

Príloha č. 1 k čiaske 2 - 3/2013
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN

číslo 1/2013

BRATISLAVA 2013

Katastrálny bulletin

č. 1/2013

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Odetta **Poldaufová** dňa 23. apríla 2013

Otázka č. 1:

Ako sa má správa katastra vypoariadať s exekúciami v prípade, že dôjde k odstúpeniu od zmluvy a následnej zmene vlastníka na prechádzajúceho vlastníka a na nehnuteľnosti viaznu exekučné záložné práva, ako aj upovedomenia o začatí exekúcie predajom, zriadením exekučného záložného práva, kde povinným je doterajší vlastník, ktorý bude nahradený predchádzajúcim vlastníkom?

Je správa katastra oprávnená vymazať exekúcie z dôvodu, že povinný nie je vlastník a upovedomiť o tom exekútora alebo zápisy zostanú zachované, exekútor sa upovedomí o zmene vlastníka a ponechá sa na exekútora, aby sa so zmenou vlastníka vypoariadal?

Odpoveď:

V prípade právnych úkonov vlastníka nehnuteľnosti týkajúcich sa nehnuteľnosti v čase, kedy je vo vzťahu k tejto osobe vedená exekúcia, je správa katastra povinná v nadväznosti na návrh na zápis práva do katastra, resp. v nadväznosti na predloženie zmluvy, verejnej listiny alebo inej listiny na zápis práva do katastra skúmať, či vlastníkovi nebolo zakázané nakladať s nehnuteľnosťou.

Ak vlastníkovi bolo v rámci exekučného konania zakázané nakladať s nehnuteľnosťou, správa katastra na základe oznámenia o odstúpení od zmluvy o prevode nehnuteľnosti (kterého prílohou by bolo, resp. ktoré by obsahovalo prejavy vôle účastníkov príslušného právneho úkonu preukazujúce, že platnosť odstúpenia od predmetnej zmluvy nie je medzi účastníkmi sporná) nevykoná zápis práva do katastra nehnuteľností a to do zániku, resp. zrušenia zákazu nakladania s nehnuteľnosťou, kedy správa katastra „opätovne“ posúdi, či sú splnené podmienky pre vykonanie záznamu.

V tejto súvislosti možno poukázať na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 3. 6. 2009, sp. zn. 2Sžo 135/2008. Týmto rozsudkom Najvyšší súd Slovenskej republiky potvrdil rozsudok krajského súdu, ktorým bolo zrušené rozhodnutie správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. V odôvodnení rozsudku uviedol, že súd sa

nestotožnil s názorom žalovaného (t. j. správy katastra), že existencia exekučného záložného práva nebráni k povoleniu vkladu s poukazom na katastrálny zákon a na ustanovenie §-u 169 exekučného poriadku, ktorý počíta s možnosťou zmeny nadobúdateľa vlastníckeho práva, pretože tomuto názoru odporuje skutočnosť, že žalovaná v II. rade bola po začatí exekučného konania obmedzená v disponovaní s označenými nehnuteľnosťami.

Ak vlastníkovi nebolo v rámci exekučného konania zakázané nakladať s nehnuteľnosťou, správa katastra na základe oznámenia o odstúpení od zmluvy o prevode nehnuteľnosti (ktorého prílohou by bolo, resp. ktoré by obsahovalo prejavy vôle účastníkov príslušného právneho úkonu preukazujúce, že platnosť odstúpenia od predmetnej zmluvy nie je medzi účastníkmi sporná) vykoná zápis práva do katastra nehnuteľností a to tak, že zapíše ako vlastníka prevodcu podľa zmluvy o prevode nehnuteľnosti s tým, že exekučné záložné právo zostane zapísané v katastri nehnuteľností.

Podľa § 169 Exekučného poriadku pre pohľadávky, pre ktoré bolo zriadené exekučné záložné právo, možno vykonať exekúciu predajom nehnuteľnosti priamo aj proti neskoršiemu nadobúdateľovi nehnuteľnosti. Z tohto ustanovenia Exekučného poriadku, ale aj z ustanovení Občianskeho zákonníka o zániku záložného práva vyplýva, že zmena v osobe vlastníka nehnuteľnosti nemá za následok zánik exekučného záložného práva.

V prípade zmeny vlastníka je správa katastra povinná vymazať poznámku o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti a upovedomiť o tejto skutočnosti exekútora.

Otázka č. 2:

Insolvenčný správca v Českej republike zahrnul do podstaty úpadcu aj nehnuteľný majetok v evidencii katastra nehnuteľností na Slovensku. V prípade, že sa tieto nehnuteľnosti budú dražiť v *dobrovoľnej dražbe* podľa zákona č. 26/2000 Zb. o verejných dražbách Českej republiky, uzná kataster nehnuteľností tieto zmluvy a dokumenty vyhotovené podľa tohto zákona v Českej republike? Vykoná správa katastra zápis prípadného vydražiteľa do katastra nehnuteľností?

Odpoveď:

Podľa § 5 zákona č. 97/1963 Zb. o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 97/1963 Zb.“) vecné práva k nehnuteľnostiam sa spravujú, pokiaľ v tomto zákone alebo v osobitných predpisoch nie je ustanovené inak, právom miesta, kde je vec.

Z vyššie uvedeného ustanovenia zákona č. 97/1963 Zb. vyplýva, že vznik, zmena alebo zánik vecných práv k nehnuteľnostiam sa spravuje právom miesta, kde je nehnuteľnosť, t. j. ak ide o nehnuteľnosť na území Slovenskej republiky, nadobúdanie vlastníckeho práva k tejto nehnuteľnosti sa spravuje slovenským právnym poriadkom.

Podľa § 63 zákona č. 97/1963 Zb. rozhodnutia orgánov cudzieho štátu, nimi schválené dohody a zmiery vo veciach uvedených v § 1, *ak o nich v Slovenskej republike rozhodujú súdy*, rovnako ako cudzie notárske listiny v týchto veciach majú v Slovenskej republike účinnosť, ak boli uznané slovenskými orgánmi.

Keďže podľa slovenského zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov o nadobudnutí vlastníckeho práva v dražbe nerozhoduje súd, nie je možné uvažovať o prípadnom uznaní a vykonateľnosti rozhodnutia českého štátneho orgánu, ak by aj podľa českého zákona č. 26/2000 Zb. o verejných dražbách o nadobudnutí vlastníckeho práva v dražbe v českej republike rozhodoval štátny orgán (znenie zákona č. 26/2000 Zb. takejto právnej úprave ani nenasvedčuje).

Podľa odbornej literatúry insolvenčný správca „musí postupovať vždy v súlade s právom toho členského štátu, v ktorom sa majetok aktuálne nachádza a v ktorom vykonáva právne kroky.“ (Šťastný, T.: Európske a nemecké insolvenčné právo so zameraním na cezhraničné konanie, COMI a medzinárodnú príslušnosť. Současná Evropa 02/2012. s. 151).

Taktiež v zmysle čl. 18 ods. 3 nariadenia Rady (ES) č. 1346/2000 z 29. mája 2000 o konkurznom konaní pri výkone svojich právomocí likvidátor dodržiava zákony členského štátu, na území ktorého mieni konať, najmä vzhľadom na postupy na speňaženie majetku.

Vzhľadom k týmto skutočnostiam, nie je možné vykonať zápis do katastra nehnuteľností v nadväznosti na dražbu nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza na území Slovenskej republiky, ak bola dražba vykonaná podľa českého zákona č. 26/2000 Zb.

Otázka č. 3:

Zápis dobrovoľnej dražby na LV bol vykonaný nesprávne. Dražbou boli dotknuté 2 LV, zmena vlastníctva bola vykonaná len na jednom LV. Následne na LV, na ktorom nebola zapísaná zmena vlastníctva na základe dražby na pôvodného vlastníka, bolo zapísané exekučné záložné právo. Dá sa opraviť zápis dobrovoľnej dražby, keď tam už bola zapísaná ďalšia právna listina podľa § 59 katastrálneho zákona.

Odpoveď:

Nie, v danom prípade nie je možné vykonať opravu zápisu podľa § 59 katastrálneho zákona. Správa katastra vykonaním zápisu exekučného záložného práva porušila § 41 ods. 2 katastrálneho zákona, podľa ktorého práva k tej istej nehnuteľnosti sa zapisujú v poradí, v akom sa správe katastra doručili zmluvy, verejné listiny alebo iné listiny o vzniku, zmene alebo zániku práva k nehnuteľnosti na zápis do katastra.

Keďže správa katastra porušila § 41 ods. 2 katastrálneho zákona, jej pochybenie by bolo možné napraviť na základe protestu prokurátora.

Otázka č. 4:

Ako má správa katastra pristupovať k prevodom nehnuteľností, pri ktorých vykonáva správu Slovenský pozemkový fond za neznámych vlastníkov podľa § 16 ods. 1 písm. b), príp. aj c) zákona č. 180/1995 Z. z.? Postačuje, ak je správa SPF zapísaná na liste vlastníctva? A čo v prípade, ak nehnuteľnosti nie sú evidované v súbore popisných informácií, ale sú evidované len v súbore geodetických informácií?

Odpoveď:

Podľa § 16 ods. 1 písm. b) zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, fond nakladá podľa tohoto zákona a podľa osobitných predpisov (napr. zákona č. 229/1991 Zb. o pôde v znení neskorších predpisov) s pozemkami s nezisteným vlastníkom (vlastník, ktorý nie je známy alebo nie je známy jeho pobyt alebo sídlo).

Podľa § 16 ods. 1 písm. c) zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, fond nakladá podľa tohoto zákona a podľa osobitných predpisov s pozemkami, ktorých vlastníctvo nie je evidované podľa predpisov o katastri nehnuteľností v súbore geodetických informácií a v súbore popisných informácií alebo ak sa nepreukáže inak, ak ide o lesné pozemky, obdobne postupuje správca.

Podľa § 70 ods. 1 katastrálneho zákona, údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.

Z uvedených ustanovení vyplýva, že ak je správa Slovenského pozemkového fondu zapísaná na liste vlastníctva, správa katastra z tohto údaju vychádza, ak sa nepreukáže niečo iné (napr. je na správu katastra doručené osvedčenie o dedičstve týkajúce sa vlastníka, ku ktorému je evidovaná správa SPF) a správu nehnuteľného majetku netreba preukazovať iným spôsobom. Ak však správa nie je zapísaná v liste vlastníctva, správa katastra musí požadovať od SPF preukázanie skutočnosti, že ide o neznámych vlastníkov, a ak ide o nežijúce osoby, mala by od SPF vyžadovať aj potvrdenie súdu príslušného na prejednanie dedičstva o tom, že dedičstvo nebolo, resp. nie je prejednávané. Až v prípade doloženia uvedeného dokladu je možné uznať oprávnenie SPF nakladať s nehnuteľnosťami neznámych vlastníkov.

Otázka č. 5:

Je správa katastra oprávnená požadovať potvrdenie o zverejnení zmluvy (resp. prehlásenie štatutárov SPF v návrhu na vklad v zmysle

usmernenia LO-4080/2011) uzatvorenej medzi SPF ako správcom majetku štátu alebo správcom majetku neznámych vlastníkov ako prevodcom a NDS, a. s. ako nadobúdateľom týkajúcej sa vyporiadania vlastníctva nehnuteľnosti pod diaľnicou?

Odpoveď:

Podľa § 5a ods. 5 písm. q) zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám (o slobode informácií) v znení neskorších predpisov, povinne zverejňovanou zmluvou nie je zmluva týkajúca sa vyporiadania vlastníctva nehnuteľností do vlastníctva Národnej diaľničnej spoločnosti podľa osobitného zákona.

Osobitným zákonom, na ktorý poukazuje § 5 ods. 5 písm. q cit. zák., je zákon č. 639/2004 Zb. o Národnej diaľničnej spoločnosti a o zmene a doplnení zákona č. 135/1961 o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov.

Zo zákona o slobode informácií v znení neskorších predpisov jednoznačne vyplýva, že ak Národná diaľničná spoločnosť vyporiadava nehnuteľnosti v zmysle zákona č. 639/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov, zmluva týkajúca sa tohto vyporiadania sa nezverejňuje. Tým odpadá aj otázka či je správa katastra povinná vyžadovať potvrdenie o zverejnení zmluvy.

V tomto prípade sa ani usmernenie LO-4080/2011 neuplatní.

Otázka č. 6:

Na správu katastra bolo na zápis do katastra nehnuteľností doručené rozhodnutie súdu, ktorým bola odložená vykonateľnosť troch rozhodnutí o vklade, pričom dve z nich na seba ešte aj navádzujú, čiže ide o dva prevody vlastníctva nasledujúce po sebe a účastník žiada tento rozsudok zapísať do katastra s tým, že na LV sa má zmeniť zápis znejúci na pôvodného vlastníka. Mala správa katastra zapísať do katastra pôvodného vlastníka a na LV ponechať plombu vkladov, ktorých vykonateľnosť bola odložená v stave povolené, ale ešte nezapísané? Správa katastra totiž vychádza z názoru, že až keď je vlastník zapísaný na LV, až vtedy je jeho vlastnícke právo vykonateľné, lebo sa považuje za vlastníka.

Odpoveď:

Podľa § 31 ods. 5 prvej vety katastrálneho zákona, rozhodnutie o povolení vkladu nadobúda právoplatnosť dňom vydania rozhodnutia. Proti rozhodnutiu, ktorým sa vklad povoľuje, nemožno podať odvolanie, návrh na obnovu konania a ani ho nemožno preskúmať mimo odvolacieho konania.

Podľa § 43 ods. 1 písm. a) katastrálneho zákona, správa katastra vykoná zápis podľa § 41 v deň, ktorým rozhodnutie o povolení vkladu nadobudlo právoplatnosť, najneskôr však v nasledujúci deň.

Právoplatnosť a jej dôsledky katastrálny zákon upravuje hore uvedeným spôsobom, o vykonateľnosti, t. j. kedy rozhodnutie o povolení vkladu nadobúda vykonateľnosť a aké sú dôsledky vykonateľnosti rozhodnutia o vklade, kat. zák. vôbec neupravuje. Musíme preto aplikovať zákon č. 71/1967 o správnom konaní (správny poriadok).

Podľa § 52 ods. 1 správneho poriadku je rozhodnutie vykonateľné, ak sa proti nemu nemožno odvolať alebo ak odvolanie nemá odkladný účinok.

Rozhodnutie o vklade nemá odkladný účinok, z čoho vyplýva, že rozhodnutie o vklade sa stáva právoplatným aj vykonateľným v ten istý deň, čiže v deň povolenia vkladu. Problém tohto špecifického rozhodnutia je v tom, že odložením vykonateľnosti sa rozdvajili účinky rozhodnutia, ktoré za normálnych okolností nastávajú v jeden okamih. Z § 44 ods. 1, ktorý upravuje podmienky pre vyznačenie plomby, nevyplýva, že by správa katastra mohla vyznačiť plombu pri doručení rozhodnutia o odklade vykonateľnosti rozhodnutia o vklade. Výrok súdu o tom, že je vykonateľnosť rozhodnutia o vklade odložená však nemožno chápať ako právny titul na návrat do pôvodného stavu, ale ho možno chápať len akési dočasné odloženie procesu nadobúdania vlastníckeho práva ako vecného práva.

Pri odpovedi na položenú otázku možno vychádzať aj z rozsudku NS SR č. 6 Sžf 18/2010, v ktorom sa uvádza: „Inštitútom odkladu vykonateľnosti (sistáciou) rozhodnutia správny súd v značnom rozsahu zasahuje do účinkov právnych dôsledkov, ktoré vyplývajú z právoplatnosti správneho rozhodnutia. Legislatívna úprava inštitútu odkladu vykonateľnosti nasvedčuje tomu, že tu správny súd do účinkov právoplatnosti preskúmaného rozhodnutia zasahuje v značnom rozsahu sistáciou, t. j. zmrazením právneho stavu. Žalobcovi totiž nie vždy ide iba o odklad exekúcie, ale častokrát o odloženie iných právnych účinkov správneho rozhodnutia. Účelom žiadosti účastníka o odklad vykonateľnosti je nesporne to, aby súd zabránil akýmkoľvek právnym dôsledkom, ktoré vyplývajú z právoplatnosti správneho rozhodnutia. Na druhej strane to ale neznamená, že povolením odkladu vykonateľnosti sa pozastavujú všetky právne účinky správneho rozhodnutia“.

Pri rozhodnutí o vklade vlastníckeho práva a jeho zápisu do katastra by sa mohol ako výkon rozhodnutia chápať samotný zápis tohto práva do katastra. Možno to prirovnať k rozhodnutiu správneho orgánu alebo súdu, ktorým tento štátny orgán síce prizná nejaké právo, ale keď sa toto právo nerealizuje, je len formálne. Ak sa nejaká osoba stane vlastníkom nehnuteľnosti na základe rozhodnutia správy katastra, ale jej právo nie je ešte zapísané v katastri, fakticky nemôže s touto nehnuteľnosťou disponovať, pretože jeho existenciu nemôže preukázať. Len rozhodnutie k preukázaniu tohto práva nestačí, ak právo nie je zapísané. Nemôže teda svoje vlastnícke právo v plnej miere využívať. Odpadá tu jedna možnosť realizácie jednej z triády oprávnení, ktoré sú obsahom vlastníckeho práva – právo vec držať, právo užívať a právo disponovať. Prinajmenšom právo disponovať je odkladom vykonateľnosti rozhodnutia o vklade zmrazené.

Ako východisko z tejto situácie sa javí vyznačenie obmedzujúcej poznámky, aby sa vlastníkovi aspoň obmedzila možnosť predmetom vlastníctva na

určitý čas disponovať. Možno tu aplikovať § 38 a § 39 ods. 1 katastrálneho zákona. Takúto poznámku treba vyznačiť bez ohľadu na to, či vlastnícke právo bolo na základe inkriminovaného rozhodnutia správy katastra už zapísané alebo ešte zapísané nebolo. Rozdiel bude len v obsahu poznámky. V prípade, že vlastnícke právo bolo už zapísané, poznámka by mala znieť: „poznámenáva sa odklad výkonu rozhodnutia č. V- zo dňa“. V prípade, že vlastnícke právo ešte nebolo zapísané, treba na LV ponechať plombu podľa § 44 ods. 1 vety za bodkočiarkou katastrálneho zákona (túto plombu zruší vykonaním vkladu) a vyznačiť poznámku v znení: poznámenáva sa odklad výkonu rozhodnutia č. V- zo dňa – zápisu vlastníckeho práva na základe tohoto rozhodnutia“.

Podľa § 38 katastrálneho zákona poznámka vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti.

Podľa 39 ods. 1 katastrálneho zákona, na základe oznámenia súdu alebo iného štátneho orgánu, alebo na návrh iného oprávneného podľa osobitných predpisov správa katastra zapíše do katastra najmä poznámku o začatí konania o súdnom výkone rozhodnutia predajom nehnuteľnosti, o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti, o vyhlásení konkurzu proti vlastníkovi nehnuteľnosti, o začatí vyvlastňovacieho konania a o predbežnom opatrení, ktorým sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou.

Doručenie rozhodnutia súdu o odklade vykonateľnosti treba považovať za oznámenie súdu, ktoré vyjadruje skutočnosť prinajmenšom o obmedzení oprávnenia vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou.

Otázka č. 7:

Geometrickým plánom dochádza k vytvoreniu pozemku registra C, ktorý vzniká odčlenením časti pozemku registra E. Na základe uvedeného vznikajú z pôvodného pozemku registra E dva pozemky: jeden pozemok registra C a jeden pozemok E so zmenšenou výmerou. Nakoľko takto vzniknutý pozemok registra E sa nachádza mimo zastavaného územia obce a druh pozemku je poľnohospodárska pôda o menšej výmere ako 2 000 m², ide o drobenie pozemku registra E v zmysle zákona č. 180/1995 Z. z.?

Zároveň sa uvádza, že v stave C ide o poľnohospodársku pôdu veľkej výmery, ktorá sa však nedrobí, nakoľko po odčlenení novovzniknutého pozemku C zostáva výmera zmenšenej C parcely väčšia ako 2 000 m².

Odpoveď:

Áno, ide o drobenie parcely registra E v zmysle zákona č. 180/1995 Z. z.

Podľa § 3 ods. 1 katastrálneho zákona sa pozemkom rozumie časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou

vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku.

Podľa § 3 ods. 3 katastrálneho zákona sa parcelou rozumie geometrické určenie a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla.

Zákonodarca v § 23 a § 24 zákona č. 180/1995 Z. z. ustanovuje, resp. upravuje zákaz drobenia *pozemkov*, nie parciel, pričom nerozlišuje v súvislosti so zákazom drobenia *pozemkov*, či ide o pozemok evidovaný v katastri nehnuteľností ako parcela registra „C“ alebo ako parcela registra „E“.

V odbornej literatúre sa uvádza, že „veľkú, snád i prevažnú časť pozemkov nachádzajúcich sa mimo zastavaného územia obce tvoria práve parcely registra „E“, ktorých výmera v zásade nemá povahu hodnoverného a záväzného údaju katastra nehnuteľností, a u ktorých nie je na tvári miesta ani možné určiť ich hranice. Charakter výmery týchto pozemkov preto čiastočne sponchyňuje i funkčnosť opatrení proti drobeniu pozemkov. To však neznamená, že pokiaľ takáto výmera nie je garantovaným údajom katastra nehnuteľností, nemalo by sa na ňu vôbec prihliadať. Pokiaľ sa v príslušnom administratívnom konaní nepreukáže inak, je potrebné brať za výmeru pozemku ten údaj, ktorý je vyznačený v katastri nehnuteľností – na liste vlastníctva.“ (Fečík, M.: Opatrenia proti drobeniu pozemkov. Justičná revue, 61, 2009, č. 3, s. 375).

Otázka č. 8:

Pri zápise geometrického plánu, ak geometrický plán zameriava viaceré nehnuteľnosti vo vlastníctve viacerých vlastníkov, sa vyžaduje na zápis geometrického plánu súhlas všetkých vlastníkov nehnuteľností, ktoré geometrický plán zameriava. Čo v prípade, ak na jednej nehnuteľnosti viazne obmedzujúca poznámka – upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností, ktorým sa zakazuje povinnému nakladať s nehnuteľnosťou? V prípade zápisu geometrického plánu však nejde o nakladanie s nehnuteľnosťou. Má správa katastra vyžadovať súhlas príslušného exekútora so zápisom geometrického plánu alebo stačí súhlas vlastníka, resp. vyžaduje sa súhlas vlastníka nehnuteľnosti a zároveň aj exekútora? Alebo ide o nakladanie s nehnuteľnosťou a geometrický plán nie je možné zapísať pokiaľ na nehnuteľnosti viazne obmedzujúca poznámka?

Odpoveď:

Áno, správa katastra pri zápise geometrického plánu podľa § 67 katastrálneho zákona vyžaduje súhlas príslušného exekútora v prípade, ak na jednej nehnuteľnosti viazne obmedzujúca poznámka – upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností, ktorým sa zakazuje povinnému

nakladať s nehnuteľnosťou. Ak správa katastra súhlas nezíska, geometrický plán sa nezapíše.

Upovedomenie podľa § 135 ods. 1 EP obsahuje zákaz dispozície povinného s nehnuteľnosťou. Cieľom upovedomenia o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti je zabrániť akejkolvek dispozícii povinného s nehnuteľnosťou, ktorá je predmetom exekúcie. Za takúto dispozíciu povinného s nehnuteľnosťou je možné považovať aj rozdelenie exekvovaného pozemku geometrickým plánom.

Aby nedochádzalo k obchádzaniu zákona, možno považovať rozdelenie pozemku geometrickým plánom za nakladanie s týmto pozemkom. V opačnom prípade by následný zápis v katastri na základe geometrického plánu nebol v súlade s upovedomením s pôvodným pozemkom, ktorý je predmetom exekúcie.

Vyššie uvedené platí aj v prípade zápisu obmedzujúcej poznámky, ktorým je vykonateľné uznesenie súdu o predbežnom opatrení, ktorým sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou.

Otázka č. 9:

Môže správa katastra zapísať poznámku na základe žaloby, ktorou navrhovateľ žiada súd o určenie, že úverové zmluvy uzavreté s peňažným ústavom sú neplatné? Úverové zmluvy boli zabezpečené záložnými právami, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva.

Správa katastra odmietla zapísať poznámku z dôvodu, že listina, ktorá má byť predmetom zápisu – žaloba podaná na súd, neobsahuje údaje katastra podľa § 42 katastrálneho zákona. Postupovala správa katastra správne?

Odpoveď:

Podľa § 38 katastrálneho zákona poznámka vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti.

Podľa § 39 ods. 3 katastrálneho zákona správa katastra zruší poznámku bez návrhu alebo na návrh toho, kto podal návrh na jej zápis, ak sa preukáže, že pominuli dôvody jej zápisu. Správa katastra zapíše poznámku na základe žaloby, ktorou navrhovateľ žiada súd o určenie, že úverové zmluvy uzavreté s peňažným ústavom sú neplatné, pretože uvedená poznámka informuje o predmetnej nehnuteľnosti.

Z ustanovenia § 39 katastrálneho zákona argumentom *a contrario* možno vyvodit', že poznámka sa zapisuje aj na návrh. V uvedenom prípade teda postačuje, ak práve uvedený návrh obsahuje údaje katastra podľa § 42 katastrálneho zákona. Prílohou návrhu bude žaloba opatrená pečiatkou príslušného súdu o jej prijatí.

Otázka č. 10:

Podlieha schváleniu obecného zastupiteľstva darovacia zmluva, v ktorej obec vystupuje na strane obdarovaného? (Predbežným šetrením na internete sa zistilo, že takéto zmluvné prevody obecné zastupiteľstvá schvaľujú).

Vyžaduje správa katastra pri povolení vkladu schválenie obecného zastupiteľstva o nadobudnutí nehnuteľnosti do majetku obce formou darovania?

Odpoveď:

Darovacia zmluva, v ktorej obec vystupuje na strane obdarovaného môže podliehať schváleniu obecného zastupiteľstva, pokiaľ v súlade s § 9 ods. 1 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, si obec v zásadách hospodárenia s majetkom obce určí, že aj prijatie daru podlieha schváleniu obecného zastupiteľstva.

Podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Z. z., *obecné zastupiteľstvo schvaľuje spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce; to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu.*

Správa katastra pri povolení vkladu darovacej zmluvy však nevyžaduje takýto súhlas obecného zastupiteľstva o schválení zmluvy, v ktorej obec vystupuje na strane obdarovaného, nakoľko prijatie daru nemožno považovať za prevod.

V zmysle Usmernenia UGKK SR č. LO – 1153/2012, USM_ÚGKK SR_2/2012 zo dňa 03. 02. 2012, správa katastra skúma podmienky naplnenia § 9 a § 9a zákona 138/1991 Zb., t. j. vyžaduje uznesenie obecného zastupiteľstva iba v prípadoch, keď prevodcom nehnuteľností je obec.

Otázka č. 11:

Je potrebné, aby aj dodatok k zmluve bol zverejnený na webovom sídle povinnej osoby? Má správa katastra vyžadovať potvrdenie o zverejnení uvedeného dodatku?

Odpoveď:

Podľa § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám *Povinne zverejňovaná zmluva je písomná zmluva, ktorú uzaviera povinná osoba a ktorá obsahuje informáciu, ktorá sa získala za finančné prostriedky, s ktorými hospodária právnické osoby verejnej správy 7aa) vrátane neštátnych účelových fondov, alebo sa týka používania týchto finančných prostriedkov, nakladania s majetkom štátu, majetkom obce, majetkom vyššieho územného celku alebo majetkom právnických osôb*

zriadených zákonom alebo na základe zákona alebo nakladania s finančnými prostriedkami Európskej únie.

Akýkoľvek dodatok k povinne zverejňovanej zmluve je súčasťou tejto zmluvy a vzťahujú sa na neho ustanovenia o povinnom zverejňovaní zmlúv, t. j. aj Dodatok musí byť zverejnený v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z.

Správa katastra v tomto prípade vyžaduje aj potvrdenie o zverejnení dodatku k zmluve.

Otázka č. 12:

Správe katastra bol doručený návrh na vklad, ktorého prílohou je kúpna zmluva týkajúca sa prevodu nehnuteľností z a. s. a do vlastníctva spoločností s. r. o. Jedna zo spoločností je pritom zastúpená konateľom, ktorý preukazuje svoje oprávnenie konať v mene spoločnosti len zápisnicou z rokovania valného zhromaždenia, keďže v obchodnom registri ešte nebola vykonaná zmena konateľa. Správa katastra prerušila konanie z dôvodu, aby do kúpnej zmluvy účastníci uviedli, že zastupovanie vyplýva zatiaľ len z uvedenej zápisnice, keďže zápis do OR ešte nebol vykonaný. Je tento postup správny?

Odpoveď:

Podľa § 27 ods. 5 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník *tretie osoby sa vždy môžu odvolávať na obsah listín alebo údajov, ktoré ešte neboli zapísané do obchodného registra alebo uložené do zbierky listín, okrem prípadu, ak ich účinky nastanú až zápisom do obchodného registra.*

Jedným z princípov, na ktorých je založený obchodný register je princíp materiálnej publicity, t. j. aký účinok má rozhodnutie registrového súdu pri zápise rozhodujúcich skutočností do obchodného registra.

Pri deklaratórnom charaktere zápisov účinky zápisov, nastávajú účinky pred dňom zápisu do obchodného registra za predpokladu, že tretia osoba má vedomosť o týchto údajoch alebo o obsahu listín ešte pred zápisom do obchodného registra. Takto zmenených údajov sa môže dovolávať ako zapísaná osoba tak aj tretia osoba (negatívny princíp materiálnej publicity). V konečnom dôsledku to znamená, že vo vzťahu k tretej osobe je účinný iný právny stav ako bol zverejnený ... a zapísaný v obchodnom registri. (Patakyová, M. a kolektív: Obchodný zákonník, komentár. Praha, C.H.: Beck, 2010. s. 71-72).

V prípade zmeny štatutárneho orgánu má zápis do obchodného registra deklaratórny (osvedčujúci) účinok. Z uvedeného vyplýva, že zmena štatutárneho orgánu spoločnosti je voči tretej osobe (správe katastra), pri uplatnení princípu negatívnej materiálnej publicity, účinná odo dňa nadobudnutia vedomosti o zmene v osobe štatutára, ktorá môže nastať aj skôr ako samotným zápisom zmeny do obchodného registra. Spôsob nadobudnutia vedomosti tretej osoby Obchodný zákonník neustanovuje. Z uvedeného možno vyvodiť, že už samotné predloženie zápisnice

z Valného zhromaždenia spoločnosti o zmene konateľa správe katastra k zmluve o prevode nehnuteľnosti je postačujúce na preukázanie toho, že daná osoba je ako štatutárny orgán oprávnená konať v mene spoločnosti. Správa katastra preto konanie o návrhu na vklad neprerušuje.

Otázka č. 13:

Správa katastra pri preskúvaní zmluvy o zriadení záložného práva zistila, že zmluvou sa zabezpečuje úver vo výške 1 500 €, pričom najvyššia hodnota istiny je 30 000 €. Jedná sa o prípady, kde záložným veriteľom je právnická osoba, ktorej predmetom činnosti je poskytovanie pôžičiek. Záložný veriteľ následne vykonáva záložné právo priamym predajom nehnuteľností, k čomu bežne dochádza. Je správa katastra povinná prerušiť katastrálne konanie, vyžadovať úverovú zmluvu uzatvorenú podľa zákona č. 129/2010 Z. z. a skúmať jej platnosť (nakoľko v prípade neplatnosti úverovej zmluvy je neplatná aj záložná zmluva). Je takýto rozdiel medzi výškou úveru a najvyššou hodnotou istiny v súlade so zákonom?

Odpoveď:

Správa katastra v konaní o povolení vkladu záložného práva postupuje podľa § 31 katastrálneho zákona a skúmania zmlúv z hľadiska náležitostí príslušného zmluvného typu, teda aj náležitosti záložnej zmluvy, ktorá musí obsahovať predmet záložného práva - záloh a pohľadávku, ktorú zabezpečuje. Ak existenciu pohľadávky na základe zmluvy o spotrebiteľskom úvere podľa zákona č. 129/2010 Z. z. účastníci zmluvy o zriadení záložného práva deklarujú v tejto zmluve, nie je potrebné k návrhu na vklad predkladať aj zmluvu o spotrebiteľskom úvere.

Rozdiel medzi výškou úveru a najvyššou hodnotou istiny správa katastra neskúma, nakoľko to katastrálny zákon nevyžaduje.

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

Podobná otázka bola riešená aj v bulletine č. 3/2002, otázka č. 29.

Otázka č. 14:

Je možné považovať generálnu plnú moc za postačujúcu pri prevode nehnuteľností, pokiaľ v nej nie sú uvedené žiadne nehnuteľnosti ani katastrálne územie (správe katastra sú doručované zväčša dve formy generálnych plných mocí, a to buď vo forme notárskej zápisnice alebo napísané účastníkmi zmluvy, niekedy sú prítomní, alebo resp. podpísaní aj svedkovia, a to aj v prípadoch notárskych zápisníc). Plná moc je vystavená na všetky právne úkony až do odvolania, prípadne je len označená ako generálna plná moc.

Odpoveď:

Podľa § 30 ods. 5 katastrálneho zákona, prílohou k návrhu na vklad je zmluva, na ktorej základe má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra, v dvoch vyhotoveniach. Ďalšími prílohami je dohoda o splnomocnení, ak je účastník konania zastúpený splnomocnencom; podpis splnomocniteľa musí byť osvedčený, ak sa osvedčenie podpisu vyžaduje podľa § 42 ods. 3. Z uvedeného vyplýva, že žiadne iné podmienky plnomocnenstvo nemusí obsahovať v zmysle § 42 katastrálneho zákona.

Na podporu tohto tvrdenia možno uviesť *Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 2. 2002, sp. zn. 25 Cdo 960/2000*, podľa ktorého „není – li v plné moci zmocnění k prodeji nemovitosti vymzeno blíže (není-li jeho rozsah omezen například jen na zastupování při jednání s kupujícím či jen na uzavření (podpis) kupní smlouvy), je třeba dovodit, že opavňujezmocněnce ke všem úkonum, které vedou k dosažení právních účinků vyplývajících z kupní smlouvy t. j. k uskutočnění převodu vlastnického práva spolu s dispozicí s věcí, tedy k jejímu odevzdání kupujícímu a k převzetí plnění od něj. Zmocněnec je proto oprávněn jménem zmocnitele a na jeho účet činit všechny úkony směřující k tomu, aby došlo k uzavření kupní smlouvy, včetně toho, aby smlouvu jménem zmocnitele uzavřel a převzal za něj plnění s účinkem zániku dluhu podle § 559 obč. zák.“. Z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 11. 2008, sp. zn. 30 Cdo 3382/2007... „Kromě případu, kdy zákon výslovně požaduje speciální plnou moc k určitému právnímu úkonu, ... je věcí zmocnitele zda ke každému právnímu úkonu, jenž má být učiněn v jeho zastoupení, vystaví zmocněnci zvlášti plnou moc, či zda mu udělí tzv. všeobecnou plnou moc. Má – li být rozsah zmocněncova oprávnění jednat za zmocnitele nějakým způsobem omezen, musí být toto omezení výslovně vyjádřeno v plné moci.“

Otázka č. 15:

Na liste vlastníctva je zapísané vecné bremeno in personam. Obsahom oprávnenia je právo prechodu cez pozemok povinného na pozemok vo vlastníctve oprávneného. Ak dôjde k prevodu, resp. prechodu vlastníckeho práva k pozemku, ktorý bol vo vlastníctve oprávneného z vecného bremena, zaniká zo zákona vecné bremeno zriadené in personam?

Odpoveď:

Nie, vecné bremeno nezaniká.

Podľa § 151p Občianskeho zákonníka:

(1) Vecné bremená zanikajú rozhodnutím príslušného orgánu alebo zo zákona.

(2) Vecné bremeno zanikne, ak nastanú také trvalé zmeny, že vec už nemôže slúžiť potrebám oprávnenej osoby alebo prospešnejšiemu užívaniu

jej nehnuteľnosti; prechodnou nemožnosťou výkonu práva vecné bremeno nezaniká.

(4) Ak právo zodpovedajúce vecnému bremenu patrí určitej osobe, vecné bremeno zanikne najneskôr jej smrťou alebo zánikom. Vecné bremeno in personam je charakteristické tým, že oprávnenia vyplývajúce z vecného bremena slúžia výlučne konkrétne určenej osobe, preto aj existencia týchto práv je spojená s existenciou oprávneného subjektu a s jeho zánikom (u fyzickej oprávnenej osoby smrťou), Právo z vecného bremena môže patriť určitej osobe bez toho, aby táto osoba bola vlastnícky viazaná k určitej nehnuteľnosti. Vecné bremeno in personam je neprevoditeľné na tretiu osobu a pri zmene vlastníctva k nehnuteľnosti neprechádza ani na právneho nástupcu oprávnenej osoby, ale zaniká smrťou fyzickej osoby alebo zánikom právnickej osoby.

Ak dôjde k zmene vlastníctva nehnuteľnosti, ktorej vlastníkom bola oprávnená osoba, vzhľadom na osobný charakter vecného bremena oprávnenie z vecného bremena neprechádza na nového vlastníka. To však neznamená zánik tohto vecného bremena pre oprávneného, nakoľko z § 151p OZ to nevyplýva. K zániku tohto vecného bremena je potrebné predložiť príslušnú listinu – napr. rozhodnutie súdu, listinu, z ktorej vyplýva splynutie práva a povinnosti u tej istej osoby alebo doklad o zániku právnickej osoby, alebo smrti fyzickej osoby, resp. je potrebné uzavrieť dohodu o zrušení VB, ktorá podlieha vkladu do katastra nehnuteľností.

Otázka č. 16:

Na správu katastra bola doručená žiadosť nemeckej advokátskej kancelárie o vykonanie „insolvenčného zápisu do katastrálnej knihy“ na základe rozhodnutia súdu v Nemecku. Listiny boli predložené v nemeckom jazyku bez úradného prekladu do slovenského jazyka, v listinách chýbalo označenie nehnuteľností podľa katastrálneho zákona, u fyzickej osoby, ktorej sa zápis týkal, bol uvedený iba dátum narodenia a adresa trvalého pobytu v Nemecku. Je povinná správa katastra zápis vykonať a aké náležitosti predložené listiny musia spĺňať?

Odpoveď:

Podľa článku 22 Nariadenia Rady ES č. 1346/2000 z 29. 5. 2000 o insolvenčnom (konkurznom) konaní, likvidátor (správca konkurznej podstaty) môže požiadať o zapísanie súdneho rozhodnutia o začatí konania uvedeného v článku 3 ods. 1 do pozemkového registra, obchodného registra a akéhokoľvek iného registra vedeného v ostatných členských štátoch.

Problematicku cezhraničného konkurzu upravuje zákon č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov v piatej časti, ktorý v § 172 uvádza, že na konkurzné konanie s cudzím prvkom sa vo vzťahu k členským štátom EÚ použijú ustanovenia tohto zákona, ak osobitný

predpis (Nariadenie Rady ES č. 1346/2000) neustanovuje inak.

Podľa článku 16 nariadenia, každé súdne rozhodnutie o začatí konkurzného konania vynesené súdom členského štátu, ktorý má právomoc podľa článku 3, sa uznáva vo všetkých ostatných členských štátoch od chvíle, keď nadobudne účinnosť v štáte, v ktorom sa konanie začne.

Podľa článku 18 nariadenia likvidátor (správca konkurznej podstaty) má rovnaké právomoci vo všetkých členských štátoch, pokiaľ v tomto inom štáte nebolo začaté žiadne iné konkurzné konanie.

Podľa článku 22 nariadenia likvidátor (insolvenčný správca) môže požadovať zápis vo verejnom registri vlastníckych práv v akomkoľvek členskom štáte, a to podľa pravidiel zverejňovania daného štátu.

Z citovaných ustanovení vyplýva povinnosť vykonať zápis, ak sú splnené podmienky upravené v tomto nariadení, pričom zverejňovanie požadovaných údajov sa vykonáva podľa pravidiel štátu, v ktorého registri sa má zápis vykonať.

V prípade doručenia žiadosti o zápis listín, týkajúcich sa „cezhraničného konkurzu“ miestne príslušná správa katastra vykoná zápis poznámky podľa § 38 a nasl. katastrálneho zákona na základe verejnej listiny alebo inej listiny, ktorá obsahuje skutočnosti súvisiace s nehnuteľnosťou alebo s právami k nehnuteľnosti, ak sú splnené všetky zákonom stanovené podmienky na jej zápis. Listina musí byť predložená v štátnom jazyku alebo v úradnej osvedčenom preklade bez chýb v písaní a počítaní a bez iných zrejmych nesprávností (§ 42 ods. 1 katastrálneho zákona) a musí obsahovať náležitosti podľa § 42 ods. 2 katastrálneho zákona – označenie účastníka, právneho úkonu, označenie nehnuteľností podľa údajov katastra.

Ak podkladom zápisu je rozhodnutie príslušného orgánu, obsahuje doložku právoplatnosti a vykonateľnosti, okrem prípadov upravených právnym predpisom, v ktorých sa zápis poznámky vykoná bez ohľadu na právoplatnosť. Z listín musí byť zrejmé, že návrh na zápis podal súd, iný štátny orgán, resp. iná oprávnená osoba, v prípade konkurzného správcu (likvidátora) sa predkladá právoplatné rozhodnutie o jeho ustanovení. Listina sa predkladá v origináli, resp. v úradne osvedčenej kópii. V prípade zápisu listiny s „cezhraničným pôsobením“ je potrebné citovať príslušnú právnu normu, resp. medzinárodnú zmluvu alebo iný dokument, z ktorej vyplýva povinnosť iného štátu vykonať v príslušnom registri zápis, s uvedením textu poznámky a jej účinkov podľa príslušnej právnej normy.

Otázka č. 17:

Advokát podá za účastníkov právneho úkonu (účastníkov budúceho vkladového konania) návrh na vklad elektronicke, pričom návrh na vklad a zmluvu o prevode nehnuteľností, ktorá tvorí prílohu návrhu na vklad spíše samotný advokát, danú zmluvu aj autorizuje prostredníctvom svojej doložky o autorizácii. V takomto prípade budeme postupovať podľa § 31 ods. 2 katastrálneho zákona. Vzhľadom na to, že daný návrh na vklad spolu s jeho prílohami podal advokát elektronicke,

je potrebné, aby bol návrh na vklad podpísaný zaručeným elektronickým podpisom. Čo v prípade, keď samotný advokát nemá na svoje meno registrovaný ZEP, ale ZEP má jeho zamestnanec, napr. jeho advokátsky koncipient? Ak chce advokát podať návrh na vklad vlastnickeho práva z autorizovanej zmluvy o prevode nehnuteľnosti elektronicky, no on sám ZEP nemá, ale vlastní ho jeho zamestnanec – koncipient, mohol by podať návrh na vklad elektronicky, ktorý by bol podpísaný ZEP-om jeho zamestnanca, pričom prílohou návrhu na vklad by bolo aj plnomocenstvo, dohoda uzavretá medzi advokátom a jeho zamestnancom, z obsahu ktorej vyplýva, že advokát bude podávať elektronické návrhy na vklad, ktoré budú podpísané ZEP-om jeho zamestnanca?

Odpoveď:

Nie, uvedený postup nie je možný.

Podľa § 22 ods. 4 v spojení s § 23 katastrálneho zákona, katastrálne konanie možno vykonať aj elektronicky. Náležitosti elektronického podania sú rovnaké ako pri písomnom podaní. Pri elektronickom podaní sa podáva jeden rovnopis návrhu a jeden rovnopis príloh.

Pri elektronickom podaní musia byť všetky prílohy podané v elektronickej podobe a podpísané zaručeným elektronickým podpisom; ak sa v písomnom podaní vyžaduje osvedčený podpis, v elektronickom podaní mu zodpovedá zaručený elektronický podpis opatrený časovou pečiatkou.

Podľa § 2 písm. t) zákona č. 215/2002 Z. z. o elektronickom podpise a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov podpisovateľom sa rozumie fyzická osoba, ktorá je držiteľom súkromného kľúča a je schopná pomocou tohto kľúča vyhotoviť elektronický podpis elektronického dokumentu.

Podľa § 40 ods. 4 Občianskeho zákonníka písomná forma je zachovaná vždy, ak je právny úkon urobený telegraficky, ďalekopisom alebo elektronickými prostriedkami, ktoré umožňujú zachytenie obsahu právneho úkonu a určenie osoby, ktorá právny úkon urobila. Písomná forma je zachovaná vždy, ak právny úkon urobený elektronickými prostriedkami je podpísaný zaručeným elektronickým podpisom.

Podľa právnej úpravy zaručeného elektronického podpisu podpisovateľom elektronického dokumentu môže byť jedine fyzická osoba, ktorá koná vo svojom mene a na svoj účet.

Podľa zákona o advokácii autorizácia zmluvy advokátom sa vzťahuje výlučne na zmluvy o prevode nehnuteľností. Advokát je povinný vykonať autorizáciu zmluvy výlučne osobne. Autorizáciu nesmie vykonať na listine, ktorú nevyhotovil, na listine, ktorá neobsahuje žiadny text, ani na listine, ktorá je napísaná v inom ako slovenskom alebo českom jazyku, ak súčasne nie je predložená v úradne osvedčenom preklade do štátneho jazyka. Ak advokát vykoná takúto autorizáciu, dopúšťa sa disciplinárneho previnenia.

V rámci vkladového konania možno podať elektronické podanie tak, aby boli splnené náležitosti príloh podľa katastrálneho zákona, a to prostredníctvom:

- a) autorizovanej zmluvy vybavenej autorizačnou doložkou advokáta vybavenej ZEP-om advokáta,
- b) notárom prostredníctvom notárskej zápisnice vybavenej ZEP-om notára,
- c) účastníkom zmluvy, pričom zmluva musí byť vybavená ZEP-om všetkých účastníkov zmluvy.

V prípade, že advokát splnomocní svojho advokátskeho koncipienta na podanie elektronického podania, ktoré bude podpísané ZEP-om advokátskeho koncipienta, takéto plnomocenstvo nespĺňa náležitosti podľa katastrálneho zákona. Podľa § 32 ods. 2 katastrálneho zákona *pri elektronickom podaní musia byť všetky prílohy podané v elektronickej podobe a podpísané zaručeným elektronickým podpisom; ak sa v písomnom podaní vyžaduje osvedčený podpis, v elektronickej podaní mu zodpovedá zaručený elektronický podpis opatrený časovou pečiatkou*. Pri písomnom podaní sa dané plnomocenstvo predkladá bez nutnosti osvedčovať podpisy strán. Teda v elektronickej podobe stačí, ak je podpísané len ZEP-om, bez nutnosti časovej pečiatky, avšak tu advokát nedisponuje elektronickým podpisom. Takéto plnomocenstvo nie je možné akceptovať a považovať za relevantnú prílohu, nakoľko nie je podpísané ZEP-om splnomocniteľa.

V prípade, že doručené elektronické podanie nebude spĺňať zákonom stanovené podmienky, ale bude vybavené zaručeným elektronickým podpisom, správa katastra v sídle kraja takéto podanie prepošle na príslušnú správu katastra, ktorá podanie zaeviduje, avšak pri rozhodovaní o vklade správa katastra konanie preruší a bude žiadať doplnenie podania o prílohy v papierovej podobe. V prípade, že navrhovateľ nedoplní prílohy v elektronickej podobe, nemá nárok na znížený správny poplatok a podanie bude správa katastra vybavovať ako papierové podanie. Ak účastník konania nedostatky vôbec neodstráni (nedoloží prílohy), správa katastra konanie zastaví.

Otázka č. 18:

Na správu katastra sú predkladané žiadosti týkajúce sa vyznačenia zmeny údajov o vlastníkovi (napr. zmeny adresy trvalého pobytu, zmena priezviska a pod.). V týchto žiadostiach nie je uvedená, na ktorých listoch vlastníctva a v ktorých katastrálnych územiach má byť zmena vykonaná (nie sú uvedené ani nehnuteľnosti). Žiadosti sú formulované všeobecne: „na všetkých listoch vlastníctva v okrese“ ... alebo: „na všetkých nehnuteľnostiach, ktoré vlastním vo vašom okrese“... Je správa katastra oprávnená požadovať doplnenie takejto žiadosti? Čo v prípade, ak žiadateľ žiada o zmenu údajov aj v časti C listov vlastníctva, v ktorých je uvedený ako oprávnený z vecného bremena a neuvedie v ktorých listoch vlastníctva je ako oprávnený uvedený.

Odpoveď:

Podľa § 43 ods. 2 Vyhlášky ÚGKK SR, ktorou sa vykonáva katastrálny zákon, *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.*

Ak je v žiadosti uvedené rodné číslo žiadateľa, môže správa katastra prostredníctvom funkcie VN v programe WISKN zistiť všetky listy vlastníctva, v ktorých sa vlastníč s uvedeným rodným číslom nachádza (aj ako spoluvlastník). V tomto prípade nie je potrebné žiadať doplnenie žiadosti o zmenu údajov, ak by však rodné číslo v žiadosti nebolo uvedené, správa katastra vyžiada o žiadateľa spresnenie žiadosti.

Vzhľadom na to, že v časti C listov vlastníctva nie je možné vyššie uvedeným spôsobom samostatne vyhľadávať údaje, v prípade, že žiadateľ neuvedie čísla LV, v ktorých je evidovaný ako oprávnený z vecného bremena, správa katastra vyzve žiadateľa na spresnenie žiadosti.

Vzhľadom na vyššie uvedené je potrebné, aby žiadosť o zmenu údajov obsahovala identifikačné údaje navrhovateľa s uvedením rodného čísla a v záujme vykonania zmeny na všetkých dotknutých listoch vlastníctva má žiadosť obsahovať aj názov katastrálneho územia a označenie listov vlastníctva, na ktorých sa má zmena vykonať.

Podľa § 43 ods. 2 Vyhlášky ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov, žiadosť o vykonanie zmeny obsahuje predmet zmeny a listinu preukazujúcu zmenu, pokiaľ je potrebná. Listina nie je potrebná, ak navrhovaná zmena údajov je preukázaná z predloženého preukazu totožnosti.

Otázka č. 19:

Pod akou hlavičkou (Správa katastra alebo Odbor katastrálnych konaní Správy katastra ...) má správa katastra v sídle kraja poskytovať údaje podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej aj „zákon o slobodnom prístupe k informáciám“)? Od 01. 01. 2013 vydáva prvotupňové rozhodnutia správy katastra v sídle kraja s poukázaním na § 18 ods. 3 katastrálneho zákona, Odbor katastrálnych konaní. To sa teda týka aj „negatívnych“ rozhodnutí o neposkytnutí informácie podľa § 18 ods. 2 zákona č. 211/2000 Z. z. Ako má však správa katastra vystupovať pri „pozitívnom“ vybavení žiadosti (ako Správa katastra ..., alebo Správa katastra ... Odbor katastrálnych konaní)?

Odpoveď:

Podľa § 18 ods. 3 katastrálneho zákona: „Správa katastra v sídle kraja na rozhodovanie v správnom konaní v prvom stupni vo veciach, ktoré sú

zákonom ustanovené správe katastra, zriaďuje osobitný organizačný útvar.“ Podľa § 18 ods. 2 zákona č. 211/2000 Z. z.: „Ak povinná osoba žiadosti nevyhovie hoci len sčasti, vydá o tom v zákonom stanovenej lehote písomné rozhodnutie. Rozhodnutie nevydá v prípade, ak žiadosť bola odložená (§ 14 ods. 3).“ Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z.: „Osobami povinnými podľa tohto zákona sprístupňovať informácie (ďalej len "povinné osoby") sú štátne orgány, obce, vyššie územné celky ako aj tie právnické osoby a fyzické osoby, ktorým zákon zveruje právomoc rozhodovať o právach a povinnostiach fyzických osôb alebo právnických osôb v oblasti verejnej správy, a to iba v rozsahu tejto ich rozhodovacej činnosti.“

Zákon o slobodnom prístupe k informáciám vymedzuje povinné osoby v § 2 všeobecne. Medzi povinné osoby povinné poskytovať informácie podľa tohto zákona patria aj správy katastra a správy katastra v sídlach krajov. Ak je teda na správu katastra v sídle kraja doručená žiadosť o poskytnutie informácie, táto je ako povinná osoba žiadosť vybaviť.

V prípade, že správa katastra žiadosti vyhovie, poskytne požadované informácie spôsobom určeným v žiadosti. Ak však žiadosti nevyhovie, je povinná vydať rozhodnutie, ktoré však v prípade správy katastra v sídle kraja v prvom stupni vydáva Odbor katastrálnych konaní.

Z uvedeného vyplýva, že v prípade poskytnutia informácie, ako aj vydania rozhodnutia, ktorým sa informácia nesprístupňuje, správa katastra poskytne informácie, ako aj vydá negatívne rozhodnutie podľa § 18 ods. 2 zákona č. 211/2000Z. z. pod hlavičkou „Správa katastra ... Odbor katastrálnych konaní“.

Otázka č. 20:

V ktorých prípadoch má správa katastra prerušiť konanie o návrhu na vklad podľa § 31a písm. a) katastrálneho zákona, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke z dôvodu prebiehajúceho exekučného konania?

Odpoveď:

Podľa § 31a písm. a) katastrálneho zákona: „Konanie o návrhu na vklad sa preruší, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke.“

Podľa § 47 ods. 1 písm. b) Exekučného poriadku: „Exekútor poverený vykonaním exekúcie zakáže povinnému, aby odo dňa doručenia upovedomenia o začatí exekúcie nakladal so svojím majetkom, ktorý podľa ustanovení tohto zákona podlieha exekúcii okrem nakladania za účelom uspokojenia pohľadávky oprávneného, jej príslušenstva a trov exekúcie v hotovosti alebo bezhotovostným prevodom z účtu v banke.“

Podľa § 29 ods. 1 vyhlášky ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon: „Poznámka, ktorá obmedzuje vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, je najmä poznámka zapísaná na základe uznesenia súdu o predbežnom opatrení, ktorým sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou, upovedomenia o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti, rozhodnutia

o začatí daňového exekučného konania, rozhodnutia o zriadení daňového záložného práva, daňového exekučného príkazu, colného exekučného príkazu, uznesenia súdu o zaistení nehnuteľnosti, uznesenia súdu o zaistení majetku, ustanovenia § 39 ods. 2 zákona, návrhu pozemkového úradu, rozhodnutia o schválení projektu pozemkových úprav.“

V súlade s vyššie uvedenými zákonnými ustanoveniami a odpoveďou na otázku č. 4 uverejnenú v Katastrálnom bulletin č. 1/2011 je správa katastra v konaní o návrhu na vklad s poukázaním na ustanovenie § 31 ods. 1 katastrálneho zákona a § 32 Správneho poriadku povinná zisťovať, či právo nakladať s nehnuteľnosťou nie je v čase rozhodovania o návrhu na vklad obmedzené.

Ak bola v čase rozhodovania o návrhu na vklad správe katastra doručená listina (platí to aj keď ešte nebola zapísaná) od exekútora (*napr. upovedomenie o začatí exekúcie, upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie, exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti, príkaz na zriadenia exekučného záložného práva*) je správa katastra povinná zistiť, či predmetná listina obsahuje zákaz povinnému nakladať s nehnuteľnosťou.

Ak listina takýto zákaz obsahuje, správa katastra konanie o návrhu na vklad (v súlade s názorom NS SR v rozsudku 8 Sžo 64/2008) podľa § 31a písm. a) katastrálneho zákona preruší z dôvodu predbežnej otázky podľa § 31a písm. a) katastrálneho zákona. Ak listina od exekútora tento zákaz neobsahuje, správa katastra vklad povolí.

Otázka č. 21:

Podľa § 59a zákona č. 513/1991 Zb. ak spoločnosť nadobúda majetok na základe zmluvy uzatvorenej s jej zakladateľom alebo spoločníkom za protihodnotu vo výške najmenej 10% hodnoty základného imania, musí byť hodnota predmetu zmluvy určená znaleckým posudkom. Táto zmluva nemôže nadobudnúť účinnosť skôr, ako bude uložená spolu so znaleckým posudkom v zbierke listín. Ak je na účinnosť zmluvy potrebný zápis do osobitnej evidencie podľa osobitného zákona, musí byť zmluva spolu so znaleckým posudkom uložená do zbierky listín pred zápisom do osobitnej evidencie.

Aké doklady má obchodná spoločnosť predložiť správe katastra na vklad takejto zmluvy do katastra? Postačuje žiadosť o uloženie do zbierky listín na príslušný registrový súd spolu s prílohami znaleckým posudkom a zápisnicou z valného zhromaždenia spoločnosti, alebo je potrebné doručiť potvrdenie o uložení zmluvy spolu so znaleckým posudkom do zbierky listín vystaveným príslušným registrovým súdom?

Odpoveď:

V nadväznosti na otázku č. 12, KB 2/2011 a na jej odpoveď, správa katastra v rámci konania o návrhu na vklad skúma zmluvu z hľadiska znenia § 31

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, predovšetkým skúma platnosť zmluvy. Uloženie znaleckého posudku a zmluvy do zbierky listín v zmysle § 59a ods. 1 Obchodného zákonníka je podmienkou, aby zmluva nadobudla účinnosť. Podľa odpovede č. 25 publikovanej v katastrálnom bulletine v roku 2007, „splnenie podmienok pre účinnosť zmluvy je povinnosťou zmluvných strán.“

Podľa § 9 ods. 1 zákona č. 530/2003 Z. z. o obchodnom registri a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o obchodnom registri“) registrový súd ukladá listiny do zbierky listín bez zbytočného odkladu po ich predložení. Listina sa predkladá registrovému súdu v listinnej podobe alebo elektronickými prostriedkami v elektronickej podobe podľa § 3 ods. 3. Listinná podoba listiny prevádzanej do elektronickej podoby musí mať formu ustanovenú osobitným zákonom. Predložením na príslušnom registrovom súde sa listina považuje za uloženú v zbierke listín.

Podľa § 10 ods. 1 zákona o obchodnom registri po zápise navrhovaných údajov registrový súd bez zbytočného odkladu zverejní obsah výpisu z obchodného registra.

Podľa § 10 ods. 2 zákona o obchodnom registri po uložení listín do zbierky listín registrový súd bez zbytočného odkladu zverejní oznámenie o uložení listín do zbierky listín okrem listín, ktoré sa ukladajú do registra účtovných závierok.

Na základe uvedeného možno konštatovať, že v prípade doručenia zmluvy, na ktorej účinnosť sa vzťahuje vyššie uvedená podmienka uloženia v zbierke listín na príslušnom registrovom súde, správa katastra má možnosť overiť si splnenie tejto podmienky, pričom môže postupovať dvomi spôsobmi. Po prvé overiť si túto skutočnosť z verejne dostupných zdrojov. Ak nie je možné tieto skutočnosti takýmto spôsobom overiť a nakoľko platí domnienka podľa § 9 ods. 1 poslednej vety zákona o obchodnom registri, správa katastra si môže vyžiadať k zápisu tejto zmluvy žiadosť o uloženie do zbierky listín na príslušnom registrovom súde, ktorej prevzatie bude potvrdené registrovým súdom jeho pečiatkou.

Otázka č. 22:

A.

Môže SK povoliť vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy, ktorá bola uzavretá predtým, ako predávajúci ponúkol pozemok na kúpu štátu podľa § 63 ods. 1 zákona č.543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny?

B.

Môže SK povoliť vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy, ak dohodnutá kúpna cena v zmluve je nižšia ako kúpna cena ponúknutá na kúpu štátu na základe znaleckého posudku uvedená vo vyjadrení ministerstva životného prostredia?

Odpoveď:

Podľa § 63 ods.1 zák. č. 543/2002 Z. z. k pozemkom nachádzajúcim sa za hranicami zastavaného územia obce v územiach s tretím, štvrtým alebo piatym stupňom ochrany, ktoré nie sú vo vlastníctve štátu, má štát predkupné právo.

Podľa § 63 ods. 2 zák. č. 543/2002 Z. z., ak sa vlastník pozemku uvedeného v odseku 1 rozhodne pozemok predať, je povinný prednostne písomne ponúknuť pozemok na kúpu štátu zastúpeného orgánom ochrany prírody. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok. Uvedenie kúpnej ceny je podstatnou podmienkou ponuky.

Podľa § 603 OZ

(1) Predkupné právo ukladá povinnosť iba tomu, kto sľúbil vec ponúknuť na predaj.

(2) Predkupné právo možno dohodnúť aj ako vecné právo, ktoré pôsobí aj voči nástupcom kupujúceho. Zmluva sa musí uzavrieť písomne a predkupné právo sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností. Ak predávajúci nekúpil vec ponúknutú kupujúcim, zostáva mu zachované predkupné právo aj voči jeho právnomu nástupcovi.

(3) Ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

Podľa § 606 OZ kto je oprávnený kúpiť vec, musí zaplatiť cenu ponúknutú niekým iným, ak nie je dohodnuté inak.

A.

Ak oprávnený neprijme ponuku zaviazaného (predávajúceho), zaviazaný môže vec predať tretej osobe, avšak len v súlade s podmienkami ponuky, prípadne za priaznivejších podmienok (za vyššiu cenu, aká bola ponúkaná) V prípade predaja za nižšiu cenu ako bola ponúkaná, ponuková povinnosť zaviazaného trvá, pretože oprávneného nemožno zbaviť tej možnosti, aby opätovne mohol rozhodnúť o svojom predkupnom práve.

Občiansky zákonník nerieši otázku, či vlastník je povinný vec ponúknuť oprávnenému až potom, čo má s treťou osobou uzavretú kúpnu zmluvu, alebo či tak môže urobiť aj vtedy, kedy o predaji začne vážne rokovať.

Z uvedeného vyplýva:

- nie je rozhodujúce, kedy bola ponuka vykonaná,
- v ponuke musia byť uvedené všetky podmienky predaja, hlavne kúpna cena,
- zmluva predložená na správu katastra by mala obsahovať kúpnu cenu, uvedenú v ponuke (prípadne vyššiu).

Nie je rozhodujúce, kedy bola ponuka urobená, dôležité je splnenie vyššie uvedených skutočností.

B.

Vzhľadom na vyššie uvedené, ak je SK predložená zmluva, ktorá obsahuje nižšiu kúpnu cenu ako je uvedená v ponuke, SK návrh na vklad zamietne (nie z dôvodu nerešpektovania predkupného práva) (viď rozsudok NS SR sp. zn. 4 Cdo 56/2009 z 22. 9. 2010), ale z dôvodu porušenia § 39 OZ, nakoľko neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu, alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Ak je na vklad predložená kúpna zmluva bez stanoviska orgánu ochrany (alebo bez dokladu preukazujúceho vykonanie ponuky), SK konanie preruší a vyzve účastníkov konania na jeho predloženie. Ak stanovisko (alebo doklad) nebude predložené, SK konanie zamietne.

Možno tak konštatovať, že zákonné predkupné právo podľa § 63 zák. č. 543/2002 Z. z. neprechádza na nadobúdateľa, na rozdiel od predkupného práva podľa § 602 a nasl. OZ, ktoré v prípade neuplatnenia ponuky na nadobúdateľa prechádza.