

## Katastrálny bulletin

č. 2/2006

Schválila predsedníčka Redakčnej rady JUDr. Jaroslava Tomašovičová  
dňa 26. 5. 2006 číslo LPO – 3279/2006

### Otázka č. 16:

**Môže správa katastra na základe požiadania vlastníka vymazať z vlastného podnetu poznámku, zapísanú na liste vlastníctva?**

### Odpoveď:

Podľa ustanovenia § 39 ods. 3 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona 173/2004 Z. z., správa katastra zruší poznámku ex offo – z úradnej povinnosti, ak pominuli dôvody jej zápisu, resp. zápis takejto poznámky nie je dôvodný. Napr. na liste vlastníctva je vyznačená poznámkou skutočnosť, že exekútor začína konanie o zriadení záložného práva k exekúovanej nehnuteľnosti. Podľa § 38 katastrálneho zákona, v spojení s § 44 vyhlášky ÚGKK SR č. 79/1996 Z. z. v znení vyhlášky č. 647/2004 Z. z., ide o poznámku informatívneho charakteru. Správa katastra v čase zápisu poznámky rozhodovala o povolení vkladu práva na základe kúpnej zmluvy o prevode predmetných nehnuteľností a vklad povolila. Zápis poznámky exekútora nesmeruje proti súčasnému vlastníkovi a preto poznámku správny orgán katastra vymaže z vlastného podnetu, teda i bez návrhu daného exekútorom, ktorý už nemá záujem o výmaz danej skutočnosti.

### Otázka č. 17:

**Je potrebné, aby správa katastra vyžadovala v každom prípade pri prevode bytu vyhlásenie správcu bytového domu, že vlastník bytu nemá nedoplatky na úhradách za užívanie bytu?**

### Odpoveď:

V prípade prevodov bytov v novopostavených bytových domoch (tých, ktoré neboli doteraz v nájme), nie je potrebné podľa § 5 ods. 2 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov vyžadovať vyhlásenie správcu, alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov o tom, že vlastník nemá nedoplatky na úhradách. Pre úplnosť je vhodné túto situáciu skonštatovať napr. v návrhu na vklad práva.

### Otázka č. 18:

**Postupovala správa katastra v súlade so zákonom, ak k návrhu na vklad práva o prevode bytu žiadala doložiť zmluvu o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov?**

### Odpoveď:

Nie. Správa katastra pri rozhodovaní o návrhu na vklad práva podľa § 31 ods. 1 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov skúma platnosť zmluvy, na základe ktorej sa prevod práva uskutočňuje. Skúma, či zmluva obsahuje podstatné náležitosti konkrétneho zmluvného typu, v našom prípade musí zmluva obsahovať náležitosti podľa § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, teda i vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy. Z uvedeného vyplýva, že správa katastra nie je oprávnená požadovať spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva k bytu i samotnú zmluvu o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

### Otázka č. 19:

**Ktoré osoby môžu nahliadať do zbierky listín?**

**Odpoveď:**

Do zbierky listín majú podľa § 68 ods. 5 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), právo nahliadať len taxatívne vymedzené osoby. Pod pojmom vlastníč rozumieme vlastníka zapísaného na liste vlastníctva, ako aj všetkých tých, ktorí boli zapísaní v minulosti ako vlastníci na liste vlastníctva alebo v pozemkovej knihe. Iné oprávnené osoby sú osoby oprávnené z práv k nehnuteľnostiam – správca majetku štátu, správca majetku obce, nájomca, oprávnený z práv k cudzím veciam (vecného bremena, predkupného práva, záložného práva). Pojem vlastníč a iná oprávnená osoba je legislatívna skratka zavedená v § 7 písm. c) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

**Otázka č. 20:**

**Aký bude vpis do listu vlastníctva v prípade zápisu vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku štátu, ak ide o nehnuteľnosti na území vojenských obvodov, ktoré spravuje štátny podnik Vojenské lesy a majetky SR?**

**Odpoveď:**

Na liste vlastníctva v časti „B“ bude zapísaný:

- vlastníč - Slovenská republika (kód účastníka právneho vzťahu 1)
- správca majetku štátu - Vojenské lesy a majetky SR, š. p. (kód účastníka právneho vzťahu 2).

Podľa § 21 Občianskeho zákonníka, pokiaľ je účastníkom občiansko-právnych vzťahov štát, je právnickou osobou. Štát môže zveriť majetok napr. štátnemu podniku. Podľa § 6 zákona č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku, štátny podnik hospodári s vecami a majetkovými právami zverenými mu pri jeho založení, a ďalej s vecami a majetkovými právami nadobudnutými v priebehu jeho podnikania. Veci, s ktorými podnik hospodári, sú v štátnom vlastníctve.

Slovenská republika, ako právnická osoba vlastní majetok a nakladá s ním aj prostredníctvom správcov majetku štátu v súlade so zákonom NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu. Správca majetku štátu podľa § 1 ods. 1 písm. a) a b) zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. nemôže nadobúdať majetok do svojho vlastníctva.

Vyššie uvedený zápis je v súlade s § 15 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 79/1996 Z. z.

Takto sa zapíše každý nový návrh na zápis vlastníckeho práva; doterajšie zápisy sa uvedú do súladu s touto právnou úpravou pri prvej zmene, týkajúcej sa takého zápisu.

**Otázka č. 21:**

**Ako má postupovať správa katastra v konaní o vklade práva do katastra nehnuteľností, ak účastník konania o povolení vkladu oznámi podozrenie z podvodu ?**

**Odpoveď:**

Ak účastník konania oznámi správe katastra, že má podozrenie z podvodu, správa katastra ho vyzve, aby svoje tvrdenie doložil, prípadne sa obráti na príslušný policajný orgán, či v danej veci bolo vydané uznesenie o zaistení nehnuteľnosti. Ak je uznesenie vydané, správa katastra preruší konanie podľa § 31a písm. a) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) z dôvodu konania o predbežnej otázke.

**Otázka č. 22:**

**Je možné podľa § 6 ods. 1 písm. f) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) povoliť vklad vlastníckeho práva k bytu na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu, ak byt nespĺňa kritéria rozostavaného bytu?**

**Odpoveď:**

Nie, nie je. Podľa § 46 ods. 6 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona 173/2004 Z. z., od 15. 4. 2004 možno zapísať do katastra nehnuteľností na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe vlastnícke právo len k bytu alebo nebytovému priestoru, ktorý spĺňa náležitosti § 3 ods. 16 katastrálneho zákona, t. j. byt musí spĺňať definíčné znaky rozostavaného bytu alebo nebytového priestoru.

**Otázka č. 23:**

**Ako postupuje správa katastra v konaní o návrhu na vklad práva, ak je predmetom prevodu nehnuteľnosť, ktorá je na liste vlastníctva zapísaná v prospech vlastníka (veriteľa) na základe zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti pred uplynutím lehoty splatnosti pohľadávky?**

**Odpoveď:**

Podľa § 31 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), správa katastra preskúma platnosť zmluvy, a to najmä oprávnenie prevodcov nakladať s nehnuteľnosťou, či je úkon urobený v predpísanej forme, či sú prejavy vôle hodnoverné, či sú dostatočne určité a zrozumiteľné a či zmluvná voľnosť, prípadne právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené. Vzhľadom na charakter zabezpečovacieho prevodu práva, podľa ktorého je veriteľ povinný dlžníkovi vydať po zániku pohľadávky všetko to, čo z prevedeného práva získal, teda vlastnícke právo k nehnuteľnosti, je v čase splatnosti pohľadávky veriteľ obmedzený s nehnuteľnosťou nakladať. Vzhľadom na uvedené, ako aj s ohľadom na strohú právnu úpravu inštitútu zabezpečovacieho prevodu práva v Občianskom zákonníku, odporúčame návrh na vklad zamietnuť z dôvodu obmedzenia veriteľa nakladať s nehnuteľnosťou v čase pred splatnosťou pohľadávky.

V tejto súvislosti je potrebné na liste vlastníctva pri titule nadobudnutia zmluvy o zabezpečovacom prevode práva uviesť okrem obvyklých údajov aj lehotu splatnosti pohľadávky.

**Otázka č. 24:**

**Ako postupuje správa katastra, ak je predmetom prevodu vlastníckeho práva nehnuteľnosť, ktorá môže byť predmetom reštitúcie podľa zákona č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov; je povinná skúmať či bol k nehnuteľnosti uplatnený reštitučný nárok?**

**Odpoveď:**

Podľa § 4 ods. 2 zákona č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, je povinná osoba s pozemkami až do navrátenia vlastníctva k pozemkom oprávnenej osobe nakladať so starostlivosťou riadneho hospodára a nemôže pozemok previesť odo dňa účinnosti tohto zákona do vlastníctva iného; takýto úkon je neplatný. Podľa § 31 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), správa katastra preskúma platnosť zmluvy, a to najmä oprávnenie prevodcov nakladať s nehnuteľnosťou, či je úkon urobený v predpísanej forme, či sú prejavy vôle hodnoverné, či sú dostatočne určité a zrozumiteľné a či zmluvná voľnosť, prípadne právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené. Z uvedeného vyplýva, že správa katastra pri povolení vkladu je povinná skúmať, či k nehnuteľnosti bol uplatnený reštitučný nárok. Skutočnosť, že k nehnuteľnosti nebol uplatnený reštitučný nárok, je povinný preukázať prevodca, ak je povinnou osobou podľa citovaného zákona. Ak absentuje táto informácia, správa katastra konanie o vklade práva preruší.

**Otázka č. 25:**

**Je možné zapísať do katastra nehnuteľností poznámku podľa § 12 ods. 4 zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom ako obmedzujúcu, ak vlastníkom nehnuteľnosti už nie je vlastník, ktorý nadobudol nehnuteľnosť na základe osvedčenia notára o vydržaní, alebo na základe delimitačného protokolu o prechode majetku štátu na obec, ale na základe iného titulu?**

**Odpoveď:**

Podľa § 12 ods. 4 zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, ak správa katastra o návrhu podľa § 8 odseku 1 nerozhodne do schválenia registra, zaradia sa tieto pozemky do súpisu pozemkov uvedených v § 8 ods. 1 písm. b). Evidovaný vlastník nemôže do rozhodnutia správneho orgánu s týmito pozemkami nakladať.

Táto poznámka je obmedzujúcou poznámkou a vzťahuje sa v súlade s § 12 ods. 1 citovaného zákona len na vlastníka zapísaného na základe osvedčenia notára o vydržaní vlastníckeho práva alebo na základe protokolu o prechode vlastníctva veci štátu na obec.

V prípade, že nehnuteľnosť takto nadobudnutá bola ďalej prevedená na iného vlastníka, poznámku nie je možné v zmysle vyššie uvedeného ustanovenia vyznačiť.

#### Otázka č. 26:

**Ako má postupovať správa katastra pri zápise skolaudovaného bytu, ak skolaudovaná plocha bytu v kolaudačnom rozhodnutí nie je v súlade so zmluvou o vstavbe? Má správa katastra meniť len kód druhu priestoru z rozostavaného bytu na byt, pričom neprihliada na zmenu podlahovej plochy skolaudovaného bytu? Má zmena podlahovej plochy skolaudovaného bytu vplyv na veľkosť (zmenu) spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a na zastavanom pozemku? Ak áno, aká listina je podkladom na zápis zmeny veľkosti spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku?**

#### Odpoveď:

Na základe kolaudačného rozhodnutia je správe katastra preukázané len dokončenie bytu alebo nebytového priestoru. Ak má skolaudovaný byt inú výmeru podlahovej plochy ako je uvedené v zmluve o nadstavbe, v dôsledku čoho dochádza zo zákona k zmene podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku zastavanom domom, je potrebné, aby vlastníci skolaudovaných bytov požiadali o zápis zmeny podielov podľa skutočného stavu. Túto zmenu zapíše správa katastra záznamom.

#### Otázka č. 27:

**Možno uzatvoriť darovaciu zmluvu za účelom zabezpečenia uspokojenia pohľadávky obdarovaného voči darcovi?**

#### Odpoveď:

Nie, nemožno. Takýto právny úkon je neplatný, pretože darovacia zmluva bola uzatvorená a účelom zabezpečenia zmluvy o pôžičke a jej realizáciou malo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k bytu, ako zálohu na záložného veriteľa (ako obdarovaného). Takéto dojednanie svojimi dôsledkami obchádza kogentnú zákonnú úpravu realizácie záložného práva. Darovacia zmluva je preto absolútne neplatná, pretože obchádza zákon. (Rozhodnutie Najvyššieho súdu SR č. 4Cdo 33/2005 z 28. 4. 2005).

#### Otázka č. 28:

**Musí účastník konania požiadať o vrátenie zvýšeného správneho poplatku, ak správa katastra nerozhodne v 15 dňovej lehote o návrhu na vklad práva do katastra?**

#### Odpoveď:

Ak správny orgán v skrátenom termíne o vklade práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností nerozhodne, vráti rozdiel medzi poplatkom zaplateným podľa splnomocnenia za urýchlené rozhodnutie o návrhu na vklad a poplatkom určeným podľa splnomocnenia k položke č. 11 zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov. Z uvedeného vyplýva, že správa katastra je povinná vrátiť správny poplatok bez žiadosti.

#### Otázka č. 29:

**Aké právne následky má smrť prevodcu na konanie o povolení vkladu práva?**

#### Odpoveď:

Ak rozhodnutie o povolení vkladu práva do katastra nehnuteľností nenadobudlo právoplatnosť za života prevodcu a právne účinky vkladu nenastali ku dňu podania návrhu na vklad, boli nehnuteľnosti v čase smrti poručiteľa v jeho vlastníctve a patria do dedičstva po ňom. (Rozsudok Najvyššieho súdu SR 3Cdo 196/2005). Ak správa katastra povolila vklad práva do katastra nehnuteľností, pretože sa nedozvedela o smrti prevodcu,

nápravu v zmysle citovaného rozsudku je možné dosiahnuť prijatím protestu prokurátora, prípadne súdnou cestou.

**Otázka č. 30:**

**Aký vplyv má zápis poznámky na zásadu priority zápisov práv k nehnuteľnostiam podľa § 41 ods. 2 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) na liste vlastníctva?**

**Odpoveď:**

Zápisom poznámky nie je porušená zásada priority zápisov v katastri nehnuteľností. Podľa § 41 ods. 2 katastrálneho zákona sa práva k tej istej nehnuteľnosti 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. Podľa § 5 katastrálneho zákona poznámka je úkon správy katastra, ktorý je určený na vyznačenie skutočností alebo pomeru vzťahujúceho sa na nehnuteľnosti alebo na osobu a ktorý nemá vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam. Z uvedeného vyplýva, že poznámka vyjadruje skutočnosť súvisiace s právami k nehnuteľnostiam a treba ju zapísať v deň doručenia, najneskôr nasledujúci pracovný deň.

**Otázka č. 31:**

**Je v súvislosti s vykonaním zákona č. 327/2005 Z. z. o poskytovaní právnej pomoci osobám v materiálnej núdzi poskytovaná informácia o nehnuteľnostiach bezplatne?**

**Odpoveď:**

Áno, je. Podľa § 4 ods. 3 písm. a) zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, od poplatkov sú oslobodené úkony súvisiace s vykonávaním všeobecne záväzných právnych predpisov o sociálnom zabezpečení, vrátane dôchodkového zabezpečenia a nemocenského poistenia a štátnych sociálnych dávok a sociálnej pomoci, a teda aj v prípade, ak je potrebné predložiť doklad o vlastníctve osobe, ktorá má poskytovanú právnu pomoc z dôvodu materiálnej núdze podľa zákona č. 327/2005 Z. z.

**Otázka č. 32:**

**Môže správa katastra zapísať do poznámky (registra P2) „poznámenáva sa oznámenie správy katastra o začatí výkonu rozhodnutia“? V danom prípade sa jedná o pohľadávky štátu v správe katastrálnych úradov, ktoré vznikli nesplnením povinnosti uhradiť príspevky na finančné zabezpečenie nákladov konania podľa ust. § 10 ods. 2 až 4 zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.**

**Odpoveď:**

V zmysle ust. § 38 a 39 ods. 1 katastrálneho zákona, poznámka vyjadruje skutočnosť, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti. 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. Zápis takejto poznámky je v súlade s vyššie uvedenými ustanoveniami, nakoľko poznámka informuje o práve k nehnuteľnosti a oznamovateľom tejto skutočnosti je štátny orgán.

**VECNÝ REGISTER :**  
**otázok a odpovedí Katastrálneho bulletinu č. 2/2006**

Zápis poznámky 16, 25, 30, 32  
Zápis vkladom 21, 23, 24, 27, 29,  
Vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom 17, 18, 22, 26,  
Správne poplatky 28, 31  
Vlastníctvo štátu 20  
Verejnosť katastrálneho operátu 19

**Príloha č. 1** k čiastke 2/2006  
Spravodajcu ÚGKK SR

**KATASTRÁLNY BULLETIN**  
**číslo 2/2006**