

**Katastrálny bulletin č.1/2010**  
**Schválila predsedníčka Redakčnej rady JUDr. Odeta Poldaufová**  
**zo dňa 25.3.2010 číslo LO 2066 /2010**

**Otázka č. 1**

Je návrh na vydanie predbežného opatrenia podaný na súde titulom na zapísanie poznámky podľa § 44a OSP ?

**Odpoveď:**

Nie, nie je. Z gramatického aj logického výkladu ustanovenia § 44a Občianskeho súdneho poriadku je zrejmé, že ide o kogentné ustanovenie zákona, kde zákon ako titul na zápis poznámky v katastri nehnuteľností predpokladá začatie súdneho konania, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam, alebo súdneho konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Návrh na vydanie predbežného opatrenia, ktorým sa zakazuje zapísanému vlastníkovi nakladať s nehnuteľnosťou je z hľadiska OSP procesným návrhom a sám o sebe nevyvoláva konanie v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam, ani neplatnosť dobrovoľnej dražby; tieto konania musia ( ak už riadnym návrhom nezačali) začať návrhom vo veci samej a až podaním tohto návrhu vznikne titul na zápis poznámky v katastri. Tento výklad podporuje aj znenie ustanovenia § 74, ods.(1) OSP , podľa ktorého pred začatím konania môže súd nariadiť predbežné opatrenie, ak je potrebné, aby dočasne boli upravené pomery účastníkov, alebo ak je obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený. Pri logickom výklade uvedených ustanovení návrhom na predbežné opatrenie nezačína konanie uvedené v § 44a OSP a preukázanie podania návrhu na predbežné opatrenie nezakladá titul na zápis poznámky v katastri nehnuteľností.

Návrh na vydanie predbežného opatrenia súdu nie je ani dôvodom na vyznačenie poznámky, ktorá obmedzuje vlastníka v nakladaní s nehnuteľnosťou, až uznesenie súdu ktorým súd obmedzuje vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou je dôvodom na vyznačenie poznámky, ktorá obmedzuje vlastníka.

**Otázka: č.2**

Na základe vyhlásenia o vložení majetku štátu do novovzniknutej akciovej spoločnosti podľa § 19 ods. 3 zákona č. 92/1991 Zb. bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Táto akciová spoločnosť podala teraz návrh na opravu chyby s tým, aby ju Správa katastra zapísala do katastra nehnuteľností ako vlastníka tej nehnuteľnosti, ktorá vo vyhlásení o vložení majetku štátu do privatizovanej akciovej spoločnosti nebola uvedená. Navrhovateľ pritom poukazuje na § 15 zákona č. 92/1991 Zb. v znení neskorších predpisov. Možno zapísať k takejto „opomenutej“ nehnuteľnosti vlastnícke právo dodatočne na základe návrhu na opravu chyby?

## **O d p o v eď :**

Nie, nemožno. Je irelevantné, z akých dôvodov bola nehnuteľnosť vynechaná zo zoznamu, ktorý bol obsahom vyhlásenia o vložení majetku do privatizovanej obchodnej spoločnosti. Vyhlásenie Fondu národného majetku SR o vložení do obchodnej spoločnosti bol právny úkon a na jeho platnosť sa vzťahujú všetky ust. Občianskeho zákonníka o vzniku a platnosti (neplatnosti) právnych úkonov.

Právny úkon musí byť určitý, zrozumiteľný a ak sa týka nehnuteľností, musí byť podľa § 46 ods. 1 Občianskeho zákonníka v písomnej forme. Zároveň musia byť nehnuteľnosti presne špecifikované a musia mať všetky údaje uvedené v § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona. Katastrálny zákon na rozdiel od Občianskeho zákonníka je procesnoprávny (verejnoprávny) predpis a jeho ustanovenia preto nepripúšťajú voľný výklad, ani žiadnu analógiu. Prevod nehnuteľnosti z jedného subjektu na iný subjekt je teda upravený nielen predpisom hmotného (súkromného) práva, ktoré síce podľa okolností pripúšťa aj voľnejší výklad, ale je upravený aj predpisom verejného práva (špecifikácia nehnuteľností), ktorý treba vykladať viac- menej gramaticky a len v prípade, že je ustanovenie nejasné, treba použiť iný výklad, napr. logický, ale nie je možné pripustiť taký voľný výklad, ako v súkromnom práve.

Pretože katastrálny zákon v § 42 ods. 2 písm. c) jasne a zrozumiteľne ustanovuje, akými údajmi má byť označená nehnuteľnosť v listine, na základe ktorej sa táto nehnuteľnosť prevádza, treba ho vykladať gramaticky. Ak teda v prípade, že nehnuteľnosť nebola v listine, ktorá obsahovala zoznam privatizovaného majetku, uvedená, nie je žiadny právny dôvod na opravu chyby v katastrálnom operáte.

Čo sa týka § 15 zákona č. 92/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, podľa tohto ust., cit.: „S vlastníckym právom k privatizovanému majetku prechádzajú na jeho nadobúdateľa práva a záväzky súvisiace s privatizovaným majetkom **vrátane neznámych.**“

Slovné spojenie „vrátane neznámych“ sa nevzťahuje na nehnuteľnosť, ale na práva a záväzky súvisiace s konkrétnou nehnuteľnosťou, ktorá bola v listine (vo vyhlásení o vložení majetku štátu do akciovej spoločnosti) označená údajmi podľa § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona a bola teda predmetom vkladu.

Z toho, čo sme uviedli, vyplýva, že na základe opravy chyby v katastrálnom operáte v zmysle § 59 katastrálneho zákona nemožno k nehnuteľnosti, ktorá nebola uvedená vo vyhlásení o vložení majetku štátu do privatizovanej akciovej spoločnosti, opraviť údaj tak, že namiesto doterajšieho vlastníka sa tam zapíše predmetná akciová spoločnosť. Podľa § 59 ods.4 katastrálneho zákona oprava chýb v katastrálnom operáte nemá vplyv na vznik, zmenu alebo zánik práv k nehnuteľnostiam.

Poznamenávame, že podľa ustanovenia § 47c zákona č. 92/1991 Zb. v znení neskorších predpisov 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 príslušného ministerstva s výnimkou majetku, ktorý spravuje Slovenský pozemkový fond podľa osobitného predpisu. Postup pri prevode takého majetku upravuje vyhláška Ministerstva pre správu a privatizáciu národného majetku Slovenskej republiky č. 364/2000 Z. z..

## **Otázka: č.3**

**Novela zákona vypustila povinnosť právnických osôb predkladať k návrhu na vklad do katastra nehnuteľností výpis z obchodného registra. Z elektronicky dostupného**

**obchodného registra však nie je možné zistiť identifikačné údaje ( dátum narodenia ) osôb konajúcich za spoločnosť. Ako postupovať?**

**Odpoveď:**

Pri rozhodovaní o návrhu na vklad práva na základe právneho úkonu, ktorého účastníkom je právnická osoba správa katastra skúma či právnická osoba existuje a kto je oprávnený za právnickú osobu konať. Tieto údaje skúmame z údajov v obchodnom registri, ktorý je prístupný elektronicky. V takomto prípade neskúmame údaje o konateľovi ako fyzickej osoby, ale jeho oprávnenie konať za právnickú osobu a overujeme správnosť údajov právnickej osoby.

V pochybnostiach o správnosti údajov môžeme správa katastra skúmať totožnosť i z iných zdrojov resp. vyzvať právnickú osobu o predloženie iných listinných dôkazov preukazujúci oprávnenosť konať za právnickú osobu (§ 32 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov) napr. ak konateľ a člen spoločnosti sú menovci.

**Otázka: č. 4**

**Čo posudzuje správa katastra pri zápise zákonného záložného práva podľa ustanovenia § 15 ods. 1 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov?**

**Odpoveď:**

Dňom 1.apríla 2010 nadobúda účinnosť zákon č. 70/2010 Z. z. ktorým sa novelizuje i zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Tento zákon precizuje i ustanovenie § 15 a vypustil povinnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome rozhodovať o vzniku a zániku záložného práva k bytu alebo nebytovému priestoru v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome alebo v prospech spoločenstva.

Správa katastra podľa § 34 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. zapíše vznik a zánik zákonného záložného práva v spoločenstva vlastníkov alebo v prospech vlastníkov bytov do katastra nehnuteľností záznamom. V súlade s § 36 katastrálneho zákona správa katastra posúdi, či je predložená verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných zrejmých nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa tohto zákona. To znamená že správa katastra pri zápise záznamom na základe verejnej listiny alebo inej listiny neposudzuje splnenie podmienok pre vznik práva uvedených v zákone.

**Otázka č.5:**

**Čo posudzuje správa katastra pri zápise zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe domu stavebníkmi podľa ustanovenia § 21 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov?**

**Odpoveď:**

Dňom 1.apríla 2010 nadobúda účinnosť zákon č. 70/2010 Z. z. ktorým sa novelizuje i zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších

predpisov, ktorý upravil ustanovenie § 21 ods.3 tak, že zmluva o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe a jej zmeny sa zapisujú do katastra nehnuteľností záznamom podľa § 34 v spojení s § 46 ods. 5 a 6 katastrálneho zákona. V praxi to znamená, že pri zápise bytu alebo nebytového priestoru resp. pri zápise rozostavaného bytu alebo nebytového priestoru do katastra nehnuteľností sa za vlastníka zapíše oprávnený zo zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe domu. Na základe zmluvy o nadstavbe alebo vstavbe bytu alebo nebytového priestoru sa zmenia spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku zo zákona podľa § 5 ods.1 písm. b) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zapíšu sa záznamom do katastra nehnuteľností.

Podľa ustanovenia § 36 ods. 1 správa katastra posúdi, či je predložená verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných zrejmych nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa katastrálneho zákona. Za správnosť listiny zodpovedajú účastníci predmetnej zmluvy.

#### **Otázka: č. 6**

**Možno považovať naskenovanú zmluvu (zmluva je v papierovej forme, spísaná účastníkmi konania a podpis predávajúceho je riadne osvedčený notárom alebo matrikou), opatrený zaručeným elektronickým podpisom notára za elektronické podanie v zmysle § 23 zák.č.162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov ?**

#### **Odpoveď:**

Ak je písomne vyhotovená zmluva naskenovaná, elektronicky osvedčená notárom, podpísaná zaručeným elektronickým podpisom notára a následne zaslaná správe katastra, takýto dokument nemožno považovať za elektronické podanie v zmysle § 23 katastrálneho zákona. Podľa § 23 ods.2 katastrálneho zákona ak sa v písomnom podaní vyžaduje osvedčený podpis, v elektronickom podaní mu zodpovedá zaručený elektronický podpis (podľa novely katastrálneho zákona účinnnej od 1.5.2010 podpis musí byť opatrený aj elektronickou časovou pečiatkou). Takže napriek tomu, že bude naskenovaná zmluva elektronicky osvedčená notárom, následne opatrená ZEP, **bude absentovať ZEP predávajúceho**, teda nebude splnená podmienka uvedená v § 42 ods. 3 katastrálneho zákona.

#### **Otázka: č. 7**

**Advokát, ktorý zmluvu autorizačne overil, podal návrh na vklad elektronicky, správa katastra konanie prerušila, nakoľko zmluva obsahovala chybné údaje. Advokát vykonal opravu v originály zmluvy opravnou doložkou, následne zmluvu naskenoval, podpísal ZEP a vrátil ju správe katastra s tým, že nedostatky podania opravil. Je tento spôsob opravy v zmluve podanej elektronicky správny?**

#### **Odpoveď:**

Opravu chybného údaje v zmluve podanej elektronicky nemožno vykonať formou opravnej doložky na originály, **je potrebné vypracovať dodatok k zmluve** a v ňom opraviť chybné údaje, (ak je oprava vykonaná v origináli zmluvy a po naskenovaní zaslaná správe katastra, nejedná sa už o pôvodnú zmluvu, o ktorej sa má rozhodnúť, je to nový elektronický

dokument, teda nové podanie). Podľa § 42 ods. 5, prvá veta, katastrálneho zákona, ak zmluva obsahuje chyby v písaní, počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti po podaní návrhu na vklad, vykoná sa jej oprava doložkou pod skončeným textom, ak s tým účastníci súhlasia. Podľa § 24 ods.3 písm. a) zák.č.215/2001 Z. z. o elektronickom podpise bezpečné zariadenia na vyhotovovanie elektronického podpisu a postupy používané na vyhotovovanie zaručeného elektronického podpisu musia spoľahlivo zabezpečiť, že **podpisovaný elektronický dokument pri vyhotovovaní zaručeného elektronického podpisu sa nemení**. To znamená, že **nemožno vykonať dodatočne žiadny zásah v podpísanom elektronickom dokumente**, preto nemožno vykonať opravu podľa § 42 ods.5 katastrálneho zákona, teda vykonať opravu pod pôvodným textom v zmluve.)

#### **Otázka č. 8:**

**Stačí keď sú prílohy k návrhu na vklad do katastra nehnuteľností, iné ako autorizovaná zmluva o prevode nehnuteľnosti (napr. vyhlásenie o nedoplatkoch pri prevode bytu, sobášny list, stanovisko Obvodného pozemkového úradu k pripravovanému stavebnému zámeru na poľnohospodárskej pôde a pod.), ktorý bol podaný elektronicky, naskenované a opatrené zaručeným elektronickým podpisom advokáta (splnomocneného na podanie návrhu na vklad a zastupovanie účastníkov v celom konaní o návrhu na vklad)?**

#### **Odpoveď:**

Nie, nestačí. S poukazom na ustanovenie § 23 katastrálneho zákona v platnom znení sú náležitosti elektronického podania rovnaké ako pri písomnom podaní a pri elektronickom podaní musia byť všetky prílohy podané v elektronickej podobe a opatrené zaručeným elektronickým podpisom a časovou pečiatkou.

Ostatné prílohy k elektronicky podanému návrhu na vklad na základe zmluvy o prevode nehnuteľnosti autorizovanej advokátom by mali byť opatrené zaručeným elektronickým podpisom vyhotoviteľa alebo elektronicky osvedčené (vidimované) notárom.

#### **Otázka: č. 9**

**Možno zo strany správy katastra akceptovať podanie urobené elektronicky, avšak neperfektne (napr. absentuje časová pečiatka, softwarom vykázaná vada zep-u a pod.), ak bude doplnené tak, že bude podané znova s odstránenou (technickou) vadou?**

#### **Odpoveď:**

Áno, ak toto elektronické podanie s identickým obsahom po doplnení resp. opätovnom zaslaní bude spĺňať náležitosti podľa § 23 katastrálneho zákona.

#### **Otázka č. 10**

**Na liste vlastníctva je zapísaný dom vo výlučnom vlastníctve mesta. V tomto dome-administratívnej budove sa nachádzajú len nebytové priestory. Mesto má záujem niektoré z týchto nebytových priestorov predať doterajším nájomcom. Je možné zapísať na list vlastníctva jednotlivé nebytové priestory ako samostatné predmety vlastníctva resp. občianskoprávných vzťahov a príp. na základe akých listín? Možno aj na takúto**

**stavbu, v ktorej sú len nebytové priestory (t.j. nejedná sa o bytový dom) aplikovať zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a spôsoby nadobudnutia vlastníctva k nebytovým priestorom v tomto zákone uvedené?**

**Odpoveď:**

Podľa § 1 zákona č. 182/1993 Z.z o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

Podľa § 2 ods. 3 nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu, ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

S poukazom na znenie § 24 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. sa ustanovenia tohto zákona primerane vzťahujú *aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu.*

Príslušné ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. sa vzhľadom na vyššie uvedené, vzťahujú aj na iné budovy, ktoré neslúžia na bývanie alebo na tento účel slúžia len v malom rozsahu. Podstatou je, aby tieto iné budovy bolo možné deliť na jednotky – nebytové priestory a knim prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na pozemku na ktorom je dom postavený a na príľahlom pozemku.

Podľa komentára k Občianskemu zákonníku (Jaromír Svoboda a kol., EUROUNION 2004, str. 166 a str. 168) byty a nebytové priestory sa považujú za samostatné nehnuteľné veci len v rozsahu pôsobnosti zákona č. 182/1993 Z.z. a byty a nebytové priestory môžu byť tiež predmetom občianskoprávných vzťahov za podmienok ustanovených v zákone č. 182/1993 Z.z., ktorý upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytových domoch príp. v iných budovách, ktoré nemajú charakter bytového domu.

**Vecný register**

**Zápis vkladom otázka č: 2, 3, 6, 7, 8, 9,**

**Zápis záznamom otázka č: 4, 5,**

**Zápis poznámky otázka č: 1**

**Byty a nebytové priestory otázka č :4, 5**

**Elektronické podanie otázka č: 6, 7, 8, 9**