

Katastrálny bulletin

č. 2/2014

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Odeta **Poldaufová** dňa 29. decembra 2014

Otázka č. 34:

V súvislosti s prešetrovaním nevalidovaných účastníkov ROEP bola zistená nezrovnalosť v ich osobných údajoch (napr. adresa trvalého pobytu alebo rodné číslo), o čom bol vyhotovený záznam v zmysle usmernenia USM_UGKK SR_16/2014. V zmysle tohto usmernenia je možné na základe záznamu opraviť údaje katastra, iba ak podliehajú katastrálnemu konaniu, čím však prešetrenie nevalidovaných účastníkov ROEP nie je. Napriek tomu má správny orgán informáciu o nesprávnom údají v katastri nehnuteľností a chce tento údaj opraviť. Z uvedeného dôvodu bude vykonaná oprava chyby v katastrálnom operáte na podklade záznamu v zmysle usmernenia USM_UGKK SR_16/2014.

Táto oprava má byť vykonaná protokolom alebo musí byť vydané rozhodnutie o oprave chyby?

Odpoveď:

Usmernenie USM_UGKK SR_16/2014 bolo vydané na využívanie informačného systému registra obyvateľov (REGOB) v katastrálnych konaniach. Prešetrovanie účastníkov ROEP v súvislosti s úhradou príspevkov nie je katastrálnym konaním. Zároveň zmena adresy nie je chybou v katastrálnom operáte. V tomto prípade navrhujeme vyhotoviť úradný záznam a tento zaevidovať v registri R a následne vykonať zmenu v katastri nehnuteľností.

Otázka č. 35:

Ak sa zistí nesúlad v adrese trvalého pobytu záložcu v súvislosti s konaním o návrhu na vklad záložného práva, môže byť na základe vyhotoveného úradného záznamu v zmysle usmernenia USM_UGKK SR_16/2014 zmenený údaj trvalého pobytu záložcu správnym orgánom bez súčinnosti záložcu, alebo je potrebné konanie o návrhu na vklad záložného práva prerušiť a požiadať záložcu o podanie žiadosti o zmenu trvalého bydliska v KN, ktorého prílohou bude doklad preukazujúci túto skutočnosť?

Odpoveď:

Konanie o návrhu na vklad záložného práva netreba prerušiť. Účelom usmernenia je zabezpečenie efektívnosti, rýchlosti a hospodárnosti katastrálneho konania v prípade zmeny osobných údajov účastníka katastrálneho konania. V prípade, ak sa v konaní o návrhu na vklad zistí nesúlad medzi adresou trvalého pobytu záložcu podľa údajov KN a adresou uvedenou v záložnej zmluve, ktorá je podľa zistenia v systéme REGOB aktuálnou adresou, na základe žiadosti zamestnanca rozhodujúceho o návrhu na vklad vyhotoví zamestnanec s prístupom k REGOB úradný záznam, ktorý sa priloží do spisu konania o návrhu na vklad záložného práva. Zmena trvalého pobytu v KN sa vykoná súčasne pri zápise vkladu záložného práva.

Otázka č. 36:

Akým spôsobom zapisovať dohodu o odstúpení od zmluvy? Vyhláška č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonával katastrálny zákon v § 38 ods. 1 písm. h) umožňovala vykonať zápis záznamom, platná vyhláška č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon, túto možnosť zápisu záznamom vypustila. V katastrálnom bulletine č. 2/2010, otázka č. 2 je uvedené, že v prípade súhlasnej vôle zmluvných strán je potrebný ďalší právny úkon – prevod vlastníckeho práva vkladom.

Odpoveď:

Odstúpenie od zmluvy má záväzkovoprávne aj vecnoprávne účinky, obnovuje sa v dôsledku neho pôvodný stav, t. j. zo zákona sa obnovuje vlastnícke právo prevodcu. Predpokladom takéhoto obnovenia vlastníctva prevodcu je však skutočnosť, že vlastníctvo dotknutej nehnuteľnosti nebolo pred odstúpením od zmluvy dobromyseľne nadobudnuté treťou osobou. Pokiaľ sa teda pri odstúpení od zmluvy o prevode nehnuteľnosti priamo zo zákona obnovuje vlastnícke právo prevodcu, zapisuje sa táto zmena do katastra nehnuteľností záznamom.

Dohoda o odstúpení od zmluvy sa považuje za dva jednostranné právne úkony.

Ak druhý účastník spochybní platnosť odstúpenia od zmluvy, mal by ho katastrálny odbor vyzvať, aby v určenej lehote podal na súd príslušnú žalobu s poučením, že pokiaľ tak neurobí, bude to vyhodnotené ako akceptácia platnosti vykonaného odstúpenia od zmluvy. Ak následne daná žaloba bude podaná, správny orgán ponechá na dotknutom LV plombu o začatom záznamovom konaní.

Zároveň sa ruší otázka a odpoveď č. 2 v katastrálnom bulletine č. 2/2010.

Otázka č. 37:

V prípade, že je predmetom prevodu pozemok, ku ktorému je v katastri zapísané predkupné právo štátu v zmysle § 7a ods. 1 zákona č. 669/2007 Z. z. o jednorazových mimoriadnych opatreniach v príprave niektorých stavieb diaľnic a ciest pre motorové vozidlá, musí zamestnanec rozhodujúci o návrhu na vklad vyžiadať potvrdenie od prevodcu o tom, že pozemok bol ponúknutý štátu na predaj, alebo stačí, že v zmluve kupujúci prehlási, že má vedomosť o tomto predkupnom práve a pozemok v takomto stave kupuje?

Odpoveď:

V zmysle § 7a ods. 1 zákona č. 669/2007 Z. z. o jednorazových mimoriadnych opatreniach v príprave niektorých stavieb diaľnic a ciest pre motorové vozidlá na pozemok, na ktorom sa má uskutočniť stavba diaľnice alebo cesty pre motorové vozidlá, vzniká zo zákona predkupné právo štátu dňom právoplatnosti územného rozhodnutia. Predkupné právo štátu sa zapisuje do katastra nehnuteľností na návrh právnickej osoby zriadenej štátom, ktorého prílohou je autorizačne a úradne overený geometrický plán. V prípade, že kupujúci v zmluve prehlási, že má vedomosť o tomto predkupnom práve štátu a pozemok v takomto stave kupuje, vklad vlastníckeho práva možno povoliť, nakoľko sa nejedná o absolútne neplatný právny úkon a predkupné právo štátu zostáva zachované.

Otázka č. 38:

Akým spôsobom bude postupovať správny orgán druhého stupňa v konaní o proteste prokurátora podaného proti rozhodnutiu alebo opatreniu, ak protest prokurátora bol vzatý späť nadriadenou prokuratúrou?

Odpoveď:

Správny orgán druhého stupňa vydá rozhodnutie o zastavení konania podľa § 30 ods. 1 písm. b) zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení

neskorších predpisov per analogiam spôsobom tak, že ho vyznačí iba v spise (§ 30 ods. 3 správneho poriadku) a účastníkov konania o proteste prokurátora, prokurátora a prvostupňový správny orgán o tejto skutočnosti oboznámi písomným prípisom.

Otázka č. 39:

Katastrálny odbor okresného úradu vydá rozhodnutie o zastavení katastrálneho konania o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností. Po včas podanom odvolaní všetkých účastníkov konania (alebo na základe výzvy katastrálneho odboru súhlasiacich ostatných účastníkov konania s odvolaním) prehodnotí svoj názor správny orgán a vyhovie odvolaniu v plnom rozsahu autoremedúrou a povolí vklad práva do katastra nehnuteľností.

Rozhodnutie o vyhovení odvolania autoremedúrou spolu s povolením vkladu do KN sa vydáva jedným a tým istým rozhodnutím alebo ide o dve rôzne rozhodnutia (t. j. 1. rozhodnutie o vyhovení odvolania autoremedúrou ako procesné rozhodnutie, voči ktorému je možné podať odvolanie a až po nadobudnutí právoplatnosti je vydané rozhodnutie č. 2 o povolení vkladu do KN)?

Môže katastrálny odbor vyhovieť odvolaniu autoremedúrou aj po vydaní rozhodnutia o zamietnutí návrhu na vklad?

Odpoveď:

Správny orgán prvého stupňa, t. j. katastrálny odbor okresného úradu vyhovie odvolaniu v plnom rozsahu a zároveň povolí vklad práva do KN jedným a tým istým rozhodnutím, pričom vo výroku uvedie obe tieto skutočnosti a v odôvodnení uvedie priebeh katastrálneho konania. Proti tomuto rozhodnutiu nie je možné podať odvolanie.

Katastrálny odbor okresného úradu môže po posúdení vyhovieť odvolaniu autoremedúrou aj po vydaní rozhodnutia o zamietnutí návrhu na vklad.

Otázka č. 40:

Podľa zákona č. 394/2012 Z. z. o obmedzení platieb v hotovosti sa zakazuje platba v hotovosti, ktorej hodnota prevyšuje 5 000 € a v prípade fyzických osôb nepodnikateľov sa zakazuje platba v hotovosti, ktorej hodnota prevyšuje 15 000 € (§ 4 ods. 1 a 2). Je predmetom skúmania katastrálneho odboru okresného úradu v rámci katastrálneho konania o návrhu na vklad aj táto skutočnosť? Pokiaľ áno a je porušený zákaz stanovený zákonom, aké následky to má pre povolenie vkladu? Pokiaľ to nie je prekážkou povolenia vkladu práva do KN, je katastrálny odbor povinný nahlásiť porušenie tohto zákazu podľa § 9 ods. 2, druhá veta a § 10 ods. 3, druhá veta colnému úradu?

Odpoveď:

Zistenie porušenia tohto zákazu uvedeného v § 4 ods. 1 a 2 zákona č. 394/2012 Z. z. nemá vplyv na povolenie vkladu práva do KN. Následne po vydaní meritórneho rozhodnutia v katastrálnom konaní upovedomí katastrálny odbor okresného úradu Úrad geodézie, kartografie a katastra SR o porušení zákazu z tohto zákona (zaslaním písomného prípisu a kópie zmluvy spolu s rozhodnutím o povolení vkladu do KN) v zmysle § 27 katastrálneho zákona.

Otázka č. 41:

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bol doručený návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností na základe záložnej zmluvy, kde predmetom zálohu je časť spoluvlastníckeho podielu na pozemku nachádzajúcom sa mimo zastavaného územia obce, evidovanom ako druh pozemku orná pôda. Výmera pozemku pripadajúca na zakladanú časť spoluvlastníckeho podielu je menej ako 2000 m². Ak by došlo k výkonu záložného práva, nebol by predmetom prevodu celý podiel vo vlastníctve záložcu ale len jeho časť a vznikalo by drobenie. Má v tomto prípade okresný úrad, katastrálny odbor vklad záložného práva k časti spoluvlastníckeho podielu povoliť?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor vklad záložného práva k časti spoluvlastníckeho podielu v tomto prípade povolí, nakoľko zákon explicitne nezakazuje zriadenie záložného práva k časti spoluvlastníckeho podielu, aj napriek tomu, že sa jedná o poľnohospodársky pozemok mimo zastaveného územia obce a výmera pripadajúca na časť podielu je menšia ako 2000 m² a pri výkone záložného práva by došlo k nezákonnému drobeniu (§ 23 a § 24 zákona č. 180/1995 Z. z.). V zmysle čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky, štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon, t. j. aj v tomto prípade nemôže správny orgán konať nad rámec zákona a nakoľko vkladu nebráni žiadna zákonná prekážka, po splnení všetkých podmienok, rozhodne o povolení vkladu záložného práva do katastra nehnuteľností.

Otázka č. 42:

Je vyhlásenie jedného z manželov v zmluve alebo ako príloha k návrhu na vklad o nadobúdaní nehnuteľností do výlučného vlastníctva jedného z manželov postačujúce k povoleniu vkladu vlastníckeho práva do KN, ak je v ňom skonštatované, že nehnuteľnosť nadobúda výlučne jeden z manželov za svoje finančné prostriedky (nadobudol ich darom). Jedná sa o prípad, keď v kúpnej zmluve jedným z kupujúcich sú

manželia, ktorí nadobúdajú dom do BSM a pozemky nadobúda výlučne manželka na základe súhlasného vyhlásenia manžela.

Odpoveď:

Áno, vyhlásenie manžela, ktorý nenadobúda nehnuteľnosť do BSM buď v samotnom obsahu zmluvy, alebo ako príloha k návrhu na vklad je postačujúce na to, aby jeden z manželov nadobudol nehnuteľnosti do svojho výlučného vlastníctva.

Otázka č. 43:

Možno považovať uzatvorenie kúpnej zmluvy, podľa ktorej záložný dlžník prevádza na prednostného záložného veriteľa nehnuteľnosť zaťaženú záložným právom, za výkon záložného práva aj napriek tomu, že takýto spôsob výkonu záložného práva nebol dojednaný v záložnej zmluve (otázka č. 1)?

Vzťahuje sa na uzatvorenie takejto zmluvy obmedzenie oprávnenia nakladať s nehnuteľnosťou vyplývajúce z exekučného konania /napr. exekučného záložného práva, ktoré je druhé v poradí, t. j. ktoré je v katastri nehnuteľností zapísané za záložným právom prednostného záložného veriteľa, alebo exekučný príkaz, ktorým sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou/ (otázka č. 2)?

Odpoveď:

č. 1 Áno, uzatvorenie takejto zmluvy možno považovať za výkon záložného práva, aj keď takýto spôsob výkonu záložného práva nebol dojednaný v záložnej zmluve.

V zmysle § 151j ods. 1 OZ sa záložný veriteľ môže v rámci výkonu záložného práva uspokojiť

- a) spôsobom určeným v zmluve,
- b) predajom zálohu na dražbe podľa osobitného predpisu,
- c) predajom zálohu podľa osobitných zákonov.

V zmysle § 151j ods. 1 OZ môžu vyplynúť ďalšie spôsoby uspokojenia záložného veriteľa v rámci výkonu záložného práva z OZ alebo z osobitných predpisov – v závere predmetného ustanovenia sa totiž uvádza, že „ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak“. Ďalší možný spôsob uspokojenia záložného veriteľa v rámci výkonu záložného práva vyplýva z § 151j ods. 3 OZ – ide o uspokojenie záložného veriteľa tak, že nadobudne vlastnícke právo k zálohu.

V § 151j ods. 3 OZ sa zakazuje uzatvorenie dohody, podľa ktorej sa záložný veriteľ uspokojí tak, že nadobudne vlastnícke právo k zálohu, avšak iba pred splatnosťou pohľadávky. Z toho vyplýva, že po splatnosti pohľadávky nič nebráni uzatvoreniu takejto dohody, t. j. dohody, podľa ktorej sa záložný

veriteľ uspokojí tak, že nadobudne vlastnícke právo k zálohu. Možnosť uspokojenia záložného veriteľa tým, že nadobudne vlastnícke právo k zálohu, ak je takáto dohoda uzatvorená až po splatnosti pohľadávky, pripúšťa aj odborná literatúra. V tejto súvislosti možno poukázať na právny názor, že „zo znenia ustanovenia § 151j ods. 3 OZ možno vyvodit', že dohodu s vyššie uvedenými následkami uzavretú po splatnosti pohľadávky zákon nevylučuje, a to najmä v prípade, ak predaj zálohu predpísaným spôsobom nie je možný alebo ak záloh medzitým stratil na svojej hodnote, avšak z hľadiska záložného veriteľa môže byť záloh ešte využiteľný. V takomto výnimočnom prípade by sa výkon záložného práva priamym uspokojením záložného veriteľa uskutočnil inak než speščením zálohu, a to ponechaním si zálohu“. (FEKETE, I.: Občiansky zákonník 1. Veľký komentár. Bratislava: Eurokodex, 2011, s. 951). Zároveň je potrebné poznamenať, že uzatvorenie dohody, podľa ktorej sa záložný veriteľ uspokojí tak, že nadobudne vlastnícke právo k zálohu, je podľa platnej právnej úpravy možné uzatvoriť až po splatnosti pohľadávky.

Zároveň je potrebné poznamenať, že v zmysle § 151b ods. 2 OZ dohoda o spôsobe výkonu záložného práva nie je podstatnou náležitosťou záložnej zmluvy (podstatnou náležitosťou záložnej zmluvy je určenie pohľadávky, ktorá sa záložným právom zabezpečuje, a záloh). Z uvedeného vyplýva, že spôsob výkonu záložného práva je možné dojednať aj po uzatvorení záložnej zmluvy. Ustanovenia OZ nijako nebránia tomu, aby sa spôsob výkonu záložného práva dojednal aj dodatočne.

č. 2 Nie, na uzatvorenie takejto zmluvy sa nevzťahuje obmedzenie vyplývajúce z exekučného záložného práva, ktoré je druhé v poradí. Zápis neskoršieho exekučného záložného práva do katastra nehnuteľností nemôže brániť prednostnému záložnému veriteľovi vo výkone jeho záložného práva. Vo všeobecnosti možno konštatovať, že „v prípade konkurencie záložných práv platí pre poradie uspokojenia záložných práv zásada priority – prednostne sa uspokojí ten záložný veriteľ, ktorého záložné právo vzniklo skôr (prior tempore, prior iure), pokiaľ zákon neustanovuje inak (pozri § 151k OZ)“. (FEKETE, I.: Občiansky zákonník 1. Veľký komentár. Bratislava: Eurokodex, 2011, s. 963)

Ak by však v rámci exekučného konania bolo záložcovi zakázané nakladať so zálohom, tento zákaz by sa vzťahoval na uzatvorenie takejto zmluvy.

Otázka č. 44:

Ako má postupovať okresný úrad, katastrálny odbor pri posudzovaní zmluvy o zriadení vecného bremena, na základe ktorej sa má zriadiť vecné bremeno (právo umiestnenia stavby) v prospech vlastníka stavby, ktorá sa podľa § 6 katastrálneho zákona spravidla nezapisuje - inžinierske stavby, drobné stavby? Vecné bremeno sa zriaďuje in rem.

Odpoveď:

Podľa § 6 ods. 2 katastrálneho zákona sa v katastri spravidla nezapisujú inžinierske stavby a drobné stavby; tieto sú v katastri zobrazené na katastrálnej mape parcelným číslom pozemku, na ktorom je stavba postavená, alebo mapovou značkou a sú označené kódom druhu pozemku a kódom spôsobu využívania pozemku.

Podľa rozsudku mestského súdu v Prahe zo dňa 20. 7. 1997, sp. zn. 33 Ca 42/1997, pre posúdenie otázky, či sa právo zodpovedajúce vecnému bremenu zapisuje do katastra nehnuteľností, je rozhodujúce len to, či sa v katastri nehnuteľností eviduje nehnuteľnosť zaťažená, ku ktorej má vecné bremeno vzniknúť, nie to, či v katastri je evidovaná nehnuteľnosť, v ktorej prospech sa vecné bremeno zriaďuje.

Tento český judikát je možné aplikovať aj na daný prípad. Ak inžinierska stavba alebo drobná stavba (napr. trafostanica) nie je v katastri zapísaná a nie je k nej teda založený LV, vecné bremeno sa zapíše na LV, kde je evidovaná nehnuteľnosť povinnej osoby. Ak sa vecné bremeno zriadilo in rem, bude v texte zápisu vecného bremena do katastra uvedené, že sa zriaďuje v prospech každého vlastníka inžinierskej stavby alebo drobnej stavby zobrazenej na katastrálnej mape alebo označenej príslušným kódom. Z takéhoto vecného bremena je potom oprávnený každý vlastník (správca) inžinierskych sietí alebo drobnej stavby a zaťažuje každého vlastníka zaťaženej nehnuteľnosti.

Otázka č. 45:

Môže vlastník pozemku ako oprávnený z vecného bremena uzatvoriť dohodu o zrušení vecného bremena v prospech každodobého vlastníka tohto pozemku, ak má zakázané nakladať s touto nehnuteľnosťou?

Odpoveď:

Áno, vlastník pozemku môže takúto zmluvu uzatvoriť.

Podľa čl. 1 Protokolu č. 1 k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „dohovor“) každá fyzická osoba má právo pokojne užívať svoj majetok.

Podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy SR každý má právo vlastníť majetok, pričom vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu.

Podľa § 123 OZ vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

Právo vlastníť majetok patrí medzi základné ľudské práva garantované Dohovorom a Ústavou SR. K obmedzeniam vlastníckeho práva je potrebné pristupovať skôr reštriktívne. Taktiež je potrebné zdôrazniť, že v súčasnosti sa v právnej náuke zdôrazňuje myšlienka, podľa ktorej „povahe 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)“. (dôvodová správa k § 574 nového českého Občianskeho zákonníka)

Právo zodpovedajúce vecnému bremenu nie je súčasťou veci. Súčasť veci je v odbornej literatúre definovaná tak, že „súčasťou veci je taká časť zloženej veci ..., ktorá svojou povahou k tejto veci fyzicky a zároveň funkčne patrí a nemôže byť oddelená od nej bez toho, že by sa tým samotná vec znehodnotila“. (FEKETE, I.: Občiansky zákonník 1. Veľký komentár. Bratislava: Eurokodex, 2011, s. 577).

Keďže právo zodpovedajúce vecnému bremenu nie je súčasťou veci, obmedzenie oprávnenia vlastníka pozemku nakladať s nehnuteľnosťou sa netýka jeho oprávnenia zrušiť vecné bremeno v prospech každodobého vlastníka tohto pozemku.

Otázka č. 46:

Je možné uzatvoriť dohodu podľa § 51 Občianskeho zákonníka (nepomenovaná zmluva), ktorej obsahom, resp. účelom by bolo, že dočasný vlastník (veriteľ) zapísaný na liste vlastníctva, a to na základe Zmluvy o zabezpečovacom prevode práva uzatvorenej pred 1. 1. 2008 (predchádzajúca právna úprava OZ) si natrvalo ponechá vlastnícke právo k nehnuteľnosti? Dohoda by bola uzatvorená po splatnosti zabezpečovanej pohľadávky (§ 553c ods. 2 Občianskeho zákonníka).

Odpoveď:

Áno, je možné uzavrieť takúto dohodu.

Po splatnosti zabezpečenej pohľadávky nebráni právna úprava dlžníkovi uzavrieť aj takú dohodu, v ktorej prejaví vôľu, že si veriteľ zabezpečené právo ponechá na úhradu pohľadávky alebo jej časti. (FEKETE, I.: Nová úprava zabezpečovacieho prevodu práva, Poradca č. 3/2009, s. 169 – 182). Zároveň podľa prechodných ustanovení k úpravám účinným od 1. 1. 2008 (§ 879j Občianskeho zákonníka) ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred 1. januárom 2008; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred 1. januárom 2008 sa však posudzujú podľa doterajších predpisov.

Občiansky zákonník (OZ) účinný do 31. 12. 2007 neobsahoval žiadne ustanovenie, ktoré by zakazovalo uzatvárať také dohody o zabezpečovacom prevode práva, na základe ktorých sa stane veriteľ (dočasný vlastník) v prípade, že dlžník neuhradí svoj záväzok včas, trvalým vlastníkom. Teda aj keby dočasný veriteľ zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastník a dlžník, ktorý svoj záväzok nesplnil, neuzavreli dohodu podľa § 51 OZ, veriteľ nadobudne natrvalo vlastnícke právo.

Otázka č. 47:

Je možné povoliť vklad vecného bremena, ak zmluva bola uzatvorená dňa 7. 6. 2010, medzi úpadcom ako povinným z vecného bremena a oprávneným z vecného bremena v čase, keď na liste vlastníctva, na ktorom sú evidované nehnuteľností, ktoré sú zmluvou dotknuté, je vyznačená poznámka o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka na základe uznesenia súdu? Konkurz na majetok dlžníka bol dňa 20. 5. 2014 právoplatne zrušený z dôvodu, že majetok dlžníka je na uspokojenie veriteľov nepostačujúci. V zmysle § 44 ods. 1 zákona č. 71/2005 Z. z. oprávnenie úpadcu nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu prechádza na správcu (zmluvu uzatvoril úpadca). Dispozičné oprávnenie konať vo veciach úpadcu má správca. Zrušením konkurzu úpadca znovu nadobúda svoje dispozičné oprávnenie, ktoré vyhlásením konkurzu stratil.

Je možné, aby zmluva o zriadení vecného bremena bola povolená a zároveň vymazaná poznámka o vyhlásení konkurzu alebo má byť návrh na vklad zamietnutý s odkazom na § 44 ods. 1 zákona č. 71/2005 Z. z.?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor môže vklad povoliť a vymazať poznámku.

Aj keď oprávnenie nakladať s majetkom, ktorý podlieha konkurzu prechádza na správcu, právne úkony, ktoré urobí úpadca po vyhlásení konkurzu a týkajú sa tohto majetku, sú platné. Tieto právne úkony sú len právne neúčinné voči veriteľom úpadcu za predpokladu, že ukracujú majetok úpadcu. Voči iným osobám sú tieto právne úkony nielen platné, ale aj účinné.

V čase rozhodovania o návrhu na vklad už bol konkurz na majetok dlžníka zrušený, právny úkon je platný, a je teda možné za splnenia podmienok rozhodnúť o povolení vkladu a zároveň vymazať poznámku.

Otázka č. 48:

V exekučnom príkaze na zriadenie exekučného záložného práva exekútor zakázal povinnému – vlastníkovi nakladať s nehnuteľnosťou. Po zápise exekučného záložného práva do KN toto obmedzenie v nakladaní s nehnuteľnosťou naďalej pretrváva?

Exekučné záložné právo samo o sebe toto obmedzenie v sebe nemá, pričom môže byť na liste vlastníctva neobmedzene dlho.

Odpoveď:

Samotné exekučné záložné právo neobmedzuje vlastníka nehnuteľnosti previesť nehnuteľnosť, na ktorej viazne exekučné záložné právo. Ak povinný

nehnutelnosť prevedie, zostáva exekučné záložné právo po prevode zachované. Obmedzenie povinného s dispozičným právom k nehnuteľnosti nastane až vtedy, keď záložný veriteľ pristúpi k výkonu exekučného záložného práva, pričom uvedený okamih môže byť zhodný so vznikom zákonného zákazu previesť nehnuteľnosť po doručení upovedomenia o začatí exekúcie predajom nehnuteľností.

Ustanovenie § 168 Exekučného poriadku neobsahuje možnosť exekútora obmedziť povinného v nakladaní s nehnuteľnosťou pri vydaní exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva. Ak napriek tejto skutočnosti exekučný príkaz obsahoval zákaz nakladania s nehnuteľnosťou, okresný úrad po zápise záložného práva do časti C-LV zároveň vyznačí poznámku o zákaze a obmedzení prevodu nehnuteľnosti.

Vydaním exekučného príkazu nezaniká zákaz nakladania s majetkom podliehajúcim exekúcii, ktorý povinného stíha od upovedomenia o začatí exekúcie, resp. od vydania a doručenia upovedomenia o spôsobe exekúcie. Tento zákaz zaniká až skončením exekučného konania niektorým zo spôsobov ukončenia exekúcie.

Otázka č. 49:

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bol doručený návrh na vklad podpísaný len jedným z účastníkov zmluvy, ktorý následne zobral svoj návrh späť. Katastrálny odbor následne prerušil konanie a vyzval aj ostatných účastníkov právneho úkonu – zmluvy, aby sa vyjadrili k späťvzatiu návrhu. Ako má rozhodnúť katastrálny odbor v prípade, že ostatní účastníci konania budú trvať na podanom návrhu a pôvodný navrhovateľ s tým nebude súhlasiť? Môže katastrálny odbor povoliť vklad alebo má návrh na vklad zastaviť, prípadne zamietnuť?

Odpoveď:

Okresný úrad, katastrálny odbor v prípade, že ostatní účastníci konania nesúhlasia so späťvzatím návrhu na vklad, vklad povolí, avšak za predpokladu, že sú splnené ostatné podmienky na povolenie vkladu.

Podľa § 30 ods. 2 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov konanie o povolení vkladu sa začína na návrh účastníka konania. Podľa odseku 1 tohto paragrafu účastníkom konania o povolení vkladu je účastník právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti. Na základe uvedených zákonných ustanovení návrh na vklad môže podať účastník právneho úkonu, resp. účastník konania, pričom z uvedených ustanovení nevyplýva povinnosť podať návrh na vklad všetkými účastníkmi právneho úkonu, resp. účastníkmi konania. Stačí, ak návrh na vklad podá len jeden z nich.

Späťvzatie návrhu na vklad je jedným z dispozičných oprávnení navrhovateľa ako účastníka konania. Podaný návrh môže navrhovateľ vziať späť, s čím počíta aj § 31b ods. 1 písm. d) katastrálneho zákona. Späťvzatie návrhu na vklad je jedným z dôvodov zastavenia konania o návrhu na vklad. Pretože späťvzatie návrhu na vklad môže byť v rozpore s oprávnenými záujmami ostatných účastníkov konania, na zastavenie konania musí byť splnená ďalšia podmienka, a to, aby ostatní účastníci konania so späťvzatím návrhu na vklad súhlasili. Katastrálny zákon v žiadnom svojom ustanovení nevyžaduje, aby boli splnené aj ďalšie podmienky, napr., aby ostatní účastníci konania svoje súhlasné, resp. nesúhlasné stanovisko k späťvzatiu návrhu na vklad odôvodnili, a teda okresný úrad, katastrálny odbor tieto dôvody ani v konaní neskúma.

Ak je okresnému úradu, katastrálnemu odboru doručené späťvzatie návrhu na vklad len jedným z účastníkov konania (aj keď ide o účastníka konania, ktorý podal návrh na vklad), nie je to automaticky dôvod na zastavenie konania o návrhu na vklad. Rovnako nie je daný zákonný dôvod na zamietnutie vkladu.

Ako vyplýva z ustanovenia § 31b ods. 1 písm. d) katastrálneho zákona, v prípade späťvzatia návrhu na vklad len jedným z účastníkov konania je potrebné, aby so späťvzatím súhlasili aj ostatní účastníci konania. Preto je povinnosťou okresného úradu, katastrálneho odboru pred rozhodnutím o návrhu na vklad vyzvať ostatných účastníkov konania, aby uviedli, či so späťvzatím návrhu na vklad súhlasia. V prípade nesúhlasného stanoviska ostatných účastníkov konania, okresný úrad, katastrálny odbor za predpokladu, že sú ostatné podmienky na vklad splnené, vklad povolí. Účastník konania, ktorý vzal návrh na vklad späť a nesúhlasí, aby sa v konaní o návrhu na vklad pokračovalo, môže svoje práva uplatniť iným spôsobom (napr. môže odstúpiť od zmluvy).

Otázka č. 50:

Každý vlastník bytu v bytovom dome vlastní príslušný spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore alebo nebytových priestoroch, ktoré vznikli na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby zo spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu.

Je spoluvlastnícky podiel na takýchto nebytových zariadeniach nerozlučne spojený s vlastníctvom tohto bytu?

Je možné povoliť vklad vlastníckeho práva alebo záložného práva do katastra len k bytu bez toho, aby vlastník bytu prevádzal alebo založil aj príslušné spoluvlastnícke podiely na nebytových priestoroch?

Na LV sa neevidujú tieto nebytové priestory podľa toho, či vznikli na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby zo spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu alebo iným spôsobom. V tejto súvislosti treba bližšie vysvetliť § 16 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Odpoveď:

Podľa § 16 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, ak je v dome vo vlastníctve bytového družstva alebo obce nebytový priestor, ktorý vznikol na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby zo spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu a nejde o prístavbu nebytového priestoru, prechádza tento nebytový priestor pri prevode bytov do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu sa určuje podľa § 5 ods. 1 písm. b); rovnako sa postupuje aj pri nebytových priestoroch, na ktorých financovaní sa podieľali svojimi členskými podielmi len nájomcovia bytov v dome alebo ich právni predchodcovia. Na prevod vlastníctva týchto nebytových priestorov sa nepoužijú ustanovenia odsekov 3 a 4; ak bytové družstvo uzavrie zmluvu o prevode vlastníctva týchto nebytových priestorov, táto zmluva je neplatná. Nájomné za užívanie takýchto priestorov je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv (§ 10 ods. 2) príslušného domu.

Podľa § 16 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, nájomca nebytového priestoru, vlastníci a nájomcovia bytov v dome majú právo na prednostný prevod nebytového priestoru do vlastníctva v tomto poradí; iným ako nájomcom nebytových priestorov, vlastníkom bytov a nájomcom bytov v dome možno nebytový priestor previesť do vlastníctva len so súhlasom spoločenstva; ak spoločenstvo nevznikne, vyžaduje sa predchádzajúci súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nájomcov bytov v dome. Pri hlasovaní má za každý byt v dome vlastník a nájomca bytu jeden hlas a za každý nebytový priestor v dome vlastník nebytového priestoru jeden hlas. Zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome, ktorou bolo porušené právo prednostného prevodu nebytového priestoru v dome na nájomcu nebytového priestoru, na vlastníka bytu alebo nájomcu bytu alebo nebol daný predchádzajúci súhlas, je neplatná.

Podľa § 13 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku.

Podľa § 13 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, spoluvlastníci spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku sa nemôžu dožadovať zrušenia spoluvlastníctva podľa Občianskeho zákonníka.

Ako vyplýva z cit. ust., spoluvlastnícky podiel na takýchto nebytových priestoroch nie je nerozlučne spojený s vlastníctvom bytu v dome. Treba rozlíšiť právny režim ustanovený v § 13 od právneho režimu ustanoveného v § 16 ods. 7 a od právneho režimu ustanoveného v § 16 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Č § 13 cit. zákona explicitne vyplýva, že všetko, čo je súčasťou spoločných častí domu a spoločných zariadení domu je vždy v spoluvlastníctve každého vlastníka bytu a vlastníka nebytového priestoru v dome. Toto spolu-

vlastníctvo nemožno od vlastníctva bytu a nebytového priestoru oddeliť. Spoluvlastníkom spoločných častí domu a spoločných zariadení domu sa nemôže tak stať osoba, ktorá nie je zároveň vlastníkom čo len jedného bytu alebo nebytového priestoru v tom istom dome.

Iná situácia nastáva, ak v bytovom dome je okrem bytov aj nebytový priestor. Ten možno previesť v poradi a za podmienok stanovených v § 16 ods. 3 cit. zák.

Ďalšou situáciou je prípad, keď sa zmenou v užívaní stavby so spoločných priestorov vytvorí nebytový priestor, ktorý môže byť samostatným predmetom prevodu alebo zriadenia záložného práva. Tu zákonodarca vytvoril osobitný právny režim ustanovený v § 16 ods. 7 cit. zák., v ktorom upravil zákonný prechod spoluvlastníctva k novovytvorenému nebytovému priestoru spolu s prevodom bytu. Z tohto ustanovenia vyplýva, že spoluvlastnícky podiel k takto vytvorenému nebytovému priestoru nie je nerozlučne spojený s vlastníctvom bytu, tak ako je to v § 13 zákona pri spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach. Takýto spoluvlastnícky podiel k novovzniknutému nebytovému priestoru možno samostatne previesť alebo založiť bez toho, aby sa právny úkon netýkal zároveň aj bytu. Inými slovami: Je možné povoliť vklad vlastníckeho práva alebo záložného práva do katastra len k bytu bez toho, aby vlastník bytu prevádzal alebo založil aj príslušné spoluvlastnícke podiely na nebytových priestoroch.

Otázka č. 51:

Na OÚ KO bol predložený návrh na zápis rozdelenia nebytového priestoru v bytovom dome na 3 nebytové priestory. Prílohou návrhu bol znalecký posudok na rozdelenie nebytového priestoru s určením označenia novovzniknutých nebytových priestorov číslom, č. poschodia, výmerou podlahovej plochy a veľkosťou prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a pozemkoch v bytovom dome. Kolaudačné rozhodnutie, ani vyjadrenie stavebného úradu k rozdeleniu nebytového priestoru netvorilo prílohu podania a znalecký posudok tiež kópie uvedených listín neobsahoval. Okresný úrad záznam nevykonal a žiadal k navrhovanej zmene predloženie kolaudačného rozhodnutia k rozdeleniu predmetného NP s odvolaním sa na § 34 ods. 1, § 35 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona a na § 2 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov. Postupoval OÚ KO správne?

Odpoveď:

Čo sa týka samotného vyžiadania kolaudačného rozhodnutia správnym orgánom, katastrálny zákon neupravuje, za akých podmienok sa zapisujú nebytové priestory (byty), ktoré vznikli reálnym rozdelením jedného nebytového priestoru (bytu). V § 46 ods. 5 upravuje len to, aké doklady sa vyžadujú, ak vznikne nebytový priestor na základe zmluvy o výstavbe,

vstavbe alebo nadstavbe. To však nerieši tento prípad. Je preto potrebné aplikovať všeobecné ustanovenie o zápise práva k nehnuteľnosti, a to § 46 ods. 2 katastrálneho zákona.

Podľa § 46 ods. 2 katastrálneho zákona sa pri zápise údajov o právach k nehnuteľnostiam (§ 1 ods. 1) ako vlastník zapíše osoba uvedená vo verejnej listine alebo v inej listine, ak sa nepreukáže opak.

Takouto verejnou listinou je v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov kolaudačné rozhodnutie vydané stavebným úradom. Nadobúdanie vlastníckeho práva upravujú osobitné predpisy.

*Podľa § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vlastníctvo vecí možno nadobudnúť kúpou, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, **rozhodnutím štátneho orgánu** alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.*

*Podľa § 4 ods. 1 písm. d) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru v dome sa nadobúda **rozhodnutím štátneho orgánu**.*

Podľa § 76 ods. 1 stavebného zákona, dokončenú stavbu, prípadne jej časť spôsobilú na samostatné užívanie alebo tú časť stavby, na ktorej sa vykonala zmena alebo udržiavacie práce, pokiaľ tieto stavby vyžadovali stavebné povolenie, možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia.

Podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona, kolaudačným rozhodnutím sa povoľuje užívanie stavby na určený účel, a ak je to potrebné, určia sa podmienky užívania stavby.

Z uvedeného vyplýva, že verejnou listinou, ktorá deklaruje vznik vlastníckeho práva k novému nebytovému priestoru na základe rozhodnutia štátneho orgánu, je kolaudačné rozhodnutie vydané stavebným úradom a OÚ KO ako vlastníka zapíše do katastra osobu uvedenú v kolaudačnom rozhodnutí, ak sa nepreukáže iné. Táto verejná listina je listinou spôsobilou na zápis vlastníckeho práva záznamom k trom novovzniknutým nebytovým priestorom. Len samotný znalecký posudok túto podmienku nespĺňa.

Príloha č. 1 k čiastke 1/2015
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN
číslo 2/2014

BRATISLAVA 2015