 stavebného zákona.

Osobitný režim platí pre usporiadanie práv k pozemku v záhradkových osadách, kde koná obvodný pozemkový úrad podľa zákona č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim. Kým stavebný zákon sa zaoberá návrhom stavebníka týkajúceho sa konkrétnej stavby, osobitný postup obvodného pozemkového úradu sa týka širšieho územia, najmä takých pozemkov aj stavieb, ktoré tvoria záhradkovú osadu (aj záhradných chatiek jednotlivých vlastníkov)...

Z uvedeného vyplýva, že režim dočasných stavieb ich existencie, resp. neexistencia patrí do kompetencie stavebných úradov a nie správnych orgánov na úseku katastra.

Vecný register:

Stavba – dočasná stavba (uplynula lehota na jej užívanie)

Otázka č. 42

Ako má postupovať okresný úrad, katastrálny odbor, ak mu ešte pred vydaním rozhodnutia o povolení vkladu zmluvná strana oznámi, že zmluvu podpísala pod nátlakom, omylom, nie vážne?

Odpoveď:

Splnenie podmienok na vklad práva do katastra nehnuteľností okresný úrad, katastrálny odbor skúma v konaní o návrhu na vklad. Konanie o návrhu na

vkład je rozhodovací procesný postup, v ktorom okresný úrad, katastrálny odbor ako správny orgán posudzuje komplexne skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Výsledkom tohto rozhodovacieho postupu je rozhodnutie o povolení vkladu, rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad alebo rozhodnutie o zastavení konania o návrhu na vklad.

Z hľadiska skúmania splnenia podmienok na vklad v rámci konania o návrhu na vklad má zásadný význam právna úprava ustanovená v § 31 ods. 1 a ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov. V § 31 ods. 1 katastrálneho zákona totiž zákonodarca ustanovil, v akom rozsahu preskúmava okresný úrad, katastrálny odbor zmluvu, na základe ktorej bol podaný návrh na vklad. V § 31 ods. 2 katastrálneho zákona zákonodarca vymedzil právne významné skutočnosti, ktoré posudzuje okresný úrad, katastrálny odbor v konaní o návrhu na vklad, ak bol návrh na vklad podaný na základe zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti vyhotovenej vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovanej advokátom. Je zrejmé, že v prípade zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti vyhotovenej vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovanej advokátom okresný úrad, katastrálny odbor nemá právomoc skúmať platnosť predloženej zmluvy a teda v tomto prípade eventuálne vyjadrenie zmluvnej strany, že zmluvu podpísala pod nátlakom, omylom, nie vážne je pri rozhodovaní o návrhu na vklad bez právneho významu. Vyjadrenie zmluvnej strany adresované okresnému úradu, katastrálnemu odboru a doručené tomuto správnenému orgánu ešte pred rozhodnutím o návrhu na vklad, v zmysle ktorého zmluvu podpísala pod nátlakom, omylom, či nie vážne má relevanciu len v prípade návrhu na vklad na základe inej zmluvy ako je zmluva o prevode vlastníctva nehnuteľnosti vyhotovená vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovaná advokátom.

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.

Z § 31 ods. 1 katastrálneho zákona jednoznačne vyplýva povinnosť okresného úradu, katastrálneho odboru skúmať, či zmluva, na základe ktorej bol podaný návrh na vklad, neodporuje zákonu, ako aj povinnosť okresného úradu, katastrálneho odboru skúmať, či zmluva obsahuje podstatné náležitosti. V rámci konania o návrhu na vklad teda okresný úrad, katastrálny odbor skúma platnosť predloženej zmluvy, na základe ktorej sa navrhuje vklad práva do katastra nehnuteľností. Podstatná právna úprava (ne)platnosti právnych úkonov je pritom ustanovená v Občianskom zákonníku a to najmä v § 39 až § 40a a § 49a Občianskeho zákonníka.

Z hľadiska nastolenej otázky je smerodajná právna úprava (ne)platnosti právnych úkonov ustanovená v § 39 a § 49a Občianskeho zákonníka a tiež právna úprava ustanovená v § 3 ods. 5 a § 32 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov v spojitosti s § 22 ods. 5 katastrálneho zákona.

Je zrejmé, že okresný úrad, katastrálny odbor je v konaní o návrhu na vklad povinný vysporiadať sa s námietkou (vyjadrením) zmluvnej strany, že zmluvu podpísala pod nátlakom, omylom, či nie vážne, ak ide o zmluvu inú, ako je zmluva o prevode vlastníctva nehnuteľnosti vyhotovenú vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovaná advokátom. Uvedené jednoznačne vyplýva zo zásady materiálnej pravdy, ktorá je normatívne vyjadrená napríklad v § 3 ods. 5 správneho poriadku – v zmysle tejto zásady rozhodnutie správnych orgánov (t. j. aj rozhodnutie okresného úradu, katastrálneho odboru) musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. To znamená, že okresný úrad, katastrálny odbor musí vykonať dokazovanie za účelom preverenie pravdivosti takejto námietky, resp. takéhoto vyjadrenia. Dôkazné bremeno pritom „zaťažuje“ osobu, ktorá tvrdí, že zmluvu podpísala pod nátlakom, omylom, či nie vážne – táto osoba je povinná oznámiť okresnému úradu, katastrálnemu odboru skutočnosť preukazujúce pravdivosť tohto tvrdenia ako aj navrhnúť dôkazy na preukázanie pravdivosti tohto tvrdenia. Ak zmluvná strana „iba oznámi“ okresnému úradu, katastrálnemu odboru v priebehu konania o návrhu na vklad, že zmluvu podpísala pod nátlakom, omylom, či nie vážne, okresný úrad, katastrálny odbor je povinný túto osobu vyzvať, aby navrhla dôkazy na preukázanie pravdivosti tohto tvrdenia.

Následne po vykonaní dokazovania je okresný úrad, katastrálny odbor povinný vyhodnotiť dôkazy vykonané v nadväznosti na námietku zmluvnej strany, že zmluvu podpísala pod nátlakom, omylom, či nie vážne, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomných súvislostiach.

Na konštatáciu neplatnosti predloženej zmluvy z dôvodu, že ju zmluvná strana podpísala pod nátlakom, omylom, či nie vážne, musí byť prítomný dostatočný počet indícií či dôkazov a rozhodnutie okresného úradu, katastrálneho odboru o zamietnutí návrhu na vklad z tohto dôvodu musí byť s poukazom na uvedené indície a dôkazy dôkladne odôvodnené. Na druhej strane, pokiaľ okresný úrad, katastrálny odbor na základe vykonaného dokazovania dospieje k záveru, že zmluvná strana neunesla dôkazné bremeno ohľadom námietky, resp. vyjadrenia, že zmluvu podpísala pod nátlakom, omylom, či nie vážne, vklad povolí.

Vecný register:

Vklad – procesná a formálna stránka konania – *postup okresného úradu, katastrálneho odboru v nadväznosti na námietku zmluvnej strany, že zmluvu podpísala pod nátlakom, omylom, nie vážne*

Otázka č. 43

Je potrebné pri zápise nájomnej zmluvy k pozemku registra E KN nahrávať aj kód 2, keď sa potom na liste vlastníctva nezobrazuje?

Odpoveď:

Áno, je potrebné nahrávať kód právneho vzťahu 2 (nájom k pozemku).

V zmysle Vyhlášky ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva katastrálny zákon, *Príloha č. 4*, kód právneho vzťahu 2 predstavuje označenie nájomného vzťahu k pozemku.

Podľa princípu, že kód právneho vzťahu tvorí jednu z charakteristík parcely, má sa zapisovať kód 2 (nájom k pozemku) pri zápise nájomcu ako účastníka právneho vzťahu na danú nehnuteľnosť (teda už aj pri zápise prvého nájomcu na jedného zo spoluvlastníkov).

Na liste vlastníctva sa tento kód nezobrazuje z toho dôvodu, pretože nebol určený vo výstupnej zostave listu vlastníctva. Avšak v rámci výpisu (LV) *na danú parcelu*, sa tento kód zobrazuje z toho dôvodu, pretože bol určený vo výstupnej zostave listu vlastníctva.

Vecný register:

Nájomné práva - kód právneho vzťahu tvorí jednu z charakteristík parcely a má sa zapisovať kód 2 (nájom) pri zápise nájomcu na LV