

Právne problémy

1. [Vecný register](#)
2. [Zápis č.1/03](#)
3. [Zápis č.2/03](#)
4. [Zápis č.3/03](#)
5. [Zápis č.1/04](#)
6. [Zápis č.2/04](#)
7. [Zápis č.1/05](#)
8. [Zápis č.2/05](#)
9. [Zápis č.3/05](#)
10. [Zápis č.1/06](#)
11. [Zápis č.1/07](#)
12. [Zápis č.2/07](#)
13. [Zápis č.1/08](#)
14. [Zápis č. 1/09](#)
15. [Zápis č. 1/10](#)
16. [Zápis č. 1/11](#)
17. [Zápis č. 2/11](#)
18. [Zápis č. 1/12](#)

UPOZORNENIE: Uvedené riešenia právnych problémov majú pre činnosť SK v rámci Trnavského kraja len odporúčajúci charakter !

Tip: Ak požadujete v texte vyhľadávať výrazy použite kombináciu kláves "Ctrl" + "F", do kolónky vpíšte hľadaný text - stlačte "Enter".

Vysvetlivky

Z – Zápis z porád KÚ-PO

Z 2/04-1 = zápis z porady č. 2 z roku 2004 – otázka č. 1

1.Vecný register

ANALFABET – Z1/03 - 13

AKCIA Z , ŠATNE TJ – Z1/04 – 13

APOSTILLE- Z2/07 – 2 zoznam krajín bez apostile, Z 1/11-4 zoznam dvostranných dohôd na internete,

AUTOREMEDÚRA – Z2/04 – 7, Z 2/07 – 9 rozhodnutie-autoremedúra a podpis riaditeľa

BSM - Z2/02 rozšírenie, zúženie BSM do minulosti, Z2/02 – 27 nadobudnutie podielu na pozemku cudzozemcom, Z2/03 – 1 prevod podielu z BSM pred vyporiadaním dedičstva pozostalým manželom ,27 zmluva uzavretá za trvania manželstva a vklad povolený po zániku BSM, Z3/03 – 34, Z2/04 – 11b manželka v čase podpísania zmluvy mali zrušené BSM , Z2/04 – 18b povinnosť podpisov oboch manželov pri predaji , Z2/04 – 25b prerušenie plynutia 3 ročnej lehoty počas súdneho konania ,Z2/05 - 27b kolaudácia domu po uzavretí manželstva, Z1/05 – 21 nadobúdateľ ženatý - výlučné vlastníctvo , Z1/05 – 33 uznanie podpisov, Z2/05 – 2 obsahom zmluvy nemusí byť celý majetok, Z2/05 – 25 príkazanie nehnuteľnosti oproti povinnosti platiť, Z2/05 – 26 záložné právo a konkurz, Z2/05 – 27 zmluva o vysporiadaní z roku 1987, Z2/05 – 29 prístavba a prestavba, Z2/05 – 30 zaopatrovacia zmluva a BSM, Z2/05 – 58 prevod BSM len jedným z manželov , Z 1/07 - 24 dražba podielu v BSM exekútorom, Z 1/07 – 30 zámena neh. z výl. vlastníctva + doplatok z BSM, Z 1/07 – 31 zúženie rozsahu BSM na neh. v SR, Z 1/07 – 32 zámena neh. z BSM za neh. do výl. Vlastníctva, Z 1/07 – 33 kúpa domu v časti do BSM v časti do výl. Vlastníctva, Z 2/07 – 23 vyporiadanie BSM a zriadenie VB-spr. poplatok, Z 1/11-7 vyporiadanie BSM je prevod, Z 1/12-22 nariadenia EÚ a zrušenie manželstva, Z 1/12-23 povolenie V-vyp. BSM a časť majetku v zahraničí, Z 1/12-

33 dar z výlučného do BSM,

BYTY - Z 3/02 – 23 dodatočný prevod pozemku pod domom, Z1/03-15 zmluva o vstavbe, Z2/03 – 15 dodatok ku kúpnej zmluve na nájomcu, Z3/03 – 2 zrušenie časti bytového domu bez obnovy ,16§ 23 ods.2 zák. č. 182/1993 Z.z. trvalé užívanie , 20 povinnosť citácie spol. častí a zar. Z2/04 – 19 prevod bytu bez pozemku, Z2/04 – 19b rozpor výmery bytu, Z 2/04 – 22b úprava práv k pozemku pri zmluve o výstavbe , Z1/05 – 15 nedoplatky, Z1/05 – 37 správa domu, Z1/05 – 40 vecné bremeno k pozemku, Z2/05 – 3 podiel na spol. častiach, Z2/05 – 17 správca a záložné právo, Z2/05 - 18 spoločenstvo vlast., Z2/05 – 19 zmluva o postúpení práv, Z 1/07 – 19 súhlas banky pri zmene podielu na spol. častiach a zar., Z 1/07 – 50 zápis starej bytovky do súladu s 182/93 Z. z., Z 2/07 – 36 zmena spoluhl. podielov ak byt zväčšený o lodžiu, Z 1/08 – 26 spojenie 2 bytov, Z 1/09-2 zál. právo podľa § 15 zák. č. 182/1993 Z.z., Z 1/09-46 prvoprevod a potvrdenie o nedoplatkoch, Z 1/10-51 mezonetové byty, Z 1/11-19-VB k pozemku pri prvopreve, Z 1/12-27 zmena zápisu s nebyt. priestorov na dom,

BYTOVÉ DOMY – Z2/04 – 13 druhy zápisov, Z2/04 – 6b rozdiel medzi bytovým domom a rodinným domom, Z 1/12-24 bytovka rozdelená na 2 samostatné domy, Z 1/12-25 ZP na 25 bytov a st. povol. na 23 bytov,

CIRKEV- Z2/03 – 14 náležitosti zmluvy o prevode, Z 1/08 - 7 prílohy-arcidiecézy, Z 1/11 – 6 rozdelenie BA-TT arcidiecézy,

CUDZOZEMEC – Z 3/02 – 28 cudzinec – cudzozemec , Z2/04 – 21b uzavretie zmluvy o kúpe poľn. pôdy cudzincom na zákl. splnomocnenia,Z 1/06 - 23.BSM-priľ. poz. v extraviláne-1cudzinec, Z 2/07 - 17 manželia-cudzinci a BSM

DAŇOVÉ ZÁL. PRÁVO – Z2/04 – 4c a povolenie vkladu prevodu vlastníctva, Z1/04 – 17, Z1/04 – 31 obmedzenie nakladania, Z 1/12-14DZP a kvitancia

DAŇOVÁ EXEKÚCIA – Z 1/08 - 12 rozh. o začatí daň. exekučného konania

DAR. NEHN. VOJ. SPRÁVOU OBCI – Z1/05 – 28

DAR + ZMLUVNÁ POKUTA – Z1/05 – 48,

DÁTUM PODPISU ZMLUVY – Z3/02 – 20 stačí aj ak vyplýva z overovacej doložky

DEDIČSTVO – Z1/05 – 46 kontra osvedčenie o vyrovnaní, Z2/05 – 27 zápis dedičstva z roku 1950, Z 1/07 - 37 rozh. o dedičstve vydané v cudzine, Z 2/07 - 2 staré dedičstvá a identifikácia, Z 2/07 - 26 vyporiadanie dedičstva a BSM, Z 2/07 – 37 neukončené dedičstvo a prevod podielu pozostalej manželky, Z 1/11-18-likvidácia a zmluva,

DELITEĽNOSŤ STAVBY – Z2/05 - 32

DIELY – Z 2/07 – 14 doplnenie 1/07-ot. č. 8 vykúpený diel, Z 2/07 - 42 predaj zbytku pozemku, ktorého časť vykúpená ako diel, Z 1/11-31-označenie v zmluve

DOBROVOĽNÉ DRAŽBY - Z1/ 04 -5 priamo nezanikajú zál. práva a vec. bremená , Z2/04 – 5b čo tvorí zázn. listinu, Z2/05 – 41 a kultúrna pamiatka, Z 1/06 - 35.obmedzujúca poznámka a dobrovoľná dražba, Z 1/06 - 37. dobrovoľná dražba - zaplatenie ceny, Z 1/07 – 23 P1 ex. a zápisnica o dobrovoľnej dražbe, Z 2/07 – 20 zákaz nakladať a dobrovoľná dražba, Z 1/08 – 19 zápis listiny o dobrovoľnej dražbe, keď vydražiteľ už je vlastník, Z 1/10-27 výmaz poznámky § 43 ods. 2 KZ, Z 1/10-30 oznámenie o neúspešnej

dražbe, Z 2/11-2-príklep verzus konkurz/zákaz nakladať, Z 2/11-26-dobrovoľná dražba a konkurz

DOČASNÁ SPRÁVA - Z3/03 - 24

DODATOK K ZMLUVE – Z 1/06 - 21.dodatok ku k. zmluve po povolení V

DORUČOVANIE – Z2/04 - 20b všeobecné ustanovenia , Z1/05 – 6, Z1/05 – 12 doručenky, Z 1/06 - 6.doručovanie verejnou vyhláškou, Z 1/07 – 2 oznámenie o lehotách na expedíciu, Z 2/07 - 4 zasielanie rozhodnutí e-mailom, Z 1/11-37-fikcia doručenia do zahraničia

DROBENIE POZEMKOV Z1/04 – 11 číslo účtu , Z2/04 – 6c obnova pr. stavu, Z1/05- 24 výklad § 23, Z 1/06 - 39. výpočet sumy za drobenie, Z1/09 – 1 drobenie a parcela reg. E, Z 1/09-5 výnimky z drobenia na účely výstavby, Z 1/10-37 porúčiteľ zomrel pred 1.9.1995

DROBNÉ/VEDĽAJŠIE STAVBY - Z 1/06 - 22.drobné stavby, Z 1/10-39 uvedené v zmluve, Z 1/10-55 zápis do KN, Z 1/11-30-vo dvoroch,

DÚ – Z3/02, Z1/04 – 7 povinnosť zasielať daň úradu aj zázn. listiny,

DVOJITÉ VLASTNÍCTVO - Z3/02, Z2/03 – 24 zistenie exist. dvojitého vlastníctva, Z 2/07 – 7 duplicita a reštitúcie, Z 1/09-38 duplicitní vl. a vklad, Z 1/10-12 na pozemku pod bytovkou, Z 1/12-39 dohoda o urovnaní a zákaz nakladať,

EXEKÚCIE - Z3/02 – 24 exekučné záložné právo, Z3/03 – 18 zápis exekúcie na LV , Z1/04 – 24 vyvesovanie exe. listín na katastri , Z1/05 – 16 odklad exe., Z2/05 – 11 zápisi do CLV, Z2/05 – 21 exekučný príklep versus ost. zál. práva, Z2/05 – 53 exekučný príklep na byt bez pozemku, Z 1/06 - 38.upovedomenie o začatí exekúcie a iný vl., Z 1/07 – 6 zastavenie exekúcie a rušenie zápisov, Z 1/07 - 25 ex. – doloženie zápisnice o príklepe, Z 1/11-45-poznámky

GARÁŽ, GARÁŽOVÝ DOM - Z3/03 – 13 spôsob zápisu, Z2/05 – 31 poschodové garáže, Z 1/06 - 28. garáž a zml. o výstavbe , Z 2/07 – 32 prevod garáže a potvrdenie o nedoplatkoch, Z 1/08 - 10 garáž ako nehn. v listine

GP –Z1/03-19 over. notárom, matrikou , Z1/04 – 22 rovnaké podlomenia parc. , Z2/03 – 5, Z3/ 03 - , Z1/05 – 13 reg. R, Z 1/06 - 18.poz. úrady a GP, Z 1/06 - 46.zápis GP, Z 1/07 – 3 zápis GP bez pr. úkonu, Z 1/08 -9 GP na zaťažené pozemky, Z 1/08 - 11 GP na exist. Stavbu bez súhlasu vlastníka pozemku, Z 1/10-34 čb kópia od notára, Z 1/11-53-na obnovu právneho stavu a súhlas spoluvl.,

HLÁSENKA - Z3/03 – 4 over. podpisu

HLUCHÉ LV – Z 1/06 - 31.hluché LV a identifikácia

CHRÁNENÝ STROM - jeho evidovanie Z 1/07 - 48

CHATA – Z1/04 – 32 vyňatie pozemku pod chatou z PPF,

IDENTIFIKÁCIA – Z 1/09-21 C bez LV alebo zaniknutá E parcela

KONKURZ – Z2/03 – 29 predbežný správca, Z2/03 – 31 majetok tretích osôb, Z2/03 – 34 predaj bytov na nájomcov súhlas súdu, Z3/03 – 25 a vecné bremená, Z2/04 – 7b platenie správneho poplatku Z 1/06 - 10.s.r.o.-spoločník-konkurz, Z 2/07 – 30 neh. vylúčená z konkurznej podstaty, Z 2/07 – 31

zabudnutá neh. po konkurze, Z 1/09-3 konkurz na nehn. nepatriacu úpadcovi, Z 1/09-45 priamy predaj a výmaz zál. práv, Z 1/10-54 výmaz poznámok o exekúcii, Z 1/11-25-poznámky, Z 1/11-26-na f. o., Z 2/11-20-poznámky v konkurze, Z 1/12-19 reštrukturalizácia a súhlas správcu dane, Z 1/12-26 zahraničný správca konk. podstaty, Z 1/12-28 dražba podľa § 92 ZKR,

KULTÚRNE PAMIATKY – Z2/04-10b zápis na LV trojičného stĺpa, 24b nadobudnutie cudzozemcom, Z1/05 -1 aj pozemok,

KÚPA PRENAJATEJ VECI – Z2/05 – 14

KVITANCIE – Z1/04 – 6, Z 1/07 - 39 náležitosti § 42 KZ a kvitancia

LIKVIDÁCIA- Z1/12-16 ex. majetok po likvidácii, Z 1/12-16 výmaz z OR a nehn. v LV

LV – Z1/04 – 1, Z 2/02 – 9 Z2/04 - 14 zasielanie LV súdom, Z2/04 – 8b vydanie LV bez r.č. notárom, Z2/05 – 50 vydávanie LV s duplicit, Z 1/07 - 8 diely a vydávanie LV

MAJETOK ŠTÁTU Z 1/10-46 § 11 ods. 4 zák. č. 278/1993 Z. z.

MAJETOK VŠ - Z2/03 – 8 nakladanie s majetkom,

MALOLETÝ - Z1/04 – 30

NAHLIADNUTIE DO SPISU – Z1/05 – 20, Z 1/11-34-pred povolením zmluvy

NÁJOMNA ZMLUVA – Z 1/06 - 29.nájomná zmluva a spoluvlastník, Z 2/07 - 29 - zrušenie zápisu nájomnej zmluvy, Z 1/09-40 zmena vlastníka, Z 1/10-22 prenajímateľ urbár bez pr. subj.

NÁVRH TÝKAJÚCI SA ČASTI ZMLUVY - Z2/03 - 3

NEKNIHOVANÝ POZEMOK – Z2/04 – 1b, Z 2/07 – 33 či neknihovaný pozemok ak z extr. do intr., Z 1/09-14 neknihovaný pozemok pod cestou zo SPF na VÚC

NEZNÁMY VLASTNÍK – Z1/04 – 25 postup pri oprave chyby, Z2/04 – 16b pri ROEPe,

NEÚČINNOSŤ ZMLUVY– Z1/05 – 29, Z2/05 - 34

NOTÁRI –Z2/04 – 5c opravy osvedčenia, Z1/05 – 18 opravy chýb, Z 1/08 - 26 pokračujúca notárska zápisnica, Z 1/11-47-oprava NZ

OBČIANSKE ZDRUŽENIE - Z 1/06 - 27. občianske združenie

OBCH. REGISTER - Z3/02 – 5b zápis zmeny štatutára deklaratórna funkcia, Z2/03 – 38 vo výpise z OR nie je uvedené r.č. konateľa, Z1/04 – 19 výpis z internetu, Z1/04, Z 1/06 - 11.OR 1 štatutár, konať majú 2, Z 2/07 - 22 zahraničná právnická osoba a výpis z OR

ODSTÚPENIE OD ZMLUVY - Z3/03 – 12 kupujúci splnomocnil predávajúceho aby v jeho mene odstúpil od zmluvy, Z1/04 – 14 obojstranné odst., Z2/04 – 8 od dar. zmluvy, Z 1/05 -44 + ďalší právny úkon, Z2/05 – 20 od darovacej zmluvy, Z 1/06 - 33. odstúpenie od viacerých zmlúv po sebe, Z 1/06 - 44.odstúpenie od zmluvy po povolení V a zál. právo, Z 1/07 – 51 odstúpenie od zmluvy po podaní ďalšieho

vkładu, Z 1/07 - 52 odstúpenie od zmluvy po predbežnom opatrení, Z 1/08 – 29 stiahnutie odstúpenia od zmluvy, Z 1/09-31 odstúpenie od zmluvy a dedičia, Z 1/10-53 po povolení vkladu, Z 1/11-40-prerušenie konania, Z 2/11-14-jednostranné po povolení vkladu

ODVODY - Z3/03 – 5 za drobenie

ODVOLANIE – Z 1/07 -11 originál odvolania zostáva na KÚ

OPATROVNÍK – Z2/04 – 9

OPRAVA CHYBY - Z1/03, Z1/04 – 25, záznam zo stretnutia prac. rozhodujúcich o opravách chýb z 16.4.2003, Z1/04-1, Z1/05 – 10,14 odôvodnenie , Z2/05 – 9 opatrovník, Z2/05 – 48 podľa písm. b KZ, Z 2/04 - 5 oprava výmer E parciel, Z 1/08 – 18 X a plombovanie LV, Z 1/09-8 oprava chyby po ROEPe

OPRAVY V ZMLUVÁCH Z2/04 – 5

OPRÁVNENÁ DRŽBA – Z 2/02 – 3 len v diely a zápis GP, Z2/04 – 12b

OPUSTENÁ VEC - Z1/03 – 5 rozh. odboru finančného,

OVEROVANIE _ Z2/05 – 49 overovanie listín správou katastra, Z 1/07 - 13 overovanie listín pre vlastnú potrebu, Z 1/07 – 16 maďarský overený podpis, Z 1/2007 – 41 podpis overený na konzuláte, Z 1/07 – 42 podpis overený na inom veľvyslanectve EÚ, Z 1/12-35 overený podpis na českom konzuláte v zahraničí,

PEČIATKA MINISTERSTVA- Z1/04 – 26

PKN. VLOŽKA – Z 1/07 – 35 vydanie uzavretej pkn. vl., Z 1/09-13 poznámka revízie, záboru

PLOMBY – Z 1/04 – 1, Z2/04 – 1c pojem vlastník, Z1/05 – 11 plomb. protestov, Z1/05 – 30, Z 2/07 – 3,

PODPIS MINISTRA - Z1/04 – 26

PODZEMNÉ STAVBY – Z 1/06 - 45.zápis podzemných stavieb

POĽNOHOSP. PôDA V SPRÁVE MsNV- Z2/05 – 40,

POĽOVNÍCKE ZDRUŽENIE – Z2/05-51 nakladanie s majetkom, Z 2/07 – 10 poľovné združenie-názov a IČO

PORADIE ZÁPISU – Z 1/07 – 53 falošná zmluva a poradie zápisov

POSTÚPENIE SPISU § 57 ods.2 SP – Z1/04 - 3

POSTÚPENIE POHLÁDÁVKY – Z1/04 – 29 zabezpečenej zál. právom , Z1/05 – 27 výpis z OR , Z 2/07 – 18 postúpenie pohľadávky zo zmluvy o zab. Prevode, Z 1/10-41 postúpenie časti pohľadávky

POSTÚPENIE PRÁV – Z2/05 – 23 konať v mene spoločnosti,

POZEMKOVÉ ÚPRAVY – Z2/05 – 33 pozastavenie zápisu, Z 1/10-23 poznámky pri PÚ, Z 1/12-34 § 11 ods. 20 zák. č. 330/1991 Zb.,

POZEMOK POD BYTOVKOU - Z2/03 - 19

POZNÁMKA – Z1/04 – 28, Z2/03 – 23 upoved., exekučný príkaz na predaj nehnuteľnosti, Z1/05 – 22, Z2/05 – 10 zápis do BLV, Z2/05 – 35, Z 1/08 – 23 P1 a zápis záznamových listín, Z 1/09-27 P2 dobrovoľná dražba a predaj nehn., Z 1/09-32 § 44a OSP a zmena vlastníka, Z 1/09-33 lehota na zápis zrušenia poznámky, Z 1/09-34 poradie pri zápise poznámok, Z 1/10-10 § 151l ods. 4 OZ, Z 1/10-23 poznámky pri PÚ, Z 1/10-44 podľa § 17 zák. č. 64/1997 Z. z., Z 1/10-48 podanie žaloby o vyp. BSM, začatie ded. konania a pod., Z 1/10-49 žaloba o neúčinnosť pr. úkonu, Z 1/10-50 vylučovacia žaloba podľa § 78 ods. 3 zák. č. 7/2005, Z 1/11-39-konanie na rozhodcovskom súde, Z 1/12-21 žaloba na súd ako mimoriadny opr. prostriedok,

PRÁVOPLATNOSŤ - Z2/04 – 26b na rozhodnutie o vklade, Z1/05 – 51 ak účastník vezme odvolanie späť,

PREDAJ PREDNOSTNÝM VERITEĽOM – Z2/04 – 2c,

PREDBEŽNÁ OTÁZKA - Z2/03 - 33

PREDBEŽNÉ OPATRENIE /ZÁKAZ NAKLADAŤ.../ – Z1/03-11, Z3/03 – 19 a vysporiadanie BSM, Z2/04 – 4b vzťah ku konkurzu, Z2/05 – 45 prerušenie konania, Z 1/07 – 38 predb. opatrenie a dedičia, Z 2/07 - zrušenie poznámky-predb. opatrenia-zákaz nakladať, Z 1/08 – 25 predbežné opatrenie a zrušenie rozhodnutia vo veci, Z 1/09-44 zápis po na záložného veriteľa, Z 1/10-28 zánik p. o., Z 1/11-17-a ďalšie právne úkony Z, V, Z 1/11-48, 49, 50-rôzne predbežká, Z 2/11-27-predbežko na pôvodného vlastníka

PREDKUPNÉ PRÁVO – Z2/03 – 16 len ako súčasť kúpnej zmluvy, Z3/03 – 21 na spoluvlastnícky podiel, Z2/04 – 18, Z 1/06 - 14.zánik zmluv. predkup. Práva, Z 1/06 - 15.zriadenie predkup. práva sam. Zmluvou, Z 1/07 – 49 predkupné právo spoluvlastníka, Z 1/08 - 8 predkupné právo pre pov. V, Z 1/09-43 pp na 15 rokov, Z 1/10-45 podľa zák. č. 669/2007 Z. z., Z 1/11-28-in rem, Z 1/11-51-na spoluvl. podiel

PRERUŠENIE KONANIA - Z1/03 – 11 v prípade začatia konania o vydaní predbežného opatrenia a žaloby o určenia vlastníctva, Z1/04 – 27 povinnosť uviesť dĺžku prerušenia, Z2/04 – 16 jeho doručovanie, Z1/05 – 23 preskúmateľnosť súdom, 50 mimoriadnymi oprav. prostriedkami, Z 1/11-41-predĺženie lehoty

PRIEZVISKÁ – Z2/04 – 15 mužov,

PRÍDELY – Z 1/10-31 a SPF

PRÍSTAVBY – Z2/03 – 9 zápis do katastra

PROKURÁTOR – Z3/02, Z1/03-3 protest proti záznamu

PROKURISTA – Z 1/06- 12prokurista a nakladanie s neh., Z 1/12-2splnomocnenie prokuristu na scudzovanie neh.

PROTEST PROTI OPATRENIU - Z1/03 – 3,Z2/03 – 2 odklad účinnosti, Z1/04 – 4,Z 1/06 - 9.podanie protestu proti zápisu zlej listiny

RČ – Z2/05 – 36

REŠTITÚCIE - Z1/05 – 35 nesúlad rozh. s údajmi KN, Z2/05 – 43 predaj SPF, Z2/05 – 44 postup. práv a vydanie nehnuteľnosti od opráv. osoby pri reštit, Z 1/06 - 17.reštit. nárok a zast. pl., Z 1/07 - 26 reštit. nárok počas vkladu, Z 1/11-32-zápis poznámky

ROEP Z 1/06 -účastníci, Z 2/06 -výpis súčasť spisu, Z 3/06 -2xvýpisy, Z 1/06 - .ROEPspor o neknihované poz. SPF-SVP, Z 1/06 - 26.ROEPneknihovaná cesta, Z 1/09-6 BSM, Z 1/09-7 negat. rozh. podľa § 12, Z 1/09-12 výmaz starých zál. práv v ROEPe

ROZDELENIE NEHNUTEĽNOSTI –Z 2/07 – 27 rozdelenie rod. domu na 2

ROZDELENIE SPOLOČNOSTI - Z2/03 – 20

ROZOSTAVANÁ STAVBA – Z2/04 -15 zmena zápisu záložného práva po pridelení s.č., Z2/03 – 32 pridelenie s.č. rozostavanej stavbe, Z1/05 – 31 zápis na LV,

ROZSUDOK O NEPLATNOSTI ZMLUVY + PRÁVNA ZMENA – Z1/05 - 43

SPAŤVZATIE NÁVRHU – Z 2/04 - 17

SPF - Z2/03 – 13 nakladanie SPF s pôdou neznámych vlastníkov pred ROEP-om, Z1/03 – 16 neznámi vlastníci a urbár § 15 zák. č. 180/1995 Z.z., Z1/04 - 11 zmena správy s lesmi , Z2/05 – 1 vestník MP, Z 1/10 – 7 zmena správy na lesy, Z 1/11-33-zverejnenie zmluvy, Z 2/11-10-§ 20 zák. č. 180/95, Z 1/12-13 predaj pozemkov štátu § 19 ods. 1 zák. č. 180/1995 Z. z.,

SPLNOMOCNENIE – Z1/04 –18, Z3/03 – 33, Z 2/11-3-generálna plná moc, Z 1/12-38 splnomocnenie vydané neskôr ako podpísaná zmluva,

SPOLOČNÉ DVORY –Z1/03-8 zmena na podielové spoluvlastníctvo - postup,

SPRÁVA MAJETKU - ŠKOLY - Z1/05 – 25, 4/07-zmena správy z KÚ na OÚ, 5/07-k bodu 2 – zmena zápisu majetku štátu z KÚ na OÚ

SPRÁVNE KONANIE –Z 1/04 – 3, Z2/03 – 4 vyznačenie právoplatnosti

SPRÁVNE POPLATKY –Z3/03 – 7 vrátenie správneho poplatku, Z2/04 – 1 prvoprevod bytov, Z1/05 – 38,39 vrátenie poplatku, Z2/05 – 56 rozšírenie cesty a správne poplatky , Z 1/07 – 46 možnosť doplatiť 6000,- aj neskôr, Z 1/09-42 vrátenie sp pri zast. rýchľ. vkladu, Z 1/09-47 policajti, Z 1/10-11 policajti, Z 1/11-15zamýšľ. návrh na vklad a viac pr. úkonov, Z 1/11-29-2zamýšľ. návrhy na vklad k 1 vkladu, Z 1/12-30 spoplatnenie info., či vlastník niečo vlastní

SÚP. ČÍSLO STAVBY –Z1/03-17 zápis stavby, Z1/04 – 23 ak k návrhu nie je doložený GP, Z2/04 s podlomením,

SMRŤ NADOBÚDATEĽA, PREVODCU - Z3/03 – 30 rozbor , Z2/04 – 7c ,

SÚDNA ÚSCHOVA – Z1/05 - 32

SÚHLAS MF S PREVODOM VLASTNÍCTVA – Z2/04 – 17b vyporiadanie podielového

spoluvlastníctva,

TRVALÉ UŽÍVANIE – Z1/05 - 2

ŤARCHY – Z3/02, Z1/03-7 spôsob zápisu zál. práva do CLV, Z1/05 – 45 ust. zmluvy, že na nehnuteľ. neviaznu ťarchy,

URBÁR – Z1/03-16, Z 1/06 - 4 nakladanie so spoločnou neh.-článok z Just. Revue, Z 1/08 - 24 zápis GP na žiadosť pozemkového spoločenstva, Z 1/09-35 zápis GP, Z 1/09-36 nájomná zmluva, Z 1/10-19 JRD a lesné pozemky, Z 1/10-20 neobnovil činnosť, Z 1/10-21 časť podielov má JRD a časť f.o., Z 1/10-22 urbár bez pr. subj. a nájomná zmluva, Z 2/11-18-pozemkové spoločenstvo kupuje pozemok, Z 2/11-28čo je spoločná nehnuteľnosť

UZNESENIE OBCE O CENE – Z 1/05 – 19

VECNÉ BREMENÁ Z1/03-9,10, Z3/03 – 9 vecné bremeno v prospech poverenej osoby a v prospech nájomcu, 10 prechod z pozemku č. 1 cez pozemok č. 2, 11 nutnosť formulácie cez celý pozemok, 25 a konkurz, 26 užívanie jednej izby , Z1/04 – 8b špecifické otázky , Z2/04 – 3 môže vlastník bytu byť zároveň oprávneným z vecného bremena garážového státi, Z2/05 – 12 súběžné oprávnenie im rem a in personam , Z2/05 – 42 zákon o energetike, Z2/05 – 52 zmena vecného bremena dodatkom, Z2/05 – 57 vecné bremeno poberania nájomného, Z 1/06 - 19.zánik VB jednostranne vzdaním sa, Z 1/06 - 20.zánik VB, ak stratilo význam, Z 1/07 – 12 zápis VB in personam, Z 1/07 – 44 zmena obsahu VB-koľko právnych úkonov, Z 1/07 - 45 VB v prospech nájomcov, Z 2/07 – 6 VB-odstránenie stavby, Z 2/07 - 34§ 10 zák. č. 656/2004 Z. z. o energetike, Z 2/07 – 38, Z 2/07 - 44 VB-poberanie peňazí za prenájom alebo úrody, Z 1/08 – 17 zápis VB z pkn. vložiek, Z 1/08 – 31 VB právo prechodu v prospech každodobých vl., Z 1/09-23 VB kanalizácie, Z 1/09-25 výmaz VB, Z 1/09-26 VB zák. č. 66/09, Z 1/09-37 zápis oprávnenia z VB do C-LV, Z 1/10-15 zákon o energetike Z, Z 1/10-33 medzi ŽSR a SSC, Z 1/11-21-stavba na hranici, Z 1/11-46-zmena VB a správny poplatok, Z 2/11-16-VB na spol. časti a zariadenia domu, Z 2/11-21-VB podľa zákona o dráhach, Z 2/11-24-zmluva nepokrýva celý GP na VB, Z 1/12-32 nový zákon o energetike a ZÚO,

VKLAD –Z1/02, Z2/02, Z1/03-20 ak zmluva trpí chybami je potrebné prerušiť konanie, Z2/04 – 13b čiastočné povolenie vkladu , Z1/05 – 36 chyba v zmluve, Z2/05 – 54 prevod nehnuteľnosti MH do 15 dní ?, Z 1/06 - 8.podpis zamestnanca, kt. vyhotovil rozh. Z 1/06 - 24.prevodca š. p., Z 1/07 - 6ex. príkaz na predaj a na zál. právo v jednej listine, Z 1/07 9 - rýchle povolenie rýchľ. Vkladu, Z 1/07 - 10 rýchle povolenie rýchľ. Vkladu, Z 1/07 – 22 vklad zál. zmluvy a ex. príkaz na zál. právo, Z 1/07 – 36 - typ zmluvy pri zmene podielov z $2x\frac{1}{2}$ na $\frac{1}{4}$ a $\frac{3}{4}$, Z 1/07 – 40 overené podpisy na späťvzatí návrhu na vklad, Z 2/07 – 24 kúp. zmluva a zál. zmluva v jednom vklade, Z 2/07 – 43 kúpna zmluva s rozvázovacou podmienkou, Z 1/08 – 14 vyjadrenie kúpnej ceny v peniazoch, Z 1/08 – 15 rozdelenie kúpnej ceny pre predávajúcich, Z 1/09-22 vklad KZ+VB, KZ+ZZ, Z 1/09-24 zmluva v dvoch jazykoch, Z 1/09-41 dva vklady a druhý rýchlostný, Z 1/10-29 opravná doložka k not. zápisnici, Z 1/10-32 návrh na vklad a formulár, Z 1/10-36 titul nadobudnutia zaop. zmluva, Z 1/10-39 príslušenstvo uvedené v zmluve, Z 1/10-47 podpis na návrhu na vklad, Z 1/11-35-opatrovník a oprava v zmluve, Z 1/11-36-dodatok nepodpísali všetci účastníci, Z 1/11-38-odložená účinnosť zmluvy, Z 1/11-42-nedostatky zmluvy, Z 1/11-52-zhoda zamýšľ. návrhu na vklad so zmluvou, Z 2/11-22AZ a overenie podpisu povinného z VB, Z 2/11-23AZ ako záložná zmluva, Z 1/12-29 pri V záznamová listina, Z 1/12-36 ZEP s časovou pečiatkou pri NZ a AZ, Z 1/12-37 zmluva o vyp. podiel. spoluvl., Z 1/12-38 splnomocnenie vydané neskôr ako podpísaná zmluva, Z 1/12-39 dohoda o urovnaní a zákaz nakladať, Z 1/12-42 dodatok k zmluve o predaji podniku,

VKLAD DO MAJETKU SPOL. - Z1/05 – 26, Z 1/06 - 16.jednostr. odstúp. od vyhlásenia o vložení majetku do spol. Z 1/07 – 27 zvýšenie zákl. imania vložení do spol, Z 1/07 - 28 zvýšenie zákl. imania-vyhl. - pristúpení k spol. zmluve,

VRACANIE ZMLÚV – Z2/05 – 46 po zastavení konania, Z2/05 – 47 vydávanie zmlúv na opravu,

VRÁTENIE DARU – Z1/05 – 49, Z 1/08 - 22 žiadosť o vrátenie daru

VRÁTENIE NEHNUTEĽNOSTI OPROTI VRÁTENIU CENY – Z1/05 - 42

VÚC - Z2/05 – 38 žiadosť o zápis do vlastníctva dvoch VÚC, Z 2/07 – 45 galéria, VUC, /04 -8 zápis správy VÚC na LV, Z 1/09-15 schválenie prevodu zastupiteľstvom, Z 1/09-16 verejná obch. súťaž pri prevode majetku, Z 2/11-13-verejná obch. súťaž a schválenie spôsobu predaja, Z 1/12-41 závet na Domov soc. služieb,

VYDRŽANIE – Z1/03-4,

VYŇATIE Z PPF – Z 1/04 – 15,32

VYPORIADANIE PODIELOVÉHO SPOLUVLASTNÍCTVA – Z2/03 – 35 otázka počtu právnych úkonov, Z1/04 – 21, Z 1/06 - 13.vypor. podiel. spoluvl. a následný prevod

VYROVNANIE – Z2/03 – 30 účinky podania návrhu na vyrovnanie, Z1/04 – 12 pri konkurze,

VYZNAČENIE VYKONATEĽNOSTI Z 1/10-17 na súdnych rozhodnutiach

VÝPOŽIČKA POZEMKU – Z1/05 - 13

WRKN – Z1/05 - 9

ZABEZPEČOVACÍ PREVOD –Z1/03-13 zrušenie zápisu , Z3/03 – 22 doručené oznámenie o nesplatení dlhu Z1/04 – 29 prevod pohľadávky, Z 1/06 - 32. zápis zabezpeč. prevodu na LV, Z 1/09-30 postúpenie pohľadávky, Z 1/09-39 vzdanie sa zabezpečenia

ZAISTENIE NEHNUTEĽNOSTI Z 2/07 -25 uznesenie súdu o zaistení neh.

ZASTAVENIE KONANIA Z 1/07 – 34 preskúmateľnosť rozh. o zastavení konania, Z3/02, Z1/05 – 17,

ZASTUPOVANIE –Z1/04 – 18 odvolanie plnomoc. štatutárom, Z2/04 – 23b, Z2/05 – 23 rozpor v konaní dvoch zást., , Z 1/09-4 splnomocnenie na obdobie choroby

ZÁLOŽNÉ PRÁVO - Z2/03 – 17 po novele OZ, 18 uzavretá nevlastníkom, Z3/03 – 15 zápis na LV poradové čísla, Z1/03 – 6 navýšenie úveru ,7 spôsob zápisu do CLV, Z3/03 – 3 na rozostavanú stavbu ,6 na budúcu pohľadávku, 14 predaj veci záložným veriteľom sebe, 32 zápis záložného práva v prospech spoločenstva vlastníkov bytov, Z1/04 – 6 over. podpisu na kvitanciách , Z1/05 – 47 nadst. byt. jednt., Z2/05 – 37 na rodinný dom a rozpis na byty, Z2/05 – 55 záložné právo na budúcu pohľadávku, Z 1/07 - 17 zánik zál. práva vzdaním sa alebo odpustením dlhu, Z 1/07 – 18 zánik zál. práva vzdaním sa alebo odpustením dlhu, Z 1/07 – 20 zánik zál. práv, Z 1/07- 21 kúp. zmluva a daň. zál. právo, Z 1/07 – 54 zál. zmluva na dobu určitú, Z 2/07 – 8 súhlas banky so zánikom zál. práva, Z 2/07 - 21 výkon zál. práva prednostným

veriteľom a exekúcia, Z 2/07 – 40 zápis zák. zál. práva-§ 15 zák. č. 182/1993 Z. z., Z 2/07 – 41 záložné právo na všetky byty aj bez súhlasu ich vlastníkov nedoriešené, Z 1/08 -13 zák. záložné právo podľa § 23 zák. č. 180/1995 Z. z, Z 1/08 – 16 výmaz starých zál. práv z pkn. vl., Z 1/08 – 21 zál. zmluva a pozemok pod rodinným domom rozpisánym na byty, Z 1/09-9 výmaz zp-premlčanie, Z 1/09-10 výmaz starých zp, Z 1/09-11 zp z prídeltov, Z 1/09-12 výmaz starých zp v ROEPe, Z 1/09-18 predaj zál. veriteľom a 30 dní-§151m, Z 1/09-19 predaj zál. veriteľom, 30 dní-§151m a postúpenie pohľadávky, Z 1/09-29 solidárni záložní veritelia, Z 1/10-26 z. p. na podiel a zmena domu na byty, Z 1/10-42 výkon z. p. a P1 exekúcia, Z 2/11-12-obec/vuc záložca a súhlas zastup., Z 1/12-15odstúpenie od zál. zmluvy, Z 1/12-20 ZP zrušené rozsudkom a neskôr znovu potvrdené, aké poradie, Z 1/12-31 zánik ZP, keď zál. veriteľ zomrel

ZÁZNAM – Z1/05 – 3 oznámenie o zápise, Z1/05 – 5 poradie, Z1/05 – 7 zápis starých listín, . Z 1/06 - formálne skúmanie verejných listín, Z 1/06 - 47.výklad §36a KZ a dedičstvá , Z 1/07 – 4 názor krajskej prokuratúry na § 36a KZ, Z 1/07 – 5 porada so staveb. Úradmi, Z 1/07 – 14 zápis stavby bez s. č., Z 1/07 – 15 skúmanie hmotnej stránky pri zápise iných listín, Z 1/07 - 29 zápis chatky-treba GP, Z 2/07 -12 zrušenie rozhodnutia okresného poz. úradu a zápis na LV, Z 2/07 – 16 zápis stavby na základe ohlásenia, Z 1/08 – 20 ex. zál. právi verzus iné podanie- poradie zápisov, Z 1/09-17 zrušenie zápisu rozhodnutia MH, Z 1/10-24 § 42 ods. 5 verzus § 36aKZ, Z 1/10-25 čiastočný zápis listiny, Z 1/10-35 kópia OP, Z 1/12-40 zmluva o vstavbe-obec-p.o., Z 1/12-43 nedostatočná zmluva o postúpení pohľ. a súdny spor o jej platnosti,

ZBIERKA LISTÍN - Z2/03 – 7 fotokópia zo zbierky listín , Z2/04 – 9 pre správcov konkurzov a exekútorov , Z 1/06 - 40.vydávanie listín policajtom, Z 1/10-9 nahliadanie spoluvlastníka, Z 1/10-52 a exekútor

ZEP Z 1/11-23,24

ZLÚČENIE POZEMKOV S VECNÝM BREMENOM – Z2/04 – 14b možnosť ,

ZMENA ADRESY – Z2/04 – 12, Z 1/10-35

ZMENA DEDIČSKÝCH PODIELOV + NOVÝ PRÁVNÝ ÚKON – Z2/05 - 15

ZMENA DRUHU POZEMKU Z1/03-14, Z2/03 – 41 formulácia pozemky nepatria do lesného pôdneho fondu, Z3/03 – 15, Z1/04 – 16 doč.zmena, Z1/05 – 34 vodná plocha, Z 1/09-20 stavba pred r. 1976, Z 1/09-28 §17 zák. č. 220/2004, Z 1/10-8 po uskutočnení výstavby, Z 1/10-43 z E na C register, Z 1/11-16a),b),

ZMENA SPRÁVY Z 2/07 zmena správy z KÚ na OÚ

ZMENA STAVEBNÍKA Z 2/07 - 15 zmena stavebníka kúpou pozemku

ZMLUVA O VÝSTAVBE, NADSTAVBE – Z3/03 – 8+dodatok, Z1/04-1, Z2/04 – 2b v rozh. o s.č. sú uvedený nový vlastníci ako v kolaudačnom bez zmluvy o výstavbe, Z2/05 – 16 2/3 väčšina, Z 1/07 – 43 nesprávny zápis nadstavby ako samostatnej stavby na LV v minulosti, Z 1/07 – 47 nadstavba nad jedným bytom, Z 2/07 – 19 posielanie zmluv o nadstavbe účastníkom, Z 1/08 – 6 výklad usm. ÚGKK-nadstavby, plomby, NARKS, X, Z 1/08 - 30 rodinný dom po nadstavbe – podľa kolaudačného alebo zhodnotenie ex. Stavby, Z 1/10-40 novela zákona je to Z, Z 1/11-20-podiel na pozemku, Z 1/11-44-Z/V ohľadne pozemku?

ZMLUVA O ZDRUŽENÍ – Z1/05 – 41 urbár – družstvo,

ZNALCKÉ POSUDKY, ZNALEC – Z2/05 – 39 verejnosť ceny v zmluve pre znalca

ZÚO – Z 1/11-12-definície v zákone

ZVAZOVANIE ZMLÚV - Z2/03 – 36

ZVEREJŇOVANIE ZMLÚV Z 1/11-43-ak štát menšinový vlastník

ŽALOBA O URČENIE VLAST. - Z2/04 – 28b,

ŽIVNOSTNÍK – Z1/05 - 4

§ 299 OZ – Z1/04 -20

Upozornenie : nie všetky odpovede z registra sú zverejnené

2. Z Á P I S Č. 1 / 0 3

z porady vedúcich oddelení zápisov práv k nehnuteľnostiam

správ katastra v Trnavskom kraji, konanej dňa 27.2.2003 na Katastrálnom úrade v Trnave

1. Rozhodnutie OÚ-odboru finančného, že vec bola opustená a týmto prechádza do vlastníctva SR, nie je v súčasnosti listinou schopnou zápisu podľa § 34 KZ (judikát Najvyššieho súdu).

2. Účastník konania - banka žiada zapísať do časti C-LV t'archu tak, že budú vypísané všetky založené nehnuteľnosti s parcelným číslom, výmerou a druhom pozemku a presne v takom tvare ako je to citované v záložnej zmluve. Ak tak SK nespraví, banka vráti záložcu, aby SK zápis opravila tak, ako to banka chce. Je povinnosťou SK jej vyhovieť ?

Nie, v časti C-LV treba zápisy vykonávať v súlade s § 63 Inštrukcie na zápis vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam, podľa ktorého sa do časti C-LV vpisuje poradové číslo, údaj o záložnom práve s uvedením na aký podiel alebo poradové číslo v časti A a B-LV sa vzťahuje a iné údaje obsahujúce bližšie vysvetlenie časti C-LV a položku v. z., pričom sa uvedie aj číslo listiny podľa registra SK aj číslo listiny vyhotoviteľa. To znamená, že v časti C-LV postačuje uvádzať len poradové čísla, pod ktorými sú v časti A-LV všetky zakladané nehnuteľnosti evidované.

3. Pri evidovaní spoločných dvorov treba v súčasnosti hľadiť na spoluvlastníkov takýchto nehnuteľností ako na podielových spoluvlastníkov. To znamená, že nakladanie so spoločným dvorom sa riadi rovnakými pravidlami ako nakladanie s pozemkom, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve. V prípade, ak sa vlastník podielu zo spoločného dvora rozhodne tento podiel predať bez nehnuteľnosti - domu, ku ktorej tento dvor prináleží, SK je povinná takýto vklad povoliť, resp. tiež naopak, ak sa predáva dom bez podielu na spoločnom dvore. Podľa KB č. 4/1998, ot. č. 47 sa vlastníctvo k spoločným pozemkom (dvorom, cestám) zapisuje tak, že na LV sa uvedie „vlastníci zapísaní na LV č. ... podiel a LV č.... podiel“. V súčasnosti však už takýto spôsob evidencie nie je vyhovujúci, nakoľko ROEP takéto zápisy neakceptuje a spracovatelia žiadajú SK o vypísanie všetkých vlastníkov z jednotlivých LV na LV spoločnej nehnuteľnosti aj s podielom prislúchajúcim každému vlastníkovi. Z uvedených dôvodov je možné zapisovať v časti B-LV (na ktorých sú evidované spol. dvory) konkrétnych vlastníkov v príslušných podieloch. Prepis vlastníkov na list vlastníctva, na ktorom je evidovaný spoločný dvor, nemožno robiť automaticky-všetci vlastníci domu sú aj vlastníkami spoločného dvora, ale treba ísť podľa listín, či naozaj pri prevode domu bol predmetom prevodu aj spoluvlastnícky podiel na spoločnom dvore.

Nie je potrebné teraz naraz prepisovať všetky LV, na ktorých sú evidované spoločné dvory, ale ak si stránka vyžiada takýto list vlastníctva, tak jej ho SK vydá až po doplnení všetkých vlastníkov tak, ako sa to vyššie uvádza. Tento postup sa osvedčil na SK Trnava a predchádza sa ním neurčitému vyjadreniu spoluvlastníckeho podielu v zmluvách pri prevodoch takýchto nehnuteľností.

4. Možno sa vzdať oprávnenia vyplývajúceho z vecného bremena jednostranným právnym úkonom ?

Nie, je potrebné uzatvoriť zmluvu o zrušení vecného bremena.

5. Je dôvodom na prerušenie konania podľa 31a písm. a) KZ podanie návrhu na vydanie predbežného opatrenia na súd, príp. podanie určovacej žaloby o neplatnosť kúpnej zmluvy ?

Uvedené skutočnosti nie sú dôvodom na prerušenie konania z dôvodu začatia konania o predbežnej otázke. V uvedených prípadoch je však potrebné povoliť vklad, až keď príde v poradí na rad (nepredbiehať poradie).

6. V prípade, ak je účastníkom právneho úkonu osoba, ktorá nemôže čítať alebo písať, je podľa § 40 ods. 5 OZ na písomné právne úkony potrebná úradná zápisnica. Pod úradnou zápisnicou zákon myslí notársku zápisnicu.

7. Na preukázanie splatenia pohľadávky vyplývajúcej zo zmluvy o zabezpečovacom prevode v súčasnosti SK požaduje kvitanciu s overeným podpisom veriteľa. Čo v prípade, ak záložca predloží potvrdenie banky o tom, že pohľadávku vyplývajúcu zo zmluvy o zabezpečovacom prevode zaplatil na účet, pričom takýto zánik zabezpečovacieho prevodu spolu s číslom účtu bol dohodnutý v zmluve ?

V prípade, ak je v zmluve o zabezpečovacom prevode dohodnutý takýto spôsob jeho zániku, postačuje potvrdenie banky, že záložca zaplatil na účet veriteľa presne stanovenú výšku pohľadávky.

8. Môže byť po ROEPe evidovaný SPF ako zástupca neznámych vlastníkov – podielnikov bývalého lesného urbáru ? Môže zhotoviteľ ROEPu zapísať ako vlastníkov na LV dedičov po pôvodných podielnikoch urbáru, ak neboli podiely prejednávané v rámci dedičstiev? Tento postup žiadajú urbárnici, nakoľko je pri malej hodnote jednotlivých podielov prakticky nemožné donútiť väčšinu urbárníkov dodatočne prejednať tieto podiely v rámci dedičstva.

Podľa § 15 ods. 1 zák. č. 180/1995 Z. z.

„Dňom 1. septembra 2005 pozemky s nezisteným vlastníkom, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností najmenej jeden kalendárny rok, prechádzajú ako opustené do vlastníctva štátu a do správy fondu alebo štátnej organizácie lesného hospodárstva, ak ide o pozemky, ktoré sú súčasťou lesného pôdneho fondu a ktoré nie sú súčasťou spoločnej nehnuteľnosti.“

Keďže majetok bývalých urbárskych spoločností, ktorý je v súčasnosti vo vlastníctve bývalých podielnikov, je spoločnou nehnuteľnosťou (otázka je, či možno považovať za spoločnú nehnuteľnosť aj urbár, ktorý neobnovil svoju činnosť podľa zák.č. 181/1995 Z.z.), nevzťahujú sa na tieto pozemky ustanovenia cit. § 15. V prípade, ak boli v rámci ROEPu došetrení domnelí dedičia, je potrebné zapísať takto došetrených dedičov podľa kódu č.6 Metodického návodu na spracovanie registra obnovej evidencie pozemkov – čiže domnelý dedič sa zapíše formou poznámky k vlastníkovi do časti B LV.

SK nemôže však takýchto domnelých dedičov zapísať ako vlastníkov a suplovať tak činnosť notárov. Nemožno tu použiť ani ustanovenie § 11 o vydržaní vlastníctva.

Na tento problém je však potrebné upozorniť. V minulosti niektorí notári neprejednávali v rámci dedičstiev podiely v lesných urbároch, čiže na SK sú ako vlastníci evidovaní zomrelí, napr. zo 600 urbárníkov je ich 200 mŕtvych, keďže ich podiely sú nízke a pôvodné dedičské konania už prebehli, je prakticky nemožné donútiť dedičov dodatočne prejednať dedičstvá, nakoľko náklady prejednania môžu presahovať hodnotu majetku. Keďže sa tu nepoužijú ustanovenia § 15, neprejdú tieto podiely ani do vlastníctva SPF. Tento stav je nevyhnutné do budúcnosti riešiť zákonnou úpravou.

9. V prípade, ak návrh na vklad trpí odstrániteľnými nedostatkami, je povinnosťou vkladára prerušiť konanie podľa § 31a KZ a nezasielať neformálne výzvy na odstraňovanie nedostatkov!

Nedoriešené otázky smerované na ÚGKK SR k zaujatiu stanoviska

10. Ako má SK postupovať, keď rozvedení manželia predložili na SK zmluvu o vyporiadaní BSM, ktorá

však bola uzavretá pred 4 rokmi a doposiaľ nebola povolená ?

Podľa § 149 ods. 4 OZ ak do troch rokov od zániku BSM nedošlo k jeho vyporiadaniu dohodou, platí o nehnuteľnostiach, že sú v podielovom spoluvlastníctve a že podiely oboch spoluvlastníkov sú rovnaké. Aj keď v tomto prípade bola dohoda uzavretá v 3-ročnej lehote, nebol povolený jej vklad v súlade s § 149a OZ a zároveň boli naplnené ustanovenia § 47 ods. 2 OZ (platnosť uvedeného § je v praxi mnohými spochybňovaná). Podľa nášho názoru nie je možné vklad takejto dohody povoliť.

11. Možno uzavrieť zmluvu o predkupnom práve ako samostatnú zmluvu, ako vedľajšie dojednanie v nájomnej zmluve alebo ju je možné uzavrieť len ako vedľajšie dojednanie pri kúpnej zmluve ?

Podľa nášho názoru je možné zmluvu o predkupnom práve uzavrieť aj ako samostatnú zmluvu a to podľa § 51 OZ, rovnako je možné dojsť k predkupnému právu v nájomnej zmluve. V KB č. 4/2001-ot. č. 59 je však uvedený odlišný názor. K uvedenému prikladáme judikát.

12. Je potrebný súhlas obecného zastupiteľstva v zmluve o zriadení vecného bremena, ak obec je povinná z vecného bremena ?

Podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. schválení obecným zastupiteľstvom podliehajú vždy zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce. Uvedené ustanovenie sa nevzťahuje na zriadenie vecného bremena, avšak podľa písm. c) cit. zákona schválení obecným zastupiteľstvom podlieha nakladanie s majetkovými právami v určenej hodnote, pod čo by sme mohli subsumovať aj zriadenie vecného bremena, čiže súhlas je potrebné vyžadovať.

13. Môže SPF uzatvárať nájomné zmluvy za vlastníkov, ktorí sú evidovaní v KN v prípade, ak nie je známy ich pobyt ? Môžeme ich považovať za neznámych vlastníkov podľa § 18 ods. 1 zák. č. 229/1991 Zb.?

Alebo môže SPF uzatvárať nájomné zmluvy za takýchto vlastníkov až po schválení ROEPu podľa § 13 zákona č. 180/1995 Z. z. ?

3. Z Á P I S č. 2 / 0 3

z porady vedúcich oddelení zápisov práv k nehnuteľnostiam

správ katastra v Trnavskom kraji, konanej dňa 1.7.2003 na Katastrálnom úrade v Trnave

Riešené otázky :

1. Môže pozostalá manželka so súhlasom notára previesť svoj podiel ½ na nehnuteľnosti, ktorá patrila do BSM, ešte pred dedičským rozhodnutím?

Nie. Notár v uvedenom prípade rozhoduje aj o vyporiadaní BSM v rámci dedičského konania. Samotné vyporiadanie však nemožno oddeľovať od rozhodnutia o dedičstve, nakoľko tvorí jeho súčasť. V rámci vyporiadania vstupujú do práv pozostalého manžela jeho dedičia, ktorí nemusia súhlasiť s tým, že do dedičstva patrí len polovica nehnuteľnosti, tak ako tvrdí notár, pričom práve z uvedeného dôvodu môžu podať námietky. Čiže až do právoplatného skončenia dedičského konania nie je jednoznačné, aký podiel z dotknutej nehnuteľnosti bude predmetom dedičstva.

2. Ak účastník žiada povoliť zmluvu len čiastočne, je potrebné, aby návrh na vklad podpísali všetci účastníci?

Áno. Dôvodom je skutočnosť, že v prípade, ak návrh na vklad podáva len jeden z účastníkov zmluvy a žiada pritom povoliť zmluvu len čiastočne, dochádza tu k rozporu prejavu vôle v zmluve a v návrhu, napr. predávajúci by žiadal povoliť zmluvu v časti, týkajúcej sa iba jedného pozemku z dvoch, kupujúci však nemusí mať vôľu kúpiť z dvoch nehnuteľností len jednu, ale len obe spolu tak, ako je to v zmluve uvedené. (Podľa nášho názoru by nemala byť zmluva vôbec povoľovaná čiastočne, nakoľko kúpna zmluva tvorí jeden celok a ako celok bola uzavretá. Jej zmenu by bolo možné vykonať len dodatkom k zmluve a nielen prejavmi vôle v návrhu.)

3. Nadalej (v zmysle ot. č. 16 z metodického dňa konaného 15.5.2001 vid' príloha 1) má byť k návrhu na vklad geometrický plán priložený v 2 vyhotoveniach (a to buď 2x originál alebo 1x originál a 1x overená

kópia-farebná reprodukcia, vid' cit. ot. č. 16), ale nemusí byť pevne zviazaný so zmluvou, okrem prípadu, ak sa v zmluve uvádza, že tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Kancelársky poriadok pre notárov priamo nezakazuje overenie GP notárom, avšak notári nemôžu osvedčovať farebné kópie, čo prakticky znemožňuje overenie GP.

4. Môže byť zapísané upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti ako informatívna poznámka aj na zmluvu o výstavbe ?

Áno.

5. Od 1.1.2003 prešli nehnuteľnosti v správe VŠ do vlastníctva VŠ. O nakladaní s majetkom verejnej VŠ rozhoduje v zmysle § 17 ods. 4 rektor; v prípadoch uvedených v § 41 ods. 1 písm. a) až d) zák. č. 131/2002 Z. z. rozhoduje rektor po predchádzajúcom súhlase správnej rady verejnej vysokej školy a akademického senátu verejnej vysokej školy. Pri nakladaní s majetkom, ktorý slúži na plnenie úloh fakulty, rozhoduje rektor po vyjadrení akademického senátu fakulty.

„§ 41 ods.1-Správna rada verejnej VŠ dáva predchádzajúci písomný súhlas s návrhom rektora na právne úkony, ktorými chce verejná VŠ

- a) nadobudnúť nehnuteľný majetok alebo urobiť prevod nehnuteľného majetku,
- b) nadobudnúť hnuťelnú vec, ktorej cena je vyššia ako päťstónásobok sumy, od ktorej sa veci podľa osobitného predpisu 26) považujú za hmotný majetok, alebo urobiť jej prevod,
- c)zriadiť vecné bremeno alebo predkupné právo,
- d) založiť inú právnickú osobu alebo vložiť peňažný vklad alebo nepeňažný vklad do nej alebo do iných právnických osôb.“

Podpis rektora musí byť overený. VŠ nemôže poskytovať úvery, môže však poskytovať pôžičky študentom.

6. K zápisu prístavby je potrebné doložiť žiadosť, GP, kolaudačné rozhodnutie.

Pokiaľ sa pôdorys stavby zmení na základe stavebnej úpravy, na ktorú nebolo potrebné stavebné povolenie a stačilo len ohlásenie obecnému (stavebnému) úradu, k žiadosti o zápis do KN treba spolu s GP doložiť aj súhlas príslušného úradu s realizáciou takejto ohlásenej stavebnej úpravy.

7. Môže SPF predávať pôdu neznámych vlastníkov podľa zák. č. 229/1991 Zb. za známych vlastníkov, ktorých pobyt je neznámy, podľa §§ 16, 19 zák. č. 180/1995 Z.z. aj v k. ú., v ktorých nebol vyhotovený ROEP?

Širší výklad uvedených ustanovení umožňuje SPF prevádzať aj vlastníctvo k pozemkom neznámych vlastníkov a známych vlastníkov s neznámym pobytom, ale len na účely uvedené v §19 ods.3 písm. a),b),c) zák. č. 180/1995 Z.z.

8. Čo je potrebné k prevodu nehnuteľnosti vo vlastníctve rímskokatolíckej cirkvi ?

K prevodu je potrebný súhlas arcibiskupa alebo biskupa (nakoľko k uvedenej problematike vydal Arcibiskupský úrad dve rôzne stanoviská (vid' príloha 2), KÚ ho požiada o nové vyjadrenie).

9. Možno uzavrieť zmluvu o predkupnom vecnom práve ako samostatnú zmluvu alebo ako súčasť nájomnej zmluvy ?

Podľa odpovede v Katastrálnom bulletine č. 2/2003 otázka č. 15 nie. Opačný názor k uvedenej problematike zastáva judikát Rc 30/2000 (vid' príloha 3), ktorý síce hovorí o predkupnom záväzkovom práve, avšak z jeho obsahu vyplýva, že znenie § 602 ods. 1, ods. 2 OZ nebráni možnosti uzavrieť zmluvu o predkupnom práve ako súčasť nájomnej zmluvy. § 602 ods. 1, 2 OZ sa vzťahuje rovnako na predkupné právo vecné aj záväzkové. Zmluva je v tomto prípade uzavretá v spojitosti s § 51 OZ. Je takto uzavreté právo predkupným právom v zmysle § 602 alebo ide o iné právo zmluvne dohodnuté podľa § 51, na ktoré sa § 603 nevzťahuje, čiže ani nemôže byť zriadené ako vecné ? Na druhej strane SK povoľuje niektoré zmluvy uzavreté podľa § 51. Uvedená otázka bola

daná len na zamyslenie pre ÚGKK SR, nakoľko verejnosť žiada povoliť takéto zmluvy. V praxi je však až do prípadnej zmeny potrebné postupovať v súlade s odpoveďou č. 59 v Kat. bulletine č. 4/2001 a takéto zmluvy nepovoľovať.

10. Záložné práva po novele OZ

§ 151f ods. 2

„Záložné právo k veci, bytu, nebytovému priestoru, k právu a k inej majetkovej hodnote, ktoré záložca nadobudne v budúcnosti, ktoré vzniknú v budúcnosti alebo ktorých vznik závisí od splnenia podmienky, vznikne nadobudnutím vlastníckeho práva k veci, bytu alebo k nebytovému priestoru alebo nadobudnutím iného práva alebo inej majetkovej hodnoty záložcom.“

ods. 3 : „Záložné právo k veci, bytu, nebytovému priestoru, právu a k inej majetkovej hodnote, ktoré záložca nadobudne v budúcnosti, ktoré vzniknú v budúcnosti alebo ktorých vznik závisí od splnenia podmienky, na ktorého vznik sa vyžaduje podľa tohto zákona alebo podľa osobitného zákona jeho registrácia v osobitnom registri, zapíše sa vznik záložného práva do tohto registra ku dňu nadobudnutia vlastníckeho práva k veci, bytu alebo nebytovému priestoru, alebo nadobudnutia iného práva, alebo inej majetkovej hodnoty záložcom.“

Prítomní sa dohodli, že v prípade, ak bude doručený návrh na vklad záložnej zmluvy na nehnuteľnosť, ktorú záložca nadobudne v budúcnosti alebo ktorá vznikne v budúcnosti, vklad sa nepovolí a konanie sa preruší do splnenia druhej podmienky. Vklad sa povolí po splnení druhej podmienky – po doručení zmluvy, ktorou záložca nadobúda predmetnú nehnuteľnosť (obe zmluvy sa povolia v jeden deň) alebo po doručení dokladov na zápis novej stavby.

§ 151h

„Pri prevode alebo prechode zálohu pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi zálohu, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje, že záložca môže záloh alebo časť zálohu previesť bez zaťaženia záložným právom alebo ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.“

V prípade, ak záložca prevádza založenú nehnuteľnosť bez záložného práva, treba skúmať, či to v záložnej zmluve bolo medzi záložcom a záložným veriteľom dohodnuté a ak áno, možno takúto zmluvu povoliť s tým, že nehnuteľnosť sa prevedie na nadobúdateľa bez tejto ťarchy.

Vzdanie sa záložného práva v súčasnosti nemusí mať formu notárskej zápisnice.

11. Pri povoľovaní vkladov záložných zmlúv je potrebné sledovať, či záložná zmluva bola podpísaná v čase, keď bol záložca vlastníkom zakladanej nehnuteľnosti. V praxi niektoré banky uzatvárali záložné zmluvy so záložcami v čase, keď títo ešte len uzavreli kúpnu zmluvu, ale vklad ešte nebol povolený. Pri povolení takejto záložnej zmluvy si vkladár uvedenú skutočnosť môže všimnúť (nakoľko v čase, keď o záložnej zmluve rozhoduje, už je záložca vlastníkom – vklad kúpnej zmluvy už bol povolený) len tak, že skontroluje, či záložnej zmluve nepredchádzala v blízkej minulosti kúpna zmluva.

12. Môže pozemok pod bytovým domom nadobudnúť aj jeden vlastník, ak byty sú už prevedené a vlastníci majú zriadené vecné bremeno ?

Keďže zákon č. 182/1993 Z. z. výslovne neupravuje práva vlastníkov bytov k pozemku pod bytovým domom po nadobudnutí bytu a zriadení vecného bremena k pozemku, nie je vlastník pozemku obmedzený pri nakladaní s pozemkom a vlastníctvo k pozemku môže získať napríklad jeden z vlastníkov bytov alebo aj tretia osoba. Vlastník pozemku nie je povinný odpredať pozemok vlastníkom bytov. Jedná sa o prípad, ak pozemky pod domom získala napr. obec alebo štátny podnik potom, ako odpredali byty. Toto neplatí v prípade bytového družstva, nakoľko podľa § 23 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z. z. je bytové družstvo povinné odpredať pozemok vlastníkovi bytu, čiže aj v prípade, ak družstvo získalo pozemok po odpredaji bytov.

13. Zmluva o rozdelení spoločnosti podľa Obchodného zákonníka, ktorou prichádza k rozdeleniu nehnuteľného majetku, je záznamovou listinou.

14. V parcelnom protokole je zapísaný pozemok parc. č. 33. V pkn. vložke sú však zapísané pozemky parc. č. 33/1 a 33/2, každý vo vlastníctve iného vlastníka bez uvedenia výmer a zákresu v mape UO. Z dostupných dokumentov sa nedá zistiť ich výmera ani vyhotoviť identifikácia. Ako má SK postupovať

pri poskytovaní údajov k dedičskému konaniu notárovi?

Notárovi treba dať kópiu pkn. vložky + identifikáciu, v ktorej sa uvedie, že parcela je neidentická a treba doložiť listinu, z ktorej vyplýva jej polohové a geometrické určenie. Ak i napriek tomu notár prejedná takýto neurčitý predmet vlastníctva, SK doručené dedičstvo na pozemok bez výmery a polohového určenia do KN nezapíše.

V prípade, že súčasní vlastníci pozemkov p. č. 33/1 a 33/2 sú ochotní sa dohodnúť na priebehu hranice, môže na ich návrh SK začať konanie o určení priebehu hranice pozemkov podľa § 48 a násl. katastrálneho zákona.

15. Ohľadne upovedomenia o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti prišlo k zmene – v zmysle ot. č. 10 Kat. bulletinu 1/2003 sa do KN zapíše ako informatívna poznámka a exekučný príkaz sa zapíše ako poznámka obmedzujúca.

Z uvedeného vyplýva, že zápis upovedomenia o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti na LV neobmedzuje vlastníka v nakladaní s nehnuteľnosťou a ak ju prevedie a nadobúdateľ žiada vymazať takúto informatívnu poznámku, treba ho poslať za exekútorom a až na základe listu od exekútora o tom, ako ukončil exekúciu, možno túto poznámku vymazať.

Týmto sa rušia všetky doterajšie usmernenia týkajúce sa zápisu upovedomenia o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti a následne exekučného príkazu.

Na uvedenú skutočnosť je potrebné upozorniť nielen zapisovateľky ale aj zamestnancov na podateľni.

16. Ak SK zistí dvojité vlastníctvo, treba vykonať zmenu na LV rozhodnutím alebo neformálne?

Zápis dvojitého vlastníctva na LV sa urobí neformálnym spôsobom na základe protokolu, v ktorom sa uvedú zistené skutočnosti a dátum a podpis osoby, ktorá ich zistila. Po vykonaní zápisu treba túto skutočnosť v zmysle § 47 KZ oznámiť všetkým dotknutým osobám.

17. Predbežné opatrenie zákaz nakladať veriteľovi s nehnuteľnosťou je tiež listinou, ktorá sa do KN zapisuje záznamom.

18. Je možné zmeniť zápis na LV, kde nehnuteľnosť vlastní manželia v BSM v 1/1, na podiely 1/2 pre každého, keď kúpnu zmluvu ohľadom dotknutej nehnuteľnosti uzavreli manželia za trvania BSM, ale vklad bol povolený až po právoplatnosti rozhodnutia o zrušení BSM súdom a to na základe žiadosti manželov s overenými podpismi a právoplatného rozhodnutia súdu?

Áno.

19. Je potrebné, aby bola na rozhodnutí o udelení s. č. vyznačená právoplatnosť?

Podľa § 27a ods. 2 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení sa na rozhodnutie o určení súp. č. podľa § 6 ods. 3 vyhlášky č. 31/2003 Z. z. nevzťahuje zákon o správnom konaní. Z uvedeného nie je jednoznačné, či je možné proti takémuto rozhodnutiu podať odvolanie a či má uvedené rozhodnutie obsahovať doložku právoplatnosti alebo nie (podľa nášho názoru by na rozhodnutí právoplatnosť mala byť vyznačená, nakoľko to však obce väčšinou nerobia a zákon je neurčitý, je možné akceptovať aj rozhodnutia o určení súp. čísla bez vyznačenej právoplatnosti).

20. Ako má SK postupovať, ak na predávanú nehnuteľnosť bol vymenovaný podľa ustanovenia § 9c zák. č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní predbežný správca?

K platnosti zmluvy o nakladaní s takouto nehnuteľnosťou je potrebné doložiť súhlas predbežného správcu, nakoľko bez súhlasu je takýto úkon absolútne neplatný.

21. Účinky podania návrhu na vyrovnanie.

Podľa § 49 ods. 1 zák. č. 328/1991 Zb. „Od podania návrhu až do rozhodnutia o povolení vyrovnania nesmie dlžník scudzovať ani zaťažovať nehnuteľnosti...“ porušenie uvedeného ustanovenia však v spojitosti s § 49 ods. 2 zakladá len relatívnu neplatnosť, a preto uvedené ustanovenie nebráni povoleniu vkladu.

22. Ak nehnuteľnosť nepatrí do majetku úpadcu, ale je súčasťou konkurznej podstaty, má sa aj na ňu

zapísať konkurz ?

Áno, je to situácia podľa § 19 zák. č. 328/1991 Zb.. Vykonanie zápisu je však potrebné oznámiť vlastníkom.

23. Ako postupovať v prípade, ak príde na zápis záložná zmluva, v ktorej má rozostavaný dom určené s. č.?

Aj v takomto prípade sa do KN zapíše iba rozostavaná stavba bez súp. čísla a až po doložení kolaudačného rozhodnutia bude do LV zapísané aj súp. číslo.

24. V prípade, ak vkladár rozhoduje o povolení vkladu zmluvy a bola podaná žaloba o určenie neplatnosti tejto zmluvy a má pochybnosť o platnosti zmluvy, môže prerušiť konanie o vklade z dôvodu predbežnej otázky, nakoľko o platnosti zmluvy vkladár priamo rozhoduje. Nie však v prípade, ak bola podaná žaloba o určenie vlastníctva, o vlastníctve predávajúceho vkladár nerozhoduje, je preňho záväzný údaj v LV.

25. Pri predaji bytov mimo dražby na nájomcov je podľa § 27 ods. 3 zák. č. 328/1991 Zb. potrebný súhlas súdu.

26. Vyporiadanie podielového spoluvlastníctva.

Ako má správa katastra postupovať v prípade, ak je doručený návrh na vklad, ktorého obsahom je zmluva o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, kde pozemok vlastní dvaja spoluvlastníci v podieloch každý v 1/2, spoluvlastníci pozemok rozdelili geometrickým plánom na dva pozemky A a B, pričom v rámci zmluvy pozemok A predali tretej osobe a pozemok B pripadol jednému z podielových spoluvlastníkov bez toho, aby mu druhý vyplatil náhradu?

Ako môžeme chápať takúto zmluvu :

- ide o dva právne úkony - ohľadom pozemku A kúpa, ohľadom pozemku B darovanie ?

- ide o jeden právny úkon vyporiadanie podielového spoluvlastníctva ?

Samotné rozlíšenie zmluvy o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva je v niektorých prípadoch zložitá, napr. ak sa dvaja spoluvlastníci dohodnú, že nehnuteľnosť zostane vo vlastníctve jedného z nich za odplatu, prakticky záleží na nich podľa akého ustanovenia OZ zmluvu uzavrieť, môže to byť aj kúpna zmluva a aj zmluva o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva.

Vo vyššie uvedenom prípade je skôr otázkou, či aj predaj pozemku A tretej osobe sa dá chápať ako súčasť vyporiadanie podielového spoluvlastníctva alebo nie.

Podľa nášho názoru je to jeden právny úkon – vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, nakoľko podľa výkladu OZ majú účastníci dohody rovnaké možnosti ako súd podľa § 142 OZ, ktorý pripúšťa aj predaj spoločnej nehnuteľnosti s rozdelením výťažku. Pri uzavretí takejto dohody majú však spoluvlastníci na rozdiel od súdu väčšie možnosti kombinácie.

27. K problematike zväzovania zmlúv bolo dohodnuté, že SK budú vyžadovať zmluvy zviazané šnúrkou obdobne ako notárske zápisnice (viď odpoveď č. 8 v kat. bulletine 1/2002). Pokiaľ budú zopnuté iba kovovou spinkou, je potrebné, aby táto bola prelepená a strany boli opatrené odtlačkami pečiatky vyhotoviteľa listiny alebo overovateľa podpisu. Najvhodnejšie bude, aby nedostatočne zopnuté zmluvy sa na podateľni neprijímali a zamestnanci stránky posielali dať si zmluvu zviazať. V prípade potreby vyhotovenia dodatkov k zmluve, SK tieto sama zviaže s pôvodnou zmluvou a zviazanie potvrdí pečiatkou.

28. Je možné drobiť poľnohospodársku pôdu v extraviláne bez územného rozhodnutia, ak stavebný úrad zašle SK vyjadrenie, že uvedený pozemok je určený v súlade s § 24 ods. 3 zák. č. 180/1995 Z. z. na účely výstavby?

Áno.

29. Čo v prípade, ak vo výpise z obchodného registra nie je uvedené rod. číslo konateľa (staré zápisy)?

Je potrebné si vyžiadať zakladateľskú listinu dotknutej spoločnosti a podľa nej identifikovať konateľa.

30. Rozhodnutie OÚ-OPPaLH o tom, že v ňom vycitované pozemky nepatria do lesného pôdneho fondu, nie je záznamovou listinou, nakoľko sa v ňom neuvádza, aký druh pozemku teda prislúcha k uvedeným pozemkom a SK nemá čo v KN zaevidovať.

4. Z Á P I S č. 3 / 0 3

z porady vedúcich oddelení zápisov práv k nehnuteľnostiam

správ katastra v Trnavskom kraji, konanej dňa 18.11.2003 na Katastrálnom úrade v Trnave

01. Zúčastnení sa zhodli, že pokiaľ sa v zmluve neuvádza, či na prevádzaných nehnuteľnostiach viazu tarchy a na LV sú nejaké tarchy zapísané, treba na to upozorniť nadobúdateľa listom zaslaným na doručenkú s možnosťou zareagovať v určenej lehote. Po uplynutí lehoty bez odozvy sa vklad povoľí.
02. V zmysle stanoviska MV SR zo dňa 31.10.2003 treba vyžadovať od stránok, aby zmluvy boli zviazané (žiadať to hneď na podateľni). SK vykonáva zviazanie zmlúv len v prípade doručenia dodatkov. (k uvedenému viď bod č. 36 zápisu č. 2/03)

Riešené otázky:

1. Je potrebné, aby spolu s rozhodnutím o pridelení s.č. bol na SK doručený aj nový GP, ak je už v KN evidovaná rozostavaná stavba?

Pokiaľ bol zakres rozostavanej stavby len prislúčený k pôvodnej parcele, treba žiadať nový GP, v ktorom bude pozemok pod novostavbou už označený samostatným parcelným číslom. K situácii, ak už v geometrickom pláne na rozostavanú stavbu bolo pozemku pod rozostavanou stavbou pridelené parcelné číslo a pôdorys rozostavanej stavby sa nezmenil, nie je jednotný názor, či GP na zameranie novostavby žiadať alebo nie. Uvedené bude doriešené v spolupráci s technickým odborom. Pokiaľ sa však pri dostavbe rozostavanej stavby zmenil jej pôdorys, vlastník je povinný dať si vyhotoviť nový GP a v zmysle § 19 KZ zmenu ohlásiť SK

2. Ak sa zrúti časť bytového domu, čo sa stane s vlastníctvom pozemku prislúchajúceho k bytom v zrútenej časti domu?

Spoluvlastnícky podiel na pozemku zostáva i naďalej evidovaný v prospech vlastníkov už neexistujúcich bytov.

3. Stačí pri zápise rozostavanej stavby pri záložnej zmluve ocenenie vyhotovené znalcom banky ?

K zápisu rozostavanej stavby je potrebné doložiť znalecký posudok, z ktorého je zrejmé stavebnotechnické a funkčné usporiadanie jej prvého podlažia (či stoja múry) a je jedno, podľa akej vyhlášky bol urobený.

4. Je potrebný overený podpis na hlásenke zmien ?

Podľa vzoru tlačiva v prílohe č. 11 k Smernici na spravovanie KN č. S 74.20.73.40.00, ak nie je hlásenka podpísaná na príslušnej SK, je potrebné podpis na tlačive úradne overiť. Nakoľko však v prípade žiadosti o zmenu údajov, ktorá nie je podávaná vo forme hlásenky, SK nevyžaduje overené podpisy, je prax SK rozdielna a nie všetky SK a nie v každom prípade žiadajú overený podpis.

5. Je potrebné pri povoľovaní vkladu zmluvy o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k pozemku nadobudnutému v dedičstve, ktorou dochádza k reálnemu rozdeleniu poľnohospodárskej pôdy o výmere menšej ako 20 000 m² na dva samostatné pozemky, žiadať potvrdenie o zaplatení odvodu podľa § 22 ods.1 zák. č. 180/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, ak už bol zaplatený odvod podľa § 24 zák. č. 180/1995 Z. z. pri dedičstve, keďže pozemok bol prededený do podielového spoluvlastníctva?

Potvrdenie o zaplatení odvodu je potrebné predložiť, nakoľko zák. č. 180/1995 Z. z. rozlišuje medzi reálnym rozdelením pozemkov podľa § 22 a ideálnym delením do spoluvlastníckych podielov podľa § 24, pričom pri oboch zákon ustanovuje povinnosť platiť odvod za drobenie PPF.

6. Je možné povoliť vklad záložnej zmluvy na budúcu pohľadávku?

Áno, v zmysle § 151c ods. 2 OZ (napr. v prípade poskytnutia bankovej záruky).

7. Ako postupovať v prípade, ak stavebné povolenie na nadstavbu byt. domu stratilo platnosť, stavba nevznikla a spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach a zariadeniach sú na LV zmenené na základe zmluvy o výstavbe?

V prípade, ak platnosť zmluvy nie je podmienená platnosťou stavebného povolenia alebo inou rozvážujúcou podmienkou (viď ot. č. 18 v KB 2/2003), zápis je možné zrušiť len obojstranným odstúpením od povolenej zmluvy o výstavbe, nadstavbe, prestavbe, vstavbe.

8. Môže byť zriadené vecné bremeno v prospech určitej fyzickej osoby a zároveň v prospech touto osobou poverenej osoby? Možno vecné bremeno zriadiť v prospech nájomcu nehnuteľností?

Podľa § 151n OZ „Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe.“ Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že vecné bremeno možno zriadiť len v prospech konkrétnej fyzickej osoby alebo každodobého vlastníka nehnuteľnosti, ale nie v prospech nekonkrétneho nájomcu, prípadne splnomocnenej osoby.

9. Je možné, aby vecné bremeno viaznúce na pozemku č.2 znelo tak, že fyzická osoba je oprávnená prechádzať z pozemku č. 1 cez pozemok č.2, ak táto fyzická osoba nie je vlastníkom parc. č. 1? Ak áno ako vecné bremeno zapísať - ako právo prechodu cez parc. č. 2 alebo právo prechodu cez parc. č. 2 z parc. č. 1?

Otázkou je, aký vplyv na charakter vecného bremena má formulácia z parc. č. 1. Vecné bremeno má byť zriadené určito. V danom prípade sa právo prechodu vzťahuje na celý pozemok, nakoľko nie je priložený GP. Keďže sa vecné bremeno vzťahuje na celý pozemok, nie je dôležité, z ktorej strany môže byť prístup umožnený. V prípade, ak by bolo vecné bremeno zriadené len na časť pozemku, musel by byť vyhotovený GP. Práve v GP by bolo určené, kadiaľ oprávnená osoba môže prechádzať. Z uvedeného dôvodu by bolo žiaduce spresňujúcu formuláciu „z parc. č. 1“ vypustiť. V prípade, ak je vôľa vecné bremeno zúžiť, je potrebné vyhotoviť GP.

Iná situácia by nastala, ak bolo zriadené vecné bremeno právo vstupu na pozemok. V tomto prípade by takéto obmedzenie vecného bremena malo opodstatnenie.

10. Ako zriaďovať vecné bremeno právo prechodu cez pozemok? Je potrebné zriaďovať vecné bremeno ako právo prechodu cez celý pozemok, ak nie je vyhotovený GP, alebo stačí právo prechodu cez pozemok?

Vecné bremeno právo prechodu môže zaťažovať časť nehnuteľnosti alebo celú nehnuteľnosť. V prípade, ak vecné bremeno nezaťažuje len časť nehnuteľnosti podľa GP, znamená to, že sa vzťahuje na celú nehnuteľnosť. Z toho vyplýva, že v zmluve nemusí byť citované, že vecné bremeno sa vzťahuje na celú nehnuteľnosť. Teoreticky tu však vzniká otázka, ak je vecné bremeno zriadené ako vecné bremeno práva prechodu cez pozemok a vlastníak tohto pozemku ho v časti zastavá, zostane právo prechodu podľa znenia zmluvy zachované? V prípade, ak by bolo vecné bremeno zriadené ako vecné bremeno prechodu cez celý pozemok, zastavanie časti pozemku by bolo v rozpore s týmto vecným bremenom.

(ot. č. 9., 10. slúžia na zamyslenie nad významom obsahu vecných bremien)

11. V kúpnej zmluve kupujúci splnomocnil predávajúceho, aby v jeho mene odstúpil od zmluvy v prípade, ak kupujúci nezaplatí kúpnu cenu v stanovenom termíne. Ako bude v takomto prípade postupovať SK?

Uvedené ustanovenie v kúpnej zmluve ako také nie je v rozpore so zákonom, čiže nespôsobuje neplatnosť zmluvy. V prípade, ak by po povolení vkladu vlastníckeho práva bolo doručené obojstranné odstúpenie od zmluvy, pričom kupujúceho by zastupoval predávajúci, SK by mohla takéto podanie akceptovať a zapísať záznamom len v prípade, ak by kupujúci potvrdil, že kúpna cena nebola vyplatená.

12. Ako zapísať do KN garážový dom ?

Možno ho rozpísať na nebytové priestory-garáže analogicky ako bytový dom za podmienky, že v kolaudačnom rozhodnutí je uvedené, že budova sa skladá z garáží-nebytových priestorov a nejde len o garážové státi. Ak ide len o garážové státi, nie je možné rozpísať nehnuteľnosť-garážový dom na garáže a vlastníctvo k takémuto

domu sa dá upraviť len spoluvlastníckymi podielmi. (viď KB 1/2001-ot. č. 12, 3/2001-ot. č. 34)

13. Môže záložný veriteľ predat' záloh v mene záložného dlžníka sebe podľa §151m OZ?

OZ takúto možnosť pripúšťa. Pri povoľovaní vkladu je však potrebné dôkladne preskúmať zmluvné podmienky, za akých je možné takýto predaj vykonať, ktoré sú uvedené v pôvodnej záložnej zmluve.

14. Ako postupovať v prípade, ak pozemok bol v trvalom užívaní bytového družstva, ale bytový dom na ňom postavený je vo vlastníctve poľnohospodárskeho družstva. (§ 18 zák. č. 278/1993 Z.z., § 23 zák. č. 182/1993 Z.z.). Mení sa tu trvalé užívanie pozemku na vlastníctvo bytového družstva a môže bytové družstvo takýto pozemok predávať ?

Nie, podľa § 23 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. „Právo trvalého užívania pozemku zastavaného domom vo vlastníctve bytového družstva a pozemku príslušného k tomuto domu, ktoré vzniklo podľa doterajších predpisov a trvá ku dňu účinnosti tohto zákona, sa mení na vlastníctvo bytového družstva. V konkrétnom prípade sa jedná o trvalé užívanie pozemku zastavaného domom vo vlastníctve poľnohospodárskeho družstva a nie bytového družstva. Pozemok preto zostáva vo vlastníctve SR – v správe Okresného úradu a v zákonnom nájme bytového družstva podľa § 18 zák. č. 278/1993 Z.z..

15. Na LV je potrebné zapísať len číslo exekúcie alebo aj meno exekútora?

Aj meno exekútora. Spôsob zápisu je uvedený v zápise z porady z roku 2000 otázka č. 13.

16. Bráni existencia predbežného opatrenia zákaz nakladať s nehnuteľnosťou vyporiadaniu BSM?

Áno. Podľa nášho názoru i keď vyporiadanie BSM nie je zmluvným prevodom nehnuteľnosti, jedná sa v danom prípade jednoznačne o nakladanie s nehnuteľnosťou, nakoľko na základe zmluvného prejavu vôle účastníkov konania dochádza k zmene majetkových pomerov spoluvlastníkov nehnuteľnosti.

17. Možno zriadiť vecné predkupné právo, ktoré by sa vzťahovalo na spoluvlastnícky podiel ?

(Rodičia ako vlastníci celku nehnuteľnosti darujú svojim deťom spoluvlastnícky podiel a zároveň sa v ich prospech naň zriaďuje predkupné právo.)

Spoluvlastník má predkupné právo na zostávajúce podiely zo zákona. Zákon však možnosť zriadenia vecného predkupného práva nevyklúča, už aj s prihliadnutím na skutočnosť, že vecné predkupné právo je širšieho rozsahu ako predkupné právo spoluvlastníka. Môže tu však vzniknúť problém súbehu oboch predkupných práv.

Druhou možnosťou je výklad § 602 OZ takým spôsobom, že uvedené ustanovenie sa vzťahuje len na vec ako takú, čiže celok a nie spoluvlastnícky podiel k danej veci, na rozdiel od predkupného práva spoluvlastníka.

Po dohode zúčastnených bola uznaná možnosť zriadenia vecného predkupného práva na spoluvlastnícky podiel.

18. Ako má postupovať SK v prípade, ak je ukončený zabezpečovací prevod a na SK dôjde oznámenie, že dlžník úver v stanovenej lehote nesplatil?

V takomto prípade SK nevykoná žiadny záznam, nakoľko vlastnícke právo prešlo už zabezpečovacím prevodom a vráti listinu vyhotoviteľovi.

19. Prechádza do vlastníctva obce podľa § 2 ods. 1 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí aj skonfiškovaný pozemok, ktorý bol pridelený do dočasnej správy podľa zák. č. 279/1949 Zb., alebo tieto nehnuteľnosti zostávajú vo vlastníctve SR v správe SPF? V konkrétnom prípade bol zápis o dočasnej správe obce k predmetnému pozemku v pkn. vložke urobený v roku 1956.

Podľa § 2 ods. 1 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí do vlastníctva obcí prechádza majetok patriaci orgánom miestnej štátnej správy, ku ktorému patrilo ku dňu účinnosti osobitného predpisu k 24.11.1990 právo hospodárenia národným výborom. Pod hospodárením má zákon na mysli trvalú správu získanú na základe vyhlášky č. 158/1959 Ú.v.. Vychádzajúc z § 31 ods. 2 zák. č. 279/1949 Zb. a vládneho nariadenia č. 90/1950 je zrejmé, že zápis v pozemkovej knihe z roku 1956 treba hodnotiť len ako dôkaz o tom, že národný výbor mal pozemky len v dočasnej správe, do ktorej mu boli pozemky zverené v zmysle vyhlášky č. 207/1950 Ú.v.. Existencia dočasnej správy zabránila možnosti vzniku účinkov podľa § 1 vyhlášky č. 158/1959 čiže v prípade, ak

bol pozemok v dočasnej správe okresného národného výboru, nevznikla mu trvalá správa podľa vyhlášky č. 158/1959.

Z uvedeného vyplýva, že takýto pozemok neprechádza do vlastníctva obce, ale zostáva vo vlastníctve SR v správe SPF na rozdiel od pozemkov, na ktoré sa vzťahovala vyhláška č. 158/1959. Tento právny názor vychádza z rozhodnutia NS č. M Cdo 55/01.

20. Upozorňujeme, že predajom (priamy predaj/dražba) nehnuteľností v rámci konkurzu nezanikajú vecné bremená.

21. Ako zapísať vecné bremeno spočívajúce v užívaní izby?

Do časti C-LV sa zapíše takéto vecné bremeno ako „vecné bremeno užívania časti nehnuteľnosti podľa zmluvy č. V...“. V takomto prípade je nasledujúcemu vlastníkovi nehnuteľnosti na požiadanie treba umožniť nahliadnuť do tejto časti zmluvy.

22. Pri povolení záložnej zmluvy, ktorej predmetom je založená nehnuteľnosť vo vlastníctve obce, je potrebný súhlas obecného zastupiteľstva so založením nehnuteľnosti.

Nedoriešené otázky smerované na ÚGKK SR k zaujatiu stanoviska

23. Je v prípade predaja nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu potrebný okrem súhlasu zriaďovateľa aj súhlas ministerstva financií podľa zák. č. 278/1993 Z.z.?

Podľa § 8a ods. 1 zák. č. 278/1993 Z.z. „na platnosť nakladania s majetkom štátu je v prípadoch ustanovených týmto zákonom potrebný súhlas ministerstva financií alebo zriaďovateľa“. Z tohto ustanovenia by mohlo vyplývať, že súhlas MF nie je potrebný, avšak podľa § 11 zák. č. 278/1993 Z.z. „Na platnosť kúpnej zmluvy, ktorou sa prevádzajú nehnuteľné veci štátu sa vyžaduje súhlas ministerstva financií...“. Z uvedeného vyplýva, že súhlas ministerstva financií s prevodom nehnuteľného majetku štátu je potrebný aj v prípade, ak s predajom súhlasí zriaďovateľ. Uvedené sa v praxi nevyžaduje pri prevode bytov a nebyt. priestorov podľa zák. č. 182/1993 Z. z. na nájomcov.

Platí však uvedené aj v prípade, keď je prevodcom ministerstvo, napr. ministerstvo hospodárstva?

24. Môže podať návrh na vykonanie záznamu aj osoba, ktorá nie je oprávnená?

Podľa § 35 ods. 1 KZ SK vykoná záznam bez návrhu, prípadne na návrh vlastníka alebo inej oprávnenej osoby, z čoho vyplýva, že návrh na vykonanie záznamu nemôže dať „neoprávnená osoba“ (viď odpoveď ÚGKK SR v KB č. 38/1999, že exekútor nemôže dať zapísať do KN dom exekúovaného, lebo na to nie je oprávnený).

Podľa nášho názoru, ak je na SK doručená listina, ktorá je schopná zápisu, SK je povinná ju zapísať z úradnej povinnosti bez ohľadu na to, kto jej ju doručil.

25. Smrť prevodcu/nadobúdateľa nehnuteľnosti pred povolením vkladu.

Samotná smrť prevodcu neblokuje priamo povolenie vkladu.

I. Teória : Účastník zmluvy je svojím zmluvným prejavom viazaný až do rozhodnutia o povolení vkladu. Táto viazanosť je občianskoprávnym vzťahom a prechádza z účastníka na jeho právnych nástupcov teda aj na dedičov a dedičia sa týmto stávajú účastníkmi konania na strane prevodcu. V prípade, ak zmluva netrpí nedostatkami, SK je povinná vklad povoliť. V prípade, ak zmluva trpí nedostatkami, ktoré je možné v rámci vkladového konania odstrániť (napr. dodatkom k zmluve), môžu tieto nedostatky po smrti poručiteľa odstrániť na strane prevodcu dedičia. Účastníkmi opravy musia byť všetci dedičia alebo nimi splnomocnený zástupca. Odstúpiť však od zmluvy nie sú dedičia oprávnení, nakoľko sú viazaní zmluvným prejavom vôle poručiteľa. V prípade, ak je viac dedičov a nemajú splnomocneného zástupcu na zastupovanie v konaní, SK vyhotoví overené kópie zmluvy a rozpošle ich všetkým účastníkom.

II. Teória vychádza z princípu, že dotknutá nehnuteľnosť, nakoľko nebol povolený vklad, patrí do dedičstva. Vklad vlastníckeho práva SK môže povoliť len v prípade, ak k takémuto prevodu privolí „dedičský súd“ formou uznesenia podľa § 175r OSP, pokiaľ nie je len jeden dedič, nakoľko len takýmto spôsobom je možné dosiahnuť, aby nehnuteľnosť bola vyňatá z dedičstva. V prípade, ak súd neprivolí k takémuto prevodu, tak SK návrh na vklad

zamietne (názor predsedu krajského súdu v BB ARS Notaria 2/1999).

Smrť nadobúdateľa v rámci vkladového konania

I. Teória : Smrťou nadobúdateľ stratil spôsobilosť na práva a povinnosti a návrh na vklad je potrebné zamietnuť.

II. Teória : I keď nadobúdateľ nehnuteľnosti zomrel a tým stratil spôsobilosť nadobúdať práva a povinnosti, právo vyplývajúce z už uzavretej kúpnej zmluvy je potrebné považovať za majetkové právo, ktoré môže byť predmetom prevodu, t.j. ak notár takéto právo prededí, je možné vklad povoliť na dedičov.

SK by mala v danom prípade vyzvať notára, či bude takéto právo vyplývajúce z kúpnej zmluvy predmetom dedičstva a ak áno, konanie prerušiť do ukončenia dedičského konania.

Odlišný prístup je pri prevode bytov na nájomcu.

26. Bude nehnuteľnosť patriť do BSM, ak sa zámennou zmluvou zamieňa nehnuteľnosť vo výlučnom vlastníctve manžela za inú, pričom sa za túto nehnuteľnosť doplácajú peniaze z BSM?

Nehnuteľnosť nadobudnú manželia do BSM a to z dôvodu, že ak na zadováženie novej veci počas trvania manželstva bola použitá čo i len časť zo spoločných prostriedkov, získaná vec patrí do BSM.

5. Z Á P I S č. 1/04

z porady vedúcich oddelení zápisov práv k nehnuteľnostiam

správ katastra v Trnavskom kraji, konanej dňa 20.4.2004 na Katastrálnom úrade v Trnave

Informačná časť

1. Upozornenie na dobrovoľné dražby, nezanikajú nimi záložné práva ani vecné bremena. Rovnako pri predaji záložným veriteľom, ktorý nie je prednostným veriteľom.

2. Pri kvitanciách, ak ich vystavujú fyzické alebo právnické osoby (ale nie banky) je potrebné v prípade pochybností vyžadovať overený podpis.

Riešené otázky:

11. SPF a Štátne lesné závody žiadajú navzájom o zmenu správy majetku štátu, s tým, že k účinnosti príslušných ustanovení zák. č. 229/1991 Zb. vznikla správa majetku štátu v prospech iného správcu ako je v súčasnosti evidovaný v katastri. Napr. pozemok evidovaný v katastri ako les je evidovaný v správe SPF. SPF a Štátne lesy žiadajú o zmenu správy na základe vyššie uvedeného zákona. Môže byť takáto listina predmetom záznamu?

Keďže v uvedenom prípade nejde o prevod správy podľa zák. č. 278/1993 Z.z. ale o nadobudnutie správy na základe zákona, je takáto listina schopná záznamu.

12. Zapisuje sa uznesenie o povolení vyrovnania podľa §51 zák. č. 328/1991 Zb. o konkurze do katastra, ak áno, tak aký charakter má poznámka obmedzujúci alebo informačný?

Podľa § 51 ods. 2 zák. č. 328/1991 Z.z. súd oznámi povolenie vyrovnania orgánom povereným vedením evidencie nehnuteľností. Uznesenie o povolení vyrovnania sa zapisuje do katastra do B-časti LV ako poznámka informatívneho charakteru.

14. Komu sa má zapísať do vlastníctva stavba postavená v akcii Z telovýchovnou jednotou - šatne futbalového ihriska v prípade ak im nebolo pridelené s.č. ?

Podľa § 2a zák. č. 138/1991 Zb. nehnuteľné veci štátu, ku ktorým zaniká právo trvalého užívania telovýchovných jednot podľa § 18 zák. č. 278/1993, prechádzajú dňom nadobudnutia jeho účinnosti do vlastníctva obce, na území ktorej sa nachádzajú. Na zápis v katastri je potrebné predložiť protokol uzavretý

medzi obcou a príslušným obvodnými úradom, okresným úradom alebo krajským úradom.

15. Je možné odstúpiť obojstranne od zmluvy po viac ako 3 rokoch a takéto odstúpenie zapísať do katastra ?

Občiansky zákonník takúto možnosť nevyklučuje. Aj keď OZ stanovuje všeobecnú trojročnú premlčaciu lehotu na odstúpenie od zmluvy, ktorá sa počíta odo dňa, kedy sa mohlo právo po prvý raz vykonať, keďže sa v danom prípade sa jedná o obojstranné odstúpenie od zmluvy, námietka premlčania tu uplatnená nie je.

16. Eviduje sa v katastri rozhodnutie pozemkového odboru o dočasnej zmene druhu pozemku ? Ak áno, je potrebné túto dočasnosť vyznačiť na LV a po uplynutí doby druh pozemku zrušiť?

Správa katastra je povinná vykonať zmenu druhu pozemku aj v prípade ak je druh pozemku zmenený len na dočasne. Skutočnosť, že sa jedná o dočasnú zmenu druhu pozemku sa na LV nevyznačí, v prípade ak uvedená doba uplynie SK zmení druh pozemku len na základe podnetu vlastníka pozemku alebo pozemkového úradu.

17. Je potrebné zapisovať na LV aj právoplatné rozhodnutie o zriadení daňového záložného práva v prípade, ak už je na LV zapísané záložné právo na základe identického rozhodnutia, ktoré nadobudlo vykonateľnosť podľa § 71 ods.3 zák. č. 511/1992 Zb. ?

V prípade ak je na LV už evidované záložné právo na základe vykonateľného rozhodnutia, právoplatné rozhodnutie sa na LV už nezapisuje.

18. Štatutár právnickej osoby splnomocnil tretieho zastupovaním v mene spoločnosti, štatutár je odvolaný zanikajú tým aj udelené plnomocenstvá, alebo len v prípade ak sú tieto plnomocenstvá platne zrušené až ich odvolaním?

Samotné odvolanie štatutára nemá vplyv na platnosť plnomocenstiev ním udelených v čase keď ešte bol štatutárom. Takéto plnomocenstvá zaniknú až ich zrušením.

19. Stačí doložiť k návrhu na vklad výpis z Obchodného registra aj vo forme výpisu z internetu?

Nie.

20. Môže záložný veriteľ predať záloh v zmysle novely OZ ak záložná zmluva bola uzavretá a zapísaná v katastri v roku 1999 pričom v nej bola dojednaná možnosť priameho predaja v zmysle § 299 obchodného zákonníka?

Takýto predaj je podľa § 151j OZ možný.

22. Ako postupovať ak bol povolený vklad prevodu vlastníckeho práva k pozemku, ktorý vznikol podľa predloženého GP, pričom podlomenia parciel už boli zapísané iným GP (omylom boli overené dva GP s rovnakými parc. číslami) a vkladár si to nevšimol, zmluva je ešte na katastri?

SK uvedeným parceliam prideli nové podlomenia, spíše sa o tom úradný záznam v ktorom budú vysvetlené dôvody a príčiny jeho vyhotovenia. Úradný záznam sa pevne spojí s listinami, zašle sa týmto účastníkom a zároveň sa o tom upovedomí zhotoviteľ GP.

23. Ako postupujú jednotlivé SK pri zápise rozhodnutia o určení s.č., k zápisu, ktorého je potrebný GP? Aký má byť správny postup?

Listinu dať do záznamu zmien a vyzvať dotknutú stranu, to znamená vlastníka na doplnenie GP. Po doručení požadovaných doplnení listinu pod pôvodným č. Z zapísať. To platí aj pre prípad, ak rozhodnutie zasiela obec.

24. Je správa katastra povinná vyvesovať exekučné upovedomenia o začatí dražby na úradnej tabuli?

Nie.

25. Ako postupovať, pri rozhodovaní o oprave chyby, ak nie je známy vlastník pozemku alebo adresa jeho pobytu. Je potrebné toto rozhodnutie okrem uverejnenia verejnou vyhláškou zaslať SPF podľa § 16 ods.2

zák. č. 180/1995 Z.z.?

Podľa § 16 ods.2 zák. č. 180/1995 Z.z. neznámych vlastníkov § 8 ods. 1, písm. c a d zák. č. 180/1995 Z.z. a zák. č. 229/1991 Zb. zastupuje pred orgánmi verejnej správy SPF. Z uvedených dôvodov, ak sa jedná o vlastníka pozemku, ktorý nie je známy alebo nie je známy jeho pobyt je potrebné za účastníka konania brať SPF, zaslať mu upovedomenie o začatí konania a rozhodnutie doručiť verejnou vyhláškou a zároveň SPF. V prípade, ak sa jedná o lesný pozemok zastupuje neznámych vlastníkov príslušná štátna lesná organizácia. Týmto postupom odpadá povinnosť ustanovovať opatrovníka.

26. Musí byť okrem podpisu ministra aj pečiatka pri kúpnopredajnej zmluve ?

Absencia pečiatky ministerstva SR pri podpise ministra je v rozpore s § 5 ods.2 písm. b) zák. č. 63/1993 Z.z., nakoľko pri uzavretí kúpnopredajnej zmluvy Ministerstvom ide o osvedčenie dôležitej skutočnosti alebo oprávnenia. Dôležitosť pečiatky je potrebné chápať aj v súvislosti s § 42 ods.3 zák. č. 162/1995 Z.z. katastrálny zákon, podľa ktorého pri podpise štatutára - štátneho orgánu sa nevyžaduje osvedčenie podpisu notárom alebo matrikou.

27. Je potrebné vo výroku rozhodnutia o prerušení konania aj uviesť čas na ktorý je konanie prerušené, alebo to postačuje uviesť v odôvodnení?

Podľa § 47 ods.2 zák. č. 71/1967 Zb., ak sa účastníkovi ukladá plnenie, správny orgán pre toto plnenie (napr. doloženie dodatku, znaleckého posudku atď.) určí lehotu. Z uvedeného dôvodu je potrebné, aby lehota prerušenia bola uvedená vo výroku rozhodnutia.

28. Môže záložný veriteľ predat' nehnuteľnosť dlžníka, ak viazne na nehnuteľnosti obmedzujúca poznámka exekučný príkaz na predaj nehnuteľnosti, ak podľa § 47 zák. č. 233/1995 Z.z., alebo ak na nehnuteľnosti viazne predbežné opatrenie zákaz nakladať s nehnuteľnosťou? Tieto poznámky obmedzujú len povinného z exekúcie, prípadne vlastníka nehnuteľnosti?

Záložný veriteľ v uvedených prípadoch nemôže predat' nehnuteľnosť. V prípade predaja záložným veriteľom podľa § 151m OZ, koná záložný veriteľ v mene záložcu § 151m ods.6 OZ a z uvedeného dôvodu sa obmedzenia vlastníka vzťahujú aj na neho.

29. Dochádza postúpením pohľadávky, ktorá bola zabezpečená zabezpečovacím prevodom k zmene vlastníckeho práva? Ak áno, akým spôsobom sa zmluva zapíše? Vkladom alebo záznamom?

Postúpením pohľadávky prechádzajú s pohľadávkou na postupníka aj práva spojené s pohľadávkou a to najmä práva vyplývajúce zo zabezpečenia záväzkov § 544 a nasl. OZ. Z uvedeného vyplýva, že vlastnícke právo v danom prípade prechádza na postupníka, ktorý nadobudol pôvodnú pohľadávku na základe zmluvy o postúpení. Zápis v katastri sa vykoná záznamom podľa § 34 zák. č. 162/1995 Z.z..

30. Je potrebné rozhodnutie o schválení právneho úkonu maloletého súdom v Českej Republike uznať rozhodnutím NS SR?

Rozhodnutie o schválení právneho úkonu maloletého súdom v Českej Republike nie je úkonom majetkovej povahy podľa čl. 20 ods.1 zmluvy č. 193/1993 a z tohoto dôvodu nie je pri ňom potrebné uznanie rozhodnutia NS SR a toto rozhodnutie je uznané tým, že orgán SR k nemu prihládne, akoby išlo o jeho rozhodnutie.

V prípade, ak ide o štát s ktorým nemáme uzavreté takéto dojednanie v bilaterálnej zmluve, platia v takomto prípade ustanovenia § 63 a nasl. zák. č. 97/1963 Zb. čiže je potrebné predložiť súhlas NS SR.

31. Ako postupovať v prípade ak je predmetom prevodu nehnuteľnosť na, ktorej viazne daňové záložné právo. Je potrebné žiadať súhlas daňového úradu s prevodom?

V takomto prípade je potrebné vyžiadať doložiť ku vkladu súhlas daňového úradu podľa § 71 ods.7 zák. č. 511/1992 Zb., výnimka platí pre prípad, ak ide o výkon záložného práva prednostným záložným veriteľom podľa osobitného predpisu v mene a na účet záložného dlžníka alebo v mene záložného veriteľa a na účet daňového dlžníka.

32. Čo v prípade, ak príde na zápis do katastra rozhodnutie o pridelení s.č. na záhradnú chatku. Je potrebné k tomu doložiť aj rozhodnutie o vyňatí z PPF?

Je potrebné predložiť rozhodnutie o vyňatí z PPF alebo súhlas orgánu ochrany PPF so zmenou kultúry podľa § 19 zák. č. 307/1992 Zb.

6. Z Á P I S č. 2 / 0 4

z porady vedúcich oddelení zápisov práv k nehnuteľnostiam

správ katastra v Trnavskom kraji, konanej dňa 28.9.2004 na Katastrálnom úrade v Trnave

Informačná časť:

1. KB 2/2001-ot. č. 31 a 1/2004-ot. č. 6 vzhľadom na uvedené bol dohodnutý nasledovný postup pri prvoprevodoch družstevných bytov a nebytových priestorov na nájomcov. Treba sledovať podľa akého zákona sa prevod uskutočňuje. Pokiaľ je v zmluve, resp. návrhu uvedené, že ide o prevod na základe žiadosti podľa § 24 zákona č. 42/1992 Zb., tak sa správny poplatok s poukazom na § 28 cit. zákona nevyberá a ak by žiadali účastníci rozhodnúť o návrhu na vklad do 15 dní, bolo by to tiež bez poplatku. Keď sa v zmluve uvádza, že ide o prevod podľa zákona č. 182/1993 Z. z. treba vyberať poplatok z návrhu na vklad v súlade so zákonom č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch. Pokiaľ zo znenia návrhu a zmluvy nebude zrejmé, podľa akého zákona sa prevod robí, bude túto skutočnosť musieť prevodca preukázať, napr. fotokópiou žiadosti nájomcu o prevod bytu/nebyt. priestoru do jeho vlastníctva.

2. Informatívne - vecnoprávne a záväzkové účinky zmluvy : v právnej teórii sa rozvinul názor, že zmluva nadobúda účinnosť už jej podpísaním, pokiaľ nie je táto účinnosť odložená. Rozlišujú sa pri tom záväzkovoprávne účinky, ktoré vznikajú podpísaním zmluvy a vecnoprávne účinky, ktoré vznikajú povolením vkladu, čiže uzavretím zmluvy zmluva nadobúda záväzkovoprávnú účinnosť a povolením vkladu vecnoprávnú účinnosť.

8. Podľa rozhodnutia Krajského súdu v Trnave nemožno odstúpiť od darovacej zmluvy ak táto možnosť nebola dohodnutá v zmluve.

11. Na platenie odvodov za drobenie je nové číslo účtu 7000081025/8180 špec. symbol 44, 54.

12. Ak má v zmluve účastník uvedenú inú adresu ako je na LV, zmena adresy sa v SPI nevykoná, keďže v zmluve môže mať uvedenú inú kontaktnú adresu ako je jeho trvalého pobytu. Zmena by sa mohla urobiť, ak by mal účastník overený podpis a v overovacej doložke by bola uvedená adresa jeho trvalého pobytu podľa občianskeho preukazu, inak sa zmena adresy robí na základe žiadosti vlastníka.

13. V súčasnosti je potrebné rozoznávať tri druhy zápisov bytových domov.

a) Zápisy spred roku 1966 – v týchto prípadoch sú staré bytovky vedené v spoluvlastníctve jednotlivých užívateľov bytov, z uvedeného vyplýva, že predmetom prevodu je len spoluvlastnícky podiel a nie konkrétny byt, takto je to potrebné špecifikovať v zmluve, užívanie predmetného bytu vyplýva len z dohody spoluvlastníkov i keď väčšinou nepísanej.

b) Byty rozpísané podľa zákona 52/1966 Zb. vyjadrujú vlastníctvo bytu spolu s podielom na spoločných častiach. Pri týchto bytoch je však pri vklade potrebné skúmať či v minulosti nedošlo k zvýšeniu podlahovej plochy bytu na úkor spoločných častí.

c) Byty rozpísané podľa zák. č. 182/1993 Z.z.

15. K uvádzaniu rodných priezvísk mužov v zmluvách sa naďalej riadiť stanoviskom uvedeným v usmer. č. 5/04 zo dňa 17.5.04, t. j. nie je potrebné ich žiadať, pokiaľ ich v zmluve sami neuvádzajú. Pokiaľ v zmluve je uvedené rodné priezvisko muža, tak ho treba napísať aj na LV ak sa odlišuje od priezviska.

16. Rozhodnutie o prerušení konania o návrhu na vklad treba doručiť všetkým účastníkom konania, aj keď niečo doplniť má len jeden z účastníkov.

17. Ak jeden z účastníkov zmluvy vezme návrh na vklad späť, ale ostatní chcú v konaní pokračovať (vkladár vyzve ostatných účastníkov, aby sa vyjadrili), nie je dôvod na zastavenie konania podľa § 31b písm. d) KZ a treba vklad povoliť. Pokiaľ by ten účastník, ktorý vzal návrh na vklad späť, odstúpil od zmluvy, vtedy sa postupuje podľa

písm. b) cit. ustanovenia.

18. Predkupné právo ako vecné právo je možné zriadiť len ako súčasť kúpnej zmluvy. Zmluva o vecnom predkupnom práve nemôže byť uzavretá samostatne, alebo ako súčasť darovacej, záložnej alebo inej zmluvy.

19. Pokiaľ sa pri ďalšom prevode bytu tento prevádza bez pozemku, pričom súčasný vlastník bytu má na ňom spoluvlastnícky podiel a účastníci odmietajú zmluvu opraviť, návrh na vklad sa zastaví, nakoľko v zmluve musia byť upravené práva k pozemku.

Riešené otázky:

1. Ak je druh pozemku evidovaný ako železnica, zapíše sa neknihovaný pozemok do správy SPF ?

Áno, skutočnosť, že neknihovaný pozemok v extraviláne je evidovaný ako železnica, nemá vplyv na to, že zo zákona (§ 14 zák. č. 180/1995 Z. z.) patria všetky neknihované pozemky v extraviláne s výnimkou vodných tokov (ale len existujúcich vodných tokov - viď usmernenie č. 7/04 zo dňa 10.6.04) do správy SPF.

2. Ako postupovať, ak je na SK doručené kolaudačné rozhodnutie spolu s rozhodnutím o pridelení s.č., pričom v rozhodnutí sú uvedení už noví vlastníci bytov – je potrebné priložiť zmluvu o výstavbe, prestavbe, vstavbe povoliť vkladom, alebo to nie je potrebné?

Podľa § 21 zák. č. 182/1993 Z.z. vlastníctvo k bytom môže vzniknúť na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe uzavretej medzi stavebníkmi. Táto zmluva nadobúda účinnosť zápisom do katastra. I keď je v danom prípade na SK doručené rozhodnutie o pridelení s.č., v ktorom sú ako stavitelia vymenovaní jednotliví vlastníci bytov, je možné ich zapísať ako vlastníkov bytov bez odkladovania zmluvy o výstavbe, ale len ako podielových spoluvlastníkov celej bytovky.

Zmluvu o výstavbe je však potrebné uzavrieť pred vydaním kolaudácie. Po vydaní kolaudačného rozhodnutia by stavebníci mohli uzavrieť len zmluvu o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva.

Zmenu zmluvy o výstavbe je možné dosiahnuť len vkladom a to aj po kolaudácii budovy- zákon to umožňuje.

3. Je možné, aby vlastník bytu bol zároveň oprávneným z vecného bremena – práva užívať garážové státie.

Nie, lebo nemôže byť zároveň spoluvlastníkom povinnej nehnuteľnosti (garážové státie tvorí súčasť spoločných častí a zariadení) a na druhej strane oprávneným z vecného bremena. Otázku garážového státia je potrebné riešiť vytvorením nebytového priestoru, ktorý bude patriť jednotlivým spoluvlastníkom – užívateľom garážových státí.

4. Aký je vzťah medzi predbežným opatrením súdu zákaz nakladať s nehnuteľnosťou a konkurzom ?

Podľa §14 ods.1 písm.d) zák. č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní súdne konania začaté pred vyhlásením konania sa prerušujú, ak sa týkajú majetku patriaceho do podstaty. Podľa § 14 ods.5 procesné úkony vykonané v konaniach prerušených podľa §14 ods.1 písm. d) sú neúčinné, čiže :

- ak bolo predbežné opatrenie vydané pred vyhlásením konkurzu je neúčinné a správca môže s nehnuteľnosťou nakladať

- ak bolo predbežné opatrenie vydané po vyhlásení konkurzu musí smerovať proti správcovi konkurznej podstaty.

5. Čo tvorí záznamovú listinu pri dobrovoľnej dražbe?

Notárska zápisnica podľa § 28 zák. č. 527/2002 Z.z., pričom je potrebné skúmať, či obsahuje zákonom stanovené skutočnosti-či bola zaplatená cena. Zápisnica má byť v 2 exemplároch s tým, že po zápise sa 1 exemplár zasiela daňovému úradu.

6. Je rozdiel medzi bytovým domom a rodinným domom s bytmi podľa zák. č. 182/1993 Z. z. ?

Bytový dom a rodinný dom definuje § 43b zák. č. 50/1976 Zb. stavebný zákon. Bytový dom je budova určená na

bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie. Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie. Ak dom nespĺňa, čo i len jednu z uvedených podmienok, ide už o bytový dom. Z uvedených dôvodov je potrebné na základe uvedených kritérií rozlišovať pri zápise do katastra rodinný dom a bytový dom. Pokiaľ sa rozpisuje na byty rodinný dom, v počítači sa mu ponechá kód 510.

Čo sa týka výkonu správy, resp. založenia spoločenstva vlastníkov v rodinnom dome s bytmi, zatiaľ krajské úrady odmietajú takéto spoločenstvá registrovať, nakoľko tieto sa zriaďujú len pri bytových domoch. Preto výkon správy tu nechávame na dohodu medzi jednotlivými vlastníkami bytov v rodinnom dome. (názor krajského úradu sa môže zmeniť).

7. Ak správca konkurznej podstaty žiada SK o zisťovanie, či prebehli ďalšie prevody v byt. domoch pred uplynutím lehoty, počas ktorej vlastník bytu môže previesť nehnuteľnosť len po doplatení určitej sumy bývalému vlastníkovi bytového domu, možno vyrúbiť správny poplatok podľa položky 10 písm. h)?

Áno, podľa položky č. 10 písm. h) sadzobníka správnych poplatkov sa poskytnutie informácií z katastrálneho operátu na zisťovanie údajov pre exekučné konanie, konkurzné konanie, likvidáciu obchodných spoločností, dražby, bankové subjekty, v rámci jedného katastrálneho územia spoľatňuje sumou 100 Sk.

8. Aj notárom sa vydávajú LV bez rodných čísiel?

Áno, rodné číslo zákon pripúšťa vydať výlučne vlastníkovi nehnuteľnosti. Pri vydávaní je potrebné dať pozor aj na rod. čísla, ktoré sú uvedené v ťarchách. Namiesto rod. čísiel treba dopisovať dátumy narodenia.

9. Verejnosť zbierky listín pre exekútorov a správcov konkurzných podstát.

Výnimkou zo zásady verejnosti KO je zbierka listín, do ktorej majú právo nahliadať len taxatívne vymedzené osoby a to vlastníci alebo iné oprávnené osoby, ktorými sú osoby oprávnené z práv k nehnuteľnostiam-správca majetku štátu, správca majetku obce, nájomca, oprávnený z práv k cudzím veciam; osoby vykonávajúce geodetické činnosti súvisiace s pozemkovými úpravami podľa osobitného predpisu, osoby, ktoré vyhotovujú geometrické plány alebo vytyčujú hranice pozemkov, osoby vykonávajúce znaleckú činnosť v odbore geodézie, kartografie a katastra a osoby, ktoré vyhotovujú cenové mapy.

Z uvedeného vyplýva, že súdny exekútor nemá právo nahliadať do zbierky listín katastrálneho operátu z titulu svojej funkcie (viď KB 28/98). Všetky údaje, ktoré exekútor potrebuje sú uvedené na liste vlastníctva. Pokiaľ chce napadnúť platnosť nejakej zmluvy a v LV nie je uvedené, kedy bola zmluva povolená (prax na niektorých SK je, že do titulu nadobudnutia píše napr. V 354/2003-kúpna zmluva zo dňa), tak môže využiť § 28 ods. 6 KZ, podľa ktorého má každý právo nahliadnuť do evidencie doručených návrhov na vklad a tam sa okrem iného uvádza aj kedy a ako bolo konanie o povolení vkladu ukončené.

Čo sa týka správcu konkurznej podstaty, ten podľa § 14 ods. 1 písm. a) zák. č. 328/1991 Zb. má oprávnenie nakladať s majetkom podstaty a prešiel naňho tiež výkon práv a povinností, ktoré súvisia s nakladaním s majetkom podstaty a teda má rovnaké práva ako vlastník v konkurze.

Po poslednej novele KZ možno exekútorom a správcom konkurzných podstát vydávať aj zaplombované LV (§ 69 ods. 2).

10. Je možné v prípade, ak sa na pozemku nachádza kultúrna pamiatka, ktorá nie je predmetom evidovania v katastri (napr. trojičný stĺp), zapísať do popisu nehnuteľnosti - pozemku, že ide o kultúrnu pamiatku?

Nie, popis v tomto prípade vyjadruje charakter pozemku a nie stavby na nej stojacej (keďže táto v KN evidovaná nie je). Vyznačiť takúto kultúrnu pamiatku je možné len prostredníctvom vecného bremena, ktoré zaťažuje predmetný pozemok, pričom však rozsah musí byť určený GP, ak sa nevzťahuje na celý pozemok.

11. Manželia nadobudli byt do BSM, ale v čase podpísania zmluvy mali BSM už zrušené právoplatným súdnym rozhodnutím. Teraz jeden z manželov žiada o zmenu zápisu z 1/1 v BSM na 1/2-icu pre každého. Postačuje len žiadosť o zápis jedného z manželov spolu s overenou fotokópiou súdneho rozhodnutia?

Áno, ale oznámenie o zápise je potrebné zaslať obom manželom.

12. Ak prešlo 10 rokov, je možné vyčiarknuť poznámku o oprávnenej držbe z iniciatívy SK?

Nie, správa katastra môže vyčiarknuť poznámku o oprávnenej držbe len na žiadosť oprávneného vlastníka. Kataster nemusí mať vedomosť, či v danej veci neprebíha súdne konanie. Oprávnený vlastník k žiadosti priloží aj stanovisko súdu, že na ňom neprebíha konanie o určenie vlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam.

13. Ako si treba vykladať § 31 ods. 3 katastrálneho zákona?

Zákon hovorí, že ak sú podmienky na vklad splnené len v časti návrhu a ak je to účelné správa katastra môže rozhodnúť len o časti návrhu. Pojem účelné si je potrebné vykladať v súvislosti s vôľou účastníkov, to znamená, že v rámci vkladového konania sa musí vkladár informovať, či účastníci súhlasia s čiastočným povolením vkladu, napr. čiastočne sa zamieťa vecné bremeno.

Je potrebné však rozlišovať o aké čiastočné povolenie ide, ak sa napr. povoľuje pri kúpnej zmluve len vklad jednej z viacerých nehnuteľností, je potrebné tak či tak vyhotoviť dodatok k zmluve, nakoľko sa musí zmeniť kúpna cena.

14. Môže oprávnený z vecného bremena práva prechodu, užívania in rem alebo povinný z vecného bremena zlúčiť pozemok, na ktorom viazne oprávnenie alebo povinnosť s iným pozemkom, ak rozsah vecného bremena nevymedzuje GP, nakoľko sa vecné bremeno vzťahuje na celý pozemok?

Nie, nebol by potom zrejмый rozsah vecného bremena.

15. Na LV v časti C-LV je vyznačené záložné právo na rozostavanú stavbu. Je možné na základe žiadosti zmeniť po pridelení s.č. stavbe tento zápis?

Z právneho hľadiska sa záložné právo vzťahuje na celú dokončenú stavbu, avšak zápis v C-LV len vyjadruje obsah zmluvy, čiže skutočnosť, že záložné právo bolo na LV zapísané v čase, keď stavba bola ešte rozostavaná a nie je dôvod meniť tento zápis.

16. Ako dopísať rodné číslo neznámeho vlastníka, ak už bol zapísaný v ROEPe v zátvorke so SPF, rozhodnutím alebo len záznamom?

Pokiaľ príde stránka s tým, že je vlastníkom nehnuteľností, ktoré sú po ROEPe na liste vlastníctva evidované vo vlastníctve napr. Jozefa Dolného (SPF) prepísaného z pkn. vl. č. 125, SK doplní údaje na LV na základe jeho žiadosti, v ktorej bude uvedené jeho rod. číslo a adresa trvalého pobytu. V prípade pochybností, môže SK v záujme istoty, vyžiadať od neho aj listinu, ktorou tieto nehnuteľnosti nadobudol podľa údajov v pkn. vl., resp. ak to nadobudol dedením po rodičoch uvedených vo vložke, stačil by rodný list, v ktorom by boli uvedené mená jeho rodičov a pod.. Zmena v KN sa urobí záznamom a upovedomí sa o tom SPF.

Oprávnenia SPF k týmto nehnuteľnostiam však zanikajú až doručením predmetného listu vlastníctva (§ 20 zák. č. 180/1995 Z.z.).

17. Je k zmluve o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, kde jednou zo zmluvných strán je štát, potrebný súhlas ministerstva financií?

Zákon č. 278/1993 Z.z. podmieňuje súhlasom ministerstva financií len prevody nehnuteľností a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva nie je prevodom, ak je zmluva o vyporiadaní uzavretá takým spôsobom, že si zmluvné strany nič nedopĺcajú a ani nedochádza k zníženiu majetkovej hodnoty vo vlastníctve štátu, čiže v takýchto prípadoch nie je súhlas potrebný.

18. Keď je predmetom prevodu nehnuteľnosť patriaca do BSM postačuje na strane kupujúcich podpis jedného z manželov a súhlas druhého?

Nie, i keď by sme tu mohli hovoriť len o relatívnej neplatnosti právneho úkonu, podľa judikátu č. R 39/1974 je potrebný podpis oboch z manželov.

21. Môže cudzinec na základe splnomocnenia uzatvárať za tuzemca zmluvu o kúpe poľnohospodárskej pôdy?

Áno, podľa § 22 ods. 2 OZ „Zastupovať iného nemôže ten, kto sám nie je spôsobilý na právny úkon, o ktorý ide,

ani ten, záujmy ktorého sú v rozpore so záujmami zastúpeného. V tomto konkrétnom prípade cudzinec nemôže nadobudnúť u nás poľnohospodársku pôdu v súlade s ustanoveniami § 19a devízového zákona, neznamená to však, že nie je v súlade s ustanoveniami OZ spôsobilý na uzavretie takejto zmluvy.

22. § 22 ods. 1 písm. d) zák. č. 182/1993 Z.z. - úprava práv k pozemku, čo sa pod tým myslí v zmluve o výstavbe?

Výklad uvedeného ustanovenia zatiaľ nie je jednoznačný. Z hľadiska prehľadnosti je však potrebné žiadať, aby nadobúdatelia bytov vlastnili podiel na pozemku podľa výmery bytov, alebo aby bolo v prospech nich zriadené vecné bremeno a takýmto spôsobom si upravili práva k pozemku v zmluve. (nemožno to však žiadať vždy, stavebné úrady vydávajú stavebné povolenia aj na základe nájomných zmlúv, prípadne ak stavitelia vlastnia spoluvlastnícke podiely, ktoré sa nezhodujú s výmerou bytov).

23. Darkyňa darovala zmluvou svojmu synovi nehnuteľnosti. V rámci vkladového konania boli zistené nedostatky zmluvy. Môže obdarovaný zastúpiť darkyňu pri vyhotovení dodatku, ak obdržal od darkyne generálnu plnú moc? Nie je to v rozpore s § 22 ods. 2 OZ, podľa ktorého zastupovať iného nemôže ten, záujmy ktorého sú v rozpore so záujmami zastúpeného?

Z výkladu ustanovenia § 22 ods.2 OZ vyplýva, že i keď v dotknutom prípade sa jedná o osoby, medzi ktorými by mohlo dôjsť ku konfliktu záujmov, samotná možnosť existencie rozporu záujmov zástupcu a zastúpeného nestačí, pretože rozpor musí existovať. Preto je potrebné snažiť sa v rámci vkladového konania zistiť stanovisko zastúpeného ku konaniu zástupcu, mieru zisťovania treba prispôsobiť vážnosti úkonu, či ide len o odstránenie formálnych nedostatkov, alebo zásadnú zmenu obsahu. Ak napriek vykonanému zisťovaniu vkladár nezistí rozpor vôle účastníkov, môže takúto zmluvu povoliť.

24. Môže cudzozemec nadobúdať kultúrnu pamiatku od fyzickej osoby?

Môže, aj keď devízový zákon č. 202/1995 Z.z. v § 19a ods.2, písm. b) hovorí, že cudzozemec nemôže nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, ktorých nadobudnutie je obmedzené osobitnými predpismi a pod čiarou je spomenutý aj zák. č. 27/1987 Zb. o kultúrnych pamiatkach. Tento však nebráni vlastníčkovi predat' nehnuteľnosť, ktorá je kultúrnou pamiatkou, tak nášmu občanovi ako aj cudzincovi. Štát má len predkupné právo a zmluva o prevode vlastníctva kultúrnej pamiatky, ktorá nebola prednostne ponúknutá štátu, je len relatívne neplatná.

25. Ak bol podaný návrh na vyporiadanie BSM a plyní súdny spor o vyporiadanie BSM, prerušuje toto konanie plynutie 3 ročnej zákonnej lehoty, po uplynutí ktorej vzniká zo zákona podielové spoluvlastníctvo § 149 ods. 4 OZ? Môžu v takomto prípade manželia žiadať o zápis nehnuteľnosti do podielového spoluvlastníctva zo zákona alebo uzavrieť dohodu o vyporiadaní BSM?

I keď to zákon priamo neustanovuje, takéto konanie predlžuje plynutie trojročnej zákonnej lehoty.

V takomto prípade, ak má kataster vedomosť o konaní, bývalí manželia môžu uzavrieť dohodu o vyporiadaní BSM nielen výlučne vo forme zmieri schváleného súdom, ktorý sa zapíše záznamom ale aj dohodou mimo súdneho sporu.(názor Krajského súdu v Trnave) Ak žiadajú v priebehu sporu o zápis do podielového spoluvlastníctva a konanie na súde ešte neskončilo, správa katastra môže zmeniť zápis na LV až po zastavení konania na súde a uplynutia 3 ročnej lehoty.

26. Ak je vydané rozhodnutie v neskrátenej forme je potrebné na rozhodnutie vyznačiť právoplatnosť v deň vydania rozhodnutia? Ako postupovať v prípade, ak sa čiastočne povoľuje a čiastočne zamietá?

Rozhodnutie SK o povolení vkladu je právoplatné dňom jeho vyznačenia na písomnom vyhotovení zmluvy. Právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení.

Pokiaľ SK povolila vklad vlastníckeho alebo iného vecného práva len v časti podľa návrhu na vklad a vyhotovila rozhodnutie s náležitosťami podľa § 47 správneho poriadku, toto rozhodnutie nadobúda právoplatnosť dňom jeho vydania a táto skutočnosť sa na ňom vyznačí (pečiatkou právoplatnosti) predtým, ako sa rozpošle všetkým účastníkom. Tiež sa v ňom uvedie dátum, ku ktorému vznikajú právne účinky vkladu.

V prípade, ak sa vklad čiastočne povoľuje a čiastočne zamietá, bude v poučení rozhodnutia uvedená možnosť, resp. nemožnosť podania odvolania v zmysle § 31 ods. 6 a 8 KZ. Čo sa týka vyznačenia právoplatnosti, v časti povoleného vkladu sa vyznačí hneď tak, že v poučení bude uvedený text : „Proti rozhodnutiu, ktorým sa vklad povoľuje, nemožno podať opravný prostriedok. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť v časti výroku, ktorou sa vklad povoľuje dňa ... a právne účinky vkladu nastali dňa Proti rozhodnutiu o zamietnutí vkladu je možné

podľa § 31 ods. 8 zákona č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov podať odvolanie na tunajšiu správu katastra v lehote 30 dní odo dňa jeho doručenia. Ak správa katastra podanému odvolaniu nevyhoví v celom rozsahu, o odvolaní rozhodne súd.“ Pokiaľ sa proti zamietnutej časti návrhu na vklad žiadny z účastníkov neodvolá, na rozhodnutí sa vyznačí text: „Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť v časti výroku, ktorou sa vklad zamieťa dňa V ..., dňa ... podpis a odtlačok malej guľatej pečiatky.“

27. Kolaudačné rozhodnutie na rod. dom je len na manžela a tento je zapísaný na LV ako vlastník v celosti. Manželka tvrdí, že dom postavili za trvania manželstva, ale keďže stavebné povolenie bolo vydané len na manžela, ešte v čase keď bol slobodný, tak do kolaudačného rozhodnutia napísali tiež len jeho, hoci v čase jeho vydania už boli manželia. Ona teraz žiada o opravu zápisu z jeho výlučného vlastníctva do BSM. Aké podklady má doložiť?

Je potrebné súhlasné vyhlásenie manželov o tom, že dom stavali za trvania manželstva spolu so sobášnym listom.

Pokiaľ manžel nechce takéto vyhlásenie podpísať, treba strany odkázať na súd.

Nedoriešené otázky smerované na ÚGKK SR k zaujatiu stanoviska

1. Ak je na SK podaná záznamová listina exekučný príklep, ktorý ešte nie je zapísaný, môže pôvodný vlastník získať LV podľa § 69 ods.2 katastrálneho zákona, t. j. zaplombovaný LV ?

Nie, vlastníkom je už vydražiteľ a nie exekvovaný. Zaplombovaný list vlastníctva možno vydať podľa toho ako si to žiada stránka aj ako verejnú aj neverejnú listinu.

2. Bráni existujúci konkurz alebo exekučné konanie priamemu predaju prednostným veriteľom podľa OZ ? Čo v prípade, ak je na SK doručená v takomto prípade notárska zápisnica o dobrovoľnej dražbe podľa zák. č. 527/2002 Z.z ?

Pri predaji zálohu vystupuje záložný veriteľ podľa § 151 m ods.6 OZ v mene záložcu. Z uvedeného vyplýva, že obmedzenia vlastníckeho práva pri konkurze alebo exekúcii sa vzťahujú tak na vlastníka ako aj na konanie záložného veriteľa.

V prípade doručenia notárskej zápisnice o dobrovoľnej dražbe SK je povinná vykonať zápis záznamovej listiny, aj keď v takomto prípade konkurz alebo exekúcia prípadne predbežné opatrenie zákaz nakladať je dôvodom upustenia od dražby podľa § 19 zák. č. 527/2002 Z. z..

3. Ako má postupovať SK v prípade, ak v priebehu vkladového konania darovacej zmluvy, oprávnený

a) z vecného predkupného práva (§ 602 OZ)

b) spoluvlastník nehnuteľnosti (§ 140 OZ)

namieťa neplatnosť takéhoto úkonu a žiada vklad zamietnuť?

viď KB 2/2002-ot. č. 13

a) Vecné predkupné právo možno uplatniť aj pre prípad darovania ale len v prípade, ak bolo predkupné právo zriadené aj pre prípad darovania.

Existencia vecného predkupného práva, prípadne snaha o jeho uplatnenie pred povolením vkladu nie je dôvodom, aby SK prerušovala konanie a žiadala súhlas oprávneného z predkupného práva. Vecné predkupné právo a ani predkupné právo spoluvlastníka nebráni povoleniu vkladu. Podľa § 603 ods.3 OZ „Ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec bola ponúknutá na predaj, alebo mu zostane zachované predkupné právo“. Zmluva nie je relatívne neplatná a oprávnený sa môže domáhať len spätného odpredaja. Znamená to, že vklad môže byť povolený.

b) Predkupné právo spoluvlastníka platí na rozdiel od vecného predkupného práva vždy aj na darovanie. V tomto prípade ide o relatívnu neplatnosť právneho úkonu podľa § 40a OZ. Uplatnenie relatívnej neplatnosti v rámci vkladového konania však nie je dôvodom na zamietnutie vkladu.

4. Bráni existencia daňového záložného práva povoleniu vkladu?

viď KB 2/2000-ot. č. 20 a 3/2001-ot. č. 50

Podľa §71 ods.7 zák. č. 511/1992 Zb.

Právne úkony týkajúce sa predmetu záložného práva po vydaní rozhodnutia o zriadení záložného práva môže daňový dlžník vykonať len po predchádzajúcom súhlase správcu dane. To neplatí, ak ide o výkon záložného práva prednostným záložným veriteľom podľa osobitného predpisu v mene a na účet záložného dlžníka alebo v mene záložného veriteľa a na účet daňového dlžníka; túto skutočnosť je prednostný záložný veriteľ povinný vopred oznámiť správcovi dane.

Vzniká tu otázka, či neexistencia takéhoto súhlasu spôsobuje relatívnu alebo absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Podľa nášho názoru ide o absolútnu neplatnosť právneho úkonu, nakoľko sú naplnené ustanovenia § 39 OZ. Znamená to, že povolenie vkladu je potrebné podmieňovať súhlasom daňového úradu s výnimkou, ak ide o výkon záložného práva prednostným záložným veriteľom podľa §151 – 151md OZ – priamym predajom.

6. Je potrebné platiť odvody za drobenie pôdy aj v prípade, ak vlastník predáva časť svojho pozemku, ktorý bol v minulosti zlúčený do združeného pozemku, po vyhotovení GP na obnovu právneho stavu, pričom však k rozdeleniu pozemku reálne došlo v minulosti napr. zmenou vodného toku, cestou, železnicou, pričom pozemok nebol vykúpený?

V takýchto prípadoch nie je potrebné v rámci vkladového konania žiadať zaplatenie odvodu a to z dôvodu, že k drobeniu nedošlo právnym úkonom vlastníka, ale činnosťou štátu a štátnych organizácií pri výstavbe líniových stavieb v minulosti.

7. Smrť prevodcu/nadobúdateľa nehnuteľnosti pred povolením vkladu. Ako postupovať?

I. Teória : Účastník zmluvy je svojím zmluvným prejavom viazaný až do rozhodnutia o povolení vkladu. Táto viazanosť je občianskoprávnym vzťahom a prechádza z účastníka na jeho právnych nástupcov teda aj na dedičov a dedičia sa týmto stávajú účastníkmi konania na strane prevodcu. V prípade, ak zmluva netrpí nedostatkami, SK je povinná vklad povoliť. V prípade, ak zmluva trpí nedostatkami, ktoré je možné v rámci vkladového konania odstrániť (napr. dodatkom k zmluve), môžu tieto nedostatky po smrti poručiťľa odstrániť na strane prevodcu dedičia. Účastníkmi opravy musia byť všetci dedičia alebo nimi splnomocnený zástupca. Odstúpiť však od zmluvy nie sú dedičia oprávnení, nakoľko sú viazaní zmluvným prejavom vôle poručiťľa. V prípade, ak je viac dedičov a nemajú splnomocneného zástupcu na zastupovanie v konaní, SK vyhotoví overené kópie zmluvy a rozpošle ich všetkým účastníkom.

II. Teória vychádza z princípu, že dotknutá nehnuteľnosť, nakoľko nebol povolený vklad, patrí do dedičstva. Vklad vlastníckeho práva SK môže povoliť len v prípade, ak k takémuto prevodu prívolí „dedičský súd“ formou uznesenia podľa § 175r OSP, pokiaľ nie je len jeden dedič, nakoľko len takýmto spôsobom je možné dosiahnuť, aby nehnuteľnosť bola vyňatá z dedičstva. V prípade, ak súd neprívolí k takémuto prevodu, tak SK návrh na vklad zamietne (názor predsedu krajského súdu v BB ARS Notaria 2/1999).

Smrť nadobúdateľa v rámci vkladového konania

I . Teória : Smrťou nadobúdateľ stratil spôsobilosť na práva a povinnosti a návrh na vklad je potrebné zamietnuť.

II. Teória : I keď nadobúdateľ nehnuteľnosti zomrel a tým stratil spôsobilosť nadobúdať práva a povinnosti, právo vyplývajúce z už uzavretej kúpnej zmluvy, darovacej, záložnej zmluvy je potrebné považovať za majetkové právo, ktoré môže byť predmetom prevodu, t.j. ak notár takéto právo prededí, je možné vklad povoliť na dedičov.

SK by mala v danom prípade vyzvať notára, či bude takéto právo vyplývajúce z kúpnej zmluvy predmetom dedičstva a ak áno, konanie prerušiť do ukončenia dedičského konania.

- Ako postupovať, ak sa zistí nedostatok zmluvy, ktorý treba opraviť, avšak jeden z účastníkov zomrel?

V prípade ak zomrel predávajúci, darca, povinný z vecného bremena tak opravu môžu vykonať jeho dedičia, ak tak neurobia vklad sa zamietne, zastaví.

V prípade ak zomrel kupujúci, obdarovaný, oprávnený z vecného bremena (ak nejde o vecné bremeno in rem),

oprávnený z vecného predkupného práva tak vklad je potrebné zamietnuť a nie je dôvod chyby odstraňovať.

7. Z Á P I S č. 1 / 0 5

z porady vedúcich oddelení zápisov práv k nehnuteľnostiam

správ katastra v Trnavskom kraji, konanej dňa 15.2.2005 na Katastrálnom úrade v Trnave

Informačná časť:

2. V prípade, ak je na LV zapísané trvalé užívanie, toto sa na základe OZ zmenilo na vlastníctvo SR – KÚ s výnimkou pozemkov pod bytovkami vo vlastníctve bytových družstiev podľa § 23 ods.2 zák. č. 182/1993 Z.z..

4. Obchodné meno ako dodatok pri živnostníkoch sa už na LV nezapisuje, živnostník sa zapisuje len ako fyzická osoba. Ak príde nejaká nová listina, napr. záložná zmluva..., kde je účastníkom takto zapísaný živnostník s dodatkom - obchodným menom, môže SK zápis obchodného mena na LV zrušiť.

7. Ak niekto žiada o zápis starých listín, napr. výmerov o vlastníctve pôdy, nezapísané staré rozhodnutia o dedičstve ..., je potrebné žiadať o doplnenie údajov v súlade s katastrálnym zákonom, t. j. adres, rodných čísel, výmer a druhov pozemkov (identifikácie).

Ak stránka predloží na zápis register prídeltov, len na základe neho sa zápis vlastníctva do KN nevykoná, pretože register prídeltov, ktorý bol zostavovaný ako prehľad o prídeltcoch, samotný nezakladá vlastníctvo k nehnuteľnosti. Vlastnícke právo k prídeltom poľnohospodárskych nehnuteľností vykonaným po r. 1945 podľa osobitných predpisov vzniklo dňom vydania výmeru o vlastníctve pôdy alebo výmeru o prídelti do vlastníctva alebo prevzatím držby prídeltenej pôdy, ak bola prídeltaná platnou prídeltovou listinou.

Riešené otázky:

15. Aj pri prevode vlastníctva bytu/nebyt. priestoru darovaním, je potrebné k návrhu na vklad doložiť vyhlásenie správcu/predseda spoločenstva vlastníkov, že vlastník nemá žiadne nedoplatky. Vyhlásenie stačí doložiť v jednom vyhotovení. Pričom podľa odpovede v KB 3/2004 ot. č.29 v prípade ak správca/predseda spoločenstva vydá pozitívne vyjadrenie, aj tak je možné vklad povoliť.

Vzťahuje sa zákon č. 182/1993 Z.z. aj na vyporiadanie BSM vo vzťahu k potrebe priloženia prehlásenia správcu/predseda spoločenstva vlastníkov bytov o nedoplatkoch k návrhu na vklad ?

Zákon č. 182/1993 Z.z. sa na vyporiadanie BSM nevzťahuje (otázka č. 45 v KB č. 5/2003) a z tohto dôvodu nie je ani potrebné priložiť k zmluve prehlásenie správcu/predseda spoločenstva vlastníkov o nedoplatkoch.

Aké staré má byť prehlásenie o nedoplatkoch pri prevodoch bytov?

Vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva o tom, že vlastník bytu nemá nedoplatky, má byť aktuálne ku dňu uzatvorenia zmluvy, resp. k ukončenému kalendárnemu mesiacu, ktorý predchádza mesiacu, v ktorom bola zmluva uzatvorená.

16. Aký vplyv na kataster a zápis práv k nehnuteľnostiam má odklad exekúcie podľa § 56 zák.č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch?

Žiaden. Oznámenie exekútora o povolení odkladu exekúcie súdom ani rozhodnutie súdu o povolení odkladu exekúcie nie sú listinami spôsobilými na zápis do KN ani záznamom ani poznámkou a odosielateľovi sa neformálnym listom oznámi, že sa do KN nezapíše.

17. Ako riešiť situáciu, ak bolo konanie zastavené z dôvodu, že účastníci konania neodstránili v určenej lehote nedostatky podania, ale až následne spolu s podaným odvolaním proti zastaveniu konania účastníci vytknúť nedostatok odstránili?

V tomto prípade bolo rozhodnutie o zastavení konania vydané v súlade so zákonom, a to s ust. § 31b písm. f) KZ,

a preto odvolaniu nemožno vyhovieť. Nie je teda možné riešiť odvolanie autoremedúrou na SK, ale spis musí byť postúpený na rozhodnutie Katastrálnemu úradu (najneskôr do 30 dní od doručenia odvolania SK - § 57 ods. 2 správneho poriadku). Ak odvolanie nepodali všetci účastníci konania, tí, ktorí sa neodvolali, musia byť o podanom odvolaní upovedomení a musí im byť poskytnutá primeraná lehota na vyjadrenie. Katastrálny úrad následne zamietne takéto neopodstatnené odvolanie a rozhodnutie SK o zastavení konania ako vecne správne potvrdí.

18. Je možné vykonávať v notárskych zápisniciach opravy formou opravnej doložky podľa ust. § 41 ods. 2 vyhlášky č. 79/1996 Z.z?

Vzhľadom na existenciu Notárskeho centrálného registra listín (zriadený zákonom č.323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti), ktorý vedie Notárska komora SR a ktorý obsahuje notárske zápisnice spísané notármi, nie je možné vykonávať akýkoľvek zásah do notárskych zápisníc dopisovaním, opravnými doložkami ani iným spôsobom. Jediný spôsob, akým je možné notársku zápisnicu opraviť, je spísanie dodatku k notárskej zápisnici notárom, a to opäť vo forme notárskej zápisnice, ktorá sa tiež uloží do Notárskeho centrálného registra listín.

KÚ požiada Notársku komoru SR o vyjadrenie k možnostiam opráv notárskych zápisníc.

19. Musí byť v uznesení obce/VÚC, ktorým sa schvaľujú prevody majetku obce/VÚC, okrem nehnuteľností, uvedená aj cena, za ktorú sa nehnuteľnosti predávajú?

Žiaden právny predpis neurčuje náležitosti týchto uznesení, preto, ak kúpna cena nie je v uznesení uvedená, nie je to dôvod na prerušenie konania a vrátenie listiny na doplnenie.

20.Môže účastník konania nahliadať do spisu a robiť si kópie aj po právoplatnosti rozhodnutia?

Určenie osôb oprávnených na nahliadanie do spisu a ďalšie pravidlá pri nahliadaní upravuje ust. § 23 správneho poriadku. Oprávnenými na nahliadnutie sú: účastníci konania, ich zástupcovia a tzv. zúčastnené osoby. Zúčastnená osoba je podľa SP osoba odlišná od účastníka konania, o ktorej osobitný predpis ustanovil, že má právo zúčastniť sa konania za určených podmienok a s procesnými právami, ktoré tiež určí. Zúčastnená osoba nie je účastníkom konania, a preto nemá všetky procesné práva ako účastník, ale len práva vymedzené v § 15a ods. 2 SP alebo určené širšie osobitným predpisom.

Spis tvoria všetky listiny, ktoré boli podkladom pre konanie a rozhodovanie správneho orgánu bez ohľadu na to, v ktorom štádiu sa konanie nachádza. Preto nahliadanie do spisu je možné v ktoromkoľvek momente, aj po právoplatnom skončení konania.

Katastrálny zákon ako osobitný predpis v § 68 ods. 5 zužuje možnosť nahliadania do spisu v tej jeho časti, ktorú tvoria písomnosti patriace do zbierky listín. Nahliadanie do spisu v tejto časti by sa neumožnilo osobám, ktoré nie sú v cit. ustanovení kat. zákona uvedené, aj keď sú zúčastnenými osobami.

Pri nahliadaní do spisu treba v každom prípade dodržiavať zákaz zverejňovania rodných čísel. Rodné číslo možno poskytnúť len vlastníkovi, a to len jeho rodné číslo, nie rodné čísla iných osôb.

21.Aké majú byť náležitosti zmluvy, ak nadobúdateľ má uvedený stav ženatý/vydatá, ale nehnuteľnosť nadobúda podľa zmluvy do výlučného vlastníctva?

Ak sa pri vkladovom konaní ukáže, že ako nadobúdateľ v zmluve samostatne figuruje osoba, ktorá je vydatá/ženatý, a vyhlasuje, že nehnuteľnosť nadobúda do svojho výlučného vlastníctva, je potrebné skúmať, či sú splnené zákonné podmienky pre nadobudnutie majetku mimo BSM. Konanie je potrebné prerušiť (z dôvodu doplnenia podania) a vyžiadať od nadobúdateľa niektorý z nasledovných dokladov:

- notársku zápisnicu obsahujúcu dohodu manželov o zúžení BSM o majetok, ktorý je predmetom predloženej zmluvy (môže byť uzatvorená aj so spätnou platnosťou, po uzatvorení zmluvy, nielen do budúcnosti);
- čestné vyhlásenie manžela/ky s overeným podpisom, v ktorom vyhlasuje, že manžel/ka nadobúda predmetný majetok výlučne zo svojich prostriedkov a z tohto dôvodu ho bude nadobúdať do svojho výlučného vlastníctva;
- právoplatný rozsudok súdu o tom, že BSM bolo manželom zrušené za trvania manželstva, napr. pre podnikanie jedného z manželov.

V prípade, že nadobúdateľ nevie doložiť žiadnu z vyššie uvedených listín, nehnuteľnosť nadobúda do BSM a z tohto dôvodu je nutné, aby dal znenie zmluvy do súladu s právom, a to dodatkom tak, že ako zmluvná strana musí byť do hlavičky zmluvy doplnená osoba manžela/ky a musí byť upravený prejav vôle nadobúdateľa tak, že nehnuteľnosť nadobúdajú obaja manželia do BSM. V rovnakom zmysle treba dodatkom upraviť aj návrh na vklad.

Ak by úpravu vo vyššie uvedenom znení nadobúdateľ odmietal vykonať, je nutné vklad povoliť len na neho (do výlučného vlastníctva).

22. Aké poznámky sa zapisujú na LV?

S účinnosťou od 1.1.2005 vykonávacia vyhláška ku katastrálnemu zákonu č. 79/1996 Z.z. v § 44 rozlišuje poznámky obmedzujúceho a informatívneho charakteru. Poznámky (oba druhy) sa podľa § 15 ods. 2 písm. b) a c) cit. vyhlášky zapisujú do časti „B“ LV.

Podľa § 39 ods. 1 KZ SK zapíše do KN poznámku na základe oznámenia súdu alebo iného štátneho orgánu, alebo na návrh iného oprávneného podľa osobitných predpisov

Ako obmedzujúca poznámka sa zapíše najmä:

- vykonateľné (neprávoplatné) uznesenie súdu o predbežnom opatrení, ktorým sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou,
- uznesenie súdu o vyhlásení konkurzu,
- exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti,
- vykonateľné rozhodnutie o zabezpečení daňového nedoplatku zriadením záložného práva.

Táto listina sa zaregistruje v registri P1 (plomba sa nedáva) a zároveň v registri Z (dá sa plomba), pričom sa súčasne zapíše obmedzujúca poznámka do časti „B“ LV (podľa § 43 písm. c) KZ najneskôr v nasledujúci deň po prijatí listiny) a záložné právo do časti „C“ LV (podľa § 43 písm. b) KZ, keď príde na rad viď KB 1/2001 ot. č. 11). Pri vklade sa prihliada na obmedzenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou a k prípadnému nakladaniu je nutné doložiť súhlas správcu dane s úkonom, ktorý je predmetom návrhu na vklad. Uvedené je v súlade s KB č. 2/2000 ot. č. 20, ale v rozpore s otázkou č. 50 v KB č. 3/2001, má to byť riešené aj v KB č. 1/2005.

- právoplatné rozhodnutie o začatí daňového exekučného konania,
- daňový exekučný príkaz,
- colný exekučný príkaz,
- verejná alebo iná listina o práve k nehnuteľnosti, ktorá spochybňuje hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti – podľa § 36a KZ
- iná verejná listina – určená osobitným právnym predpisom, napr.:
 - zákaz nakladania v zmysle ust. § 12 ods. 4 zák.č. 180/1995 Z.z.;
 - § 11 ods. 11 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách – vyznačenie poznámky – zákonného obmedzenia vlastníka v nakladaní s nehnuteľnosťou - zákazu nakladania s pozemkami, podliehajúcimi pozemkovým úpravám, za ktoré vlastník žiada vyrovnanie v peniazoch podľa § 8 až 10 cit. zákona, a to na návrh obvodného pozemkového úradu
 - § 10 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim (obdobná poznámka ako v predošlom prípade)
 - obmedzenie nakladania s prioritným investičným majetkom Slovenskej pošty, a.s. podľa § 15 ods. 2 a 5 zák.č. 349/2004 Z.z. o transformácii Slovenskej pošty, štátneho podniku
 - POZOR! – obmedzenie nakladania s prioritným majetkom neziskovej organizácie poskytujúcej

všeobecne prospešné služby je v zákone č. 213/1997 Z.z. riešené zápisom vecného bremena, a nie poznámkou! – vecné bremeno – zákaz nakladania – v prospech štátu v zmysle ust. § 31a ods. 2 a 4 zák.č. 213/1997 Z.z.

Ako informatívna poznámka sa zapíše najmä:

- upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti,
- oznámenie o začatí daňového exekučného konania,
- upovedomenie o začatí colného exekučného konania,
- uznesenie o nariadení výkonu rozhodnutia predajom nehnuteľnosti
- začatie vyvlastňovacieho konania,
- iná verejná listina, ak z nej podľa osobitného predpisu vyplýva povinnosť SK zapísať informatívnu poznámku do listu vlastníctva.

Oznámenie o podaní určovacej žaloby, žaloby o neplatnosť právneho úkonu, upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, oznámenie záložného veriteľa o začatí výkonu záložného práva ani oznámenie o začatí dobrovoľnej dražby nie sú dôvodom pre zápis poznámky.

23. Je rozhodnutie o prerušení konania preskúmateľné súdom podľa § 247 O.s.p.?

Nie. Rozhodnutie o prerušení konania je procesným rozhodnutím, ktorým sa upravuje vedenie konania a takéto rozhodnutia sú v zmysle ust. § 248 O.s.p. z preskúmania súdom vylúčené.

V tomto zmysle je potrebné napísať aj poučenie v rozhodnutí o prerušení konania, kde podľa § 47 ods. 4 SP treba uvádzať aj možnosť/nemožnosť preskúmania rozhodnutia súdom.

Týmto dopĺňame našu odpoveď k bodu 52 (str. 4) usmernenia č. 1/2004

24. Drobenie pod 2000 m2 vzniká len z pohľadu odčleňovanej časti pozemku, alebo aj z pohľadu ostávajúcej časti pozemku?

Podľa § 23 zák. č. 180/1995 Z.z. „Ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 pozemok menší ako 2 000 m², ak ide o poľnohospodársky pozemok, alebo pozemok menší ako 5 000 m², ak ide o lesný.“ Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že rozdelením pôvodného pozemku napr. p.č. 30/1 vznikajú pozemky parc. č. 30/1 a 30/2 t.j. dva nové pozemky a nie, že bol vytvorený len jeden nový pozemok, takže ak by sa výmera pôvodného pozemku p.č. 30/1 znížila pod 2000/5000 m² (a to aj hoci len z pohľadu spoluvlastníckych podielov), pričom odčleňovaná časť by mala viac ako 2000/5000m², nemôže byť takýto GP prílohou vkladu a ani predmetom zápisu do KN (§ 67 ods. 1 KZ).

25. Čo je obec povinná predložiť, ak žiada na LV zrušiť správu majetku obce v prospech základnej školy?

Na výmaz správy majetku školy je potrebné predložiť rozhodnutie ministerstva školstva o vyradení školy zo siete školských zariadení podľa § 23 zák. č. 596/2003 Z.z.

26. Čo je potrebné doložiť k návrhu na vklad pri vložení nehnuteľného majetku do spoločnosti?

K návrhu na vklad podľa § 28 a nasl. zák. č. 162/1995 Z.z. je potrebné doložiť vyhlásenie vkladateľa o vložení majetku s overenými podpismi podľa § 60 Obch. zákonníka, výpis z OR spoločnosti, do ktorej je majetok vkladný a v prípade, že majetok vkladá právnická osoba aj jej výpis z OR, spoločenskú zmluvu (ak novú spoločnosť založilo viac osôb fyzických/právnických) alebo zakladateľskú listinu (vtedy ak novú spoločnosť založil jeden zakladateľ), v prípade ak ide o vloženie majetku do už existujúcej spoločnosti, tak uznesenie valného zhromaždenia príp. zmenu spoločenskej zmluvy. Tieto listiny je potrebné doložiť z dôvodu, že preukazujú prejav

vôle nadobúdateľa predmetný vklad prijať.

27. Je potrebné k zmluve o postúpení pohľadávky doložiť aj výpis z OR?

Je potrebné predložiť výpis z OR tak postupcu ako aj postupníka.

28. Zákon č. 172/2004 Z. z. - darovanie nehnuteľnosti Vojenskou správou obci alebo VÚC - náležitosti návrhu.

Zákon č. 172/2004 Z.z. ustanovuje prevod majetku štátu v Správe ministerstva obrany na obce a VÚC. Predmetom prevodu vlastníctva majetku štátu podľa § 1 môžu byť

a) vojenské stavby,

b) pozemky tvoriace s vojenskými stavbami jeden funkčný celok,

c) ostatné pozemky okrem lesného majetku štátu a pozemkov, ktoré tvoria poľnohospodársky pôdny fond alebo do neho patria.

O prevode vlastníctva majetku štátu rozhoduje vláda Slovenskej republiky (ďalej len "vláda") na návrh ministerstva; ak ide o prevod vlastníctva majetku štátu v správe vyššej vojenskej správy, návrh na prevod vlastníctva tohto majetku predkladá vyššia vojenská správa prostredníctvom ministerstva.

Z uvedených ustanovení vyplýva, že okrem všeobecných náležitostí je potrebné predložiť k darovacej zmluve aj rozhodnutie vlády.

29. Rozsudok súdu vo výroku hovorí, že dotknuté právne úkony sú voči správcovi konkurznej podstaty neúčinné, môže byť takýto rozsudok zapísaný ?

Nie, takýto rozsudok nespôsobuje zmenu vlastníctva, nakoľko záväzkové vzťahy z odporovateľného právneho úkonu zostávajú podľa ustanovení OZ aj zák. č. 328/1991 Z.z. o konkurze zachované.

Uvedený postup nie je jednoznačný v prípade, ak súd v rámci prejudícia uznal zmluvy za absolútne neplatné, čo je však spomenuté len v odôvodnení rozhodnutia. (sporná otázka)

30. Môže správca konkurznej podstaty alebo exekútor žiadať o akýkoľvek zaplombovaný LV?

Verejnosť zbierky listín [§ 8 ods. 1 písm. c) KZ] je obmedzená a umožňuje sa podľa § 68 ods. 5 KZ len vlastníkom alebo iným oprávneným osobám, alebo osobe vykonávajúcej geodetické činnosti súvisiace s pozemkovými úpravami podľa osobitného predpisu, alebo osobe, ktorá vyhotovuje geometrické plány alebo vytyčuje hranice pozemkov, alebo osobe vykonávajúcej znaleckú činnosť v odbore geodézie, kartografie a katastra alebo osobe, ktorá vyhotovuje cenové mapy. Podľa § 69 ods. 2 KZ správa katastra nevyhotoví potvrdený výpis alebo kópiu z listu vlastníctva k nehnuteľnosti, na ktorej je vyznačená plomba podľa § 44 ods. 1; výpis alebo kópiu z listu vlastníctva s označením, že na liste vlastníctva je plomba o zmene práva k nehnuteľnosti správa katastra vydá vlastníkovi alebo inej oprávnenej osobe alebo osobe oprávnenej podľa osobitného predpisu.

Oprávnený podľa osobitných predpisov (správca konkurznej podstaty, exekútor) môžu žiadať len tie zaplombované LV, ktoré majú súvis s majetkom spoločnosti v exekúcii, alebo v konkurze alebo ak ide o nehnuteľnosti, ktoré síce nevlastní úpadca, ale boli zahrnuté do konkurznej podstaty.

31. Môžeme zapísať stavbu, ktorej bolo pridelené s.č. a rozhodnutie bolo doručené na SK, ale ktorá ešte nebola skolaudovaná?

Takúto stavbu je možné zapísať na LV, ale len v prípade, ak je k návrhu na zápis spolu s rozhodnutím o pridelení s.č. GP a stavebného povolenia doložený aj znalecký posudok, ktorý potvrdzuje, že stojí prvé nadzemné podlažie stavby (znalecký posudok môže byť aj v zjednodušenej podobe). V takomto prípade sa stavba zapíše ako rozostavaná a takto je evidovaná až do doloženia kolaudačného rozhodnutia.

32. Je možné preukázať splnenie dlhu namiesto kvitancie aj uložením dlžnej čiastky do súdnej úschovy?

Áno, podľa § 185 a nasl. OSP. Zabezpečenie splnenia svojej vzájomnej povinnosti môže dlžník preukázať vyhlásením záložného veriteľa. Ak záložný veriteľ odmieta súčinnosť, je v omeškaní alebo neprijal riadne ponúknuté plnenie, oprávnený môže predmet svojej povinnosti zložiť do súdnej úschovy. Nestačí, ak by oprávnený namiesto súdnej úschovy zvolil iný obdobný postup (napr. úschova u notára, vec by zložil do úschovne, do záložne, zložil na pošte a pod.).

33. Je vkladu schopnou listinou zmluva o vyporiadaní BSM, ktorá bola uzavretá v 3 ročnej lehote od zániku BSM, ale podpisy na nej boli uznané za vlastné až po uplynutí trojročnej lehoty?

Áno, podľa § 149 OZ zmluvu o vyporiadaní BSM je možné dohodnúť do troch rokov od zániku manželstva.

Ust. § 149a OZ hovorí, že ak sa dohoda o vyporiadaní BSM dotýka nehnuteľnosti, musí mať písomnú formu a účinnosť nadobúda vkladom do katastra.

V danom prípade bola zmluva o vyporiadaní BSM platne uzavretá v 3 – ročnej lehote, overenie podpisu nie je podmienkou platnosti zmluvy (R 22,25/66), nakoľko overenie podpisu nepožaduje OZ a ani jeho vykonávacie predpisy, zároveň znenie § 149a OZ si nemôžeme vykladať tak, že do 3 rokov od zániku BSM musí byť okrem uzavretia zmluvy o vyporiadaní BSM aj povolený vklad v katastrí. (viď aj KB č. 1/2005)

34. Čo je potrebné na SK predložiť, ak navrhovateľ žiada o zmenu druhu pozemku z vodnej plochy na iný druh pozemku alebo napr. zo zast. plochy na vodnú plochu?

V týchto prípadoch je potrebné k žiadosti pripojiť vyjadrenie obvodného úradu životného prostredia.

35. Je možné zapísať reštitučné rozhodnutie pozemkového úradu, ak výrok znie na celok nehnuteľnosti, ale nehnuteľnosť je v KN zapísaná vo vlastníctve štátu len v 1/2 a druhú 1/2 vlastní obec?

Takéto rozhodnutie nie je schopné zápisu podľa § 34 katastrálneho zákona ani v časti a treba postupovať v zmysle § 36a KZ.

36. Spĺňa náležitosti katastrálneho zákona taká zmluva, v ktorej nie je uvedený spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti, pričom táto sa predáva celá?

Ak je zo zmluvy zrejmé a nepochybné, že predmetom právneho úkonu je nehnuteľnosť ako celok (nie spoluvlastnícky podiel), hoci to v celom jej texte nie je spomenuté, môže sa mať za to, že zmluva obsahuje všetky náležitosti § 42 ods. 2 KZ a § 39 vykonávacej vyhlášky, je dostatočne zrozumiteľná a určitá a takú zmluvu je treba povoliť?

V prípade odôvodnených pochybností o prejave vôle zmluvných strán (rôzne prejavy vôle na rôznych miestach v zmluve; alebo prevod len spoluvlastníckeho podielu), je potrebné konanie prerušiť, preskúmať vôľu účastníkov a s ohľadom na získané vedomosti rozhodnúť ďalší náležitý postup v konaní.

37. Je nutné žiadať pri zmluvách o nadstavbe, kde vznikajú len 2 byty, ustanovenie správcu alebo spoločenstva vlastníkov na správu bytov v dome?

V prípade existencie len dvoch bytových jednotiek v (rodinnom) dome vzniká problém, že Krajský úrad odmieta zaregistrovať spoločenstvo vlastníkov bytov, ak sú to len dve osoby.

Je potom postačujúce, ak si správu vykonávajú vlastníci bytov sami (podieľajú sa na jej výkone buď rovným dielom alebo v závislosti od výšky spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach v dome), a teda nie je nutné, aby uzatvárali zmluvu o výkone správy alebo vytvárali spoločenstvo vlastníkov bytov a pokiaľ spôsob správy nie je v zmluve vyslovene uvedený, tak ho netreba žiadať doplniť.

Nedoriešené otázky smerované na ÚGKK SR k zaujatiu stanoviska.

38. Ako postupovať v prípade, ak účastník konania žiada o vrátenie správneho poplatku po zamietnutí/zastavení návrhu na vklad? Je potrebné vydávať o tom rozhodnutie?

V zmysle ust. § 10 ods. 4 zák.č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch, ak sa úkon nevykonával alebo, ak sa

konanie neuskutočnilo z dôvodov na strane poplatníka, správny orgán, ktorý poplatok vybral, môže na žiadosť poplatníka rozhodnúť o vrátení poplatku, najviac však vo výške 65% zo zaplateného poplatku. V prípade, že sa vklad zamietol/zastavil, znamená to, že konanie sa uskutočnilo (aj keď so zamietavým výsledkom), a teda nie je daný dôvod na vrátenie ani 65 % zaplateného správneho poplatku. Rovnako by sa postupovalo aj, keby bol zamietnutý „urýchlený“ vklad so zaplateným poplatkom 8 000,-Sk.

Kedže zákon hovorí o vydaní rozhodnutia, len ak sa poplatok vracia, v prípade, že sa žiadosti účastníka konania o vrátenie správneho poplatku nevyhovuje, rozhodnutie o jeho nevrátení sa nevydáva, ale účastník konania sa o tom vyzoomie len neformálnym listom so stručným odôvodnením.

Alebo treba vydať rozhodnutie aj keď sa správny orgán rozhodne správny poplatok nevrátiť?

(analogicky by to tak vychádzalo ako v prípade rozhodovania o oprave chyby podľa § 59 KZ, kde sa rozhodnutie vydáva aj, keď sa návrhu na opravu chyby nevyhovuje, hoci v KZ sa takáto možnosť vyslovene neuvádza).

39. Ak SK nestihla rozhodnúť do 15 dní a účastníci konania následne vzali návrh na vklad späť, v akej výške vracia SK správny poplatok?

V tomto prípade je nutné oddeliť platenie správneho poplatku za urýchlené konanie, ktoré sa spravuje v prvom rade špeciálnym ustanovením Splnomocnenia k Položke 11 Sadzobníka správnych poplatkov, od poplatku za bežný návrh na vklad, ktorého režim (platenie aj vrátenie) sa spravuje všeobecnými ustanoveniami (§ 10) zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch.

Ak SK nerozhodla do 15 dní, rozhodnutím vráti rozdiel medzi poplatkom za urýchlené konanie a poplatkom za bežný návrh na vklad, t.j. 6000,- Sk v celej výške, a to cestou príslušného daňového úradu. V rozhodnutí o vrátení správneho poplatku sa musí uviesť spôsob úhrady poplatku.

Ak účastníci vzali návrh na vklad späť a požiadajú o vrátenie správneho poplatku, SK môže (podľa voľnej úvahy) rozhodnúť o vrátení maximálne 65% z poplatku vo výške 2000,- Sk.

Ak nechce poplatok vrátiť, rozhodnutie sa nevydáva a účastníci sa vyzoomujú len neformálnym listom so stručným odôvodnením alebo treba vydať rozhodnutie aj keď sa správny orgán rozhodne správny poplatok nevrátiť?

(analogicky by to tak vychádzalo ako v prípade rozhodovania o oprave chyby podľa § 59 KZ, kde sa rozhodnutie vydáva aj, keď sa návrhu na opravu chyby nevyhovuje, hoci v KZ sa takáto možnosť vyslovene neuvádza).

40. Spoločnosť získala stavebné povolenie na základe nájomnej zmluvy, alebo zmluvy o budúcej zmluve, následne postavila bytovku a uzatvorila nájomné zmluvy s nájomcami bytov. Vzniká v prípade predaja takýchto bytov na nájomcov vecné bremeno k zastavanému a priľahlému pozemku podľa zák. č. 182/1993 Z.z.?

Áno, vecné bremeno vzniká zo zákona. Zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nerozlišuje v ustanovení § 23 pri prevode vlastníctva na nájomcu medzi prevodom bytu z vlastníctva bytového družstva alebo iného subjektu.

41. Na SK bola predložená zmluva o združení podľa § 829 OZ, kde účastníkmi sú tri právne subjekty družstvo, poľovnícke združenie a urbár. Cieľom združenia je rekonštrukcia stavby vo vlastníctve družstva, pričom v zmluve o združení sa účastníci dohodli, že po rekonštrukcii budú vlastníť nehnuteľnosť v spoluvlastníckych podieloch po 1/3. Je možné takúto zmluvu zapísať?

Prvou otázkou je, či zmluva o združení podlieha vkladu alebo záznamu.

a) V prípade, ak by sme túto zmluvu chápali ako prevod spoluvlastníckych podielov oproti protihodnote vložených finančných prostriedkov, tak by takáto zmluva mala podliehať vkladu podľa § 28 a nasl. katastrálneho zákona.

b) Ak by sme uznali, že tu došlo k naplneniu ustanovení § 135b OZ, čiže k spracovaniu veci, tak by zmluvu (podpisy nemusia byť overené) bolo možné zapísať záznamom podľa § 34 katastrálneho zákona.

Pri oboch možnostiach k zmluve o združení musí byť doložené kolaudačné rozhodnutie a všetky tri subjekty musia mať právnu subjektivitu. V prípade, ak urbárske spoločenstvo nemá právnu subjektivitu, nie je možné

takúto listinu zapísať. Zmluva musí byť prepracovaná tak, že účastníkmi musia byť jednotliví urbárnici.

42. Ak výrok rozhodnutia znie na povinnosť súčasného vlastníka vrátiť nehnuteľnosti (z dôvodu, že zmluva je neplatná) oproti zaplaceniu finančných prostriedkov, ktoré za nehnuteľnosť zaplatil, tak je možné takýto rozsudok zapísať záznamom?

a) I. teória. Zmenu vlastníckeho práva k dotknutej nehnuteľnosti na základe vyššie spomenutého rozhodnutia je možné zapísať záznamom bez preukázania vrátenia kúpnej ceny, ale len v prípade, ak vlastnícke právo k nehnuteľnosti nebolo dotknuté zmenou napr. ďalší prevod.

Vychádza sa z princípu, že kupujúci nikdy nezískal vlastnícke právo k dotknutej nehnuteľnosti, z dôvodu neplatnosti predmetnej zmluvy, čo vyjadruje vo svojej podstate uvedený rozsudok súdu. Takýto prístup k rozsudkom bol v minulosti pri rozsudkoch o vypratání bytu, kde vo výroku rozhodnutia taktiež nebola riešená otázka vlastníctva, tú súd riešil len ako prejudícium.

b) II. teória. Z dôvodu, že samotná otázka vlastníctva nie je riešená vo výroku rozhodnutia a kataster nemôže pri zápise vychádzať z stanoviska súdu vyjadreného v odôvodnení, nemožno takýto rozsudok vykonať záznamom.

Možnosť riešenia:

ba) V prípade ak kupujúci súhlasí, účastníci uzatvoria zmluvu o vydaní nehnuteľnosti, ktorá podlieha vkladu.

bb) V prípade ak kupujúci odmieta vec zmluvne vydať, tak je potrebné podať na súd žalobu na výkon rozhodnutia vypratáním nehnuteľnosti.

(Tejto II. teórii sa pridrižava P. Baudyš „Katastr a nemovitosti, r.v. 2003 „ str.186,187, ktorý vychádza z princípu, že pri hnutelnostiach – peniazoch sa tieto vydajú reálnym odovzdaním a pri nehnuteľnostiach je taktiež možné vydať držbu nehnuteľnosti a to vkladom do katastra na základe zmluvy o vydaní nehnuteľnosti.)

43. Ako postupovať v prípade, ak je na kataster doručené rozhodnutie súdu o určení neplatnosti kúpnej zmluvy, ale po napadnutí úkone nový nadobúdateľ nehnuteľnosť zaťažil záložným právom, alebo vecným bremenom? Použije sa tu ustanovenie § 34 ods.2 katastrálneho zákona?

Podľa § 34 ods.2 „Právo k nehnuteľnosti podľa § 1 ods. 1, ktoré vzniklo rozhodnutím súdu o neplatnosti právneho úkonu, sa do katastra nezapíše, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou.“ Základnou otázkou je výklad pojmu „právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté zmenou.“ V prípade, ak má zákon na mysli len následný prevod vlastníctva, bolo by možné takýto rozsudok zapísať a záložné právo ponechať na LV. Avšak ak je výklad taký, že pod právnou zmenu môžeme subsumovať aj zriadenie záložného práva, tak nie je možné takéto rozhodnutie súdu v katastri zapísať.

44. Bola uzavretá kúpna zmluva a následne nový nadobúdateľ kúpenú nehnuteľnosť založil. Ako bude postupovať SK, ak jej doručia obojstranné odstúpenie od kúpnej zmluvy ?

Podľa § 38 vyhl. č. 79/1996 Z.z. predmetom zápisu v katastri je aj písomný prejav vôle účastníkov zmluvy odstúpiť od kúpnej zmluvy s úradne overenými podpismi. Správne by sa nemalo hovoriť o obojstrannom odstúpení od zmluvy, ale len o odstúpení od zmluvy so súhlasným stanoviskom zostávajúcich subjektov zmluvných strán.

Nato, aby odstúpenie nadobudlo právoplatnosť, musia byť naplnené zákonné ustanovenia, ale kataster ich v rámci zápisu záznamom nie je oprávnený skúmať.

Podľa súčasnej praxe je platné odstúpenie od zmluvy všetkých účastníkov dôvodom na zápis záznamom. Čiže takéto odstúpenie je možné v katastri zapísať za splnenia podmienok uvedených v § 38 vyhlášky. Otázka vzniká ohľadom záložného práva. Odstúpením od zmluvy sa zmluva podľa ustanovení OZ zrušuje od počiatku, kataster by však záložné právo nemal automaticky zrušiť, zostáva zachované a k jeho zrušeniu by malo dôjsť len súdnou cestou.

45. Je ustanovenie zmluvy o tom, že na nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy, dôvodom neplatnosti zmluvy a zamietnutia návrhu na vklad, ak je v skutočnosti nehnuteľnosť zaťažená napr. záložným právom?

V praxi SK v uvedenom prípade prerušujú konanie a žiadajú odstrániť nedostatok zmluvy pod hrozbou zastavenia

konania.

Takéto ustanovenie zmluvy môžeme chápať len ako omyl vo vôle – vnútorný omyl podľa § 49a OZ a tento spôsobuje len relatívnu neplatnosť právneho úkonu. Dôvodom na prerušenie konania o návrhu na vklad môže byť, ak podľa ustanovenia § 42 ods. 4 KZ budeme uvedenú skutočnosť posudzovať ako „inú zrejmu nesprávnosť“.

47. Čo v prípade, ak bol založený pôvodný dom a potom prebehla nadstavba bytovej jednotky. Zostane záložné právo na oboch bytoch? /Ide hlavne o to, aby sa neznížila hodnota pôvodne založenej nehnuteľnosti, ktorá kryje úver/.

Variant A: Záložné právo sa zapíše na obe bytové jednotky s tým, že ak banke bude postačovať ako zabezpečenie len jedna z týchto bytových jednotiek (a to, či už pôvodná alebo novovzniknutá nadstavbou), účastníci konania majú možnosť uzavrieť s bankou dohodu o vylúčení veci zo záložného práva. /Vzdanie sa záložného práva neprichádza do úvahy, nakoľko vzdať sa záložného práva možno len ako celku, a nie len k časti záložného práva, resp. k niektorému zálohu./

Variant B: Z právoplatného stavebného povolenia, resp. kolaudačného rozhodnutia, by sa skúmalo, či nadstavbou vznikla samostatná bytová jednotka.

Ak áno, pôvodný dom tvoriaci jednu bytovú jednotku a nadstavená bytová jednotka sú samostatné predmety práv a každý z nich môže podliehať inému právnemu režimu. Pri zápise kolaudácie nadstavby sa dom rozpisuje ako v prípade bytových domov a záložné právo by sa vzťahovalo len na pôvodný dom (resp. ním tvorenú bytovú jednotku), nadstavená bytová jednotka by ostala nezaťažená.

Ak by zo stavebného povolenia, resp. kolaudačného rozhodnutia výslovne nevyplývalo, že nadstavbou sa vytvára nová bytová jednotka, išlo by len o spracovanie pôvodnej veci, t.j. o zhodnotenie pôvodného domu a ten by bol ako celok podriadený jedinému právnemu režimu. Potom by sa záložné právo (ak už bolo zapísané na dom v pôvodnom rozsahu) automaticky rozšírilo aj na (nesamostatnú) nadstavbu. Pôvodný zápis záložného práva na dome v časti „C“ LV by nebolo nutné nijako meniť ani dopĺňať.

48. Je možné darovanie nehnuteľnosti s podmienkou, že v prípade jej predaja je obdarovaný povinný zaplatiť darcovi zmluvnú pokutu?

V zmysle ust. § 628 OZ pojmovým znakom darovania je bezodplatnosť. Bezodplatnosť znamená, že z darovania nesmie pre darcu vyplývať žiaden majetkový prospech.

Je táto podmienka splnená v prípade darovania s podmienkou zaplattenia zmluvnej pokuty v prospech darcu?

Takéto dojednanie je podľa nášho názoru síce možné a platné, ale potom už nepôjde o darovanie v zmysle § 628 a nasl. OZ, ale o tzv. „nepomenovanú“ zmluvu podľa § 51 OZ.

49. Je možné darovanie nehnuteľnosti s podmienkou, že obdarovaný sa vzdáva vrátenia daru?

Ustanovenie § 629 OZ určuje povinnosť darcu upozorniť pri ponuke daru obdarovaného na všetky vady daru, ktoré sú mu známe. Ak tak darca neurobí, alebo, ak sa na dare objaví iná vada, na ktorú obdarovaný nebol upozornený (aj keď o nej darca nevedel), obdarovaný má právo dar vrátiť.

Právo na vrátenie daru vzniká obdarovanému v momente, keď zistí na dare vadu, na ktorú nebol upozornený. Keďže podľa § 574 ods. 2 OZ dohoda, ktorou sa niekto vzdáva práv, ktoré mu vzniknú až v budúcnosti, je neplatná, darovacia zmluva je v tejto časti neplatná, ostatné jej ustanovenia (najmä týkajúce sa vôle previesť vlastnícke právo) však ostávajú v platnosti, a teda nie je tu prekážka brániaca vkladu. To platí, pokiaľ sa nepreukáže, že by zmluvné strany trvali na tom, že uvedené (neplatné) ustanovenie o vzdaní sa práva na vrátenie daru nemožno oddeliť od ostatného znenia zmluvy. Z tohto dôvodu bude v konaní potrebné preskúmať vôľu zmluvných strán k bezodplatnému prevodu vlastníckeho práva darovaním aj za predpokladu neplatnosti vyššie uvedeného dojednania, a to formou neformálneho upozornenia účastníkov konania. Na prerušenie konania nie je opora v zákone. Ak účastníci nezareagujú, alebo, ak na zmluve trvajú, je nutné ju odkladať.

(obdobne vzdanie sa vrátenia daru darcom)

50. Je rozhodnutie o prerušení konania preskúmateľné mimoriadnymi opravnými prostriedkami?

Mimoriadnymi opravnými prostriedkami sa preskúmavajú len rozhodnutia vo veci samej, a nie rozhodnutia procesnej povahy, ktoré vznikli v priebehu konania. Chyby konania, ktoré ovplyvnili výsledné rozhodnutie, možno napadnúť až v rámci preskúmania rozhodnutia vo veci samej.

51. Ako postupovať, ak účastník konania podá odvolanie proti rozhodnutiu, ale skôr ako bude o ňom rozhodnuté, vezme toto odvolanie späť? Kedy nadobúda v takomto prípade rozhodnutie právoplatnosť?

Podľa § 54 ods. 4 SP účastník konania môže odvolanie vziať späť, kým sa o ňom nerozhodlo. Ak účastník konania vzal odvolanie späť, nemôže sa znova odvolať.

Ak účastník konania vezme odvolanie späť, má tento jeho procesný úkon účinky ako vzdanie sa odvolania. Svoje právo vziať odvolanie späť môže účastník konania realizovať až do momentu, kým sa o odvolaní v odvolacom konaní nerozhodlo, t. j. rozhodnutie príslušného odvolacieho orgánu o odvolaní nenadobudlo právoplatnosť jeho oznámením adresátovi. Z tohto dôvodu vzatie odvolania späť až po vydaní (oznámení) rozhodnutia o odvolaní, treba považovať za právne neúčinné.

Právna účinnosť tohto procesného úkonu účastníka konania nastáva dňom, keď ho uskutočnil v súlade s požiadavkami ustanovenými správnym poriadkom. Keďže ide o jednostranný procesný úkon účastníka konania, k právnej účinnosti vzatia odvolania späť nemožno vyžadovať súhlas ostatných účastníkov konania, ani rozhodnutie správneho orgánu. Vyžaduje sa iba to, aby tento úkon urobil účastník konania jasným a výslovným prejavom vôle, v určenej forme (§ 19 ods. 1, § 22 ods. 1) a na príslušnom správnom orgáne.

I. verzia Ak vezme účastník svoje odvolanie späť, stáva sa rozhodnutie právoplatné už dňom, keď účastník urobil tento úkon (za predpokladu, že v konaní okrem neho nevystupujú ďalší účastníci konania, resp. vystupujú ale tiež sa vzdali odvolania alebo ho vzali späť; inak sa aj v tomto prípade rozhodnutie stane právoplatným až po márnom uplynutí lehoty na podanie opravného prostriedku).

II. verzia Ak vezme účastník svoje odvolanie späť, správny orgán odvolacie konanie ukončí a na prvostupňovom rozhodnutí vyznačí právoplatnosť. O zastavení odvolacieho konania sa samostatné rozhodnutie nevydáva. Na späťvzaté odvolanie sa neprihliada a pristupuje sa k nemu akoby nebolo podané. Dňom nadobudnutia právoplatnosti je potom deň márneho uplynutia odvolacej lehoty všetkým účastníkom.

Správne konanie zastaví ten správny orgán, ktorý v okamihu späťvzatia návrhu vec vybavuje (v zmysle § 57 a 58 SP). Ak už je celý spis v rámci odvolacieho konania na KÚ a účastník vezme odvolanie späť, KÚ vráti spis späť SK na vyznačenie právoplatnosti a účastníkom konania ukončenie odvolacieho konania (ak už boli o jeho začatí upovedomení) oznámi prípisom. Rovnako bude postupovať SK, ak je odvolanie vzaté späť skôr ako spis postúpi KÚ.

8. Z Á P I S č. 2 / 0 5

z metodického dňa vedúcich oddelení zápisov práv k nehnuteľnostiam

správ katastra v Trnavskom kraji, konaného dňa 9.6.2005 na Katastrálnom úrade v Trnave

Riešené otázky:

7. Vysporiadanie BSM k nehnuteľnostiam patriacim do rôznych okresov, ak návrhy smerujú jednotlivo na príslušné správy. Zmluva je potrebné povoliť naraz.

V takomto prípade je potrebné vzájomne komunikovať medzi jednotlivými správami, nakoľko nie je možné takúto zmluvu povoliť len čiastočne, keď napr. jedna z vyporiadavaných nehnuteľností nie je v ich BSM, tak sa v tejto časti zmluva nepovolí. Zmluva o vyporiadaní BSM musí byť povolená len v tej forme ako bola uzavretá, alebo doplnená dodatkom.

Predmetom zmluvy o vyporiadaní BSM nemusí byť všetok majetok patriaci do BSM, čiže nehnuteľnosti môžu byť vyporiadané aj jednotlivo. (Súčasná súdna prax zmenila názor vyjadrený v judikáte č. R 42/1972, že predmetom vyporiadania BSM musí byť všetok majetok, napr. rozhodnutie ČNS č. 22 Cdo 726/1999, prístupný na

12. Čo sa stane, ak oprávnený z vecného bremena-fyzická osoba má právo chodiť cez pozemok A a zároveň sa stane aj vlastníkom pozemku, ktorého každodobý vlastník má právo prechodu cez pozemok A?

Uvedená skutočnosť nemá žiadny vplyv na obe vecné bremená, vzniká tu len duplicitné oprávnenie.

13. Zapisuje sa do KN aj výpožička pozemku?

Ust. § 1 ods. 1 KZ taxatívne vypočítava, ktoré práva sú predmetom evidovania v KN. Sú to: vlastnícke právo, záložné právo, vecné bremená, práva zodpovedajúce vecným bremenám, predkupné právo, ak má mať účinky vecného práva, práva vyplývajúce zo správy majetku štátu, zo správy majetku obcí, zo správy majetku vyšších územných celkov, nájomné práva k pozemkom, ak trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov.

Výpožička (§ 659 a nasl. Obč. zák.) je inštitút odlišný od nájmu (§ 663 a nasl. Obč. zák.). Rozdiel je v tom, že na základe výpožičky sa vec užíva bezodplatne, kým pri nájme je to za odplatu (nájomné). Právo užívať nehnuteľnosť na základe výpožičky nie je predmetom evidovania v KN, a to ani ak trvá dlhodobo (niekoľko rokov).

Pozor pri zápise nájomných zmlúv, ak je nájom zadarmo, jedná sa o výpožičku a tie v KN neevidujeme.

14. Kúpa prenajatej veci podľa § 489 ObchZ

V uvedenom prípade ide o zmluvu o kúpe prenajatej veci a nájomca je oprávnený kúpiť prenajatú vec počas platnosti nájomnej zmluvy, alebo po jej zániku. Podľa § 492 ObchZ: „Ak oprávnená strana v súlade so zmluvou o kúpe prenajatej veci oznámi písomne druhej strane, že uplatňuje právo na kúpu veci, ktorá je alebo bola predmetom nájomnej zmluvy, vzniká ohľadne tejto veci doručením tohto oznámenia kúpna zmluva. Oprávnená strana má postavenie kupujúceho a druhá strana postavenie predávajúceho.“ Z uvedených ustanovení vyplýva, že prílohou návrhu na vklad bude okrem pôvodnej zmluvy o kúpe prenajatej veci za splnenia zmluvných dojednaní aj doklad, ktorý preukazuje, že vlastníkovi bolo doručené oznámenie (doručenka, prípadne písomné potvrdenie vlastníka) o uplatnení práva na kúpu.

15. Ako postupovať, ak bol na SK doručený rozsudok-zmena dedičských podielov a jeden z dotknutých pozemkov bol už predaný?

Listinu je potrebné zapísať v súlade s § 36a katastrálneho zákona a zároveň vyznačiť ohľadom spornej nehnuteľnosti duplicitné vlastníctvo/hodnovernosť údajov bola spochybnená na oboch dotknutých LV. (Takýto je náš výklad § 36a KZ, ÚGKK má iný názor)

16. Môže sa zmluvou o nadstavbe bytového domu uzavretou v súlade s § 14 ods.3 zák. č. 182/1993 Z.z. zmeniť aj podiel na zastavanom a príľahlom pozemku, ak hlasovali len 2/3 spoluvlastníkov bytovky?

Áno. I keď sa v § 14 v spojení s § 21 zák. č. 182/1993 Z.z. priamo nehovorí, že prostredníctvom hlasovania 2/3 väčšinou na členskej schôdzi je možné rozhodovať aj o prevode spoluvlastníckeho podielu na pozemku, vychádzajúc z § 23 zák. č. 182/1993 Z.z. čiže z neoddeliteľnosti pozemku zastavaného bytovým domom a príľahlého pozemku od vlastníctva bytu, musí takáto zmluva o nadstavbe obsahovať aj úpravu práv k pozemku, čiže zmenu spoluvlastníckych podielov na pozemku zastavanom domom a príľahlom pozemku. (poplatok za návrh na vklad sa vyberie len 1x ako za zmluvu o výstavbe)

17. Môže správca bytovky zriaďovať vo svoj prospech zmluvou s vlastníkom bytu záložné právo na byt kvôli nezaplateným energiám?

Ak nezaplatené energie zaplatilo za vlastníkov bytov mesto ako správca, tak možno takúto záložnú zmluvu uzavrieť. Ohľadom uvedených pohľadávok tu nevzniká zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov, keďže pohľadávka nevznikla vlastníkom bytov, ale mestu ako správcovi. V prospech vlastníkov bytov vzniká zákonné záložné právo len v prípade, ak by oni uhradili energie.

18. Môže mať spoločenstvo vlastníkov bytov vo vlastníctve pozemok ?

I keď uvedené spoločenstvo má právnu subjektivitu, je to v rozpore s § 7b zák. č. 182/1993 Z.z., podľa ktorého

spoločenstvo nemôže nadobúdať do vlastníctva byty, nebytové priestory alebo iný nehnuteľný majetok.

19. Môže SK akceptovať zmluvu o postúpení práv zo zmluvy o výstavbe, ktorá bola uzatvorená pred povolením vkladu zmluvy o výstavbe, alebo po povolení a kto ju musí podpísať?

Zmluva o postúpení práv zo zmluvy o výstavbe, ktorou sa mení osoba niektorého zo stavebníkov, a teda aj osoba vlastníka, môže byť predmetom vkladu len pred povolením vkladu samotnej zmluvy o výstavbe do KN, resp. takáto dohoda bude priložená na zápis spolu so zmluvou o výstavbe a ako vlastník sa uvedie osoba, na ktorú boli práva zo zmluvy o výstavbe postúpené. Zmluvu o postúpení práv musia uzatvárať všetci pôvodní stavebníci na strane jednej a nový stavebník na strane druhej. Podpisy sa nemusia overovať.

Ak už bol povolený vklad zmluvy o výstavbe do KN, stavebník, resp. vlastník niektorého z (rozostavaných) bytov sa môže zmeniť len na základe povolenia vkladu kúpnej zmluvy na (rozostavaný) byt. Kúpnu zmluvu uzatvára už len pôvodne zapísaný vlastník bytu ako predávajúci a nový vlastník ako kupujúci. Podpis predávajúceho sa musí úradne overiť.

20. Je možné zapísať obojstranné odstúpenie od zmluvy aj v prípade, ak ide o odstúpenie od darovacej zmluvy a v zmluve to nebolo dohodnuté? Posudzovanie záznamových listín podľa § 34 katastrálneho zákona.

V takomto prípade správa katastra nie je oprávnená jednostranné odstúpenie so súhlasom ostatných účastníkov zapísať, a to z dôvodu, že od darovacej zmluvy nie je možné v prípade, ak to nebolo v zmluve dohodnuté, odstúpiť. SK je podľa § 34 KZ oprávnená zapísať len práva, ktoré už vznikli, zmenili sa, alebo zanikli. V prípade, ak nie je predloženou listinou jednoznačne preukázané, že došlo k zmene práv, správa katastra zápis záznamom nevykoná.

Tento postup nie je v rozpore s evidenčnou funkciou katastra pri zápise záznamových listín, nakoľko katastrálny zákon ani iný predpis nezakazuje katastru posudzovať listiny, ktoré nemajú charakter rozhodnutí, alebo dedičských osvedčení. Kataster je oprávnený zapísať listinu, ktorá nie je verejnou listinou len v prípade, ak už došlo k zmene práv. A k zmene práv nedochádza automaticky jednostranným odstúpením od zmluvy, ale len platným odstúpením (alebo tiež len uzavretím platnej zmluvy napr. o prevode správy).

Tento postup sa vzťahuje aj na :

- a) jednostranné odstúpenie od zmluvy so súhlasom ostatných účastníkov v prípade, ak takéto odstúpenie je v rozpore s OZ. Aj súdna judikatúra pripúšťa zápis záznamom odstúpenia od zmluvy so súhlasom ostatných účastníkov len, ak je v súlade so zákonom,
- b) vrátenie daru, pri ktorom ide taktiež o jednostranný úkon darcu voči obdarovanému,
- c) ostatné záznamové listiny, ktoré nemajú charakter verejných listín,
- d) rozhodnutie o pridelení s.č., ak iný dokument spochybňuje vlastníctvo k predmetnej stavbe, nakoľko v rozhodnutí o pridelení s. č. sa záväzne neurčuje vlastník stavby.

Z vyššie uvedených skutočností vyplýva, že listinu na základe ktorej právo vzniká, mení sa alebo zaniká, správa katastra zapíše len v prípade, ak nie sú pochybnosti o jeho vzniku, zmene alebo zániku.

21. Ako postupovať, ak je na SK doručený exekučný príklep, ale na nehnuteľnosti viazne viacej exekúcií, čo s nimi, zrušia sa? Čo, ak na nehnuteľnosti viazlo viac exekučných záložných práv a exekučný zákon priamo neustanovuje, že exekúciou zanikajú záložné práva?

I keď zák. č. 233/1995 Z.z. o tom výslovne nehovorí, zostávajúce zápisy v prospech ostatných exekútorov je potrebné zrušiť, nakoľko vlastníkom dotknutých nehnuteľností sa stal iný subjekt ako povinný z exekučných príkazov, pričom je potrebné to oznámiť ostatným exekútorom.

Záložné práva zanikajú v súlade s § 151ma ods. 3 OZ, podľa ktorého pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé (ďalej len "prednostný záložný veriteľ"), sa záloh prevádza nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov. Ak výťažok z predaja zálohu prevyšuje pohľadávku zabezpečenú v prospech prednostného záložného veriteľa, ostatní záložní veritelia majú právo, aby ich pohľadávky zabezpečené záložným právom k prevádzanému zálohu boli po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov

prednostným záložným veriteľom v súvislosti s výkonom záložného práva uspokojené z výťažku z predaja zálohu podľa poradia rozhodujúceho na uspokojenie záložných práv.

22. Ako postupovať, ak je rozpor v konaní dvoch konateľov – jeden podá návrh na vklad a druhý odstúpi od zmluvy?

V prvom rade je potrebné zistiť podľa výpisu z obchodného registra, akým spôsobom sú konatelia oprávnení konať v mene spoločnosti. Ak sú oprávnení konať každý samostatne, je potrebné zohľadniť oba platné úkony vo vkladovom konaní. To isté platí, ak majú konať spoločne a podpisy oboch sú na návrhu na vklad aj na odstúpení. Ak pri predpísanom spoločnom konaní chýba na niektorej z listín podpis druhého konateľa, treba tento úkon vo vkladovom konaní posúdiť ako absolútne neplatný a na základe toho rozhodnúť.

23. Môže konateľ vo svojom mene postúpiť právo konať v mene spoločnosti na inú osobu?

Nie, konateľ vo svojom mene nemôže splnomocniť inú osobu na svoje zastupovanie v pozícii konateľa. Takéto splnomocnenie môže udeliť len právnická osoba, za ktorú sa má konať. Konateľ je oprávnený splnomocňovať iné osoby len sám za seba, t.j. na svoje zastupovanie ako za fyzickú osobu, nie na konanie v mene spoločnosti.

24. Je možné zriadiť záložné právo aj na vecné bremeno?

Podľa ustanovení OZ je možné založiť aj majetkové práva, čiže aj práva vyplývajúce z vecných bremien, avšak takéto záložné právo nie je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností.

25. Ako zapísať výrok rozhodnutia súdu o vyporiadaní BSM, kde súd prikazuje nehnuteľnosť do vlastníctva jedného z manželov oproti povinnosti druhého vyplatiť mu peniaze?

Takýto rozsudok je záznamovou listinou, na základe ktorej dochádza k zmene vlastníctva k nehnuteľnosti bez ohľadu nato, či boli peniaze vyplatené.

26. Ako postupovať v prípade, že správca konkurznej podstaty úpadcu (ak ide o živnostníka, ktorý je ženatý), vysporiada BSM tak, že podiel ½ na dome ostáva manželke, pričom na dome viazlo záložné právo. Zaniká toto záložné právo na vysporiadanej polovici?

Záložné právo na vysporiadanej polovici patriacej manželke nezaniká, dokonca sa veriteľ manžela, ktorého pohľadávka voči manželovi vznikla za trvania manželstva, môže domáhať uspokojenia svojej pohľadávky aj z polovice domu patriaceho manželke (§ 147 ods. 1 Obč.zák.).

27. Ak je dedičské rozhodnutie z roku 1950 a neprebehla intabulácia-zápis do pozemkovej knihy, je možné ho v súčasnosti zapísať?

V čase platnosti konštitutívnosti zápisov do pozemkovej knihy sa vlastnícke právo k nehnuteľnostiam dedením nadobúdalo mimo pozemkovú knihu. Podľa uhorského práva, ktoré platilo na území Slovenska do roku 1950, sa vlastníctvo pri dedení nadobúdalo smrťou poručiteľa a tento princíp prevzal od 1.1.1951 aj občiansky zákonník č. 141/1950 Zb. a neskôr aj 40/1964 Zb..

Ako z uvedeného vyplýva, takéto dedičské rozhodnutie je možné v súčasnosti zapísať do KN, avšak za predpokladu, že obsahuje údaje potrebné na identifikáciu nehnuteľností, ktoré boli predmetom dedenia, t. j. parcelné čísla. SK by si ďalej vyžiadala podľa potreby identifikáciu nehnuteľnosti ako aj identifikačné údaje dedičov (rodné čísla, aktuálne adresy). Vychádzame z predpokladu, že poručiteľ je ešte stále vedený ako vlastník predmetných nehnuteľností. V opačnom prípade treba postupovať podľa § 36a KZ.

28. Je možné v súčasnosti zapísať zmluvu o vyporiadaní BSM uzatvorenú v roku 1987?

Áno. Podľa ust. § 78 ods. 3 KZ do katastra nehnuteľností sa zapisujú práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv, ktoré boli uzatvorené pred 1.1.1993, ak nebol podaný návrh na zápis do KN.

Podľa § 47 občianskeho zákonníka platného do 31.12.1992 Ak zákon ustanovoval, že k zmluve je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu, bola zmluva účinná týmto rozhodnutím. Ak zákon ustanovoval, že k zmluve bola potrebná jej registrácia štátnym notárstvom, bola zmluva účinná registráciou. Ak sa do troch rokov od uzavretia zmluvy nepodal návrh na uvedené rozhodnutie či registráciu, platilo, že účastníci od zmluvy odstúpili. Dohoda alebo písomné potvrdenie manželov o vyporiadaní BSM nepodliehali registrácii štátnym notárstvom.

29. a) Pôvodný dom bol vo výlučnom vlastníctve manžela. Manželka dala na prestavbu domu 1 mil. SK z výlučných prostriedkov. Môžu manželia uzavrieť zmluvu o založení podielového spoluvlastníctva tak, že dom bude patriť manželom v podieloch?

b) Môže po pristavaní prístavby manželka získať spoluvlastnícky podiel na dome do BSM prostredníctvom zmluvy alebo len cez rozšírenie BSM, ak bola prístavba vyhotovená zo spoločných prostriedkov ?

a) Áno. Uzavretie takejto zmluvy podľa § 51 OZ nie je v rozpore s OZ.

b) V takomto prípade je možné získať 1/2 domu do BSM len prostredníctvom notárskej zápisnice o rozšírení BSM, nakoľko časť spoluvlastníckeho podielu na dome sa z výlučného vlastníctva mení na BSM, čo je prípustné len rozšírením BSM vo forme notárskej zápisnice.

30. Môžu rodičia zaopatrovacou zmluvou previesť bezodplatne nehnuteľnosť na manželov s BSM – kom do ich podielového spoluvlastníctva ?

Nie. Zaopatrovacia zmluva, na základe ktorej rodičia prevádzajú na svoje deti nehnuteľnosť a deti sa zaväzujú o svojich rodičov starať nie je darovaním, ale zmluvou uzavretou podľa § 51 OZ.

31. Ako do KN zapísať poschodové garáže v svahovitom teréne nad sebou ?

Ak sú garáže postavené v svahovitom teréne nad sebou a s.č. je pridelené dvom nad sebou postaveným garážam, tak je potrebné garáže zapísať ako stavbu s dvomi nebytovými priestormi. Ak je jedno s.č. pridelené celému radu garáží, tak je potrebné rozpísať celú stavbu na jednotlivé nebytové priestory -garáže.

V oboch prípadoch sa zápis v katastri vykoná na základe zmluvy podľa § 51 OZ s analógiou zmluvy o výstavbe podľa § 21 zák. č. 182/1993 Z.z..

Pri garážach je potrebné skúmať, či sa jedná o stavbu pevne spojenú so zemou a nejde o prefabrikované garáže, ktoré nie sú predmetom evidencie, ak nie sú pevne spojené so zemou.

32. Ako posudzovať potvrdenia vydávané obcou (mestom) o technickej deliteľnosti stavieb?

Ak sa požaduje rozdelenie existujúcej stavby na dve samostatné stavby, okrem GP je nutné, aby obec ako stavebný úrad výslovne uviedla, že sa jedná o dve samostatné stavby. Nestačí, ak skonštatuje, že stavbu je možné rozdeliť. Reálne už musia byť časti pôvodnej stavby oddelené (napr. priečkami), aby aj v skutočnosti existovali ako dve samostatné budovy.

33. Čo má zákon na mysli, ak hovorí o pozastavení zápisu práv k nehnuteľnostiam v § 14 ods.2 zák. č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách ?

„Pred schválením vykonania projektu pozemkových úprav obvodný pozemkový úrad určí termín, ku ktorému sa aktualizuje register pôvodného stavu na právny stav spolu s rozdeľovacím plánom vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu. Na vykonanie aktualizácie registra pôvodného stavu a rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu pozastaví správa katastra na základe výzvy obvodného pozemkového úradu zápis do katastra nehnuteľností v obvode projektu pozemkových úprav na 90 dní pred predpokladaným termínom schválenia vykonania

projektu pozemkových úprav.“

Z obsahu uvedeného ustanovenia a § 4 KZ vyplýva, že po výzve obvodného pozemkového úradu SK pozastaví zápis vkladom, záznamom a aj poznámkou. Ide o odlišný postup ako pri uplatňovaní zák. č. 180/1995 Z.z., kde pod zápisom má zákon na mysli zápis podľa § 41, čiže len vpis listiny na LV. K rozdielnemu výkladu je potrebné pristúpiť z dôvodu, že napr. zmluva o prevode pozemku, ktorého hranice, príp. vlastníctvo, boli v pozemkových úpravách zmenené, by nebola po predchádzajúcom povolení vkladu neskôr schopná zápisu. Ak by došlo v rámci pozemkových úprav ohľadom prevádzanej nehnuteľnosti k vyššie uvedeným zmenám, tak je potrebné dať zmluvu do súladu s novým právnym stavom, prípadne ju zamietnuť.

34. Je možné zmeniť vlastníka na základe výroku súdu, v ktorom je určená neúčinnosť právnych úkonov voči žalobcovi, v konkrétnom prípade voči správcovi konkurznej podstaty a zároveň povinnosť vrátiť

majetok do konkurznej podstaty?

Na SK bol v súlade s § 34 zák. č. 162/1995 Z.z. doručený právoplatný rozsudok Najvyššieho súdu SR, vo výroku ktorého Najvyšší súd určil, že zmluvy o zabezpečovacom prevode práva k nehnuteľnému majetku a.s. sú voči konkurzným veriteľom právne neúčinné a žalovaný v 2. rade je povinný tento majetok vrátiť do podstaty úpadcu.

Podľa § 16 ods. 4 zák. č. 328/1991 Zb. (ďalej len „zákon o konkurze“) právny úkon, ktorému konkurzný veriteľ alebo správca s úspechom odporoval, je voči konkurzným veriteľom právne neúčinný; všetko, o čo sa odporovateľným právnym úkonom dlžníkov majetok ukrátil, sa musí vrátiť do podstaty, a ak to nie je možné, musí sa poskytnúť peňažná náhrada.

Zo súdnej judikatúry vo vzťahu k § 42a OZ v súčasnosti vyplýva, že právne následky odporovateľného právneho úkonu zostávajú medzi subjektami právneho vzťahu zachované. Ten, kto na základe takéhoto právneho úkonu nadobudol vlastníctvo k veci, zostáva jej vlastníkom aj vtedy, keď veriteľ uvedenému právnemu úkonu úspešne odporoval. Neúčinnosť takéhoto právneho úkonu voči úspešnému veriteľovi sa prejaví tak, že ten môže na uspokojenie svojej pohľadávky navrhnuť výkon rozhodnutia predajom nehnuteľnosti, prípadne náhradu v peniazoch.

Na rozdiel od predmetnej úpravy OZ, zákon o konkurze v § 16 ods. 4, okrem neúčinnosti právneho úkonu, stanovuje žalovanému povinnosť vrátiť majetok nadobudnutý odporovateľným právnym úkonom do konkurznej podstaty. Zo znenia zákona vyplýva, že povinnému vzniká povinnosť vrátiť majetok, nie však do vlastníctva pôvodného vlastníka, ale do konkurznej podstaty. Zároveň tu nejde o automatické rozšírenie konkurznej podstaty o dotknutý majetok, ale len o stanovenie povinnosti súčasného vlastníka vrátiť majetok do konkurznej podstaty. Len v prípade, ak by výrok súdu znel tak, že „majetok sa zaraďuje do konkurznej podstaty“, bol by takýto výrok dôvodom zaradenia predmetných nehnuteľností do konkurznej podstaty a vyznačenia konkurzu ako obmedzujúcej poznámky na predmetný LV.

Z uvedených skutočností vyplýva, že predmetný rozsudok nie je listinou schopnou na zápis záznamom podľa § 34 katastrálneho zákona a ani poznámkou podľa § 38 katastrálneho zákona.

35. R III - § 58 OZ platného do 31.12.1991; obmedzenie prevodu nehnuteľnosti je to ľarcha, alebo P1/P2.

Podľa občianskeho zákonníka platného do roku 1991 bolo prípustné uzavrieť zmluvu o obmedzení prevodu nehnuteľnosti podľa § 58, v zmysle ktorého veriteľ môže uspokojenie svojej pohľadávky zabezpečiť písomnou zmluvou uzavretou s dlžníkom, ktorou dlžník berie na seba povinnosť, že neprevedie svoju nehnuteľnosť bez súhlasu veriteľa na iného, dokiaľ pohľadávka nebude uspokojená. Ak má mať obmedzenie prevodu nehnuteľnosti právne účinky i pre dedičov, musí sa to v zmluve uviesť.

Z uvedeného znenia vyplýva, že uvedená zmluva nemá vecnoprávne účinky a mala by byť, ak je v súčasnosti vyznačená na LV, považovaná za obmedzujúcu poznámku. V prípade, ak dochádza k prevodu takejto nehnuteľnosti, je potrebné predložiť kvitanciu o zaplatení úveru alebo súhlas banky s prevodom, taktiež je potrebné skúmať, či nehnuteľnosť nevlastní už dedič a či aj ten je podľa zmluvy obmedzený v nakladaní s nehnuteľnosťou.

36. Ak je uvedené rodné číslo účastníka len v overovacej doložke pri jeho podpise, a nie v záhlaví zmluvy, je to v súlade s katastrálnym zákonom?

Zmluva o prevode nehnuteľností musí byť písomná a prejavy vôle všetkých jej účastníkov musia byť na tej istej listine. Požiadavka § 42 KZ na spôsobilosť listiny k zápisu do KN sa týka listiny ako celku, takže ak sa na niektorom mieste zmluvy vyskytuje údaj vyžadovaný zákonom, treba mať za to, že listina spĺňa zákonnú náležitosť.

37. Bráni záložné právo na spoluvlastníckom podieli na rodinnom dome s bytmi, aby došlo k vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva rozpisom na byty?

Áno. Pôvodný rodinný dom je možné rozpísať na byty až po predložení kvitancie, alebo ak je súčasne so zmluvou o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva predložená na vklad aj zmluva, ktorou sa mení pôvodná záložná zmluva v súlade s novým vlastníckym vzťahom. Uvedené platí aj pri starých bytovkách, ktoré nie sú rozpísané na byty.

38. Ako postupovať, ak sú na SK predložené dve žiadosti o zápis, vychádzajúce zo zák. č. 446/2001 Z.z.? Nehnuteľnosť, napr. chata, v správe strednej školy zdravotnej z Nitry sa nachádza v Trnavskom kraji. Nitriansky VÚC žiada zapísať nehnuteľnosť do ich vlastníctva na základe § 3 ods.1 písm. a) zák. č.

446/2001 Z.z. a Trnavský VÚC žiada zapísať nehnuteľnosť do ich vlastníctva na základe § 5 zák. č. 446/2001 Z.z.. Koho zapísať za vlastníka?

Podľa § 3 ods.1 písm a) cit. zákona do vlastníctva vyššieho územného celku prechádzajú z majetku štátu veci v správe právnických osôb, ku ktorým prechádza zriaďovateľská funkcia na vyšší územný celok podľa osobitných predpisov.

Podľa § 5 ods.1 Majetok štátu podľa § 3 ods. 1 prechádza do vlastníctva vyššieho územného celku, na území ktorého sa nachádza. Majetok štátu podľa § 3 ods. 2 prejde do vlastníctva vyššieho územného celku, na území ktorého sa nachádza, ak osobitný zákon neustanoví inak.

Výklad uvedených ustanovení nie je jasný ani tvorcom zákona. Podľa v súčasnosti prebiehajúceho sporu Okresný súd v Galante rozhodol tak, že uprednostnil ust. § 5 a spor pokračuje na krajskom súde.

39. Môže kataster povedať znalcovi, za akú cenu bol predaný pozemok ?

Nie. Informáciu ohľadom ceny poľnohospodárskeho a lesného pozemku môže získať len vlastník, alebo osoba vyhotovujúca cenové mapy, prípadne št. orgán na budovanie IS, zverejňovanie týchto údajov je inak zakázané.

40. Ak je poľnohospodárska pôda v rámci intravilánu v správe MsNV, prechádza na obec alebo na SPF?

Ak bola poľnohospodárska pôda v správe MsNV, prešla zákonom č. 138/1991 Zb., do vlastníctva obce, nakoľko účinnosť zákona č. 138/1991 Zb. nastala 20.4.1991, t. j. skôr ako zák. č. 229/1991 Zb., ktorého účinnosť nastala 21.5.1991.

41. Ako postupovať, ak v dobrovoľnej dražbe bola vydražená kultúrna pamiatka?

Podľa § 3 ods. 7 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách dražiť nie je možné veci, na ktorých viazne zákonné predkupné právo podľa osobitných predpisov. Takéto zákonné predkupné právo vzniká aj v prípade kultúrnych pamiatok.

Nakoľko však vlastnícke právo prechádza na vydražiteľa samotnou dražbou a notárska zápisnica podlieha zápisu záznamom podľa § 34 katastrálneho zákona, SK je povinná takúto listinu zapísať. Jedinou možnosťou je vrátiť takúto listinu vyhotoviteľovi s hrozbou, že ak ju opätovne doručí SK ju zapíše, avšak zároveň oznámi prokuratúre, že došlo k porušeniu zákona.

42. Môže obec žiadať o zriadenie vecného bremena – práva vstupu na cudzí pozemok v zmysle zákona o energetike?

Držiteľ povolenia na podnikanie v energetike disponuje oprávneniami podľa § 10 ods.1 zák.č. 656/2004 Z.z. o energetike. Tieto oprávnenia majú podľa ods. 5 citovaného paragrafu charakter vecného bremena zaťažujúceho dotknutú nehnuteľnosť. Vlastník dotknutej nehnuteľnosti má z dôvodu zriadenia tohto obmedzenia nárok na primeranú jednorázovú náhradu, ktorú si však musí uplatniť najneskôr v 6-mesačnej subjektívnej a v 1-ročnej objektívnej lehote.

Obec, ale len ak je držiteľom povolenia podľa zákona o energetike, má právo žiadať vyznačenie vecného bremena, s obsahom podľa ust. § 10 ods. 1 písm. a) – d) zák.č. 656/2004 Z.z. o energetike, na dotknuté nehnuteľnosti. Vecné bremeno s iným obsahom podľa tohto zákona nevzniká. Momentom zápisu bremien do KN sa vlastníkovi takto zaťaženej nehnuteľnosti bude počítat začiatok plynutia vyššie uvedených lehôt na uplatnenie práva na jednorázovú primeranú náhradu. Vzhľadom na uvedené treba dodržiavať ust. § 47 katastrálneho zákona (zmena zákona, preto iná odpoveď ako v KB 1/01-ot.č.2)

43. SPF predáva pozemok pod domom napriek tomu, že na tento pozemok je uplatnená reštitúcia a dôvodí, že nakoľko ide o pozemok pod domom, nie je oprávnená tento pozemok vydať, a môže vydať len náhradný pozemok.

Ak sa jedná o zastavaný pozemok a nejde o pozemok pod poľnohospodárskou usadlosťou alebo pozemok pod budovami, ktoré slúžia poľnohospodárskej, alebo lesnej výrobe podľa § 1 ods.1 zák. č. 229/1991 Zb., tak takýto pozemok nepatrí do správy SPF a tento nie je oprávnený ho odpredávať.

Ak ide o pozemok v správe SPF a na uvedený pozemok bola uplatnená reštitúcia podľa § 4 ods.2 zák. č. 503/2003 Z.z., nemôže povinná osoba takýto pozemok previesť odo dňa účinnosti tohto zákona do vlastníctva

iného; takýto úkon je neplatný. Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že SPF až do ukončenia reštitučného konania nie je oprávnená s dotknutým pozemkom nakladať, nakoľko obmedzenie nakladania nie je viazané na možnosť alebo nemožnosť vydania reštituovaného pozemku, ale na skutočnosť, či pozemok podlieha reštitúcii, čo platí aj v prípade, ak bude reštituentovi vydaný náhradný pozemok.

Ak bude teda podaný návrh na vklad na nehnuteľnosť, na ktorú by sa reštitúcia podľa zákona mohla vzťahovať, treba vyžiadať potvrdenie z OPÚ, že nebola na túto nehnuteľnosť uplatnená reštitúcia a v prípade, že uplatnená bola, konanie o návrhu na vklad treba prerušiť z dôvodu predbežnej otázky do skončenia konania o reštitúcii.

44. Je možné povoliť vklad zmluvy o vydaní nehnuteľnosti prostredníctvom SPF, ak nadobúdateľ získal reštitučný nárok prostredníctvom postúpenia pohľadávky od oprávnenej osoby?

Právo na vrátenie nehnuteľnosti podľa zák.č. 503/2003 Z.z. alebo zák.č. 229/1991 Zb. môže uplatniť len osoba oprávnená, zadefinovaná týmito právnymi predpismi. Uplatnený nárok však môže byť predmetom postúpenia alebo inej dispozície (napr. darovania) v prospech tretej osoby (postupníka), s ktorou potom SPF môže platne uzavrieť zmluvu o vydaní nehnuteľnosti. Po predložení zmluvy o postúpení práva na vydanie veci alebo obdobnej zmluvy možno povoliť vklad zmluvy o vydaní nehnuteľnosti v prospech postupníka.

45. Je možné v prípade, ak viazne na prevádzanej nehnuteľnosti predbežné opatrenie zákaz nakladať s nehnuteľnosťou, prerušiť konanie až do ukončenia platnosti predbežného opatrenia ?

Áno, prebiehajúce súdne konanie, v súvislosti s ktorým bolo vydané predbežné opatrenie, možno brať v rámci vkladového konania za predbežnú otázku, ktorá je dôvodom na prerušenie konania. Z pohľadu účastníkov je to výhodnejšie ako okamžité zamietnutie vkladu.

46. Ak sa zastaví konanie o návrhu na vklad, komu a aké doklady sa zo spisu vracajú?

Podľa § 12 ods. 1 vyhl. č. 534/2001 Z. z. podanie, ktoré sa vzťahuje na tú istú vec podania podľa § 2, tvorí spis a vkladá sa do spisového obalu. Podľa ods. 4 podanie sa pri zaradení do spisu označí ukladacou značkou a číslom listu, a to spravidla v pravom hornom rohu. Jednotlivé listy podania, ktoré po jeho vybavení ostávajú uložené na správe katastra, sa označia priebežným číslom listu, počnúc podaním, ďalej najmä prílohami návrhu, prvopisom zmluvy a geometrickým plánom.

Podľa § 20 ods. 1 vybavený spis, z ktorého sa vyčlenilo podanie podľa § 19 ods. 1, kniha poskytovaných údajov z katastra a kniha overených kópií alebo rovnopisov verejných listín a iných listín sa odovzdávajú do registratúrneho strediska.

Podľa výkladu k § 23 správneho poriadku spis tvoria všetky písomnosti, ktoré sa vzťahujú na tú istú vec, t. j. všetky písomné podania, vrátane príloh, akty iných orgánov a inštitúcií, písomné vyhotovenia rozhodnutí a iné spisové záznamy.

Z uvedeného vyplýva, že spis zostáva v pôvodnom stave, v akom bol v čase rozhodovania, čiže zo spisu sa nevracajú žiadne listiny. **Je to zmena oproti pôvodnému zneniu z porady** – odstráni sa tým problém, komu tieto listiny vydať a tiež možnosť ich jednostranného zneužitia, t. j. znovu podania bez vedomia druhej strany.

47. Je možné po podaní návrhu na vklad vydať zmluvy účastníkom konania na odstránenie nedostatkov?

Podľa § 42 ods. 4 KZ, ak písomné vyhotovenie zmluvy, verejnej listiny alebo inej listiny obsahuje chyby v písaní alebo počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti, pre ktoré je nezrozumiteľné alebo neurčité, prípadne ak neobsahuje náležitosti podľa odseku 1, správa katastra ho vráti vyhotoviteľovi alebo tomu, kto podal návrh na vklad, alebo vlastníkovi, alebo inej oprávnenej osobe a určí lehotu na opravu, prípadne na doplnenie.

Podľa § 41 ods. 2 vyhl. č. 79/1996 Z. z., ak sa zistí chyba v písaní, počítaní alebo iná zrejma nesprávnosť po podaní návrhu na vklad zmluvy, vykoná sa jej oprava doložkou pod skončeným textom, ak s tým účastníci súhlasia. V doložke sa uvedie nesprávnosť, správne znenie a pripojí sa dátum vykonania opravy, podpisy účastníkov právneho úkonu, ako aj podpis a odtlačok okrúhlej pečiatky.

Podľa § 3 ods. 2 vyhl. č. 534/2001 Z. z. prijatie podania registratúra nesmie odmietnuť a prijaté podanie a jeho prílohy nesmie po prijatí vydať, a to ani podávateľovi.

V KB č. 40/2001 bolo spolu s ust. § 41 ods. 2 vyhl. č. 79/1996 Z. z. citované ust. § 3 ods. 2 vyhl. č.

331/1996 Z. z. (táto bola od 1.1.2002 nahradená vyhl. 534/2001 Z. z.), podľa ktorého prijatie podaní sa nesmie odmietnuť, a ani prijaté podania a jeho prílohy po prijatí podaní vydať, a to ani podávateľovi. V súvislosti s tým sa tu uvádza ako výnimka prípad, ak zmluvy nie sú podpísané účastníkmi konania, resp. ak podpis prevodcov nie je úradne osvedčený. V tomto prípade správny orgán preruší konanie a vráti zmluvu na osvedčenie podpisu. Ak účastník predmetnú zmluvu nevráti, správny orgán konanie zastaví.

Podľa súčasného znenia § 3 ods. 2 spravovacieho poriadku registratúra nesmie podanie prijať a potom ho vydať späť podávateľovi.

Vkladár ďalej môže konať podľa ust. § 42 ods. 2 KZ a vrátiť zmluvy účastníkom na opravu. Avšak vzhľadom na možné komplikácie pri nevrátení zmlúv, je vhodnejšie postupovať buď podľa § 41 ods. 2 vyhl. č. 79/1996 Z. z. alebo, v prípade rozsiahlejších opráv, vyžiadaním dodatkov k zmluvám.

48. Ako zapísať rozhodnutie SK o oprave chyby podľa § 59 ods. 1 písm. b) KZ do SPI (ako vyviešť listinu), keď nie je žiadne číslo zmeny, lebo sa mení len zakres bez akéhokoľvek zápisu do SPI?

Podľa § 59 ods. 1 písm. b) KZ správa katastra aj bez návrhu v súčinnosti s vlastníckmi a inými oprávnenými osobami opraví v katastrálnej mape chybyne zakreslené hranice pozemkov.

Podľa ods. 5 cit. ust. na opravu chýb v katastrálnom operáte sa vzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní, ak sa oprava týka údajov uvedených v liste vlastníctva; to neplatí, ak ide o opravu výmery pozemku evidovaného v mape určeného operátu.

Ako z uvedeného vyplýva, pokiaľ ide len o opravu zakresu bez akéhokoľvek zásahu do údajov na listoch vlastníctva, oprava sa robí neformálne vyhotovením protokolu, t. j. bez vydania rozhodnutia.

Protokol sa zaeviduje v registri X (ktorý v súčasnosti už rozlišuje opravu neformálnym spôsobom a rozhodnutím o oprave chyby v KN) a podanie možno vyviešť tak, že sa predmetná parcela, ktorej sa grafická oprava týkala, zaktualizuje tak, že sa prepíše údaj v PC bezo zmeny (keďže sa nič nemení) a PC tejto „fiktívnej aktualizácii“ priradí číslo zmeny, pod ktorým sa listina vyvedie. Protokol spolu s prílohami, na základe ktorých sa oprava vykonala, sa založí do zbierky listín.

49. Môže si SK overovať listiny, ak áno podľa akého predpisu?

Podľa § 18 ods. 2 písm. j) KZ SK overuje kópie alebo rovnopisy verejných listín alebo iných listín, na ktorých základe sa má vykonať zápis v katastri, ako aj kópie geometrických plánov pre potreby správy a aktualizácie katastra v súlade s právnym stavom a so skutočným stavom.

Podľa § 27 ods. 1 vyhl. č. 534/2001 Z. z. žiadosť o overenie kópie alebo rovnopisu verejnej listiny alebo inej listiny, na ktorej základe sa má vykonať zápis do katastra, ako aj kópie geometrického plánu pre potreby spravovania katastra, sa zapisujú do knihy overených kópií alebo rovnopisov verejných listín a iných listín.

Podľa ods. 2 zhoda kópie alebo rovnopisu s predloženou listinou sa potvrdí overovacou doložkou na kópii alebo na rovnopise, alebo na liste s ním pevne spojenom. Overovacia doložka obsahuje údaje, či

- a) listina, s ktorou sa zhodnosť potvrdzuje, je kópia alebo rovnopis a z koľkých listov alebo hárkov sa skladá,
- b) ide o kópiu úplnú alebo čiastočnú, prípadne či ide o úplný alebo o čiastočný rovnopis.

Na základe uvedeného SK overuje len také kópie alebo rovnopisy verejných alebo iných listín, ktoré sú potrebné na zápis do KN. Tento úkon nie je v sadzobníku správnych poplatkov uvedený, preto sa nespĺaťhuje.

(viď aj KB č. 10/2002 kde je tiež riešená otázka, či SK môže overiť listinu zo zbierky listín, v zmysle toho upravujeme aj odpoveď č. 7ohľadne neoverených kópií zo zb. listín v zápise z porady č. 2/03).

50. Je možné vydať LV s vyznačenou duplicitou komukoľvek?

Podľa § 69 ods. 2 KZ správa katastra nevyhotoví potvrdený výpis alebo kópiu z listu vlastníctva k nehnuteľnosti, na ktorej je vyznačená plomba podľa § 44 ods. 1; výpis alebo kópiu z listu vlastníctva s označením, že na liste vlastníctva je plomba o zmene práva k nehnuteľnosti správa katastra vydá

vlastníkovi alebo inej oprávnenej osobe alebo osobe oprávnenej podľa osobitného predpisu.

Ako z uvedeného vyplýva obmedzenie pri vydávaní LV sa týka len zaplombovaných listov vlastníctva. Ak je LV bez plomby, možno ho na žiadosť vydať komukoľvek, či už ako verejnú alebo neverejnú listinu, avšak bolo by vhodné pri vydávaní takýchto LV stránku upovedomiť, že poznámka, že hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená, je obmedzujúcou poznámkou a SK na ňu prihlíada pri rozhodovaní o povolení vkladu vlastníckeho alebo iného práva do KN a tiež že podľa § 71 ods. 3 KZ sa tieto údaje nesmú používať.

(týmto meníme časť ot. č. 10 v usmernení č. 9/02 zo dňa 5.12.2002, týkajúcu sa vydávania predmetných LV)

Nedoriešené otázky smerované na ÚGKK SR k zaujatiu stanoviska

51. Ako môžu poľovnícke združenia nakladať s majetkom ?

Poľovnícke združenia Slovenského poľovníckeho zväzu sú združeniami podľa § 20f OZ (treba ich rozlišovať od občianskych združení § 829 až 841 OZ, ktoré nemajú právnu subjektivitu). Podľa súčasnej judikatúry takéto združenia majú právnu subjektivitu v prípade, ak to ustanovujú stanovy a v stanovách je určené, kto je oprávnený za takéto združenie konať. Nakoľko vo vzorových stanovách SPZ v § 11 je určené, že základnou organizačnou jednotkou je PZ SPZ s právnu subjektivitou, znamená to, že poľovnícke združenia majú právnu subjektivitu. V rámci vkladového konania je potrebné preveriť, či poľovnícke združenie je registrované, čiže či má pridelené IČO a kto je oprávnený za organizáciu konať podľa stanov. Podľa vzorových stanov SPZ za PZ koná predseda, alebo tajomník prípadne člen poverený člen výborom, alebo členskou schôdzou. Stanovy SPZ si možno prehliaďovať na internete.

52. Je možné zmeniť rozsah vecného bremena dodatkom k pôvodnej zmluve?

a) Je vôbec možné meniť dodatkom už odkladanú zmluvu? Podľa nášho názoru áno, ale len čo do obsahu vedľajších ustanovení, ktorých obsah nemal vplyv na povolenie vkladu, v takomto prípade dodatok nie je potrebné odkladať. Napr. ak účastníci darovacej zmluvy uzavreli dodatok, podľa ktorého je možné od darovacej zmluvy z určených dôvodov odstúpiť a na základe uvedeného dodatku žiadajú o zápis jednostranného odstúpenia od darovacej zmluvy so súhlasom ostatných účastníkov. Ak by nebolo možné uzavrieť dodatok, nebolo by možné od takejto zmluvy platne odstúpiť.

Už zriadené vecné bremeno nie je možné meniť len dodatkom k zmluve, ale je ho možné zmeniť len prostredníctvom novej zmluvy, napr. o zmene rozsahu pôvodného vecného bremena, alebo len novou zmluvou o zriadení vecného bremena.

b) Alebo je správny takýto výklad : Občiansky zákonník nezakazuje uzavrieť dodatok k už odkladovanej zmluve o vecnom bremene, ktorou sa mení pôvodný rozsah vecného bremena. Takýto dodatok podlieha vkladu. K návrhu na vklad je potrebné okrem dodatkov priložiť aj kópie pôvodných zmlúv a pevne ich spojiť. Z dodatku musí byť zrejmé, či jeho uzavretím dochádza len k zmene rozsahu vecného bremena, alebo k zrušeniu pôvodného vecného bremena a jeho nahradeniu novým vecným bremenom, a to z pohľadu zápisu na predmetný LV.

53. Ako postupovať, ak bol na SK doručený exekučný príklep, v ktorom bol exekúovaný byt, ale bez podielu na pozemku?

a) V takomto prípade je vlastníctvo pozemku oddelené od vlastníctva bytu a nový nadobúdateľ bytu môže tento podiel na pozemku odkúpiť od pôvodného vlastníka bytu

b) Podľa § 23 zák. 182/1993 Z.z. je s vlastníctvom bytu, alebo nebytového priestoru v dome nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo, alebo iné spoločné právo k pozemku, z uvedeného vyplýva, že pozemok pod bytovým domom a príslušný pozemok nemôže byť samostatným predmetom prevodu bez bytu. T.j. v prípade, ak je vlastník bytu zároveň vlastníkom zastavaného pozemku a príslušného pozemku, spolu s vlastníctvom bytu prechádza aj podiel na zastavanom a príslušnom pozemku, čiže aj keď podiel na pozemku nebol predmetom exekúcie prechádza spoluvlastnícky podiel na zastavanom a príslušnom pozemku na vydražiteľa, avšak len v prípade, ak vlastník draždeného bytu nadobudol podiel na pozemku ešte pred dražbou. (v takomto prípade tu vzniká otázka, či nedošlo k prechodu vlastníctva pozemku zo zákona, aj keď pozemok nebol predmetom exekúcie)

54. Môže MH SR žiadať o povolenie vkladu do 15 dní so spätným účinkom v prípade, ak pozemok získal podľa § 47c zák. č. 92/1991 Zb.?

a) Nie. Majetok podniku alebo tie časti tohto majetku, ktoré nebolo možné z akýchkoľvek dôvodov privatizovať a podnik bol zrušený a vymazaný z obchodného registra, je v správe ministerstva s výnimkou majetku, ktorý spravuje Slovenský pozemkový fond podľa osobitného predpisu.

Podľa § 28 ods.4 katastrálneho zákona právne účinky vkladu pri prevode majetku štátu na iné osoby podľa osobitného predpisu zák. č. 92/1991 Zb. vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení ku dňu určenému v návrhu na vklad.

I keď zákon č. 92/1991 Zb. určuje, komu patrí správa predmetných nehnuteľností, na prevod uvedených nehnuteľností sa vzťahuje zák. č. 278/1993 Z. z., čiže nejde o prevod podľa zákona o privatizácii.

b) Áno výklad zákona je potrebné chápať rozširujúco, čiže zákon č. 92/91 Zb. brať len ako príklad, v takomto prípade by sa uvedené ustanovenia vzťahovalo aj napr. na prevod majetku štátu podľa zák. č. 278/1993 Z.z..

55. Je možné uzavrieť záložnú zmluvu na budúcu pohľadávku?

a) Podľa 151c ods. 2 OZ záložným právom je možné zabezpečiť aj pohľadávku, ktorá vznikne v budúcnosti a ktorej vznik závisí od splnenia podmienky. Čo má zákon na mysli pod zabezpečením pohľadávky? Podľa všetkého možnosť uzavrieť zmluvu a nie možnosť vzniku záložného práva. I keď takto uzavretú zmluvu môžeme považovať za platnú a z hľadiska záväzkového aj účinnú, záložné právo v takomto prípade môže vzniknúť len, ak vznikne pohľadávka. Ak je na SK predložená takáto zmluva, kataster by mal konanie buď prerušiť a čakať na vznik pohľadávky, alebo vklad zamietnuť. Podľa § 1 ods.1 katastrálneho zákona v katastri sa evidujú len existujúce záložné práva a nie práva, ktorých vznik závisí od splnenia podmienky, v prípade opačného pohľadu by sme potom mohli evidovať napr. aj kúpnu zmluvu s odkladacou podmienkou.

b) Alebo môžeme chápať ustanovenie o možnosti zabezpečiť aj pohľadávku, ktorá vznikne v budúcnosti tak, že záložné právo vzniká aj bez existencie pohľadávky?

56. Ako postupovať, ak obec vykupuje pozemky v súvislosti s rozšírením cesty, alebo s budovaním cesty na pôvodnej prašnej ceste, z pohľadu oslobodenia od správnych poplatkov?

Podľa zák. č. 145/1995 Z.z. položky č. 11 od poplatku podľa tejto položky sú oslobodené obce a vyššie územné celky, ak návrh na začatie konania o povolení vkladu práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností podávajú v súvislosti s usporiadaním vlastníckych práv k pozemným komunikáciám a školám, ktoré prešli do ich pôsobnosti podľa osobitných predpisov.

V uvedenom prípade je dôležité, či sa oslobodenie vzťahuje len na tie cesty a školy, ktoré prešli do vlastníctva obcí, alebo vo všeobecnosti na všetky cesty a školy čiže aj tie, ktoré vzniknú v budúcnosti. Prikláňame sa k druhej verzii, avšak potom to môžu obce/VÚC zneužívať najmä v súvislosti s položkou 10 (kde platí rovnaké oslobodenie) a budú chcieť všetky LV zadarmo s odôvodnením, že tam budú robiť cestu.

57. a) Je možné v kúpnopredajnej zmluve zriadiť vecné bremeno – povinnosť vlastníka užívať nehnuteľnosť ako penzión napr. v prospech mesta/fyzickej osoby?

b) Je možné zriadiť vecné bremeno – právo poberať nájomné za užívanie pozemku?

a) 1. Nie. Vecné bremeno je definované v § 151n a nasl. Obč.zák. ako obmedzenie vlastníka nehnuteľnosti v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. V uvádzanom prípade chýba pojmový znak inštitútu vecného bremena, a to presné označenie oprávnenej osoby, ktorej by malo bremeno slúžiť, keďže oprávnenie sa zriaďuje nielen v prospech oprávneného mesta, príp. fyzickej osoby, takže o vecnom bremene sa nedá hovoriť. Zmluvné strany môžu len zmluvne dojednať (prípadne aj pod sankciou) povinnosť kupujúceho zachovať určité účelové využitie nehnuteľnosti. Ide o záväzkovoprávny vzťah, ktorý sa do KN nezapisuje.

2. Áno.

b) V tomto prípade je zrejma osoba povinného aj oprávneného, ako aj obsah vecného bremena, ktoré predstavuje povinnosť vlastníka nehnuteľnosti strpieť obmedzenie svojho vlastníckeho práva v časti týkajúcej sa poberania plodov svojho vlastníctva, v tomto prípade v podobe nájomného zo svojho pozemku. Takéto bremeno je predmetom evidencie v KN.

58. V priebehu vkladového konania sa zistilo, že nehnuteľnosť bude nadobudnutá do BSM, ale v zmluve

sa uvádza ako kupujúci len jeden z manželov. Je postačujúce, ak sa údaje do zmluvy o druhom manželovi doplnia len doložkou a pripojí sa podpis druhého manžela, alebo je potrebné urobiť dodatok k zmluve?

Podľa judikátu NS č. RC 21/1972 je k platnosti zmluvy o prevode nehnuteľnosti potrebný súhlas oboch manželov. Z uvedeného princípu vychádza aj súčasná prax, keď pri nadobúdaní do BSM vyžaduje, aby účastníkom takéhoto úkonu boli obaja manželia. Takáto prax je však v rozpore so znením § 145 OZ, ktorý s opomenutím súhlasného stanoviska (čiže v prípade prevodu nehnuteľností bez účasti druhého z manželov) spája len relatívnu neplatnosť takéhoto úkonu, pričom k relatívnej neplatnosti právneho úkonu kataster neprihliada.

Aj naďalej je však potrebné vyžadovať účasť oboch manželov ako nadobúdateľov v zmluve, a preto je potrebné vypracovať jej dodatok.

9. Z Á P I S č. 3 / 0 5

z metodického dňa vedúcich oddelení zápisov práv k nehnuteľnostiam
správ katastra v Trnavskom kraji, konaného dňa 25.10.2005 na Katastrálnom úrade v Trnave

Informačná časť:

1. Osvedčenia o vydržaní už nekontrolujeme z pohľadu súhlasu SPF.

Jedná sa o verejnú listinu, ktorú SK s výnimkou údajov katastra skúma len z formálneho hľadiska.

2. SK nie je oprávnená vypočítavať výšku odvodov pri drobení.

7. Poradie záložných práv, spôsob zápisov na LV a dopad dobrovoľných dražieb na poradie záložných práv.

Pri dobrovoľných dražbách (to platí aj pri exekúcii) je potrebné sledovať, kto je dražiteľom. Záložné práva sa na LV škrtajú len v prípade, ak je dražiteľom prednostný veriteľ podľa § 151ma ods.3 OZ. V prípade, ak dražba prebieha na základe žiadosti subjektu, ktorý nie je záložným veriteľom alebo nie je prednostným záložným veriteľom, je potrebné záložné práva na LV zachovať. V prípade, ak dobrovoľná dražba prebieha z podnetu napr. tretieho v poradí, je potrebné vymazať len tie záložné práva, ktoré nasledujú po ňom.

8. Predkupné práva a vecné bremená pri dobrovoľnej dražbe.

Predkupné práva viaznúce na nehnuteľnosti zanikajú príklepom licitátora podľa § 30 zák. č. 527/2002 Z.z., to neplatí v prípade predkupného práva spoluvlastníka. Otázka je, či zanikajú aj ostatné zákonné predkupné práva napr. štátu v prípade, ak nehnuteľnosť bola vydražená napriek ust. § 3 ods.7 zák. č. 527/2002.

Vecné bremená nezanikajú.

9. Opravy v zmluvách o prevode bytu na nájomcu so spätnými účinkami (prvoprevody).

Náležitosti tejto zmluvy posudzujeme k dátumu vydania rozhodnutia o povolení vkladu a len účinky vznikajú spätne, preto je možné aj v týchto prípadoch odstraňovať v zmluvách chyby prostredníctvom dodatkov a opravných doložiek.

11. Dohoda o zmene poradia záložných práv.

Na základe rozsudku NS SR č. 1 SŽ –o-KS 131/04 takáto dohoda podlieha vkladu.(zmena oproti KB č. 1/2003-ot. č. 11)

12. V prípade, ak bola nehnuteľnosť predmetom dedičstva, ale nebola zapísaná na LV z dôvodu, že nebolo predložené stavebné povolenie a GP a teraz je táto nehnuteľnosť evidovaná ako nehnuteľnosť v listine, nie je potrebné predkladať nič iné ako GP na zameranie stavby.

Riešené otázky

14. Môže vlastník bytu odpredať byt bez spoluvlastníckeho podielu na pozemku, ak ho vlastní?

Môže byť zriadené záložné právo len na byt bez toho, aby v záložnej zmluve bol uvedený aj pozemok, hoci je vo vlastníctve vlastníka bytu?

Ani v jednom prípade nemôže (pozri aj KB č. 3/2003-ot. č. 29). Je potrebné žiadať doplnenie pozemku do zmluvy.

15. Je možné povoliť vklad zmluvy o predaji časti pozemku, ak je na LV plomba z dôvodu konania o oprave chyby v prípade, ak časť pozemku, ktorá je predmetom predaja bola odčlenená GP a tejto časti pozemku sa oprava nedotýka?

Áno, v takomto prípade sa plomba vzťahuje len na spornú časť pozemku.

Obdobná situácia je pri obmedzení v nakladaní s pozemkom z dôvodu duplicitného vlastníctva, pokiaľ sa táto týka len časti pozemku, a predmetom prevodu je bezpochyby iná časť predmetného pozemku.

17. V prípade, ak dom je prestavovaný a mení sa tak na rozostavaný, nie je to dôvod na zrušenie s.č. na LV. Otázka je, či môže mať v počítači rozostavaný dom s.č..

V takomto prípade je dom evidovaný so s.č. aj ako rozostavaný, program to umožňuje.

18. Je vzdanie sa záložného práva na časť zálohu v súlade s ustanoveniami OZ ?

Podľa § 151 md ods.1, písm. c) OZ je vzdanie sa záložného práva samostatným inštitútom zániku záložného práva, a nie je priamo viazané na zánik pohľadávky, čiže záložný veriteľ sa môže vzdať záložného práva bez ohľadu nato, či pohľadávka bola splatená. Z uvedeného vyplýva, že aj čiastočné vzdanie sa záložného práva je prípustné, pričom takéto vzdanie je záznamovou listinou podľa § 34 KZ.

19. Ak je v osvedčení o vydržaní uvedený ako pôvodný vlastník iná osoba ako vlastník evidovaný katastri, tak je možné osvedčenie nezapísať?

V takomto prípade uvedená listina nevychádza z údajov katastra, a nakoľko sa nejedná o súdne rozhodnutie, SK má právo podľa § 36a takúto listinu nezapísať a vrátiť ju vyhotoviteľovi. (viď KB č. 3/2005-ot. č. 34)

20. Môžeme povoliť prevod nehnuteľného majetku obce v prípade, ak tento majetok získala obec pridelom pred rokom 1949, pričom sa pôvodne jednalo o cirkevný majetok?

Obec podľa § 4 zák. č. 161/2005 Z.z. v prípade ak sa jedná o majetok, ktorý podlieha uvedenému zákonu, nemôže takúto nehnuteľnosť previesť do vlastníctva iného (založiť ju, prípadne zriadiť vecné bremeno je oprávnená). V prípade, ak je na SK predložená takáto zmluva, ktorou obec prevádza majetok, ktorý podlieha uvedenej reštitúcii (čo je potrebné doskúmať), je potrebné prerušiť konania až do 30.4.2006, kedy uplynie podľa § 5 vyššie spomenutého zákona lehota na uplatnenie nároku vydanie nehnuteľností. Ak do uvedeného dátumu si cirkev neuplatní nárok na vydanie nehnuteľností , čo je potrebné preukázať potvrdením pozemkového úradu , SK vklad povolí.

21. Čo má zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí na mysli, keď v § 2 hovorí o území obce?

Podľa § 2 „Do vlastníctva obcí prechádzajú z majetku Slovenskej republiky veci, okrem hnuteľností patriacich orgánom miestnej štátnej správy, ku ktorým patrilo ku dňu účinnosti osobitného predpisu 3) právo hospodárenia národným výborom, na území ktorých sa nachádzajú.“

Pod územím obce má zákon na mysli katastrálne územie a nielen intravilán.

Výklad pojmu hospodárenie národných výborov je komplikovaný a je uvedený v prílohe č. 7 str.10 Metodického návodu k ROEP-om, riešenie uvedeného problému je potrebné ponechať na Krajský úrad a delimitáciu.

22. Je možné povoliť vklad zmluvy o zabezpečovacom prevode práv, ak lehota splatnosti je viazaná na

výzvu veriteľa?

Áno, takáto zmluva neodporuje ustanoveniam OZ.

23. Je potrebné pri družstvách aj naďalej žiadať súhlas predstavenstva družstva, alebo postačuje prejav vôle štatutára podľa výpisu z OR.

Postačuje prejav vôle štatutára podľa výpisu z OR.

24. Mohlo ONV rozhodnutím zrušiť prídellovú listinu ?

Nie. Z výslovného zákonného ustanovenia § 23 ods.2 nar. vlády č. 104/1945 Sb.n. vyplývalo, že rozhodnutie o odňatí prideleného majetku patrilo Povereníctvu pre pôdohospodárstvo a pozemkovú reformu. Zákonom č. 98/1950 Sb. došlo k zrušeniu pozemkového fondu, vyhláškou č. 507/1950 Ú.v. prešla právomoc zrušenia prídellových listín na KNV. ONV mali v rámci uvedeného konania len právomoc vyjadriť sa k odňatiu prideleného majetku.

(Uvedený právny názor vychádza z odôvodnenia rozhodnutia NS SR č. 4 Cdo 123/2003 publik. v časopise „Zo súdnej praxe „ č. 4/2005 č. otázky 44)

V prípade, ak sa pri prešetrovaní ROEP zistí, že prídel bol zrušený rozhodnutím ONV, takéto rozhodnutie sa neberie za platné. Prídel boli oprávnení rušiť do roku 1950 Povereníctvo a po roku 1950 KNV.

25. Môže cudzozemec získať spoluvlastnícky podiel na poľnohospodárskom pozemku v prípade, ak už je podielovým spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti?

Áno. Devízový zákon obmedzuje nadobúdanie vlastníctva, ale v danom prípade už cudzozemec je vlastníkom predmetného pozemku, aj keď vlastní len určitý spoluvlastnícky podiel. To, že vlastní len spoluvlastnícky podiel neznamena, že ide o určitú reálnu časť pozemku, prakticky vlastní každý atóm nehnuteľnosti v určitom podiele a z uvedeného dôvodu nič nebráni nadobudnutiu ďalšieho podielu k predmetnej nehnuteľnosti.

26. Môže cudzozemec nadobúdať dom so záhradou v extraviláne?

Cudzozemec môže nadobudnúť dom, ale pozemok len v prípade, ak nie je súčasťou poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu nachádzajúceho sa za hranicou zastavaného územia obce. Toto obmedzenie neplatí pre cudzozemca pri dedení ani pre cudzozemca, ktorý je občanom Slovenskej republiky, štátnym príslušníkom členského štátu Európskej únie a má na základe registrácie právo na prechodný pobyt, ak ide o nadobudnutie vlastníckeho práva k pôde, ktorá tvorí poľnohospodársky pôdny fond 19) a na ktorej hospodári najmenej tri roky po nadobudnutí platnosti Zmluvy o prístupí Slovenskej republiky k Európskej únii

27. Ako má SK postupovať v prípade, ak notár prededil nehnuteľnosť na základe prídellovej listiny, pričom prídellový plán sa na SK nenachádza?

Pokiaľ sa nepodarí zohnať pôvodný prídellový plán z archívov, nezapísať predmetný pozemok do KN a dedičovi doporučiť, aby počkal na tvorbu ROEPu, kde sa prídeľy budú riešiť komplexne v celom k. ú..

28. Môže SK zapísať žiadosť záložcu o výmaz záložného práva (záložca založil svoju nehnuteľnosť, čím ručil za dlh dlžníka) z dôvodu, že dlžník – právnická osoba zanikla a bola vymazaná z obchodného registra, vychádzajúc z princípu, že zánikom dlžníka bez právneho nástupcu zanikajú pohľadávky voči nemu spolu s akcesoricky spätými právami, čím je záložné právo? Celý uvedený prípad je komplikovaný ešte tým, že predmetná pohľadávka veriteľa bola 2x postúpená a došlo aj k postúpeniu dlhu dlžníkom na tretí subjekt.

Takáto žiadosť je typickým príkladom, že SK musí takúto listinu posúdiť z pohľadu či skutočne potvrdzuje zánik záložného práva i keď toto posúdenie môže vykonať len právnik. Je tomu tak z dôvodu, že SK je podľa §34 oprávnená zapísať listinu len, ak preukazuje vznik, zmenu, alebo zánik práva, pričom iné listiny na rozdiel od verejných listín takúto zmenu práva pre SK záväzne nedeclarujú.

Samotné riešenie otázky nie je jednoduché, z uvedeného dôvodu je obsahom prílohy č. 1.

29. Ako postupovať, ak je na zápis predložená žiadosť o zápis stodoly pevne spojenej so zemou spolu s ohlásením stavby stavebnému úradu a vyjadrením stavebného úradu? Môžeme nehnuteľnosť zapísať, pričom obec jej nepridelila s.č. z dôvodu, že je v dvore rodinného domu?

Ak je stodola pevne spojená so zemou-čiže má charakter nehnuteľnosti, SK ju je povinná evidovať. Na zápis postačujú vyššie uvedené dokumenty a stavba sa zapíše opisným spôsobom.

30. Je SK povinná evidovať na žiadosť vlastníka drobné stavby?

SK podľa § 6 ods.1 písm. c) KZ je povinná evidovať všetky stavby spojené so zemou pevným základom, ktoré však musia mať charakter nehnuteľnosti, čo § 6 priamo nespomína, vychádza to však z §1 ods.1 KZ, podľa ktorého predmetom evidovania v katastri sú len nehnuteľnosti čiže pozemky, stavby, byty a nebyt. priestory. Stavby na rozdiel od pozemkov nemusia mať charakter nehnuteľnosti (napr. lanovka), čiže z uvedeného dôvodu nie každá stavba môže byť zapísaná v katastri. KZ vo svojich ustanoveniach bližšie nešpecifikuje, ktoré nehnuteľnosti nie sú predmetom evidovania v katastri, len vyhláška 79/1996 Z.z. v §28 ods.2 uvádza príkladom stavby (ide väčšinou o stavby, ktoré nemajú charakter nehnuteľnosti, i keď napr. pri cestách I. triedy už súdy pripúšťajú, že sa jedná o nehnuteľnosť), ktoré sú predmetom evidovania len v katastrálnej mape, čo je podľa nášho názoru v rozpore s ustanovením § 1 ods.1 KZ. Keďže rybník nie je nehnuteľnosťou – čo potvrdzuje aj súdna judikatúra, nemal by byť vôbec predmetom evidencie katastra, čiže nielen na LV ale aj v mape, to však neznamena, že by nemali byť zakreslené hranice rybníka. Je tu zbytočné hovoriť o evidencii rybníka v katastri, veď v mape sú evidované aj tak v súčasnosti len jeho hranice.

Čo sa týka drobných stavieb, SK ich je podľa súčasného znenia KZ povinná evidovať vždy, ak majú charakter nehnuteľnosti bez ohľadu nato, aký majú rozmer. Je tomu tak, z dôvodu že OZ v § 133 ods.2 OZ, hovorí „Ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra, ak osobitný zákon neustanovuje inak „ a ako už bolo vyššie uvedené katastrálny zákon a ani vyhláška inak neustanovuje, keďže neurčuje nehnuteľnosti, k prevodu ktorých nie je potrebný vklad do katastra. (nestačí znenie vyhlášky, ktoré len hovorí, ktoré stavby nie sú predmetom evidovania v súbore popisných informácií)

V súvislosti s uvedeným je potrebné pripomenúť, že v prípade, ak si niekto chce dať do katastra zapísať stavbu, ktorá má charakter nehnuteľnosti, pričom ju nadobudol prevodom a v zmluve bola charakterizovaná len ako vedľajšia stavba, SK je povinná ju zapísať ako samostatnú nehnuteľnosť, nakoľko môže byť aj samostatným predmetom vlastníctva oddelene od hlavnej veci, napr. domu.

Bez toho by takúto nehnuteľnosť vlastník nemohol odpredať, keďže SK by nemohla povoliť vklad k nehnuteľnosti, ktorá nie je predmetom evidovania.

31. Je možné zapísať české dedičstvo do KN?

Nie, podľa kolíznej normy právomoc prejednávať dedičstvo k tuzemskej nehnuteľnosti prináleží slovenskému súdu.

32. Ako sa zapíše vrátenie daru, ak obaja účastníci darovacej zmluvy s tým súhlasia?

Vrátenie daru je osobitným dôvodom spôsobujúcim zrušenie darovacej zmluvy a jej účinkov a navrátenie vlastníctva predmetu daru späť darcovi. V zmysle ust. § 630 OZ, aplikácia tohto inštitútu je striktnie viazaná na existenciu dôvodu, ktorým je skutočnosť, že *obdarovaný sa správa k darcovi alebo členom jeho rodiny tak, že tým hrubo porušuje dobré mravy*. Ak tento dôvod existuje a zmluvné strany s tým súhlasia, vykoná sa v KN záznam, podkladom ktorého je dohoda o vydaní daru z titulu, že darca v zmysle § 630 OZ uplatnil právo na vrátenie daru. Ak dôvod uvedený v § 630 OZ neexistuje a zmluvné strany súhlasia s vrátením daru, môžu vrátenie realizovať tak, že obdarovaný novou darovacou zmluvou dá dar späť darcovi. Zmluva sa v takom prípade zapíše do KN vkladom.

33. Vzťahujú sa spätné účinky prvoprevodu bytu z vlastníka na nájomcu aj na prípad, ak je byt prevádzaný za trhovú cenu?

V zmysle § 28 ods. 5 KZ právne účinky vkladu zo zmluvy o prevode bytu a nebytového priestoru do vlastníctva nájomcu podľa osobitného predpisu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení ku dňu doručenia návrhu na vklad, a to bez ohľadu na to, za akú cenu sa byt nájomcovi predáva. Predaj bytu nájomcovi za trhovú cenu, ak nie sú na to splnené zákonné podmienky § 18 ods. 5 zák.č. 182/1993 Z.z., je porušením zákona, nemá však vplyv na vznik účinkov vkladu do KN, ktoré nastanú ku dňu doručenia návrhu na vklad.

34. Čo v prípade, ak je zmluva predložená v dvoch jazykoch, pričom znenie v slovenskom jazyku nie je

označené ako úradne overený preklad? Ako postupovať pri povoľovaní vkladu?

V zmysle § 42 ods. 1 KZ na zápis práva k nehnuteľnosti do katastra je spôsobilá v štátnom jazyku, českom jazyku alebo v úradne osvedčenom preklade písomne vyhotovená zmluva, verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní a počítaní a bez iných zrejmych nesprávností.

Ak je k zápisu predložená viacjazyčná zmluva (každá strana je vyhotovená v oboch jazykoch) a v slovenskej verzii zmluvy nie je klauzula o tom, že vyhotovenia v oboch jazykoch sú rovnocenné, tak za rozhodné pre povolenie vkladu sa považuje v súlade s § 42 KZ jej slovenské znenie.

35. Ako sa má zapísať príklep súdu, ak vo výroku je uvedené, že vydražiteľ nadobúda nehnuteľnosť bez tiarch, hoci na pozemku viazlo vecné bremeno, právo prechodu, pričom pri exekúcii vecné bremená nezanikajú?

V takom prípade je potrebné osloviť súd, či nejde o chybu v písaní, resp. inú zrejmu nesprávnosť a dať súdu lehotu na vyjadrenie. Pokiaľ sa súd nevyjadrí, alebo odmietne opravu urobiť, bude potrebné rozhodnutie v súlade s § 36a KZ zapísať vrátane zrušenia vecného bremena.

36. Môže byť súčasťou zmluvy o prevode nehnuteľnosti dohoda o práve spätnej kúpy alebo predaja?

Právo spätnej kúpy podľa § 607 OZ sa vzťahuje výlučne na hnuteľné veci. Rozdielna situácia vzniká pre prípad spätneho predaja, nakoľko právo spätneho predaja je možné dojednať podľa § 610 ako vedľajšie dojednanie v zmluve aj v prípade prevodu nehnuteľnosti. V danom prípade ide o dohovor, v ktorom si kupujúci vymieňa právo predmet kúpy do určitej doby predať späť za dohovorených podmienok, alebo za podmienok za akých kúpil vec sám. Z pohľadu katastra nemá uvedený dohovor význam, nakoľko v prípade, ak predávajúci odmieta predmetnú nehnuteľnosť opätovne odkúpiť, musí sa kupujúci obrátiť na súd. V prípade, ak je súčasťou zmluvy o prevode nehnuteľnosti aj dojednanie o spätnej kúpe, nespôsobuje to neplatnosť kúpnej zmluvy ako celku.

Nedoriešené otázky smerované na ÚGKK SR k zaujatiu stanoviska

37. Je možné povoliť záložné právo na pohľadávku, ktorá vznikne v budúcnosti? Aj keď pohľadávka ešte neexistuje, je to rovnaké, ako by sme povolili vklad kúpnej zmluvy s odkladacou podmienkou. (otázka č. 55 zápis č. 2/05) Je možné uzavrieť záložnú zmluvu na budúcu pohľadávku?

Podľa 151c ods. 2 OZ záložným právom je možné zabezpečiť aj pohľadávku, ktorá vznikne v budúcnosti a ktorej vznik závisí od splnenia podmienky. Čo má zákon na mysli pod zabezpečením pohľadávky? Podľa všetkého možnosť uzavrieť zmluvu a nie možnosť vzniku záložného práva. I keď takto uzavretú zmluvu môžeme považovať za platnú a z hľadiska záväzkového aj účinnú, záložné právo v takomto prípade môže vzniknúť len, ak vznikne pohľadávka. Ak je na SK predložená takáto zmluva, kataster by mal konanie buď prerušiť a čakať na vznik pohľadávky, alebo vklad zamietnuť. Podľa § 1 ods.1 katastrálneho zákona v katastri sa evidujú len existujúce záložné práva a nie práva, ktorých vznik závisí od splnenia podmienky, v prípade opačného pohľadu by sme potom mohli evidovať napr. aj kúpnu zmluvu s odkladacou podmienkou.

b) Alebo môžeme chápať ustanovenie o možnosti zabezpečiť aj pohľadávku, ktorá vznikne v budúcnosti tak, že záložné právo vzniká aj bez existencie pohľadávky.

38. Možno povoliť zmluvu, ak ju uzavrel maloletý, avšak v čase povoľovania vkladu maloletý už nadobudol plnoletosť, ak chýba schválenie prejavu vôle súdom? Ako postupovať?

Aj v takomto prípade je potrebné žiadať schválenie prejavu vôle súdom, avšak uvedený nedostatok je možné odstrániť dodatočným prejavom vôle bývalého maloletého v čase povoľovania vo forme dodatku ku zmluve.

39. Do pozemkových úprav nebolo zapracované dedičstvo. Ako postupovať, ak po PÚ boli predmetné nehnuteľnosti, ktoré boli zlúčené do jedného celku opätovne prejednané ako novoobjavený majetok a to v iných podieloch ako v prvom rozhodnutí. Ktoré dedičstvo SK zapíše?

Nové dedičské rozhodnutie a to z dôvodu, že len toto je v súlade s KZ schopné zápisu, keďže prvé rozhodnutie o dedičstve vychádzalo z pôvodného stavu. V prípade, ak by boli pozemky ponechané v pôvodnom stave, pričom došlo len k zmene parcelného čísla, odpoveď by nebola jednoznačná.

40. Počas pozemkových úprav bol pozastavený zápis na LV. Čiže doručené dedičstvo nebolo zapracované do projektu pozemkových úprav. Avšak po schválení projektu pozemkových úprav

dedičstvo nie je možné zapísať a to z dôvodu, že niekoľko pozemkov, ktoré podľa dedičstva mali zdediť odlišní dedičia, bolo v projekte zlúčených do jednej parcely a táto bola vyčlenená na inom mieste. Ako má postupovať SK?

SK nemôže takéto dedičstvo zapísať z uvedeného dôvodu vyzve účastníkov, aby uzavreli dohodu v ktorej si určia podiely na nadobudnutej nehnuteľnosti a takáto dohoda musí obsahovať overené podpisy, alebo môže vyzvať účastníkov, aby sa dostavili na SK, kde takúto dohodu je možné spísať do zápisnice (skôr sa ľudia dohodnú), takáto dohoda nepodlieha vkladu, ale je záznamovou listinou a ak sa nedohodnú, tak sa môžu obrátiť na notára na prejednanie novoobjaveného majetku, alebo na súd.

41. § 15 zák. č. 180/1995 Z. z. urbársky majetok a prechod pozemkov neznámych vlastníkov na SPF.

Podľa § 15 zák. č. 180/1995 Z.z. do vlastníctva štátu neprechádzajú pozemky neznámych vlastníkov v prípade, ak sa jedná o pozemky lesného pôdneho fondu, ktoré sú súčasťou spoločnej nehnuteľnosti čiže platne registrovaného urbárskeho spoločenstva. To znamená, že ak nebola obnovená činnosť bývalého urbáru v súčasnosti pozemkového spoločenstva, tak vlastnícke podiely neznámych vlastníkov prechádzajú na štát. V prípade, ak sa neobnoví urbár, čiže urbárnici nezaložia podľa zák. č. 181/1995 pozemkové spoločenstvo s právnou subjektivitou, alebo bez právnej subjektivity, nemôžeme hovoriť o spoločnej nehnuteľnosti, t. j. na nakladanie s takýmto majetkom sa nevzťahuje predmetné ust. zákona č. 180/1995 Z. z. a ide len o klasické podielové spoluvlastníctvo.

Na takýto neobnovený urbár sa náš právny poriadok pozerá rovnako (v súlade so zákonom č. 181/1995 Z.z.) ako na v súčasnosti zrušené pozemkové spoločenstvo.

Z uvedeného dôvodu bude potrebné pri nakladaní s takýmto majetkom vyžadovať potvrdenie pozemkového úradu pre bývalé pasienkové ubáre a lesného úradu pre lesné ubáre, či tieto obnovili činnosť.

Tiež, ak všetky spoluvlastnícke podiely na spoločnej nehnuteľnosti nadobudla jedna osoba, už sa nejedná o spoločnú nehnuteľnosť.

42. Obec vlastnila pozemok pred rokom 1949, neskôr sa však rozčlenila na dve obce, pričom sa tento pozemok dostal do k. ú. novovzniknutej obce. Komu patrí v súčasnosti predmetný pozemok podľa zák. 138/1991 Z.z.?

Riešenie uvedenej otázky spočíva v tom, ktoré z dvoch ustanovení zák. č. 138/1991 Z.z. uprednostníme :

Podľa §2 ods.1 „Do vlastníctva obcí prechádzajú z majetku Slovenskej republiky veci, okrem hnuteľností patriacich orgánom miestnej štátnej správy, ku ktorým patrilo ku dňu účinnosti osobitného predpisu 3) právo hospodárenia národným výborom, na území ktorých sa nachádzajú.“

Podľa § 15 ods.1 „Poľnohospodárska a nepoľnohospodárska pôda, ktorá bola vo vlastníctve obcí k 31. decembru 1949 a pokiaľ sa nachádza ku dňu účinnosti tohto zákona v majetku Slovenskej republiky, prechádza do vlastníctva obce, z majetku ktorej sa previedla do národného majetku podľa osobitného predpisu 27) a ak už do jej vlastníctva neprešla podľa § 2.“

Ods.2 „Ak obec uvedená v odseku 1 zanikla, prechádza vlastníctvo podľa odseku 1 na obec, ktorá sa stala jej právnym nástupcom. Ak je právnym nástupcom viac obcí, prechádza pôda podľa odseku 1 do ich vlastníctva rovnakým dielom. To isté platí, ak sa obec uvedená v odseku 1 rozdelila na dve alebo viac obcí.

a) Ak z uvedených ustanovení má prednosť § 15 od.1, tak takýto pozemok získala pôvodná obec.

b) Ak by sme za „zánik“ v ods.2 § 15 mohli považovať aj ročlenie obce tak pozemok patrí obom obciam do podielového spoluvlastníctva.

c) V prípade uprednostnenia § 2 ods.1 tak pozemky patria do vlastníctva novovzniknutej obce.

43. Urbársky majetok získalo družstvo zo zákona. Neskôr boli vytvorené rozčlenením k.ú dve obce, čiže aj pôvodné družstvo bolo rozdelené na dve. Ktorému družstvu teraz patria nereštituované podiely bývalého pasienkového urbáru, ktoré sa nachádzajú na území novej obce v užívaní odčleneného družstva?

Tieto pozemky možno zapísať do vlastníctva odčleneného družstva len v prípade, ak pri odčlenení

novovzniknutého družstva došlo aj k prevodu dotknutých spoluvlastníckych podielov z pôvodného družstva na novovzniknuté, čo musí potvrdzovať príslušná listina (v súlade s § 49 ods.2 zák. č. 109/1964 Zb., alebo § 255 ObchZ) Ak predmetný pozemok nie je súčasťou takejto listiny, tak pozemok patrí pôvodnému družstvu.

44. Je možné povoliť vklad kúpnej zmluvy, v ktorej predávajúci v čase uzavretia zmluvy nebol vlastníkom, pričom platnosť prejavu vôle v zmluve bola odložená odkladacou podmienkou až do času, kedy predávajúci nadobudne vlastnícke právo? V čase povoľovania vkladu predávajúci už je vlastníkom nehnuteľnosti.

Áno. V doterajšej praxi sa takéto zmluvy na katastri nepovoľovali s odôvodnením, že kúpnopredajná zmluva nie je platná, ak ju uzatvára nevlastník. V súčasnosti sa však sudy tak NS ČR (č. 22 Cdo 981/2002 – Právni rozhledy č. 4/2003) aj SR (č. 3Cdo 142/2002 - Zo súdnej praxe č. 3/2004) priklonili k názoru, že sama skutočnosť, že predávajúci nebol v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy vlastníkom predávanej veci a ani nemal právo s ňou nakladať, nespôsobuje neplatnosť zmluvy, zvlášť ak účinnosť kúpnej zmluvy bola odložená do riadneho získania vlastníctva predávajúcim. Ide o významnú zmenu, nakoľko je takto možné nahradiť zmluvy o budúcich kúpnych zmluvách. Avšak v zmluve musí byť vyslovene uvedené, že ju predávajúci uzatvára ešte ako nevlastník predmetu prevodu a musí tam byť uvedená tá odkladacia podmienka (t. j. v čase podpisu zmluvy je prevodca nevlastník, ale v čase povoľovania vkladu už musí byť vlastníkom).

45. Je možné povoliť vklad zmluvy, v ktorej si traja podielovní spoluvlastníci vyporiadávajú svoje spoluvlastníctvo tak, že celý pozemok pripadne jednému, pričom tento zároveň v zmluve predáva časť vysporiadaného pozemku odčleneného GP, ak účinnosť časti zmluvy dotýkajúca sa predaja je odložená do doby nadobudnutia vlastníckeho práva predávajúcim?

Podľa judikátu č. R 39/1983 nie je povolenie vkladu zmluvy, v ktorej sa podielovní spoluvlastníci vysporiadali tak, že nehnuteľnosť získal jeden z nich a ten zároveň daroval dotknutú nehnuteľnosť tretej osobe, v súlade s OZ. Vzniká tu otázka, či doložka o odklade účinnosti časti zmluvy by mohla vyriešiť zosúladienie zmluvy so zákonom. Vyššie spomenutý judikát dáva jednoznačný záver, pričom tretia osoba si bola vedomá, že darca nebol v čase uzavretia zmluvy vlastníkom nehnuteľnosti. Samotné právne zdôvodnenie vyššie uvedeného judikátu nie je podrobné a prakticky len odkazuje na ust. OZ a Notárskeho poriadku, pričom bližšie nevysvetľuje, v čom spočíva rozpor so zákonom. Základným problémom tu nie je platnosť alebo neplatnosť zmluvy, nakoľko vďaka odkladu účinnosti darovania je takáto zmluva platná a s výnimkou časti darovania aj z pohľadu záväzkového (nie vecnoprávného) aj účinná, ale právo SK rozhodnúť jedným rozhodnutím o dvoch na seba nadväzujúcich právnych úkonoch, keďže darca získava vlastnícke právo k nehnuteľnosti až povolením vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Takýto výklad by sa zdal dostatočný, avšak súdna prax (napr. R 85/1985) jednoznačne pripúšťa takúto situáciu z pohľadu zriadenia práva zodpovedajúceho vecnému bremenu doživotného bývania v prospech obdarovaného, kedy vecné bremeno môže zriadiť len obdarovaný, ktorý sa stáva vlastníkom až povolením vkladu (pri výklade uvedeného existuje aj právny názor, že v takomto prípade nezriaďuje vecné bremeno obdarovaný v prospech darcu, ale darca si ponecháva časť vlastníckeho práva – doživotného užívania darovanej veci, v rámci tejto teórie nevzniká vecné bremeno vkladom). Podľa nášho názoru ide v oboch prípadoch o identický právny problém, ktorý súčasná právna prax rieši rozdielne.

46. Ak je v kolaudačnom rozhodnutí napísaných viacero stavebníkov, ako zapísať ich vlastnícke práva v rôznych podieloch? Stačí predložiť dohodu?

V zmysle ust. § 46 ods. 2 KZ sa pri zápise údajov o právach k nehnuteľnostiam ako vlastník zapíše osoba uvedená vo verejnej listine alebo v inej listine, ak sa nepreukáže niečo iné. V zmysle § 46 ods. 3 KZ pri zápise údajov o práve k novej stavbe, ktorej sa pridružuje súp.č., sa ako vlastník zapíše osoba uvedená v rozhodnutí o udelení súpisného čísla, ak sa nepreukáže niečo iné.

Niečo iné, teda aj odlišné určenie spoluvlastníckych podielov, na rozdiel od kolaudačného rozhodnutia, možno preukázať predložením dohody stavebníkov o tom, v akých spoluvlastníckych podieloch budú stavbu vlastníť, čo môže spravodlivejšie odzrkadľovať napr. ich podieľanie sa na výstavbe a na nákladoch s ňou spojených a pod. Takáto inomínatna dohoda uzatvorená podľa § 51 OZ sa spolu s doloženým kolaudačným rozhodnutím (alebo ROUSČ) zapíše do KN vkladom.

A) Takáto dohoda o podieloch by mala podliehať vkladu, pretože § 137 ods. 2 OZ hovorí, že ak sa nedohodlo niečo iné, podiely spoluvlastníkov sú zo zákona rovnaké. Odlišné podiely spoluvlastníkov zakladá až osobitná dohoda, ktorá by účinnosť mala nadobudnúť až vkladom.

B) Podľa iného právneho názoru môžu byť spoluvlastníci od samého začiatku uzrozmene s tým, aké podiely budú vlastníť a túto dohodu len písomne zaznamenajú. Kataster by mal potom plniť už len evidenčnú funkciu a dohodu zapísať záznamom s tým, že podpisy účastníkov na dohode budú osvedčené – prikláňame sa k tomuto

riešeníu.

47. Je vzdanie sa záložného práva na časť zálohu v súlade s ustanoveniami OZ ?

Podľa § 151 md ods.1, písm. c) OZ je vzdanie sa záložného práva samostatným inštitútom zániku záložného práva, a nie je priamo viazané na zánik pohľadávky, čiže záložný veriteľ sa môže vzdať záložného práva bez ohľadu nato, či pohľadávka bola splatená. Z uvedeného vyplýva, že aj čiastočné vzdanie sa záložného práva je prípustné, pričom takéto vzdanie je záznamovou listinou podľa § 34 KZ.

Otázka vzniká, ak bol medzi účastníkmi záložnej zmluvy uzavretý dodatok, ktorý spôsobil zmenu pôvodnej záložnej zmluvy (zníženie rozsahu založenia) vo vzťahu k zakladaným nehnuteľnostiam, je potrebné takúto zmluvu odkladať, alebo ju v podstate môžeme tak isto chápať ako vzdanie sa záložného práva a zapisovať záznamom?

Príloha č.1

A. Zmluva o výstavbe, prestavbe, vstavbe a nadstavbe

1.K návrhu na vklad sa prikladá :

a) Zmluva, ktorej obsahom sú náležitosti podľa § 21 a 22 zák.č. 182/1993 Z.z. (odlišné podľa toho, či sa jedná o zmluvu o výstavbe, nadstavbe alebo prestavbe, pričom pod prestavbou sa myslí aj prístavba), a ktorými sú najmä:

- určenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len bytov) v dome s vymedzením polohy a uvedením rozsahu podlahovej plochy bytu v dome;

- vymedzenie a výpočet spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva;

- vymedzenie spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu v dome na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a na pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je daná podielom podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v dome;

- úprava práv k pozemku: musí byť určený spoluvlastnícky podiel na pozemku (jeho veľkosť je daná podielom podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v dome) alebo je k pozemku zriadené vecné bremeno, prípadne upravený spôsob neskoršej úpravy práv k pozemku ;

- spôsob financovania stavebných nákladov, podiely a splatnosť príspevkov stavebníkov;

- určenie osoby oprávnenej zastupovať vlastníkov bytov v dome;

b) právoplatné stavebné povolenie – ak sa má zapísať rozostavaná nehnuteľnosť, alebo právoplatné kolaudačné rozhodnutie alebo rozhodnutie o určení súp.č.;

c) znalecký posudok, ak ide o rozostavanú nehnuteľnosť:

a.) GP (ak sa zriaďuje vecné bremeno na pozemok alebo ak sa mení pôdorys pôvodnej stavby);

b.) dokumentácia so schematickým vyznačením jednotlivých bytov a spoločných častí a zariadení domu v dvoch vyhotoveniach (nemusí byť súčasťou zmluvy, stačí keď je doložená do spisu)

Správny poplatok sa vyberá podľa položky 11 zák.č. 145/1995 Z.z. - paušálne 2000,-/ 8000,- Sk

3. Osobitné ustanovenia pre jednotlivé typy zmlúv:

a) Zmluva o výstavbe

Zmluvu o výstavbe je možné uzavrieť dvomi spôsobmi :

1. podľa § 21 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z., ktorej účastníkmi sú stavebníci (nadobúdatelia bytov)

2. súčasťou zmluvy o výstavbe môže byť aj zmluva o dielo uzavretá podľa § 613 a nasl. Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ) alebo podľa Obchodného zákonníka (ďalej len ObchZ). Účastníkom takejto zmluvy je preto okrem stavebníkov aj stavebná firma, ktorá stavbu realizuje. Ak zmluva o dielo bola uzavretá podľa ObchZ, dôležité je, ako je upravený vlastnícky vzťah medzi stavebnou firmou a stavebníkmi k bytom. V praxi často dochádza k situácii, že na základe zmluvy o dielo si stavebná firma so stavebníkmi dohodne, že vlastníctvo k bytom nadobudnú stavebníci až vydaním kolaudačného rozhodnutia. Správa katastra potom až do kolaudácie eviduje ako vlastníka bytov stavebnú firmu.

Podpisy účastníkov nie je potrebné overovať.

b) Zmluva o prestavbe, vstavbe, prístavbe, nadstavbe

- je zmluvou uzavretou medzi pôvodnými vlastníckmi bytov a stavebníkmi (ktorí vstavajú, pristavujú alebo nadstavujú). Účastníkmi zmluvy musia vlastníci, ktorý odsúhlasili hlasovaním na členskej schôdzi takto uzavretú zmluvu, zákon č. 182/1993 Z.z. vyžaduje pre platnosť rozhodnutia o vstavbe, nadstavbe, atď. súhlas aspoň 2/3-ovej väčšiny pôvodných vlastníkov, na zmluve musia byť podpisy aspoň 2/3 pôvodných vlastníkov. Zmluva však upravuje vlastníctvo všetkých vlastníkov.

V zmluve o nadstavbe/prístavbe musí byť uvedený taký počet bytov/bytových jednotiek, koľko ich je uvedených v stavebnom povolení.

Prostredníctvom zmluvy o vstavbe/prestavbe môže dôjsť aj k situácii, že pôvodnému vlastníckvi nezostane ani jeden byt.

Podpisy pôvodných vlastníkov bytov ani stavebníkov na zmluvách nemusia byť overené.

K uvedenej téme je potrebné uviesť, že postup katastra vychádza z názoru ÚGKK SR na danú tému a taktiež cieľa zákonodarcu, ktorý chcel novelou zák. č. 182/1993 Z.z. ohľadom hlasovania členskej schôdze 2/3 väčšiny o nadstavbe uľahčiť možnosť nadstavby bytových domov. Je potrebné však uviesť, že súčasná právna úprava nie je dôsledná, nakoľko zákon 182/1993 Z.z. priamo nedáva do súvisu odsúhlasenie nadstavby 2/3 väčšinou § 14 ods.3 a ustanovenia § 21 dotýkajúce sa zmluvy o nadstavbe (zákon hovorí, že zmluvu o nadstavbe uzatvárajú vlastníci bytov, pričom neodkazuje, že na platnosť zmluvy postačuje prejav vôle 2/3 väčšina vlastníkov bytov, k uvedenému je možné len rozširujúcim výkladom.) Už pri schvaľovaní uvedeného ustanovenia v parlamente sa namietala jeho protiústavnosť.

4. Ak je napr. v zmluve o výstavbe uvedený ako stavebník len jeden z manželov, možno na LV zmeniť zápis výlučného vlastníckva jedného z manželov na bezpodielové spoluvlastníctvo manželov (ďalej len BSM) na základe žiadosti manželov, ktorej prílohou je sobášny list (sobáš musí byť uzavretý pred kolaudáciou) a obojstranné prehlásenie manželov s overenými podpismi, že stavbu stavali počas trvania manželstva zo spoločných prostriedkov. Takáto žiadosť sa zapíše záznamom, a to pred alebo aj po pridelení súp. č., príp. vydaní kolaudačného rozhodnutia.

B. Zmluva o postúpení práv a povinností vyplývajúcich zo zmluvy o nadstavbe, výstavbe, prestavbe, vstavbe.

Pred skolaudovaním stavby môže dôjsť k zmene nadobúdateľa bytu.

Môžu nastať dve situácie:

1. Ak ešte novovybudovaná stavba, nadstavba, apod. nebola zapísaná do katastra, k zmene osoby stavebníka môže dôjsť uzatvorením Zmluvy o postúpení práv a povinností zo Zmluvy o (nad)stavbe, ktorej účastníkmi sú všetci pôvodní vlastníci, stavebníci a nový nadobúdateľ (stavebník). Podpisy postupcu a pôvodných vlastníkov, resp. stavebníkov na Zmluve o postúpení práv nemusia byť overené. Zmluva sa priloží k zápisu do katastra spolu s pôvodnou Zmluvou o (nad)stavbe a na základe oboch týchto listín sa zapíše novovybudovaná nehnuteľnosť už v stave zohľadňujúcom zmenu stavebníka vkladom.

2. Ak novovybudovaná nehnuteľnosť už bola zapísaná do katastra, k zmene stavebníka, resp. vlastníka rozostavaného bytu môže dôjsť uzatvorením kúpnopredajnej zmluvy, predmetom ktorej bude prevod rozostavaného bytu s náležitosťami zmluvy podľa § 5 zák.č. 182/1995 Z.z. Zmluva podlieha vkladu a je spoplatnená sumou 2000,- Sk.

Do doloženia právoplatného kolaudačného rozhodnutia budú byty evidované ako rozostavené. Po jeho doložení sú byty evidované ako dokončené.

Štádium rozostavanosti bytového domu, resp. bytových jednotiek je skúmaná zo strany správy katastra z priloženého znaleckého posudku (postačuje zjednodušený znalecký – dôležité je preukázať rozostavanosť bytov, nie je potrebné ocenenie) , nakoľko rozostavané byty možno v katastri evidovať, až keď je z posudku zrejmé, že bytový dom s rozostavanými bytmi je navonok uzavretý obvodovými stenami a strešnou konštrukciou.

C. Záložná zmluva na rozostavané byty zapísané v KN na základe zmluvy o výstavbe, nadstavbe, vstavbe, prestavbe.

Záložné právo je možné na základe záložnej zmluvy zapísať aj na rozostavaný byt, ak je tento už evidovaný v katastri nehnuteľností.

D. Rozpísanie rodinného domu na dom s bytmi záznamom.

V prípade, ak jeden vlastník, príp. viacerí spoluvlastníci (za podmienky, že na jednotlivých bytoch budú mať rovnaké podiely ako na pôvodnom dome, t. j. napr. dom mali po 1/3-ine traja vlastníci a každý byt budú mať takisto všetci traja v podiele 1/3) vlastní rodinný dom, môžu si ho rozpísať na byty (v prípade viacerých spoluvlastníkov musia s tým všetci súhlasiť). Podmienkou je skutočnosť, že v kolaudačnom rozhodnutí bol dom skolaudovaný ako dom s viacerými samostatnými bytovými jednotkami alebo charakter rodinného domu bol zmenený rozhodnutím stavebného úradu o zmene charakteru užívania stavby na dom s viacerými bytmi (rovnaký postup je aj pri zmene charakteristiky z bytu na nebytový priestor).

K zápisu je potrebné doložiť:

a) žiadosť o zápis, ktorej súčasťou je:

- určenie a popis bytov v dome s vymedzením polohy a uvedením rozsahu podlahovej plochy bytu v dome;
- vymedzenie a výpočet spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu;
- vymedzenie spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu v dome na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a na pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je daná podielom podlahovej plochy bytu k úhnu podlahových plôch všetkých bytov v dome.

b) právoplatné kolaudačné rozhodnutie na dom s min. dvomi bytovými jednotkami;

c) dokumentácia so schematickým vyznačením jednotlivých bytov.

Listina podlieha záznamu.

E. Rozpísanie rodinného domu na dom s bytmi vkladom – vyporiadanie podielového spoluvlastníctva.

V prípade, ak rodinný dom s viacerými bytmi vlastní v podielovom spoluvlastníctve viacerí spoluvlastníci, môžu si podielové spoluvlastníctvo k domu vysporiadať prostredníctvom zmluvy, ktorou dom rozpíšu na jednotlivé byty a určia si k nim nové vlastnícke podiely (napr. dom vlastnili po 1/2-ici a po jeho rozpísaní na 2 samostatné byty bude mať každý spoluvlastník jeden byt vo výlučnom vlastníctve).

K zápisu je potrebné doložiť:

a) návrh na vklad;

b) zmluvu o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, ktorá obsahuje najmä:

- určenie vlastníkov bytov v dome s vymedzením polohy a uvedením rozsahu podlahovej plochy bytu v dome;
- vymedzenie a výpočet spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu;
- vymedzenie spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu v dome na spoločných častiach a zariadeniach domu,

na príslušenstve a na pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je daná podielom podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v dome.

c) právoplatné kolaudačné rozhodnutie na dom s min. dvomi bytovými jednotkami (príp. rozhodnutie stavebného úradu o zmene charakteru užívania stavby);

d) dokumentácia so schematickým vyznačením jednotlivých bytov;

Rovnakým spôsobom je možné rozpísať byty podľa zák. č. 182/1993 Z.z., ak sú v KN evidované na základe zák. č. 52/1966 Zb..

Zmluva podlieha vkladu, podpisy účastníkov musia byť overené.

F. Postup, ak je v kolaudačnom rozhodnutí na 1 bytovú jednotku uvedený iný subjekt ako vlastník pôvodného domu a nebola uzavretá zmluva o výstavbe/nadstavbe/prestavbe.

V praxi môže dôjsť k situácii, že pôvodný dom nenadstavoval alebo neprestavoval vlastník domu, ale tretia osoba (napr. deti vlastníka domu, spoluvlastník pozemku...) bez toho, aby uzavrela s vlastníkom domu zmluvu o nadstavbe/prestavbe. Stavebník sa následne dožaduje zápisu do katastra, nakoľko v stavebnom aj kolaudačnom rozhodnutí je uvedený ako stavebník prístavby/nadstavby – 1 bytovej jednotky. Dochádza k tomu najmä pri poskytovaní hypoúverov. SK však môže túto bytovú jednotku zapísať do jeho vlastníctva len v prípade, ak stavitel' nadstavby/prístavby uzavrie s vlastníkom pôvodnej stavby inominátnu zmluvu podľa § 51 OZ, ktorá je obdobou zmluvy o výstavbe. Inak prístavba len zhodnocuje hlavnú stavbu a vlastníctvo k prístavbe/nadstavbe zo zákona nadobúda vlastník hlavnej stavby. V danom prípade však musí kolaudačné rozhodnutie znieť na prístavbu/nadstavbu samostatnej bytovej jednotky.

K zápisu je potrebné priložiť:

a.) návrh na vklad;

b.) zmluvu, ktorej obsahom je okrem prejavu vôle účastníkov zmluvy rozpísať prestavovaný/nadstavovaný dom na byty najmä :

- určenie vlastníkov bytov v dome s vymedzením ich polohy a popisu, uvedenie rozsahu podlahovej plochy bytu v dome;

- vymedzenie a výpočet spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu;

- vymedzenie spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu v dome na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a na pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je daná podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v byte.

c.) právoplatné kolaudačné rozhodnutie na samostatnú bytovú jednotku;

d.) GP (ak sa mení pôdorys stavby);

e.) dokumentáciu so schematickým vyznačením jednotlivých bytov;

Podpisy vlastníkov domu musia byť overené.

10. Z Á P I S č. 1 / 06

z metodického dňa vedúcich oddelení zápisov práv k nehnuteľnostiam správ katastra v Trnavskom kraji, konaného dňa 30.5.2006 na Katastrálnom úrade v Trnave

INFORMAČNÁ ČASŤ

1. V prípade námietok proti návrhu registra (ROEP), ak SK rozhoduje, že sa údaje týkajúce sa nehnuteľností v návrhu registra budú meniť a námietke vyhovie, musia byť účastníkmi konania všetci spoluvlastníci nielen ten spoluvlastník, ktorý podal námietku.

2. Keď SK posieľa KÚ na odvolacie konanie svoje rozhodnutie o námietke proti výpisu z návrhu registra (ROEP), musí byť súčasťou spisu aj výpis z návrhu registra, proti ktorému účastník námietku podal.

3. Ak sa v návrhu registra (ROEP) dodatočne robili zmeny (menili sa výmery pozemkov) oproti pôvodnému návrhu, z ktorého boli už rozposlané výpisy účastníkom, treba „opravený“ register znova zverejniť a dotknutým účastníkom poslať nové výpisy.

4. Praktická nemožnosť nakladania so spoločnou nehnuteľnosťou bola podporená článkom v Justičnej revue č. 11/2005 str. 1387 – odovzdané na porade.

5. Oprava otázky z Porady vedúcich právnych odborov č. 2/2004 otázka 25 ohľadom vyporiadania BSM po uplynutí trojročnej lehoty dohodou v rámci prebiehajúceho súdneho sporu.

Na základe stanoviska Krajského súdu v Trnave uvedeného v odôvodnení rozhodnutia meníme odpoveď uvedenej otázky nasledovne. V prípade, ak na súde prebieha konanie o vyporiadanie BSM môžu účastníci uzavrieť dohodu o vyporiadaní BSM, aj keď už uplynula trojročná zákonná lehota na vznik podielového spoluvlastníctva, pričom táto dohoda nemusí byť uzavretá vo forme súdneho zmieru. Na základe takejto dohody súd následne zastaví konanie o vyporiadaní BSM.

6. Doručenie verejnou vyhláškou

Podľa § 26 ods. 2 SP doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.

Ak sa v rámci konania použije doručenie verejnou vyhláškou treba v nej rozlišovať, či sa vyvesuje na správnom orgáne alebo iným spôsobom – obvykle na obci. Na verejnú vyhlášku, ktorá bude vyvesená na úradnej tabuli správneho orgánu sa uvedie, že sa vyvesuje na dobu 15 dní a posledný deň lehoty je dňom doručenia. Na vyhlášku, ktorou sa zverejňuje písomnosť napr. na úradnej tabuli obce/mesta, sa nepíše, že posledný deň je dňom doručenia, ale iba že sa zverejňuje predmetné rozhodnutie. Fikcia doručenia a počítanie 15dňovej lehoty sa týka len verejnej vyhlášky na úradnej tabuli správneho orgánu (čo sa môže uviesť na vyhláške, ktorú SK posieľa na obec/mesto).

7. Opätovne zdôrazňujeme, že verejné listiny (nie iné listiny) je SK pri zápise podľa § 34 KZ oprávnená skúmať výlučne z formálneho hľadiska z pohľadu náležitostí podľa §42 KZ. To platí aj pre osvedčenie o vydržaní vlastníctva vo forme notárskej zápisnice.

8. Z rozhodnutia o oprave chyby musí byť zřejmé, kto predmetné rozhodnutie vyhotovil (meno + podpis) a kto vykonal výstupnú kontrolu (meno + podpis) a až potom ide rozhodnutie na podpis riaditeľke (riaditeľovi). Tieto údaje sa uvedú len v exemplári, ktorý zostáva v spise správy katastra. Ak rozhodnutie vydáva vedúca/i oddelenia, uvedie sa ako vyhotoviteľ a za výstupnú kontrolu sa považuje podpísanie rozhodnutia riaditeľkou (riaditeľom).

9. Podľa ÚGKK SR opravou chyby – cez § 59 KZ nemôžeme odstrániť/opraviť zápis listiny, ktorá sa nemala zapísať do KN, na LV, ale treba si podať protest prokurátora proti opatreniu.

RIEŠENÉ OTÁZKY

10. Je možné povoliť vklad zmluvy, kde prevodcom je spol. s r.o., na ktorej jedného spoločníka bol ako na živnostníka vyhlásený konkurz?

Poznámka konkurzu sa vyznačí na všetky nehnuteľnosti, ktoré boli zaradené do konkurznej podstaty. Ak je súčasťou konkurznej podstaty aj nehnuteľnosť vo vlastníctve s.r.o., pričom v konkurze je len spoločník –

živnostník tejto s.r.o., tak sa poznámka o vyhlásení konkurzu vzťahuje aj na ňu.

11. Čorobiť, ak z OR vyplýva, že je už len jeden štatutár z dvoch, ale konať majú dvaja?

V takomto prípade je potrebné aby účastníci predložili listinu, ktorou bol vymenovaný druhý štatutárny zástupca, prípadne zmenu spoločenskej zmluvy, ktorou bol znížený počet oprávnených štatutárov na jedného.

12. Môže prokurista predat' alebo zaťažiť nehnuteľnosť spoločnosti?

Inštitút prokúry upravuje § 14 ObchZ, podľa ktorého :

(1) Prokúrou splnomocňuje podnikateľ prokuristu na všetky právne úkony, ku ktorým dochádza pri prevádzke podniku, aj keď sa na ne inak vyžaduje osobitné plnomocenstvo. Prokúru možno udeliť len fyzickej osobe.

(2) V prokúre nie je zahrnuté oprávnenie scudzovať nehnuteľnosti a zaťažovať ich, ibaže je toto oprávnenie výslovne v udelení prokúry uvedené.

(3) Obmedzenie prokúry vnútornými pokynmi nemá právne následky voči tretím osobám.

Z uvedených ustanovení vyplýva, že prokurista môže nehnuteľnosť predat', zaťažiť, ale musí byť k takémuto úkonu výslovne splnomocnený.

13. Je možné v jednej zmluve vysporiadať podielové spoluvlastníctvo tak, že celok prípadne jednému zo spoluvlastníkov a tento ho zároveň predáva tretej osobe?

Nie jedným rozhodnutím. Takúto zmluvu by bolo možné povoliť len v prípade, ak by predmetná zmluva bola podaná prostredníctvom dvoch samostatných návrhov čiže čiastočne na dvakrát a to v časti vyporiadania a v časti prevodu. Čiže by bolo potrebné 2x platiť správny poplatok.

Uvedenú situáciu je však možné riešiť aj tak, že v znení zmluvy sa uvedie, že podieloví spoluvlastníci všetci prejavili vôľu previesť spoločnú nehnuteľnosť alebo spoluvlastnícky podiel k nej na tretiu osobu či už darovaním alebo predajom. Správny poplatok sa tu platí len za jeden druh právneho úkonu, nakoľko vyporiadanie podielového spoluvlastníctva ako samostatný právny úkon v sebe môže subsumovať kúpu, darovanie a rozdelenie nehnuteľnosti.

14. Môže zmluvné vecné predkupné právo zaniknúť aj prostredníctvom dohody účastníkov, ktorá podlieha vkladu alebo záznamu do katastra?

OZ v § 602 a nasl. vo vzťahu k vecnému predkupnému právu nehovorí o spôsobe zániku prostredníctvom dohody podliehajúcej vkladu tak, ako to je pri vecných bremenách v § 151p.

Podľa § 28 ods.2 KZ práva podľa § 1 ods.1 čiže aj predkupné právo vznikajú, menia sa a zanikajú vkladom do katastra, ak KZ neustanovuje inak.

Z uvedeného môžeme rozširujúcim výkladom vyvodit', že predkupné právo môže zaniknúť aj dohodou, ktorá nadobúda účinnosť uzavretím zmluvy a zapisuje sa do katastra vkladom.

15. Predkupné právo ako vecné môže byť zriadené aj samostatnou zmluvou.

I keď to zo zákonných ustanovení OZ priamo v súčasnosti nevyplýva, súdy v Českej republike sa pri uvedenej právnej otázke priklonili k zmluvnej voľnosti a uznávajú aj možnosť uzavrieť samostatnú zmluvu o zriadení predkupného práva ako inomínatnu zmluvu podľa § 51 OZ.

16. Je možné jednostranne odstúpiť od vyhlásenia o vložení majetku do spoločnosti?

Vyhlásenie o vložení majetku do spoločnosti z hľadiska vkladového konania je úkonom, kde okrem prejavu vôle vkladateľa musí existovať aj akceptácia vkladu zo strany nadobúdateľa. Nejde však o zmluvu, a teda nie je možné použiť § 31b písm. b) KZ a zastaviť konanie, preto je v uvedenom prípade potrebné zamietnuť návrh na

vkład.

Po povolení vkladu taktiež nie je možné povoliť obojstranné odstúpenie, keďže nejde o zmluvu, t.j. strany sa musia dohodnúť na spätnom prevode.

17. Ako postupovať, ak je predmetom prevodu pozemok, na ktorý bol podľa vyjadrenia Pozemkového úradu uplatnený reštitučný nárok, pričom je však podľa údajov vedený ako zastavaný, alebo ostatná plocha? Možno povoliť prevod takéhoto pozemku s tým, že nepodlieha reštitúcii?

Nakoľko skutočnosť, či dotknutý pozemok bude, alebo nebude vydaný, závisí výlučne od reštitučného rozhodnutia, ktoré môže skončiť aj na súde, t.j. až do ukončenia predmetného konania nie je zrejmé, či bude alebo nebude dotknutý pozemok vydaný, SK preruší konanie až do vyriešenia predbežnej otázky – vydania právoplatného reštitučného rozhodnutia. Zo súdnej praxe vyplýva, že samotná skutočnosť, že predmetné pozemky nie sú v katastri evidované ako poľnohospodárska pôda, neznamená automaticky, že nemôžu byť predmetom reštitúcie. Výnimkou sú len pozemky pod existujúcimi budovami, v prípade ktorých nemôže vzniknúť pochybnosť.

18. Je potrebné, ak sa rozhodnutím pozemkového úradu o navrátení pôdy nevydáva celá parcela registra E, žiadať od pozemkového úradu vyhotovenie GP?

Áno, bez GP nie je možné reštitučné rozhodnutie zapísať.

V prípade, ak sa vydávajú pôvodné pozemky registra E celé, avšak časť uvedených pozemkov bola prizlúčená do parc. registra C, ktorá je vedená na LV v správe SPF, v takomto prípade pozemkový úrad nie je povinný vyhotoviť GP. Preto je potrebné takéto rozhodnutie zapísať ako pozemok registra E do vlastníctva reštituenta a vyzvať SPF na vyhotovenie GP, ktorým sa oddelení vydaná časť. Do času jeho vyhotovenia bude na dotknutom LV v správe SPF vyznačená poznámka dotýkajúca sa spornej časti pozemku.

19. Môže zaniknúť vecné bremeno aj jednostranným sa vzdaním práva?

Nie. OZ v § 151p výslovne nepripúšťa možnosť jednostranného vzdania sa takéhoto práva, hoci tento inštitút by sme mohli nahradiť výkladom ods.2, ktorý hovorí: „vecné bremeno zanikne ak nastanú také trvalé zmeny, že už vec nemôže slúžiť potrebám oprávnenej osoby,“ a v prípade, ak oprávnený prehlasuje, že svoje právo už nebude užívať, nakoľko nemôže, potvrdzuje tým, že zaniklo.

20. Ako preukazovať zánik vecného bremena, ak oprávnený z vecného bremena in personam stratil vlastnícke právo k pozemku, kvôli ktorému ho využíval? Stačí žiadosť povinného a preukázanie, že vecné bremeno stratilo v prospech oprávneného význam?

V takomto prípade vecné bremeno zaniká zo zákona § 151p ods.2 OZ, v prípade ak nastanú také trvalé zmeny, že už vec nemôže slúžiť potrebám oprávnenej osoby, alebo prospešnejšiemu užívaniu nehnuteľnosti.

Musí ísť však o trvalú nemožnosť užívať vecné bremeno, z uvedeného dôvodu sa v takomto prípade je potrebné obrátiť aj na oprávneného o stanovisko, či skutočne vecné bremeno stratilo pre neho význam. Môže dôjsť aj k situácii, že i keď dotknutý pozemok predal, zostalo mu právo cezeň chodiť.

21. Je možné ku kúpnej zmluve vyhotoviť dodatok po povolení vkladu vlastníckeho práva?

K odkladovanej kúpnopredajnej zmluve nie je po povolení vkladu možné uzatvoriť dodatok dotýkajúci sa podstatných náležitostí ako predmet, účastníci, cena, nakoľko v uvedených častiach povolením vkladu vlastníckeho práva získala zmluva vecnoprávne účinky. Meniť by sa teoreticky mohli len časti, ktoré nemajú vplyv na vecnoprávne účinky zmluvy napr. splatnosť ceny. Ak by bol takýto dodatok doručený na SK, treba ho vrátiť. Pri kúpnopredajnej zmluve nie je možné povoliť vklad dodatku na rozdiel od napr. záložnej zmluvy z dôvodu, že povolením vkladu kúpnej zmluvy záväzkový vzťah, čo do vzťahu k vecnoprávnym účinkom zmluvy zaniká, kýmto záväzkový vzťah pri záložnej zmluve nezaniká, ale pokračuje, takže je možné do neho aj naďalej vstupovať.

22. Eviduje kataster aj drobné stavby? Podľa súčasného znenia Stavebného zákona už aj jednoduché stavby a drobné stavby potrebujú stavebné povolenie. Je potrebné potvrdenie obce, že ide o drobnú stavbu, alebo je potrebné žiadať kolaudačné rozhodnutie?

Každá stavba pevne spojená so zemou - nehnuteľnosť, ktorá nie je vymenovaná v §28 ods.2 vyhl. č. 79/1996 Z.z. (niektoré z uvedených stavieb sú nehnuteľnosťami cesty asfaltové, diaľnice, priehradný múr) je predmetom

evidovania v katastri, čiže SK je povinná takúto nehnuteľnosť po predložení príslušných náležitostí (rozh. o vydaní súp.č., kolaudačné rozhodnutie, ak sa súp. č. neprideľuje a GP) zapísať. Nakoľko však príslušný stavebný úrad môže podľa § 81c zák. č. 50/1976 Zb. v prípade drobnej stavby upustiť od kolaudačného rozhodnutia, v takomto prípade bude postačovať stavebné povolenie a potvrdenie, že stavba už stojí, alebo znalecký posudok, ak účastníci chcú zapísať rozostavanú drobnú stavbu.

23. Môžu nadobudnúť manželia príľahlý pozemok nachádzajúci sa v extraviláne do BSM, ak jeden z nich je cudzinec ?

Áno, i keď je to v rozpore s devízovým zákonom. Nakoľko však príľahlý pozemok je súčasťou bytu, ktorý môže cudzinec vlastníť, to je prípustné. (veľmi zriedkavý prípad)

24. Môže štátny podnik previesť vlastnícke právo na tretiu osobu bez obmedzenia?

Podľa § 45a zák. č. 92/1991 Zb. na takýto prevod je potrebný súhlas Ministerstva hospodárstva.

25. Ako postupovať v prípade sporu v rámci konania ROEP o správu neknihovaných pozemkov medzi SVP – SPF?

Zákomom č. 141/1950 Zb. § 119 písm. a) prešli verejné majetky (majetky, ktoré podľa krajinského zriadenia mohol užívať každý) čiže majetky nepatriace nikomu napr. rieky, potoky do vlastníctva štátu. Z uvedeného vyplýva, že v súčasnosti neknihované pozemky, nie sú už verejnými pozemkami, ale pozemkami vo vlastníctve štátu.

Zákomom č. 138/1973 Zb. prešli pozemky, ktoré napĺňali charakter vodného toku podľa § 31 zák. č. 138/1973 ods.1 „ *Vodné toky sú vody trvalo tečúce po zemskom povrchu medzi brehmi buď v prirodzenom (prípadne upravenom) koryte, ako bystriny, potoky, rieky, alebo v umelom koryte, ako prieplavy, vodné kanále, nádrže a pod., alebo vody nachádzajúce sa v slepých ramenách vodných tokov, včítane ich koryt*“, do vlastníctva štátu, čiže aj tie, ktoré boli v súkromných rukách.

Z § 31 ods.2 zák. č. 138/1973 Zb. „*Pozemky tvoriace prirodzené koryto, ktoré v čase vydania tohto zákona nie sú označené vlastným parcelným číslom a nie sú ako také vedené v evidencii nehnuteľností podľa osobitných predpisov, nebudú sa ani naďalej takto označovať a evidovať vlastným parcelným číslom, pokiaľ nejde o prípady hospodársky, alebo inak odôvodnené. O týchto prípadoch osobitného charakteru sa dohodnú vodohospodárske orgány s príslušnými orgánmi geodézie*“ a § 32 ods.3 zák. č. 138/1973 Zb. „*Pokiaľ pozemky, ktoré tvoria korytá vodných tokov, sú národným majetkom v správe inej organizácie ako organizácie spravujúcej vodný tok, prechádza ich správa bez odplaty na štátne organizácie spravujúce vodný tok*“ vyplynulo, že pozemky tvoriace vodný tok prešli do správy vodohospodárskych organizácií, pričom ich evidencia v katastri sa nevyžadovala, čo vlastne spôsobilo súčasnú neaktuálnosť evidovania vodných tokov z hľadiska katastra.

Zásadnou je v súčasnosti otázka, či neknihované pozemky skutočne po účinnosti zák. č. 138/1973 Zb. tvorili vodný tok a nie aký druh pozemku – kultúru mali, alebo majú dotknuté pozemky v súčasnosti

SPF podľa § 14 zák. č. 180/1995 Z.z. SPF nakladá aj s neknihovanými pozemkami v extraviláne, ktoré sú vo vlastníctve štátu. Toto ustanovenie sa však nevzťahuje na pozemky, ktoré boli do 1.9.1995 v súlade s dovtedajšími predpismi odovzdané do správy príslušných právnických osôb, aj keď táto skutočnosť nebola evidovaná v katastri. Takýmito pozemkami boli napr. pozemky, ktoré majú alebo mali charakter vodného toku po účinnosti zák. č. 138/1973 Zb. a prešli zo zákona do správy SVP.

Neknihované pozemky, ktoré sú v katastri evidované ako vodné plochy, avšak v minulosti stratili tento charakter a netvorili súčasť vodného toku (vodný tok tvorí aj koryto rieky, mŕtve ramená) napr. staré korytá zregulovaných riek, potokov, je možné zapísať na základe vyššie uvedených pravidiel správy do SPF, ale len v prípade, ak SK o uvedenej skutočnosti nemá pochybnosť.

Z uvedených ustanovení vyplýva, že, ak žiada SPF zapísať do svojej správy pozemok, ktorý má charakter vodnej plochy, prípadne tvorí súčasť vodného toku, správa katastra si môže v prípade pochybností vyžiadať stanovisko SVP. To isté naopak platí pri žiadosti o zápis do správy SVP.

K ustanoveniu § 7 ods.7 a 8 Metodického návodu na spracovanie registra je potrebné uviesť, že i keď uvedené ustanovenia sa podľa metodiky týkajú len lesných pozemkov a pozemkov patriacich do PPF delených vlastnickými hranicami pozemkov, podľa výkladu ÚGKK SR č. KO – 5072/2005 zo dňa 5.12.2005 ak je pôvodná nehnuteľnosť nezistených vlastníkov vo vlastníctve štátu rozdelená hranicami druhov parciel pozemkov v registri

C tak, že správa prislúcha obom správcom, je potrebné pôvodnú nehnuteľnosť rozdeliť, aby každý správca mal samostatnú parcelu. Uvedený výklad bol dohodnutý v spolupráci s Ministerstvom pôdohospodárstva SR z dôvodu neurčitosti § 7 ods.7 metodického návodu.

Z uvedených skutočností vyplýva, že v novom konaní bude potrebné rozdeliť pôvodné parcely, v súlade s vyššie uvedenou metodikou a vyzvať SVP na zaujatie stanoviska k jednotlivým novovytvoreným parceliam. V prípade ak stanovisko SVP k predmetnej otázke nebude zhodné s názorom SPF, tak bude potrebné vyzvať orgán štátnej vodnej správy ohľadom sporných parciel na vydanie rozhodnutia podľa vyššie citovaného § 43 zák. č. 364/2004 Z.z..

V rámci konania o ROEP je potrebné komisiu upozorniť, aby čo do vzťahu k vodným tokom SPF spolupracovalo so SVP, aby došlo k dohode v otázke, čo tvorí vodný tok a tento v grafike oparcelovať.

26.Na koho v ROEP-e zapísať neknihovanú parcelu, na ktorej stojí cesta. Do vlastníctva SR a správy SPF, alebo do vlastníctva VÚC?

Nakoľko zákon 135/1961 Zb. o správe ciest neurčil, že Slovenská správa ciest okrem cestného telesa spravuje zo zákona aj pozemky pod ním (tak ako je to u vodných tokov pre SVP), tak uvedené pozemky patria aj naďalej do vlastníctva SR v správe SPF.

Výnimkou je pomocné cestné teleso vedľa ciest § 13 zák. č. 135/1961 Zb., avšak toto nie je zvyčajne označené ako samostatná parcela na mape.

27. Čo žiadať, ak o zápis na LV žiada občianske združenie podľa 83/1990 Zb.?

Združenie vzniká registráciou na ministerstve vnútra, čiže je potrebné predložiť potvrdenie o registrácii občianskeho združenia Ministerstvom vnútra, kde je vyznačené aj IČO.

28. Môže byť aj garáž súčasťou zmluvy o výstavbe, ak je vo dvore?

Súčasťou zmluvy o výstavbe bytu môže byť aj výstavba garáže vo dvore. Prakticky však rozhodnutie o vklade zmluvy o výstavbe sa nebude dotýkať garáže. Garáž buďto stavá stavebník do vlastníctva nadobúdateľa čiže tento bude v kolaudačnom rozhodnutí, alebo stavá stavebník garáž ako vlastnú, v takom prípade ju môže následne previesť.

29. Môže uzatvoriť nájomnú zmluvu na pozemok spoluvlastník, bez účasti ostatných spoluvlastníkov?

Stačí na platnosť takejto zmluvy, ak ju uzatvorí spoluvlastníci, ktorí vlastnia väčšinový spoluvlastnícky podiel ?

Nájomnú zmluvu nie je možné uzavrieť na spoluvlastnícky podiel na pozemku, ale len na pozemok ako celok keďže predmetom nájmu je právo požívať plody z pozemku ako celku a nie zo spoluvlastníckeho podielu.

Katastrálny zákon v § 1 ods.1 taktiež výslovne hovorí o nájomných zmluvách k pozemkom a nie k právam vyplývajúcim z vlastníctva spoluvlastníckeho práva k pozemku.

Ak sa uzatvára nájomná zmluva na pozemok, tak ide podľa súdnej praxe o hospodárenie so spoločnou vecou. Keďže pri hospodárení je rozhodujúca vôľa nadpolovičnej väčšiny hlasov spoluvlastníkov, nájomná zmluva na pozemok je platná, ak ju uzavrie na celý pozemok nadpolovičný vlastník spoluvlastníckych podielov. Čiže len v prípade, ak nájomná zmluva (iná listina, ktorú je SK povinná skúmať aj z obsahovej stránky) spĺňa uvedené náležitosti SK, vykoná jej zápis záznamom.

31. Môže SK požadovať od účastníkov zmluvy predloženie identifikácie, ak predmetom prevodu je nehnuteľnosť evidovaná na tzv. hluchom LV ?

Pokiaľ identifikáciu nepredložili účastníci z vlastnej iniciatívy, SK nie je oprávnená žiadať od účastníkov predloženie identifikácie, nakoľko KZ dáva účastníkom povinnosť predložiť identifikáciu len v prípade, ak nehnuteľnosť nie je evidovaná na LV. Je potrebné si uvedomiť, že k takémuto evidovaniu dotknutej nehnuteľnosti došlo z dôvodov na strane katastra a preto je SK povinná vyhotoviť identifikáciu na vlastné náklady. Ten istý postup je SK povinná vykonať pri zápise dedičstva, alebo na základe žiadosti vlastníka, ktorý žiada usporiadanie

takéhoto LV.

32. V prípade povolenia vkladu zmluvy o zabezpečovacom prevode práva SK nevyznačuje na LV žiadnu poznámku. Skutočnosť, že išlo o zabezpečovací prevod sa vyznačuje len v titule nadobudnutia.

33. Je možné, aby účastníci už povolených zmlúv odstúpili od viacerých po sebe nasledujúcich kúpnych zmlúv dotýkajúcich sa identických nehnuteľností?

OZ takýto postup nevylučuje, pričom však musí byť dodržaná postupnosť a prípustnosť takéhoto odstúpenia.

34. Je možné odstúpiť od darovacej zmluvy pred povolením vkladu, ak sa na takejto možnosti účastníci v zmluve nedohodli?

V prípade, ak je počas rozhodovania o povolení vkladu vlastníckeho práva doručené odstúpenie od zmluvy jedným z účastníkov, SK je povinná takéto odstúpenie preskúmať nielen z formálneho hľadiska (existencie doručeníek ostatným účastníkom konania), ale aj z hmotného a to z dôvodu, že spochybniť platnosť uzavretej zmluvy, o ktorej SK rozhoduje, môže len platné odstúpenie od zmluvy, čiže bez posúdenia platnosti odstúpenia nie je SK oprávnená spochybniť platnosť zmluvy o ktorej, rozhoduje. V uvedenom prípade došlo pred povolením vkladu k odstúpeniu od darovacej zmluvy, keďže na možnosti takéhoto odstúpenia sa účastníci darovacej zmluvy nedohodli, je takéto odstúpenie v súlade s OZ neplatné. (uvedený právny názor bol potvrdený rozsudkom Najvyššieho súdu SR č. 2 Sž – o – KS 2003/2004). V súvislosti s uvedeným je potrebné pripomenúť, že ani z ustanovenia 31b písm. b) KZ nevyplýva, že SK nemá posudzovať platnosť či neplatnosť odstúpenia od zmluvy, nakoľko účinky môže spôsobiť výlučne platné odstúpenie, a to z pohľadu pracovníka rozhodujúceho o vklade a nie z pohľadu tretej osoby. Z dôvodu predchádzania náhradám škôd odporúčame v prípade, ak bolo na SK doručené odstúpenie od zmluvy, ktoré nie je podľa názoru vkladára platné, vklad zamietnuť v súlade s §31 ods.3 KZ. Čo sa týka otázky zložitosti preukázania platnosti odstúpenia od zmluvy pracovníkom SK, je potrebné skonštatovať, že vkladár s právomocou rozhodovať v rámci konania o povolení vkladu o platnosti zmluvy je povinný posúdiť všetky faktory, ktoré môžu potenciálne spôsobiť absolútnu neplatnosť predloženej zmluvy čiže aj predložené odstúpenie od zmluvy .

35. Ak je na LV zapísaná obmedzujúca poznámka zákaz nakladať s nehnuteľnosťou, je možné zapísať notársku zápisnicu o vykonaní dobrovoľnej dražby? Ak áno, čo s poznámkou?

Áno. Zápisnica o vykonaní dobrovoľnej dražby je záznamovou verejnou listinou, ktorú SK nie je oprávnená posudzovať z obsahového hľadiska, čiže nie je oprávnená ani posudzovať, či je možné dražiť prostredníctvom dobrovoľnej dražby nehnuteľnosť, na ktorej viazne vyššie uvedená poznámka. SK je povinná takúto listinu posudzovať len z formálneho hľadiska, či je v súlade s údajmi katastra.

Obmedzujúcu poznámku v takomto prípade je SK povinná vymazať z dotknutého LV, nakoľko obmedzovala pôvodného vlastníka a nie nového nadobúdateľa.

36. Čo ak je na kataster doručená notárska zápisnica o vykonaní dobrovoľnej dražby, avšak v čase zápisu tejto listiny dražená nehnuteľnosť už nie je vo vlastníctve dlžníka ale tretieho subjektu (dlžník ju stíhol previesť)? Je SK povinná takúto listinu zapísať?

Nie. V uvedenom prípade predložená verejná listina nevychádza z údajov katastra a to z dôvodu, že vlastník – dlžník uvedený v dražobnej zápisnici nie je zhodný s vlastníkom na dotknutom LV.

37. Je potrebné pri zápise notárskych zápisníc o vykonaní dobrovoľnej dražby skúmať aj zaplatenie ceny ?

Nie v prípade ak notársku zápisnicu zasiela SK dražobník, nakoľko podľa § 28 ods.3 zák. č. 527/2002 Z.z., tak dražobník môže urobiť až po zaplatení ceny.

38. Je možné zapísať upovedomenie o začatí exekúcie, ak je nehnuteľnosť vo vlastníctve iného, ak súd rozhodol, že tento prevod je voči oprávnenému z exekúcie neúčinný.

Áno, keďže z pohľadu exekúcie je potrebné na takýto prevod hľadieť, ako by nebol.

39. Ako vypočítať sumu, ktorú je účastník konania povinný zaplatiť pri drobení podľa zák. č. 180/1995 Z.z. ?

SK výšku odvodov nekontroluje a kontrolu správnosti výpočtu nevykonáva, stačí jej predloženie potvrdenia o zaplatení odvodu.

Podľa § 22 cit. zákona sa odvody platia vo výške 20% alebo 10% hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu, ktorým je podľa odkazu pod čiarou § 43 ods. 2 zákona č. 330/1991 Zb. v znení zákona č. 549/2004 Z.z., ktorý znie *podrobnosti o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav podľa § 9, 11 a 12 ustanoví všeobecne záväzný právny predpis, ktorý vydá ministerstvo. Cenu pozemkov je možné vypočítať aj podľa prílohy zákona 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a poplatkoch.*

40. Možno vydávať listiny zo zbierky listín policajtom, ktorí vo svojej žiadosti uviedli, že nie sú orgánom činným v trestnom konaní? Ak požiadajú o spis pri vkladovom konaní možno im ho vydať podľa správneho poriadku z dôvodu oprávneného záujmu?

Podľa § 10 katastrálneho zákona z katastrálneho operátu možno vydať jeho časti súdom a orgánom činným v trestnom konaní, a to iba na nevyhnutne potrebný čas.

Podľa § 68 ods. 5 KZ *verejnú zbierku listín je obmedzená a umožňuje sa len vlastníkom alebo iným oprávneným osobám, alebo osobe vykonávajúcej geodetické činnosti súvisiace s pozemkovými úpravami podľa osobitného predpisu, 5) alebo osobe, ktorá vyhotovuje geometrické plány alebo vytyčuje hranice pozemkov, alebo osobe vykonávajúcej znaleckú činnosť v odbore geodézie, kartografie a katastra alebo osobe, ktorá vyhotovuje cenové mapy.*

Podľa § 3 ods. 1 zák. č. 301/2005 Z. z. (trestný poriadok „TP“) štátne orgány, vyššie územné celky, obce a iné právnické osoby a fyzické osoby sú povinné poskytnúť súčinnosť orgánom činným v trestnom konaní a súdu pri plnení ich úloh, ktoré súvisia s trestným konaním.

Podľa § 10 ods. 1 TP orgány činné v trestnom konaní sú prokurátor a policajt. Ust. § 10 ods. 8 TP určuje, kto je policajtom pre účely tohto zákona.

Ako z uvedeného vyplýva, SK je povinná poskytnúť súčinnosť, resp. vydať časť katastrálneho operátu len policajtom pri plnení ich úloh, ktoré súvisia s trestným konaním. To značí, že policajt sa musí preukázať poverením konať v konkrétnom trestnom konaní. Pokiaľ vo svojej žiadosti vyslovene napíše, že nie sú orgánom činným v trestnom konaní, SK nie je oprávnená poskytnúť im listiny zo zbierky listín. (pokiaľ vo svojej žiadosti neuvedú nejaké ustanovenie právneho predpisu, z ktorého by SK takáto povinnosť vyplývala).

Podľa § 23 ods. 2 SP *správny orgán môže povoliť nazrieť do spisov a urobiť si výpis, odpis, môže poskytnúť kópiu spisov alebo môže poskytnúť informáciu zo spisov iným spôsobom aj iným osobám, pokiaľ preukážu odôvodnenosť svojej požiadavky. Správny orgán je povinný umožniť nazerať do spisov verejnému ochrancovi práv v súvislosti s výkonom jeho pôsobnosti.*

Podmienkou poskytnutia kópie spisov je preukázanie odôvodnenosti požiadavky. Túto odôvodnenosť posudzuje správny orgán v rámci voľnej úvahy. Z uvedeného ustanovenia nevyplýva právny nárok na to, aby im správny orgán povolil alebo umožnil realizovať toto ich právo – dikcia „správny orgán môže“.

Nedoriešené otázky smerované na ÚGKK SR k zaujatiu stanoviska

41. Je potrebné žiadať súhlas ministerstva kultúry s predajom kultúrnej pamiatky, ak sa predáva nehnuteľnosť spoluvlastníkovi? Ide tu o súčasné prekrytie dvoch zákonných predkupných práv Ministerstva kultúry a zákonného práva spoluvlastníka?

Zo zákonných ustanovení jednoznačne nevyplýva, ktoré má prednosť, nakoľko však predkupné právo spoluvlastníka vychádza z OZ a predkupné právo MK zo zák. č. 49/2002 Z.z. § 23, sme toho názoru, že v prípade predaja spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníkovi nie je potrebné žiadať o súhlas s predajom ministerstvo kultúry.

42. Otázka právoplatnosti – kedy nadobúda rozhodnutie právoplatnosť uplynutím 15 dňa v posledný deň lehoty, alebo až nasledujúci deň po uplynutí tejto lehoty?

I keď na uvedenú otázku existujú dva rozdielne názory, z dôvodu zjednotenia praxe sa prikláňame k postupu súdov, ktoré považujú za deň právoplatnosti až nasledujúci čiže 16. deň. Súdny uznávajú 16 deň a prokuratúra 15 deň.

43. Môže po povolení vkladu od zmluvy odstúpiť aj dedič so súhlasom ostatných účastníkov zmluvy?

Áno. Dedič získaním dedičstva vstupuje do práv a povinností poručiteľa.

Nie. Ide o vyslovene osobnostné právo alebo nie ?

NA ZAMYSLENIE

44. Je SK povinná zapísať podľa § 34 jednostranné odstúpenie od napr. kúpnej zmluvy so súhlasom ostatných účastníkov („obojstranné odstúpenie“) ak po povolení vkladu kúpnej zmluvy nový nadobúdateľ nehnuteľnosť založil?

Znenie otázky č. 44. zápisu z porady 2/2005 „Podľa súčasnej praxe je platné odstúpenie od zmluvy všetkých účastníkov dôvodom na zápis záznamom. Čiže takéto odstúpenie je možné v katastri zapísať za splnenia podmienok uvedených v § 38 vyhlášky. Otázka vzniká ohľadom záložného práva. Odstúpením od zmluvy sa zmluva podľa ustanovení OZ zrušuje od počiatku, kataster by však záložné právo nemal automaticky zrušiť, zostáva zachované a k jeho zrušeniu by malo dôjsť len súdnou cestou.“

Z právneho vzťahu vznikajú práva a povinnosti, ktoré sa týkajú strán výlučne tohto vzťahu. Vzťahy medzi účastníkmi zmluvy sa môžu prejavovať len medzi týmito účastníkmi a nemôžu mať vplyv na postavenie tretích osôb. Z uvedeného dôvodu je na zvážení, či je možné uviesť vlastnícke právo do pôvodného stavu takýmto odstúpením od zmluvy, ak bola medzi tým uzavretá záložná zmluva, nakoľko takýmto odstúpením sa zrušuje vlastnícke právo pôvodného nadobúdateľa od počiatku a tým zasahuje aj do platnosti záložného práva čím sa zasahuje do práv tretej osoby, čo je v rozpore so zásadou zmluvnej voľnosti. Ako sa zákon pozerá na takýto prípad ak záložnú zmluvu platne uzavrel vlastník s veriteľom, ktorý však postavenie vlastníka späťne odstúpením od zmluvy stratil.

Celkovo je potrebné povedať, pre istotu právnych vzťahov by nemalo dôjsť k zmene účinkov rozhodnutia správneho orgánu výlučne na základe vôle účastníkov, čiže bez odkladovania spätného prevodu nehnuteľnosti a to z dôvodu istoty právnych vzťahov napr. pri záložnej zmluve. Vlastne dochádza k situácii, že vôľou strán sú späťne zrušené práva vzniknuté na základe správneho rozhodnutia a to dokonca s účinkami, akoby predmetné rozhodnutie nikdy neexistovalo, čo zneisťuje právny stav.

Aj v prípade absolútnej neplatnosti právneho úkonu, ktorá nie je vyjadrená vo výroku rozhodnutia, SK takúto listinu, ktorá preukazuje neplatnosť (napr. v rámci názoru súdneho znalca preukázané falzum podpisu predávajúceho) nezapisuje.

45. Akým spôsobom je možné zapísať do katastra podzemnú stavbu – návrh.

V súčasnosti by bolo ideálne, aby sa podzemné stavby napr. podzemné garáže, murované pivnice, ktoré tvoria samostatnú stavbu a ktorých prienik so zemským povrchom je len v mieste vjazdu, evidovali nasl. spôsobom :

Takáto stavba by bola zameraná GP, pričom takýto GP by nebol predmetom zákresu (tak ako pri určení rozsah vecného bremena) v mape, ale by tvoril len súčasť listiny, ktorou by bola takáto podzemná stavba zapísaná LV al podzemná stavba pod parc. č. (tu by boli uvedené všetky pozemky, pod ktorými sa stavba nachádza, pričom v poznámke/v iných údajoch by bol poznamenaný prísl. GP, ktorým bola takáto podzemná stavba zameraná.

Aj keď takýto postup nie je úplne v súlade s § 6 ods.1 písm. c) KZ, treba uviesť, že takýto zápis oveľa presnejšie stanovuje rozsah takejto podzemnej stavby ako len zameraný vchod, ktorý sa prakticky môže nachádzať pod úplne inou parc. ako samotná podzemná stavba, napokon vchod môže byť zameraný tak či tak. Takýto postup rieši tiež problém vínných pivníc u ktorých nie je možné zamerať vchod.

Na zápis podzemnej stavby by bolo potom potrebné predložiť

-návrh na zápis.

-kolaudačné rozhodnutie- rozh. o súpisnom čísle / znalecký posudok, ak sa nevydáva kolaudačné, z ktorého musí byť zrejme že sa jedná o stavbu

-GP na vyznačenie priemetu podzemnej stavby so zemským povrchom/prípadne so zameraním vstupu

Po zaevidovaní takejto stavby už bude na jej vlastníkovi, či si ju ponechá ako 1 stavbu alebo ju rozpíše v prípade

podzemných garáží na nebytové priestory.

o budúcnosti by bolo možné evidovať aj rozostavanú podzemnú stavbu, jediný problém vidím v tom, kedy by takáto stavba už bola nehnuteľnosťou.

46. Zápis GP ?

Ako by sme mali chápať praktický prípad, ak sa dvaja spoluvlastníci dohodnú, že vyhotovením GP vytvorí z jednej nehnuteľnosti dve, pričom sa však ich spoluvlastnícke podiely nemenia. Zoberme si napr. ak rozdeľujú existujúcu roľu? V danom prípade ide o dohodu o rozdelení nehnuteľnosti, nakoľko z jednej nehnuteľnosti vznikajú na základe právneho úkonu dve nové nehnuteľnosti, pričom z tohto pohľadu nie je dôležité, či došlo aj k zmene spoluvlastníckych podielov.

V súčasnej praxi katastra sa zapisuje takýto GP záznamom, pričom sa však vyžaduje súhlas všetkých spoluvlastníkov, lebo jednoznačne tu nemôžeme hovoriť o tom, že na zápis GP by postačovala väčšina spoluvlastníckych podielov, lebo nejde o dohodu o užívaní veci, ale o nakladanie s majetkovým substrátom. Takto striktný postup sa nedodržiava pri zápise napr. výkupov poľnohospodárskych pozemkov registra E na stav registra C často ide o neznámych vlastníkov, ktorých súhlas nie je možné dosiahnuť. Napr. taký zápis budovy stojacej na cudzom pozemku (kravína) na LV - oparcelovaním stavby a jej zápisom dôjde k vzniku dvoch samostatných pozemkov čiže nehnuteľností. K vzniku dvoch nových nehnuteľností - pozemkov došlo, nie postavením stavby, ale až zápisom GP na zameranie stavby. Stavba, ak by zostala prislúčená, tak by pozemok nebolo vôbec potrebné deliť.

Takýto zápis GP teda chápeme z jedného pohľadu ako výlučné právo vlastníka na jeho zápis, na druhej strane toto právo ustupuje do úzadia pri dodržiavaní evidenčnej funkcie katastra, zápisy stavieb, druhu pôdy, pri mapovaní v minulosti, kedy vôbec nebol dôležitý názor vlastníka a zameraním skutočného stavu vznikali prakticky nové nehnuteľnosti.

Teda v súčasnosti zapisujeme, ak sa napr. dvaja spoluvlastníci dohodli, že vytvorí z jedného pozemku dva pri zachovaní podielov v katastri záznamom, pričom na zápis je potrebné predložiť žiadosť podpísanú oboma spoluvlastníkmi a GP. Z tohto vyplýva, že z údajov katastra nevieme určiť kedy vznikli dve nové nehnuteľnosti, lebo tieto nevznikajú vyhotovením GP ani zápisom záznamovej listiny, ale práve uzavretím dohody väčšinou ústnej.

47. Možný spôsob výkladu §36a KZ, čo do vzťahu k starým dedičským rozhodnutiam čo do zápisu starších dedičských rozhodnutí.

Nakoľko § 175 zca OSP je účinný od 1.12.1995, tak uvedené ustanovenie KZ sa čo do vzťahu k možnosti zápisu starších rozhodnutí súdov, čiže aj dedičských rozhodnutí, ktoré nevychádzajú z údajov katastra, sa vzťahuje len na dedičské rozhodnutia vydané po 1.12.1995.

11. Z Á P I S č. 1 / 07

z metodického dňa vedúcich oddelení zápisov práv k nehnuteľnostiam správ katastra v Trnavskom kraji, konaného dňa 27.2.2007 na Katastrálnom úrade v Trnave

VŠEOBECNÁ ČASŤ

1. Prítomní boli oboznámení s výsledkami auditu a počtom spracovaných podaní v rámci činnosti oddelení zápisov práv k nehnuteľnostiam na jednotlivých SK za rok 2006. Bolo poukázané na priamu súvislosť medzi počtom došlých a počtom zapísaných záznamových listín, t. j. rozkolísanosť výkonov v závislosti od množstva došlých podaní – nestabilnosť výkonov.

2. Opakovane bolo dané do pozornosti žiadať od klientov pri podaní listín na podateľni kontakt (e-mail, tel. číslo). Podateľne sú preťažené množstvom pošty na expedíciu a krátka správa poslaná klientovi o tom, že si môže pre svoje vybavené podanie prísť a do kedy, je stále lacnejšia ako poštovné. Klienti by mali byť pri podaní listiny na podateľni informovaní, v akej lehote sa môžu informovať o vybavení podania a že oznámenie o zápise trvá ďalších 15 dní (podľa § 47 KZ). Ak má SK dlhodobý problém s expedíciou-lehoty na odoslanie sú dlhšie ako uvádza zákon, tiež by o tom mala klientov informovať. Ak by to neúmerne zaťažovalo pracovníčky podateľne, možno to riešiť vyvesením oznamu, kde sa bude spolu s oznámením v akých lehotách sa vybavujú jednotlivé

podania uvádzať aj údaj o lehote na expedíciu.

3. Na zápis GP vyhotoveného na už zrealizované stavby a na zápis GP na obnovu právneho stavu (viď aj KB 4/2006-č. 58) nie je potrebný súhlas všetkých spoluvlastníkov parciel registra C evidovaných na LV, ktorých sa zmena týka. K zápisu geom. plánu bez právneho úkonu na žiadosť vlastníka (§ 67 ods. 1 KZ), ak je vlastníkov viac a niektorí z nich nie sú známi, žiadať namiesto nich súhlas SPF. Pri zápise GP evidenčným spôsobom postupovať v súlade s usmernením ÚGKK SR č. KO-3809/2006 zo dňa 24.7.2006 a v súlade s vysvetlením v bode 5 zápisu č. 3/2006 z pracovnej porady riaditeľov správ katastra zo dňa 14.9.2006.

4. Aj keď podľa stanoviska krajskej prokuratúry, uvedeného v protestoch, za súdne rozhodnutie pod odkazom 10f) v § 36a KZ nemožno brať osvedčenia o dedičstve (ust. § 175 zca ods. 4 OSP), doporučujeme naďalej postupovať ako doteraz a uvedený rozpor v názore prokuratúry a výklade KZ bude postúpený na doriešenie ÚGKK SR.

5. Dňa 17.4.2007 bude stretnutie KÚ so zástupcami stavebných úradov v kraji. Do 30.3.2007 treba zaslať otázky a problémy, ktoré sa v činnosti správ katastra vyskytujú a ktoré by mohli byť diskutované na tomto stretnutí.

6. Ak exekútor jednou listinou vydáva zároveň exekučný príkaz na predaj nehnuteľnosti aj ex. príkaz na zriadenie ex. záložného práva, takúto listinu treba (analogicky ako pri daňovom záložnom práve) zaevidovať aj v registri P1 (plomba sa nedáva) aj Z (dá sa plomba), pričom sa súčasne zapíše obmedzujúca poznámka do časti „B“ LV (podľa § 43 písm. c) KZ najneskôr v nasledujúci deň po prijatí listiny) a záložné právo do časti „C“ LV (podľa § 168 ods. 3 exekučného poriadku v deň doručenia takejto listiny).

7. Ak je doručené na SK rozhodnutie o zastavení exekúcie, tak touto listinou treba zrušiť všetky zápisy, ktoré boli pod tým číslom exekučného konania na LV zapísané, t. j. nielen ex. príkaz, ale aj upovedomenie, ak toto nebolo z LV vyčiarknuté už pri zápise ex. príkazu (viď ot. č. 5 zo zápisu z MD č. 3/05).

8. Ak sú v KN v registri LS evidované povolené vklady na diely, je potrebné, aby LV, ktorých sa výkupy týkali, boli zaplombované až do vykonania zápisu na LV a tiež je vhodné v origináloch LV, resp. v pkn. vložkách, napísať ceruzkou odkaz, napr. kúpna zmluva V 1526/2003 na diel č. 16 o výmere 158 m² z p. č. 362, viď LS 15/2003 (kvôli predchádzaniu vytváraniu nových duplicitných vlastníctiev z omylov/nepozornosti). A klientom možno vydať list vlastníctva resp. vložku len s uvedením zmenšenej výmery.

9. SK by sa mali snažiť povoliť rýchlostný vklad, čo najrýchlejšie, tým sa myslí aj zápis a expedícia.

10. Otázku vplyvu chýb pri vkladových konaniach treba posudzovať citlivo. Pri posudzovaní vkladových listín treba vychádzať z podstaty a obsahu a nenájsť na dopĺňaní maličkostí, nemajúcich vplyv na platnosť zmluvy, ako sú rodné priezviská u mužov, dátumy narodenia, chybné označenie SK ako OÚ-KO a pod..

11. Pri odvolacom konaní originál odvolania proti rozhodnutiu SK zostáva v spise na KÚ a na SK zostane v prvostupňovom spise jeho kópia.

12. Opätovne bolo zdôraznené, že oprávnenie z vecného bremena v prospech fyzickej osoby – in personam sa nezapisuje na LV oprávneného, ale len povinného. Viď KB 1/05- č. 2.

13. Na listiny, ktoré správa katastra overuje pre vlastnú potrebu (§18 ods. 2 písm. j) KZ), je potrebné vyznačiť, že overenie je vykonané len pre vlastnú potrebu a takúto listinu nevydávať účastníkom. To neplatí pri overovaní kópií zmlúv, ak pri návrhu na vklad nie je doložený dostatočný počet (v tomto prípade sa jedná o rozhodnutie SK).

14. Je možné do KN zapísať aj stavbu bez s.č. len na základe kolaudačného rozhodnutia - § 6 ods. 1 písm. c) bod 2. KZ + § 28 ods. 1 vyhlášky č. 79/1996 Z. z. v platnom znení.

15. SK je povinná skúmať v prípade vykonania zápisu záznamovej listiny - inej listiny (napr. zmluvy o postúpení pohľadávky) aj hmotnú stránku zmluvy, teda či zmluva je platná (na rozdiel od verejných listín). Tento postup bol potvrdený stanoviskom Krajskej prokuratúry v Trnave prostredníctvom protestu prokurátora.

16. Opakovane bolo dané do pozornosti usmernenie KÚ č. 5/2002 bod 3 ohľadne overovania podpisov v zahraničí. Pri overení podpisu v Maďarsku maďarským úradom alebo notárom netreba žiadať ani apostille ani superlegalizáciu.

RIEŠENÉ OTÁZKY

17. Aký je rozdiel medzi zánikom záložného práva prostredníctvom odpustenia dlhu a vzdaním sa

záložného práva?

Podľa § 151md ods.1 písm. c) OZ *záložné právo zaniká, ak sa záložný veriteľ vzdá záložného práva*. Ide o jednostranný právny úkon, pričom pohľadávka krytá záložným právom môže existovať aj naďalej.

Podľa § 574 OZ *Veriteľ sa môže s dlžníkom dohodnúť, že sa vzdáva svojho práva alebo že dlh odpúšťa; táto dohoda sa musí uzavrieť písomne*.

V tomto prípade ide o dvojstranný právny úkon, pričom v tomto prípade zároveň zaniká pohľadávka aj záložné právo.

Obe listiny sú záznamovými.

18. Ak bol pôvodne zaťažený záložným právom rozostavaný dom alebo rodinný dom, ktorý sa neskôr rozpisuje na byty alebo nebytové priestory, je potrebné, aby záložné právo viazlo na všetkých bytoch. Zmeniť je to možné len v prípade, ak sa banka vzdá záložného práva na niektorý z bytov. T. j. pri rozpisovaní domu na byty je potrebné upraviť aj zápis v časti C-LV.

19. Je potrebný súhlas banky so zmluvou o vstavbe, ak sa mení spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu, prislúchajúci k bytu, na ktorom viazne záložné právo?

Pokiaľ sa vstavbou nemení výmera založeného bytu a zmena sa týka len veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu, súhlas banky nie je potrebný.

20. Ako zanikajú záložné práva, poradie zániku.

Stále sa z času na čas objavuje otázka, či vymazať záložné práva pri exekučnom príklepe, konkurze, dobrovoľnej dražbe.

Podľa § 151ma ods. 3 OZ *Pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé (ďalej len "prednostný záložný veriteľ"), sa záloh prevádza nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov*. Toto ustanovenie je základným ustanovením, na základe ktorého dochádza k zániku záložných práv nasledujúcich po vymáhanom záložnom práve. Tak je tomu aj pri exekúcii a dobrovoľnej dražbe, nakoľko exekučný poriadok a ani zákon o dobrovoľných dražbách neobsahujú (na rozdiel od § 93 ods. 2 zák. č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii) samostatné ustanovenie, čo do vzťahu k ostatným záložným právam a odkazujú na OZ. Nedostatkom uvedeného ustanovenia je, že nehovorí nič o zániku záložného práva prednostného veriteľa v prípade, ak nedôjde napr. k plnému uspokojeniu jeho pohľadávky. Treba si tu však uvedomiť, že samotné záložné právo je akcesorickým právom k predmetnej pohľadávke a i keď zákon priamo nehovorí v takomto prípade o jeho zániku, výkonom záložného práva dochádza k zániku pohľadávky, čiže aj k zániku záložného práva.

Vid' KB 1/04 – č. 9

21. Ako má postupovať kataster, ak je doručená kúpna zmluva, pričom neskôr je predložené rozhodnutie o zriadení daňového záložného práva? Je možné zapísať daňové záložné právo, ak sa vlastník povolením vkladu zmenil? Daňové záložné právo pritom vzniká zápisom do katastra.

V takomto prípade je SK povinná zapísať obmedzujúcu poznámku (podľa § 43 písm. c) KZ do 24 hodín) a teda pri povolaní vkladu kúpnej zmluvy musí žiadať od správcu dane súhlas s vkladom (podľa § 7 ods. 7 zák. č. 511/1992 Zb).

Ak bude súhlas udelený, tak vklad kúpnej zmluvy sa povolí, následne však daňové záložné právo nie je možné zapísať, nakoľko osoba vlastníka je odlišná od osoby dlžníka. Povolením vkladu sa tiež zruší zápis obmedzujúcej poznámky.

Ak súhlas daňový úrad neudelí, tak vklad SK zamietne a záložné právo (keď príde na rad) je možné zapísať.

22. Čo v prípade, ak na SK prebieha vkladové konanie ohľadom záložnej zmluvy a na kataster je doručený exekučný príkaz, ktorým sa zriaďuje záložné právo, ktorý má SK zapísať dňom doručenia?

Predbehne sa poradie listín podľa § 41 ods. 2 katastrálneho zákona?

Podľa § 168 ods. 3 exekučného poriadku *Správa katastra nehnuteľností je povinná zapísať zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov dňom doručenia exekučného príkazu.*

V tomto prípade má uvedené ustanovenie prednosť pred § 41 ods. 2 KZ. Čiže zápis ex. príkazu na zriadenie exekučného záložného práva predbieha vkladové konanie. SK je povinná potom v rámci vkladového konania upozorniť veriteľa na túto skutočnosť v prípade, ak v zmluve je uvedené, že na nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy.

23. Čo v prípade, ak je na LV vyznačená obmedzujúca poznámka o prebiehajúcej exekúcii a príde zápisnica o vykonaní dobrovoľnej dražby?

V takomto prípade je SK povinná zapísať výsledok dobrovoľnej dražby, nakoľko ide o verejnú listinu. Z LV je potrebné vymazať obmedzujúcu poznámku a oznámiť to exekútorovi.

Vid' KB 4/06 – č.55

24. Môže exekútor dražiť spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti, ktorá patrí do BSM, ak BSM nebolo vypořádané?

Áno, manželka povinného je podľa § 37 zák. č. 233/1995 Z.z. účastníkom konania. Zostávajúci podiel zostáva naďalej v BSM.

25. Je potrebné na zápis v katastri doložiť okrem rozhodnutia o príklepe aj zápisnicu o príklepe (§ 148 ods. 2 zák. č. 233/1995 Z. z.)?

Podľa § 148 ods. 2 exekučného poriadku *Právoplatné rozhodnutie súdu o príklepe doručí exekútor oprávnenému, povinnému, vydražiteľovi, tým, ktorí vzniesli proti udeleniu príklepu námietky (§ 147), správe katastra nehnuteľností na zápis do katastra nehnuteľností a miestne príslušnému daňovému úradu. Správe katastra doručí exekútor aj zápisnicu o udelení príklepu.*

Z uvedeného vyplýva, že exekútor má povinnosť doručiť SK aj zápisnicu o udelení príklepu. SK však postačuje na zápis rozhodnutie o udelení príklepu, samotnú zápisnicu je potrebné požadovať len v prípade, ak samotné rozhodnutie neobsahuje všetky údaje katastra v súlade s § 42 KZ.

26. Ako postupovať, ak počas vkladového konania vkladár zistil na základe tvrdenia reštituenta, že súčasný vlastník bol požiadaný o vydanie nehnuteľnosti podľa zák. č. 161/2005 Z.z.?

Podľa § 4 zák. č. 161/2005 Z. z. *Povinná osoba je povinná s nehnuteľnými vecami až do navrátenia vlastníctva k nehnuteľným veciam oprávnenej osobe nakladať so starostlivosťou riadneho hospodára 7) a nemôže nehnuteľnú vec previesť odo dňa účinnosti tohto zákona do vlastníctva iného; takýto právny úkon je neplatný. Právo na náhradu škody, ktorú povinná osoba spôsobí oprávnenej osobe porušením týchto povinností, zostáva nedotknuté.*

Podľa § 5 ods. 3 zák. č. 161/2005 Z. z. *Ak povinná osoba nevyhoví písomnej výzve podľa odseku 2 alebo ak jej sídlo nie je známe, môže oprávnená osoba uplatniť svoje nároky na súde v lehote 12 mesiacov od doručenia písomnej výzvy, inak právo zaniká.*

V takomto prípade SK preruší konanie až do skončenia reštitučného konania. Ak dôjde k vydaniu nehnuteľnosti, vklad bude zamietnutý, keď nehnuteľnosť nebude vydaná a márne uplynie 12 mesačná lehota, prípadne skončí súdny spor v neprospech reštituenta, SK môže vklad povoliť.

Dohoda o vydaní nehnuteľnosti podľa zák. č. 161/2005 Z.z. je vkladovou listinou.

Vid' KB 4/2006 – č. 54

27. Čo vyžaduje SK pri zmluve o vložení nehnuteľného majetku do spoločnosti spoločníkom zvýšením základného imania podľa § 59a ObchZ?

Podľa § 59a ObchZ

(1) 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.

(2) Ak spoločnosť uzatvára zmluvu podľa odseku 1 v lehote dvoch rokov odo dňa vzniku spoločnosti, musí túto zmluvu vopred schváliť valné zhromaždenie spoločnosti.

(3) Ustanovenia odsekov 1 a 2 sa primerane použijú aj na zmluvy, ktoré spoločnosť uzatvára s osobami, ktoré sú blízke zakladateľom alebo spoločníkom spoločnosti alebo ktoré sú ovládajúcimi osobami alebo ovládanými osobami zakladateľov alebo spoločníkov spoločnosti, a ak spoločnosť nadobúda majetok za protihodnotu vo výške najmenej 10% hodnoty základného imania.

(4) Ustanovenia odsekov 1 až 3 sa nevzťahujú na zmluvy uzatvorené pri bežnom obchodnom styku, na nadobudnutie majetku podľa rozhodnutia súdu alebo správneho orgánu a na majetok nadobudnutý na burze za cenu rovnajúcu sa kurzu, ktorý zodpovedá v tom čase danej ponuke a dopytu.

(5) Ustanovenia odsekov 1 až 4 sa vzťahujú na spoločnosť s ručením obmedzeným a na akciovú spoločnosť.

Z uvedených ustanovení vyplýva, že SK je povinná žiadať podľa ods. 1 potvrdenie o zápise danej zmluvy spolu so znaleckým posudkom do zbierky listín OR z dôvodu, že až po tomto úkone zmluva nadobudne z pohľadu záväzkového účinnosť. Uzavretie kúpnopredajnej zmluvy ohľadom nehnuteľnosti nemožno považovať za zmluvu uzavretú v bežnom obchodnom styku, ani rozhodnutie o vklade nemožno považovať za nadobudnutie majetku podľa rozhodnutia správneho orgánu, nakoľko pri vklade ide o nadobudnutie majetku na základe zmluvy, ktorá podlieha rozhodnutiu.

28. Postačuje ako vkladová listina pri zvýšení základného imania podľa § 143 ods. 3 ObchZ písomné vyhlásenie o pristúpení k spoločenskej zmluve, alebo je potrebné žiadať aj vyhlásenie o vložení majetku do spoločnosti a stanovisko spoločnosti, ktorá preberá vklad?

Písomné vyhlásenie o pristúpení k spoločenskej zmluve ako listina na vklad do KN postačuje, stanovisko spoločnosti nie je potrebné preverovať.

29. Je potrebné na zápis stavby, ktorá nie je evidovaná v súbore popisných informácií, ale je zakreslená v mape a prislúčená k väčšej parcele (skupina chatiek zakreslená na jednej veľkej parcele, pričom všetky sú k nej prislúčené), vyhotoviť GP?

Podľa stanoviska technického odboru je potrebné žiadať vyhotovenie GP, nakoľko potrebujeme parcelu pod stavbu mať určenú výmerou a parcelným číslom.

30. Ako postupovať v prípade, ak manželka zamieňa nehnuteľnosť vo výlučnom vlastníctve za inú, pričom sa dopláca 200 000,- Sk? Vzniká tu BSM?

V takomto prípade vzniká BSM, ak 200 000,- Sk pochádza z BSM. Ak manžel predloží potvrdenie, že doplatené finančné prostriedky čiže 200 000,- Sk boli výlučným vlastníctvom manželky, tak nehnuteľnosť patrí do jej výlučného vlastníctva.

Vid' KB 5/03 – č. 51

31. Postačuje nato, aby manžel získal nehnuteľnosť na území SR do výlučného vlastníctva, notárska zápisnica, ktorou si manželia zúžili rozsah BSM takým spôsobom, že z BSM vylúčili nehnuteľnosti nadobudnuté na území SR tak, že ich získa manžel, pričom samotná notárska zápisnica sa nedotýka konkrétnej nehnuteľnosti?

Takýto postup je v súlade s OZ. Notárska zápisnica je dostatočne určitá, pričom táto musí byť prílohou návrhu na vklad kúpnej zmluvy.

32. Môžu v jednej zmluve manželia zameniť svoj byt v BSM za dom, pričom tento dom nadobudne len jeden z manželov?

Takáto zmluva je neplatná, nakoľko ide o vzájomné protiplnenie a dom bol získaný za nehnuteľnosť v BSM, čiže musí patriť do BSM.

Túto situáciu je možné vyriešiť zúžením rozsahu BSM alebo tým, že neuzavrú zámennú zmluvu, ale obojstranné darovanie.

33. Môžu manželia kúpiť dom v časti do výlučného spoluvlastníctva a v časti do BSM ?

Ak takýto dom nadobúdajú jednou zmluvou tak nie, lebo ho nadobúdajú v časti zo spoločných prostriedkov, čiže celý dom musí patriť do BSM, zmluva by bola inak neplatná.

Iná situácia by nastala v prípade, ak by už jeden manžel vlastnil spoluvlastnícky podiel (či už ho získal pred svadbou, alebo darom, dedičstvom, na základe prehlásenia manželky, že nehnuteľnosť nadobudol výlučne z jeho prostriedkov), potom by druhý podiel mohli získať do BSM, prípadne aj opačne, tu by takáto zmluva nebola neplatná.

34. Rozhodnutia o zastavení konania sú podľa § 247 preskúmateľné súdom len v prípade ak, proti nim bolo podané odvolanie inak nie, t. j. v tom zmysle treba uviesť poučenie.

35. Je možné vydanie pkn. vložky, ktorá je uzavretá, spoplatniť podľa položky 10 zák. č. 145/1995 Z.z.?

Áno, vid' KB 4/99 – č. 31.

36. Ak sa vlastníci dohodnú, že si zmenia spoluvlastnícke podiely z 2x ½ na ¾ a ¼, pričom priamo nehovoria o aký typ zmluvy ide, môžeme tu hovoriť o darovaní, keď výslovný prejav vôle chýba?

V takomto prípade, ak zmluva neobsahuje výslovný prejav vôle darovať, môžeme ju považovať za zmluvu o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva.

37. Je možné zapísať rozhodnutie o dedičstve vydané v cudzine?

Nie. Podľa § 37d písm. a) zák. č. 97/1963 Zb. v konaniach, ktorých predmetom sú vecné práva k nehnuteľnosti, je daná výlučná právomoc slovenského súdu a podľa článku 22 písm. d) medzinárodného dohovoru č. 193/1993 Z.z. sa na takýto prípad dohoda nevzťahuje. Takýto názor majú na daný problém aj naši notári, ktorí neprejednávajú nehnuteľnosti nachádzajúce sa v Čechách. Osvedčenie o dedičstve vydané v Čechách pred rokom 1993 (t. j. v čase spoločného štátu) však zapísať možno.

38. V prípade, ak na nehnuteľnosti viazne obmedzujúca poznámka zákaz nakladať z dôvodu vydania predbežného opatrenia súdom, vzťahuje sa toto obmedzenie aj na právoplatného dediča obmedzeného poručiteľa?

Áno, nakoľko dedičia vstupujú do práv poručiteľa a poznámka zostane na LV zapísaná.

39. Ako postupovať v prípade, ak napr. kvitancia banky neobsahuje všetky údaje katastra podľa § 42 KZ? Má sa takáto listina vrátiť?

Ak je žiadosť o výmaz záložného práva jednoznačná (t. j. na základe údajov v žiadosti je jednoznačné, ktoré záložné právo má byť v KN vymazané), tak nemusí obsahovať všetky údaje katastra podľa § 42 ods.1 KZ, nakoľko uvedené údaje nie sú predmetom zápisu na LV, predmetom zápisu je zrušenie záložného práva. Takýto postup platí napr. aj v prípade zrušenia vecného bremena doživotného bývania pri doložení úmrtného listu.

40. Môže SK žiadať na späťvzati návrhu na vklad overené podpisy?

Nie, zákon to nevyžaduje. V prípade podozrenia ohľadom pravosti je SK oprávnená si túto skutočnosť overiť, a to predvolaním účastníkov a preverení ich totožnosti a súhlasu so späťvzatím priamo na SK.

Vid' KB 4/06 – č. 56.

41. Môže SK uznať overený podpis na Slovenskom konzuláte v zahraničí ?

Áno, i keď konzulárny úrad nie je veľvyslanectvom, má právo overovať podpisy a takéto overenie akceptujeme.

42. Je možné uznať overený podpis aj na veľvyslanectve iného členského štátu únie v štáte, v ktorom nemá zastúpenie SR ?

Štáty európskej únie sú si povinné poskytovať právnu výpomoc v prípade, ak sa na území daného štátu nenachádza zastúpenie niektorého členského štátu. Ak teda veľvyslanectvo, prípadne konzulát, inej členskej krajiny EÚ overí podpis, tak je to pre správu katastra akceptovateľné.

43. Ako má postupovať SK v prípade, ak bola v minulosti v katastri nesprávne zapísaná nadstavba ako samostatná stavba (príčom nadstavenú stavbu vlastní iná osoba ako je vlastník pôvodnej stavby) a teraz túto nadstavbu chce vlastník predat'?

V takomto prípade je potrebné, aby vlastníci pôvodnej stavby a nadstavby uzavreli dohodu o rozpísaní pôvodnej stavby na rodinný dom s bytmi podľa zák. č. 182/1993 Z.z.. Takáto dohoda by podliehala záznamu (vyjdeme účastníkom v ústrety, keďže bola naša chyba, že sme tú nadstavbu do KN nesprávne zaevidovali). Inak je potrebné prevod takejto nadstavby zamietnuť.

Existujúcu situáciu je tiež možné riešiť podaním protestu prokurátora proti zápisu záznamovej listiny, ktorou bola nadstavba do KN zapísaná, nakoľko pri záznamových listín, nie je lehota na vydanie protestu časovo obmedzená, tak ako pri protestoch proti rozhodnutiam-vkladom.

44. Ak oprávnený a povinný z vecného bremena uzavru zmluvu, ktorou zmenia obsah pôvodného vecného bremena tak, že v dôsledku tejto zmluvy dôjde prakticky v časti k zrušeniu vecného bremena a v časti k rozšíreniu, ako sa má chápať takáto zmluva z pohľadu platenia správnych poplatkov? Ako dva rôzne druhy právnych úkonov alebo ako jeden?

Odporúčame v takomto prípade vybrať len jeden správny poplatok. Ak by však zmluva nebola formulovaná ako zmena pôvodného rozsahu vecného bremena, ale ako zrušenie pôvodného vecného bremena a zriadenie nového, tak je potrebné vybrať poplatok 2x.

45. Je možné zriadiť vecné bremeno nielen v prospech každodobého vlastníka susednej nehnuteľnosti, ale aj v prospech nájomcov tejto nehnuteľnosti ?

Nie, viď zápis z porady č. 3/03 – č.9

46. Ak navrhovateľ podal návrh na vklad za 2000,- Sk, je možné doplatiť správny poplatok 6000,- Sk v prípade, ak je reálne, že správa katastra stihne rozhodnúť do 15 dní od podania návrhu na vklad. Týmto meníme predchádzajúce usmernenie k tejto veci uvedené vo výklade novely zák. č. 145/1995 Z. z., ktoré takúto možnosť doplatenia nepripúšťalo.

47. Ako postupovať, ak dôjde k nadstavbe nad rodinným domom s dvoma bytmi, pričom nadstavba je realizovaná len nad jedným z bytov? Je potrebná zmluva o nadstavbe, ak kolaudačné rozhodnutie znie len na vlastníka nadstavovaného bytu?

V uvedenom prípade je potrebné vyžadovať zmluvu o nadstavbe, nakoľko ide o nadstavbu rodinného domu, aj keď táto sa fyzicky nachádza len nad jedným z bytov v dome.

48. Je predmetom evidovania v katastri chránený strom?

Evidovanie chránených skutočností v KN sa vykonáva v súlade so Smernicou na ostatné úlohy katastra nehnuteľností S 74.20.73.49.00. Chránený strom a jeho ochranné pásmo je v katastri evidované v súbore geodetických informácií, a to značkou a ochranným pásmom, v súbore popisných informácií kódom druhu chránenej nehnuteľnosti 109 (v súlade s prílohou č. 2 vyhlášky č. 79/1996 Z.z.) a poznámkou v iných údajoch na LV v PC a tiež poznámkou na origináli LV. Chránený strom vyhlasuje Krajský úrad životného prostredia vyhláškou podľa zák. č. 543/2002 Z.z.. Na zápis je potrebné predložiť predmetnú vyhlášku spolu so súradnicami

chráneného stromu v S - JTSK.

Nedoriešené otázky smerované na ÚGKK SR k zaujatiu stanoviska

49. Ako má postupovať SK v prípade uplatnenia predkupného práva spoluvlastníkom, pričom tento namietá skutočnosť, že dotknutá nehnuteľnosť mu nebola ponúknutá na predaj, pričom predloží aj doručenkou, ktorou preukazuje uplatnenie si svojho predkupného práva?

Otázka bola postúpená ÚGKK SR už zápisom z porady č. 2/2004-č. 3.

Predkupné právo spoluvlastníka platí na rozdiel od vecného predkupného práva vždy aj na darovanie. V tomto prípade ide o relatívnu neplatnosť právneho úkonu podľa § 40a OZ. Uplatnenie relatívnej neplatnosti v rámci vkladového konania však nie je dôvodom na zamietnutie vkladu.

Alebo by sme mali na uvedenú situáciu pozeráť tak, že uplatnením neplatnosti takejto zmluvy u spoluvlastníka sa takýto právny úkon stáva absolútne neplatný a vklad by mal byť zamietnutý?

SK by mala v takomto prípade preveriť, či predávajúci nepreukáže splnenie ponukovej povinnosti ostatným spoluvlastníkom.

Uvedená právna otázka má vzťah k všetkým zmluvám, ktoré sú relatívne neplatné, napr. zmluva uzavretá len jedným z manželov.

Základnou otázkou je, kedy možno namietat' neplatnosť právneho úkonu. Možnosť namietat' relatívnu neplatnosť právneho úkonu aj mimo občianskosúdneho konania judikatúra pripúšťa, čiže takýto úkon sa stáva absolútne neúplatným už pred povolením vkladu. Jedinou možnosťou ako odmietnuť takúto námietku, je pozeráť na právny úkon - kúpnu zmluvu ako celok, t. j. možnosť napadnutia posunúť po rozhodnutí správneho orgánu, čiže na čas kedy zmluva nadobudne okrem záväzkovoprávných účinkov aj vecnoprávne.

Alebo možno konanie o návrhu na vklad prerušiť, s tým aby poškodený spoluvlastník preukázal uplatnenie si predkupného práva, resp. dovolania sa relatívnej neplatnosti u predávajúceho spoluvlastníka. Ak to preukáže, konanie o povolení vkladu sa preruší s tým, aby poškodený spoluvlastník dal v danej veci podnet na súd. Ak tak do stanovenej lehoty neurobí, vklad sa povolí, inak sa tretíkrát preruší do skončenia konania na súde. To je však v rozpore so stanoviskom v KB 4/03-č. 37.

50. Akým spôsobom sa dá zápis bytovky zapísanej pred platnosťou zák. č. 182/1993 Z.z. do súladu s týmto zákonom vkladom na základe zmluvy alebo záznamom na základe žiadosti 2/3 všetkých vlastníkov?

Záznamom na základe žiadosti všetkých vlastníkov bytov.

51. Ako postupovať, ak v rámci vkladového konania kúpnej zmluvy predávajúci spolu s osobou, od ktorej túto nehnuteľnosť predtým nadobudol, obojstranne odstúpiť od zmluvy, ktorou predávanú nehnuteľnosť súčasný predávajúci nadobudol?

V takomto prípade odporúčame SK, aby vyzvala nadobúdateľa, aby v lehote napr. 30 dní podal žalobu o neplatnosť obojstranného odstúpenia od zmluvy na súd. Ak ju podá, tak sa konanie preruší do vyriešenia predbežnej otázky (rozpor s KB 4/03-č. 37), ak nie, tak vklad SK zamietne. Alebo má SK okamžite vklad zamietnuť a obojstranné odstúpenie zapísať?

52. Ako postupovať, ak je prerušené vkladové konanie z dôvodu predbežného opatrenia zákazu nakladať, ak je na SK doručené obojstranné odstúpenie od zmluvy, ktoré bolo uzavreté pred účinnosťou predbežného opatrenia zákazu nakladať a ktorým predávajúci odstúpil od predchádzajúcej zmluvy, ktorou nehnuteľnosť nadobudol?

53. Ako postupovať, ak vlastník namietne, že ohľadom jeho nehnuteľnosti je podaná záložná zmluva, ktorá je falzom (za vlastníka ju uzavrel niekto iný) a bráni mu v nakladaní s nehnuteľnosťou? Možno v takomto prípade predbehnúť poradie vkladov?

Nechať na riaditeľovi SK, či dovoľí rozhodnúť o predmetnom vklade skôr, než príde na rad v poradí.

54. Zaniká záložné právo, ak záložná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú, uplynutím tejto doby?

Nie, obmedzená platnosť záložnej zmluvy znamenala, že len do uplynutia uvedeného dátumu bola SK oprávnená povoliť vklad záložného práva. Ak však záložné právo platne vzniklo, nezanikne samotným uplynutím tejto lehoty. Iný prípad by však bol, keby samotné záložné právo bolo uzavreté na dobu určitú.

12. Z Á P I S č. 2 / 07

z metodického dňa vedúcich oddelení zápisov práv k nehnuteľnostiam

správ katastra v Trnavskom kraji, konaného dňa 21.11.2007

na Katastrálnom úrade v Trnave

RIEŠENÉ OTÁZKY

6. Je možné zriadiť vecné bremeno, že vlastník stavby a pozemku, na ktorom stojí, odstráni do jedného roka túto stavbu v prospech vlastníka susedného pozemku, príp. fyzickej osoby.

8. Prehlásenie banky o tom že súhlasí so zánikom záložného práva nie je listinou schopnou zápisu. V listine musí byť uvedené na základe akej skutočnosti došlo k zániku záložného práva - kvitancia, vzdanie sa atď.

10. V prípade zápisu poľovného združenia na LV je potrebné, aby bol uvedený celý názov tohto poľovného združenia, napr. poľovne združenie Drahovce. Každé poľovné združenie musí mať IČO len so ôsmimi číslami, viac im štatistický úrad nepridelí. (zmena stanoviska oproti diskusii na porade).

12. Ak je na SK doručené rozhodnutie krajského pozemkového úradu o zrušení právoplatného rozhodnutia okresného pozemkového úradu o vyňatí pôdy z PPF a vec je vrátená na nové konanie, je potrebné takéto rozhodnutie zapísať a zmeniť druh pôdy na pôvodný.

15. Môže SK zapísať za vlastníka rozostavanej stavby inú osobu, ako osobu uvedenú v priloženom stavebnom povolení, na základe skutočnosti, že nový stavebník nadobudol vlastnícke právo k pozemku a tým došlo k zmene stavebníka, avšak táto zmena nie je zapracovaná do stavebného povolenia ?

Na základe zák.č. 50/1976 Zb., ak niekto získa pozemok, ku ktorému bolo vydané stavebné povolenie na predchádzajúceho vlastníka pozemku, stáva sa automaticky zo zákona novým stavebníkom, pričom však stavebný úrad nezmení stavebníka v stavebnom povolení.

Z uvedeného dôvodu je možné v takomto prípade za vlastníka rozostavanej stavby zapísať vlastníka pozemku, pričom je však potrebné skúmať, v akej stave bola stavba v čase kúpy pozemku, či už stálo prvé nadzemné podlažie. Ak by v čase kúpy pozemku už prvé nadzemné podlažie stálo, tak k nadobudnutiu vlastníctva k rozostavanej stavbe nepostačujú vyššie uvedené zákonné ustanovenia, ale je potrebné spísať kúpnu zmluvu. V prípade, ak to z predložených listín nie je zrejmé, je potrebné žiadať od bývalého vlastníka pozemku čestné prehlásenie, že v čase prevodu pozemku ešte nestálo prvé nadzemné podlažie dotknutej stavby.

16. Kedy je možné zapísať do katastra stavbu bez predloženia rozhodnutia o pridelení

s.č., alebo kolaudačného rozhodnutia, len na základe ohlásenia stavebnému úradu ? Je možné zapísať takto aj napr. rozostavaný rodinný dom?

Podľa § 55 ods.2 stavebného zákona *Ohlásenie stavebnému úradu postačí*

a) pri jednoduchej stavbe, jej prístavbe a nadstavbe, ak tak určil stavebný úrad v územnom rozhodnutí,

b) pri drobných stavbách, ktoré plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie;

c) pri stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, nemení sa spôsob užívania stavby a neohrozujú sa záujmy spoločnosti;

d) pri udržiavacích prácach, ktoré by mohli ovplyvniť stabilitu stavby, požiarnu bezpečnosť stavby, jej vzhľad alebo životné prostredie a pri všetkých udržiavacích prácach na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou,

e) pri stavbách elektronických komunikačných sietí (nosiče telekomunikačných zariadení) umiestňovaných na existujúcich objektoch, ktoré nepresahujú výšku 6 m, šírku 2,5 m a nezasahujú do nosných konštrukcií stavby,

f) pri prízemných stavbách elektronických komunikačných sietí, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a výška 4,5 m,

g) pri výmene alebo dopĺňaní telekomunikačných zariadení na existujúcich stavieb elektronických komunikačných sietí, keď nedôjde k zmene stavby.

Z uvedených ustanovení vyplýva, že v týchto prípadoch na zápis stavby opisným spôsobom (ktorá však v súlade s OZ musí napĺňať znaky nehnuteľnosti) postačí ohlásenie stavebnému úradu. Na preukázanie ohlásenia treba predložiť list-stanovisko stavebného úradu, ktorým stavebný úrad reagoval na stavebníkom podané ohlásenie, ak sa jedná o jednoduchú stavbu podľa § 55 ods.2 písm. a) cit. zákona aj príslušné územné rozhodnutie (čo napĺňa znaky jednoduchej stavby určuje územné rozhodnutie). Za jednoduchú stavbu môže byť označený aj napr. typizovaný dom. Za vlastníka sa zapíše osoba uvedená v ohlásení.

17. Ak nehnuteľnosť v SR nadobúdajú kúpou dvaja cudzinci napr. dvaja občania Veľkej Británie, môžu túto nehnuteľnosť získať do podielového spoluvlastníctva len na základe toho, že anglické právo BSM nepozná?

Áno.

Podľa § 5 zák. č. 97/1963 Zb.

Vecné práva k nehnuteľnostiam i k hnutelným veciam sa spravujú, pokiaľ v tomto zákone alebo v osobitných predpisoch nie je ustanovené inak, právom miesta, kde je vec.

Podľa § 21 zák. č. 97/1963 Zb.

(1) Osobné a majetkové vzťahy manželov sa spravujú právom štátu, ktorého sú príslušníkmi. Ak sú manželia príslušníkmi rôznych štátov, spravujú sa tieto vzťahy právom slovenským.

(2) Dojednaná úprava manželského majetkového práva sa posudzuje podľa právneho poriadku, ktorý bol pre majetkové vzťahy manželov rozhodujúci v čase, keď k úprave došlo.

Čiže takúto nehnuteľnosť môžu nadobudnúť do podielového spoluvlastníctva, nakoľko inštitút BSM v Anglicku neexistuje.

18. Je možné zmeniť vlastníka nehnuteľnosti, ktorý nadobudol nehnuteľnosť na základe zabezpečovacieho prevodu, pričom lehota na splatenie dlhu stále plynie, ak tento vlastník postúpi pohľadávku voči pôvodnému vlastníkovi tretej osobe?

Áno, k zmene vlastníctva tu dochádza zo zákona prostredníctvom zmluvy o postúpení predmetnej pohľadávky krytej zabezpečovacím prevodom (zapiše sa záznamom), nakoľko s postúpenou pohľadávkou podľa § 524 ods.2 OZ prechádzajú aj všetky práva s ňou spojené.

19. Je potrebné zmluvy o nadstavbe, ak ich nepodpíšu všetci vlastníci bytov, posielat' všetkým vlastníkom bytov ?

Nakoľko tí vlastníci bytov, ktorí nepodpísali zmluvu o nadstavbe, nie sú účastníkmi zmluvy (aj keď môžu byť v záhlaví zmluvy uvedení), kataster im nie je povinný odosielať zmluvy. Je však potrebné odoslať im LV, nakoľko ich práva boli podľa § 47 katastrálneho zákona dotknuté.

20. Ak je na LV zapísaná obmedzujúca poznámka zákaz nakladať na základe predbežného opatrenia súdu, je možné zapísať zápisnicu o dobrovoľnej dražbe ?

Áno, ide o záznamovú listinu, pri zápise ktorej obmedzujúce poznámky strácajú význam.

21. Ako postupovať, ak dochádza k výkonu záložného práva prednostným záložným veriteľom prostredníctvom priameho predaja (bol doručený návrh na vklad) zaťaženej nehnuteľnosti záložným veriteľom, keď na nehnuteľnosti viazne obmedzujúca poznámka P1 exekučný príkaz na predaj nehnuteľnosti – exekučné konanie prebieha na základe vymáhania záložného práva pohľadávky záložného veriteľa, ktorý je zapísaný druhý v poradí. Má kataster takúto zmluvu zamietnuť ?

Podľa § 151 ma OZ ods.

(6) Pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorý nemá postavenie prednostného záložného veriteľa, sa záloh prevádza zaťažený záložným právom prednostného záložného veriteľa a ostatných záložných veriteľov, ktorí sú v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo; vo vzťahu k ostatným záložným veriteľom sa použijú primerane ustanovenia odsekov 3 až 5.

(8) Ak pohľadávka prednostného záložného veriteľa alebo niektorého z ostatných záložných veriteľov, ktorí sú v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo podľa odseku 6, je v čase výkonu záložného práva splatná, môže tento záložný veriteľ začať výkon záložného práva alebo uplatňovať

uspokojenie svojej pohľadávky aj z výťažku z predaja zálohu.

(9) Ak prednostný záložný veriteľ alebo iný záložný veriteľ, ktorý je v poradí rozhodujúcim na uspokojenie záložného práva pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo, začne výkon záložného práva podľa odseku 8, začatie výkonu záložného práva oznámi aj záložnému veriteľovi vykonávajúcemu záložné právo. Ak prednostný záložný veriteľ alebo iný záložný veriteľ, ktorý je v poradí rozhodujúcim na uspokojenie záložného práva pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo, oznámi začatie výkonu záložného práva záložnému veriteľovi vykonávajúcemu záložné právo pred uplynutím lehoty podľa odseku 2, nemôže záložný veriteľ vykonávajuci záložné právo pokračovať vo výkone záložného práva.

Na základe uvedených ustanovení ods. 9 posledná veta vyplýva, že exekútor by mal zastaviť exekúciu. Správa katastra v takomto prípade preruší konanie a vyzve exekútora na stanovisko ku konaniu, prípadne k zrušeniu poznámky. Ak exekútor v stanovenej lehote exekúciu nezastaví a poznámka nebude zrušená, SK vklad zamietne, prípadne zastaví konanie.

22. Čo je potrebné na preukázanie oprávnenia konať v mene spoločnosti, ak nehnuteľnosť nadobúda alebo predáva zahraničná právnická osoba, ktorá nie je zapísaná v slovenskom obchodnom registri?

V takomto prípade je potrebný výpis z príslušného registra v cudzine (v prípade pochybností o pravosti registra je potrebné vyžiadať apostile k uvedenému dokumentu). Z uvedených listín musia byť zrejmi konatelia spoločnosti. Ku všetkým listinám v cudzom jazyku (netýka sa to českého jazyka) je potrebný úradne overený preklad.

23. Ako spoplatniť vyporiadanie BSM, ak jeho súčasťou je zriadenie vecného bremena v prospech jedného z manželov?

Nakoľko aj zriadenie vecného bremena v tomto prípade môžeme chápať za súčasť vyporiadania, správny poplatok sa vyberá ako za jeden druh právneho úkonu čiže 2000,-, resp. 8000,- Sk.

24. Môže byť spolu s kúpnu zmluvou v jednej zmluve naraz povolená aj záložná zmluva, v ktorej kupovanú nehnuteľnosť zakladá kupujúci?

Nie, takáto zmluva môže byť povolená len v časti kúpnej zmluvy, časť záložnej zmluvy musí byť podaná s novým návrhom.

25. Ako má postupovať SK, ak je doručené uznesenie súdu o zaistení nehnuteľnosti podľa § 50 zák. č. 301/2005 Z. z. trestný poriadok?

Podľa § 50 ods.2

Časti majetku určené na zaistenie nároku sa v uznesení o zaistení opíšu a obvinenému a právnickej osobe uvedenej v odseku 1 sa zakáže s nimi nakladať. Hnuteľné veci sa uložia do úschovy u orgánu, ktorý o ich zaistení rozhodol. Ak ich úschovu nemôže sám zabezpečiť, poverí ich úschovou právnickú osobu alebo fyzickú osobu, ktorá v tomto odbore vykonáva podnikateľskú činnosť. Ak ide o nehnuteľnosť, môže písomne poveriť takú osobu správou nehnuteľnosti a uznesenie o zaistení nehnuteľnosti doručí príslušnému orgánu štátnej správy

na úseku katastra nehnuteľností.

ods.4

(4) O zaistení rozhoduje súd na návrh prokurátora alebo poškodeného, v prípravnom konaní prokurátor na návrh poškodeného; v prípravnom konaní môže prokurátor nárok zaistiť aj bez návrhu poškodeného, ak si to vyžaduje ochrana jeho záujmov, najmä ak hrozí nebezpečenstvo z omeškania.

Na základe uznesenia o zaistení nehnuteľnosti súdom SK zapíše obmedzujúcu poznámku P1. K zrušeniu zápisu poznámky dôjde po naplnení ust. § 51 zák. č. 301/2005 Z. z. trestný poriadok.

26. Môže notár v rámci vyporiadania dedičstva rozhodnúť, že do dedičstva pripadne len jedna z dvoch nehnuteľností a druhá pripadne pozostalej manželke?

Áno a nakoľko ide o záznamovú listinu, SK je povinná ju zapísať.

27. Rodinný dom bol skolaudovaný ako dom s dvomi bytmi, alebo dvojdom. Na jeho rozdelenie na dva rodinné domy bolo predložené rozhodnutie o pridelení s.č. druhej časti pôvodného domu. Ak je dom vo vlastníctve viacerých spoluvlastníkov, treba predložiť zmluvu o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, ktorú treba odvkladovať, alebo postačí zápis rozhodnutia o pridelení s.č. záznamom?

Na zápis je potrebné predložiť zmluvu, ktorá podlieha vkladu, ak sa menia spoluvlastnícke podiely vlastníkov k nehnuteľnostiam, t. j. ak každý byt (alebo dom) bude mať niekto z nich vo výlučnom vlastníctve. Pokiaľ budú mať oba byty (alebo domy) v rovnakom vlastníckom režime ako doteraz, stačí zápis záznamom.

29. Akým spôsobom je možné na katastri zrušiť zápis nájomnej zmluvy?

V prípade nájomnej zmluvy uzavretej na určitú dobu na základe žiadosti vlastníka nehnuteľnosti po uplynutí doby, ak sa nájomca s prenajímateľom nedohodli inak.

V prípade nájomnej zmluvy uzavretej na neurčitú dobu na základe :

- a) výpovede § 677 OZ nájomnej zmluvy vlastníkom s preukázaním jej doručenia nájomcovi
- b) odstúpením od zmluvy vlastníkom, alebo nájomcom s preukázaním doručenia druhej strane § 679 OZ. SK je povinná skúmať, či v odstúpení sú uvedené dôvody podľa § 679 OZ.

30. Ako postupovať, ak je nehnuteľnosť vylúčená z konkurznej podstaty, ohľadom zapísaných záložných práv, exekúcií atď?

Ak je nehnuteľnosť vylúčená z konkurzu, tak dôjde len k zrušeniu zápisu konkurzu, čiže všetky ostatné ťarchy zostávajú zachované.

31. Ako postupovať, ak sa v konkurze pozabudlo na nejaký majetok a konkurz skončil? Čo s ťarchami?

Ťarchy je potrebné na LV ponechať, zrušiť ich je možné len na základe kvitancie.

32. V prípade garážového domu, ak sú jednotlivé garáže zapísané ako nebytové priestory, je potrebné predložiť potvrdenie o nedoplatkoch za energie?

Zákon 182/1993 Z.z. sa vzťahuje na dom s nebytovými priestormi len analogicky, čiže potvrdenie nie je potrebné vyžadovať.

33. Komu patrí neknihovaný pozemok, ktorý je ešte zapísaný v pozemkovej knihe, ak v čase účinnosti zák. č. 180/1995 Z. z. bol v extraviláne, ale v súčasnosti už tvorí intravilán.

Podľa § 14

(1) Fond nakladá podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov 30) aj s pozemkami, ktoré tvorili verejný majetok (neknihované pozemky) a ktoré sú vo vlastníctve štátu.

(2) Ustanovenie odseku 1 sa nevzťahuje na pozemky v zastavanom území obce. Tieto pozemky prechádzajú dňom účinnosti tohto zákona do vlastníctva obce, na ktorej území sa nachádzajú. Do vlastníctva obce neprechádzajú pozemky, ktoré ku dňu účinnosti tohto zákona sú v správe miestneho orgánu štátnej správy podľa osobitného predpisu.

Podľa nášho názoru takýto pozemok by mal patriť do vlastníctva obce, nakoľko je potrebné uprednostniť ustanovenia ods. 2, čiže vlastníctvo prechádza do vlastníctva obce.

34. Ako uplatňovať ust. § 10 zák. č. 656/2004 Z. z. o energetike?

Držiteľ povolenia alebo ním poverená fyzická osoba alebo právnická osoba pri výkone oprávnení môže vstupovať na cudzie pozemky a do cudzích objektov a zariadení v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti po predchádzajúcom súhlase vlastníka nehnuteľnosti, odstraňovať a okliesňovať stromy a iné porasty, ktoré ohrozujú bezpečnosť alebo spoľahlivosť prevádzky energetických zariadení, ak tak po predchádzajúcej písomnej výzve neurobil ich vlastník, nájomca alebo správca (ďalej len "vlastník") vstupovať v súlade s osobitnými predpismi do uzavretých priestorov a zariadení Ministerstva obrany Slovenskej republiky, Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, Ozbrojených síl Slovenskej republiky, Policajného zboru, Zboru väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky, Slovenskej informačnej služby a Železníc Slovenskej republiky po predchádzajúcom súhlase, vstupovať na pozemky alebo do objektov, v ktorých sú umiestnené osobitné telekomunikačné zariadenia, v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti po predchádzajúcom súhlase vlastníka nehnuteľnosti. koná vo verejnom záujme.

Oprávnenia podľa odseku 1 sú vecnými bremenami spojenými s vlastníctvom dotknutej nehnuteľnosti.

Z uvedeného vyplýva, že na základe žiadosti, ktorej súčasťou musí byť povolenie podľa § 5, je potrebné zapísať vecné bremeno do časti C- LV v skrátenom znení „vecné bremeno podľa § 10 zák. č. 656/2004 Z. z. v prospech oprávneného, napr. Západoslovenská energetika a.s.“.

V praxi uvedené vecné bremeno používajú energetické podniky aj na výstavbu energetických

zariadení, resp. stavebné úrady im na základe uvedeného ustanovenia vydávajú stavebné povolenia, i keď vecné bremeno vzniká až k existujúcej stavbe nie vopred, t. j. SK môžu vecné bremeno zapísať až po vzniku stavby a nie ako vecné bremeno, na základe ktorého bude vydané stavebné povolenie.

35.

Obvodný úrad v Trnave na základe ustanovení zák. č. 254/2007 Z.z. žiada aj o zápis správy nehnuteľností (v správe bývalého Krajského úradu v Trnave), ktoré sa nachádzajú nielen na území okresu Trnava ale aj na území ostatných okresov. Podľa nášho názoru na Obvodný úrad v Trnave podľa § 3 ods.6 zák. č. 254/2007 Z.z. prechádzajú zo správy KÚ v Trnave len nehnuteľnosti v územnom obvode Trnavského okresu.

Z dôvodu zosúladenia sme požiadali Obvodný úrad v Trnave o stanovisko. Do konečného záveru je potrebné pozastaviť zápis nehnuteľnosti na Obvodný úrad v Trnave, ktoré sa nachádzajú mimo územia okresu Trnava

36.Čo je potrebné na zápis zväčšenia veľkosti výmery bytu a s tým spojenú zmenu spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a zariadeniach, ak vlastník bytu zahrnie do bytu (prestavbou) aj lodžiu?

K zmene postačuje žiadosť vlastníka zväčšeného bytu s kolaudačným rozhodnutím, alebo s ohlásením stavebnému úradu s jeho prezentačnou pečiatkou/s listom-stanoviskom stavebného úradu, ktorým stavebný úrad reagoval na stavebníkom podané ohlásenie a nový rozpis spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a zariadeniach pre všetky byty v bytovke.

37. Je možné po uplynutí 4 rokov od smrti manžela previesť podiel manželky, ak ešte neskončilo dedičské konanie?

Len v prípade, ak bola nehnuteľnosť vylúčená z dedičstva uznesením súdu.

38. Je možné zriadiť vecné bremeno právo prechodu cez nebytový priestor v prospech každodobého vlastníka iného nebytového priestoru?

I keď otázka, či môžeme byť alebo nebytový priestor považovať za nehnuteľnosť, nie je celkom jasná, súčasná judikatúra je jednoznačná v názore, že ustanovenia dotýkajúce sa nehnuteľností sa vzťahujú aj na byty, čiže takéto vecné bremeno je možné zriadiť.

39. Kedy je SK povinná zrušiť zápis obmedzujúcej poznámky predbežného opatrenia zákaz nakladať?

Podľa § 77 zák. č. 99/1963 Zb.

(1) Predbežné opatrenie zanikne, ak

a) navrhovateľ nepodal v súdom určenej lehote návrh na začatie konania;

b) sa návrhu vo veci samej nevyhovelo;

c) sa návrhu vo veci samej vyhovelo a uplynulo pätnásť dní od vykonateľnosti rozhodnutia o

veci;

d) uplynul určený čas, po ktorý malo trvať.

(2) Predbežné opatrenie súd zruší, ak pominú dôvody, pre ktoré bolo nariadené.

Z uvedených ustanovení vyplýva, že ak nerozhodne o zániku predbežného opatrenia súd, tak SK je povinná skúmať dôvody, ktoré môžu spôsobiť jeho zánik. Podľa :

písm. a) ak dotknutý vlastník žiada zrušiť zápis poznámky, je potrebné vyzvať navrhovateľa (ten, ktorý podal podnet na zápis predbežného opatrenia), aby preukázal podanie žaloby na súd a to žalobou s prezentačnou pečiatkou súdu (postačí, ak je originál predložený k nahliadnutiu, do spisu sa založí kópia)

písm. b) je potrebné predložiť originál právoplatného rozhodnutia vo veci, do spisu sa založí kópia

písm. c) je potrebné sledovať uplynutie 15 dní od vykonateľnosti

písm. d) tu je potrebné v prvom rade zistiť, na akú dobu bolo predbežné opatrenie vydané. Zo zásady účinnosť predbežného opatrenia je stanovená do právoplatnosti rozhodnutia vo veci, len ak to tak nie je, tak sa uplatní ust. písm. c).

40. Ako postupovať, ak je na SK doručená žiadosť o zápis zákonného záložného práva podľa § 15 zák. č. 182/1993 Z.z. po novele predmetného zákona účinnéj od 1.júla 2007?

§ 15

*(1) Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo 16) v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. **Vznik a zánik záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; návrh na zápis podáva predseda alebo správca.***

Po poslednej novele je možné zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov zapisovať až na základe rozhodnutia vlastníkov nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov bytov a nebytových priestorov v dome; návrh na zápis podáva predseda alebo správca čiže takéto rozhodnutie je potrebné zapísať záznamom.

Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že pri nových zápisoch bytoviek SK už nebude zapisovať na LV zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov automaticky. Staré zápisy zostanú zachované, k ich zrušeniu môže dôjsť len prostredníctvom protestu prokurátora proti zápisu záznamu, lebo zákonné záložné právo bolo zapisované zo zásady pri

prvoprevode bytov záznamom (aj keď na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu).

41. Je možné, aby vlastníci bytov založili záložnou zmluvou na zabezpečenie úveru dotýkajúceho sa opravy bytového domu aj byty tých vlastníkov, ktorí s tým nesúhlasia?

Podľa § 14 ods.2,3 zák. č. 182/1993 Z.z.

(2)Hlasovaním na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak tento zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených; to neplatí, ak ide o hlasovanie podľa odseku 3, § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 8a ods. 1 a 5, § 8b ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4.

(3) Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy, rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Toto hlasovanie nemôže byť písomné.

Z uvedených ustanovení vyplýva, že vlastníci môžu rozhodovať o zabezpečení úveru, napr. záložnou zmluvou, a to 2/3 väčšinou všetkých vlastníkov, čiže k návrhu na vklad záložnej zmluvy je potrebné predložiť zápisnicu z hlasovania a zmluvu musia podpísať minimálne vlastníci, ktorí hlasovali kladne.

Nedoriešené otázky smerované na ÚGKK SR k zaujatiu stanoviska

42. Ako postupovať, ak vlastník pozemku predal v minulosti časť svojho pozemku do líniovej stavby, avšak táto nebola doposiaľ zapísaná do KN? Môže vlastník previesť zostávajúcu časť pozemku?

A. Vlastník môže previesť zostávajúcu časť pozemku, ale len ak bude vyhotovený GP, ktorý z pôvodnej parcely vytvorí dve, pričom vykúpená bude zapísaná v prospech výkupcu.

B. Alebo môžeme vklad povoliť aj bez GP, pričom sa zapíše do poznámky, že časť pozemku bola už vykúpená - vzniká tu následný problém pri dedičstve, či si notár poznámku všimne.

43. Je možné, aby SK povolila vklad kúpnej zmluvy, ktorá obsahuje rozvázovaciú podmienku? Ak áno, čo v prípade, ak dôjde k splneniu tejto podmienky, môže SK zmeniť vlastníka na pôvodného?

Podľa §132 OZ

Vlastníctvo vecí možno nadobudnúť kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

Z právnej judikatúry vyplýva, že k vzniku vlastníckeho práva v prípade nehnuteľnosti nemôže

dôjsť naplnením rozvázovacej podmienky po povolení vkladu vlastníckeho práva - rozsudky Najvyššieho súdu ČR č. 25 Cdo 1158/2004 a 30 Cdo 2333/2006 ([www. nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)) .
Spornejšou je však otázka, či uvedené ustanovenie spôsobuje neplatnosť zmluvy, čiže či kataster je oprávnený takúto zmluvu povoliť.

Nakoľko k uvedenému problému nemáme jednoznačné stanovisko, z dôvodu predchádzania sporom, ak je na kataster predložená kúpna alebo darovacia zmluva s rozvázovacou podmienkou, ktorá môže uplynúť až po povolení vkladu vlastníckeho práva na katastri, SK preruší konanie, upozorní účastníkov na uvedenú skutočnosť a vyzve ich na odstránenie uvedeného ustanovenia v určenej lehote, s informovaním o tom, že aj v prípade jeho neodstránenia bude po uplynutí lehoty na odstránenie vklad povolený.

44. Je možné zriadiť vecné bremeno poberania finančných prostriedkov za prenájom nehnuteľnosti alebo odovzdať úrodu z pozemku ako vecné bremeno ?

Podľa § 151n OZ

Vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe.

Uvedená otázka je sporná, podľa nášho názoru uvedenú činnosť (odovzdanie nájmu) by sme nemali chápať ako konanie vo vzťahu k nehnuteľnosti, nakoľko tu nejde o osobnú činnosť vlastníka nehnuteľnosti. Možno uvažovať len o podčlenení pod pojem zdržanie sa činnosti, čiže nepoberanie plodov/úžitku nehnuteľnosti. Podľa nášho názoru tu však nejde o činnosť spojenú so samotnou nehnuteľnosťou, ale až s následným úžitkom, nakoľko za prvotnú nečinnosť (ktorá môže mať charakter vecného bremena) považujeme samotné vzdanie sa užívania nehnuteľnosti a nie úžitok, ktorý nasleduje len ako následok tohto užívania.

Otázka bola riešená v KB 3/05 otázka č. 33 tak, že to nie je možné. Výklad však nie je jednoznačný, preto to dávame znovu na zamyslenie.

45. Ako postupovať, ak nehnuteľnosť nadobudla kúpnu zmluvou Galéria, pričom v súčasnosti VÚC chce, aby bola zapísaná na LV ako vlastník, nakoľko je zriaďovateľom galérie?

V súlade so zákonom č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky, prešli galérie do zriaďovateľskej pôsobnosti Ministerstva kultúry SR. Zriaďovateľská funkcia krajských úradov k ostatným štátnym galériám na samosprávne kraje.

Je otázne, či galéria ako taká má právnu subjektivitu, podľa všetkého nie, ale aj keby to tak nebolo, tak ako opraviť zápis?

a) protestom prokurátora,

b) ak uplynuli 3 roky, tak žiadosťou o zmenu zápisu na LV (nemožno však cez X – ko ale len ako Z – listinu),

- c) určovacou žalobou
- d) spätný prevod

13. Z Á P I S č. 1 / 08

z metodického dňa vedúcich oddelení zápisov práv k nehnuteľnostiam

správ katastra v Trnavskom kraji, konaného dňa 10.4.2008

na Katastrálnom úrade v Trnave

10. Môže SK povoliť vklad zmluvy o prevode garáže v prípade, ak táto garáž je evidovaná ako nehnuteľnosť zapísaná v listine, pričom nie je oparcelovaná-zakreslená v katastrálnej mape?

Vid' analógia s usmernením KÚ č. 2/2007 bod 3A.

11. Opätovne upozorňujeme, že SK je povinná zapísať do katastra stavbu (napr. podľa dedičského rozhodnutia, rozhodnutia obce o pridelení s.č., atď.) aj v prípade, ak vlastník stavby nevlastní pozemok, na ktorom je táto stavba postavená, čiže k zápisu GP, ktorým je stavba zameraná, nie je potrebný súhlas vlastníkov pozemku.

12. Čo zapíše SK na LV na základe doručenia rozhodnutia o začatí daňového exekučného konania podľa § 75 ods. 2 zák. č. 511/1992 Zb.?

Podľa § 75

(1) Daňové exekučné konanie začína správca dane na podklade exekučného titulu vydaním rozhodnutia o začatí daňového exekučného konania. Dňom vydania rozhodnutia o začatí daňového exekučného konania správcom dane je toto rozhodnutie právoplatné a nemožno proti nemu podať opravné prostriedky.

(2) písm. g) Rozhodnutie o začatí daňového exekučného konania obsahuje

„výrok o zákaze nakladania s majetkom daňového dlžníka osobám užívajúcim, evidujúcim, nakladajúcim alebo spravujúcim tento majetok, a to ani v prospech daňového dlžníka alebo na jeho príkaz, ako aj zákaz umožniť zaťažiť majetok daňového dlžníka s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhoduje; tento zákaz sa dňom doručenia oznámenia podľa § 76 ods. 6 vzťahuje aj na osoby, ktoré užívajú, evidujú, spravujú alebo sú oprávnené nakladať s majetkom daňového dlžníka, ktorý správca dane zistí v priebehu daňového exekučného konania po doručení rozhodnutia o začatí daňového exekučného konania“,

Z uvedených ustanovení vyplýva, že na základe rozhodnutia o začatí daňového exekučného konania, ktoré nadobúda právoplatnosť dňom vydania rozhodnutia, SK na LV vyznačí

obmedzujúcu poznámku P1 v znení zákaz nakladať podľa § 75 ods. 2 písm. g) zák. č. 511/1992 Zb..

13. Na základe akej žiadosti je možné do katastra zapísať zákonné záložné a predkupné právo spoludedičov na základe § 23 zák. č. 180/1995 Z.z.?

Podľa § 23 ods. 6 zák. č. 180/1995 Z.z. *Pohľadávky dedičov, ktoré vzniknú z vyporiadania dedičstva podľa odsekov 2 a 3, sa premlčujú v lehote desiatich rokov a*

a) na ich zabezpečenie vzniká veriteľovi záznamom vlastníckeho práva dlžníka záložné právo k tomuto pozemku; prípadná zákonná prednosť skoršieho záložného práva sa nepoužije. Záložnému veriteľovi patrí predkupné právo k pozemku, ku ktorému sa viaže záložné právo,

Z uvedených ustanovení vyplýva, že takéto záložné právo (predkupné právo nie, lebo nie je vecné, ide o rovnaké predkupné právo ako u spoluvlastníka nehnuteľnosti) SK zapíše zo zásady na základe ustanovení dedičského rozhodnutia. Zákon priamo nevyklučuje ani možnosť, aby o zápis uvedených práv požiadali priamo dedičia aj v prípade, ak vznik týchto práv neustanovuje dedičské rozhodnutie. Musí byť však z neho zrejmé, že pohľadávka dedičov vznikla z dôvodu ust. § 23 zák. č. 180/1995 Z.z..

14. Musí byť v kúpnopredajných zmluvách cena vyjadrená v peniazoch?

Kúpna cena musí byť ustálená sumou peňazí, alebo iným spôsobom, na základe ktorého možno cenu dostatočne určiť. Samotné rozlíšenie, či ide o kúpnu alebo zámennú zmluvu, môže byť problematické, avšak aj v prípade, ak je cena určená iným spôsobom (napr. hmotnosťou zlata, inou nehnuteľnosťou) neznamena to, že zmluvu nie je možné povoliť. Dôležité je len, aby cena bola zo zmluvy dostatočne určitá a to už v čase rozhodovania o vklade.

15. Je možné povoliť vklad zmluvy o kúpe nehnuteľnosti, kde predávajúci sú viacerí podieloví spoluvlastníci, pričom v zmluve je určená kúpna cena spolu a nie je v nej určené, akým spôsobom bude kúpna cena medzi predávajúcimi rozdelená?

A) ak je viac predávajúcich, ktorí sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, ktoré sú predmetom prevodu a kúpna cena je určená spolu, takýto vklad možno povoliť. Je jasné, že kúpnu cenu si rozdelia úmerne spoluvlastníckym podielom.

B) ak je viac predávajúcich, pričom každý je vlastníkom inej nehnuteľnosti a spoločná je len osoba kupujúceho, mala by byť vyjadrená kúpna cena za každú nehnuteľnosť, lebo sa v podstate jedná o viac právnych vzťahov dotýkajúcich sa viacerých nehnuteľností, čiže možnosť fikcie pomerného rozdelenia ceny podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov k jednej nehnuteľnosti tu nie je možné použiť. Ak by bola určená jednotková cena za m² za všetky pozemky, bolo by to v poriadku, nakoľko kúpna cena by bola určitelná.

16. Je možné na základe žiadosti vlastníka vymazať staré záložné práva pri prepise z pkn. vložiek?

Tieto záložné práva je možné vymazať, a to na základe premlčania pohľadávok a s tým aj s nimi spojených záložných práv. Táto odpoveď sa vzťahuje výlučne na záložné práva a nie

na služobnosti a vecné bremená.

Vid' § 862 OZ + prílohu č. 7 bod 10 MN na ROEP

17. Pri prepise z pkn. vložiek je potrebné na LV zapisovať aj služobnosti a vecné bremená. V prípade, ak došlo k opomenutiu zápisu takéhoto vecného bremena a v súčasnosti oprávnený podá návrh na opravu chyby, pričom povinný toto odmieta (nakoľko nehnuteľnosť nadobudol „čistú“ a podľa neho už právo z vecného bremena nikto nevyužíva), je potrebné návrh na opravu zamietnuť a odkázať účastníkov na súd, pričom oprávnený môže požiadať o vydanie predbežného opatrenia na predmetný pozemok.

18. Konanie o oprave chyby z vlastného podnetu (resp. z podnetu tretej osoby-napr. geodeta, ktorý SK posúdi ako dôvodný) je začaté až prvým úkonom voči účastníkom konania. Je takýmto úkonom aj zaplombovanie LV? Má sa LV pri oprave chyby z vlastného podnetu ihneď plombovať?

Podnety, či už od zamestnancov alebo tretích osôb-geodetov treba evidovať v bežnej pošte a až po ich prešetrení a posúdení ako dôvodných sa zaevidujú v registri X a zaplombujú sa LV. Ak takéto podnety budú posúdené ako nedôvodné, odpíše sa navrhovateľom neformálne-listom v rámci bežnej korešpondencie (t. j. takéto podania v registri X nikdy zaevidované nebudú). Ak ide o nedôvodný podnet zamestnanca SK (hoci nepredpokladáme, že by sa takýto prípad vyskytol), tak sa na jeho podanie napíše bezpredmetné s dátumom a menom zamestnanca, ktorý podanie vybavoval a toto zostane v bežnej pošte.

Uvedené je v súlade s § 44 ods. 1 KZ, podľa ktorého sa vyznačí plomba....*ak sa začalo katastrálne konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte. Podľa § 18 SP pokiaľ sa konanie začína na podnet správneho orgánu, je konanie začaté dňom, keď tento orgán urobil voči účastníkovi konania prvý úkon. O začatí konania správny orgán upovedomí všetkých známych účastníkov konania.*

19. Je SK povinná zapísať listinu o vykonaní dobrovoľnej dražby, ak vydražiteľ už je na LV zapísaný na základe iného právneho úkonu už pred začatím dobrovoľnej dražby, čiže vlastník nehnuteľnosti si ju vydražil vo svoj prospech?

V uvedenom prípade síce došlo k porušeniu zákona v rámci priebehu dobrovoľnej dražby, avšak zápisnica o vykonaní dobrovoľnej dražby je pre SK záznamovou verejnou listinou a SK je povinná ju zapísať.

20. Ako postupuje správa katastra, ak jej bol doručený návrh na zápis exekučného záložného práva k nehnuteľnosti a na liste vlastníctva je vyznačená plomba o zmene práva k predmetnej nehnuteľnosti? (odpoveď KB 1/08-ot. č. 2/2008 + zápis z MD 1/07-ot. č. 22-zmena)

Podľa ustanovenia § 41 ods.2 KZ 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.

Podľa ustanovenia § 168 zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok v znení neskorších predpisov správa katastra je povinná zapísať zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov dňom doručenia

exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zapísanú v katastri nehnuteľností.

Podľa ust. § 43 písm. b) KZ správa katastra vykoná zápis verejnej listiny alebo inej listiny záznamom do 60 dní od jej doručenia.

Z uvedeného vyplýva, že cit. ustanovením Exekučného poriadku došlo k nepriamej novele katastrálneho zákona, ale nedotklo sa zásady priority zápisov v katastri nehnuteľností podľa § 41 ods.2 KZ. V praxi to znamená, že najskôr zapíšeme verejnú listinu, alebo rozhodneme o návrhu na vklad, ktorý bol správe katastra doručený ako prvý, zrušíme plombu a zapíšeme zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť záznamom následne po predchádzajúcom zápise. Teda v prípade zápisu exekučného záložného práva nedisponujeme s lehotou 60 dní na zápis do katastra nehnuteľností.

Ak po zápise skoršej listiny je vlastníkom iná osoba ako povinný z exekučného záložného práva, správa katastra listinu vráti ako nezapísateľnú.

21. Je potrebné, aby súčasťou záložnej zmluvy na byt v rodinnom dome bol aj spoluvlastnícky podiel na pozemku, na ktorom rodinný dom stojí?

Na byty v rodinných domoch sa zák. č. 182/1993 Z. z. vzťahuje len analogicky, z uvedeného vyplýva, že pozemok pod rodinným domom netvorí neoddeliteľnú súčasť bytu, čiže spoluvlastnícky podiel na pozemku nemusí byť súčasťou záložnej zmluvy, napokon v niektorých prípadoch pozemok je vo vlastníctve len jedného z vlastníkov bytov. Skutočnosť, či vlastník založí alebo nezaloží aj podiel na pozemku pod domom, je na dohode vlastníka a záložného veriteľa, t. j. kataster túto skutočnosť neskúma.

Rovnakými zásadami je potrebné sa riadiť aj pri prevode týchto pozemkov.

22. Je žiadosť o vrátenie daru spolu s preukázaním doručenia výzvy obdarovanému záznamovou listinou podľa § 34 KZ?

Nie. K zániku darovacieho vzťahu podľa § 630 OZ dochádza na základe jednostranného právneho úkonu darcu voči obdarovanému, ktorý hrubo porušil dobré mravy svojím správaním k darcovi alebo členovi rodiny (R 88/1998). Čiže zákon stanovuje dve podmienky, ktoré podmieňujú vrátenie daru. V danom prípade ide o jednostranný úkon darcu k obdarovanému a hrubé porušenie dobrých mravov obdarovaným.

K naplneniu druhej zákonnej podmienky nedochádza automaticky zhodnotením hrubého porušenia dobrých mravov darcom, ale len skutočným hrubým porušením dobrých mravov v súlade so zákonom, o čom však môže rozhodnúť len súd.

Na rozdiel od verejných listín, prostredníctvom iných listín ich zhotovitelia prehlasujú - majú právny názor, že došlo k vzniku, zmene a zániku práva (takto dochádza napr. k zápisu nájomných zmlúv). Žiadosť o vrátenie daru však nemá charakter záznamovej listiny podľa § 34 KZ. V prípade žiadosti o vrátenie daru skúmanie, či došlo v danom konkrétnom prípade k hrubému porušeniu dobrých mravov, patrí výlučne do rozhodovacej právomoci súdu a to práve prostredníctvom žaloby o vrátenie daru podľa § 630 OZ. Posúdenie rozporu s dobrými mravmi je zo zásady veľmi diskutabilné a práve v prípade vrátenia daru má zásadný význam,

čo do vzťahu k vzniku vlastníctva.

Uvedenú právnu situáciu možno stotožniť so žiadosťou o zápis jednostranného odstúpenia od zmluvy po povolení vkladu, v prípade ktorého ide o identickú právnu situáciu. Jednostranné odstúpenie taktiež nemá charakter záznamovej listiny a kataster ho nezapisuje, pokiaľ odstúpenie od zmluvy nepodpíšu všetci účastníci pôvodnej zmluvy podľa § 38 vyhl. č. 79/1996 Z.z..

§ 630 OZ vo svojom znení terminologicky ani nehovorí o opätovnom vzniku vlastníckeho práva darcu na úkor obdarovaného, zákon spomína výlučne „možnosť domáhať sa vrátenia daru“, čím zákon nemá v prípade neúspechu u obdarovaného určite na mysli kataster, ktorý pri zápise záznamových listín podľa § 34 KZ plní len evidenčné funkcie, ale len súd, ktorý posúdi naplnenie zákonných podmienok. Ak by bola vzatá za správnu argumentácia, že k vráteniu veci dochádza len na základe zhodnotenia právnej situácie darcom a žiadosťou o zápis zmeny vlastníckeho práva, znamenalo by to faktickú nadbytočnosť súdneho domáhania sa vrátenia daru vo vzťahu k nehnuteľnostiam v prípadoch, ak obdarovaný odmieta dobrovoľne vrátiť dar, avšak k žalobám o vrátenie daru čo do vzťahu k nehnuteľnostiam, v praxi súdov reálne dochádza.

(viď aj ot. č. 32 v zápise č. 3/05)

23. Bráni obmedzujúca poznámka P1 zápisu záznamových listín?

Obmedzujúca poznámka P1 bráni len zápisu iných listín, a to napr. nájomných zmlúv, obojstranných odstúpení od zmluvy v prípade, ak tieto zmluvy boli uzavreté počas platnosti predbežného opatrenia, a to z dôvodu, že z uvedených listín nevyplýva, že na ich základe došlo k vzniku, zmene alebo zániku práv podľa § 34 KZ, t. j. SK nie je oprávnená ich zapísať.

Obmedzujúca poznámka P1 však nebráni zápisu záznamových listín, ktoré sú verejnými listinami, dedičským rozhodnutiam, rozhodnutiam súdov atď. (nakoľko tieto neposudzujeme z hľadiska hmotného práva), samozrejme poznámka musí byť na predmetných LV zachovaná aj po ich zápise.

24. Môže zástupca pozemkového spoločenstva žiadať o zápis GP, ktorým dochádza k rozdeleniu pozemkov, ktoré patria jednotlivým podielnikom pozemkového spoločenstva, v súvislosti s nájomnou zmluvou?

Podľa § 13 zák. č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách, spoločenstvo hospodári aj s majetkom jednotlivých členov. Na základe uvedeného, aj keď znenie zákona nie je jednoznačné, tak konatelia pozemkového spoločenstva sú oprávnení uzatvárať nájomné zmluvy, avšak možnosť uzatvárania zmlúv by mala byť uvedená v stanovách.

Táto skutočnosť však konateľov pozemkového spoločenstva neoprávňuje rozdeľovať pozemky prostredníctvom GP.

Z uvedených skutočností vyplýva, že takýto GP SK môže zapísať len v prípade, ak ním dochádza k obnove právneho stavu z parc. registra E na parc. registra C a nie v prípade, ak dochádza k rozdeleniu existujúcich parciel.

25. Zanikne predbežné opatrenie vydané súdom, ktorého platnosť je viazaná do

právoplatného rozhodnutia vo veci, ak vo veci bolo právoplatne rozhodnuté, avšak právoplatné rozhodnutie súdu bolo zrušené dovolaním a vec bola vrátená na súd prvého stupňa?

Nie.

§ 77 (1) Predbežné opatrenie zanikne, ak

a) navrhovateľ nepodal v súdom určenej lehote návrh na začatie konania;

b) sa návrhu vo veci samej nevyhovelo;

c) sa návrhu vo veci samej vyhovelo a uplynulo pätnásť dní od vykonateľnosti rozhodnutia o veci;

d) uplynul určený čas, po ktorý malo trvať.

Z uvedených ustanovení vyplýva, že podľa § 77 ods. 1 písm. d) OSP neuplynul určený čas (nakoľko vo výroku bola doba trvania predbežného opatrenia stanovená, t. j. je potrebné použiť § 77 ods. 1 písm. d)), po ktorý mali účinky predbežného opatrenia trvať, keďže doposiaľ nebolo vo veci právoplatne rozhodnuté, nakoľko pôvodné rozhodnutie súdu bolo zrušené a konanie vo veci stále prebieha.

Z výkladu zákonných ustanovení vyplýva, že zrušením právoplatného rozhodnutia vo veci opätovne nadobúda účinky aj príslušné predbežné opatrenie, čiže ak poznámka P1 nebola doposiaľ zrušená, odpadol tento dôvod na výmaz. V prípade, ak bola obmedzujúca poznámka už zrušená, doručenie rozhodnutia o zrušení rozhodnutia vo veci je dôvodom na opätovný zápis poznámky.

III. Diskusia

27. Ak sa vlastníci dvoch susediacich bytov rozhodne tieto spojiť do jedného (napr. vybúraním dverí, resp. priečky), tak SK vykoná zápis na LV na základe žiadosti doloženej stanoviskom stavebného úradu (z ktorého bude zrejmé takéto spojenie, že napr. z bytov č. 15 a 16 vznikol jeden byt č. 15) tak, že zmenší počet bytových jednotiek v dome, zruší zápis bytu č. 16 a pri byte č. 15 upraví podlahovú plochu a podiel na spoločných častiach a zariadeniach. Zápis sa vykoná záznamom podľa § 34 KZ.

IV. Nedoriešené otázky smerované na ÚGKK SR k zaujatiu stanoviska

29. Je možné, aby účastník, ktorý v rámci vkladového konania odstúpil od zmluvy jednostranne, stiahol toto odstúpenie?

Samotná žiadosť o vzatie odstúpenia späť adresovaná katastru nie je dostatočná.

Samotným odstúpením od zmluvy dochádza k zrušeniu zmluvy ex tunc, čiže zmluva sa platným odstúpením zrušuje od počiatku. Nakoľko ide o jednostranný úkon (a posúdenie

samotného odstúpenia býva sporné), odporúčame umožniť odstupujúcemu zrušiť takéto odstúpenie, avšak je potrebné, aby na kataster bolo doručené jednostranné prehlásenie účastníka, ktorý ruší svoje odstúpenie od zmluvy, z ktorého jednoznačne vyplýva, že pôvodne odstupujúci účastník ruší svoje odstúpenie. Taktiež musí byť preukázané, že o tejto skutočnosti oboznámil všetkých účastníkov.

30. Ako rozpisat' rodinný dom po nadstavbe na dom s dvoma bytmi, ak rodinný dom pôvodne vlastnili manželia v podielovom spoluvlastníctve a podľa kolaudačného rozhodnutia nadstavbu nadobúdajú manželia do BSM? Je možné, aby jeden byt vlastnili v BSM a druhý v podielovom spoluvlastníctve?

A. V takomto prípade SK na základe kolaudačného rozhodnutia a ostatných náležitostí rozpisu rodinného domu na dva byty a nákresu bytov, zapíše pôvodný byt do podielového spoluvlastníctva a nadstavaný byt do BSM, nakoľko nadstavaný byt v takomto prípade považujeme za originárne nadobudnutú nehnuteľnosť (i keď odpoveď na otázku, či byt je nehnuteľnosťou, nie je doposiaľ jednoznačná) a nie za súčasť pôvodného rodinného domu.

B. Nie je možné, aby manželia vlastnili byty v iných vlastníckych režimoch, nakoľko nadstavaný byt môžeme chápať len ako prírastok pôvodnej stavby, ktorý nemôže mať vplyv na vlastnícky režim, čiže aj nadstavaný byt musí zostať v podielovom spoluvlastníctve manželov, aj keď v kolaudačnom rozhodnutí o nadstavbe jednej bytovej jednotky sú manželia uvedení ako vlastníci v BSM. (viď rozsudok NS SR 2 Cdo 22/2005, resp. Zo súdnej praxe 5/2005 č. 58)

31. Je možné povoliť vklad zmluvy o zriadení vecného bremena práva prechodu cez pozemok manželov v BSM v prospech každodobých vlastníkov susedného pozemku, kde jeden z manželov je spoluvlastníkom susedného pozemku?

A. Z ustálenej súdnej praxe vyplýva, že vecné bremená zanikajú zo zákona, ak dôjde k splynutiu práv a povinností oprávneného.

Z toho vyplýva, že v prospech podielového spoluvlastníka pozemku nemôže byť zriadené vecné bremeno, je to tak však len v prípade, ak sa vecné bremeno zriaďuje in personam.

V prípade, ak sa vecné bremeno zriaďuje in rem, nedochádza k splynutiu práv oprávneného a povinného, nakoľko oprávnenou osobou z pohľadu vecného bremena nie je konkrétna fyzická osoba, ale každodobý vlastník pozemku.

Prakticky môžeme povedať, že pri vecných bremenách in rem nemôže dôjsť k zániku vecného bremena z dôvodu splynutia povinného a oprávneného z vecného bremena.

Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že vyššie uvedenú zmluvu je možné povoliť, nakoľko osoba povinná a oprávnená je identickou len v časti spoluvlastníckeho podielu a zriaďuje sa vecné bremeno in rem, čiže je možné uzavrieť zmluvu. Prikláňame sa k tomuto riešeniu.

Nebolo by to tak však v prípade, ak by manželia vlastnili celý susedný pozemok, nakoľko by túto zmluvu nemal kto uzavrieť.

B. Nemožno povoliť vklad takejto zmluvy z dôvodu, že v prospech podielového spoluvlastníka pozemku nemôže byť zriadené vecné bremeno. A aj vecné bremeno in rem

zaniká, ak dôjde k splynutiu osoby oprávnenej a povinnej.

14. Z Á P I S č. 1 / 0 9

z metodického dňa vedúcich oddelení zápisov práv k nehnuteľnostiam správ katastra v Trnavskom kraji, konaného dňa 23.6.2009 na Katastrálnom úrade v Trnave

1. Pri posudzovaní, či v konkrétnom prípade boli naplnené ust. § 22 a § 23 zák. č. 180/1995 Z.z. o drobení, ak ide o pozemky registra E, je potrebné vždy vychádzať z druhu pozemku podľa registra C, t. j. SK si musí uvedené pozemky zidentifikovať.
2. Upozorňujeme, že záložné právo podľa § 15 zák. č. 182/1993 Z.z. už v súčasnosti nevzniká zo zákona pri prvoprevoze bytov ako v minulosti. Viď zápis z MD 2/07 ot. č. 40.
3. V prípade, ak správca konkurznej podstaty predáva majetok nepatriaci úpadcovi podľa zák. č. 7/2005 Z.z. priamym predajom, je povinný doložiť súpis konkurznej podstaty, z ktorého vyplýva, že do konkurznej podstaty patrí aj nehnuteľnosť vo vlastníctve inej osoby ako úpadcu. V prípade, ak by ohľadom tejto nehnuteľnosti prebiehala vylučovacia žaloba (o vylúčení nehnuteľnosti z konkurznej podstaty), SK konanie preruší až do ukončenia konania o predbežnej otázke do právoplatného skončenia súdneho sporu.
4. V prípade, ak je v rámci vkladového konania splnomocnenie na nakladanie s nehnuteľnosťou viazané na podmienku - obdobie choroby splnomocniteľa, je potrebné, aby bola podmienka - existencia choroby preukázaná, a preto je SK povinná túto skutočnosť preskúmať (ideálne je potvrdenie splnomocniteľa).
5. Pri výnimkách z drobenia - § 24 ods. 3 písm. a) zákona č. 180/1995 Z. z., ak sa pozemok rozdeľuje na účely výstavby, treba, aby bol pozemok určený na výstavbu podľa schváleného územného plánu (nie prognózy) alebo aby bolo naň vydané územné rozhodnutie.

6. Ako sa má v ROEPe zapisovať majetok manželov nadobudnutý pred rokom 1964?

Predmetná otázka bola riešená v Katastrálnom bulletine č. 1/2008 otázka č. 10 nasledovne:

Podľa dikcie § 856 ods. 1 OZ majetkové spoločenstvá medzi manželmi vzniknuté podľa skorších predpisov zanikajú 1. aprílom 1964. Týmto dňom vzniká bezpodielové spoluvlastníctvo manželov ku všetkému, čo podľa tohto zákona do ich bezpodielového spoluvlastníctva patrí. Podmienkou na zápis transformácie majetkového spoločenstva manželov (z podielového spoluvlastníctva na bezpodielové spoluvlastníctvo manželov zmysle citovaného ustanovenia je, že manželia v čase vstupu zákona č. 40/1964 Zb., t.j. ku dňu 1.4.1964 žili a teda boli oprávnenými nositeľmi subjektívnych práv a povinností. Ak teda v čase nadobudnutia účinnosti zákona č. 40/1964 Zb. už manželia nežili (nemali spôsobilosť k právam a povinnostiam), neboli na aplikovanie § 856 (pôvodne § 500 Občianskeho zákonníka) splnené zákonné predpoklady a takýchto manželov je treba v rámci opravy chyby v operáte katastra nehnuteľností zapísať ako podielových spoluvlastníkov. Rovnako sa postupuje aj v prípade, ak manželstvo zaniklo pred účinnosťou Občianskeho zákonníka rozvodom. Pokiaľ manželia k dátumu účinnosti zákona č. 40/1964 Zb. boli nažive, zapíšu sa do BSM.

K uvedenej odpovedi je potrebné doplniť, že nie každý majetok, ktorý nadobudli manželia pred rokom 1964 a zároveň v čase účinnosti zákona k 1.4.1964 žili a nemali rozvedené manželstvo, sa automaticky zmenil na BSM.

Podľa § 22 zák. č. 265/1949 Zb. do zákonného majetkového spoločenstva parili veci, ktoré nadobudol ktorýkoľvek z manželov v čase trvania manželstva - vyjmúc toho, čo nadobudol dedičstvom alebo darom.

Podľa § 25 zák. č. 265/1949Zb. mohol zákonné majetkové spoločenstvo zrušiť súd a taktiež zo zákona zaniklo v prípade, ak bol niektorý z manželov pozbavený svojprávnosti.

Podľa § 28 si manželia mohli prostredníctvom notárskej zápisnice upraviť rozsah zákonného spoločenstva.

Ďalej si musíme uvedomiť, že zápis na LV sa môže dotýkať aj majetku, ktorý manželia nadobudli pred rokom 1949 podľa uhorského práva. Podľa uhorského práva na Slovensku platila tzv. koakvizícia, t. j. systém majetkového spoločenstva pre prípad zániku manželstva. Iba u šľachticov a u tzv. honoráciarov (boli to osoby, ktoré sa živili výsledkami svojej duševnej práce) platil systém oddelenosti majetkov s možnosťou zmluvnej úpravy. Čiže taktiež majetok evidovaný v ½ na manželov, ktorý nadobudli pred rokom 1949, sa menil od 1.4.1964 na BSM s výnimkou šľachticov a honoráciarov.

Z uvedeného vyplýva, že majetok vedený v PK vložkách na manželov v spoluvlastníckom podiele po ½ (takto sa zapisoval, ak ho nadobúdali manželia) patrí do BSM v prípade splnenia nasledujúcich podmienok :

1. bol nadobudnutý počas trvania manželstva
2. manželia k 1.4.1964 žili
3. nezískali ho dedičstvom, alebo darom (čiže zo zásady ide o kúpu alebo zmenu)
4. manželstvo nebolo zrušené súdom, alebo nezankulo zo zákona (to platí aj pre roky po 1964)
5. nejedná sa o majetok bývalých šľachticov, honoráciarov, alebo majetok nadobudnutý, podľa

ust § 28 zák. č. 265/1949 Zb.

Keďže skutočné preverenie splnenia uvedených podmienok je zväčša vylúčené, zastávame k otázke prepisu údajov z pkn. vložiek v rámci ROEPu názor, že z dôvodu náročnosti až nemožnosti doskúmania skutočného vzniku BSM podľa § 856 zák. č. 40/1964 Zb., by sa zmena zápisu na LV nemala vykonávať v rámci ROEPu plošne, ale by sa mal ponechať pôvodný zápis v spoluvlastníckych podieloch 1/2. Samozrejme pokiaľ účastníci v rámci námietkového konania nevzniesú námietku a nezdokumentujú vyššie uvedené podmienky. Na podnet vlastníkov sa zmena na LV môže vykonať aj po ROEPe.

Treba si uvedomiť, že otázku existencie či neexistencie BSM aj tak bude musieť riešiť notár v rámci dedičských konaní, prípadne dodatočných dedičských konaní.

7. Umožňuje § 12 zák. č. 180/1995 Z.z. vydať aj negatívne rozhodnutie, alebo nie?

I keď ustanovenia § 12 ods. 1 priamo nespomínajú možnosť zamietnutia návrhu na vydanie rozhodnutia, keďže ide o správne konanie, na jeho priebeh je potrebné použiť ust. zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, podľa ktorého každé konanie, ktorého cieľom je vydanie rozhodnutia, musí byť ukončené a to len rozhodnutím či už meritórnym, alebo procesným. Z uvedeného vyplýva, že SK je povinná vydať aj zamietavé rozhodnutie podľa § 12 zák. č. 180/1995 Z.z..

8. Je možné vykonať opravu chyby v katastrálnom operáte podľa § 59 ods. 1 katastrálneho zákona aj po ukončení ROEP ohľadom nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom konania v ROEPe?

Áno podľa § 59 ods. 1 písm. c) katastrálneho zákona.

Keď vychádzame z výkladu, že údaje na LV sú po zápise ROEPu v súlade s verejnou listinou, a to rozhodnutím o schválení ROEPu, znamenalo by to nemožnosť použitia ust. § 59 ods.1 písm. a) katastrálneho zákona po zápise ROEPu (takýto názor má Generálna prokuratúra). Takýto výklad by znamenal, že po uplynutí 3 ročnej lehoty na opravu v ROEP-e podľa § 7 ods. 6 zák. č. 180/1995 Z.z. už nebude možné vykonávať žiadnu opravu na LV.

I keď výklad je na prvý pohľad jednoznačný, jeho dôsledok je veľmi závažný a vzniknutú situáciu je možné riešiť len dvomi spôsobmi

1. okamžitou novelizáciou § 59
2. vykonávaním opravy podľa § 59 ods. 1 písm c) s nasledujúcim odôvodnením : Podľa nášho názoru i keď konanie ROEP je ukončené zápisom schváleného registra do katastra, toto konanie má len evidenčný charakter, nerieši vlastnícke vzťahy katastra a nezakladá nový vlastnícky vzťah k evidovaným nehnuteľnostiam (s výnimkou § 11 a §12, ktoré sú však samostatnými listinami), a teda nemá právotvorný účinok. Týmto konaním dochádza len k zjednoteniu a sprehľadneniu evidencie údajov katastra, čiže čo do vzťahu k vlastníctvu nemôžeme na schválený ROEP nazerať ako na listinu, ktorá by menila právny stav, prakticky ho len deklaruje v právne nezmenenej podobe.
Ak by sme pokladali ROEP za verejnú listinu, museli by sme za takúto listinu považovať aj ZMVM a ZRPS z minulosti a tomu nikdy tak nebolo a ani nie je, i keď sa na ich základe menili údaje katastra. Je pravdou, že konanie ROEP má v sebe prvky správneho konania, je si však potrebné uvedomiť množstvo chýb, ktoré zostali v katastrálnom operáte po ROEPe, pričom je absolútne nereálne očakávať, že sa zistia do 3 rokov po zápise ROEPu, ak sa prehliadali desiatky rokov. Z tohto dôvodu, nemôžeme na ROEP nazerať ako na pozemkové úpravy, ktoré vytvárajú nový vlastnícky vzťah, ktorý nie je v právomoci katastra meniť a zasahovať do neho.

Na listinu o schválení ROEPu je potrebné nazerať tak, ako napr. na žiadosť vlastníka o prepísanie jeho nehnuteľností z pkn. vložky na LV, pričom v žiadosti vymenuje všetky svoje nehnuteľnosti. Zapisovateľka takúto listinu zapíše, pričom ak sa pomýli, opraví takúto chybu podľa § 59 KZ, lebo samotná listina sa dotýkala len evidenčného úkonu. Samotný ROEP je z väčšej časti taktiež len prepis údajov z pkn. vložiek na LV.

Navyše nie všetky pozemky v k. ú. boli predmetom konania v ROEPe, takže to nemožno brať všeobecne podľa k. ú., kde bol schválený ROEP. Rozhodnutie o schválení ROEP nie je titulom nadobudnutia, je to ukončenie konania o zmene spôsobu evidencie z pozemkovej knihy do LV a jeho doplnenie.

Z vyššie uvedených dôvodov, je potrebné sa zamyslieť, či je možno považovať rozhodnutie o schválení ROEP spolu s prílohami za verejnú listinu, čo do vzťahu k údajom v ňom uvedeným, ak týmto konaním nedochádza k zásahu, alebo k prehodnoteniu samotného vlastníctva nehnuteľností, t. j. údaje v ňom uvedené prakticky z hľadiska vlastníctva len deklarujú stav katastra. Preto podľa nášho názoru chybné údaje katastra, ktoré boli spôsobené chybami v listinách zapísaných pred ROEP-om, je možné opraviť, keď ROEP len prevzal tieto chybné údaje a nepotvrdil ich ako správne.

V prípade, ak by naozaj z pohľadu výkladu ustanovenie § 59 ods. 1 písm. a) KZ nebolo možné použiť (z vyššie uvedených dôvodov), potom SK môže tieto chyby v písaní a počítaní či iné zrejme nesprávnosti zistené po ROEPe opravovať, a to podľa § 59 ods. 1 písm. c) KZ. Použitie uvedeného ustanovenia je možné o to viac, že samotné rozhodnutie o schválení ROEPu vydáva správa katastra (v prípade ak pozemkový úrad, tak v spolupráci s pozemkovým úradom), čiže táto si len cez § 59 ods. 1 písm. c) opraví vlastný chybný údaj. Takejto oprave nemôže brániť ust. § 7 ods. 6 zák. č. 180/1995 Z.z..

V prípade, ak by sme vylúčili zákonnú možnosť použitia ustanovení § 59 po uplynutí 3 ročnej lehoty od schválenia ROEPu, znamenalo by to praktickú nemožnosť odstránenia chýb katastra v písaní a počítaní iným spôsobom ako súdnou cestou. Pri množstve chýb, ktoré obsahuje katastrálny operát aj po konaní ROEP, je si potrebné uvedomiť, že súdu neprislúcha rozhodovať vo veci len z dôvodu opráv chýb v písaní a počítaní, nakoľko to je nad rámec jeho pôsobnosti. Na základe uvedeného sme názoru, že opravy chýb podľa § 59 ods.1 písm. c) katastrálneho zákona je možné vykonávať aj 3 roky po schválení ROEP.

Predmetné ustanovenie bráni po 3 rokoch aj doplneniu údajov, opravám zlých doplnených údajov, adries, dátumov narodenia, pričom tieto opravy je nutné vykonať a nemožno kvôli nim vlastníkov hnať na súd – je to nelogické.

9. Je možné vymazať staré záložné právo na základe žiadosti záložcu z dôvodu premlčania záložného práva ?

Záložné právo môže zaniknúť aj na základe premlčania, ale námietku premlčania môže záložca vzniesť len v rámci súdneho sporu, t.j. premlčanie nemožno uznať mimo súdneho konania. Čiže v prípade, ak účastník nepredloží súdne rozhodnutie, z ktorého vyplynie, že záložné právo bolo premlčané, SK nie je oprávnená záložné právo vymazať. Staré záložné práva je možné vymazať len v prípade, ak sú splnené zákonné podmienky podľa § 151md OZ. Týmto meníme odpoveď na otázku č. 16 z MD č. 1/08.

10. Na základe čoho môže SK vymazať z LV staré záložné práva zapísané ešte v pkn. vložkách, prípadne tie, čo boli v minulosti prepísané na LV?

Staré záložné práva môže SK vymazať na základe žiadosti vlastníka, prípadne záložcu, po splnení ust. § 151md OZ. Staré záložné práva SK nerieši bez návrhu, ani z vlastnej iniciatívy v rámci konania ROEP. Jedným z dôvodov zániku starých záložných práv okrem klasickej kvitancie môže byť zánik pohľadávky z dôvodu zániku záložného veriteľa, to znamená, ak záložní veritelia- fyzické osoby zomreli a ich pohľadávka nebola postúpená, alebo právnické osoby zanikli bez právneho nástupcu, prípadne dlhy boli splatené, ale uvedenú skutočnosť nemožno preukázať (stratili sa potvrdenia a zanikol, privatizoval sa záložný veriteľ).

Banky – peňažné ústavy

Najčastejším prípadom sú záložné práva v prospech starých peňažných ústavov. Tieto možno vymazať na základe žiadosti vlastníka v prípade, ak je zrejmé, že tieto subjekty zanikli bez právneho nástupcu. Ide najmä o záložné práva zapísané pred rokom 1950. Postup pri zápisoch po roku 1950 by mal byť identický, avšak je tu väčšia pravdepodobnosť existencie právneho nástupcu (ide o predchodcov Slovenskej sporiteľne a.s. a VÚB a.s.). V týchto prípadoch si možno od navrhovateľa žiadať potvrdenie banky, že nemá voči nemu pohľadávky (otázka, či banka takýto dokument vystaví).

Staré podniky/právnické osoby pred 1989, zaniknuté právnické osoby po r. 1989

a) podniky, ktoré zanikli.

V prípadoch, ak sa jedná o subjekty založené pred rokom 1948, záložné práva je možné v zásade vymazať na základe žiadosti vlastníka bez dôkladnejšieho skúmania. Po roku 1948 je potrebné doskúmať, či predmetný podnik zanikol, čiže nemá právneho nástupcu. Ak právny nástupca neexistuje (buďto zanikol v minulosti - staré

štátne podniky, alebo bol vymazaný z OR po konkurze alebo likvidácii – privatizované podniky), môže SK na základe žiadosti vlastníka záložné právo vymazať.

b) podniky boli privatizované a stále vykonávajú činnosť.

V prípade, ak ide o privatizované podniky, ktoré stále existujú, čiže existuje právny nástupca, je potrebné si od tohto nástupcu vyžiadať potvrdenie o splatení pohľadávky, alebo potvrdenie, že uvedený subjekt nemá voči vlastníkovi žiadne pohľadávky.

MNV, ONV, iné štátne pohľadávky, záložné práva pri prídeloch

V týchto prípadoch je v zásade vždy potrebné, aby vlastníci preukázali potvrdenie o zániku pohľadávky, prípadne neexistencii žiadnej pohľadávky voči vlastníkovi založenej nehnuteľnosti od právnych nástupcov štátnych organizácií, nakoľko tieto v zásade existujú. Čo sa týka právneho nástupcu po ONV a MNV je ním v súčasnosti obvodný úrad, alebo daňový úrad (doklad o zaplatení by sa mohol nachádzať v štátnom okresnom archíve). V týchto prípadoch na výmaz záložného práva bude postačovať stanovisko úradov, že voči predmetnej osobe neevidujú pohľadávky.

Čo sa týka záložných práv v prospech štátu napr. záložného práva na nesplatenú časť prídelovej ceny podľa zák. č. 145/1946 Zb. a zák. č. 148/1947 Zb., týkajúcich sa výmeny obyvateľstva medzi Československom a Maďarskom je potrebné obrátiť sa na Ministerstvo financií, samostatné oddelenie majetkových podstát, ktoré vydá potvrdenie o zaplatení prídelovej ceny, prípadne nadobúdateľom vyčíslí výšku nedoplatku.

Ministerstvo financií však neeviduje nedoplatky za prídelov podľa zák. č. 142/1947 Zb. a zák. 46/1948 Zb.. V takýchto prípadoch je potrebné sa obrátiť na príslušnú pobočku archívu Ministerstva vnútra SR a na daňový úrad ako nástupcov finančných odborov príslušných ONV.

11. Je potrebné v prípade zápisu prídelovej listiny zapísať aj záložné právo z dôvodu nedoplatku prídelovej ceny tak, ako je to uvedené v predmetnom prídele?

Záložné právo, ktoré je uvedené v prídelovej listine podľa zák. č. 142/1947 Zb. a zák. č. 46/1948 Zb. na nedoplatok prídelovej ceny, je SK povinná zapísať zároveň spolu s prídelovou listinou. Uvedené záložné právo bolo zriadené na základe § 26 zák. č. 90/1947 Zb.. Skutočnosť, či bola prídelová cena zaplatená, je možné zistiť podľa otázky č. 14.

12. Môže zhotoviteľ v rámci konania ROEP vymazať z LV staré záložné práva zapísané ešte v pk. vložkách, alebo je tak možné urobiť len na základe žiadosti vlastníka v rámci námietok?

Podľa metodického návodu na spracovanie ROEP z roku 2006 (príloha č. 7 str. 2 bod 10) je možné záložné práva vymazať len na základe námietky vlastníka nehnuteľnosti. V rámci námietky je potrebné došetriť skutočný zánik záložného práva, tak ako je to uvedené v odpovedi na predchádzajúce otázky.

13. Aký význam má v pk. vložke poznámka, že pozemok podlieha revízii podľa zák. č. 142/1947 Zb., príp. poznámka podlieha zamýšľanému prevzatíu, podlieha záboru podľa zák. č. 215/1919 Zb.?

Skutočnosť, že pozemok podliehal podľa zákona č. 142/1947 Zb. revízii prvej pozemkovej reformy podľa zák. č. 329/1920 Zb., alebo zápis poznámky o uplatnení záborového zákona č. 215/1919 Zb. samotný, neznamená stratu vlastníctva. Uvedená poznámka znamenala len právo štátu uvedenú nehnuteľnosť prevziať a prideliť. K zmene vlastníctva došlo až na základe rozhodnutia o prevzatí majetku, výkupe, alebo rozhodnutia o pridelení

tohto majetku prídelom (v takomto prípade nebolo potrebné najprv pozemok vyvlastniť, nakoľko prídel nahradzal vyvlastňovacie rozhodnutie).

viď JUDr. Kukučka, Právne aspekty usporiadania pozemkového vlastníctva str. č. 14,17 a MN na ROEP príloha č. 7 str. 6)

14. Môže SK zapísať pôvodný neknihovaný pozemok pod cestou v prospech VÚC na základe jeho žiadosti, ak s tým súhlasí SPF?

Podľa § 14 zák. č. 180/1995 Z.z.

(1) Fond nakladá podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov 30) aj s pozemkami, ktoré tvorili verejný majetok (neknihované pozemky) a ktoré sú vo vlastníctve štátu.

(2) Ustanovenie odseku 1 sa nevzťahuje na pozemky v zastavanom území obce. Tieto pozemky prechádzajú dňom účinnosti tohto zákona do vlastníctva obce, na ktorej území sa nachádzajú. Do vlastníctva obce neprechádzajú pozemky, ktoré ku dňu účinnosti tohto zákona sú v správe miestneho orgánu štátnej správy podľa osobitného predpisu. 31)

Podľa § 1 ods. 2,3 zák. č. 135/1961 Zb.

(2) Pozemné komunikácie sa rozdeľujú podľa dopravného významu, určenia a technického vybavenia na

a) diaľnice,

b) cesty,

c) miestne komunikácie,

d) účelové komunikácie.

(3) Pozemnú komunikáciu tvorí cestné teleso a jej súčasti. Cestné teleso je ohraničené vonkajšími hranami priekop, rigolov, násypov a zárezov svahov, zárubných a obkladových múrov, pätou oporných múrov a pri miestnych komunikáciách pol metra za zvýšenými obrubami chodníkov alebo zelených pásov.

Podľa § 3d zák. č. 135/1961 Zb.

(1) Diaľnice, cesty pre motorové vozidlá a cesty I. triedy vrátane ich prejazdných úsekov cez colné priestory a obce sú vo vlastníctve štátu, ak osobitný predpis 2a) neustanovuje inak. Diaľnice, cesty pre motorové vozidlá a cesty I. triedy, ktorých verejným obstarávateľom je Slovenská republika na základe koncesnej zmluvy podľa osobitného predpisu 2cba) (ďalej len "koncesné cesty"), sú vo vlastníctve štátu.

(2) Cesty II. triedy a III. triedy vrátane ich prejazdných úsekov cez obce sú vo vlastníctve samosprávneho kraja, ak osobitný predpis 2a) neustanovuje inak. Prejazdne úseky ciest II. a III. triedy cez colné priestory sú vo vlastníctve štátu.

(3) Miestne komunikácie sú vo vlastníctve obcí.

(4) Účelové komunikácie sú vo vlastníctve štátu 2b) alebo iných právnických osôb alebo fyzických osôb.

Podľa § 3 zák. č. 446/2001 Z.z.

(1) Do vlastníctva vyššieho územného celku prechádzajú z majetku štátu veci v správe

a) právnických osôb, ku ktorým prechádza zriaďovateľská funkcia na vyšší územný celok podľa osobitných predpisov, 1)

Podľa § 24b zák. č. 416/2001 Z.z.

(1) Na základe dohody uzatvorenej medzi ministerstvom a samosprávnym krajom prechádzajú podľa osobitného predpisu do vlastníctva samosprávneho kraja veci, ktoré sú v správe Slovenskej správy ciest a ktoré slúžia na činnosť jej organizačných jednotiek určených touto dohodou.

Základnou otázkou v predmetnom prípade je, či pozemok pod cestou je súčasťou cestného telesa pozemnej komunikácie? Podľa nášho názoru nie.

Keďže pozemok pod cestou nie je podľa zák. č. 135/1961 Zb. súčasťou pozemnej komunikácie, neknihované pozemky, ktoré tvorili verejný majetok, patria podľa § 14 zák. č. 180/1995 Z.z. v extraviláne do vlastníctva SR a správy SPF a v intraviláne do vlastníctva obce, samozrejme ak neboli v medziobdobí zapísané do správy miestneho orgánu štátnej správy. Na prechod vlastníctva zo SR - SPF na VÚC je potrebné postupovať v súlade s ust. zák. č. 278/1993 Z.z., čiže na zmenu vlastníctva zo SPF na VÚC je potrebný vklad vlastníckeho práva.

V rámci konania ROEP je potrebné všetky neknihované pozemky bez ohľadu na druh pozemku prepísať do vlastníctva SR – správy SPF v extraviláne a v intraviláne do vlastníctva obce, samozrejme ak v minulosti neprešli do vlastníctva tretích osôb alebo do správy iných štátnych organizácií, o čom však musí svedčiť zápis v katastri, alebo listina schopná zápisu.

15. Je potrebné k zmluve o prevode vlastníckeho práva VÚC predložiť schválenie tohto prevodu zastupiteľstvom podľa § 9 ods.3 zák. č. 446/2001 Z.z.?

Podľa § 9 ods.3

(3) Schváleniu zastupiteľstvom podliehajú tieto úkony:

a) zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľného majetku vyššieho územného celku,

b) zmluvné prevody vlastníctva hnuteľného majetku vyššieho územného celku nad hodnotu určenú v zásadách podľa odseku 2,

c) vklady nehnuteľného majetku vyššieho územného celku do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností,

d) vklady iného majetku vyššieho územného celku ako majetku vyššieho územného celku uvedeného v písmene c) v hodnote určenej v zásadách podľa odseku 2 do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností,

e) nakladanie s majetkovými právami vyššieho územného celku nad hodnotu určenú v zásadách podľa odseku 2.

Z uvedeného vyplýva, že v rámci vkladového konania je vkladár povinný žiadať (v prípade, ak nejde o prípad nižšej hodnoty podľa písm. e)) súhlas zastupiteľstva s prevodom. Ide o rovnaký postup ako pri nakladaní s majetkom miest a obcí. Dôvodom kontroly je skutočnosť, že chýbajúci súhlas zastupiteľstva spôsobuje absolútnu neplatnosť úkonu, na ktorú je vkladár povinný prihladať.

16. Je správa katastra povinná v rámci vkladového konania skúmať aj naplnenie ust. § 9 ods.4 zák. č. 446/2001 Z.z. a § 9 ods.4 zák. č. 138/2001 Z.z., t. j. či predmetný prevod majetku obce alebo VÚC nemal byť vykonaný prostredníctvom verejnej obchodnej súťaže (napr. ak sa majetok predáva starostovi , resp. jeho príbuznému) ?

V týchto prípadoch je SK povinná v rámci vkladového konania skúmať naplnenie ust. § 9 ods.4 pri obciach aj VÚC. Z dôvodu rozhodnutia NS SR v konkrétnom prípade, podľa ktorého SK sú povinné skúmať, či došlo k naplneniu vyššie uvedených ustanovení, SK sú povinné v prípade, ak táto skutočnosť nie je uvedená priamo v schválení zmluvy obecným zastupiteľstvom alebo zastupiteľstvom VÚC, k zmluvám žiadať potvrdenie obce alebo VÚC, že nejde o predaj osobám uvedeným v § 9 ods.4 zák. č. 446/2001 Z.z. a 138/2001 Z.z.

17. Ako má postupovať SK pri zápise zrušenia rozhodnutia o osvedčení Ministerstva hospodárstva , ktorým ministerstvo osvedčilo, že ide o majetok SR v správe MH podľa § 47c zák. č. 92/1991 Zb.?

Podľa § 47c Majetok podniku alebo tie časti tohto majetku, ktoré nebolo možné z akýchkoľvek dôvodov privatizovať a podnik bol zrušený a vymazaný z obchodného registra, je v správe ministerstva 13) s výnimkou majetku, ktorý spravuje Slovenský pozemkový fond podľa osobitného predpisu.

Listina Osvedčenie Ministerstva hospodárstva o tom, že majetok je v správe ministerstva, nie je verejnou listinou, ide len o inú listinu, ktorá preukazuje, že právo vzniklo, zmenilo sa alebo zaniklo.

Bližšie rozlíšenie postupu SK pri zápise verejných a iných listín. Podľa § 34 SK môže zapísať záznamom práva len v prípade, ak vznikli, zmenili sa alebo zanikli. Vznik, zmenu alebo zánik práva záväzne určujú len verejné listiny, ktoré môže SK posudzovať len z formálneho hľadiska. Na rozdiel od verejných listín, prostredníctvom iných listín ich vyhotovitelia prehlasujú - majú právny názor, že došlo k vzniku, zmene a zániku práva. V súčasnosti sa pri zápise iných listín na jednej strane posudzuje ich platnosť, napr. ak nájomnú zmluvu neuzatvorí vlastník, tak ju nezapíšeme, na druhej strane napr. platnosť jednostranného odstúpenia od zmluvy so súhlasom ostatných účastníkov nie je dôvod skúmať. Podľa nášho názoru záznamové listiny je možné skúmať buď z pohľadu formy (v prípade rozhodnutí – verejné listiny), alebo z pohľadu obsahu (v prípade iných listín). Žiadna ďalšia tretia cesta neexistuje. Takýmto prístupom v rámci zápisu inej listiny SK nerozhoduje o vzniku práva, ale v súlade s § 34 posudzuje, či skutočne došlo k vzniku, zmene alebo zániku práva.

Keďže v uvedenom prípade rozhodnutím Ministerstva hospodárstva došlo k zrušeniu pôvodného osvedčenia, znamená to, že predmetnú listinu je možné zapísať ako záznamovú len v prípade, ak skutočne došlo k naplneniu zákonných ustanovení a predmetná nehnuteľnosť skutočne v súlade so zákonom nepatrí do správy Ministerstva hospodárstva, t. j. takúto inú listinu treba skúmať a musia k nej byť priložené doklady preukazujúce vlastníctvo, ktoré osvedčenie ministerstva deklaruje. V uvedenom prípade nemožno postupovať podľa § 59 KZ, keďže pôvodný zápis bol vykonaný v súlade s listinou.

18. Má SK v rámci vkladového konania skúmať pri predaji nehnuteľnosti záložným veriteľom podľa § 151m OZ uplynutie 30 dňovej lehoty odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva do dátumu uzavretia zmluvy?

Nakoľko záložný veriteľ môže založenú nehnuteľnosť podľa § 151m OZ predať spôsobom určeným v zmluve až po uplynutí 30 dňovej lehoty, splnenie uvedenej podmienky je jednou z náležitostí, ktoré podmieňujú vznik práva záložného veriteľa nakladať s nehnuteľnosťou dlžníka alebo ručiteľa.

Z uvedeného vyplýva, že v rámci vkladového konania je SK povinná preveriť uplynutie 30 dňovej lehoty, čiže záložný veriteľ je povinný k návrhu na vklad doložiť oznámenie zaslané dlžníkovi s priloženou doručenkou, ktorá potvrdzuje doručenie a uplynutie 30 dňovej zákonnej lehoty.

19. Ako postupovať, ak pôvodný veriteľ oznámil dlžníkovi začatie výkonu záložného práva, ale potom došlo k postúpeniu pohľadávky? Z pohľadu plynutia 30 dňovej lehoty, po uplynutí ktorej môže záložný veriteľ nakladať s nehnuteľnosťou podľa § 151m OZ, je potrebné oznámenie poslať znovu alebo nie?

Otázkou je, či si nový záložný veriteľ, ktorý nadobudol záložné právo na základe postúpenia pohľadávky, môže započítať plynutie 30 dňovej lehoty podľa § 151m OZ už od oznámenia pôvodného záložného veriteľa, alebo musí oznámenie zasielať dlžníkovi opakovane.

Podľa nášho názoru i keď postúpením pohľadávky nový záložný veriteľ vstúpil do právneho postavenia pôvodného záložného veriteľa, v prípade, ak mieni postupovať podľa § 151m OZ, musí dlžníkovi opätovne zasielať oznámenie o začatí výkonu záložného práva a to z dôvodu, že ide o nového záložného veriteľa, ktorý je opätovne povinný naplniť podmienku uvedenú v § 151m OZ, čo je nesporné najmä v prípade, ak mení spôsob výkonu záložného práva.

20. Ako má postupovať SK pri zápise stavby postavenej pred rokom 1976 na základe potvrdenia obce (§ 127 vyhl. č. 79/1996 Z.z.), keď pri zápise stavby dochádza k zápisu GP, ktorým zároveň dochádza k zmene druhu pozemku z PPF na zastavanú plochu? Má SK takúto stavbu zapísať aj bez rozhodnutia o zmene druhu pozemku, alebo k zápisu je potrebné doložiť takéto rozhodnutie, prípadne je možné stavbu zapísať tak, že nedôjde k zmene druhu pozemku pod stavbou?

V prvom rade si treba položiť otázku, čo eviduje kataster z pohľadu druhu pozemku, či reálny stav, alebo stav v súlade so zákonom? Odpoveď je jednoznačná, SK môže zmeniť druh pozemku len v prípade, ak k nemu došlo v súlade so zákonom bez ohľadu na reálny stav.

Z uvedeného vyplýva, že ani zápis stavby neznamena pre SK povinnosť automaticky zmeniť druh pozemku pod stavbou.

V súčasnosti sa však pri zápise stavieb na základe kolaudačného rozhodnutia nevyžaduje aj samostatné predloženie rozhodnutia o zmene druhu pozemku, ak je táto skutočnosť spomenutá v kolaudačnom rozhodnutí. Správne by sa takéto rozhodnutie malo požadovať k zápisu vždy, lebo len táto listina je relevantná na zápis zmeny druhu pozemku z PPF na zastavanú plochu (samozrejme len, ak nejde o prípady, kedy zákon rozhodnutie nevyžaduje). Keďže však stavebné úrady k stavebnému povoleniu požadujú vydanie rozhodnutia o zmene druhu pozemku v prípade, ak to zákon vyžaduje, je táto otázka na SK prehladaná, čo neodporúčame meniť.

Problém však vzniká pri stavbách postavených pred rokom 1976.

Podľa § 127 vyhl. č. 79/1996 Z.z.

Údaje o práve k stavbe, ku ktorej kolaudačné rozhodnutie alebo užívacie povolenie nadobudlo právoplatnosť do 1. októbra 1976, sa do operátu katastra zapíšu na základe oznámenia obce, kedy bola stavba skončená, aké jej bolo pridelené súpisné číslo a kto bol jej stavebníkom.

Je všeobecne známe, že ust. § 127 často slúži na zápis stavieb postavených bez stavebných alebo užívacích povolení – čiernych stavieb, čiže v uvedených prípadoch nebolo v minulosti vydané ani rozhodnutie o zmene druhu pozemku, t. j. k zmene druhu pozemku v súlade s predpismi nikdy nedošlo.

Podľa § 11 písm. a) zák. č. 220/2004 Z.z. orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy z vlastného podnetu alebo na základe žiadosti vlastníka, prípadne užívateľa rozhodne o zmene poľnohospodárskeho druhu pozemku, ak pred 25. júnom 1992 vplyvom ľudskej činnosti zmenil svoj charakter a nezodpovedá poľnohospodárskej pôde. Predmetné ustanovenie by malo slúžiť práve na prípady, keď boli v minulosti postavené stavby bez stavebného povolenia.

SK sú povinné žiadať pri zápise týchto stavieb preukázanie naplnenia zákonných ust. platných v čase vzniku stavby, alebo doloženie rozhodnutia podľa § 11 písm. a) zák. č. 220/2004 Z.z.

Ak však vlastník tieto skutočnosti nepreukáže, SK nie je oprávnená takúto stavbu nezapísať, ale len nie je oprávnená zmeniť druh pozemku pod stavbou. WISKN takýto zápis dovoľuje, prakticky aj musí dovoľovať, keďže vlastník si je povinný do 30 dní zapísať stavbu v katastri aj v prípade, keď podľa zákona nedošlo k zmene druhu pozemku pod ňou. Na predmetný problém je potrebné prihliadať aj pri vývoji softwaru tak, aby stavba mohla stáť na PPF aj do budúcnosti.

Upozorňujeme, že predmetná odpoveď sa vzťahuje len na extravilán, nakoľko v intraviláne nie je potrebné na zmenu druhu pozemku do 500 m² vydávať rozhodnutie o zmene druhu pôdy.

Čo sa týka extravilánu, výnimkou je len § 17 ods.1 zák. č. 220/2004 Z.z. a to zmena druhu pôdy do 15 m².

21. A. Je správa katastra povinná vyhotoviť identifikáciu pozemku registra C, na ktorý nie je založený LV?

B. Je správa katastra povinná vyhotoviť identifikáciu pôvodnej parcely registra E, ktorá napr. už po PÚ neexistuje, alebo jej bola znížená výmera?

Podľa § 3 ods.12 zák. č. 162/1995 Z.z. *identifikáciou parcely sa rozumie porovnanie zápisu a zákresu tej istej nehnuteľnosti vo verejnej listine a inej listine a v iných operátoch so zápisom a zákresom v súbore popisných informácií a v súbore geodetických informácií katastra.*

Podľa § 119 ods. 1 vyhl. č. 79/1996 Z.z.

(1) Identifikáciou parciel sa porovnáva zápis a zákres totožnosti parcely z verejných listín alebo z iných listín, alebo z iných operátov so zápisom a zákresom parcely podľa súboru popisných informácií a súboru geodetických informácií katastra.

(2) Identifikácia parciel je podkladom na vyhotovenie zmlúv, verejných listín alebo iných listín, ktoré potvrdzujú práva k nehnuteľnostiam, a podkladom na zápis zmien údajov v katastri; vyhotovuje sa, ak

vlastnícke právo nie je vpísané na liste vlastníctva, alebo na určenie záväzného druhu pozemku podľa § 34 ods. 3.

(3) Ak druh pozemku v údajoch o parcelách registra "E" nevyjadruje účel využívania, nie je záväzným údajom katastra a identifikácia parciel sa vyhotoví na druh pozemku v údajoch o parcelách registra "C".

(4) Identifikácia parciel sa vyhotovuje v písomnej forme v troch vyhotoveniach, pričom jedno vyhotovenie ostáva správe katastra. Súčasťou písomnej identifikácie parciel môže byť aj grafická identifikácia parciel.

A. Z uvedených ustanovení vyplýva, že SK je povinná vyhotoviť identifikáciu pozemku registra C bez LV, napr. len uvedeným spôsobom môže klient zistiť vlastníkov pozemkov registra E, ktoré podľa identifikácie tvoria parcelu registra C bez založeného LV.

B.Aj keď sa takáto možnosť vo vyhláske vyslovene neuvádza, keď je SK schopná takúto identifikáciu vyhotoviť, mala by ju klientovi na jeho žiadosť poskytnúť.

Obe identifikácie budú spoplatnené podľa položky 10 sadzobníka správnych poplatkov.

22. Je možné povoliť vklad kúpnej zmluvy, ktorou sa zároveň zriaďuje aj vecné bremeno v prospech predávajúceho, alebo kúpnej zmluvy so záložnou zmluvou, kde sa záložné právo zriaďuje v prospech predávajúceho ?

Áno. Odporúčame však, aby zriadenie vecného bremena bolo formulované „touto zmluvou sa zriaďuje vecné bremeno“. Dôvodom je skutočnosť, že v čase povolenia vkladu nový nadobúdateľ ešte nie je vlastníkom nehnuteľnosti a taktiež predávajúci v čase povolenia vkladu nemôže zriaďovať vecné bremeno in personam v prospech seba (preto záleží na neadresnej formulácii *zriaďuje sa* , a nie *predávajúci zriaďuje*, alebo *kupujúci zriaďuje*, v takom prípade nemožno vklad povoliť.)

V uvedenom prípade ide o identickú právnu situáciu ako pri zriadení vecného bremena v rámci darovacej zmluvy, práva dožitia v prospech darcu. Nakoľko sa v praxi katastra a taktiež súdnej praxi pripúšťa možnosť, aby vecné bremeno v prospech darcu mohlo byť zriadené takouto darovacou zmluvou, je prípustné vklad takejto kúpnej zmluvy so zriadením vecného bremena v prospech predávajúceho odkladať jedným rozhodnutím, i keď je tu nie celkom jasné riešenie procesnej otázky.

Rovnaká odpoveď platí aj pre záložné právo zriaďované v prospech predávajúceho.

23. Je SK povinná vykonať zápis vecného bremena užívania kanalizácie podľa § 37a zák. č. 138/1973 Zb. alebo zák. č. 184/2002 Z. z., 442/2002 Z.z. , 364/2004 Z.z.?

Podľa § 37a zák. č.138/1973 Zb.

(1) Vodovodné a kanalizačné rady, ktoré sú vodohospodárskymi líniovými stavbami a ich výstavba je vo verejnom záujme, možno zriaďovať a prevádzkovať na cudzích nehnuteľnostiach v rozsahu vyplývajúcom z povolenia na vodohospodárske dielo podľa § 9.

(2) Oprávnenia stavebníka podľa odseku 1 vznikajú dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia vodohospodárskeho orgánu na zriadenie vodohospodárskeho diela.

(3) Povinnosti vlastníka podľa odseku 1 sú vecným bremenom podľa osobitných predpisov. 15a)

(4) Za výkon oprávnení podľa odseku 1 patrí náhrada obdobne podľa predpisov o vyvlastnení. 16a) Ak medzi stavebníkom a vlastníkom (správcom, užívateľom) nehnuteľnosti nedôjde k dohode, o náhrade rozhodne vodohospodársky orgán, ktorý je príslušný na povolenie vodohospodárskeho diela.

Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že SK je na základe kolaudačného rozhodnutia povinná v prospech stavebníka zapísať vecné bremeno v znení „ Vecné bremeno povinnosť strpieť podľa § 37a ods. 4 zák. č. 138/1973 Zb. – právo užívať stavbuv prospech stavebníka .“ Samozrejme k žiadosti o zápis kolaudačného rozhodnutia je potrebné doložiť aj GP, pokiaľ stavba rozsahom nepokrýva celý pozemok.

Takéto vecné bremeno mohlo však vzniknúť na základe kolaudačného rozhodnutia len do 1.júna 2002, kedy nadobudol účinnosť nový vodný zákon č. 184/2002 Z.z a nasl. vodný zákon č. 364/2004 Z.z., podľa ktorého už takéto vecné bremeno zo zákona nevzniká. Vecné bremeno môže byť v súčasnosti zriadené len zmluvou s vlastníkom podľa § 26 ods.7 zák. č. 364/2004 Z.z..

24. Je možné povoliť vklad zmluvy, ktorej znenie je také, že každý článok je uvedený dvojazyčne v slovenskom/českom jazyku a inom cudzom jazyku, ak nie je k zmluve doložený úradný preklad, alebo SK má právo požadovať úradný preklad listiny, či obe znenia sú zhodné ?

V takomto prípade netreba doložiť úradný preklad, avšak len v prípade, ak zmluva obsahuje klauzulu, že v prípade rozporu znenia zmluvy prednosť má slovenská/česká verzia. Ak to tak nie je, účastník je povinný doložiť úradný preklad cudzojazyčnej časti zmluvy.

25. Je možné vymazať vecné bremeno len na základe žiadosti oprávneného, že stratilo význam, opodstatnenie?

Podľa § 151p ods.2. OZ

„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“

V tomto prípade môže ísť o množstvo praktických situácií (napr. z dôvodu vyschnutia studne, trvalého zaplavenia pozemku, zániku stavby, smrti oprávneného, ak ide o vecné bremeno in personam atď.). Pre kataster je v takýchto prípadoch dôležité, aby listinu, ktorá preukazuje zánik vecného bremena, posudzoval právnik a zápis bol vykonaný len v jednoznačných prípadoch. V prípadoch, keď preukázanie nie je jednoznačné, mala by žiadosť vždy podpísať povinná aj oprávnená osoba. Ak by to tak nebolo, tak je potrebné sporné strany odkázať na súd.

Čiže zo zásady, pokiaľ nepôjde o spornú situáciu, na vymazanie vecného bremena bude postačovať žiadosť oprávneného s vyhlásením, že k zániku vecného bremena došlo zo zákona podľa § 151p ods.2 a uvedenie dôvodu.

Za zánik vecného bremena však nemôžeme považovať situáciu, keď sa oprávnený len chce vzdať svojho práva (bez naplnenia zákonného dôvodu). V takomto prípade k zániku vecného bremena môže dôjsť len zmluvou o zrušení vecného bremena.

26. Ako má postupovať SK pri zápise vecného bremena podľa zák. č. 66/2009 Z.z. účinného od 1. júla 2009?

Podľa § 1 zák. č. 66/2009 Z.z.

(1) Tento zákon upravuje usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve obce alebo vyššieho územného celku, ktoré prešli do vlastníctva obce alebo vyššieho územného celku podľa osobitných predpisov, 1) vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou (ďalej len "pozemok pod stavbou").

(2) Tento zákon sa primerane vzťahuje aj na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom, na ktorých je umiestnený cintorín, okrem pozemkov vo vlastníctve cirkví, športový areál alebo verejná zeleň, ak tento cintorín, športový areál alebo verejná zeleň prešli do vlastníctva obce podľa osobitného predpisu. 2)

(3) Tento zákon sa nevzťahuje na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami, ktoré slúžia na podnikateľské účely. 3)

Podľa § 4 zák. č. 66/2009 Z.z.

(1) Ak nemá vlastník stavby ku dňu účinnosti tohto zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo, vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, 10) ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok. Podkladom na vykonanie záznamu o vzniku vecného bremena v katastri nehnuteľností je súpis nehnuteľností, ku ktorým vzniklo v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu. 11)

(2) Vlastník pozemku pod stavbou je povinný strpieť výkon práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do vykonania pozemkových úprav v príslušnom katastrálnom území.

Z uvedeného ust. v spojení s § 1 a 2 zák. č. 66/2009 Z.z. vyplýva, že :

K 1. júlu 2009 vzniká v prospech oprávnených - obcí a vyšších územných celkov právo zodpovedajúce vecnému bremenu užívať pozemok pod stavbou a príľahlý pozemok k stavbám v ich vlastníctve.

Podľa § 43 zák. č. 50/1976 Zb. stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Pevným spojením so zemou sa rozumie

a) spojenie pevným základom,

b) upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu,

c) ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe,

d) pripojenie na siete a zariadenia technického vybavenia územia,

e) umiestnenie pod zemou.

Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že pod pojmom stavba má zákon na mysli nielen stavby evidované v katastri, ale všetky stavby v súlade so zák. č. 50/1976 Zb., to znamená taktiež stavbu cesty a ostatné stavby, ktoré nie sú predmetom evidencie katastra podľa vyhl. č. 79/1996 Z.z., ktoré obce a VÚC nadobudli na základe zák. č. 135/1961 Zb., zák. č. 138/1991 Zb. a 446/2001 Z.z., t. j. nejde o všetky stavby vo vlastníctve obce alebo VÚC.

Vecné bremeno zo zákona v prospech obce a VÚC vzniká aj v prípade, ak je pozemok vo vlastníctve SR.

Podľa ÚGGK SR (porada vedúcich právnych odborov KÚ 28-29.5.2009), i keď je to sporné, vecné bremeno podľa § 4 vzniká aj na pozemky podľa § 2, čiže **cintorín, verejná zeleň, športový areál**. Vecné bremeno nevzniká v prípade, ak obce alebo VÚC majú k pozemkom iné právo, t.j. zmluvné oprávnenie vyplývajúce z vecného bremena z minulosti, nájomné práva, alebo ak uvedená stavba slúži na podnikateľské účely § 2 ObchZ.

Výklad pojmu na **podnikateľské účely** nie je jednoznačný. Prvou otázkou je, či sa myslí podnikanie obce, VÚC, alebo aj podnikanie subjektov, ktorým bola takáto budova prenajatá? Výklad by mal byť taký, že za podnikanie sa považuje aj činnosť iných subjektov, ktoré takéto podnikanie vykonávajú bez ohľadu na ich právny vzťah k vlastníkovi budovy – obci, VÚC. V zásade by to malo znamenať, že zriadenie vecného bremena sa nedotýka budov používaných na podnikateľské účely podľa Obchodného zákonníka.

Otázkou je, čo možno považovať v predmetnom prípade za **príľahlý pozemok**, keďže ide o neurčitý právny pojem. Je potrebné posudzovať konkrétny prípad. V zásade by sa vecné bremeno malo zapísať aj na príľahlý pozemok podľa návrhu a názoru obce/VÚC a prípadný spor by mal riešiť súd.

SK môže vykonať zápis predmetného vecného bremena na základe žiadosti obce alebo VÚC len, ak sú splnené vyššie uvedené zákonné podmienky.

V žiadosti musí byť presne špecifikované, na ktorý pozemok vzniká vecné bremeno a na základe akého ust. zák. č. 66/2009 Z. z. vecné bremeno vzniklo, t. j. pozemok zast. stavbou, príľahlý pozemok, pozemok pod cestou. Ak ide o pozemok pod stavbou, ktorá je zapísaná v KN, tak nie je problém, ide skôr o ostatné prípady.

A. Ak stavba, rozsah príľahlého pozemku, verejnej zelene zaberá povinný pozemok registra C evidovaného v LV, tak sa vecné bremeno zapíše do C-LV v znení : „ Vecné bremeno podľa § 4 zák. č. 66/2009 Z.z. na parc. č. ... v prospech obce/VÚC.“

B. Ak stavba, rozsah príľahlého pozemku, verejnej zelene zaberá povinný pozemok registra C bez LV (čiže vlastnícky ide o pozemky registra E), tak zápis vecného bremena bude možný nasledovnými spôsobmi:

1. v prípade, ak vecné bremeno pokrýva celú parcelu registra E, tak na zápis postačuje identifikácia
2. v prípade, ak vecné bremeno nepokrýva celú parcelu registra E
 - a) vyhotoví sa GP na určenie rozsahu vecného bremena
 - b) vyhotoví sa GP na obnovu právneho stavu celej pôvodnej parcely registra E , alebo bude obnovená len časť, na ktorej viazne vecné bremeno, a zároveň sa zníži výmera E parcely – na zápis takéhoto GP musí byť súhlas vlastníka - čo je málo pravdepodobné

V prípade zápisu vecného bremena je SK povinná zápis oznámiť dotknutým osobám t.j. vlastníkom zaťaženého pozemku podľa § 47 katastrálneho zákona !

27.Čo má SK urobiť so zapísanou informatívnou poznámkou o začatí dobrovoľnej dražby, ak vlastník nehnuteľnosť predal?

Podľa § 17 ods. 5 písm. c) zák. č. 527/2002 Z.z. v lehotách ustanovených v odsekoch 2 až 4 zašle dražobník oznámenie o dražbe, ak je predmetom dražby byt, dom alebo iná nehnuteľnosť, osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby predkupné právo alebo iné vecné právo zapísané v katastri nehnuteľností, a tiež príslušnej správe katastra na vyznačenie poznámky.

Uvedená poznámka je informatívna. Po povolení vkladu dotknutej nehnuteľnosti v prospech tretej osoby je SK povinná predmetnú poznámku vymazať a to z dôvodu, že nesmeruje voči novému nadobúdateľovi nehnuteľnosti.

V uvedenom prípade navrhujeme zmeniť uvedenú poznámku z informatívnej na obmedzujúcu.

28. Ako postupuje SK v súvislosti s § 17 ods.1 zák. č. 220/2004 Z.z.?

Podľa § 17 ods.2 písm. a) zák. č. 220/2004 Z.z. rozhodnutie o odňatí nie je potrebné vydať, ak ide o umiestnenie signálov, stabilizačných kameňov a iných značiek na geodetické účely, na vstupné šachty, prečerpávacie stanice, vrty a studne, stožiare alebo iné objekty nadzemného a podzemného vedenia a výmera jednotlivých uvedených objektov nepresiahne 25 m² a ak ide o jednorazovú zmenu druhu pozemku do 15 m².

Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že SK v uvedených prípadoch nie je povinná pri zápise stavby na základe predloženého GP vyžadovať rozhodnutie o zmene druhu pozemku z PPF na iný druh do výmery 25m² a to aj v prípade, ak predmetná stavba nie je predmetom evidovania katastra.

Taktiež nie je potrebné požadovať rozhodnutie o zmene druhu pozemku pri inej zmene, ako je zápis stavby, a to vo výmere do 15 m².

29. Môže SK povoliť vklad záložnej zmluvy, kde ako záložní veritelia vystupujú dve spoločnosti/banky (solidárni veritelia), ktoré poskytli spoločný úver, jedným rozhodnutím o povolení vkladu, pričom zmluvou sa zriaduje záložné právo v prospech oboch bánk?

Áno. Banky/fyzické osoby môžu poskytnúť združený úver, kde na strane veriteľa vystupujú spoločne. Na LV sa zapíšu všetci oprávnení veritelia-obe banky. Keďže ide o solidárnych veriteľov, kvitanciu môže vystaviť ktorýkoľvek z veriteľov, rovnako výkon záložného práva môže začať každý veriteľ.

Rovnako môže jeden veriteľ postúpiť pohľadávku solidárnym veriteľom.

(Pozn. malo by sa nato myslieť pri tvorbe CSKN.)

30. Môže podľa § 553b OZ oprávnený zo zabezpečovacieho prevodu práva uzavrieť zmluvu o postúpení pohľadávky a týmto postúpiť s pohľadávkou aj oprávnenie vyplývajúce zo zabezpečovacieho prevodu práva, alebo takáto zmluva je neplatná a kataster ju nie je povinný zapísať podľa § 34 KZ a zmeniť vlastníka nehnuteľnosti?

Podľa § 553b ods.1 OZ

„ Až do zániku zabezpečovacieho prevodu práva veriteľ nie je oprávnený preveďené právo previesť ďalej na inú osobu ani ho inak zaťažiť v prospech inej osoby. Ak je predmetom zmluvy o zabezpečovacom prevode práva nehnuteľnosť, správa katastra túto skutočnosť vyznačí v katastri nehnuteľností. „

Nakoľko OZ oprávňuje záložného veriteľa uzavrieť zmluvu o postúpení pohľadávky a takáto zmluva je platná, skutočnosť že pohľadávka bola zabezpečená zabezpečovacím prevodom práva nemá v súvislosti s § 553b OZ vplyv na platnosť tejto zmluvy, nakoľko tu k prechodu „vlastníctva – zabezpečovacieho inštitútu“ dochádza na základe zákona a nie na základe prevodu vlastníctva – zabezpečovacieho inštitútu. V uvedenom prípade je potrebné prihliadať na cieľ zákonodarcu, a to zabrániť oprávnenému zo zabezpečovacieho prevodu práva nakladať s nehnuteľnosťou, avšak len pre prípad úkonov nesúvisiacich so samotnou pohľadávkou.

31. Môže SK zapísať podľa § 34 záznamom odstúpenie od zmluvy, kde od zmluvy odstupujú všetci účastníci, avšak jedného z účastníkov, ktorý medzičasom zomrel, zastupujú jeho právni nástupcovia - dedičia?

Keďže dedičia smrťou poručiteľa vstupujú do jeho práv, je možné zapísať takúto listinu. Do vydania právoplatného rozhodnutia o dedičstve po neb. účastníkovi zmluvy odstúpenie podpisujú všetci jeho potenciálni dedičia (SK musí mať potvrdený okruh dedičov od notára), po právoplatnosti osvedčenia o dedičstve len nadobúdateľ predmetnej nehnuteľnosti. Samozrejme odstúpenie je možné zapísať len v prípade, ak je podľa ust. OZ prípustné.

32. Zapíše sa poznámka podanej žaloby podľa § 44a OSP, ak je na LV už zapísaná tretia osoba – iná ako je žalovaná?

Podľa § 44a OSP

Účastník konania je oprávnený podať na príslušnej správe katastra nehnuteľností návrh na zápis začatia súdneho konania, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam, alebo súdneho konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby.

Podľa § 159a OSP

Výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti, o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, prípadne o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre osobu, ktorá nadobudla vecné právo k tejto nehnuteľnosti v čase, keď v katastri nehnuteľností bola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní.

SK je povinná na základe § 44a OSP vykonať zápis informatívnej poznámky, nakoľko OSP zápis takejto poznámky nepodmieňuje podmienkou, aby žalovaný bol vlastníkom nehnuteľnosti.

V tomto prípade, však zápis takejto poznámky nemá právny význam z pohľadu § 159a OSP voči vlastníkovi zapísanému v čase zápisu poznámky. Právny význam má len voči ďalšiemu nadobúdateľovi.

33. Aká lehota je na zápis listiny, na základe ktorej dochádza k zrušeniu zápisu poznámky na LV?

Listinu, na základe ktorej dochádza k zrušeniu zápisu poznámky, SK zaradí do toho istého registra, v ktorom bola evidovaná rušená poznámka, t. j. P1 alebo P2 (viď katastrálny bulletin 2/2005 ot. č. 24) a na zápis tejto listiny do KN sa vzťahuje rovnaká lehota podľa § 43 ods. 1 písm. c) KZ.

34. Ako postupovať, ak je na zápis poznámky doručených viac listín a prvá v poradí sa nedá pre nedostatky zapísať? Možno zapísať ďalšie v poradí alebo treba počkať na odstránenie nedostatku prvej listiny a až potom zapísať ostatné?

Ust. § 41 ods. 2 KZ, podľa ktorého *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, sa netýkajú zápisu poznámok, keďže podľa § 5 ods. 3 KZ 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.*

Ak sa teda poznámka, ktorá bola doručená ako prvá, nedá zapísať, vráti sa podľa § 42 ods. 4 KZ na opravu a ďalšie poznámky sa môžu zapísať. Nebránia tomu ani plomby, keďže listiny na zápis poznámky sa neplombujú (§ 44 ods. 1 KZ).

35. Môže o zápis GP požiadať pozemkové spoločenstvo prostredníctvom konateľov ?

O zápis GP môže požiadať výlučne vlastník, čiže o zápis GP môžu požiadať len všetci vlastníci podielov. To neplatí, ak GP slúži na obnovu právneho stavu parcely registra E, zápis stavieb atď. V takomto prípade k zápisu GP nie je potrebný súhlas vlastníkov a postačuje žiadosť podpísaná štatutárnymi orgánmi pozemkového spoločenstva.

Obdobný záver platí aj v prípade, ak je GP súčasťou nájomnej zmluvy.

K uvedenému viď ot. č. 24 zápis č. 1/08

36. Môže SK zapísať nájomnú zmluvu podľa § 34 KZ v prípade, keď na strane prenajímateľov spoločnej nehnuteľnosti nie sú vlastníci pozemkov ale pozemkové spoločenstvo, ak takáto možnosť nie je uvedená v stanovách a ani vo výpise z valného zhromaždenia?

Podľa § 13 zák. č. 181/1995 Z.z.

(1) Majetkom spoločenstva na účely tohto zákona sa rozumie súhrn majetkových hodnôt, ktoré spoločenstvo vlastní a ktoré sú určené na plnenie úloh spoločenstva, slúžia mu a vznikli v súvislosti s užívaním a hospodárením na spoločnej nehnuteľnosti.

(2) Spoločenstvo hospodári s majetkom, ktorý nadobudlo ako príspevok, dar alebo iný príjem.

(3) Orgány spoločenstva sa pri nakladaní s majetkom spoločenstva riadia týmto zákonom, zmluvou o založení a rozhodnutiami valného zhromaždenia.

(4) Podiel člena spoločenstva na výnosoch a majetku určenom na rozdelenie medzi členov spoločenstva sa rozdelí podľa veľkosti jeho vlastníckeho podielu spoločnej nehnuteľnosti, ak zmluva o založení to neupravuje inak.

Podľa nášho názoru výklad zákona podriaďuje pojem nájomná zmluva pod nakladanie podľa § 13 ods.3, a preto na platnosť nájomnej zmluvy by musela byť takáto možnosť nakladania určená v zmluve o založení pozemkového spoločenstva, alebo v rozhodnutí valného zhromaždenia. Čo znamená, že SK pri zápise nájomnej zmluvy je povinná skúmať, či bola splnená táto podmienka. Dôvodom je skutočnosť, že nájomná zmluva je iná listina, ktorá len prehlasuje, že došlo k vzniku práva a priamo vznik práva nedeklaruje tak ako

verejné listiny a SK je povinná zapísať inú listinu len, ak na jej základe došlo k vzniku, zmene, alebo zániku práva.

37. Je v rozpore s ust. § 15 ods. 2 vyhl. č. 79/1996 Z.z., ak SK zapíše oprávnenie vyplývajúce z vecného bremena v prospech každodobého vlastníka - in rem do časti C-LV-iné údaje? Je SK povinná zapísať ho do časti C-LV-ťarchy, i keď oprávnenie vyplývajúce z vecného bremena nie je v skutočnosti ťarchou ?

Keďže smernica na zápis neexistuje, riešenie uvedenej otázky je možné posudzovať len podľa § 15 ods. 2 písm c.) vyhl. č. 79/1996 Z.z., podľa ktorého *list vlastníctva obsahuje číslo listu vlastníctva, názov okresu, názov obce a názov katastrálneho územia a skladá sa z časti "C-ťarchy", ktorá obsahuje vecné bremená (obsah vecného bremena, označenie oprávneného z vecného bremena vrátane zápisu vecného bremena v liste vlastníctva oprávneného), záložné práva (označenie záložného veriteľa), predkupné práva, ak majú mať účinky vecných práv (označenie oprávneného z predkupného práva), iné práva, ak boli dohodnuté ako vecné práva, a iné údaje obsahujúce bližšie vysvetlenia časti C a číslo zmeny; časť C neobsahuje údaj o výške dlhu.*

Otázkou je, či časť C-LV-iné údaje je samostatnou časťou C-LV ako časť ťarchy, alebo iné údaje sú časťou tiarch. Z terminologického rozboru vyhlášky vyplýva, že časť iné údaje je súčasťou tiarch („časť ťarchy obsahuje, vecné bremená, iné údaje).

V praxi to tak však nie je, lebo ak by bol originál LV v súlade so zákonným znením, tak by mala existovať časť C –LV-ťarchy, ktorá by sa rozdeľovala na samostatné časti vecné bremená, vecné práva, oprávnenia vyplývajúce z vecných bremien, záložné práva, iné práva a iné údaje.

Avšak pri origináli LV po ROEP-e je časť iné údaje v C-LV uvedená ako samostatná časť C-LV-iné údaje oddelená od časti C-LV-ťarchy. Dokonca pri počítačovej forme LV je časť iné údaje prakticky vedená akoby samostatná časť LV, čo je v oboch prípadoch v rozpore s vyhláškou.

Uvedená nejasnosť je spôsobená tým, že

- neexistuje platná smernica na zápis na LV
- v súčasnosti existujú tri druhy LV a to a) originál LV pred ROEP-om
b) originál LV po ROEP-e
c) počítačová forma LV

Oprávnenie vyplývajúce z vecného bremena zákon nespomína ako súčasť iných údajov, ale len hovorí, že má byť predmetom zápisu v C časti LV ťarchy, čiže oprávnenie vyplývajúce z vecného bremena nemá byť zapísané v časti C–LV- iné údaje, ale v časti C-ťarchy.

Na základe uvedeného sú SK povinné (z dôvodu zjednotenia postupu) zapisovať oprávnenia vyplývajúce z vecných bremien do časti C–LV-ťarchy, i keď oprávnenie v skutočnosti ťarchou nie je, čo môže myliť verejnosť.

K uvedenému bolo pristúpené na podnet Katastrálnej inšpekcie, ktorá trvá na takomto výklade vyhlášky.

38. Môžu dvaja duplicitní vlastníci previesť nehnuteľnosť na tretiu osobu jednou zmluvou, alebo musia najprv uzavrieť dohodu o urovnaní a až potom previesť nehnuteľnosť?

Podľa otázky č. 39 Katastrálneho bulletinu č. 4/2003 dohody o urovnaní v prípade duplicitného vlastníctva podliehajú vkladu podľa § 31 katastrálneho zákona. V prípade, ak sú však účastníkmi kúpnopredajnej

zmluvy obaja duplicitní vlastníci, je možné takýto prevod povoliť na tretiu osobu bez toho, aby sa obaja duplicitní vlastníci vopred dohodli, komu patrí prevádzaná nehnuteľnosť.

39. Môže sa pri zabezpečovacom prevode práva veriteľ vzdať zabezpečenia na časť nehnuteľností jednostranným prejavom vôle tak ako pri záložnom práve?

Áno, nakoľko na zánik zabezpečovacieho prevodu práva sa vzťahuje podľa § 553e OZ § 151md písm. c) OZ, čiže zákon pripúšťa možnosť vzdania sa zabezpečovacieho prevodu práva, a to aj časti zabezpečených nehnuteľností.

40. Je SK povinná zapísať nájomnú zmluvu aj v prípade, že prenajímateľ v zmluve nie je vlastníkom prenajímanej nehnuteľnosti v čase zápisu uvedenej listiny (jedná sa o predchádzajúceho vlastníka)?

SK je povinná takúto nájomnú zmluvu zapísať, nakoľko nájomné právo vzniklo podpísaním zmluvy, samozrejme pokiaľ súčasný vlastníak nepreukáže zánik nájomného práva. (viď otázka č. 2 Katastrálny bulletin č. 1/2009).

41. Ako postupovať, ak sú na SK podané dva vklady (záložná a kúpna zmluva) týkajúce sa tej istej nehnuteľnosti, pričom druhý vklad na rozdiel od prvého bol podaný ako rýchlostný? Je potrebné v prípade, ak hrozí zmeškanie 15 dňovej lehoty, v druhom konaní vydať rozhodnutie o prerušení konania z dôvodu, aby došlo k prerušeniu zákonnej 15 dňovej lehoty, alebo k prerušeniu plynutia lehoty dochádza zo zákona?

V prípade, ak boli na SK podané dva návrhy na vklad a druhý návrh na vklad týkajúci sa tej istej nehnuteľnosti je na rozdiel od prvého v poradí rýchlostný podľa § 32 ods. 2 katastrálneho zákona, pričom hrozí nedodržanie 15 dňovej lehoty, SK nemôže urýchliť konanie o prvom návrhu na vklad, keďže účastník nezaplatil rýchlostný poplatok. Keďže však u druhého návrhu na vklad 15 dňová lehota plynie od dátumu podania a podanie predchádzajúceho návrhu na vklad nespôsobuje priamo zo zákona prerušenie plynutia lehôt zo zákona, je potrebné konanie o druhom návrhu na vklad prerušiť do ukončenia prvého konania podľa § 31a písm. a) katastrálneho zákona. Ak SK takto nepostupuje, hrozí v prípade uplynutia 15 dňovej lehoty nutnosť vrátenia rýchlostného poplatku.

42. Z akej sumy má správa katastra vrátiť správny poplatok podľa § 10 ods. 4 zák. č. 145/1995 Z.z. pri rýchlostnom vklade, ak sa konanie zastavilo, nakoľko bol návrh na vklad vzatý späť?

Podľa § 10 ods. 4 zák. č. 145/1995 Z. z.

„Ak sa úkon nevykoná alebo konanie sa neuskutočnilo z dôvodov na strane poplatníka, správny orgán, ktorý poplatok vybral, môže na žiadosť poplatníka rozhodnúť o vrátení poplatku, najviac však vo výške 65% zo zaplateného poplatku. Poplatok, ktorý sa má vrátiť, sa zaokrúhľuje na eurocenty nahor.“

Podľa splnomocnenia Položka 11 zák. č. 145/1995 Z.z.

„Správny orgán vyberie poplatok podľa tejto položky vo výške 265,50 eura, ak účastník konania pri doručení návrhu na vklad do katastra nehnuteľností žiada rozhodnúť o vklade urýchlene do 15 dní. Ak sa konanie prerušilo, lehota prestáva plynúť dňom vydania rozhodnutia o prerušení konania. Príplatek za urýchlené rozhodnutie je splatný v deň doručenia návrhu na vklad. Ak sa konanie zastavilo alebo návrh na vklad bol zamietnutý, poplatok sa nevracia. Ak správny orgán v skrátenom termíne o vklade práva k

nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností nerozhodne, vráti rozdiel medzi poplatkom zaplateným podľa splnomocnenia za urýchléné rozhodnutie o návrhu na vklad a poplatkom určeným podľa tejto položky.“

Z uvedených ustanovení vyplýva, že i keď podľa § 10 ods. 4 by SK mohla vrátiť 65 % zo zaplateného správneho poplatku, t. j. z 265,50 €, podľa splnomocnenia v tomto prípade SK správny poplatok na základe špeciálneho ustanovenia v položke č. 11 nevracia.

43. Je možné uzavrieť zmluvu o predkupnom práve ako vecnom práve na dobu 15 rokov?

Áno. Nakoľko OZ výslovne neurčuje spôsob zániku vecného predkupného práva, je možné zmluvou podmieniť zánik predkupného práva rozvázovacou podmienkou napr. uplynutím času.

44. Je správa katastra povinná zapísať predbežné opatrenie súdu, ktorým zakázal záložnému veriteľovi výkon záložného práva na LV dlžníka ako poznámku ?

I keď výklad nie je jednoznačný, z hľadiska právnej istoty je to vhodné. Na LV sa zapíše informatívna poznámka, ktorá neobmedzuje vlastníka, ale len bráni výkonu záložného práva napr. priamym predajom.

45. Môže SK podľa § 93 zák. č. 7/2005 Z.z. na základe speňaženia nehnuteľnosti správcom konkurznej podstaty priamym predajom kúpnu zmluvou z LV vymazať automaticky záložné práva?

Podľa § 93 zák. č. 7/2005 Z.z.

„Ak sa speňažuje majetok tvoriaci oddelenú podstatu, speňažením majetku zanikajú všetky zabezpečovacie práva, ktoré v poradí rozhodujúcom na ich uspokojenie nasledujú po prednostnom zabezpečovacom práve vrátane prednostného zabezpečovacieho práva. Veritelia pohľadávok zabezpečených zabezpečovacími právami, ktoré pri speňažení majetku podliehajúceho konkurzu nezanikajú, sa môžu so správcom dohodnúť na spoločnom predaji majetku tak, aby sa majetok pri odplatnom prevode prevádzal nezaťažený ich zabezpečovacími právami; títo veritelia majú právo na výťažok zo speňaženia tohto majetku podľa dohody uzatvorenej so správcom. Dohoda správcu podlieha súhlasu príslušného orgánu.“

Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že všetky záložné práva viaznúce na prevádzanej nehnuteľnosti zanikajú len v prípade, ak ide o nehnuteľnosť tvoriacu **oddelenú podstatu**

Podľa § 69 písm. a) zák. č. 7/2005 Z.z. *oddelenú podstatu zabezpečeného veriteľa tvorí majetok zabezpečujúci pohľadávku zabezpečeného veriteľa, ak ide o zabezpečenie zabezpečovacím právom, ktoré je na majetku právom jediným alebo v poradí rozhodujúcom na jeho uspokojenie právom prvým alebo medzi inými zabezpečovacími právami zabezpečujúcimi pohľadávky iných zabezpečených veriteľov právom najskorším (ďalej len "prednostné zabezpečovacie právo").*

Čiže ide o **pohľadávku zabezpečeného veriteľa**.

Podľa § 28 ods. 2 zák. č. 7/2005 Z.z. „Veriteľ, ktorého pohľadávka voči úpadcovi je zabezpečená zabezpečovacím právom (ďalej len "zabezpečený veriteľ"), má v konkurze právo, aby jeho zabezpečená pohľadávka bola podľa poradia rozhodujúceho na jej uspokojenie za podmienok ustanovených týmto

zákonom uspokojená z výťažku zo speňazenia majetku, ktorým bola zabezpečená. Toto právo musí byť v konkurze riadne a včas uplatnené v prihláške zabezpečenej pohľadávky, inak zanikne.“

Z vyššie uvedených ustanovení vyplýva, že záložné práva pri speňazení majetku v rámci konkurzu zanikajú len v prípade nehnuteľností patriacich do oddelenej podstaty. Z uvedeného dôvodu na výmaz záložných práv musí správca konkurznej podstaty katastru predložiť spolu so zmluvou o predaji nehnuteľnosti aj súpis oddelenej podstaty a SK môže vykonať výmaz záložných práv len v prípade, ak je prevádzaná nehnuteľnosť súčasťou oddelenej podstaty. Ak tomu tak nie je (lebo záložný veriteľ si v rámci konkurzu neprihlásil pohľadávku podľa § 28 alebo táto nebola uznaná), tak záložné práva zostávajú na nehnuteľnosti zachované, keďže podľa § 28 ods. 2 posledná veta nezanikajú záložné práva, ale zaniká len právo na oddelené uspokojenie, samozrejme však len v prípade, ak toto záložné právo je prednostné voči ostatným, lebo v opačnom prípade dochádza k zániku práva podľa ust. OZ.

Samozrejme uvedené sa vzťahuje len na konania o konkurze začaté po účinnosti zák. č. 7/2005 Z.z. (po 1.1.2006).

46. Je pri prvoprevode bytov, kde stavebník predáva byt, potrebné, aby súčasťou návrhu na vklad bolo vyhlásenie o nedoplatkoch v prípade, ak už spoločenstvo vlastníkov alebo správca existuje (napr. väčšina bytov už bola predaná)?

Podľa § 5 ods.2 zák. č. 182/1993 Z.z. prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastní bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv; to neplatí, ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu. Ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je aj vyhlásenie prenajímateľa o tom, že nájomca bytu alebo nebytového priestoru nemá žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.

Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že podmienku - doloženie vyhlásenia správcu, alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov, že vlastní nemá žiadne nedoplatky, nie je potrebné naplniť v prípade, ak sa jedná o prvý prevod vlastníctva bytu. Keďže v tomto prípade je predávajúcim stavebníkom bytovky, je jednoznačné, že kúpnopredajná zmluva je prvým prevodom dotknutých bytov.

Zákon tu výslovne nehovorí o prvom prevode bytu v bytovke, ale o každom prvom prevode bytu a taktiež nehovorí, že ide o prípad, keď sa byt predáva nájomcovi.

Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že v takomto prípade nie je potrebné ku vkladu priložiť prehlásenie o nedoplatkoch a správny orgán nie je povinný skúmať, či došlo, alebo nedošlo k vzniku spoločenstva.

Samotný výklad ust. § 5 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. nie je z pohľadu činnosti katastra v praxi jednoznačný.

Podľa § 31 katastrálneho zákona 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 SK v rámci vkladového konania skúma platnosť zmluvy. Skutočnosť, že k návrhu na vklad nie je doložené potvrdenie správcu, alebo spoločenstva vlastníkov bytov o tom, že na predmetnej nehnuteľnosti nie sú nedoplatky (aj v prípade, ak nejde o prvoprevod bytu, tak ako je to v tomto prípade), je len prílohou návrhu na vklad a splnením procesnej podmienky. V uvedenom prípade ide len o naplnenie procesnej podmienky, ktorej nesplnenie v prípade povolenia vkladu samo o sebe nemá vplyv na platnosť zmluvy o prevode vlastníckeho práva bytu a tým možnosť zrušenia uvedeného rozhodnutia z pohľadu nesplnenia procesnej podmienky, ktorá však nemá vplyv na platnosť zmluvy. Zákonné ustanovenie § 5 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. priamo s neexistenciou uvedenej prílohy nespája zároveň neplatnosť zmluvy o prevode vlastníctva bytu. Zároveň zo znenia zákona ani nevyplýva, že existencia nedoplatkov bráni vlastníkovi bytu v nakladaní s nehnuteľnosťou, z čoho je možné vyvodiť, že v prípade, ak napr. správca predloží potvrdenie o tom, že existujú nedoplatky, SK by mala takýto vklad povoliť. Viď KB 3/04 ot. č. 29

Tento fakt vyplýva aj zo znenia poslednej vety § 5 ods. 2 „, prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je aj vyhlásenie prenajímateľa o tom, že nájomca bytu alebo nebytového priestoru nemá žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru“

Kataster zo zásady nemá vedomosť o tom, či byt bol alebo nebol pred predajom prenajímaný (prenájom bytov kataster neeviduje) a túto skutočnosť nepreveruje. Ak by bol uznaný názor prokuratúry, nedoloženie takejto prílohy by znamenalo aj v tomto prípade neplatnosť zmluvy o prevode vlastníctva bytu, výsledkom čoho by bolo množstvo zmlúv o prevode vlastníctva bytu neplatných.

Zasahovanie spoločenstva vlastníkov do platnosti zmluvy medzi kupujúcim a predávajúcim bytu z pohľadu nedoplatkov na energiách presahuje podľa nášho názoru zákonný rámec ich oprávnenia podľa zák. č. 182/1993 Z.z..

47. Je policajný zbor povinný platiť poplatky podľa zák. č. 145/1995 Z. z.?

Podľa § 4 ods.3 písm. b) zák. č. 145/1995 Z.z.

Od poplatkov sú oslobodené úkony súvisiace s vykonávaním všeobecne záväzných právnych predpisov o priestupkoch, ..

Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že polícia je oslobodená od platenia správnych poplatkov výlučne v prípade priestupkového konania, čo musí byť v žiadosti uvedené.

Paradoxom je, že polícia nie je oslobodená od platenia poplatkov v súvislosti s trestným stíhaním, nakoľko i keď je SK povinná polícii poskytnúť súčinnosť, v prípade spoplatňovaných úkonov je polícia povinná uhradiť správne poplatky, keďže ju zákon od platenia poplatkov neoslobodil tak ako napr. exekútorov, notárov.

15. Z Á P I S č. 1 / 10, z metodického dňa vedúcich oddelení zápisov práv k nehnuteľnostiam správ katastra v Trnavskom kraji, konaného dňa 20.4.2010 na Katastrálnom úrade v Trnave

I. Všeobecné

7. V prípade, ak SPF jednostranne požaduje SK o zmenu zápisu správcu zo SPF na Lesy z dôvodu, že pozemky im zo zákona nepatria do správy, SK je povinná vykonať zápis len, ak skutočne bol naplnený zákon. K zápisu odporúčame požiadať o stanovisko aj samotné Lesy ako nového správcu.

8. Upozorňujeme, že ak vlastník pozemku požiada o vydanie stanoviska pri zmene druhu pozemku z poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársku do 500 m² po uskutočnení výstavby, pozemkový úrad takéto stanovisko nevydá, t. j. v takomto prípade ho SK od účastníka nemôže požadovať, a teda na zápis zmeny stačí žiadosť vlastníka. Týmto dopĺňame usmernenie PO č. 2/2009.

9. Do zbierky listín môže nahliadnuť aj spoluvlastník, ktorý nebol účastníkom predmetnej zmluvy s tým, že samozrejme bude zachovaná ochrana osobných údajov.

10. Upozorňujeme, že podľa § 151l ods. 4 OZ sa v KN vyznačí informatívna poznámka.

11. Prokuratúra potvrdila naše stanovisko (viď MD 1/09 ot č. 51), že polícia je povinná platiť správne poplatky za položky podľa sadzobníka zák. č. 145/1995 Z. z., ak ide o trestný čin, nie však pri priestupkovom konaní.

12. Ak je obmedzujúca poznámka duplicity podľa § 39 ods. 2 KZ vyznačená na pozemku pod bytovkou a príde napr. návrh na vklad zmluvy o prevode bytu alebo záložnej zmluvy, takúto zmluvu možno povoliť. Ide o výnimku z pravidla, ale len ak je v nej citovaná poznámka o duplicite na pozemku podľa LV, t. j. nadobúdateľ bytu, príp. záložník, o tejto skutočnosti vie. Dôvodom je, že brániť vlastníkom bytov nakladať s bytmi z dôvodu, že je sporné ich vlastnícke právo k prislúchajúcemu podielu na pozemku, by presahovalo cieľ zákona.

15. Dávame do pozornosti novelu č. 293/2009 Z. z. zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike účinnú od 1.9.2009, podľa ktorej sa vecné bremeno podľa § 10 zapisuje do KN záznamom. Na rozdiel od znenia platného v čase riešenia otázky č. 34 zápisu z porady č. 2/2007 už podľa súčasného znenia sa vecné bremeno vzťahuje aj na právo výstavby energetických zariadení, čím dopĺňame otázku č. 34 v zápise z porady č. 2/2007.

17. Bolo skonštatované, že súdy nevyznačujú vykonateľnosť na svojich rozhodnutiach a už sa nemožno spoliehať, že na SK zašlú takúto listinu až po vykonateľnosti, keďže už sa stal prípad, že nám poslali nevykonateľné rozhodnutie. Z uvedeného dôvodu bola zaslaná žiadosť o súčinnosť na Najvyšší súd SR, keďže krajský súd odmieta komunikovať.

II. Riešené otázky

19. Prešli do vlastníctva JRD zákonom č. 81/1949 Zb. aj lesné pozemky patriace bývalému pasienkovému spoločenstvu, alebo tieto zostali vo vlastníctve bývalých urbárikov?

Bývalé urbáre sa rozdeľovali na lesné a pasienkové podľa toho, akým zákonom boli v minulosti zriadené.

Pasienkové urbáre boli tie, ktoré boli zriadené v zmysle § 1 zák. článku X/1913 odst. 2, § 20 nar. č. 8800/1914 (čo je možné zistiť z pkn. vložky). Podľa § 2 zákona č. 81/1949 Zb. SNR o úprave pomerov pasienkového majetku bývalých urbárikov, komposesorátov a podobných právnych útvarov za

účelom rozšírenia pastevného odchovu prešiel majetok pasienkových spoločenstiev na jednotné roľnícke družstvo dňom jeho vzniku a to, ak toto družstvo vzniklo od 26.3.1949 do 1.10.1959 (do účinnosti zák. č. 49/1959 Zb.). Súčasne s prechodom vlastníctva na JRD zanikli podľa § 3 ods. 1 zák. č. 81/1949 Zb. aj samotné urbáre, na ktoré sa vzťahoval zák. čl. X/1913.

Z uvedeného vyplýva, že pôvodní vlastníci môžu vlastníť podiely v pozemkovom spoločenstve (bývalom pasienkovom urbári), ak družstvo nevzniklo v rozhodnom období 1949 - 1959, alebo tieto podiely získali reštitúciou. Samozrejme, že v prípade, ak pasienkový urbár tvorili aj lesné pozemky, prešli aj tieto lesné pozemky na JRD a sú predmetom reštitúcie. Pojem pasienkový urbár nemožno brať doslovne, len vyjadroval, že väčšina pozemkov urbáru podľa § 1 zák. článku X/1913 odst. 2, § 20 nar. č. 8800/1914 tvorili pasienky.

Lesné urbáre boli tie, ktoré boli založené na základe zák. čl. XIX/1898 (tzv. horské pasienky). Tieto na rozdiel od pasienkových urbárov neprešli na štát alebo JRD podľa zákona č. 81/1949 Zb. SNR a zostali pôvodným spoluvlastníkom v podielovom spoluvlastníctve. Samozrejme aj z týchto pozemkov v rokoch socializmu odchádzali časti pozemkov na štát, či už v súlade so zákonom (rozhodnutiami) alebo bez právneho dôvodu (chybnými zápismi). Ale urbár ako celok nebol zoštátnený, t. j. v súčasnosti je majetok stále vo vlastníctve fyzických osôb.

20. Môže byť na LV vyznačená skutočnosť, že ide o spoločnú nehnuteľnosť podľa zák. č. 181/1995 Z. z. , ak bývalé pozemkové spoločenstvo - urbár neobnovilo svoju činnosť?

Na LV môže byť zapísaná poznámka, že ide o spoločnú nehnuteľnosť len v prípade, ak pozemkové spoločenstvo - bývalý urbár obnovil svoju činnosť podľa zák. č. 181/1995 Z. z.. Ak pozemkové spoločenstvo neobnovilo činnosť, tak v takomto prípade nejde o pozemkové spoločenstvo a nehnuteľnosti tvoriace pôvodný urbár vlastní súčasní vlastníci v podielovom spoluvlastníctve a na nakladanie s nimi sa nevzťahuje zák. č. 181/1995 Z. z., t. j. aj v rámci dedičstiev môžu byť pozemky rozdelené medzi viacerých dedičov a podiel na pozemkoch nemusí zdediť jeden dedič tak, ako je to pri pozemkovom spoločenstve.

21. Možno považovať za súčasť spoločnej nehnuteľnosti aj pozemky bývalého urbáru, ktoré prešli do vlastníctva JRD, pričom však spoluvlastnícke podiely na nich získala späť prostredníctvom reštitúcií len časť členov urbáru a časť zostala vo vlastníctve JRD? Vzťahuje sa na takéto pozemky zák. č. 181/1995 Z. z.?

Takéto pozemky sú spoločnou nehnuteľnosťou, ak urbár obnovil svoju činnosť (založil spoločenstvo s právnou subjektivitou alebo bez právnej subjektivity), pričom JRD v rámci urbáru vystupuje ako podielnik jemu patriacej časti pozemkov a rozhoduje o nich cez rozhodovanie v rámci urbárskeho spoločenstva. V prípade, ak JRD prešlo transformáciou a nástupca JRD nezískal podiel na urbáre, tak vlastníkom uvedených pozemkov zostáva neexistujúce JRD – upozorňujeme, že takýto majetok môže mať SPF len ako správca majetku neznámych vlastníkov, a to len po ROEP-e.

V prípade, ak ide o pozemok, ktorý bol zastavaný a v rámci reštitúcií nebol bývalým urbárnikom vydaný, avšak časť bývalých podielnikov získala svoje podiely cez dedičstvá alebo prostredníctvom osvedčenia o vydržaní vlastníckeho práva, takýto pozemok nemožno považovať za spoločnú nehnuteľnosť.

22. Môže SK zapísať podľa § 34 KZ aj nájomnú zmluvu, kde prenajímateľom je pozemkové spoločenstvo bez právnej subjektivity a toto spoločenstvo vystupuje v zmluve ako prenajímateľ?

Nie. Podľa § 34 KZ SK môže zapísať záznamom práva len v prípade, ak vznikli, zmenili sa alebo zanikli. Vznik, zmenu alebo zánik práva záväzne určujú len verejné listiny, ktoré môže SK posudzovať len z formálneho hľadiska. Na rozdiel od verejných listín, prostredníctvom iných listín ich vyhotoviteľia prehlasujú - majú právny názor, že došlo k vzniku, zmene alebo zániku práva. V súčasnosti pri zápise iných listín je SK povinná skúmať, či preukazujú, že došlo k vzniku/zániku/zmene práva, napr. ak nájomnú zmluvu neuzatvorí vlastníč, tak ju SK nezapíše.

Z uvedeného vyplýva, že nájomnú zmluvu je SK povinná skúmať a zapísať ju len, ak na jej základe došlo k vzniku práva. V prípade, ak je na strane prenajímateľa uvedené pozemkové spoločenstvo bez právnej subjektivity (takéto nemá pridelené IČO), nemožno takúto nájomnú zmluvu akceptovať a zapísať z dôvodu, že prenajímateľ nemá právnu subjektivitu. Nájomnú zmluvu v takomto prípade nemôže uzavrieť pozemkové spoločenstvo, ale len samotní vlastníci pozemkov, alebo splnomocnený zástupca na základe splnomocnenia, ktoré je potrebné predložiť. Samozrejme nájomnú zmluvu musí v tomto prípade uzavrieť minimálne nadpolovičná väčšina vlastníkov nehnuteľností (členov pozemkového spoločenstva bez právnej subjektivity), nakoľko ide o rozhodnutie o užívaní spoločnej veci. V súvislosti s uvedeným si treba uvedomiť, že na základe takejto nájomnej zmluvy, ktorú kataster zapíše, môže stavebný úrad nájomcovi vydať stavebné povolenie, pričom stavebný úrad v takomto prípade vychádza z nájomnej zmluvy zapísanej na katastri a zväčša ju už neskúma, čo môže mať závažné následky.

23. Poznámky pri pozemkových úpravách podľa zák. č. 330/1991 Zb. a Metodického návodu na PPÚ

- a) Informatívna poznámka § 12 ods. 5 písm. a) metodického návodu na PPÚ (74.20.73.46.30)
Orgán katastra automatizovane vyznačí informáciu na LV k parcelám v obvode projektu : Pozemok podlieha pozemkovým úpravám podľa Rozhodnutia č.
- b) Obmedzujúca poznámka podľa §11 ods. 11 zák. č. 330/1991 Zb.
Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu obvodnému pozemkovému úradu nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastník vyrovnanie v peniazoch podľa odsekov 8 až 10, sa nesmú previesť ani zaťažiť. To neplatí, ak ich nadobudol Slovenský pozemkový fond alebo správca podľa odseku 17. Na návrh obvodného pozemkového úradu správa katastra vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami okrem prípadov uvedených v odseku 17. Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vypláti sa vyrovnanie vlastníkovi po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viaznu, o čom sa vlastník písomne upovedomí. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch.
- c) Obmedzujúca poznámka podľa § 14 ods. 2 zák. č. 330/1991 Zb.
Pred schválením vykonania projektu pozemkových úprav obvodný pozemkový úrad určí termín, ku ktorému sa aktualizuje register pôvodného stavu na právny stav spolu s rozdeľovacím plánom vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu. Na vykonanie aktualizácie registra pôvodného stavu a rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu pozastaví správa katastra na základe výzvy obvodného pozemkového úradu zápisy do katastra nehnuteľností v obvode projektu pozemkových úprav na 90 dní pred predpokladaným termínom schválenia vykonania projektu pozemkových úprav. V prípade, ak doba od pozastavenia zápisu je už dlhšia ako 90 dní, poznámka a jej následky sú účinné až do schválenia vykonania projektu pozemkových úprav.

24. Kedy má SK postupovať podľa § 42 ods. 6 (od 1.5.2010 po novele KZ ods. 5) a kedy podľa § 36a KZ pri zápise záznamových listín?

1. Podľa § 42 ods. 6 KZ SK postupuje vtedy, ak predložená verejná listina, iná listina obsahuje chyby v písaní a počítaní, t.j. chybnú výmeru, omylom uvedené parcelné číslo, atď. V takomto prípade ide len o chyby v písaní a počítaní a je tu zachovaná vlastnícka postupnosť. Z posúdenia právneho stavu je napr. zrejmé, že predmetná parcela je súčasťou dedičstva, avšak súd/notár ju nesprávne označil. Čiže SK predmetnú listinu vráti a určí lehotu na opravu. V tomto prípade po márnom uplynutí lehoty SK nezruší plombu.

2. Podľa § 36a KZ SK postupuje v prípade, ak je zrejmé, že ohľadom dotknutej nehnuteľnosti nie je dodržaná právna postupnosť napr.:

- a) predmetná nehnuteľnosť nikdy nepatrila do dedičstva po poručiťovi
 - b) nehnuteľnosť už nie je vo vlastníctve žalovaného pri určení neplatnosti kúpnej zmluvy, pričom nejde o prípad existencie poznámky podľa § 159 OSP,
 - c) pri zápise dražobnej vyhlášky pri dobrovoľných dražbách, prípadne exekučných dražbách sa zistí, že dražená nehnuteľnosť nie je vo vlastníctve exekúovaného, prípadne postihnutého dobrovoľnou dražbou
 - d) predloženú nájomnú zmluvu neuzavrel na strane prenajímateľa vlastník.
- V tomto prípade SK listinu vráti a zruší plombu.

3. Keďže niekedy môže byť posúdenie, o aký nedostatok sa v listine jedná, sporné, je možné v takomto prípade postupovať tak, že SK vyzve navrhovateľa na odstránenie nedostatku, pričom ponechá zaplombované LV, na druhej strane ho však upozorní, že po márnom uplynutí stanovenej lehoty bude uvedenú listinu považovať za vrátenú podľa § 36a KZ a po márnom uplynutí lehoty odplobuje LV.

25. Kedy môže SK zapísať listinu len v časti a ako postupovať? (viď katastrálny bulletin 4/2009 otázka č. 50).

SK by mala vykonať čiastočný zápis verejnej listiny len výnimočne, a to v prípade, ak nadobudnutie viacerých nehnuteľností predmetnou listinou nie je vzťahovo-právne prepojené. Klasickým prípadom možnosti čiastočného zápisu listiny je dedičské rozhodnutie, alebo rozhodnutie súdu, že všetky nehnuteľnosti patria do vlastníctva jednej fyzickej/právnickej osoby. V takomto prípade čiastočný zápis nezasahuje do práv nadobúdateľa a je možné vykonať ho.

Opačným prípadom je, ak je predmetom dedičstva viac nehnuteľností, pričom každú zdedil iný právny subjekt. V takomto prípade zapísanie len časti listiny nie je žiadúce, a preto SK je povinná takúto listinu vrátiť.

Ak sa urobí čiastočný zápis záznamovej listiny, tak z oznámenia odoslaného z obálkovačky zo Žiliny nie je zrejmé, v akej časti bol listina zapísaná. V takomto prípade je potrebné odosielať oznámenie o zápise mimo obálkovačky zo SK spolu s vysvetlením.

26. Ako má postupovať SK vo vzťahu k záložnému právu, ak je zriadené záložné právo na spoluvlastnícky podiel 1/2 domu, pričom dom sa zmluvou o vypořádání podielového spoluvlastníctva rozdeľuje na 2 byty? Čo so záložným právom, ak jeden z bytov získava vlastník nezaťaženého spoluvlastníckeho podielu v celosti?

SK je povinná ponechať zápis záložného práva na oboch bytoch, keďže záložné právo viazlo na spoluvlastníckom podiele 1/2-ica na oboch bytoch (na každom byte v 1/2-ici), nakoľko záložné právo bolo zriadené na celom dome, t. j. aj na oboch bytoch. Zmenu je možné dosiahnuť len zmenou záložnej zmluvy so záložným veriteľom.

27. Na základe akého úkonu vymaže SK poznámku zapísanú podľa § 43 ods. 2 KZ po uplynutí 3-mesačnej lehoty od vykonania dobrovoľnej dražby? Vymaže ju z vlastného podnetu alebo len na podnet vlastníka?

K zrušeniu zápisu poznámky dôjde na základe žiadosti vlastníka po uplynutí 3-mesačnej lehoty od doručenia návrhu na zápis dražobnej zápisnice, alebo na základe žiadosti s preukázaním

- a) právoplatného skončenia konania o určení neplatnosti dražby na súde
- b) potvrdenia súdu o tom, že proti vlastníkovi nie je vedené súdne konanie
- c) potvrdenia dražobnej spoločnosti, že dražba nebola napadnutá žalobou.

28. Predbežné opatrenie zanikne podľa § 77 ods. 1 písm. a) OSP aj, ak sa do lehoty určenej súdom od jeho vydania nepodá na súd návrh na začatie konania. Na základe akej listiny SK vykoná zrušenie tejto poznámky - ako to účastník preukáže?

SK zruší zápis poznámky, ak účastník predloží potvrdenie súdu, že sa voči nemu nevedie súdne konanie a z predložených dokumentov jednoznačne vyplýva, že lehota určená súdom uplynula. V prípade pochybností SK môže požiadať o vyjadrenie aj druhú stranu.

29. Je možné urobiť v rámci vkladového konania opravnú doložku k notárskej zápisnici? Ak áno ako postupovať?

K notárskej zápisnici nemôže urobiť SK opravnú doložku podľa § 42 ods. 5 (od 1.5.2010 po novele KZ ods. 4). Opravu notárskej zápisnice môže vykonať výlučne notár, preto je SK povinná prerušiť konanie a vyzvať notára /účastníkov na odstránenie chyby.

30. Ako postupovať, ak je na SK doručené oznámenie, že dobrovoľná dražba bola neúspešná? Má sa zrušiť poznámka o dražbe alebo nie ?

Ak bola dobrovoľná dražba neúspešná, dražba je podľa zák. č. 527/2002 Z. z. skončená, t. j. SK je povinná na základe oznámenia o neúspešnosti dobrovoľnej dražby vymazať poznámku P2 o začatí dobrovoľnej dražby.

Ak je doručené oznámenie o opakovanej dražbe, SK na jeho základe zapíše novú poznámku.

Ak na SK príde len oznámenie o opakovanej dražbe a oznámenie o neúspešnosti predchádzajúcej dražby nie, SK na základe tejto listiny zruší zápis poznámky o predchádzajúcej dražbe a zapíše novú poznámku.

31. Môže SK vykonať zápis prídelovej listiny vydanéj po roku 1945 prídelcom (v rámci konania ROEP alebo aj mimo ROEP) v prípade, ak je pozemok už na LV zapísaný vo vlastníctve SR-SPF?

Áno, ak bol SR-SPF na LV zapísaný len na základe poznámky o konfiškácii vo vložke (t. j. majetok prešiel na štát a ďalšie prídelové listiny boli vydané).

Nie, ak ide o prípad, že SR-SPF bol ako vlastník zapísaný na základe listiny, napr. rozhodnutia, ktoré bolo vydané až po vydaní prídelovej listiny na prídelcov (napr. v pkn. vložke je na základe výmeru o prídele zapísaný ako vlastník Čsl. štát-... a SR-SPF sa do LV zapísal ako jeho nástupca). Prídelová listina sa nezapíše a účastníci-prídelcovia sa odkážu na súd.

Upozorňujeme, že pri prvej pozemkovej reforme podľa zák. č. 215/1919 Sb., na rozdiel od vyššie uvedeného prídelová listina musela byť zapísaná v pkn. vložke. Ak nebola, teraz je pre SK ako doklad o vlastníctve bezpredmetná a nezapisateľná.

32. Musí byť predložený návrh na vklad, ak je súčasťou podania aj vytlačené oznámenie o návrhu na vklad podľa § 30 ods. 3 KZ (formulár)? Nenahrádza formulár aj návrh na vklad ?

Účastník konania musí predložiť návrh na vklad, lebo ide o návrhové konanie. Bez návrhu podateľňa podanie nemôže prevziať. Oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad nie je samotným návrhom, avšak ak si prečítame, čo má vlastne návrh na vklad podľa § 30 ods. 4 KZ taxatívne obsahovať, tak je zrejmé, že samotné vytlačené oznámenie teoreticky môže nahradiť návrh na vklad za predpokladu, že by navrhovateľ doň perom dopísal, že ide o návrh na vklad, lebo údaje, ktoré má obsahovať návrh na vklad, obsahuje aj oznámenie. Z tohto vyplýva, že ak by teoreticky navrhovateľ priložil 2x oznámenie, pričom jedno oznámenie označil ako návrh na vklad, tak by to bolo v súlade so zákonom. Ak oznámenie bolo podané len jedenkrát a nebolo na ňom dopísané, že ide o návrh na vklad, tak bude účastník vyzvaný na doloženie návrhu na vklad. Ak by navrhovateľ na oznámenie dopísal, že ide o návrh na vklad, tak ho podateľňa zaň bude považovať, avšak nemôže mu znížiť poplatok o 15 eur, pokiaľ nepriloží ďalšie oznámenie.

33. Môžu zriadiť Železnice SR vecné bremeno - právo prechodu v prospech Slovenskej správy ciest a.s.?

Nakoľko ide o dva samostatné právne subjekty, zriadeniu vecného bremena nič nebráni. Skutočnosť, že obe organizácie spravujú majetok štátu, nato nemá vplyv.

34. Môže SK prijať notárom overenú kópiu GP, ak je táto kópia vyhotovená jednofarebne?

Nakoľko ide o overenú kópiu, SK je povinná takúto kópiu uznať aj v prípade, ak je kópia na rozdiel od originálu jednofarebná. Kataster nemá právo posudzovať, či overovateľ mal vyhotoviť farebnú alebo čiernobielu kópiu. Ak by sme chceli požadovať od účastníkov farebné kópie, muselo by to byť ustanovené zákonom alebo vyhláškou. Zamestnanci SK si pri vklade alebo zápise vytiahnu originál LV z dokumentácie.

Zmena otázky č. 19 z porady č. 1/2003

35. Overenie údajov vychádzajúcich z neoverenej kópie občianskeho preukazu.

Ak stránka na SK osobne doručí podanie-žiadosť o zmenu údajov katastra, ktorého prílohou je neoverená kópia OP, tak pracovník podateľne zaeviduje podanie do registra R, stránku požiada o predloženie originálu občianskeho preukazu a jeho kópiu overí a zapíše do knihy overených kópií alebo rovnopisov verejných a iných listín.

K uvedenému vid' aj GKB 1/09-ot. č. 7, § 43 vyhlášky č. 461/2009 Z. z., KB 4/2009-ot. č. 42 a usmernenie PO č. 2/2010-§ 18.

36. Ako zapísať na LV názov-titul nadobudnutia na základe zaopatrovacej zmluvy, ktorej obsahom je darovacia zmluva s vecným bremenom a zároveň s osobným záväzkom obdarovaného osobne sa starať o darcu? Má byť názov zaopatrovacia zmluva, alebo takúto zmluvu zapísať ako darovaciu s vecným bremenom?

V predmetnom prípade notár trval na tom, aby bola zmluva zapísaná na LV ako zaopatrovacia, keďže ju takto označil.

Ak notár označil uvedenú zmluvu ako zaopatrovaciu, SK zapíše do titulu nadobudnutia názov uvedený na zmluve, t. j. zaopatrovacia zmluva.

37. Porušil notár zákon o drobení v prípade, ak porúčiteľ zomrel pred rokom 1995, čiže pred účinnosťou zákona č. 180/1995 Z. z.?

Nakoľko dedičstvo sa nadobúda okamihom smrti porúčiteľa, v prípade, ak porúčiteľ zomrel pred 1.9.1995, t. j. pred účinnosťou zákona č. 180/1995 Z. z., ustanovenia zák. č. 180/1995 Z. z. sa nepoužijú, keďže v dedičských konaniach nemožno použiť spätné pôsobenie právnych predpisov.

39. Ak je v zmluve výslovne uvedené príslušenstvo (vedľajšia stavba), ktoré podľa znenia zmluvy je predmetom evidencie katastra, má SK trvať na jeho zápise do katastra, alebo musí žiadať vyčiarknuť príslušenstvo zo zmluvy, prípadne len ponechať všeobecný pojem príslušenstvo?

V prípade, ak sú v zmluve uvedené ako príslušenstvo stavby, ktoré sú predmetom evidovania v katastri, pričom však v katastri evidované nie sú, tak SK je povinná prerušiť konanie a predávajúcich vyzvať na doloženie dokladov potrebných na zápis predmetných nehnuteľností, alebo na vypustenie uvedených nehnuteľností zo zmluvy. SK nemôže rozhodovať o prevode nehnuteľností, ktoré sú predmetom evidovania bez ich identifikácie, len cez pojem príslušenstvo - vedľajšia stavba. Dôvodom je, aby neskôr nedochádzalo k právnym problémom ohľadom vlastníctva uvedených nehnuteľností.

40. Podľa novely č. 70/2010 Z. z. zák. č. 182/1993 Z.z. účinnej k 1.4.2010 sa zmluvy o vstavbe, výstavbe a nadstavbe bytového domu do KN zapisujú záznamom. Uvedená otázka je riešená v katastrálnom bulletine č. 1/2010 otázka č. 5. SK je povinná zapísať predmetnú nadstavbu, prestavbu a vstavbu len v prípade, ak je už stavba zrealizovaná min. v stave rozostavanej stavby. To znamená, že je zrejme technicko - funkčné usporiadanie bytov tak, ako tomu bolo doposiaľ. V rámci zápisu však už SK nie je povinná, na rozdiel od vkladového konania, skúmať platnosť tejto zmluvy. Dôvodom je, že vlastníctvo k bytom v prospech stavebníkov vzniklo na základe zmluvy originárnym spôsobom, a preto nie je skúmanie platnosti zmluvy právne významné.

III. Nedoriešené otázky smerované na ÚGKK SR k zaujatiu stanoviska

41. Je možné postúpiť časť pohľadávky? Ak áno, aký má toto postúpenie dopad na záložné právo zapísané v katastri, ktoré zabezpečuje pohľadávku ? Stávajú sa záložní veritelia solidárnymi veriteľmi ?

42. Ako postupovať pri výkone prednostného záložného práva priamym predajom nehnuteľnosti, ak je na LV obmedzujúca poznámka - upovedomenie o začatí exekúcie predajom, pričom exekúciou sa vykonáva záložné právo, ktoré je v poradí až druhé ?

Ak na nehnuteľnosti viazne obmedzujúca poznámka o prebiehajúcej exekúcii (upovedomenie, exekučný príkaz), SK nie je oprávnená vydať rozhodnutie o povolení vkladu a konanie preruší do ukončenia exekúcie. Na uvedenú skutočnosť nemá vplyv ani to, že výkon záložného práva v takomto prípade vykonáva prednostný záložný veriteľ, ktorý má prednosť pred veriteľom bez záložného práva, alebo so záložným právom v neskoršom poradí, keďže výkon záložného práva predajom sa vykonáva v mene vlastníka a vlastníkovu nakladanie je obmedzené.

Konanie o návrhu na vklad sa preto preruší do ukončenia exekúcie, je potrebné uplatniť rovnaký postup ako pri predbežnom opatrení zákazu nakladať (viď otázka č. 6 KB č. 1/2008). Rozhodnutie o prerušení konania je potrebné zaslať na vedomie aj exekútorovi. Samotné doskúmanie možnosti priebehu exekúcie bez účasti prednostného záložného veriteľa vo vzťahu k exekútorovi je na prednostnom záložnom veriteľovi a nie na SK.

43. Je možné zmeniť druh pozemku registra E, napr. z ornej pôdy na zast. plochu, ak je podľa identifikácie v registri C uvedený pozemok zastavaná plocha, bez GP (ktorým by sa z E parcely spravila C)? Ak nie, tak na základe akého ustanovenia má SK právo zmenu druhu pozemku nevykonať?

Podľa § 70 ods. 2 KZ (platného od 1.5.2010) *záväzným údajom katastra nie je druh pozemku evidovaného ako parcela registra "E"*. Z uvedeného vyplýva, že takáto zmena by nemala zmysel, keďže aj tak na určenie druhu pozemku, by bola potrebná identifikácia na stav registra C. Okrem toho druh pozemku registra E sa viaže na určený operát, ktorý sa v súčasnosti už neaktualizuje.

V súvislosti s uvedeným si treba uvedomiť, že v súčasnosti obce vyberajú dane podľa druhu pozemku v registri E a nie C (málo kto tomu rozumie). Ak si vlastník chce dať do súladu druh pozemku, kataster mu toto bez vyhotovenia GP odmietne. Takýto prístup z dlhodobého hľadiska však považujeme za neudržateľný a bude to potrebné riešiť, keďže pozemky registra E tu budú až do pozemkových úprav. Každoročne sa tento problém objavuje v čase platenia dane z nehnuteľností. Aj keď v skutočnosti tu nejde o problém katastra, ale o problém medzi daňovníkom, správcom dane a znením v zákone č. 582/2004 Z. z.. Obdobným problémom je aj skutočnosť, že *daňovníkom dane z pozemkov je nájomca, ak nájomný vzťah k pozemku trvá alebo má trvať najmenej päť rokov a nájomca je zapísaný v katastri*, čo už v súčasnosti začali využívať niektoré družstvá, (keďže tieto spravidla nemajú v katastri pozapisované nájomné zmluvy) a dane musia platiť vlastníci, ktorým sa to nepáči.

44. Akým spôsobom vykoná SK zápis na LV pri uplatnení § 17 ods. 2 zák. č. 64/1997 Z. z. o záhradkových osadách (poznámka alebo ťarcha-vecné bremeno)?

Podľa § 17 ods. 1 a 2 *dňom vydania rozhodnutia o vykonaní projektu, alebo neskorším dňom uvedeným v rozhodnutí sa nadobúda vlastníctvo k pozemkom v samostatnom obvode zriadenej záhradkovej osady a v samostatnom obvode náhradných pozemkov.*

Pri zápise vlastníckeho práva k pozemkom v zriadenej záhradkovej osade podľa odseku 1 katastrálny úrad zapíše do katastra nehnuteľností aj povinnosť užívateľa zachovať doterajší spôsob využitia pozemku v zriadenej záhradkovej osade do času, kým sa nerozhodne o jeho inom využití.

Predmetná povinnosť sa na LV zapíše ako informatívna poznámka v znení : *povinnosť strpieť obmedzenie podľa § 17 zák. č. 64/1997 Z. z., lebo povinnosť smeruje voči užívateľovi a nie voči vlastníkovi, z čoho vyplýva, že nemôže ísť o vecné bremeno.*

45. Kto má právo žiadať o zápis predkupného práva podľa zák. č. 669/2007 Z. z. Ministerstvo dopravy alebo NDS?

Podľa § 7a zák. č. 669/2007 Z.z. *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 zapíše do katastra nehnuteľností na návrh právnickej osoby zriadenej štátom, ktorého prílohou je autorizačne a úradne overený geometrický plán.*

Predkupné právo štátu zapíše kataster na LV na základe žiadosti NDS, pričom predkupné právo na LV bude znieť ako predkupné právo štátu podľa § 7a zák. č. 669/2007 Z.z.. Problémom je však, od koho môže SK požadovať súhlas v prípade predaja takéhoto pozemku niekomu inému ako štátu. Keďže ide o predkupné právo štátu, môže takéto stanovisko vydať aj NDS – akciová spoločnosť vo vlastníctve štátu?

Navrhnuté riešenie – keďže ide o relatívnu neplatnosť právneho úkonu, SK nie je povinná skúmať v rámci vkladového konania predkupné právo, pokiaľ si ho niekto neuplatní.

46. Čo má zákon č. 278/1993 Z. z. na mysli v prípade ust. § 11 ods. 4? Ide o vklad alebo o záznam?

§ 11 ods. 4

Pri prevode nehnuteľných vecí štátu za nižšiu než primeranú cenu podľa § 8a ods. 5 je kupujúci povinný dodržať účel dohodnutý podľa odseku 1 najmenej počas piatich rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva. Ak kupujúci túto povinnosť nesplní, je povinný doplatiť správcovi rozdiel medzi dohodnutou cenou a primeranou cenou podľa § 8a ods. 5 najneskôr do šiestich mesiacov odo dňa zmeny účelu, inak kúpna zmluva stráca platnosť 17b) v deň nasledujúci po uplynutí lehoty na doplatenie. Zmenu dohodnutého účelu pred uplynutím piatich rokov je kupujúci vždy povinný správcovi vopred oznámiť. Ak kupujúci zmení dohodnutý účel bez predchádzajúceho oznámenia, je kúpna zmluva od začiatku neplatná. 17b) Ak sa zmluva stane neplatnou, je správca povinný podať návrh na záznam alebo vklad vlastníckeho práva štátu do katastra nehnuteľností. 10) V prípade predaja alebo iného scudzenia nehnuteľnej veci nadobudnutej kupujúcim za nižšiu cenu než primeranú podľa § 8a ods. 5 pred uplynutím piatich rokov od jej nadobudnutia, má štát predkupné právo 17c) na kúpu nehnuteľnej veci za cenu, za ktorú kupujúci nadobudol nehnuteľnú vec štátu od správcu; v prípade znehodnotenia sa cena primerane zníži. Kupujúci môže požadovať finančnú náhradu toho, o čo sa zvýšila hodnota nehnuteľnej veci. Predkupné právo štátu na kúpu nehnuteľnej veci štátu je správca povinný dohodnúť v kúpnej zmluve ako časovo obmedzené vecné právo v trvaní piatich rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva kupujúcim; správca je povinný súčasne s návrhom na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti podať aj návrh na záznam predkupného práva štátu k tejto nehnuteľnosti.

a)

Z vety „Zmenu dohodnutého účelu pred uplynutím piatich rokov je kupujúci vždy povinný správcovi vopred oznámiť. Ak kupujúci zmení dohodnutý účel bez predchádzajúceho oznámenia, je kúpna zmluva od začiatku neplatná“ vyplýva, že na zápis je ministerstvo povinné doložiť rozhodnutie súdu o neplatnosti zmluvy, a toto rozhodnutie podlieha zápisu záznamom.

b)

Z vety : *Predkupné právo štátu na kúpu nehnuteľnej veci štátu je správca povinný dohodnúť v kúpnej zmluve ako časovo obmedzené vecné právo v trvaní piatich rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva kupujúcim; správca je povinný súčasne s návrhom na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti podať aj návrh na záznam predkupného práva štátu k tejto nehnuteľnosti*“ nie je zrejmé, čo mal zákonodarcu na mysli. Či predkupné právo štátu vzniká zo zákona, a to dohodnutím v zmluve, alebo takéto predkupné právo vzniká dohodou, ktorú je SK povinná odkladať.

1.Ak by SK zapísala takúto dohodu ohľadom predkupného práva záznamom, takýto postup by bol vo v rozpore s § 28 ods. 1 KZ a taktiež s § 603 ods. 2 OZ, t. j. zmluva by mala byť predmetom vkladu aj čo do vzťahu k vzniku vecného práva, lebo zákon len stanovuje povinnosť dohodnúť sa na vzniku vecného

práva. Ide o podobný prípad ako v prípade § 23 ods. 6 zák. č. 180/1995 Z. z.. Ak chceme v tomto prípade zmluvu zapisovať záznamom, musíme pripustiť, že vecné predkupné právo vzniká už uzavretím zmluvy. V diskusii sme sa priklonili k tomuto riešeniu.

2. Ak by SK zapísala takúto dohodu vkladom, je to v rozpore s § 11 ods. 4 zák. č. 278/1993 Z. z.

47. Musí byť návrh na vklad podpísaný navrhovateľom, alebo stačí jeho označenie? Ak je podpis nevyhnutný, na základe akého ustanovenia ho SK má právo požadovať?

48. Je podanie žaloby o vyporiadanie BSM, podanie žaloby proti rozhodnutiu o povolení vkladu alebo oznámenie o začatí dedičského konania dôvodom na zápis informatívnej poznámky podľa § 44a a 159 OSP?

Podľa § 44a OSP

„Účastník konania je oprávnený podať na príslušnej správe katastra nehnuteľností návrh na zápis začatia súdneho konania, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam, alebo súdneho konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Ustanovenie sa použije rovnako aj na mimoriadne opravné prostriedky.“

Podľa § 159 OSP

„Výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti, o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, prípadne o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre účastníkov zmluvy, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k dotknutej nehnuteľnosti a ktorý bol podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní.“

- a) V prípade konania o vyporiadanie BSM a dedičského konania môžeme hovoriť o súdnych konaniach, v ktorých sa uplatňujú vecné práva, čiže na základe žiadosti je SK povinná vyznačiť na LV informatívnu poznámku.
- b) V prípade, ak je proti povolenému vkladu podaná žaloba o preskúmanie rozhodnutia, sú základnou otázkou dva pohľady :

1. či takáto žaloba je podľa OSP mimoriadnym opravným prostriedkom. I keď výklad uvedeného zákonného ustanovenia nie je jednoznačný, podľa § 247 ods. 2 OSP *„pri rozhodnutí správneho orgánu vydaného v správnom konaní je predpokladom postupu podľa tejto hlavy, aby išlo o rozhodnutie, ktoré po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov, ktoré sa preň pripúšťajú, nadobudlo právoplatnosť.“*, žaloby podané podľa 5. časti II. hlavy OSP sú mimoriadnymi opravnými prostriedkami. Čiže SK je povinná, ak takáto žaloba smeruje voči rozhodnutiu vydanému v správnom konaní na katastri, vykonať zápis informatívnej poznámky. Samotná žaloba neblokuje LV, vlastník je oprávnený s nehnuteľnosťou stále nakladať, čo môže spôsobiť neskoršiu nezapísateľnosť rozhodnutia súdu. Pre zápis tejto poznámky na rozdiel od poznámky v písm. a) totiž neplatí § 159 OSP, čiže samotná poznámka neumožní v prípade ďalšieho prevodu zápis rozsudku súdu. Preto v prípade doručenia vkladu odporúčame prerušiť konanie až do skončenia sporu z dôvodu predbežnej otázky, aby rozhodnutie súdu, ak ním dôjde k zrušeniu rozhodnutia SK, bolo schopné zápisu a nevznikla škoda.
2. Druhá možnosť výkladu je, že i keď samotné konanie pred súdom nie je z pohľadu obsahu výroku rozhodnutia súdu vo veci konaní o určení vecného práva, z pohľadu hmotného výsledku rozhodnutia v prípade zrušenia povoleného vkladu sa týmto rozhodnutím prakticky ruší vlastníckeho právo, čiže, i keď nepriamo, môžeme hovoriť o konaní o vecnom práve a SK môže informatívnu poznámku zapísať. V takomto prípade na rozdiel od bodu č. 1 je použitie ust. § 159 prípustné.

V diskusii sme sa zhodli že pre kataster je zápis poznámky, či už podľa bodu č. 1 alebo č. 2 žiaduci, lebo zabráni zbytočným škodám.

49. Je doručenie oznámenia, že bola podaná žaloba o určenie neúčinnosti právneho úkonu, dôvodom na zápis informatívnej poznámky do katastra? (otázka bola prevzatá z KÚ v Nitre, s jej závermi sme sa stotožnili)

Podľa § 5 ods. 3 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*.

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* (s odkazom pod čiarou príkladom aj na zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov, ako aj na OSP) 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.

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.

Podľa § 40 katastrálneho zákona na zápis poznámky sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní (správny poriadok).

Podľa § 44 ods. 2 vyhlášky ÚGKK SR č. 79/1996 Z.z. v znení platnom a účinnom ku dňu zápisu poznámky P2 177/09, na zápis poznámky, ktorá informuje o nehnuteľnosti alebo o vlastníkovi, sú spôsobilé upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti, oznámenie o začatí daňového exekučného konania alebo colného exekučného konania, uznesenie o nariadení výkonu rozhodnutia predajom nehnuteľnosti alebo začatie vyvlastňovacieho konania, alebo iná verejná listina.

Podľa § 42b ods. 1 Občianskeho zákonníka právo odporovať právnym úkonom môže uplatniť veriteľ žalobou.

Podľa odseku 3 *právo odporovať právnemu úkonu možno uplatniť* nielen proti osobám, ktoré s dlžníkom dojednali odporovateľný právny úkon, ale aj proti ich dedičom *alebo právnym nástupcom; proti tretím osobám len vtedy, ak im boli známe okolnosti odôvodňujúce odporovateľnosť právnemu úkonu proti ich predchodcovi*.

Podľa odseku 4 tohto zákonného ustanovenia právny úkon, ktorému veriteľ s úspechom odporoval, je právne neúčinný a veriteľ môže požadovať uspokojenie svojej pohľadávky z toho, čo odporovateľným právnym úkonom ušlo z dlžníkovho majetku; ak to nie je možné, má právo na náhradu voči tomu, kto mal z tohto úkonu prospech.

V tejto súvislosti Katastrálny úrad v Nitre poukazuje aj na právny názor Najvyššieho súdu SR vyjadrený v rozsudku sp.zn. 6 Sžo 221/2008 zo dňa 17.6.2009 v právne porovnateľnej veci (týkajúcej sa zápisu obmedzujúcej poznámky do KN v zmysle zákona č. 161/2005 Z.z. o navrátení vlastníctva k nehnuteľným veciam cirkvám a náboženským spoločnostiam a prechode vlastníctva k niektorým nehnuteľnostiam). Podľa právneho názoru súdu zápis poznámky je možné z hľadiska ochrany tretích osôb považovať za splnenie generálnej prevenčnej povinnosti v zmysle ustanovenia § 415 Občianskeho zákonníka...Vymedzenie poznámok v katastrálnom zákone, v jeho vykonávacej vyhláške a v spravovacom poriadku je len demonštratívne a inštitút poznámky slúži k signalizácii skutočností, ktoré sa dotýkajú zmluvnej voľnosti nositeľa vecného práva, zapísaného v katastri nehnuteľností alebo ktorými je do určitej miery oslabený princíp publicity existujúcich zápisov. Účinky poznámok nevyplývajú z katastrálneho zákona, jeho vykonávacej vyhlášky alebo Spravovacieho poriadku, ale z právnych predpisov, ktoré kreujú právne inštitúty a skutočnosti, zapisujúce sa následne formou poznámky do katastra. Cieľom zápisu informatívnej poznámky do KN je chrániť nadobúdateľov nehnuteľnosti, aby mali vedomosť o prebiehajúcom konaní, týkajúcom sa predmetných nehnuteľností.

50. Je dôvodom na zápis obmedzujúcej poznámky žiadosť o zápis s tým, že bola podaná vylučovacia žaloba podľa § 78 ods. 3 zák. č. 7/2005 Z.z. na základe znenia ods. 5?

Podľa § 78 ods. 5 zák. č. 7/2005 Z.z. kým je majetok zapísaný do súpisu s poznámkou alebo kým sa o majetku vedie na súde konanie o jeho vylúčení zo súpisu, správca nemôže majetok speňažiť, ibaže by majetok bol bezprostredne ohrozený skazou, zničením alebo iným podstatným znehodnotením; v tom prípade má veriteľ s nárokom na vydanie majetku právo na vydanie výťažku zo speňaženia tohto majetku.

Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že v predmetnom prípade podanie vylučovacej žaloby obmedzuje správcu konkurznej podstaty v nakladaní s nehnuteľnosťou, čiže predmetná skutočnosť by mala byť dôvodom na zápis poznámky na LV, a to na základe žiadosti o zápis spolu s kópiou žaloby s prezentačnou pečiatkou súdu alebo inou listinou preukazujúcou existenciu súdneho sporu. Správca konkurznej podstaty by mohol nakladať len v prípade, ak by bola nehnuteľnosť bezprostredne ohrozená skazou, zničením alebo iným podstatným znehodnotením, čo by však v rámci vkladového konania bol povinný preukázať (v prípade nehnuteľností je takýto prípad skôr výnimočný).

51. Ako zapisovať mezonetové byty na LV?

V rámci diskusie bolo zistené, že niektoré SK vyznačujú do originálov LV, že byt sa nachádza na dvoch poschodiach. Vo WISKNe to nejde vyznačiť.

Záver je taký, že riešenie uvedenej otázky bolo ponechané na SK s tým, že ÚGKK SR bude vyzvaný, aby uvedený problém vyznačovať/nevyznačovať mezonetové byty z pohľadu poschodia, na ktorom stoja, riešil nový systém ESKN.

52. Môže exekútor vstupovať do zbierky listín na základe ust. § 34 zák. č. 233/1995 Z. z.? Prehodnotenie otázky č. 9 z porady 2/04 a KB 28/1998.

(1) Súd, orgány štátnej správy, obce a vyššie územné celky, notári, iné fyzické osoby a právnické osoby, ak rozhodujú o právach, právom chránených záujmoch a povinnostiach fyzických osôb a právnických osôb, sú povinní oznámiť exekútorovi na jeho písomnú žiadosť údaje o majetku povinného, ktoré sú im známe z ich úradnej činnosti a ktoré sú potrebné na vykonanie exekúcie. Ak je tieto údaje potrebné zistiť v cudzine, exekútor požiada súd, ktorý ho poveril vykonaním exekúcie, o vypracovanie dožiadania o právnu pomoc a jeho zaslanie do cudziny. To platí aj v prípade, ak je nutné doručiť písomnosť adresátovi v cudzine.

(3) Orgány podľa odseku 1 a právnické osoby, ktoré z úradnej moci alebo vzhľadom na predmet svojej činnosti vedú evidenciu osôb a ich majetku, sú povinné oznámiť exekútorovi na jeho písomnú žiadosť údaje potrebné na vykonanie exekúcie. Túto povinnosť má aj kataster nehnuteľností, orgán, ktorý vedie evidenciu motorových vozidiel, a orgán, ktorý vedie evidenciu vodičských preukazov.

(4) Osoby, ktoré majú listiny a iné veci, ktoré môžu byť dôkazným prostriedkom pri vykonávaní exekúcie, sú povinné exekútorovi na jeho písomnú žiadosť tieto listiny a veci vydať alebo zapožičať.

(12) Osoby uvedené v odsekoch 1 až 11 sú povinné poskytnúť exekútorovi súčinnosť bez zbytočného odkladu.

(13) Za nesplnenie povinností uvedených v odsekoch 1 až 12 môže súd na návrh exekútora uložiť poriadkovú pokutu.

Na základe uvedených ustanovení meníme odpoveď s tým, že exekútorovi možno poskytnúť aj listiny zo zbierky s tým, že samozrejme bude zachovaná ochrana osobných údajov.

53. Ako je po vydaní vyhlášky č. 461/2009 Z. z. možné zapísať obojstranné odstúpenie od zmluvy do KN? Záznamom alebo vkladom?

Z otvoreného zoznamu v § 28 vyhlášky vypadla listina - odstúpenie od zmluvy so súhlasom všetkých účastníkov (§ 38 písm. h) vyhl. č. 79/1996 Z. z.) z čoho vyplýva, že odstúpenie od zmluvy po povolení vkladu (netýka sa to zmlúv, ktoré sa zapisujú záznamom – zmluva o postúpení pohľadávky) nebude schopné zápisu záznamom – ide o zmenu výkladu ÚGKK SR k otázke odstúpenia od zmluvy. V takomto prípade budú účastníci musieť:

- Uzavrieť zmluvu o spätnom prevode, resp. novú zmluvu o prevode. Takýto bol cieľ ÚGKK SR pri vypustení uvedeného ustanovenia. Dôvodom je skutočnosť, že pri povolení vkladu na SK do pôvodného záväzkového vzťahu účastníkov vstupuje správny orgán svojim rozhodnutím. T. j. účastníci záväzkového vzťahu týmto strácajú možnosť zmeniť vecnoprávny výsledok prejavu svojej vôle výlučne na základe ich prejavu vôle. To znamená, že bez zrušenia rozhodnutia o povolení vkladu nie je možné zrušiť od počiatku jeho následok, a to vznik vlastníckeho práva nadobúdateľa, len dispozičným úkonom účastníkov právneho vzťahu.
- Otázkou je, či možno odkladovať len odstúpenie od zmluvy bez toho, aby išlo o spätný prevod – ide o dva odlišné právne inštitúty. Základným problémom bude odpoveď na otázku, či je vôbec možné odstúpiť od zmluvy o prevode nehnuteľnosti po povolení vkladu, keďže do záväzkového vzťahu vstúpil štát rozhodnutím a vznikol vecnoprávny následok – možno si to porovnať s podobnou situáciou pri dedičskom konaní, ak súd schváli dohodu dedičov o vysporiadaní dedičstva, nemožno túto dohodu zrušiť len prejavom vôle účastníkov dohody.

54. Je SK povinná vymazať na žiadosť správcu konkurznej podstaty poznámky, týkajúce sa exekučných konaní, upovedomenia o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti, alebo exekučné záložné právo ohľadom majetku podliehajúceho konkurzu?

Podľa § 48 zák.č. 7/2005 Z.z. o konkurze na majetok podliehajúci konkurzu nemožno počas konkurzu začať konanie o výkon rozhodnutia alebo exekučné konanie; už začaté konania o výkon rozhodnutia alebo exekučné konania sa vyhlásením konkurzu zastavujú. Ak v konaní o výkon rozhodnutia alebo v exekučnom konaní už došlo k speňaženiu majetku podliehajúceho konkurzu, avšak výťažok ešte nebol vyplatený oprávnenému, výťažok sa stáva súčasťou príslušnej podstaty a trovy konania sú pohľadávkou proti príslušnej podstate; ak je oprávneným veriteľ zabezpečenej pohľadávky, výťažok sa vypláti veriteľovi zabezpečenej pohľadávky do výšky jeho zabezpečenej pohľadávky, ako keby konkurz nebol vyhlásený.

Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že vyhlásením konkurzu dochádza zo zákona k zastaveniu exekúcií, samozrejme ide len o majetok, ktorý je súčasťou súpisu konkurznej podstaty, čiže k skončeniu exekúcie nie je potrebné samostatné rozhodnutie exekútora. Dôsledkom zastavenia exekúcie je aj zrušenie exekučných poznámok a tiarch.

Je takýto postup správny a má SK vymazať všetky poznámky až na žiadosť správcu konkurznej podstaty alebo už po doručení oznámenia o vyhlásení konkurzu?

Ako má postupovať SK, ak by došlo k zastaveniu konkurzu, prípadne k vylúčeniu nehnuteľnosti z konkurznej podstaty – obnovujú sa exekúcie a SK je povinná uviesť LV do pôvodného stavu sama alebo len na základe žiadosti exekútorov?

55. Ako si má vlastník zapísať do katastra vlastníctvo stavby – nehnuteľnosti v rámci dvora, ak stavba stojí na pozemku v jeho vlastníctve (často ide o nehnuteľnosti aj nad 25 m²), ak túto stavbu nestaval, ale kúpil ju spolu s rodinným domom, pričom stavba stále nie je v katastri evidovaná? Cez potvrdenie obce to nepôjde, lebo nebol stavebníkom, rovnako ani cez stavebné povolenie, ak vôbec bolo vydané. Ide o klasický prípad hospodárskych stavieb v rámci dvorov.

Uvedený problém je dlhodobého charakteru, keďže množstvo stavieb v rámci dvorov nebolo súčasťou zmlúv a teraz je z právneho hľadiska otázne, komu patria.

1. Je ho možné riešiť aj cez ustanovenie § 6 ods. 2 KZ (po novele od 1.5.2010) o drobných stavbách – nehnuteľnostiach a také stavby by kataster mohol odmietnuť evidovať. Takýto prístup však nerieši stavby nad 25 m² a vyššie ako 5 m².
2. K výkladu § 6 ods. 2 KZ bolo vydané usmernenie PO č. 3/2010, podľa ktorého je kataster povinný evidovať všetky stavby – nehnuteľnosti, ktoré sú budovami a vlastník má záujem o ich zápis v katastri. Z tohto pohľadu navrhujeme pri evidovaní starých stavieb nasledovný postup : bez ohľadu či v pôvodnej zmluve bolo spomenuté, že predmetom prevodu rodinného domu bolo aj príslušenstvo, napr. letná kuchyňa, SK môže zapísať takúto stavbu- nehnuteľnosť do katastra na základe žiadosti o zápis GP a potvrdenia stavebného úradu, že ide o príslušenstvo vedľajšiu stavbu samozrejme, ak táto stavba stojí na pozemku, ktorý bol predmetom prevodu s hlavnou stavbou. Z pohľadu odôvodnenia je potrebné vychádzať z ust. § 121 OZ a považovať túto stavbu za príslušenstvo hlavnej stavby – rodinného domu . Je zrejmé že právny výklad v uvedenom prípade stojí na vratkých nohách, keďže považovať samostatne stojacu nehnuteľnosť za príslušenstvo je minimálne sporné. Avšak doriešenie právneho problému je bez tohto právneho záveru len veľmi ťažko možné. Je potrebné si uvedomiť, že záujmom katastra je práve viesť verejnosť k evidovaniu nehnuteľností a nie situáciu riešiť tak, že v konečnom dôsledku tieto stavby zostávajú v právnom vákuu.

16. Z Á P I S č. 1 / 11

z metodického dňa oddelení zápisov práv k nehnuteľnostiam správ katastra v Trnavskom kraji, konaného dňa 31.3.2011 na Katastrálnom úrade v Trnave

I. Všeobecné

4. APOSTILLE a upresnenie zoznamu krajín, s ktorými má SR uzatvorenú dvojstrannú dohodu o právnej pomoci, ktorá odstraňuje požiadavku vyššieho overenia.

V prípade pochybnosti o tom, či s danou konkrétnou krajinou má SR uzatvorenú dvojstrannú dohodu o právnej pomoci odstraňujúcu požiadavku vyššieho overenia, je možné skontrolovať daný stav na adrese: http://www.foreign.gov.sk/sk/zahranicna__politika/medzinarodne_zmluvy-rozsirene_vyhľadavanie. Vyberie sa konkrétny svetadiel, následne krajina, nižšie sa vyberie v predmete zmluvy: *právna oblasť* a odkliknú sa *dvojstranné zmluvy*. Zobrazí sa údaj, či s danou krajinou máme uzavretú zmluvu v uvedenej oblasti, a pokiaľ áno, zároveň sa uvedie číslo, pod ktorým bola zmluva uverejnená v zbierke zákonov.

6. Bratislavsko-Trnavská rímskokatolícka arcidiecéza zanikla 14. februára 2008 rozdelením na metropolitnú bratislavskú arcidiecézu a sufragánnu trnavskú arcidiecézu.

Bratislavská arcidiecéza: Bratislava, Malacky, Pezinok, Senec, Senica, Skalica, Šamorín, Šaštín

Trnavská arcidiecéza: Dunajská Streda, Galanta, Hlohovec, Hurbanovo, Komárno, Nemšová (Adamovské Kochanovce, Beckov, Bošáca, Nová Ves nad Váhom, Moravské Lieskové), Nové Mesto nad Váhom, Piešťany, Sered', Šafa, Trnava A, Trnava B

7. Nakoľko aj vyporiadanie BSM je podľa odpovede č. 28 v KB č. 3/2010 považované za prevod nehnuteľnosti, je potrebné pri prevode bytu/nebyt. priestoru žiadať potvrdenie o nedoplatkoch a samozrejme zmluva musí mať aj ostatné náležitosti podľa zákona č. 182/1993 Z. z.

12. Pozor na pojem zastavané územie obce, nakoľko tento upravujú dva zákony, a to rozdielne, pričom verejnosť v tom nemá jasno. V § 11 zákon č. 50/1976 Zb. hovorí o hranici zastavaného územia obce, nejde však o hranicu zastavaného územia obce pre potreby katastra. Táto hranica je

určená v § 2 písm. i) zákona č. 220/2004 Z. z., podľa ktorého *hranicou zastavaného územia obce sa rozumie hranica územia vytýčeného lomovými bodmi zastavaného územia obce, ktoré boli premietnuté do odtlačkov katastrálnych máp k 1. januáru 1990*, a nie je ju možné v súčasnosti v katastri meniť. Naposledy mohla byť zmena vykonaná na základe Metodického pokynu Min. pôdohospodárstva č. 8355/2000 na zabezpečenie uznesenia vlády SR č. 355/2000, pričom návrh na rozšírenie ZÚO musel byť podaný do 30.6.2005.

Čiže ak dôjde k posunutiu hranice zastavaného územia obce podľa zák. č. 50/1976 Zb., nemá to v súčasnosti žiadny vplyv na hranicu evidovanú v katastri.

15. Podľa stanoviska Generálnej prokuratúry č. VI/1Gd168/11-8 v prípade, že je podaný zamýšľaný návrh na vklad k zmluve, ktorá obsahuje viac právnych úkonov (napr. kúpa a vecné bremeno), tak správny poplatok má byť znížený o 15 eur za každý právny úkon t. j. 66 (kúpa) + 66 (vecné bremeno) – 15 (kúpa) – 15 (vecné bremeno) = 102 € (a nie 66+66-15=117€). Generálny prokurátor nesúhlasí so stanoviskom ÚGKK vyjadreným v KB v ot. č. 32/2010, podľa ktorého sa 15€ odráta len raz bez ohľadu na počet právnych úkonov. Správe katastra, ktorá takto postupovala, bolo dané upozornenie prokurátora. Preto odporúčame postupovať v súlade s uvedeným stanoviskom prokuratúry, ktoré je prílohou zápisu.

II. Riešené otázky

16a). Doplnenie usmernenia PO č. 4/2010 o zmene druhu pozemku.

V usmernení PO č. 4/2010 sa v bode II vypúšťa časť v písm. c)

„c) Jediná výnimka, kedy postačuje len žiadosť vlastníka !!!!

Ak ide o pozemok, na ktorom bola postavená stavba pred účinnosťou zákona č. 53/1966 Zb. o ochrane pôdy, čiže pred 1.9.1966. V takomto prípade je potrebné preukázať, kedy bola stavba postavená, a to :

- listinami zo stavebného konania
- alebo potvrdením obce, že stavba bola postavená pred 1.9.1966“

a nahrádza sa textom:

„c) Žiadosť (a príslušné doklady)

Ak bolo stavebné povolenie vydané za účinnosti zákona č. 307/1992 Zb. (t. j. od 25.6.1992 do 30.4.2004) **stavebné povolenie nahrádzalo rozhodnutie o odňatí poľnohospodárskeho pôdneho fondu za podmienok podľa § 9 ods. 1** (podľa ktorého *konanie o vydanie rozhodnutia podľa § 8 sa nezačne, ak sa poľnohospodárska pôda nachádza ku dňu účinnosti tohto zákona (t. j. k 25.6.1992) v zastavanom území obce, alebo ak ide o poľnohospodársku pôdu určenú na výstavbu poľnohospodárskych usadlostí, a ak sú podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie určené na výstavbu. V takýchto prípadoch stavebné povolenie nahrádza rozhodnutie o odňatí poľnohospodárskeho pôdneho fondu*).

SK môže zmeniť druh pozemku pod stavbou bez stanoviska alebo rozhodnutia pozemkového úradu len na základe žiadosti o zápis stavby, ku ktorej je pripojené stavebné povolenie vydané za účinnosti zákona č. 307/1992 Zb.

Ak ide o pozemok, na ktorom bola postavená stavba pred účinnosťou zákona č. 53/1966 Zb. o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, čiže pred 1.9.1966, je potrebné preukázať, kedy bola stavba postavená, a to listinami zo stavebného konania alebo potvrdením obce, že stavba bola postavená pred 1.9.1966. Na zápis zmeny druhu pozemku stačí predložiť žiadosť a uvedené doklady.

Ak stavba bola postavená v období od 25.6.1992 do 30.4.2004 (za účinnosti zákona č. 307/1992 Zb.), ale stavebné povolenie vydané nebolo, druh pozemku je možné zmeniť len na základe stanoviska pozemkového úradu (do 500 m² intravilán) alebo rozhodnutia (ostatné prípady), t. j. postup pri zmene druhu pozemku podľa písm. a) alebo b) časti II. tohto usmernenia.

V období účinnosti zákona č. 53/1966 Zb. (t. j. od. 1.9.1966 do 25.6.1992) výnimka pre stavby v zastavanom území obce neplatila, t. j. postup pri zmene druhu pozemku podľa písm. a) alebo b) časti II. tohto usmernenia.

Z dôvodu nejednotnosti postupu pozemkových úradov, SK môže zmeniť druh pozemku aj vtedy, ak z vyjadrenia pozemkového úradu vyplýva, že v konkrétnom prípade na zmenu nie je potrebné rozhodnutie ani stanovisko.“

16b). Pozemkový úrad vydá rozhodnutie o zmene druhu pozemku tak, že v rozhodnutí cituje GP, ktorým došlo k oddeleniu časti pozemku o výmere 200 m² z pôvodnej parcely o výmere 750 m². Rozhodnutie o vyňatí bolo zapísané spolu s GP do katastra. Môže vlastník v prípade, ak postaví dom mimo vyčlenených 200 m², žiadať o zápis nového GP, pričom dôvodí, že i keď postavil stavbu mimo hraníc pôvodne vyňatého pozemku, rozsah 200 m² nepresiahol a novým GP došlo len k presunu vymedzenia vyňatých 200 m²?

V takomto prípade SK nemôže nový GP zapísať, nakoľko rozhodnutím pozemkového úradu nedošlo len k vyňatiu 200 m², ale pozemkový úrad na základe GP presne určil, ktorá časť pozemku bola vyňatá a vlastník pozemku nemôže uvedenú vyňatú časť presúvať podľa svojej potreby. Vlastník buď musí požiadať pozemkový úrad o rozhodnutie (alebo stanovisko) aj na časť, ktorá vyňatá nebola (ak je to do 15 m², stačí vždy stanovisko), alebo geodet musí parcelu pod stavbou rozdeliť podľa druhu pozemku a dom potom kataster zapíše ako stavbu na viacerých pozemkoch, ktoré budú mať rôzny druh pozemku. Takýto postup je v súlade s KZ a AKN takúto evidenciu umožňuje. Je potrebné si uvedomiť, že k zmene druhu pozemku nedochádza samotnou výstavbou, ale rozhodnutím alebo stanoviskom pozemkového úradu, čiže je v súlade so zákonom, ak dom stojí na ornej pôde. Je povinnosťou vlastníka uviesť uvedený stav do súladu so zákonom č. 220/2004 Z. z., avšak splnenie tejto povinnosti kataster neskúma.

Upozorňujeme však na odlišný prípad, ak pozemkový úrad vo svojom rozhodnutí neurčí rozsah 200 m² vyňatej pôdy podľa GP, ale len uvedie, že vyníma 200 m² z konkrétnej parcely o výmere 750 m². V tomto prípade, ak si vlastník pozemku dá na základe takéhoto rozhodnutia vyhotoviť GP a zapísať ho do katastra ešte pred postavením stavby a neskôr stavbu postaví mimo týchto 200 m², ale v rámci pôvodnej 750 m² parcely a následne si dá vyhotoviť nový GP podľa skutočného stavu (pričom nebolo presiahnutých vyňatých 200 m², akurát boli posunuté na iné miesto v rámci pôvodnej parcely o výmere 750 m²), kataster je povinný tento nový GP zapísať a to z dôvodu, že pozemkový úrad tu, na rozdiel od vyššie uvedeného prípadu, presne neurčil, kde je vyňatá časť pozemku a je na vôli vlastníka, kde si ju umiestni.

Otázky č. 16a) a 16b) budú zapracované do usmernenia PO č. 4/2010 a vydané v usmernení č. PO 3/2011.

17. Ak je na LV vyznačená obmedzujúca poznámka - zákaz nakladať s nehnuteľnosťou na základe predbežného opatrenia, môže SK povoliť vklad kúpnej zmluvy, v ktorej exekútor predáva nehnuteľnosť priamym predajom alebo zapísať záznamom doručené rozhodnutie súdu o príklepe?

Podľa § 134 zák. č. 233/1995 Z. z.

Exekúciu predajom nehnuteľnosti možno vykonať len vtedy, ak oprávnený s exekúciou predajom nehnuteľnosti označenej v upovedomení o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti (ďalej len "upovedomenie o začatí exekúcie") súhlasí a ak sa preukázalo, že nehnuteľnosť je vo vlastníctve povinného.

Exekúciu predajom nehnuteľnosti nemožno vykonať, ak je povinnému v konaní o určenie vlastníctva podľa osobitného predpisu 13ba) vykonateľným predbežným opatrením uložená povinnosť zdržať sa prevodu vlastníckeho práva k nej.

Z uvedených ustanovení vyplýva, že v prípade :

- a) vkladového konania, SK konanie zamietne, nakoľko exekúciu nemožno vykonať (resp. najprv konanie preruší v zmysle § 31a písm. a) KZ)

- b) v prípade dražby v rámci exekúcie je SK povinná rozhodnutie súdu o príklepe zapísať, nakoľko ide o verejnú listinu a na jej základe došlo k zmene vlastníckeho práva. Skutočnosť, že exekútor pochybil, nie je SK oprávnená skúmať.

18. Môže notár v rámci likvidácie dedičstva podľa § 175u a § 175v OSP previesť nehnuteľnosť kúpnopredajnou zmluvou na nového vlastníka? Ak áno, zanikajú týmto prevodom záložné práva?

Notár môže podľa § 175t OSP v prípade, ak je dedičstvo predĺžené, vykonať na základe uznesenia súdu likvidáciu dedičstva.

Podľa § 175t

(1) Ak je dedičstvo predĺžené a ak nedôjde k dohode podľa § 175p, môže súd uznesením nariadiť likvidáciu dedičstva. Rozhodne o tom aj bez návrhu. Rovnako súd postupuje, ak štát navrhol likvidáciu dedičstva preto, že veriteľ odmietol prijať na úhradu svojej pohľadávky vec z dedičstva.

(2) O nariadení likvidácie vydá súd uznesenie, v ktorom vyzve veriteľov, aby mu oznámili svoje pohľadávky v lehote, ktorú v uznesení určí, a upozorní ich, že pohľadávky, ktoré nebudú pri likvidácii uspokojené, zaniknú. Toto uznesenie vyvesí na úradnej tabuli súdu.

(3) Len čo uznesenie o nariadení likvidácie dedičstva nadobudlo právoplatnosť, nepostupuje sa už podľa § 175p až 175s.

Podľa § 175u

(1) Likvidáciu dedičstva súd vykoná speňažením všetkého poručiteľovho majetku. Súdny komisár je povinný postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby majetok speňažil za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný majetok za obdobných podmienok obvykle predáva.

(2) Pri speňažovaní majetku súdny komisár koná za účastníkov konania vo vlastnom mene. O každom speňažovaní majetku súdny komisár informuje účastníkov konania a prihliada na ich výhodnejšie návrhy na speňažovanie majetku.

(3) O majetku poručiteľa, ktorý sa nepodarilo takto speňažiť, rozhodne súd, že pripadá štátu s účinnosťou ku dňu smrti poručiteľa.

Podľa § 175v ods. 4 právoplatným skončením likvidácie zaniknú proti dedičom neuspokojené pohľadávky veriteľov. Ak však vyjde najavo ďalší poručiteľov majetok, rozdelí ho súd veriteľom do výšky ich neuspokojených pohľadávok bez zreteľa na tento zánik. Ak zostane majetkový prebytok, prejedná ho súd ako dedičstvo.

Z uvedeného vyplýva, že notár môže v takomto prípade previesť nehnuteľnosť vo vlastnom mene na nového vlastníka, pričom k návrhu na vklad je povinný predložiť uznesenie súdu o nariadení likvidácie. Záložné práva na prevádzaných nehnuteľnostiach zanikajú podľa § 175v ods. 4, keďže zanikajú aj neuspokojené pohľadávky. SK ich vymaže na základe listiny preukazujúcej právoplatný koniec likvidácie.

19. Vzniká pri prvopreveode bytu vlastníkom domu vecné bremeno - právo užívať pozemok podľa § 23 zák. č. 182/1993 Z. z.? (viď aj otázka č. 40 MD 1/2005)

Podľa § 23 ods. 5 ak vlastníkom domu nie je vlastníkom pozemku, vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, 26) ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností.

Čiže, ak je vlastníkom celého domu stavebník, ktorý predmetné byty predáva, tak vecné bremeno vznikne v prospech vlastníka domu už samotnou výstavbou, t. j. okamihom, keď stavba nadobudne charakter nehnuteľnosti (keď bude stáť prvé nadzemné podlažie). Uvedené ustanovenie sa vzťahuje aj na súčasné novostavby bytových domov, ale len bytových domov, nie rodinných domov s bytmi a nie nebytových domov.

20. Musia vlastníci bytov pri zmluve o výstavbe získať aj podiel na pozemku?

Nie. Zo zákona č. 182/1993 Z. z. vyplýva, a aj to nepriamo, že spoluvlastníctvo, alebo iné spoločné právo k pozemku zastavanom domom a príhľom, je neoddeliteľne spojené s vlastníctvom bytu. To

však platí, ak je už vlastníctvo bytu a pozemku spojené v jednej osobe vlastníka. Zo zákona č. 182/1993 Z. z. však nevyplýva, že postavením bytu alebo bytovky automaticky vzniká spoluvlastnícky podiel na pozemku pod bytovkou. Ak by to tak nebolo, nemohli by byť pozemky vo vlastníctve iných subjektov a neboli by potrebné zákonné vecné bremená.

Podľa § 22 ods.1 písm. d) zák. č. 182/1993 Z. z. zmluva o výstavbe musí obsahovať úpravu práv k pozemkom. Keďže však zákon neuvádza, o aké typy práv musí ísť, z uvedeného vyplýva, že práva k pozemku môžu byť upravené aj iným spôsobom ako získaním spoluvlastníckeho podielu na pozemku. Čiže stačí napríklad aj nájomná zmluva alebo vecné bremeno. Túto otázku prakticky rieši už vopred stavebný úrad, keďže byt sa do katastra zapíše až po realizácii stavby.

Ak chcú (ale nemusia) vlastníci bytov získať spoluvlastnícky podiel na pozemku, musia si tento podiel kúpiť od vlastníka pozemku.

21. Môže byť zriadené vecné bremeno k pozemku v prospech vlastníka susedného pozemku, ktorého obsahom bude povinnosť vlastníka povinného pozemku strpieť výstavbu stavby na susednom pozemku s tým, že stavba na susednom pozemku môže byť umiestnená na spoločnej hranici pozemkov?

Takéto vecné bremeno podľa nášho názoru je možné zriadiť, avšak je potrebné jeho znenie doplniť tak, že táto stavba bude nad bežnú mieru brániť v užívaní zaťaženej nehnuteľnosti, nakoľko vecné bremeno musí mať vždy vzťah k povinnému pozemku, čiže musí obmedzovať využívanie povinného pozemku, napr. ak sa vlastník povinného pozemku zaviazne, že pozemok nezastavia, alebo že na ňom nepostaví dom vyšší ako 7 m, a pod.

23. Je kataster povinný zapísať záznamovú listinu - predbežné opatrenie súdu zákaz nakladať, ak bolo doručené elektronicky so ZEPom, avšak ZEP nepatrí súdu, ale ide o osobný ZEP zamestnanca súdu?

I keď v uvedenom prípade ide o elektronické podanie, jeho príloha - predbežné opatrenie, neobsahuje ZEP vyhotoviteľa listiny (súdu), ktorý by potvrdzoval platnosť listiny. Pre kataster je doložená nezáväzná kópia, a preto listinu nemožno zapísať. K zápisu je potrebné doložiť originál alebo overenú kópiu buď v listinnej podobe alebo elektronicky so ZEPom súdu.

Dôvody :

Zo znenia § 23 ods. 2 KZ v spojitosti so zák. č. 215/2002 Z. z. vyplýva, že kataster môže prijať aj elektronické podanie, ak je vybavené zaručeným elektronickým podpisom, čiže podanie môže podať každá osoba, ktorá má ZEP. Ak má niekto ZEP, môže platne podať návrh na vklad, návrh na zápis dedičstva, návrh na zápis poznámky a pod. Avšak v prípade, ak podanie obsahuje aj prílohu, a to listinu vyhotovenú niekým iným, ako je držiteľ ZEPu, listina nie je schopná zápisu, nakoľko ide len o neoverenú kópiu originálu. Aby takúto listinu považoval kataster za originál, muselo by podanie okrem ZEPu podávajúceho obsahovať aj ZEP vyhotoviteľa listiny.

Na to, aby napríklad súd mohol záväzne poslať na kataster rozsudok, musel by ho poslať s vlastným ZEPom, t. j. so ZEPom súdu. Potom by kataster uvedenú listinu považoval za právne významnú a zapísal by ju. Ak by podanie poslala iná osoba so svojím osobným ZEPom a podanie by neobsahovalo aj ZEP súdu, podanie by bolo prijaté, ale účastník by bol požiadaný o doručenie originálu rozsudku v papierovej podobe alebo v elektronickej so ZEPom súdu.

Prax obchodného registra, ktorý prijíma elektronicky za záväzné aj tie listiny, ktoré obsahujú len ZEP, napr. advokáta, pričom on tieto nevyhotovil, len preposlal, nie je podľa nás v súlade s právnou úpravou, lebo týmto povyšuje držiteľa ZEPu aj na overovateľa listiny, keďže mu prakticky umožňuje vyhotovovať záväzné kópie ním nevyhotovených listín, načo však majú právo zo zákona len vyhotovovatelia listiny, notári a matriky. Žiadny zákon a ani zákon č. 215/2002 Z. z. držiteľovi ZEPu takéto oprávnenie nedáva.

Jediný, kto by mohol okrem vyhotoviteľa zasielať záväzne listiny bez ZEPu, je len notár alebo matrika, lebo títo môžu vyhotoviť overenú kópiu a overením listiny sa stávajú prakticky vyhotoviteľmi overenej kópie listiny. Čiže ak k listine, ktorá obsahuje ich overovaciu doložku, pripoja svoj ZEP, týmto potvrdzujú pravosť overenej kópie listiny a takáto listina s ich ZEPom je právne záväzná – v tomto prípade však ide o náš názor, notárska komora zatiaľ takúto možnosť odmieta, lebo ju nemá upravenú v notárskom poriadku.

V praxi sme sa zatiaľ stretli len s elektronickou žiadosťou notára o zaslanie LV k dedičstvu so ZEPom notára, ktoré bolo akceptované.

24. Osvedčenie o dedičstve ako príloha notárskej zápisnice v elektronickej podobe.

V prípade, ak notár podá k zmluve o prevode vo forme notárskej zápisnice aj osvedčenie o dedičstve, ktorým predávajúci nadobudol prevádzanú nehnuteľnosť a listina nebola doposiaľ evidovaná v katastri, je v poriadku, ak je uvedené priamo v notárskej zápisnici, že osvedčenie o dedičstve tvorí jeho prílohu a tým aj súčasť notárskej zápisnice.

Ak však osvedčenie o dedičstve netvorí súčasť notárskej zápisnice, ale je len naňho odkaz v zápisnici a je len prílohou návrhu na vklad, aj keď je opatrené ZEPom notára, nie je to pre SK relevantná listina, nakoľko ide o rovnakú situáciu, ako by bolo SK zaslané v listinnej podobe dedičské osvedčenie bez vyznačenej právoplatnosti súdom, s tým, žeby len notár oznámil, že rozhodnutie je právoplatné (takúto listinu kataster nezapíše).

Samotný ZEP nepotvrdzuje originalitu listiny priamo – ZEP potvrdzuje len identitu vyhotoviteľa listiny. Ak listinu nevyhotovil len držiteľ ZEP, tak len jeho ZEP na preukázanie relevantnosti listiny nestačí. Podanie musí obsahovať aj ZEP ostatných zúčastnených.

Inak postupuje obchodný register, podľa nášho názoru však nad rámec zákona, nakoľko umožňuje držiteľom ZEPu overovať listiny, ktoré držiteľia priamo nevyhotovili, takéto právo však ZEP držiteľovi nedáva. Ak by SK postupovali ako obchodný register, mohli by prijímať aj zmluvy od fyzických osôb a stačilo by im len, aby podanie obsahovalo ZEP jedného z účastníkov zmluvy. Takto však nepostupujeme a žiadame v takomto prípade ZEP všetkých účastníkov zmluvy (keďže ZEP potvrdzuje identitu a tým podpis jeho držiteľa).

Pokiaľ dedičstvo netvorí prílohu notárskej zápisnice, ale len prílohu návrhu na vklad, tak ZEP notára nepostačuje. Dôvodom je, že dedičstvo obsahuje aj doložku právoplatnosti, ktorú vyhotovil súd, čiže listinu nevyhotovil len notár ale aj súd, t. j. na to, aby ju SK zobrala za relevantnú, potrebuje

- a) okrem ZEP-u notára aj ZEP súdu, lebo vyhotoviteľom listiny sú dva subjekty, čiže sú potrebné dva ZEP-y.
- b) druhou možnosťou je, že notár zašle overenú kópiu dedičstva, ktorú overí po vyznačení právoplatnosti na súde, lebo v takomto prípade je vyhotoviteľom celej listiny – overenej kópie ako osvedčovateľ listiny. Takýmto postupom možno zaslať dedičstvo aj samostatne ako záznamovú listinu (aj keď s takýmto postupom nesúhlasí notárska komora).

Podobne, ak advokát zašle elektronicky k návrhu na vklad okrem zmluvy aj inú listinu, napr. potvrdenie správcu o nedoplatkoch, pre kataster nie je takáto listina právne relevantná, kým nie je opatrená ZEPom vyhotoviteľa – správcu, alebo ak advokát nevyužije notára a nepošle overenú kópiu listiny cez neho. Ak tak neurobí, musí advokát doložiť listinu dodatočne v papierovej podobe.

25. Aké následky spôsobuje konkurz z pohľadu zápisu poznámok?

- a) § 14 - začiatok konkurzu (vzťahuje sa len na majetok patriaci úpadcovi)

Podľa §14 zák. č. 7/2005 Z. z.

(3) O začatí konkurzného konania súd vydá uznesenie, ktoré bezodkladne zverejní v Obchodnom vestníku; zverejnením tohto uznesenia v Obchodnom vestníku sa začína konkurzné konanie.

(5) Začatie konkurzného konania má tieto účinky:

a) dlžník je povinný obmedziť výkon činnosti len na bežné právne úkony; ak dlžník poruší túto povinnosť, platnosť právneho úkonu tým nie je dotknutá, právnomu úkonu však možno v konkurze odporovať,

b) na majetok patriaci dlžníkovi nemožno začať konanie o výkon rozhodnutia alebo exekučné konanie; už začaté konania o výkon rozhodnutia alebo exekučné konania sa prerušujú,

c) na majetok patriaci dlžníkovi nemožno pre záväzok dlžníka zabezpečený zabezpečovacím právom začať ani pokračovať vo výkone zabezpečovacieho práva; tento účinok sa nevzťahuje na výkon zabezpečovacieho práva vzťahujúceho sa na peňažné prostriedky, pohľadávky z účtu v banke 5) alebo v pobočke zahraničnej banky, 6) štátne dlhopisy, prevoditeľné cenné papiere 7) alebo na pokračovanie vo výkone zabezpečovacieho práva dobrovoľnou dražbou podľa osobitného predpisu. 8)

Z uvedených ustanovení vyplýva, že v prípade, ak je na SK doručené oznámenie o začatí konkurzu, je toto dôvodom na zápis informatívnej poznámky, ktorá neobmedzuje vlastníka v nakladaní s nehnuteľnosťou.

b) § 44 - vyhlásenie konkurzu (vzťahuje sa len na majetok patriaci úpadcovi)

§ 44 zák. č. 7/2005 Z. z.

(1) Oprávnenie úpadcu nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu a oprávnenie konať za úpadcu vo veciach týkajúcich sa tohto majetku, vyhlásením konkurzu prechádza na správcu; správca pritom koná v mene a na účet úpadcu.

(2) Právne úkony úpadcu urobené počas konkurzu, ak ukracujú majetok podliehajúci konkurzu, sú voči jeho veriteľom neúčinné; tým nie je dotknutá ich platnosť.

Z uvedených ustanovení vyplýva, že ak je na SK doručené oznámenie o vyhlásení konkurzu, je toto dôvodom na zápis informatívnej poznámky (ak zároveň neobsahuje aj súpis konkurznej podstaty podľa bodu c)).

c) § 76 - potvrdenie o zaradení nehnuteľností do konkurznej podstaty (môže sa vzťahovať aj na majetok iných osôb ako je úpadca)

§ 76 ods. 1 zák. č. 7/2005 Z. z.

Súpis majetku podstaty (ďalej len "súpis") je listina oprávňujúca správcu speňažiť spísaný majetok. Súpis vyhotovuje správca podľa zoznamu majetku predloženého úpadcom, informácií od úpadcu a iných osôb, ako aj vlastných zistení a šetrení. Súpis správca vyhotovuje osobitne pre všeobecnú podstatu a osobitne pre každú oddelenú podstatu; pre posúdenie, či majetok tvorí oddelenú podstatu, sú rozhodujúce údaje uvedené v prihláške zabezpečenej pohľadávky až do márneho uplynutia lehoty na podanie návrhu na určenie pohľadávky, spätvzatia návrhu na určenie pohľadávky alebo rozhodnutia súdu o určení pohľadávky. Len čo je majetok zapísaný do súpisu, iná osoba ako správca nesmie majetok previesť, dlhodobo prenajať, zriadiť na ňom právo k cudzej veci alebo inak zmenšiť jeho hodnotu alebo likviditu.

Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že ak je na SK doručené oznámenie o vyhlásení konkurzu aj s potvrdením o zaradení nehnuteľností do súpisu majetku konkurznej podstaty, toto je dôvodom na zápis obmedzujúcej poznámky.

26. Upozorňujeme, že konkurz môže byť vedený aj proti fyzickej osobe so všetkými dôsledkami. Zároveň vyhlásením konkurzu na fyzickú osobu podľa § 44 zák. č. 7/2005 Z. z. v zmysle § 53 zák. č. 7/2005 Z. z. zaniká BSM.

28. Je možné zriadiť vecné predkupné právo, ktoré bude in rem z pohľadu oprávneného z vecného bremena, čiže oprávneným bude každodobý vlastník oprávnenej nehnuteľnosti?

Nie, nakoľko zákon umožňuje zriadiť vecné predkupné právo výlučne v prospech vlastníka nehnuteľnosti. Vyplýva to, i keď nepriamo, zo znenia § 604 OZ, podľa ktorého predkupné právo neprechádza na dediča oprávnenej osoby. Ak by sme uznali, že je možné zriadiť predkupné vecné právo in rem, predkupné právo by na dediča prechádzalo. Zákon zároveň výslovne nespomína možnosť zriadenia vecného predkupného práva v prospech každodobého vlastníka tak, ako je to pri vecnom bremene.

29. Je v súlade so zákonom, ak sú k návrhu na vklad zmluvy o prevode dvoch nehnuteľností doložené dve oznámenia o zamýšľanom návrhu na vklad? Je možné znížiť poplatok za návrh na vklad o 15 eur?

V prípade, ak podľa § 24 ods. 5 vyhlášky č. 461/2009 Z. z. oznámenie nie je v súlade s údajmi v zmluve, nepovažuje sa za prílohu návrhu na vklad. Keďže ani jedno z oboch oznámení nie je v súlade so zmluvou, SK preruší konanie a vyzve na doplatenie správneho poplatku. Dve oznámenia nie je možné technicky zaradiť k jednému návrhu na vklad, t. j. ich vyhotovenie neuláhčí v plnej miere činnosť SK a tým neplní účel.

30. Drobné stavby vo dvoroch, otázka č. 55 z MD č. 1/2010 – odporúčame postupovať podľa návrhu v bode 2.

t. j.

Ako si má vlastník zapísať do katastra vlastníctvo stavby – nehnuteľnosti v rámci dvora, ak stavba stojí na pozemku v jeho vlastníctve (často ide o nehnuteľnosti aj nad 25 m²), ak túto stavbu nestaval, ale kúpil ju spolu s rodinným domom, pričom stavba stále nie je v katastri evidovaná? Cez potvrdenie obce to nepôjde, lebo nebol stavebníkom, rovnako ani cez stavebné povolenie, ak vôbec bolo vydané. Ide o klasický prípad hospodárskych stavieb v rámci dvorov.

Uvedený problém je dlhodobého charakteru, keďže množstvo stavieb v rámci dvorov nebolo súčasťou zmlúv a teraz je z právneho hľadiska otázne, komu patria.

2. K výkladu § 6 ods. 2 KZ bolo vydané usmernenie PO č. 3/2010, podľa ktorého je kataster povinný evidovať všetky stavby – nehnuteľnosti, ktoré sú budovami a vlastník má záujem o ich zápis v katastri. Z tohto pohľadu navrhujeme pri evidovaní starých stavieb nasledovný postup: bez ohľadu, či v pôvodnej zmluve bolo spomenuté, že predmetom prevodu rodinného domu bolo aj príslušenstvo, napr. letná kuchyňa, SK môže zapísať takúto stavbu-nehuteľnosť do katastra na základe žiadosti o zápis GP a potvrdenia stavebného úradu, že ide o príslušenstvo vedľajšiu stavbu samozrejme, ak táto stavba stojí na pozemku, ktorý bol predmetom prevodu s hlavnou stavbou. Z pohľadu odôvodnenia je potrebné vychádzať z ust. § 121 OZ a považovať túto stavbu za príslušenstvo hlavnej stavby – rodinného domu. Je zrejmé, že právny výklad v uvedenom prípade stojí na vratkých nohách, keďže považovať samostatne stojacu nehnuteľnosť za príslušenstvo je minimálne sporné. Avšak doriešenie právneho problému je bez tohto právneho záveru len veľmi ťažko možné. Je potrebné si uvedomiť, že záujmom katastra je práve viesť verejnosť k evidovaniu nehnuteľností a nie situáciu riešiť tak, že v konečnom dôsledku tieto stavby zostávajú v právnom vákuu.

K uvedenému dávame do pozornosti aj KB 15/2010:

Ak je v zmluve uvedené výslovne príslušenstvo (vedľajšia stavba), ktoré podľa znenia zmluvy je predmetom evidencie katastra, má správa katastra trvať na jeho zápise do katastra alebo musí žiadať vyčiarknuť príslušenstvo zo zmluvy, alebo len ponechať všeobecný pojem príslušenstvo?

Odpoveď:

Podľa ustanovenia § 121 ods.1 Občianskeho zákonníka príslušenstvom veci sú veci, ktoré patria vlastníkovi hlavnej veci a sú ním určené nato, aby sa s hlavnou vecou trvale užívali.

Právne úkony týkajúce sa hlavnej veci sa zásadne vzťahujú aj na jej príslušenstvo. Pokiaľ by však pri zmluvnom prevode hlavnej veci mohli vzniknúť pochybnosti ohľadne jej príslušenstva, je potrebné aj príslušenstvo v zmluve výslovne uviesť. V tomto prípade správa katastra pri rozhodovaní o návrhu na vklad práva k hlavnej veci nebude vyžadovať úpravy v zmluve.

V prípade, ak sú veci majúce povahu príslušenstva prevádzané ako samostatné veci v právnom slova zmysle, možno ich prevádzať bez toho, aby sa súčasne prevádzalo aj vlastníctvo hlavnej veci, vtedy musia byť označené v zmluve podľa údajov katastra a preukázané vlastnícke právo k nim.

T. j. V prípade, ak sú v zmluve uvedené ako príslušenstvo stavby, ktoré sú predmetom evidovania v katastri, pričom však v katastri evidované nie sú, tak SK je povinná prerušiť konanie a predávajúcich vyzvať na doloženie dokladov potrebných na zápis predmetných nehnuteľností, alebo na vypustenie uvedených nehnuteľností zo zmluvy. SK nemôže rozhodovať o prevode nehnuteľností, ktoré sú predmetom evidovania bez ich identifikácie, len cez pojem príslušenstvo - vedľajšia stavba. Dôvodom je, aby neskôr nedochádzalo k právnym problémom ohľadom vlastníctva uvedených nehnuteľností.

Bolo dohodnuté, že vedľajšie stavby môžu v rámci dvorov rodinných domov tvoriť príslušenstvo, čiže prechádzajú z hlavnou vecou – rodinným domom do vlastníctva nadobúdateľa, aj keď táto stavba nie je evidovaná v katastri, čiže nie je predmetom rozhodovania SK. ÚGKK prijal záver, že ak bude v zmluve spomenuté, napr. že predmetom prevodu je aj príslušenstvo – a výslovne napr. garáž, ktorá nie je zapísaná v katastri, môže SK takýto vklad povoliť bez toho, aby žiadala od účastníkov zápis garáže do katastra, alebo vypustenie tohto príslušenstva v zmluve. V prípade ak si bude chcieť neskôr kupujúci zapísať túto stavbu do katastra, tak bude SK postupovať podľa riešenia otázky č. 30.

Samozrejme ide len o prípady, ak ide o vedľajšie stavby v rámci dvorov.

31. Je vkladár v prípade, ak je predmetom prevodu nehnuteľnosť, ktorá sa skladá z dielov, ktoré sú vo vlastníctve viacerých predávajúcich, vyžadovať v zmluve označenie dielu číslom podľa GP, alebo stačí, ak je zo zmluvy zrejmé, o aké diely ide (označenie vlastníkom a výmerou)?

Nakoľko § 42 KZ nevyžaduje z pohľadu formy zmluvy aj výslovné označenie čísla dielu, je potrebné zmluvu posudzovať z pohľadu jej určitosti a ak uvedené údaje dostatočne identifikujú prevádzaný diel, nie je jeho číselné označenie potrebné do zmluvy dopĺňať.

32. Je správa katastra povinná zapísať na LV poznámku na základe reštitučných zákonov? vid' KB 3/2010-ot. č. 37

Nakoľko podľa § 5 ods. 3 zák. č. 229/1991 Zb., § 8 zák. č. 282/1993 Z. z., § 4 ods. 2 zák. č. 503/2003 Z. z. sú povinné osoby obmedzené v nakladaní s reštituovanými nehnuteľnosťami a takéto právne úkony sú neplatné, je SK povinná v týchto prípadoch zapísať na základe žiadosti pozemkového úradu alebo na základe žiadosti reštituenta – oprávnenej osoby s potvrdením pozemkového úradu, že ide o pozemky spadajúce pod reštitučný nárok na LV poznámku podľa § 38 KZ. V KB ÚGKK neuviedol, o aký druh poznámky ide. Podľa nášho názoru to bude poznámka obmedzujúca.

33. Je SPF povinný zverejňovať zmluvu, ak by predával pozemky neznámych vlastníkov a nie pozemky vo vlastníctve SR?

Nie, pri vkladoch, kde SPF predáva pozemky neznámych vlastníkov (len v presne vymedzených prípadoch - splnenie § 19 ods. 3 zák. č. 180/1995 Z. z.), nie je potrebné skúmať zverejnenie zmluvy. Dôvodom je, že nakladanie s majetkom neznámych vlastníkov nespadá pod § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. Opačný postup je, ak SPF predáva pozemky vo vlastníctve SR a správe SPF.

34. Môže SK na základe ustanovenia § 68 ods. 5 KZ o obmedzenom prístupe k zbierke listín odmietnuť nahliadnutie do zmluvy tretej osobe, ktorá nie je účastníkom zmluvy, ak táto zmluva bola na SK len doručená, ale ešte o nej nebolo rozhodnuté vo vkladovom konaní?

Zmluva pred zapísaním povoleného vkladu do LV netvorí súčasť zbierky listín podľa § 68 ods. 5 KZ. Zo žiadneho ďalšieho ustanovenia nevyplýva, že prístup k samotnej zmluve je obmedzený. Takže v takomto prípade je potrebné postupovať podľa § 23 ods. 2 a 4 zák. č. 71/1967 Zb., podľa ktorého *správny orgán môže povoliť nazrieť do spisov a urobiť si výpis, odpis, môže poskytnúť kópiu spisov alebo môže poskytnúť informáciu zo spisov iným spôsobom aj iným osobám, pokiaľ preukážu*

odôvodnenosť svojej požiadavky. Správny orgán je povinný umožniť nazerať do spisov verejnému ochrancovi práv v súvislosti s výkonom jeho pôsobnosti.

Správny orgán poskytuje kópie spisov za úhradu materiálnych nákladov spojených so zhotovením kópií, zadovážením technických nosičov a s ich odoslaním.

Čiže SK môže takúto listinu, ak uzná odôvodnenosť požiadavky, tretej osobe sprístupniť, avšak za predpokladu zachovania ochrany osobných údajov v zmysle zák. č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov.

35. Ak sa zistí počas vkladového konania (rozhodnutie o prerušení konania sa nepodarilo doručiť), že účastník zmluvy nemá známu adresu a nie je známe, kde sa zdržiava, môže mu byť ustanovený opatrovník, ktorý by opravil zmluvu doložkou alebo dodatkom ?

Nie, oprava zmluvy je výlučne osobnostným právom a ustanovený opatrovník nemôže zmluvu opraviť. SK môže účastníkovi ustanoviť opatrovníka podľa § 16 ods. 2 SP, avšak ten bude oprávnený len prijímať doručované písomnosti, nie však robiť opravy v zmluve.

36. Konanie o návrhu na vklad bolo pre nedostatky prerušené a bol vyhotovený dodatok k zmluve. Môže SK akceptovať dodatok, kde sú účastníkmi dodatku okrem kupujúcich len traja zo štyroch pôvodných predávajúcich? Dôvod je, že chýbajúci predávajúci odmietol odstrániť nedostatok zmluvy, pričom by sa ním prevádzaný spoluvlastnícky podiel dodatkom vypustil.

Nie, nakoľko dodatok k zmluve musia uzatvoriť všetci účastníci zmluvy. Návrh na vklad sa zastaví/zamietne, nakoľko nedostatky podania neboli odstránené a účastníci, ktorí stále chcú, si musia uzatvoriť novú zmluvu a podať nový návrh na vklad.

37. Keďže v prípade doručovania rozhodnutia do zahraničia zahraničné pošty nepoznajú možnosť opätovného doručenia fyzickej osobe, nejde o fikciu doručenia a nemožno považovať takúto zásielku za doručenie podľa § 24 ods. 2 SP. Preto treba postupovať podľa § 16 a 26 SP. V prípade právnických osôb a živnostníkov podľa § 25 ods. 2 a 3 SP však fikcia doručenia je možná.

38. Ako postupovať v rámci vkladového konania, ak je v zmluve odložená účinnosť z pohľadu záväzkovoprávných účinkov, alebo platnosť zmluvy je viazaná na odkladaciu podmienku?

V takomto prípade SK nemôže vklad povoliť a to z dôvodu, že zmluva nie je z pohľadu záväzkovoprávných účinkov účinná, t. j. nemôže spôsobiť následok čiže vecnoprávne účinky, ktoré vznikajú povolením vkladu. SK preruší konanie a vyzve účastníkov na preukázanie účinnosti zmluvy, prípadne môže konanie prerušiť až do vzniku účinnosti.

39. Je žiadosť o zápis začiatku konania vo veci určenia vlastníctva nehnuteľnosti na rozhodcovskom súde dôvodom na zápis poznámky? Ak áno akej?

Keďže podľa § 38 ods. 1 KZ „poznámka vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti“ je takáto žiadosť dôvodom na zápis informatívnej poznámky, nakoľko prebiehajúce konanie možno považovať za skutočnosť, ktorá informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti. Takáto poznámka je informatívnej povahy a nejde o poznámku podľa § 44 a 159 OSP.

40. Ak je na SK doručené odstúpenie od zmluvy s preukázaným doručením ostatným účastníkom, tak odporúčame SK neposudzovať platnosť odstúpenia. SK preruší konanie podľa § 31a písm. c) KZ na 30 dní a vyzve dotknutých účastníkov zmluvy na napadnutie neplatnosti odstúpenia na súde, ak tak urobia, konanie sa preruší do ukončenia sporu podľa § 31a písm. a) KZ, ak nie, tak sa konanie o návrhu na vklad zastaví.

41. Návrh na vklad bol prerušený na dobu 30 dní na odstránenie nedostatkov. Lehota uplynula, nedostatky odstránené neboli, ale jeden z účastníkov zmluvy telefonicky SK oznámil, že chce, aby

bola lehota predĺžená, lebo sa mu ešte nepodarilo spojiť s ďalšími účastníkmi zmluvy. Ako postupovať, keď KZ nedáva možnosť predĺženia lehoty?

Hoci možnosť predĺženia lehoty v KZ nie je, mohla by SK použiť ust. § 31a písm. c) a opätovne konanie prerušiť.

Avšak v tomto prípade nestačí telefonické oznámenie účastníka konania, keďže podľa § 19 správneho poriadku sa správne orgány takýmito podaniami (podaním sa rozumie každý procesný úkon, ktorý uskutoční osoba voči správnomu orgánu v správnom konaní) nezaoberajú. Na túto skutočnosť má SK účastníka pri telefonickom návrhu upozorniť a v súlade s § 19 ods. 3 SP ho vyzvať, aby podanie urobil v zákonom určenej forme.

42. Ako má SK posudzovať v rámci vkladového konania nedostatky zmluvy?

Pri nedostatkoch zmluvy je potrebné rozlíšiť, či ide o nedostatky formy (ktoré vždy spôsobujú neplatnosť zmluvy) alebo chyby v písaní, počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti (ktoré môžu, ale nemusia spôsobiť neplatnosť zmluvy).

Nedostatky formy právneho úkonu spôsobujú neplatnosť zmluvy a sú dôvodom na prerušenie konania a ich odstránenie, čiže aj malá chyba formy môže v konečnom dôsledku spôsobiť neplatnosť zmluvy. Vlastne všetky náležitosti uvedené v § 42 ods. 2 KZ sú náležitosťami formy.

Ak § 42 ods. 2 KZ berieme ako náležitosti formy, chýbajúci údaj bez jeho doplnenia spôsobuje neplatnosť zmluvy. Rovnako to platí aj pre náležitosti uvedené v § 5 zák. č. 182/1993 Z. z.

Čiže ak v zmluve chýba, napr. určenie druhu pozemku alebo výmera parcely, tak ide o nedostatok formy, SK je povinná zmluvu prerušiť a ak účastníci nedostatok neodstránia, konanie sa zastaví (môže sa aj zamietnuť).

Upozorňujeme, že ak je uvedená, napr. výmera, ale nesprávne, nejde o chybu vo forme, ale o chybu v písaní a počítaní. Náležitosťou formy je uviesť napr. druh pozemku, ak je druh uvedený, ale nesprávne, forma je dodržaná.

Chyby v písaní a počítaní.

Ak SK zistí, že zmluva obsahuje chyby v písaní a počítaní, tak ich nemusí odstraňovať vždy, ale len vtedy, keď tieto chyby spôsobujú neurčitost zmluvy a tým jej neplatnosť.

To znamená, že SK nemusí vždy prerušiť konanie a chybu odstraňovať, napr. vo výmere, v druhu pozemku, ak je zrejme, o aký pozemok ide, nakoľko samotná chyba nemusí spôsobovať neurčitost. Posúdenie určitosti je na vkladárovi.

Striktnosť presného znenia zmluvy s údajmi katastra bola v minulosti odôvodňovaná tým, že pri zápise boli zapisovateľky povinné zapísať na listy vlastníctva vždy ten údaj, ktorý bol uvedený v zmluve, keďže zmluva tvorila súčasť rozhodnutia. V súčasnosti už tento dôvod odpadol, lebo tento problém odstraňuje vyhotovovanie rozhodnutí o povolení vkladu, keďže vkladár už môže odstrániť chybu v písaní (napr. chybnú výmeru v zmluve) uvedením správnej výmery v rozhodnutí, ktoré slúži zapisovateľke na zápis.

III. Nedoriešené otázky smerované na ÚGKK SR k zaujatiu stanoviska

43. Je potrebné podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. zverejniť aj zmluvu, kde je účastníkom akciová spoločnosť, v ktorej má štát menší podiel ako väčšinový? Aké zmluvy uzatvárané spoločnosťami s účasťou štátu, VÚC, obce podliehajú § 5a ods. 1 zák. č. 211/2000 Z. z.?

Ust. § 5a ods. 4 zák. č. 211/2000 Z. z. hovorí, že na centrálnom registri sa zverejňuje len zmluva, kde štát má väčšinový podiel, to však neznamená, že ak má štát menšinový podiel netreba takúto zmluvu zverejniť. V takomto prípade je zmluvu potrebné zverejniť podľa § 5a ods.5 na webovom sídle alebo v obchodnom vestníku.

Podstatnou otázkou je, či ide o povinne zverejňovanú zmluvu podľa § 5a ods. 1. Odseky 4 a 5 už len určujú, kde sa zmluvy zverejňujú. Teda základnou otázkou je, či ide o zmluvu, ktorá obsahuje informáciu, ktorá sa získala za verejné prostriedky^{7a}) alebo sa týka používania verejných prostriedkov, nakladania s majetkom štátu, majetkom obce, majetkom vyššieho územného celku alebo majetkom

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

Výklad, či je takáto zmluva, ktorou štát alebo aj VÚC, napr. predáva prostredníctvom takto zriadenej právnickej osoby svoj majetok, povinne zverejňovanou zmluvou, nie je taký jednoznačný, lebo takáto nehnuteľnosť mohla byť získaná z prostriedkov z činnosti právnickej osoby, čiže nie z verejných prostriedkov.

Taktiež je otázne, či ide o priame nakladanie s majetkom štátu alebo len nepriame.

Keďže však zák. č. 211/2000 Z. z. takúto možnosť v § 5a ods. 4 pri právnických osobách zriadených štátom výslovne uviedol, znamená to, že výklad by mal byť skôr rozširujúci? Čiže aj zmluvy uzavreté týmito spoločnosťami, napr. predaj ich nehnuteľností, by mali podliehať zverejneniu?

Alebo takéto zmluvy právnických osôb, kde má účasť štát, VÚC, obec podliehajú zverejneniu len výnimočne, ak by sa v nich jednalo o verejné prostriedky, dotácie, príspevky, alebo ak ide o zmluvy, kde dochádza k nakladaniu s majetkom EÚ?

44. Stačí, ak sa podiely na pozemku pod domom pri zmluve o nadstavbe, ktorú uzavrela 2/3-ová väčšina vlastníkov upravia zmluvou a kataster zmenu vykoná záznamom, alebo je tu potrebný vklad zmluvy ohľadne pozemku? Môže sa týmto znížiť podiel aj tým vlastníkom bytov, ktorí zmluvu nepodpísali?

Podľa § 21

(1) Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v dome môže vzniknúť na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu (ďalej len "zmluva") uzavretej medzi stavebníkmi alebo medzi doterajšími vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome a stavebníkmi. Stavebníkom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba.

(2) Zmluvou sa vymedzia vzájomné práva a povinnosti pri výstavbe medzi stavebníkmi alebo pri vstavbe alebo nadstavbe domu medzi stavebníkmi a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.

(3) Zmluva a jej zmeny sa zapisujú do katastra nehnuteľností. 24f)

24f) § 34 a § 46 ods. 5 a 6 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.

- a) Ak vlastníci bytov, na ktorých má vzniknúť nadstavba, sú aj vlastníkmi pozemku, (keďže pozemok tvorí neoddeliteľnú súčasť bytu /nerozlučne spojený/), výstavbou bytov noví nadstavitelia/prestavitelia získajú príslušný podiel na pozemku zo zákona. Z uvedeného dôvodu nie je potrebné zmluvu vkladovať, prakticky to aj často nie je možné, keď zmluvu o nadstavbe nepodpíšu všetci vlastníci. Týka sa to však len pozemku pod domom a príslušného pozemku.
- b) Ak na základe zmluvy o nadstavbe vzniknú nové byty, pôvodní vlastníci bytov týmto nestrácajú časť svojho podielu na pozemku. Noví nadobúdatelia bytov nezískajú podiel na pozemku zo zákona, ale len na základe zmluvy s vlastníkmi bytov. Dôvodom je, že i keď vlastníctvo bytu je nerozlučne spojené s bytom podľa § 23 zák. č. 182/1993 Z. z., znamená to len to, že vlastník, ktorý vlastní byt aj pozemok, nemôže predať svoj byt bez pozemku. Avšak samotnou výstavbou nového bytu vlastnícke právo k pozemku nevzniká a podiel na pozemku si, ak majú záujem, nadstavitelia/prestavitelia môžu kúpiť od vlastníkov pozemku zmluvou, ktorá podlieha vkladu. Ak by sme chceli tvrdiť, že vlastníctvo k pozemku vzniká spolu s výstavbou bytu, nebolo by potrebné ust. § 23 ods. 5 o vecnom bremene a samotnou výstavbou bytov v minulosti a aj v súčasnosti by nadobúdatelia bytov získali podiel na pozemku, k čomu však nedošlo a ani nedochádza.

45.

a) Aký účinok má upovedomenie o začatí exekúcie podľa § 47 ods. 1 písm. b) zák. č. 233/1995 Z. z.? Je zaslanie upovedomenia dôvodom na zápis poznámky a akej?

Podľa § 47 ods. 1 zák. č. 233/1995 Z. z.

Exekútor poverený vykonaním exekúcie

a) *upovedomí povinného i oprávneného o začatí exekúcie, prípadne o spôsobe jej vykonania a o predbežných trovách exekúcie; povinného vyzve, aby uspokojil pohľadávku oprávneného alebo aby do 14 dní od doručenia upovedomenia o začatí exekúcie vzniesol námietky podľa § 50,*

b) *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.*

Z rozsudku NS č. 4 Cdo 107/2007 vyplýva, že skutočnosť, že povinný porušil zákaz nakladať s majetkom podliehajúcim exekúcii, ktorý uložil súdny exekútor v upovedomení o začatí exekúcie podľa § 47 ods. 1 písm. b) exekučného poriadku, nemá za následok neplatnosť právneho úkonu povinného, ale exekútor má právo sa len domáhať odporovateľnosti uvedeného úkonu. Exekučný poriadok neukladá exekútorovi povinnosť, zaslať takéto „všeobecné“ upovedomenie správe katastra, samotné upovedomenie o začatí exekúcie podľa § 47 EP nemá obmedzujúci účinok a keďže sa v ňom hovorí len všeobecne o majetku povinného (nie o konkrétnych nehnuteľnostiach) nemá ani náležitosti § 42 ods. 2 písm. c) KZ a do KN sa nezapíše.

b) Je upovedomenie exekútora, že exekúciu vykoná zriadením exekučného záložného práva, dôvodom na zápis poznámky?

Podľa exekučného poriadku, exekútor má povinnosť zaslať SK len upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti. Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva na nehnuteľnosť poslať SK nad rámec zákona, preto už v roku 2005 bolo na MD 1/05 ot. č. 22 dohodnuté, že upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva nie je dôvodom pre zápis poznámky a do KN sa nezapíše.

V tom období sa však vychádzalo z výkladu, že nejde o poznámku, keďže táto nebola uvedená v KZ ani vo vyhláške. V súčasnosti sa už pri poznámkach pripúšťa (prinútila nás k tomu súdna prax) širší výklad. Poznámky uvedené v KZ a vo vyhláške sú uvedené len demonštratívne a ust. § 38 KZ pripúšťa široký rozsah poznámok.

Preto týmto meníme naše stanovisko a v prípade, ak exekútor zašle na SK samotné upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, zapíše sa do KN ako poznámka s informatívnymi účinkami. Takýto postup je aj v súlade s KB 4/1999 ot. č. 48, podľa ktorého sa upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zapisuje do KN ako informatívna poznámka.

V prípade, ak exekútor zašle súčasne s upovedomením aj exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva, SK upovedomenie nezapíše, keďže vznikom záložného práva stratilo právny význam.

c) Ako vykonať zápis v LV, keď exekútor v jednej listine upovedomuje, že exekúciu vykoná predajom spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti a zároveň upovedomuje, že exekúciu vykoná zriadením exekučného záložného práva?

SK vidí problém v tom, že na základe takejto listiny zapisuje v LV 2x ten istý dlhý text (odlišnosť je len v označení spôsobu exekúcie), pričom raz má obmedzujúce a druhýkrát informatívne účinky, čím sa prehŕšťujú a zneprehľadňujú zápisy v LV.

Keďže poznámky sú rôzneho charakteru, SK je povinná vykonať zápis oboch. Takúto listinu SK zaeviduje vo WRKN v registri P1, v prezentačnej pečiatke na listine sa táto označí ako P a zapíše sa pod jedným číslom zmeny jedným zápisom v časti B-LV, kde sa v texte uvedú oba spôsoby vykonania exekúcie.

Podľa § 9 ods. 1 písm. g) spravovacieho poriadku *správa katastra vedie register P, ktorý obsahuje údaje na zápis poznámky*. Nakoľko nie je zabezpečená úprava programu WRKN, v zmysle usmernenia ÚGKK č. KO 552/2010 sa údaje na zápis poznámky (register P) evidujú v registri P1.

Z uvedeného vyplýva, že registre pre zápis poznámok už nie sú z pohľadu zápisu na LV rozdelené podľa účinkov, ktoré tieto poznámky majú (obmedzujúce/informatívne). Samozrejme z pohľadu vkladárov obmedzujúce/informatívne účinky poznámok zostávajú zachované. Všetky listiny na zápis poznámky sa evidujú v elektronickej forme v registri P1, avšak fyzicky sa listina označí len napr. P 21/2011, čiže používa sa len označenie P.

Podľa našich zistení by v priebehu mesiaca mala byť na SK nainštalovaná nová verzia 4.05 programu WRKN, kde už budú registre v súlade so spravovacím poriadkom.

Záver:

V KN sa evidujú:

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti § 135 EP- obmedzujúca poznámka, zápis v B-LV

Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva § 168 EP – informatívna poznámka, zápis v B-LV

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti § 137 EP - obmedzujúca poznámka, zápis v B-LV

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zapísanú v katastri nehnuteľností § 168 EP – záznamová listina, zápis v C-LV dňom doručenia exekučného príkazu (samozrejme za dodržania § 41 ods. 2 KZ o poradí zápisov, viď KB 1/08-ot. č. 2).

K rušeniu zápisov uvedených poznámok pozri MD 3/05-ot. č. 5 a MD 1/07 ot. č. 6, 7

46. Ak dodatkom k zmluve dochádza k zmene pôvodnej zmluvy o vecnom bremene tak, že oprávnený z vecného bremena in personam sa mení na oprávneného in rem, alebo ak účastníci chcú novou zmluvou v časti zúžiť rozsah pôvodného vecného bremena a zároveň v inej časti ho rozšíriť, sú to dva alebo jeden právny úkon? Je možné takúto zmluvu povoliť? Koľkokrát sa platí správny poplatok?

Už raz zavkladovanú zmluvu o vecnom bremene nemožno meniť dodatkom. Je možné len uzavrieť novú zmluvu, v ktorej účastníci môžu zmeniť rozsah pôvodného vecného bremena. Takúto zmenu treba chápať ako jeden právny úkon a poplatok sa vyberie 1x.

Pokiaľ z obsahu zmluvy vyplýva, že sa nejedná o zmenu rozsahu pôvodného VB, ale v podstate sa ruší pôvodné vecné bremeno a zriaďuje sa nové vecné bremeno poplatok je potrebné zaplatiť 2x.

47. Je možno opraviť NZ a AZ doložkou alebo dodatkom, ktorý vyhotoví niekto iný ako notár alebo príslušný advokát?

a) V prípade notárskej zápisnice nie je možné takúto zmluvu opravovať účastníkmi, a to ani doložkou ani dodatkom. Ak notárska zápisnica obsahuje chyby a ide o nesúlad s údajmi katastra, napr. nesprávne parcelné číslo, opravu môže vykonať výlučne notár, ktorý vyhotovil zápisnicu. Z tohto dôvodu SK preruší konanie a vyzve notára, ak bol aj splnomocnený na zastupovanie účastníkov, aby odstránil nedostatok. Ak nie je splnomocnený na zastupovanie, tak sa prerušenie pošle účastníkom a tí potom konajú s notárom. Samotná notárska zápisnica sa notárovi ani účastníkom nevracia, keďže táto povinnosť bola z KZ vypustená.

Podľa § 43 ods. 2 Notárskeho poriadku - Ak sa zistí chyba v písaní, počítaní alebo iná zrejme nesprávnosť až po spísaní listiny, vykoná sa jej oprava doložkou pod skončený text listiny, ak s tým účastníci súhlasia. V doložke sa uvedie nesprávnosť, uvedie sa správne znenie a pripojí sa dátum

vykonania opravy, podpis a odtlačok úradnej pečiatky notára, ktorý opravu vykonal, ako aj podpisy účastníkov.

Nevylučuje sa ani možnosť spísania dodatku k notárskej zápisnici.

Podľa § 46 Notárskeho poriadku - Notári spisujú účastníkom na základe ich vyhlásenia notárske zápisnice o zmluvách, závetoch a iných právnych úkonoch. V notárskej zápisnici môže pokračovať notár, ktorý notársku zápisnicu spísal, alebo iný notár so sídlom na území Slovenskej republiky. Pokračovanie v notárskej zápisnici je súčasťou notárskej zápisnice.

b) V prípade autorizovanej zmluvy, keďže zákon č. 568/2003 Z. z. takúto možnosť nevylučuje, je možné autorizovanú zmluvu opraviť tak doložkou ako aj dodatkom a v prípade dodatku tento nemusí vyhotoviť advokát, ktorý zmluvu autorizoval. V takomto prípade však už nepôjde o autorizovanú zmluvu, čiže lehota na povolenie vkladu je všeobecná 30-dňová.

48. Na SK bolo doručené predbežné opatrenie - zákaz pokračovať v stavbe. Je to dôvod na zápis poznámky?

Keďže predbežné opatrenie obmedzuje možnosť pokračovať v stavbe, možno takéto obmedzenie chápať ako obmedzenie nakladania s nehnuteľnosťou, nakoľko aj samotné zhodnotenie nehnuteľnosti je nutné subsumovať pod pojem nakladania. Poznámku je možné na LV zapísať len v prípade, ak je stavba už v katastri zapísaná, keďže obmedzenie sa vzťahuje len k samotnej stavbe a nie k pozemku. Takáto poznámka nie je obmedzujúcou, nebráni v prevode nehnuteľnosti a nevzťahuje sa na nového vlastníka, keď predbežné opatrenie bolo vydané na konkrétnu fyzickú osobu a nie na vlastníka nehnuteľnosti.

49. Na SK bolo doručené vykonateľné a právoplatné uznesenie súdu o vydaní predbežného opatrenia, ktorým súd uložil odporcovi povinnosť umožniť navrhovateľke na svojom pozemku čerpať vodu, využívať žumpu a právo prechodu cez jeho pozemok do domu navrhovateľky, ktorý na ňom stojí. Je takéto uznesenie predmetom zápisu do KN? Ak áno, o akú poznámku sa jedná? Ako ju potom SK zruší? Vzťahuje sa na ďalšieho nadobúdateľa?

I keď uvedené predbežné opatrenie obmedzuje len súčasného vlastníka a nie každodobého vlastníka nehnuteľnosti, ide o skutočnosť, ktorá obmedzuje vlastníka, keďže pod pojem oprávnenie nakladať (§ 38 KZ) je možné subsumovať aj pojem užívať. Takúto listinu teda možno zapísať na LV odporcu formou informatívnej poznámky, avšak ak odporca predmetnú nehnuteľnosť prevedie ďalej, SK automaticky poznámku vymaže, nakoľko sa vzťahuje na žalovaného a nie na nadobúdateľa.

50. Je SK povinná zapísať predbežné opatrenie, ktorého obsahom je povinnosť odporcu strpieť právo prechodu cez svoj pozemok v prospech každodobého vlastníka susedného pozemku, alebo zákaz využívať existujúce vecné bremeno?

Uvedené predbežné opatrenie SK zapíše na LV povinného ako poznámku s informatívnym charakterom. Pokiaľ bol podľa predbežného opatrenia obmedzený iba odporca ako fyzická osoba a nie ako vlastník povinnej nehnuteľnosti, v prípade prevodu povinného pozemku SK automaticky poznámku vymaže, nakoľko sa nevzťahuje na nadobúdateľa.

51. Je možné zriadiť predkupné právo ako vecné právo na spoluvlastnícky podiel, ak je tento predmetom prevodu? Ide o prípad, keď jeden zo spoluvlastníkov predáva časť svojho podielu tretej osobe a zároveň chce v prospech seba zriadiť naň predkupné právo.

Áno, zriadeniu predkupného práva na spoluvlastnícky podiel zo znenia OZ nič nebráni. I keď tu potom vzniká otázka samotnej kolízie práv, nie je to zákonný dôvod na nepovolenie vkladu

52. Ako postupovať, ak účastníci podali k návrhu na vklad oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad, avšak neskôr v rámci vkladového konania zmenili zmluvu tak, že ju doplnili o ďalšieho účastníka alebo nehnuteľnosť? Je dôvod žiadať o doplatenie správneho poplatku, keďže zmluva už nekorešponduje s formulárom?

Nie, keďže formulár musí byť súladný so zmluvou výlučne pri podaní návrhu na vklad a následná zmena zmluvy nemá vplyv na doplatenie správneho poplatku.

53. Do akého registra SK zapíše GP na obnovu právneho stavu parcely registra E, do registra R alebo Z? Na zápis je potrebný súhlas všetkých spoluvlastníkov alebo stačí súhlas nadpolovičnej väčšiny?

a)V prípade, ak novým GP dochádza len k obnove právneho stavu a samotná parcela sa nerozdeľuje na základe vôle spoluvlastníkov (k rozdeleniu však môže dôjsť z dôvodu existencie parciel registra C bez LV, alebo z dôvodu existencie nezapísanej stavby, hranice ZÚO a pod.), GP sa zaradí do registra R, nakoľko nejde o vznik, zmenu alebo zánik práva k nehnuteľnosti a na zápis postačí žiadosť niektorého zo spoluvlastníkov. Viď aj KB 4/2006-ot. č. 58.

b)V prípade, ak novým GP nedochádza len k obnove právneho stavu, ale samotná parcela sa rozdeľuje na základe vôle spoluvlastníkov, GP sa zaradí do registra Z, nakoľko dochádza k rozdeleniu parcely na základe prejavu vôle spoluvlastníkov. V takomto prípade je na zápis potrebný súhlas

1. nadpolovičnej väčšiny spoluvlastníkov, ak takéto rozdelenie nehnuteľnosti podľa GP berieme ako užívanie;

2. všetkých spoluvlastníkov, ak takéto rozdelenie nehnuteľnosti podľa GP berieme ako nakladanie (je to v súlade so znením § 67 ods. 1 KZ).

17. Z Á P I S č. 2 / 11

z metodického dňa oddelení zápisov práv k nehnuteľnostiam
správ katastra v Trnavskom kraji, konaného dňa 15.12.2011
na Katastrálnom úrade v Trnave

I. Všeobecné

2. Ak príde na zápis príklep po dobrovoľnej dražbe a na LV je vyznačený konkurz, alebo zákaz nakladať s nehnuteľnosťami, záznamovú listinu treba zapísať a zákaz nakladať, resp. konkurz z LV vyškrtnúť, nakoľko sa nevzťahuje na vydražiteľa. K uvedenému viď aj ot. č. 26.

3. Pri vkladovom konaní treba akceptovať aj generálnu plnú moc. Táto v zmysle rozsudku 8Sžo17/2007 nebola akceptovaná len pri Pohotovosti.

10. V prípade, že po schválení ROEPu je v liste vlastníctva evidovaný neznámy vlastník so správcom SPF a následne sú doložené doklady a doplnené údaje o vlastníkovi, po ich zápise do KN treba zaslať na SPF prípis o zmene spolu s LV, nakoľko oprávnenia SPF zanikajú v zmysle § 20 zákona č. 180/1995 Z. z. až dorúčením výpisu z katastra.

12. Podľa ot. č. 2 v KB 2/2011 v prípade zriadenia/zrušenia vecného bremena, ak je obec oprávnená z vecného bremena, sa nevyžaduje súhlas obecného zastupiteľstva. Pri záložných zmluvách, kde je obec/VÚC záložca, je potrebné súhlas žiadať, príp. obec vyzvať na predloženie schválených zásad hospodárenia.

13. Pri verejnej obchodnej súťaži, kde bol prevodcom VÚC, treba k návrhu na vklad predložiť schválenie spôsobu predaja.

14. Pri jednostrannom odstúpení od zmluvy po povolení vkladu treba vyzvať ostatných účastníkov na vyjadrenie, aj dajú súhlas (treba overené podpisy)-odstúpenie sa zapíše. V opačnom prípade sa

odstúpenie nezapíše a účastníci môžu podať žalobu o neplatnosť zmluvy na súd. K uvedenému vid' rozsudok 6Sžo/229/2010 z 20.7.2011.

II. Riešené otázky

16. Je možné zriadiť vecné bremeno na spoločné časti a zariadenia v byt. dome?

Ohľadom užívania spoločných častí a zariadení v bytovom/nebytovom dome nie je možné zriadiť vecné bremeno, nakoľko spoločné časti a zariadenia nie sú nehnuteľnosťou ani bytom/nebyt. priestorom. Užívanie spoločných častí a zariadení je potrebné riešiť dohodou o užívaní. (vid' aj KB 2/2011-ot. č. 27)

18. Ak pozemkové spoločenstvo kupuje pozemok, zaraďuje sa tento pozemok do spoločnej nehnuteľnosti? Má SK tento pozemok označiť kódom spoločnej nehnuteľnosti a vzťahujú sa na nakladanie s týmto pozemkom obmedzenia podľa § 4 zák. 181/1995 Z. z. ?

Pozemkové spoločenstvo, ktoré má právnu subjektivitu, môže nadobúdať nehnuteľnosť do svojho vlastníctva. Zákon to nevylučuje. Zák. č. 181/1995 Z. z. neobsahuje presnú definíciu spoločnej nehnuteľnosti. V uvedenom prípade sa podľa nášho názoru tento pozemok nestáva spoločnou nehnuteľnosťou. Jej vlastníkom bude pozemkové spoločenstvo, ako samostatný právny subjekt, a to z dôvodu, že táto nehnuteľnosť nepatrí do podielového spoluvlastníctva podielnikov podľa § 4 zák. č. 181/1995 Z. z. Pozemok sa teda zapíše na samostatné LV (nie na LV, kde je evidovaná spoločná nehnuteľnosť) a kód spoločnej nehnuteľnosti sa naň nevyznačí.

V súvislosti s uvedeným upozorňujeme, že len takýmto spôsobom (kúpou, darovaním alebo zámenou) sa môže pozemkové spoločenstvo podľa zák. č. 181/1995 Z. z. (nie bývalý urbár) dostať ako vlastníkom na LV. Ak bolo na LV zapísané na základe iných listín, v zásade ide o chybu evidovania.

20. Aké poznámky a na základe čoho zapisuje SK v prípade konkurzu ?

1. Začatie konkurzu podľa § 14 zák. č. 7/2005 Z. z.

Podľa § 14 ods.3

O začatí konkurzného konania súd vydá uznesenie, ktoré bezodkladne zverejní v Obchodnom vestníku; zverejnením tohto uznesenia v Obchodnom vestníku sa začína konkurzné konanie.

Podľa § 14 ods.5

a) dlžník je povinný obmedziť výkon činnosti len na bežné právne úkony; ak dlžník poruší túto povinnosť, platnosť právneho úkonu tým nie je dotknutá, právnomu úkonu však možno v konkurze odporovať,

b) na majetok patriaci dlžníkovi nemožno začať konanie o výkon rozhodnutia alebo exekučné konanie; už začaté konania o výkon rozhodnutia alebo exekučné konania sa prerušujú,

c) na majetok patriaci dlžníkovi nemožno pre záväzok dlžníka zabezpečený zabezpečovacím právom začať ani pokračovať vo výkone zabezpečovacieho práva; tento účinok sa nevzťahuje na výkon zabezpečovacieho práva vzťahujúceho sa na peňažné prostriedky, pohľadávky z účtu v banke 5) alebo v pobočke zahraničnej banky, 6) štátne dlhopisy, prevoditeľné cenné papiere 7) alebo na pokračovanie vo výkone zabezpečovacieho práva dobrovoľnou dražbou podľa osobitného predpisu, 8)

d) konanie o zrušení spoločnosti bez likvidácie sa prerušuje.

Z uvedených ustanovení vyplýva, že oznámenie správcu konkurznej podstaty o začatí konkurzného konania (nejde o vyhlásenie konkurzu) je listina, ktorú SK zapíše ako poznámku. Táto však neobmedzuje vlastníka v nakladaní absolútne, ale len bráni podľa písm. c) výkonu zabezpečovacieho práva. Pod zabezpečovacím právom má zákon na mysli aj záložné právo.

2. Vyhlásenie konkurzu podľa § 44 zák. č. 7/2005 Z. z.

Podľa § 44

(1) Oprávnenie úpadcu nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu a oprávnenie konať za úpadcu vo veciach týkajúcich sa tohto majetku, vyhlásením konkurzu prechádza na správcu; správca pritom koná v mene a na účet úpadcu.

(2) Právne úkony úpadcu urobené počas konkurzu, ak ukracujú majetok podliehajúci konkurzu, sú voči jeho veriteľom neúčinné; tým nie je dotknutá ich platnosť.

Podľa § 47

(1) Ak tento zákon neustanovuje inak, vyhlásením konkurzu sa prerušujú všetky súdne a iné konania, ktoré sa týkajú majetku podliehajúceho konkurzu patriaceho úpadcovi. Lehoty v týchto konaniach ustanovené alebo určené počas prerušenia týchto konaní neplynú. Na účastníkov konania, ktorí vystupujú na strane úpadcu, prerušenie konania pôsobí, len ak ide o nerozlučné spoločenstvo alebo o vedľajšie účastníctvo.

(2) Vyhlásením konkurzu sa neprerušuje daňové konanie, colné konanie, konanie o výživnom pre maloleté deti, ani trestné konanie, pričom v trestnom konaní nemožno rozhodnúť o náhrade škody; tým nie sú dotknuté ustanovenia § 48. V týchto konaniach však lehota pre správcu na podanie opravného prostriedku neuplynie skôr ako 30 dní od konania prvej schôdze veriteľov.

(3) V konaniach prerušených podľa odseku 1 možno pokračovať na návrh správcu; správca sa podaním návrhu na pokračovanie v konaní stáva účastníkom konania namiesto úpadcu.

(4) Súdne a iné konania, ktoré sa týkajú majetku podliehajúceho konkurzu patriaceho úpadcovi, možno po vyhlásení konkurzu začať len na návrh správcu, návrhom podaným voči správcovi v súlade s týmto zákonom alebo z podnetu orgánu príslušného na konanie, pričom účastníkom konania namiesto úpadcu je správca.

Podľa § 76 ods.1

Súpis majetku podstaty (ďalej len "súpis") je listina oprávňujúca správcu speňažiť spísaný majetok. Súpis vyhotovuje správca podľa zoznamu majetku predloženého úpadcom, informácií od úpadcu a iných osôb, ako aj vlastných zistení a šetrení. Súpis správcu vyhotovuje osobitne pre všeobecnú podstatu a osobitne pre každú oddelenú podstatu; pre posúdenie, či majetok tvorí oddelenú podstatu, sú rozhodujúce údaje uvedené v prihláške zabezpečenej pohľadávky až do márneho uplynutia lehoty na podanie návrhu na určenie pohľadávky, späťvzatia návrhu na určenie pohľadávky alebo rozhodnutia súdu o určení pohľadávky. Len čo je majetok zapísaný do súpisu, iná osoba ako správca nesmie majetok previesť, dlhodobo prenajať, zriadiť na ňom právo k cudzej veci alebo inak zmenšiť jeho hodnotu alebo likviditu

Z uvedených ustanovení vyplýva, že oznámenie správcu konkurznej podstaty o vyhlásení konkurzu je listinou, ktorú SK zapíše ako poznámku. Táto však taktiež neobmedzuje vlastníka – úpadcu v nakladaní absolútne.

Samotné vyhlásenie konkurzu automaticky nespôsobuje neplatnosť zmluvy (s výnimkou zabezpečovacích práv), ale len jej prípadnú neúčinnosť, čiže z tohto pohľadu nebráni vkladu zmluvy o prevode. Na druhej strane vyhlásenie konkurzu podľa § 47 je dôvodom na prerušenie konania, takže SK je povinná po vyhlásení konkurzu prerušiť konanie. V takomto prípade však SK v konaní môže pokračovať, a to so súhlasom správcu konkurznej podstaty a vklad zmluvy, kde je vlastníkom úpadca nakladajúci, povoliť.

Tak je to však len do času, kým podľa § 76 ods. 1 nie sú predmetné nehnuteľnosti zaradené do súpisu majetkovej podstaty. Po zaradení nehnuteľností do súpisu majetku, je SK povinná konanie prerušiť a ani prípadný správca konkurznej podstaty nemôže svojim súhlasom konvalidovať zmluvu, nakoľko oprávnenie na nakladanie už prešlo na správcu.

Práve zaradením majetku do súpisu konkurznej podstaty (nie skôr) môže byť poznámka konkurzu rozšírená aj na majetok vo vlastníctve tretích osôb nielen úpadcu.

Predmetné skutočnosti je SK v rámci vkladového konania povinná posudzovať.

Záložné práva po ukončení konkurzu treba automaticky vymazať pri zápise nového vlastníka.

Jediná výnimka z tohto pravidla (že záložné práva zanikajú) platí pre nehnuteľnosti vo vlastníctve tretieho subjektu, čiže nie úpadcu, ktoré patria do konkurznej podstaty, ak na takejto nehnuteľnosti viazne ešte iné skoršie záložné právo v prospech niekoho iného ako úpadcu. V takomto prípade musí byť predložená kvitancia.

Podľa § 93 ods. 2 zák. č. 7/2005 Z. z.

„Speňažením majetku zanikajú všetky zabezpečovacie práva okrem zabezpečovacieho práva k majetku tretej osoby, ktoré je v skoršom poradí ako zabezpečovacie právo, ktoré zabezpečuje záväzok úpadcu.“ (Pozor doplnené po porade !!!!)

21. Zriadenie vecného bremena zo zákona a jeho zápis podľa ustanovenia § 4 ods. 4 zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o dráhach).

Podľa ustanovenia § 4 ods. 4 zákona o dráhach, *vlastník alebo užívateľ nehnuteľnosti v obvode dráhy je povinný strpieť umiestňovanie súčastí dráhy a vykonanie činností podľa odsekov 2 a 3. Oprávnenia prevádzkovateľa dráhy podľa odsekov 2 a 3 sú vecnými bremenami viaznucami na nehnuteľnostiach v obvode dráhy a na prístupových cestách k obvodu dráhy. Návrh na vykonanie záznamu v katastri nehnuteľností podá prevádzkovateľ dráhy. Ak je vlastník alebo užívateľ nehnuteľnosti obmedzený v dôsledku umiestnenia súčastí dráhy v obvyklom užívaní nehnuteľnosti; má právo na jednorazovú primeranú náhradu za nútené obmedzenie užívania nehnuteľnosti; toto právo zaniká, ak sa neuplatnilo u prevádzkovateľa dráhy do jedného roka odo dňa zapísania vecného bremena do katastra nehnuteľností.*

Podľa ustanovenia § 3 ods. 2 zákona o dráhach, *obvod dráhy zriaďuje špeciálny stavebný úrad v stavebnom povolení alebo stavebný úrad vo vyvlastňovacom rozhodnutí. Obvod dráhy vzniká dňom právoplatnosti stavebného povolenia alebo vyvlastňovacieho rozhodnutia.*

Vecné bremeno podľa zákona o dráhach sa zapíše do katastra nehnuteľností na základe návrhu prevádzkovateľa dráhy, podkladom ktorého bude rozhodnutie špeciálneho stavebného úradu alebo stavebného úradu a preukázanie povolenia na prevádzkovanie dráhy. Ak obvod dráhy neprechádza po existujúcich hraniciach parciel (do obvodu nie sú zahrnuté celé parcely), k zápisu je potrebný GP s vyznačením rozsahu vecného bremena na časti pozemkov. Pokiaľ sa jedná o parcely evidované ešte v pozemkovej knihe, tieto treba prepísať do LV a zapísať k nim vecné bremeno.

22. Je potrebné, aby zmluva spísaná vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovanej zmluvy, ktorá obsahuje okrem prevodu nehnuteľnosti aj zriadenie vecného bremena, obsahovala (okrem toho, že sa jedná o AZ alebo NZ) navyše aj overovaciu doložku podpisu povinného z vecného bremena, nakoľko výnimka ohľadom overenia podpisu vlastníka podľa § 42 ods. 3 KZ sa v prípade NZ a AZ vzťahuje len na prevody nehnuteľností (zaujímavé, že zákon vlastne hovorí, že pri NZ nejde o overený podpis)?

Z logického výkladu predmetných zákonných ustanovení vyplýva, že ďalšie overenie nie je potrebné. Úlohou katastra je v rámci vkladového konania preveriť podpis osoby, na čo postačuje forma NZ a AZ.

23. Môže SK povoliť vklad autorizovanej záložnej zmluvy vyhotovenej advokátom podľa § 31 ods. 2 KZ?

Advokát môže vyhotoviť vo forme autorizovanej zmluvy len zmluvu o prevode podľa § 1a zák. č. 586/2003 Z. z. Na druhej strane, keďže SK na záložnej zmluve nepotrebuje overený podpis, samotná skutočnosť, že advokát nazval zmluvu autorizovanou nad rámec svojich oprávnení, nemá pre SK právny význam. SK ju skúma podľa § 31 ods. 1 KZ a nie § 31 ods. 2.

24. Je možné povoliť vklad zmluvy o vecnom bremene, ak samotná zmluva pokrýva len časť rozsahu vecného bremena vyznačeného v predložennom GP?

Nie, nakoľko GP nie je možné zapísať čiastočne. V takomto prípade SK preruší konanie a vyzve účastníkov na predloženie nového GP len na zriaďovanú časť vecného bremena, alebo na predloženie ďalších návrhov na vklad a zmlúv, ktoré pokryjú celý GP. Ak by boli s novými návrhmi doložené všetky zmluvy a tieto boli vkladuschopné, zmluvy by sa mohli povoliť a GP previesť.

III. Nedoriešené otázky smerované na ÚGKK SR k zaujatiu stanoviska

26. Je SK povinná zapísať výsledok dobrovoľnej dražby, ak bol príklep udelený po vyhlásení konkurzu?

Podľa § 51 zák. č. 7/2005 Z. z., ak podľa osobitného zákona 8) bol udelený príklep k predmetu dražby, ktorý podlieha konkurzu, pred vyhlásením konkurzu a vydražiteľ dražobníkovi zaplatil cenu dosiahnutú vydražením, vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby prechádza na vydražiteľa. Výťažok dražby sa pritom stáva súčasťou príslušnej podstaty a náklady dražby sú pohľadávkou proti príslušnej podstate; ak je navrhovateľom dražby veriteľ zabezpečenej pohľadávky, výťažok sa vypladí veriteľovi zabezpečenej pohľadávky do výšky jeho zabezpečenej pohľadávky, ako keby konkurz nebol vyhlásený. Odpoveď je sporná. Z uvedeného ustanovenia, i keď nepriamo, vyplýva, že ak bol príklep vykonaný po vyhlásení konkurzu, k zmene vlastníctva v skutočnosti nepríde. Je však SK oprávnená odmietnuť vykonať zápis záznamovej listiny – príklepu o dobrovoľnej dražbe, ak nie sú naplnené ust. § 51, čiže má SK kontrolovať čas vyhlásenia konkurzu?

Náš názor vid' v bode 2.

27. Nehnuteľnosť, na ktorej viazne poznámka podľa § 44 a § 159a OSP, bola prevedená do vlastníctva tretej osoby. Je možné na predmetnú nehnuteľnosť zapísať predbežné opatrenie zákaz nakladať s nehnuteľnosťou, ak predbežné opatrenie smeruje voči pôvodnému vlastníkovi?

Zrejme nie. Ale keďže práve vďaka poznámke nemusia byť žalovaní menení, takže aj predbežné opatrenie možno musí zniesť na pôvodného vlastníka. Z pohľadu ďalšieho prevodu to je v podstate jedno, ale ak si predstavíme záložnú zmluvu na fiktívnu pohľadávkou a skutočnosť, že záložnú zmluvu by sme už po výhre v spore nevymazali (čo je tiež zaujímavá otázka), tak to jedno nie je.

28. Možno považovať za spoločnú nehnuteľnosť aj majetok bývalého urbáru, či už pasienkového alebo lesného

a) ak táto spoločnosť neobnovila činnosť?

b) alebo obnovila činnosť, ale novovzniknuté pozemkové spoločenstvo bolo podľa § 23 zák. č. 181/1995 Z. z. zrušené prípadne premenené?

Má byť na takejto nehnuteľnosti vyznačený kód spoločnej nehnuteľnosti alebo ide o klasické podielové spoluvlastníctvo?

Podľa zák. č. 181/1995 Z. z.:

§1 Tento zákon upravuje vznik, právne postavenie, hospodárenie a zánik pozemkových spoločenstiev, ako aj niektoré práva, povinnosti a vzájomné vzťahy členov pozemkového spoločenstva.

§ 2 (1) Pozemkovým spoločenstvom (ďalej len "spoločenstvo") sa rozumie

a) lesné a pasienkové spoločenstvo vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti, na ktoré sa vzťahovali právne predpisy o úprave právnych pomerov majetku bývalých urbáristov (urbáristov), komposesorátov a podobných právnych útvarov, 1) ktoré sa vydali podľa osobitných právnych predpisov 2) a boli obnovené ku dňu účinnosti tohto zákona,

b) lesné spoločenstvo, pasienkové spoločenstvo alebo pozemkové spoločenstvo založené podľa osobitných predpisov, 3)

c) pozemkové spoločenstvo založené podľa tohto zákona.

(2) Členom spoločenstva podľa odseku 1 sú všetci spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti.

(3) Ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahujú sa na práva a povinnosti vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti ustanovenia Občianskeho zákonníka.

(4) Ustanovenia osobitných predpisov o podmienkach nadobúdania nehnuteľného majetku devízovými cudzozemcami 4) nie sú týmto zákonom dotknuté.

§ 4 (1) Podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti je nedeliteľné a nemožno ho zrušiť a vyporiadať podľa osobitných predpisov. 7)

(2) Podmienky drobenia jednotlivých vlastníckych podielov spoločnej nehnuteľnosti upravia ich vlastníci tak, aby nevznikali vlastnícke podiely spoločnej nehnuteľnosti s výmerou menšou ako 2 000 m².

(3) Úprava podmienok drobenia vlastníckych podielov spoločnej nehnuteľnosti je

a) v spoločenstve bez právnej subjektivity súčasťou vyhlásenia o združení,

b) v spoločenstve s právnou subjektivitou súčasťou zmluvy o založení.

Odpoveď na túto otázku (teda či môže existovať spoločná nehnuteľnosť bez existencie pozemkového spoločenstva) nie je z ustanovení zák. č. 181/1995 Z. z. jednoznačná.

Vo výklade § 4 zák. č. 181/1995 Z. z. (Gaisbacher) je uvedené, že *princípy nedeliteľnosti, nezrušiteľnosti a zákaz drobenia sa vzťahuje na podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti aj vtedy, ak nevznikne spoločenstvo podľa tohto zákona.*

Veta môže znamenať, že ak ide o bývalý urbár neobnovený alebo v súčasnosti už zrušené pozemkové spoločenstvo, vzťahuje sa na neho § 4 a ide o spoločnú nehnuteľnosť, aj keď pozemkové spoločenstvo neexistuje. Táto veta môže mať však aj taký význam, že princíp sa vzťahuje aj na pozemkové spoločenstvá založené podľa § 2 ods. 1 písm. a) a b), čiže nielen podľa písm. c), teda zák. č. 181/1995 Z. z.

Možné závery :

A. Z ustanovení § 1 a 2 zák. č. 181/1995 Z. z. vyplýva, že ak pozemkové spoločenstvo neobnovilo činnosť podľa § 2 alebo bolo zrušené podľa § 23, na takúto nehnuteľnosť sa nemôžu vzťahovať ustanovenia zák. č. 181/1995 Z. z. a nemôžeme hovoriť o spoločnej nehnuteľnosti. V takomto prípade je potrebné zrušiť kód spoločnej nehnuteľnosti, lebo inak sa nato bude pozerať verejnosť ako na nehnuteľnosť, na ktorú sa vzťahuje zák. č. 181 /1995 Z. z. Jednoducho pojem spoločná nehnuteľnosť sa musí viazať na existujúce pozemkové spoločenstvo, inak právny pojem spoločná nehnuteľnosť nemôže existovať.

V § 2 ods. 1 písm. a) sa pojem spoločná nehnuteľnosť spomína len v spojitosti s obnoveným pozemkovým spoločenstvom.

Zákon 181/1995 Z. z. je o pozemkových spoločenstvách a aj § 4 hovorí o podielovom spoluvlastníctve v spoločenstve. Preto nevidíme dôvod, prečo by sa na nehnuteľnosti, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve bývalých urbáristov, ktorí však nezaložili pozemkové spoločenstvo, resp. ho zrušili, mal vzťahovať zák. č. 181/1995 Z. z.

B. Ak je názor v bode A nesprávny, potom to znamená, že aj keď pozemkové spoločenstvo nevzniklo, resp. bolo zrušené, platí, že pozemky, ktoré tvorili v minulosti majetok urbárov (resp. v súčasnosti už zrušených pozemkových spoločenstiev) sú ako celok stále spoločnou nehnuteľnosťou a vzťahujú sa

na ne ust. § 4 zák. č. 181/1995 Z. z.. Pozemky nemožno deliť, odpredávať, atď., a to ani vtedy, ak je niekoľko vlastníkov, ktorí vlastnia celú nehnuteľnosť, lebo skúpili podiely a dosiahli zánik pozemkového spoločenstva jeho zrušením. (V praxi sa však predaj časti spoločnej nehnuteľnosti existujúceho pozemkového spoločenstva, ak zmluvu uzatvorila osobne všetci spoluvlastníci, pripúšťa). V takomto prípade musíme povedať, že kód spoločnej nehnuteľnosti na LV neznamena, že ide o pozemky, ktoré spravuje existujúce pozemkové spoločenstvo, ale o pozemky, ktoré vlastní neexistujúci urbár alebo pozemkové spoločenstvo.

C. Kombinácia možností A. a B.

Ak urbár nebol obnovený, ide o spoločnú nehnuteľnosť a vzťahuje sa na ňu len § 4 zák. č. 181/1995 Z. z. Ak však bolo pozemkové spoločenstvo zrušené podľa § 23, už nejde o spoločnú nehnuteľnosť a v takomto prípade neplatí § 4. I keď toto riešenie vyzerá najviac logicky, zo zákona priamo nevyplýva, lebo zákon pri zrušení pozemkového spoločenstva výslovne nehovorí, že zaniká spoločná nehnuteľnosť.

Ide o zásadnú otázku, ktorú doteraz neriešil súd (nevieme o tom).

Prikláňame sa k riešeniu podľa bodu č. A. Tak sme riešili túto otázku v minulosti.

Tento problém nikoho doteraz veľmi netrápil, lebo lesné úrady sa zaujímajú len o existujúce spoločenstvá. A keď urbár neobnovil činnosť, aj tak tam poznámka o spoločnej nehnuteľnosti niekedy nebýva a notári zase niekedy delia pozemky aj na existujúcich pozemkových spoločenstvách, aj keď tam kód je.

18. Z Á P I S č. 1 / 12

z metodického dňa oddelení zápisov práv k nehnuteľnostiam správ katastra v Trnavskom kraji, konaného dňa 27.11.2012 na Katastrálnom úrade v Trnave

I. Všeobecné informácie

2. V prípade, ak je všeobecné splnomocnenie na právne úkony uzavreté podľa § 14 ods. 2 ObchZ, teda vo forme prokúry, nemôže prokurista scudzovať alebo zaťažovať nehnuteľnosti s výnimkou, že je na takúto činnosť výslovne splnomocnený. Udelenie prokúry je účinné od zápisu do obchodného registra.

II. Riešené otázky

13. Predaj pozemkov štátu v správe SPF a čo skúma SK?

Podľa § 19 ods. 1 zák. č. 180/1995 Z. z. *fond môže pozemky vo vlastníctve štátu predávať alebo zamieňať za pozemky iných vlastníkov na účely usporiadania vlastníctva k pozemkom a utvárania vhodných pozemkovoprávných pomerov na hospodárenie na pôde, ako aj na účely uvedené v § 18 ods. 2 podľa nariadenia vlády Slovenskej republiky vydaného podľa osobitného predpisu; 46a) na tieto účely môže pozemky nadobúdať aj do vlastníctva štátu, s výnimkou pozemkov podľa osobitných predpisov. 46b)*

S pozemkami vo vlastníctve štátu môže SPF nakladať podľa zák. č. 180/1995 Z. z. v súlade s ust. nariadenia vlády č. 238/2010 Z. z.

Podľa § 3 ods. 1 nariadenia *fond môže pozemok vo vlastníctve štátu predáť, ak osobitný predpis 11) neustanovuje inak a okrem dôvodov uvedených v osobitnom predpise, 12) z dôvodu*

- a) vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ak podiel štátu je menší ako podiel iného spoluvlastníka,*
- b) zabezpečenia nevyhnutného prístupu k nehnuteľnosti iného vlastníka,*
- c) nemožnosti pozemok samostatne účelne využiť,*

d) založenia trvalých porastov, najmä vinohradu, ovocného sadu, chmeľnice, rýchlorastúcich drevín, na základe projektovej dokumentácie,
e) usporiadania vlastníctva k pozemkom pod stavbami a k primeraným príľahlým pozemkom v zastavaných areáloch poľnohospodárskych podnikov alebo správcov lesného majetku štátu,
f) usporiadania vlastníctva k pozemkom zastavaným inými stavbami a primeraným príľahlým pozemkom,
g) vyporiadania vlastníctva k pozemkom v záhradkových osadách, v ktorých vlastnícke právo sa nevyporiadava podľa osobitného predpisu. 13)

(2) Zastavaný pozemok vo vlastníctve štátu, ktorý bol vyňatý z privatizácie z dôvodu neskončeného konania o uplatnenom reštitučnom nároku na vydanie tohto pozemku oprávnenej osobe podľa osobitného predpisu, 14) môže fond po právoplatnom zamietnutí návrhu na vydanie pozemku predať nadobúdateľovi privatizovaného majetku.

(3) Ak nadobúdateľ privatizovaného majetku nemá o kúpu pozemku záujem, fond ho môže predať aj inej osobe.

(4) Fond pri predaji pozemku prednostne prihliada na potrebu jeho prevodu na uspokojenie reštitučných nárokov oprávnených osôb podľa osobitného predpisu. 14)

(5) Fond nepredá pozemok dlžníkovi fondu.

(6) Fond môže pozemok predávať najmenej za cenu podľa osobitného predpisu. 15)

(7) Ak ide o predaj pozemkov z dôvodov uvedených v odseku 1 písm. d) a e), možno v zmluve dojednať zaplatenie kúpnej ceny v splátkach; dobu splácania možno dojednať najviac na tri roky. Ak sa kúpna cena platí v splátkach podľa prvej vety, fond vlastnícke právo k pozemku prevedie až po zaplatení kúpnej ceny.

Predaj štátnych pozemkov upravuje § 3 nariadenia, podľa ktorého SPF môže pozemky vo vlastníctve štátu predávať len v presne stanovených prípadoch. SK je povinná pri posudzovaní zmluvy skúmať, či ide o niektorý z predmetných prípadov. K zmluve je potrebné taktiež doložiť potvrdenie pozemkového úradu, že predmetný pozemok nepodlieha reštitúcii, teda že ohľadom neho nebola podaná žiadosť o reštitúciu. Taktiež je potrebné doložiť posudok o všeobecnej cene pozemku podľa § 3 ods. 6, z dôvodu preverenia, či zmluvná cena nie je nižšia ako cena určená v posudku. Taktiež si je potrebné všimnúť ust. § 3 ods. 7 z pohľadu splátok kúpnej ceny.

Upozorňujeme, že predmetné ust. sa nevzťahujú na nakladanie s majetkom neznámych vlastníkov, ktoré upravuje § 19 ods. 3 zák. č. 180/1995 Z. z.

14. Môže SK vymazať daňové záložné právo podľa § 81 zák. č. 563/2009 Z. z. len na základe kvitancie, resp. potvrdenia, že dlžná suma bola zaplatená?

Podľa § 82 zák. č. 563/2009 Z. z.

„Rozhodnutie o zriadení záložného práva môže správca dane z vlastného alebo iného podnetu zmeniť alebo zrušiť, a to aj čiastočne, ak daňový subjekt daňovú pohľadávku alebo daňový dlžník alebo poddlžník, alebo iná osoba podľa § 59 daňový nedoplatok zaplatila celkom alebo sčasti alebo ak zanikol predmet záložného práva alebo došlo k zániku daňovej pohľadávky alebo daňového nedoplatku iným spôsobom. Rozhodnutie sa doručí daňovému subjektu a v prípade daňového nedoplatku daňovému dlžníkovi alebo poddlžníkovi, ktorí proti nemu môžu v lehote 15 dní odo dňa doručenia podať odvolanie. Právoplatné rozhodnutie sa doručí registru podľa osobitného predpisu. 45)“

Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že SK môže vymazať daňové záložné právo až na základe rozhodnutia daňového úradu.

(To sa týka aj daňového záložného práva zriadeného predchádzajúcim zákonom, nakoľko zákon č. 511/1992 Zb. má obdobné ust. v § 71a ods. 2, podľa ktorého rozhodnutie o zriadení záložného práva môže správca dane z vlastného alebo iného podnetu zmeniť alebo zrušiť, a to

aj čiastočne, ak daňový subjekt daňovú pohľadávku alebo daňový dlžník alebo poddlžník alebo iná osoba (§ 58 ods. 6) daňový nedoplatok zaplatila celkom alebo sčasti, alebo ak zanikol predmet záložného práva alebo zanikla daňová pohľadávka. Rozhodnutie sa doručí daňovému subjektu a v prípade daňového nedoplatku daňovému dlžníkovi alebo poddlžníkovi, ktorí proti nemu môžu v lehote 15 dní odo dňa doručenia podať odvolanie. Právoplatné rozhodnutie sa doručí registru podľa osobitného predpisu. 13h)

15. Je možné po povolení vkladu záložnej zmluvy odstúpiť od nej, ak takáto možnosť nie je v súlade s § 151md ods. 1 písm. h) OZ dohodnutá v záložnej zmluve? Má SK takéto odstúpenie zapísať, ak je pripojený súhlas všetkých účastníkov zmluvy?

Podľa § 151md ods. 1 záložné právo zaniká

- a) zánikom zabezpečenej pohľadávky,
- b) zánikom všetkých vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, na ktoré sa záložné právo vzťahuje,
- c) ak sa záložný veriteľ vzdá záložného práva,
- d) uplynutím času, na ktorý bolo záložné právo zriadené,
- e) vrátením vecí záložcovi, ak záložné právo vzniklo odovzdaním vecí,
- f) ak záložca previedol záloh v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania alebo ak bol v čase prevodu alebo prechodu zálohu nadobúdateľ zálohu pri vynaložení náležitej starostlivosti dobromyseľný, že nadobúda záloh nezatažený záložným právom,
- g) ak záložca previedol záloh a zmluva o zriadení záložného práva určuje, že záložca môže záloh alebo časť zálohu previesť bez zataženia záložným právom,
- h) iným spôsobom dohodnutým v zmluve o zriadení záložného práva alebo vyplývajúcim z osobitného predpisu,
- i) ak sa vykonalo bez ohľadu na rozsah uspokojenia veriteľa.

Výklad nie je jednoznačný.

V § 151md ods.1 písm. h) **sa** nehovorí priamo o zániku záložného práva na základe odstúpenia od zmluvy. Na konci vety nie je uvedené „iný“ ale „osobitný“ predpis, takže výklad by sa mohol vzťahovať aj na iné ust. OZ, lebo aj samotný OZ v § 672 ods. 2 pripúšťa, že OZ môže mať ustanovenie, na základe ktorého záložné právo zanikne, uvedené aj mimo § 151md, čiže § 151md nemožno brať „taxatívne“. Takže je možné uvažovať, že platným odstúpením od záložnej zmluvy zanikne záložné právo, aj keď takáto možnosť zániku nebola zmluvne dojednaná, a to s poukazom na ust. § 48 OZ. Na druhej strane takéto odstúpenie od zmluvy môže SK zapísať (záznamom) len v prípade, ak všetci účastníci súhlasia, pričom je potrebné dostatočne preveriť stanovisko záložného veriteľa (v pochybnostiach vyžadovaním overeného podpisu).

16. Spoločnosť zanikla likvidáciou, bola vymazaná z OR, ale zostal majetok, ktorý bol zatažený záložnými právami. Teraz sa vykonáva znova likvidácia tohto majetku a priamy predaj majetku likvidátorom, pričom však majetku je menej ako pohľadávok krytých záložnými právami. Likvidátorka chce nehnuteľnosť predat' a zároveň trvá na tom, aby boli pri predaji vymazané záložné práva. Problém je, že samotnou likvidáciou podľa § 75a OBchZ nezanikajú záložné práva. Z akého titulu ich teda má SK vymazať, ak nebudú záložní veritelia plne uspokojení?

V OBchZ v ust. o likvidácii je uvedené, že ak likvidátorka zistí, že majetok je predĺžený, má podať návrh na konkurz. V predmetnom prípade však nemožno vykonať konkurz z dôvodu, že spoločnosť už konkurzom prešla a bola vymazaná z OR a zároveň súd likvidáciu schválil. Túto právnu situáciu zákon nerieši do dôsledkov, nakoľko v rámci ust. § 75a ObchZ zákon nespomína zánik záložných práv. V prípade, ak nemôže prebehnúť konkurz (spoločnosť bola vymazaná z OR) a príslušný súd schváli likvidáciu, je možné v prípade priameho predaja takéhoto majetku vymazať záložné práva, nakoľko je na predmetné konanie potrebné pozerieť ako na výkon záložného práva prednostného záložného veriteľa, ktorého je likvidátor povinný uspokojiť.

17. Samotný výmaz spoločnosti z OR nie je dôvodom na zmenu alebo zrušenie zápisu vlastníctva nehnuteľností v jej prospech zapísaných na LV. Zápis sa ponechá v pôvodnom stave, pokiaľ v súlade s OZ neprebehne likvidácia majetku likvidátorom. V rozsudku 2 Cdo 5/2008 je uvedené, že zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu nezanikajú záložné práva, aj keď dlžník a záložca zanikol bez právneho nástupcu a záložní veritelia si môžu svoje pohľadávky uspokojiť zo zálohu.

19. V prípade, ak súd povolil reštrukturalizáciu dlžníka, podľa § 130 ods. 1 zák. č. 7/2005 Z. z. právne úkony dlžníka počas reštrukturalizácie podliehajú súhlasu správcu v určenom rozsahu... , podľa ods. 4 platnosť právneho úkonu tým nie je dotknutá.

Z uvedeného vyplýva, že súhlas správcu k zmluve o prevode nehnuteľností teoreticky nemusíme žiadať. Ako sa však vysporiadať s daňovým záložným právom k nehnuteľnosti, ktorej vlastníkom je v reštrukturalizácii (daňový dlžník môže vykonať právne úkony týkajúce sa predmetu záložného práva iba po predchádzajúcom súhlase správcu dane)? Je potrebné žiadať súhlas správcu dane aj v prípade, ak prebieha reštrukturalizácia, ak podľa § 118 ods. 3 zák. č. 7/2005 Z. z. povolením reštrukturalizácie sa konania prerušené podľa § 114 ods. 1 písm. b) zastavujú? Poznamenávame, že v danom prípade správca dane nevykonáva daňovú exekúciu a v jej rámci daňové záložné právo, preto ust. § 118 ods. 3 týkajúce sa zastavenia daňového exekučného konania sa na existenciu daňového záložného práva nevzťahujú, čiže daňové záložné právo zostáva zachované.

Súhlas daňového úradu s prípadným prevodom je taktiež potrebný, lebo daňové záložné právo nezaniká, ak je prihlásené a zaniknúť môže len splatením – rozhodnutím daňového úradu. Takže súhlas správcu dane je potrebné žiadať.

(týmto sa dopĺňa usmernenie č. 2/2012 v znení dodatku – výklad § 118 ods. 3 s tým, že daňové záložné právo povolením reštrukturalizácie nezaniká). V prípade pochybností pri výmaze poznámok a tiarch napr. ust. § 155 ods. 2 zák. č. 7/2005 Z. z. odporúčame obrátiť sa na právny odbor KÚ v Trnave.

20. Na SK bolo zapísané záložné právo na základe zmluvy. Právoplatným rozsudkom NS, v ktorom NS určil, že zmluva je neplatná, bolo záložné právo z LV vymazané. Neskôr bolo vyporiadané BSM a nehnuteľnosť znovu zaťažená pre inú banku. Následne NS zrušil svoj rozsudok a vec vrátil na KS na nové konanie. Účastníkmi sporu na súde sú všetci súčasní vlastníci okrem ďalšieho záložného veriteľa, takže záložné právo môžeme asi opäť zapísať do LV. Otázka je, či sa zapíše na pôvodné miesto, teda ako prvé, alebo až ako druhé, lebo medzičasom viazne na dotknutých nehnuteľnostiach už ďalšie záložné právo?

SK zapíše záložné právo na pôvodné miesto, čiže ako prvé v poradí.

21. Pokiaľ bola proti rozhodnutiu SK o povolení vkladu/vykonaní záznamu/ rozhodnutiu o oprave chyby, podaná žaloba na súd v rámci mimoriadnych opravných prostriedkov v správnom súdnictve, SK na predmetné nehnuteľnosti vyznačí z vlastného podnetu informatívnu poznámku o prebiehajúcom konaní.

22. NARIADENÍM RADY (ES) č. 2201/2003 z 27. novembra 2003 C1 o právomoci a uznávaní a výkone rozsudkov v manželských veciach a vo veciach rodičovských práv a povinností sa zrušuje nariadenie (ES) č. 1347/2000.

Predmetné nariadenie upravuje uznanie a výkon rozsudkov v rámci krajín EÚ z pohľadu katastra čo do vzťahu k zrušeniu manželstva. Podľa predmetného nariadenia v prípade rozvodu manželstva postačuje na preukázanie zániku manželstva „**OSVEDČENIE PODĽA ČLÁNKU 39 TÝKAJÚCE SA ROZSUDKOV O RODIČOVSKÝCH PRÁVACH A POVINNOSTIACH** podľa prílohy č.1 predmetného nariadenia, čiže SK nemusí požadovať samotný rozsudok.

23. **Môže SK rozhodnúť čiastočne o povolení vkladu zmluvy o vyporiadaní BSM, keď už o majetku, ktorý je súčasťou dohody a nachádza sa v inej krajine, rozhodol súd tejto krajiny?**

Áno.

24. **Na LV je zapísaná jedna bytovka s tromi vchodmi. Obec vydala ďalšie samostatné s. č. len na jeden vchod, pričom vlastníci bytov vo vchode si chcú tento oddeliť a zapísať ho ako samostatný dom.**

Postačuje rozhodnutie o pridelení s. č. jednému vchodu, alebo je potrebné žiadať aj rozhodnutie o zmene charakteru využitia stavby? Čo je potrebné predložiť k zmene súčasného zápisu? Zápis sa vykoná vkladom alebo záznamom?

Rozhodnutie o pridelení s. č. postačuje za predpokladu, že v jeho odôvodnení bude vysvetlená skutočnosť, že skutočne ide v danom prípade o samostatnú stavbu (nepostačuje ak obec len tvrdí, že stavba je deliteľná). Samozrejme je potrebné prezrieť aj pôvodnú listinu, ktorou bola stavba (bytovka s 3 vchodmi) zapísaná do KN. V prípade nezrovnalostí SK musí požiadať o dodatočné stanovisko stavebný úrad tak, aby bol právny stav jednoznačný. K zápisu bude potrebné predložiť okrem žiadosti o zápis a rozhodnutia o pridelení s. č. aj GP (ak pozemok pod bytovkou nebol už rozdelený pred tým), nový prepočet spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a zariadeniach každého byt. domu, ako aj vymenovanie spoločných častí a zariadení, ktoré sa v ktorom byt. dome/domoch nachádzajú, príp. nové označenie bytov+dokumentácia, ak prichádza aj k zmene číslovania bytov v druhom byt. dome.

Otázne je, či sa zápis vykoná záznamom, alebo je potrebné aby všetci účastníci podpísali vkladovú zmluvu, ktorou by sa vzájomne vyporiadali. Podľa dohody na porade sa zápis vykoná záznamom na žiadosť vlastníkov bytov oddeleného vchodu, pričom pozemok pod bytovkou zostane v takom vlastníckom režime všetkých spoluvlastníkov ako doteraz, t. j. bez zmeny.

25. **Môže SK zapísať rozostavanú budovu bytového domu a rozpísať ju na 25 bytov, keď v priloženom stavebnom povolení je len 23 bytov, alebo je potrebné k zápisu doložiť zmenu stavebného povolenia na 25 bytov? To, že v bytovom dome je rozostavaných 25 bytov, potvrdzuje znalecký posudok o stupni ich rozostavanosti bytov.**

V takomto prípade SK môže zapísať 25 bytov aj bez zmeny stavebného povolenia, nakoľko rozostavané byty sú predmetom občianskoprávných vzťahov, čiže právne existujú a skutočnosť, či došlo, alebo nedošlo k zmene stavebného povolenia, nie je z pohľadu ich zápisu rozhodujúca. Predmetný nesúlad bude tak či tak doriešený v rámci kolaudácie. V prípade, ak by stavebník musel stavbu dať do súladu so stavebným povolením (čo je nepravdepodobné), tak by sa zápis v KN zmenil podľa kolaudačného rozhodnutia.

26. Právomoc previesť konkurz na majetok nachádzajúci sa na území SR voči právnickým alebo fyzickým osobám aj v inom členskom štáte EÚ upravuje nariadenie rady (ES) č. 1346/2000

Môže SK povoliť predaj majetku priamym predajom, kde predávajúci je správca konkurznej podstaty z Čiech, pričom tento správca v rámci konkurzu žiada vymazať z prevádzaných nehnuteľností pri predaji aj vecné bremená, nakoľko takúto právnu úpravu má zákon v Čechách?

Podľa článku č. 5

1. Začatie konkurzného konania nemá vplyv na vecné práva veriteľov a tretích strán, ktoré sa vzťahujú na hmotný alebo nehmotný, hnutelný alebo nehnuteľný majetok – konkrétne majetok aj súbory neurčitého majetku ako celku, ktorý sa priebežne mení – vo vlastníctve dlžníka, ktorý sa v čase začatia konania nachádza na území iného členského štátu.

2. Práva uvedené v odseku 1 znamenajú predovšetkým:

a) právo nakladať s majetkom, resp. jeho nakladaním niekoho poveriť, a získať uspokojenie z výnosov z predaja alebo príjmu z tohto majetku, najmä z titulu záložného práva alebo hypotéky;

b) výlučné právo na uspokojenie pohľadávky, najmä právo zabezpečené záložným právom alebo postúpením pohľadávky prostredníctvom záruky;

c) právo požadovať vydanie majetku, resp. získať náhradu od akejkoľvek osoby, ktorá ich drží alebo používa v rozpore so záujmom takto oprávnenej strany;

d) vecné právo na používanie majetku na vlastný prospech.

V prípade, keď sa jedná o majetok a subjekt, proti ktorému možno v súlade s ust. nariadenia ES v čl. 1 viesť konkurzné konanie aj v inom štáte ako v SR, tak správca konkurznej podstaty z Čiech môže predávať majetok nachádzajúci sa na území SR v súlade s právnymi predpismi ČR (ktoré musia byť doložené), čiže aj priamym predajom. Čo sa týka vecného bremena, toto nezaniká napriek odlišnej právnej úprave v ČR, nakoľko to vyplýva z čl. 5 ods. 1 a ods. 2 písm. d) predmetného nariadenia rady ES.

27. Môže vlastník stavby s nebytovými priestormi zapísanými na LV požiadať SK o zmenu zápisu len na stavbu bez rozpísania na nebytové priestory?

Môže a SK takúto zmenu vykoná na základe žiadosti vlastníka s pripojeným rozhodnutím stavebného úradu, ktorým sa mení pôvodný charakter stavby z budovy s nebytovými priestormi na budovu bez nebytových priestorov (napr. vlastník stavbu prestaval). Avšak SK takúto zmenu vykoná len v prípade, ak je vlastníkom všetkých nebytových priestorov len jeden vlastník a na nebytových priestoroch neviazu žiadne záložné práva ani vecné bremená. Ak by nebytové priestory vlastnili viacerí vlastníci, na zmenu zápisu by bola potrebná zmluva, v ktorej by si pôvodní vlastníci nebytových priestorov upravili vlastníctvo k stavbe, napr. podielovým spoluvlastníctvom.

V prípade, že vlastník žiada o takúto zmenu zápisu v LV bez toho, že by došlo aj k reálnej zmene stavby, t. j. že stavebný úrad mu nemá aké potvrdenie/rozhodnutie dať (ide čisto o účelovú „papierovú“ zmenu zápisu kvôli daniam a pod.), SK zmenu zápisu nevykoná,

nakoľko má zápis v súlade s predloženými listinami a keď k žiadnej zmene stavby neprišlo, nemá dôvod zmeniť jej spôsob evidovania.

28. Aké doklady je povinný predložiť na zápis dražby do katastra správca konkurznej podstaty podľa § 92 ods. 1 písm. d) zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii?

Správca môže na účely speňaženia majetku podľa písm. d) *zorganizovať dražbu, ponukové konanie alebo iný súťažný proces smerujúci k predaju majetku*. Podľa § 92 ods. 6 tohto zákona *ak správca speňažuje majetok podliehajúci konkurzu inak ako predajom podniku, časti podniku alebo podstatnej časti majetku patriaceho k podniku, môže speňažiť nehnuteľnosť podliehajúcu konkurzu len dražbou; tým nie je dotknuté ustanovenie § 93 ods. 1. Na dražbu organizovanú správcom sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu; 8) oznámenia súvisiace s dražbou správca zverejňuje v Obchodnom vestníku*. Osobitným predpisom je zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

Podľa zákona č. 527/2002 Z. z. aj na dražbu organizovanú správcom konkurznej podstaty je k zmene zápisu vlastníka na LV záznamom potrebné doložiť osvedčený odpis notárskej zápisnice o priebehu dražby spolu s potvrdením o zaplatení s poukazom na § 20 ods. 13 v spojitosti s § 28 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z. z.

Otázka bude predmetom riešenia aj v KB 2/2012.

29. Ako má postupovať SK, ak je k návrhu na vklad ako príloha doložená aj iná záznamová listina, napr. dedičstvo alebo úmrtný list na výmaz vecného bremena?

1. Tie listiny, ktoré sú titulom nadobudnutia (dedičstva, rozhodnutia súdu, osvedčenia o vydržaní, prídelové listiny a pod.) a sú súčasťou návrhu na vklad, je potrebné z V-spisu vybrať (na návrh na vklad k uvedenej prílohe napísať, že príloha bola preradená do registra Z.../..), zaevidovať ich do registra Z, zapísať a následne rozhodnúť o vklade.

To je jediná správna možnosť, lebo inak by vlastne predmetná listina nebola zapísaná v katastri, čo je porušenie našej zákonnej povinnosti, ktorej nemôže brániť a ani nebráni § 41 ods. 2 KZ, keďže samotná Z-listina nebola doručená na SK neskôr ako návrh na vklad, ale naraz a § 41 ods. 2 hovorí o poradí, kedy bola listina doručená a nie o poradí, kedy bola zaradená do registra a zaplombovaná, t. j. dôležitý je dátum doručenia a nie zaevidovania v registri a vyznačenia plomby. Pri evidovaní takejto „vytiahnutej“ prílohy z V-spisu do registra Z sa ako dátum doručenia do pečiatky zapíše dátum doručenia z návrhu na vklad. Malo by to tak fungovať aj vo WRKN, jeden dátum sa dá zmeniť, aj keď v druhom stĺpci bude aktuálny systémový dátum, čiže deň, kedy sa to do registra zapísalo.

2. Rovnaký postup bude aj pri ostatných záznamových listinách, ktorými síce práva nevznikajú, nemenia sa a nezanikajú, t. j. tie listiny, ktoré preukazujú skutočnosť, že došlo k takémuto vzniku/zmene/zániku práva, samotné ich však nekonštituujú (napr. kvitancia, úmrtný/sobášny list (úradný záznam), rozhodnutie o vydaní s. č., stavebné povolenie+GP+ZP).

Môže dôjsť k situácii, že záznamovú listinu doručia účastníci ku vkladu nie s návrhom na vklad, ale neskôr (napr. vkladár si ju v rámci konania vyžiada). Tu síce už vzniká rozpor s § 41 ods. 2, ale aj v tomto prípade treba takúto listinu zaradiť do registra Z a zapísať pred rozhodnutím o vklade. Tým sa síce poruší § 41 ods. 2 KZ, ale bez toho by nebolo možné o vklade rozhodnúť, pričom uvedené listiny, i keď boli doručené neskôr ako návrh na vklad, boli vyhotovené skôr a deklarujú stav, ktorý už nastal, pričom z neho návrh na vklad, resp. zmluva, ktorá je jeho prílohou, vychádza, čiže tu treba zohľadniť aj logickú a chronologickú návaznosť jednotlivých listín.

Tento názor podporuje aj stanovisko ÚGKK v KB 2/2011-ot. č. 6:

Je možné do katastra nehnuteľností zapísať osvedčenie o dedičstve, keď porúčiteľ nie je evidovaný ako vlastník nehnuteľností na liste vlastníctva, ale v samotnom osvedčení o dedičstve je uvedené, že predmetné nehnuteľnosti evidované na LV nadobudol v dedičskom konaní (prípadne kúpnu zmluvou registrovanou štátnym notárstvom) po osobe evidovanej na LV, alebo je najskôr potrebné vyzvať na predloženie citovanej listiny a osvedčenie zapísať až po zápise predchádzajúcej listiny?

Ak listina predložená na vykonanie záznamu nevychádza z údajov katastra, nemožno ju v záujme zachovania materiálnej publicity katastra a ochrany zapísaného vlastníka do katastra zapísať.

Ak analogicky použijeme ust. § 30 ods. 5 písm. a) katastrálneho zákona (ak právo k nehnuteľnosti nie je vpísané do listu vlastníctva, prílohou návrhu na vklad je verejná listina alebo iná listina, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti), je potrebné k zápisu osvedčenia o dedičstve vyžiadať predmetnú listinu, ktorá potvrdzuje vlastnícke právo porúčiteľa a osvedčenie o dedičstve zapísať až po zápise tejto listiny.

3. Listiny, ktoré by patrili do registra R (rozhodnutie o zmene druhu pozemku, úradný záznam-zmena adresy, priezviska) a tvoria prílohu návrhu na vklad, netreba dávať do registra R a údaje sa v KN podľa nich zaktualizujú v rámci zápisu povoleného vkladu. Dôvod je ten, že R-listiny nie sú záznamovými podľa § 34 KZ (nevznikajú, nemenia sa, ani nezanikajú nimi práva, ani nejde o listiny podľa bodu 2), takže prakticky nie je v KZ ani vo vyhláške upravený spôsob ich zápisu. Reálne ide vlastne o aktualizáciu údajov katastra, nie však takú, ktorá je myslená v § 57 KZ. Zaradovanie takýchto listín, ak sú prílohou návrhu na vklad, do registra R považujeme za zbytočne pracné.

Avšak v prípade, že by prišlo k zastaveniu konania/zamietnutiu návrhu na vklad, treba tieto listiny vybrať z V-spisu, ako bolo uvedené vyššie, t. j. zaevidovať do registra R a vykonať na ich základe aktualizáciu údajov katastra, keď prídu na rad. Rovnako sa postupuje aj v prípade, ak navrhovateľ v návrhu na vklad výslovne požiadal na základe doloženej R-listiny o zmenu údajov aj na iných LV, než ktorých sa týkala zmluva (napr. vlastní 20 parciel evidovaných na viacerých LV, pričom prevádza len jednu parcelu z jedného LV, ale žiada doplniť údaje aj na ostatných).

Druhá možnosť je, že aj pri R-listinách bude SK postupovať podľa riešenia pre Z-listiny.

Z- aj R-listiny treba zapísať ako celok, nielen ohľadne nehnuteľností, ktoré sú predmetom vkladu.

30. Ako má postupovať SK, ak klient od nej žiada informáciu, či konkrétny vlastník nevlastní v jej územnej pôsobnosti nejakú nehnuteľnosť?

Podľa zákona o slobodnom prístupe k informáciám sa takáto informácia nemusí poskytnúť, lebo ide o údaj, ktorý nemá SK k dispozícii a musí ho zhromažďovať, t. j. nie je povinná takúto informáciu poskytnúť.

Takže vzniká otázka, ako má takýto údaj poskytnúť podľa KZ a ako ho spoplatniť?

Sadzobník k zák. č. 145/1995 Z. z. v položke č. 10 túto situáciu nerieši, preto takýto údaj SK poskytujú podľa Ponukového cenníka geodetických a kartografických výkonov, kde v časti 84.32 *poskytovanie údajov z bázy údajov AIS GKK*

v položke 04 je spoplatnené *vyhľadanie údajov zo SPI KN podľa vlastníka v rámci okresu* a v položke 05 *vyhľadávanie údajov zo skoršieho operátu alebo iného operátu súvisiaceho z KN podľa vlastníka* a mernou jednotkou je k. ú.

Výsledkom výkonu podľa položiek 04 a 05 je písomné oznámenie s uvedením k. ú. a čísla LV, resp. čísla pkn. vložky, v ktorých je vlastníctvo evidované. Na požiadanie klienta vyhotoví SK výpis zo zistených LV, resp. vložiek a tento spoplatní správnym poplatkom.

V prípade negatívneho zistenia je výstupom týchto položiek písomné oznámenie o neevidovanom vlastníctve. Spoplatňuje sa tak pozitívna ako aj negatívna informácia.

Ceny podľa ponukového cenníka sa neplatia kolkami, len peniazmi – v hotovosti, šekom, bankovým prevodom, pričom platba musí byť jednoznačne identifikovateľná variabilným symbolom, napr. číslom objednávky+číslom konkrétnej SK, obdobne ako pri platbách za návrhy na vklad, t. j. pri objednávke č. 15/2012 na SK Skalica bude variabilný symbol 15201208. Skutočnosť, že správny poplatok bol zaplatený prevodom na účet, si musí správa katastra preveriť v súčinnosti s EO KÚ.

31. Ako možno preukázať zánik záložného práva splatením úveru poskytnutého fyzickou osobou, ak táto osoba zomrela?

V takomto prípade môže kvitanciu poskytnúť dedič, ktorý pohľadávku podľa predloženého osvedčenia o dedičstve zdedil, prípadne všetci oprávnení dedičia, ak pohľadávka nebola predmetom dedičstva, nakoľko už bola splatená. V prípade, ak dedičia nesúhlasia s názorom dlžníka, že dlh bol uhradený, je možné splatenie dlhu a zánik záložného práva preukázať aj potvrdením banky o pripísaní dlžnej sumy na príslušný účet. V takomto prípade je však potrebné podrobne preskúmať skutkový stav.

32. Od 1.9.2012 je zrušený zákon č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov a platí nový zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Podľa § 11 ods. 1 písm. f) *držiteľ povolenia alebo ním poverená osoba môže v nevyhnutnom rozsahu a vo verejnom záujme zriaďovať na cudzích pozemkoch mimo zastavaného územia obce 24) elektrické vedenie a elektroenergetické zariadenie prenosovej sústavy a distribučnej sústavy, plynovody 25) a plynárenské zariadenia prepravnej siete, distribučnej siete, zásobníka a zariadení určených na ich ochranu, zabránenie ich porúch alebo havárií, alebo na zmiernenie dôsledkov porúch alebo havárií na ochranu života, zdravia a majetku osôb; pri povoľovaní takej stavby stavebný úrad rozhodne o podmienkach, za akých možno stavbu uskutočniť a prevádzkovať na cudzom pozemku; oprávnenia stavebníka na uskutočnenie stavby vznikajú nadobudnutím právoplatnosti takeho rozhodnutia.*

Odkaz 24) je na § 6 ods. 1 písm. b) siedmy bod KZ, a teda uvedené sa týka pozemkov mimo zastavaného územia obce podľa hranice ZÚO evidovanej v KN podľa zák. č. 220/2004 Z. z.

Je to rozdiel oproti zneniu obdobného ustanovenia v predchádzajúcom zákone o energetike, a to § 10 ods. 5 písm. e) zákona č. 656/2004 Z. z., kde bol pri ZÚO odkaz na § 139a ods. 8 stavebného zákona, ktorá hranica ZÚO nie je tou hranicou, ktorá je evidovaná v KN podľa zák. č. 220/2004 Z. z.

Podľa § 11 ods. 10 *nárok na primeranú jednorazovú náhradu za uplatnenie zákonného vecného bremena možno uplatniť u držiteľa povolenia do šiestich mesiacov odo dňa, keď sa vlastník nehnuteľnosti o uplatnení zákonného vecného bremena držiteľom povolenia dozvedel, najneskôr však do jedného roka odo dňa uplatnenia zákonného vecného bremena držiteľom povolenia a pri zákonných vecných bremenách podľa odseku 1 písm. f) a g) odo dňa vykonania zápisu vecného bremena do katastra nehnuteľností, inak právo na primeranú jednorazovú náhradu za uplatnenie zákonného vecného bremena držiteľom povolenia zaniká. Držiteľ povolenia je povinný písomne oznámiť vlastníčkovi nehnuteľnosti vykonanie zápisu vecného bremena do katastra nehnuteľností. Ak sa držiteľ povolenia a vlastník nehnuteľnosti*

na výške primeranej jednorazovej náhrady nedohodnú, každý z nich môže podať súdu návrh na rozhodnutie o výške primeranej jednorazovej náhrady do šiestich mesiacov odo dňa uplatnenia si nároku u držiteľa povolenia.

I keď v súčasnosti zákon priamo ukladá držiteľovi povolenia oznamovať vlastníkom nehnuteľností vykonanie zápisu vecného bremena do KN, neznamená to, že sa tejto povinnosti kataster zbavil a aj naďalej je povinný oznamovať vykonanie zápisu v zmysle § 37 KZ.

33. Môže jeden z manželov svoj majetok, ktorý má vo výlučnom vlastníctve, darovať sebe a druhému manželovi do BSM a priložiť NZ o rozšírení BSM?

Nie.

34. Podľa § 11 ods. 20 zák. č. 330/1991 Zb. pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudziť ani zatŕžiť. Možno ich použiť len na účely upravené osobitným predpisom. 7f) Toto obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

V zmysle uvedeného treba rozhodnutie o schválení vykonania projektu pozemkových úprav okrem registra Z zaevidovať aj do registra P (urobiť z neho fotokópiu) a na jeho základe zapísať do príslušných LV poznámku, ktorá bude mať obmedzujúci charakter.

35. Je možné v rámci vkladového konania uznať overenie podpisu na konzuláte ČR v cudzom štáte?

Nakoľko v rámci vkladového konania sa uznávajú osvedčené podpisy vyhotovené v súlade s právnym poriadkom ČR, SK môže uznať aj overenie podpisu na českom konzuláte alebo veľvyslanectve.

36. Je navrhovateľ povinný pri podaní návrhu na vklad prostredníctvom NZ alebo AZ opatriť ZEP aj časovou pečiatkou podľa § 23 ods. 2 KZ?

Časová pečiatka pri ZEPe nie je potrebná, lebo z § 23 ods. 2 KZ a v súvislosti s tým z § 42 ods. 3 KZ posledná veta vyplýva, že časovú pečiatku zákon vyžaduje len v prípade, ak sa v písomnom podaní vyžaduje osvedčený podpis a podľa § 42 ods. 3 KZ posledná veta KZ v prípade NZ a AZ sa osvedčený podpis nevyžaduje.

III. Nedoriešené otázky smerované na ÚGKK SR k zaujatiu stanoviska

37. Ako má SK pristupovať k zmluve o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k pozemku dvoch podielových spoluvlastníkov (každý ho vlastní v 1/2), ktorej obsahom je:

a) prejav vôle, že účastníci sa dohodli, že vlastníkom pozemku v 1/1 bude jeden z nich, pričom druhý mu vyplatí peniaze.

b) prejav vôle, že účastníci sa dohodli, že jeden spoluvlastník prevedie svoj podiel na druhého a ten mu za tento podiel vyplatí peniaze.

1. Je možné zmluvu pod a) považovať za vyporiadanie podielového spoluvlastníctva podľa § 141 OZ?

2. Je možné zmluvu pod b) považovať za vyporiadanie podielového spoluvlastníctva podľa § 141 OZ alebo ide o kúpnu zmluvu?

3. Ako má v prípade bodu b) znieť výrok rozhodnutia o povolení vkladu? Nadobúda sa spoluvlastnícky podiel 1/1 alebo spoluvlastnícky podiel 1/2?

S tým súvisí aj otázka zápisu na LV.

4. Možno pod právny inštitút vyporiadania podielového spoluvlastníctva podčleniť zmenu veľkosti podielov alebo zmenu vlastníka podielov, pri ktorej nedôjde k zániku podielového spoluvlastníctva ako takého, ak ide v rámci toho úkonu o kombináciu darovania a kúpy podielov, pričom poplatok sa vybral 1x? Alebo ide len o kombináciu kúpy a darovania podielov (bez ohľadu na názov zmluvy) a správny poplatok je potrebné vybrať 2x, lebo ide o dva odlišné druhy právnych úkonov?

Z ustanovení OZ je v zásade ťažko vo všeobecnosti odlišiť samotnú zmluvu o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva od zmluvy o prevode podielu.

Zmluvou o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, ktorej účastníkmi musia byť všetci podieloví spoluvlastníci (čo je jeden z rozdielov od napr. kúpnej zmluvy), dochádza k zániku podielového spoluvlastníctva (zostane jeden vlastník v podiele 1/1), alebo k zmene podielového spoluvlastníctva zmenou podielov (zostanú dvaja spoluvlastníci, ale v podiele napr. 1/4 a 3/4).

V tejto otázke nie je jednotný názor, či možno na základe ust. § 141 OZ uzavrieť aj zmluvu podľa písm. b), nakoľko výsledkom takejto zmluvy nie je zrušenie podielového spoluvlastníctva, ale len jeho zmena. Ide o to, či zmenu podielov môžeme považovať za zrušenie pôvodného spoluvlastníctva a založenie nového, teda či zákon v § 141 má pod pojmom „zrušenie“ na mysli zánik spoluvlastníctva ako právneho inštitútu (absolútny zánik), alebo zánik len konkrétneho spoluvlastníctva a jeho transformáciu na nový druh spoluvlastníctva (relatívny zánik).

Jedinou možnosťou ako tieto úkony (vyporiadanie a predaj/darovanie) rozlíšiť by bolo, ak by sme zmluvu o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva považovali za zmluvu, pri ktorej nedochádza k prevodu podielov, ale za zmluvu, pri ktorej zaniká vlastníctvo jednotlivých spoluvlastníkov a vzniká nové vlastníctvo, čiže nedochádza k navýšeniu podielu v predmetnom prípade o 1/2, ale k vzniku vlastníctva k 1/1. V takomto prípade by sme mohli písať do rozhodnutí o povolení vkladu, že predmetom vkladu je spoluvlastnícky podiel 1/1 a nie 1/2. Takýto pohľad na uvedený právny problém by pripúšťal považovať za zmluvy o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva len zmluvy uzavreté podľa písm. a) a nie podľa písm. b). Keďže však právna prax sa na vyporiadanie pozerá ako na prevod (či už odplatný alebo bezodplatný), pričom pripúšťa aj kombináciu predaja nehnuteľnosti tretiemu (vyporiadanie súdom), nie je možné vyporiadanie spoluvlastníctva chápať takto, ale ho musíme chápať len ako typ zmluvy, ktorý v sebe môže obsahovať právne úkony kúpy/darovania, čiže tomu podielovému spoluvlastníkovi, ktorému sa zvyšuje spoluvlastnícky podiel, vzniká takouto zmluvou vlastníctvo len k nadobúdanému podielu. T. j. predmetom vkladu v tomto konkrétnom prípade je podiel 1/2 a takto má aj znieť výrok rozhodnutia SK. Čiže samotné rozlíšenie medzi vyporiadaním spoluvlastníctva a kúpou podielu je prakticky z výsledkov judikatúry nemožné a ide z pohľadu OZ o jeden kombinovaný prejav vôle účastníkov.

Taktiež na otázku, či môžeme chápať ako zmluvu o vyporiadaní aj zmluvu, v ktorej dôjde len k zmene podielov a nie k zániku podielového spoluvlastníctva ako takého, nie je jednoznačná odpoveď, nakoľko takáto zmluva je platná a jediný problém je z pohľadu správnych poplatkov, či vybrať, ak ide v rámci jednej zmluvy o kombináciu predaj-darovanie, len jeden poplatok alebo dva?

Záver:

Odpoveď na otázku č. 1 a 2:

Je možné povoliť aj zmluvy pod písm. a) aj pod písm. b), pričom obe budeme chápať ako zmluvy o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a vyberieme jeden správny poplatok.

Odpoveď na otázku č. 3:

V oboch prípadoch a) aj b) by výrok rozhodnutia o povolení vkladu mal znieť len na podiel, ktorý nadobúdateľ zmluvou nadobúda, t. j. na 1/2 a nie na 1/1.

Alebo v prípade b) by výrok rozhodnutia o povolení vkladu mal znieť len na podiel, ktorý nadobúdateľ zmluvou nadobúda, t. j. na 1/2 a v prípade a) by výrok rozhodnutia o povolení vkladu mal znieť na 1/1, čiže záleží ako účastníci zmluvu uzavru. (prikláňame sa k tomuto riešeniu)

Odpoveď na otázku č. 4 (podľa dohody na porade):

Za zmluvu o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva sa bude považovať aj zmluva, pri ktorej dôjde len k prerozdeleniu podielov a nie k zániku podielového spoluvlastníctva.

Správny poplatok bude vyberaný podľa názvu zmluvy, ak bude uvedený ako vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, vyberie sa len 1x, aj keby z obsahu zmluvy vyplynulo, že k vyporiadaniu došlo kombináciou kúpy a darovania jednotlivých podielov.

Otázka bude predmetom riešenia aj v KB 2/2012.

38. Môže SK povoliť vklad kúpnej zmluvy, ktorú uzavrel v mene vlastníka splnomocnenec, pričom dátum uzavretia zmluvy je skorší, ako bolo vydané splnomocnenie?

Predmetnú situáciu upravuje § 33 OZ. V danom prípade môže SK vklad povoliť len, ak je v splnomocnení uvedené, že vlastník dodatočne schvaľuje konkrétny predtým už vykonaný úkon splnomocniteľa (ratihabícia). A to pre prípad, že splnomocnenec len prekročil skôr vydané splnomocnenie na iné úkony (zdanlivý splnomocnenec), alebo ak splnomocnenec vôbec nebol splnomocnený konať (nesplnomocnené konateľstvo). (viď Ro NS ČR 22 Cdo 1134/2000, 33Odo 1078/2005).

V prípade ak splnomocnenie neobsahuje dodatočnú ratihabíciu, ale jeho obsahom je len všeobecné klasické splnomocnenie a úkon-uzavretie zmluvy v mene vlastníka predbieha samotné splnomocnenie, tak vklad nemožno povoliť. SK konanie preruší a bude požadovať výslovné dodatočné schválenie tohto právneho úkonu vlastníkom.

39. Môže SK povoliť vklad zmluvy o urovnaní medzi dvomi duplicitnými vlastními, ak na nehnuteľnosti viazne obmedzujúca poznámka zákaz nakladať z dôvodu exekučného príkazu na predaj nehnuteľnosti?

Predmetná poznámka nebráni povoleniu vkladu. Bez zrušenia duplicity aj tak exekútor nemôže nehnuteľnosť speňažiť. Ak by exekútor predmetnú nehnuteľnosť, ktorej vlastníctvo je evidované duplicitne, predal, napr. na dražbe, SK takúto listinu nezapíše a vráti exekútorovi.

Podľa nášho názoru by sa pri duplicitnom vlastníctve nemali zapisovať žiadne listiny (Z, V, P), kým sa duplicita nevyrieši, keďže nie je jasné, kto je vlastníkom nehnuteľnosti.

40. Je SK povinná pri zápise zmluvy o vstavbe, ktorú uzavrela obec s právnickou osobou, ktorou došlo ku prestavbe nehnuteľnosti vo vlastníctve obce s tým, že pôvodná budova bola rozdelená na nebytové priestory a časť z nich získala do vlastníctva súkromná spoločnosť, skúmať naplnenie ust. § 9a ods. 1 zák. č. 138/1991 Zb., čiže žiadať, aby účastníci predložili listiny preukazujúce naplnenie ust. § 9a ods.1 písm. a) zák. č. 138/1991 Zb.?

Základnou otázkou je, či SK je aj pri zápise záznamovej listiny - zmluvy o prestavbe, ktorou dochádza k prevodu vlastníctva majetku obce, povinná skúmať, či boli naplnené ust. zák. č. 138/1991 Zb..

Možnosti výkladu :

A. Zmluvy o vstavbe alebo prestavbe je možné zapísať do KN záznamom len v prípade, ak spĺňajú náležitosti §§ 34 a 42 KZ. SK je zmluvu povinná zapísať do katastra podľa § 34 KZ len v prípade, ak na jej základe vzniklo, zmenilo sa alebo zaniklo právo k nehnuteľnosti, t. j. ak je takáto zmluva platná, čiže spôsobuje následok. V predmetnom prípade je zrejmé, že predmetná zmluva je platná, teda spôsobuje účinok, len ak sú dodržané ust. zák. č. 138/1991 Zb., keďže zmluvou o vstavbe v predmetnom prípade dochádza k prevodu majetku obce a jediným spôsobom, ako v tomto prípade možno nehnuteľnosť alebo jej časť previesť, je postup podľa § 9a ods. 1 písm. a) zák. č. 138/1991 Zb., čiže prostredníctvom verejnej obchodnej súťaže. Z uvedeného dôvodu je SK povinná predmetnú zmluvu zapísať, ak k uzavretiu zmluvy došlo na základe verejnej obchodnej súťaže a splnenia podmienok zák. č. 138/1991 Zb.

B. Nakoľko zmluva o vstavbe je záznamovou listinou, SK nie je povinná pri zápise záznamových listín a to aj zmlúv, ktoré podliehajú záznamu, skúmať ich platnosť, čiže SK je povinná takúto zmluvu zapísať aj v prípade, ak je jej platnosť sporná.

41. Ako má postupovať SK, ak jej je doručené osvedčenie o dedičstve, v ktorom poručiteľ zanechal závetom nehnuteľnosť Domovu sociálnych služieb, ktorý i keď je právnickou osobou, spravuje majetok VÚC a podľa § 6 os. 3 zák. č. 446/2001 Z. z. správca nemôže nadobudnúť majetok do svojho vlastníctva. Majetok, ktorý správca nadobúda, je vlastníctvom vyššieho územného celku. Správca vykonáva právne úkony pri nadobúdaní a správe majetku vyššieho územného celku v mene vyššieho územného celku. Správca koná v mene vyššieho územného celku pred súdmi a inými orgánmi vo veciach, ktoré sa týkajú majetku vyššieho územného celku, ktorý spravuje.

SK v predmetnom prípade vykonala zápis na Domov sociálnych služieb, následne VÚC na základe ust. § 6 ods. 3 žiada o zmenu zápisu na VÚC. Ako má SK postupovať?

Riešenia :

A. V tomto prípade SK bola povinná zapísať osvedčenie o dedičstve a nehnuteľnosť zapísať do vlastníctva Domova sociálnych služieb. Ak už na základe osvedčenia o dedičstve nadobudol majetok Domov sociálnych služieb, SK môže zmeniť vlastníka na VÚC len na základe vkladu zmluvy medzi VÚC a Domovom sociálnych služieb. (V predmetnom prípade je otázkou, či nepochybil aj notár, lebo závet znel na subjekt, ktorý nemôže nadobudnúť nehnuteľnosť, čiže dedenie nehnuteľnosti nemalo byť riešené na základe závetu, alebo mal byť ako dedič uvedený VÚC). Predmetné otázky však SK pri zápise nebola oprávnená posudzovať, nakoľko nehnuteľnosť podľa osvedčenia nadobudol Domov sociálnych služieb.

B. Nakoľko podľa ust. § 6 ods. 3 zák. č. 446/2001 Z. z. Domov soc. služieb nadobúda majetok do vlastníctva VÚC, mohla SK zapísať nehnuteľnosť priamo pri zápise osvedčenia o dedičstve na VÚC alebo neskôr na základe žiadosti VÚC v jej prospech záznamom.

42. Môže SK odovkladovať dodatok k zmluve o predaji podniku, ak predávajúci opomenul v pôvodnej už odovkladovanej zmluve identifikovať niektoré stavby v areáli podniku, pričom predávajúci tvrdia, že pôvodná kúpna cena sa vzťahovala na všetky nehnuteľnosti podniku a v predmetnom dodatku doplnili zmluvu o opomenuté nehnuteľnosti?

V takomto prípade SK nemôže dodatok povoliť, nakoľko zmluva už bola odovkladovaná. Nemožno ani uvažovať, že k zmene vlastníctva opomenutých nehnuteľností došlo zo zákona, nakoľko predmetom odovkladovanej zmluvy bol celý majetok podniku a cena bola vyplatená za celý majetok a urobiť zmenu dodatočným záznamom.

Možnosti :

1. Je otázne, či pôvodná zmluva je platná, nakoľko v prípade predaja podniku podľa OBchZ je podmienkou platnosti zmluvy prevod celého majetku podniku a neprevedenie časti

majetku podľa platnej judikatúry spôsobuje neplatnosť prevodu. Z uvedeného dôvodu, je možné pôvodnú zmluvu zrušiť prostredníctvom protestu prokurátora (ak od povolenia vkladu neuplynuli viac ako tri roky a prokuratúra by zdieľala tento názor). Následne účastníci môžu uzatvoriť novú zmluvu.

(k téme vid' rozsudky NS ČR sp. zn. 21 Cdo 1323/2000, NS ČR sp. zn. 32 Odo 224/2006, ze dne 18. 4. 2007 - rozsudky sú prístupné na stránke www.nsoud.cz)

2. Zmluvné strany môžu v takomto prípade uzatvoriť novú samostatnú zmluvu podľa § 51 OZ, podľa ktorej dodatočne prevedú opomenuté nehnuteľnosti na nadobúdateľa podniku, či už odplatne alebo bezodplatne.

43. SK je doručená na zápis záznamom zmluva o postúpení záložných práv z konsolidačnej banky na cyperskú spoločnosť, pričom táto zmluva o postúpení je z pohľadu údajov katastra nedostatočná a zároveň SK vie, že prebieha o platnosti takejto spornej zmluvy o postúpení pohľadávky súdny spor. Môže SK zápis tejto zmluvy o postúpení v konaní o zázname prerušiť oznamom, a to do času, kedy bude zrejmé, či je zmluva platná alebo nie? SK má pochybnosť o jej platnosti a zápisu schopnosti, lebo nevie, či právo platne vzniklo a či je listina vôbec zapisateľná podľa § 42 KZ. Ako má SK postupovať?

Odpovede :

1. Zmluvu o postúpení pohľadávky je možné zapísať do KN záznamom len v prípade, ak spĺňa náležitosti § 34 KZ a § 42 KZ. V predmetnom prípade zmluva neobsahuje všetky náležitosti § 42 a ak z nej nie je zrejmé, ohľadom akých nehnuteľností sa predmetná pohľadávka z pohľadu záložných práv týka, je potrebné dať zmluvu do súladu s ust. § 42 KZ. Ak listina obsahuje všetky náležitosti § 42, SK listinu zapíše a nerieši otázku spornosti platnosti predmetnej zmluvy.

2. Keďže kataster je zmluvu o postúpení pohľadávky povinný zapísať do katastra podľa § 34 KZ len v prípade, ak na jej základe vzniklo, zmenilo sa alebo zaniklo právo k nehnuteľnosti, ak má o platnosti zmluvy pochybnosť a prebieha spor o jej platnosť, má právo so zápisom počkať do skončenia súdneho sporu, a to i napriek tomu, že KZ možnosť prerušenia plynutia 60 dňovej lehoty na vykonanie zápisu záznamom nepozná.

