

Príloha č. 1 k čiaske 2/2024
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN
číslo 1/2024

BRATISLAVA 2024

Katastrálny bulletin

č. 1/2024

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Odeta **Poldaufová** dňa 12. 12. 2024

Otázka č. 1

Ako má odvolací orgán vybaviť predčasne podané odvolanie, t. j. odvolanie podal účastník konania predtým ako mu bolo doručené rozhodnutie, voči ktorému sa odvolal.

Odpoveď:

Podanie sa vybaví neformálnym listom.

Podľa § 51 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v zmysle neskorších predpisov (ďalej „správny poriadok“) *rozhodnutie sa účastníkovi konania oznamuje doručením písomného vyhotovenia tohto rozhodnutia, ak zákon neustanovuje inak. Deň doručenia rozhodnutia je dňom jeho oznámenia.*

Podľa § 54 ods. 2 správneho poriadku *odvolanie treba podať v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia, ak inú lehotu neustanovuje osobitný zákon.* Podľa Správneho poriadku, Komentár, piate prepracované vydanie, Jozef Sobihard, 2011 (str. 221) *odvolanie možno podať najskôr po oznámení rozhodnutia. Prípadný nesúhlas s rozhodnutím urobený pred jeho oznámením je právne neúčinný.*

Lehota na podanie odvolania začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po dni oznámenia rozhodnutia a končí uplynutím 15-teho dňa. Ak je v konaní viac účastníkov, lehota na podanie odvolania sa posudzuje u každého samostatne (s poukazom aj na Kučerová Erika, Správne konanie, Komentár, 2002, str. 115).

Z uvedených skutočností vyplýva, že odvolanie podané pred oznámením/doručením napadnutého rozhodnutia je potrebné považovať za predčasné, a teda právne neúčinné a takéto podanie sa vybaví neformálnym listom.

Vecný register

VKLAD – PROCESNÁ A FORMÁLNA STRÁNKA KONANIA - *Predčasne podané odvolanie*

Otázka č. 2

Aké je správne poučenie o preskúmateľnosti právoplatného rozhodnutia okresného úradu, odboru opravných prostriedkov súdom (povinná náležitosť rozhodnutia s poukazom na § 47 ods. 4 správneho poriadku), ak odvolací orgán zrušil prvostupňové rozhodnutie o oprave chyby v katastrálnom operáte bez vrátenia veci na ďalšie konanie a rozhodnutie?

Odpoveď:

Podľa § 47 ods. 4 správneho poriadku, *poučenie o odvolaní (rozklade) obsahuje údaj, či je rozhodnutie konečné alebo či sa možno proti nemu odvolať (podať rozklad), v akej lehote, na ktorý orgán a kde možno odvolanie podať. Poučenie obsahuje aj údaj, či rozhodnutie možno preskúmať súdom.*

Podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku, *ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*

Podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku, *odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správne orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti; správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.*

Podľa § 7 zákona č. 162/2015 Z. z. Správneho súdneho poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej „Správny súdny poriadok“), *správne súdy nepreskúmajú*

a) právoplatné rozhodnutia orgánov verejnej správy a opatrenia orgánov verejnej správy, ak účastník konania pred ich právoplatnosťou nevyčerpal všetky riadne opravné prostriedky, ktorých použitie umožňuje osobitný predpis; povinnosť vyčerpať všetky riadne opravné prostriedky sa nevzťahuje na prokurátora a zainteresovanú verejnosť, ak táto nebola na podanie riadneho opravného prostriedku oprávnená,

b) správne akty orgánov verejnej správy, ktoré nemajú povahu rozhodnutia o právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach fyzickej osoby a právnickej osoby, najmä rozhodnutia a opatrenia organizačnej povahy a rozhodnutia a opatrenia upravujúce vnútorné pomery orgánu, ktorý ich vydal, ak tento zákon neustanovuje inak,

c) všeobecne záväzné právne predpisy, ak tento zákon neustanovuje inak,

d) súkromnoprávne spory a iné súkromnoprávne veci, v ktorých je daná právomoc súdu v civilnom procese,

e) rozhodnutia orgánov verejnej správy a opatrenia orgánov verejnej správy predbežnej, procesnej alebo poriadkovej povahy, ak nemohli mať za následok ujmu na subjektívnych právach účastníka konania,

f) rozhodnutia orgánov verejnej správy a opatrenia orgánov verejnej správy, ktorých vydanie závisí výlučne od posúdenia zdravotného stavu osôb alebo technického stavu vecí, ak neznamenajú právnu prekážku výkonu povolania,

zamestnania, podnikateľskej alebo inej hospodárskej činnosti; to neplatí na rozhodnutia a opatrenia v sociálnych veciach,

g) rozhodnutia orgánov verejnej správy a opatrenia orgánov verejnej správy o nepriznaní alebo odňatí odbornej spôsobilosti fyzickej osobe a právnickej osobe, ak neznamenajú právnu prekážku výkonu povolania alebo zamestnania,

h) rozhodnutia, opatrenia, rozkazy, nariadenia, príkazy a pokyny, personálne rozkazy a disciplinárne rozkazy orgánov verejnej správy, ktorých preskúmanie vylučuje osobitný predpis.

V zmysle vyššie uvedeného, rozhodnutia, ktoré sú vylúčené zo súdneho preskúmania, sú taxatívne vymedzené v § 7 Správneho súdneho poriadku.

V prípade, že druhostupňový správny orgán postupuje podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku a rozhodnutie prvostupňového orgánu o oprave chyby v katastrálnom operáte zruší bez vrátenia veci na ďalšie konanie a rozhodnutie, toto rozhodnutie sa stáva meritórnym rozhodnutím a je ho možné preskúmať správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku.

V prípade, že druhostupňový správny orgán postupuje podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku a prvostupňové rozhodnutie z procesných dôvodov zruší a vec vráti na ďalšie konanie a rozhodnutie, prvostupňový správny orgán je povinný v rámci ďalšieho postupu odstrániť procesné nedostatky a vydať nové rozhodnutie vo veci samej, voči ktorému bude možné využiť opravné prostriedky, t. j. účastník konania nemôže byť rozhodnutím druhostupňového orgánu, ktoré zrušilo rozhodnutie prvostupňového orgánu z procesných dôvodov, dotknutý na svojich subjektívnych právach, a preto zastávame názor, že takéto rozhodnutie nepodlieha súdnemu preskúmaniu s odkazom na § 7 písm. e) Správneho súdneho poriadku.

Vecný register

OPRAVA CHYBY – Poučenie o možnosti preskúmať rozhodnutie druhostupňového orgánu súdom

Otázka č. 3

Je možné zriadiť predkupné právo ako vecné právo, ak prevodnou zmluvou, pri ktorej sa toto vedľajšie dojednanie zriaďuje, nie je kúpna zmluva, ale zámenná zmluva?

Odpoveď:

Áno. Podľa § 611 zákona č. 40/1964 Z. z. Občianskeho zákonníka v zmysle neskorších predpisov (ďalej „Občiansky zákonník“), ustanovenia o kúpnej zmluve sa primerane použijú aj na zmluvu, podľa ktorej si zmluvné strany vymieňajú vec za vec, a to tak, že každá zo strán sa považuje ohľadne veci, ktorú výmenou dáva, za predávajúcu stranu, a ohľadne veci, ktorú výmenou prijíma, za kupujúcu stranu.

V zmysle zákonnej definície zámennej zmluvy uvedenej vyššie sa ustanovenia o kúpnej zmluve primerane použijú aj na zámennú zmluvu. Keďže predkupné právo podľa § 602 Občianskeho zákonníka patrí medzi vedľajšie dojednania pri kúpnej zmluve, t. j. patrí medzi ustanovenia, ktoré sa primerane použijú aj pri zámennej zmluve. Predkupné právo podľa § 602 Občianskeho zákonníka je v zmysle vyššie uvedeného možné dojednať aj pri zámennej zmluve.

Vecný register

PREDKUPNÉ PRÁVO – dojednanie predkupného práva ako vecného práva pri zámennej zmluve

Otázka č. 4

Ako má okresný úrad, katastrálny odbor postupovať, keď je na nehnuteľnosti vyznačená plomba „V“ na základe doručenej zmluvy a konanie o návrhu na vklad je prerušené. Následne je doručený exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva, pričom konanie o zázname sa preruší v zmysle § 41 ods. 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej „katastrálny zákon“). Následne sú doručené ďalšie iné záznamové listiny, ktorých zápis je tiež prerušený v zmysle § 41 ods. 2 katastrálneho zákona. Následne je ale doručený príkaz na zrušenie exekučného záložného práva, ktoré však ešte nebolo zapísané z dôvodu, že jeho zápisu predchádza prerušené konanie o návrhu na vklad. Môže okresný úrad, katastrálny odbor zrušiť plombu na zápis exekučného záložného práva a spolu so zrušením exekúcie ju vybaviť ako „nulákovú“ listinu, v dôsledku čoho by ale došlo k porušeniu poradia zápisov.

Odpoveď:

Nie, okresný úrad, katastrálny odbor nemôže vybaviť obe podania vyvedením listiny ako nezapisateľnej (do nuláku) práve z dôvodu porušenia zásady priority poradia zápisov s poukazom na § 41 ods. 2 katastrálneho zákona. Okresný úrad, katastrálny odbor pri prijímaní listín postupuje v súlade s § 2 Vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 22/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Spravovací poriadok pre katastrálne úrady a správy katastra. Prijaté podanie podateľňa zaeviduje prostredníctvom technických a programových prostriedkov určených na spravovanie agendy okresných úradov, katastrálnych odborov. Z uvedeného vyplýva, že každé podanie je zaevidované v príslušnom registri a následne zapísané do operátu katastra nehnuteľností (ak podanie spĺňa zákonom požadované náležitosti). Ak dôjde k zániku skutočnosti, na základe ktorej bola listina v konaní o zázname vykonaná, na základe predloženej listiny dôjde k výmazu údajov z katastra

nehnutelností. Obe listiny (či už po zápise, alebo výmaze), na základe ktorých došlo k zápisu, resp. výmazu údajov z katastra nehnuteľností, sú následne založené do zbierky listín.

V uvedenom prípade po povolení vkladu práva k nehnuteľnostiam a zápise rozhodnutia do operátu katastra nehnuteľností je možné, že listina, ktorá je následne predmetom konania o zázname, nebude vychádzať z údajov operátu katastra nehnuteľností. V takom prípade sa listina vyvedie ako nezapisateľná (do nuláku) a žiadateľovi o vykonanie záznamu sa oznámi, prečo listina nebola do operátu katastra nehnuteľností zapísaná.

Vecný register

PORADIE ZÁPISOV PRÁV K NEHNUTEĽNOSTIAM - *Je potrebné dôsledne dodržať § 41 ods. 2 katastrálneho zákona pri zápise listín, aj keď má správny orgán vedomosť o tom, že bola doručená listina na zápis práv k nehnuteľnostiam záznamom a skôr ako bola zapísaná bola doručená aj listina o zániku práva, ktorá by bola predmetom konania o záznam*

Otázka č. 5

Postavený prístrešok na autá má pevné základy, strešnú konštrukciu a murované steny iba z dvoch strán. Na stavbu bolo vydané stavebné povolenie, právoplatné kolaudačné rozhodnutie, avšak stavbe nebolo pridelené súpisné číslo. Ide o stavbu, ktorá môže byť v operáte katastra nehnuteľností evidovaná s kódom stavby „17“, resp. ide vôbec o stavbu, ktorá má byť predmetom evidovania v katastri nehnuteľností?

Odpoveď:

Ak má okresný úrad, katastrálny odbor pochybnosti o tom, či stavba je, alebo nie je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností, je oprávnený sa v súlade s § 6 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona obrátiť na Úrad geodézie, kartografie a katastra SR so žiadosťou o vydanie rozhodnutia o predmete evidovania v katastri nehnuteľností.

Ak ide o stavbu, ktorá nie je evidovaná v operáte katastra nehnuteľností, je možné na list vlastníctva vyznačiť kód spôsobu využitia pozemku. Na okresný úrad, katastrálny odbor sa predloží návrh na začatie katastrálneho konania (§ 24 ods. 1 katastrálneho zákona) a prílohou bude geometrický plán a listiny, preukazujúce legálnosť stavby – napr. kolaudačné rozhodnutie, potvrdenie o ohlásení stavby, prípadne potvrdenie obce o tom, že stavba bola postavená pred 01.10.1976.

Vecný register:

PREDMET EVIDOVANIA V KATASTRI NEHNUTEĽNOSTÍ– *Pochybnosť správneho orgánu o tom, či sa jedná o stavbu, ktorá je alebo nie je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností treba riešiť v súčinnosti s Úradom geodézie, kartografie a katastra SR. Správny orgán skúma legálnosť stavby*

v prípade, ak sa do operátu katastra nehnuteľností takáto stavba zapisuje, čo i len kódom spôsobu využitia pozemku.

Otázka č. 6

Ako má okresný úrad, katastrálny odbor postupovať, keď mu prostredníctvom CSKN (centrálny systém katastra nehnuteľností) bola doručená žiadosť: návrh na záznam, ktorej prílohou bola kúpna zmluva, prípadne úhrada správneho poplatku?

Odpoveď:

Systém CSKN umožňuje preradiť podanie z registra „Z“ do registra „V“. Následne môže okresný úrad, katastrálny odbor podanie zaevidovať do programu WRKN (windows register katastrálnych konaní) ako konanie o návrhu na vklad. Jediným nesúlalom je označenie záhlavia v CSKN, kde zostane aj naďalej uvedené „Návrh na záznam“, hoci z ostatných príloh je zrejmé, aké listiny boli priložené, t. j. napr. kúpna zmluva a potvrdenie o zaplatení správneho poplatku.

Vecný register

ELEKTRONICKÉ PODANIA – Došlé podanie do CSKN je možné preradiť v rámci systému, avšak s ponechaním pôvodného označenia zamýšľaného úkonu

Otázka č. 7

V zmysle § 8 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej „ZoPS“) od pozemku alebo pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti možno na základe rozhodnutia spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti na zhromaždení oddeliť novovytvorený pozemok. Oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti prestáva byť spoločnou nehnuteľnosťou dňom zápisu v katastri nehnuteľností. Oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti sa stáva spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou, ak jej vlastníci nerozhodnú inak.

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bola doručená žiadosť pozemkového spoločenstva, v ktorej v zmysle vyššie uvedeného zákonného ustanovenia žiadalo o oddelenie konkrétnych nehnuteľností (v danom prípade pozemkov registra E) zo spoločnej nehnuteľností na základe rozhodnutia spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti.

K žiadosti nebol doložený geometrický plán, išlo o oddelenie parciel registra E zapísaných na liste vlastníctva.

Je možné oddeliť zo spoločnej nehnuteľnosti už existujúce pozemky, či už parcely registra C alebo E?

Ak okresný úrad, katastrálny odbor vyhovie takejto žiadosti pozemkového spoločenstva, je jeho postup v súlade s ustanovením § 8 ods. 2 ZoPS?**Odpoveď:**

Oddelenie časti spoločnej nehnuteľnosti možno vykonať dvomi spôsobmi.

Ak ide o výmeru, ktorá predstavuje len časť pôvodného pozemku, resp. časti pozemkov, tak v danom prípade je potrebné vyhotoviť geometrický plán, aby bolo možné predmetnú časť zmerať, oddeliť a zapísať nový pozemok do katastra nehnuteľností.

Ak spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti majú záujem oddeliť už existujúce pozemky (parcely registra E alebo C) od spoločnej nehnuteľnosti, v takom prípade geometrický plán nie je potrebný a postačí jasné určenie, o ktoré parcely registra E alebo C ide.

ZoPS neustanovuje, že na oddelenie časti spoločnej nehnuteľnosti sa musí preukazovať nejaký dôvod. Ak ZoPS vôľu vlastníkov neobmedzuje konkrétnymi dôvodmi, môžu tak urobiť z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez dôvodu, je to ich dispozičná autonómia.

Z ustanovenia § 8 ods. 2 ZoPS nevyplýva, že by malo ísť o výnimočné riešenie. Žiadny faktor výnimočnosti nie je ustanovený.

Zákon nedáva správnym orgánom na úseku katastra aplikovať iné kritériá než tie, ktoré ZoPS ustanovuje.

Ak bude cieľom vlastníkov „okliešťovať“ spoločnú nehnuteľnosť postupným oddeľovaním častí od nej, je to ich právo, ktoré ZoPS obmedzuje len limitom drobenia v ustanovení § 2 ods. 3.

Vecný register

SPOLOČNÁ NEHNUTEĽNOSŤ – Zápis oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti do katastra nehnuteľnosti

Otázka č. 8

Národná diaľničná spoločnosť, a.s. (ďalej „NDS“) má v záujme odkúpiť pozemky vymedzené geometrickým plánom, ktoré tvoria spoločnú nehnuteľnosť, avšak bez rozhodnutia valného zhromaždenia o ich odčlenení zo spoločnej nehnuteľnosti, a to z dôvodu časovej náročnosti.

NDS chce priamo oslovovať konkrétnych spoluvlastníkov podielov na dotknutých pozemkoch prináležiacich k spoločnej nehnuteľnosti a následne podávať návrhy na vklad kúpnych zmlúv.

Má okresný úrad, katastrálny odbor pri rozhodovaní o návrhoch na vklad, ktorých prílohu bude tvoriť takáto zmluva (predaj podielov na jednotlivých pozemkoch spoločnej nehnuteľnosti oddelených geometrickým plánom) požadovať rozhodnutie spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti o odčlenení pozemku/pozemkov zo spoločnej nehnuteľnosti? Je v prípade NDS výnimka zo zákona?

Odpoveď:

Áno, je potrebné požadovať rozhodnutie spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti o oddelení pozemku/pozemkov zo spoločnej nehnuteľnosti v súlade s § 8 ods. 2 ZoPS.

Nie, ZoPS takúto výnimku nepozná.

Akékoľvek oddelenie časti spoločnej nehnuteľnosti možno realizovať iba na základe súhlasného prejavu vôle vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti formou uznesenia/rozhodnutia valného zhromaždenia pozemkového spoločenstva podľa § 8 ods. 2, § 14 ods. 7 písm. d) a § 15 ods. 1 až 3 ZoPS, ibaže by išlo o oddelenie v dôsledku rozhodnutia súdu alebo orgánu štátnej správy (rozhodnutie o vyvlastnení).

Z uvedeného vyplýva, že ak je záujem na pozemku potrebnom pod diaľnicu alebo inú obdobnú stavbu a tento pozemok je súčasťou spoločnej nehnuteľnosti, je možné ho previesť do vlastníctva inej osoby len po tom, čo bude oddelený od zvyšku spoločnej nehnuteľnosti.

V zmysle § 9 ods. 9 ZoPS *prevod alebo prechod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti len na niektorých pozemkoch patriacich do spoločnej nehnuteľnosti je zakázaný.*

Jediná výhoda, ktorá zo ZoPS vyplýva pri oddeľovaní časti spoločnej nehnuteľnosti na účely, na ktoré je možné nehnuteľnosť vyvlastniť, je upravená v § 15 ods. 2 ZoPS, kedy v takýchto prípadoch stačí na valnom zhromaždení dosiahnuť súhlas s oddelením nadpolovičnou väčšinou bez zarátania hlasov patriacich štátu a nezisteným vlastníkom.

Vecný register

SPOLOČNÁ NEHNUTEĽNOSŤ – NDS výkup podielov na spoločnej nehnuteľnosti pre účely stavby ciest, oddelenie pozemkov zo spoločnej nehnuteľnosti

VKLAD - NDS výkup podielov na spoločnej nehnuteľnosti pre účely stavby ciest, oddelenie pozemkov zo spoločnej nehnuteľnosti

Otázka č. 9

V zmysle § 2 ods. 1 písm. d) ZoPS spoločenstvom sa rozumie spoločenstvo založené vlastníkami spoločne obhospodarovaných nehnuteľností; spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou je poľnohospodársky pozemok alebo lesný pozemok, ktorého vlastník spolu s inými vlastníkmi takýchto pozemkov zakladá spoločenstvo s cieľom ich spoločného obhospodarovania a užívania.

V praxi je možné sa stretnúť pri jednotlivých pozemkoch spoločnej nehnuteľnosti (v registri „C“) s druhom pozemku o. i. aj zastavaná plocha a nádvorie alebo ostatná plocha.

V ZoPS pri spoločnej nehnuteľnosti nie je uvedené, že ju môže tvoriť iba poľnohospodársky alebo lesný pozemok, zatiaľ čo pri obhospodarovanej nehnuteľnosti je v ZoPS (§2 ods.1 písm. d) uvedené,

že spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou je poľnohospodársky pozemok alebo lesný pozemok.

V praxi sa okresné úrady, katastrálne odbory stretávajú s prípadmi, keď na základe rozhodnutia spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti sa z pozemku registra E (ktorý patrí do spoločnej nehnuteľnosti) oddelí geometrickým plánom pozemok, ktorý v registri C má druh pozemku ostatná plocha, resp. zastavaná plocha a nádvorie. Táto oddelená časť sa v zmysle § 8 ods. 2 ZoPS stáva spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou zápisom do katastra nehnuteľností (ak spoluvlastníci nerozhodnú inak).

Môže mať obhospodarovaná nehnuteľnosť druh pozemku ostatná plocha alebo zastavaná plocha a nádvorie?

Odpoveď:

Áno, môže, ZoPS to explicitne predpokladá.

Spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou je síce spravidla poľnohospodársky alebo lesný pozemok, a to vtedy, keď vlastníci takých pozemkov zakladajú nové pozemkové spoločenstvo podľa § 2 ods. 1 písm. d) ZoPS. V danom prípade zákonodarca sledoval záujem na spoločnom užívaní a hospodárení len na poľnohospodárskych alebo lesných pozemkoch, pretože tak v reálnych podmienkach naozaj pozemkové spoločenstvá fungovali aj pred legálnym zafixovaním tohto inštitútu.

Zároveň sa však môže stať – a v reálnych podmienkach k tomu rovnako dochádzalo – že od spoločnej nehnuteľnosti sa oddelila časť, ktorá bola pozemkom s iným druhom než poľnohospodársky alebo lesný pozemok, ale ostala naďalej v hospodárení spoločenstva. Keďže spoločné nehnuteľnosti sú často vecou zmiešanou, t. j. celkom pozostávajúcim z viacerých pozemkov s rozmanitými druhmi pozemkov, bola po oddelení častí spoločnej nehnuteľnosti s takým iným druhom pozemku naozaj v spoločenstve prítomná množina spoločne obhospodarovaných nehnuteľností aj s iným druhom pozemku, než je poľnohospodársky alebo lesný pozemok.

Ustanovenie § 8 ods. 2 ZoPS túto situáciu výslovne predpokladá, keď dáva vlastníkom spoločných nehnuteľností právo od nej oddeliť časť a rozhodnúť, či sa táto časť po oddelení stane alebo nestane spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou s dispozitívnym ustanovením, že ak sa k tomu pri oddeľovaní spoluvlastníci nevyjadria, zo zákona sa ňou stane. Takže vo výsledku naozaj môžu existovať pozemkové spoločenstvá, ktoré hospodária na spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach, ktoré majú aj iné druhy pozemku, a to v dôsledku oddeľovania plôch s inými druhmi pozemkov od spoločnej nehnuteľnosti.

Vecný register

SPOLOČNÁ NEHNUTEĽNOSŤ – Oddelenie pozemkov zo spoločnej nehnuteľnosti, druh pozemku

Otázka č. 10

Okresným úradom, katastrálnym odborom sú predkladané návrhy na vklad vlastníckeho práva, ktorých prílohu tvoria zmluvy, kde nadobúdateľmi sú občania Spojeného kráľovstva Veľkej Británie a Severného Írska, Ruska a Ukrajiny, pričom predmetom prevodu je poľnohospodársky pozemok.

Môžu občania Veľkej Británie, Ruska a Ukrajiny nadobúdať poľnohospodársky pozemok podľa § 2 zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej „zákon č. 140/2014“) v Slovenskej republike?

Odpoveď:

Podľa § 7 ods. 1 zákon č. 140/2014 platí tzv. princíp reciprocitu, podľa ktorého cudzozemec (okrem subjektu z členských štátov Európskej Únie, Európskeho hospodárskeho priestoru alebo Švajčiarska, na ktorého sa toto obmedzenie nevzťahuje) nemôže prevodom nadobudnúť poľnohospodársky pozemok v Slovenskej republike, ak v jeho domovskom štáte nemôže subjekt zo SR nadobudnúť poľnohospodársky pozemok.

Občania Spojeného kráľovstva Veľkej Británie a Severného Írska - Podľa dostupných informácií pravidlá nadobúdania nehnuteľností vrátane poľnohospodárskeho pozemku v Spojenom kráľovstve obsahujú reštriktívnu právnu úpravu nadobúdania vlastníctva. Nadobudnutie vlastníctva nehnuteľnosti je tu sprevádzané povinnosťou registrácie v osobitnom registri zahraničných vlastníkov nehnuteľností v ustanovenej lehote od nadobudnutia vlastníctva (lehota sa líši pri novom nadobudnutí nehnuteľnosti a pri vlastníctve nehnuteľnosti nadobudnutej v minulosti od r. 1999), inak povinnosťou zbaviť sa vlastníctva nehnuteľnosti v tejto lehote. Porušenie týchto povinností má charakter trestného činu. Znamená to, že subjekt zo Slovenskej republiky nemá v Spojenom kráľovstve voľný prístup k nadobudnutiu nehnuteľnosti, pretože podlieha osobitným podmienkam a obmedzeniam odlišným v porovnaní s domácimi nadobúdateľmi, navyše s trestnoprávnymi sankciami.

Keďže v Slovenskej republike nie je ustanovená ani len vzdialene podobná podmienka, či obmedzenie nadobudnutia pozemku pre cudzozemca, uplatňuje sa princíp reciprocitu podľa § 7 ods. 1 zákona č. 140/2014.

Preto sa na nadobúdateľa poľnohospodárskeho pozemku zo Spojeného kráľovstva vzťahuje zákaz podľa § 7 ods. 1 zákona č. 140/2014.

Občania Ukrajiny – Podľa dostupných zdrojov bolo zistené, že na Ukrajine nesmú cudzozemci nadobúdať vlastníctvo poľnohospodárskych pozemkov prevodom, pričom v prípade zdedenia poľnohospodárskeho pozemku sú cudzozemci povinní poľnohospodársky pozemok scudziť.

Preto sa na nadobúdateľa poľnohospodárskeho pozemku z Ukrajiny vzťahuje zákaz podľa § 7 ods. 1 zákona č. 140/2014.

Občania Ruskej federácie - Podľa dostupných zdrojov bolo zistené, že medzi Ruskou federáciou a Slovenskou republikou nie je bilaterálna zmluva, ktorá by sa touto problematikou zaoberala. V Ruskej federácii je nadobúdanie poľnohospodárskeho pozemku špecificky umožnené na podnikanie v poľnohospodárstve a podlieha koncesii.

Preto sa na nadobúdateľa poľnohospodárskeho pozemku z Ruskej federácie vzťahuje zákaz podľa § 7 ods. 1 zákona č. 140/2014.

Vecný register

POLNOHOSPODÁRSKA PÔDA (zákon č. 140/2014) – *Návrh na vklad vlastníckeho práva, ktorých prílohu tvoria zmluvy, kde nadobúdateľmi sú občania Spojeného kráľovstva Veľkej Británie a Severného Írska, Ruska a Ukrajiny, pričom predmetom prevodu je poľnohospodársky pozemok.*

CUDZOZEMEC - *Návrh na vklad vlastníckeho práva, ktorých prílohu tvoria zmluvy, kde nadobúdateľmi sú občania Spojeného kráľovstva Veľkej Británie a Severného Írska, Ruska a Ukrajiny, pričom predmetom prevodu je poľnohospodársky pozemok.*

Otázka č. 11

Ako by mal postupovať okresný úrad, katastrálny odbor v prípade spoločného konania, ak boli predmetom návrhu na vklad nehnuteľnosti nachádzajúce sa v územných obvodech troch okresných úradov, katastrálnych odborov a návrh bol podaný len jednému okresnému úradu, katastrálnemu odboru, avšak účastníci konania dodatkom zmenili predmet zmluvy, a teda predmetom návrhu na vklad zostali nehnuteľnosti nachádzajúce sa v dvoch územných obvodech dvoch okresných úradov, katastrálnych odborov, pričom nie je ním okresný úrad, katastrálny odbor, kde bol podaný návrh na vklad?

Odpoveď:

Ak bol okresný úrad, katastrálny odbor, na ktorom bol podaný návrh na vklad miestne a vecne príslušný na začiatku konania, je miestne príslušný až do konca konania a to aj napriek tomu, že v priebehu konania boli dodatkom vypustené nehnuteľnosti v jeho územnej pôsobnosti.

Miestna príslušnosť správnych orgánov určuje, ktorý konkrétny vecne príslušný správny orgán uskutoční konanie vzhľadom na územie svojej pôsobnosti. V súlade so zásadou *perpetuatio fori* sú pre určenie miestnej príslušnosti rozhodné okolnosti, ktoré tu existovali (boli) v čase začatia konania. Neskoršie zmeny okolností, ktoré nastali v priebehu konania, nemajú na určenie miestnej príslušnosti vplyv. Táto zásada teda spočíva v trvaní určenej miestnej príslušnosti až do ukončenia konania bez ohľadu na neskoršie zmeny okolností, ktoré sú inak pre určenie príslušnosti rozhodné.

(pozri Potásch, P., Hašanová, J., Vallová, J., Milučký, J., Medžová, D. Správny poriadok. Komentár. 3. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 81)

Vecný register

VKLAD (PROCESNÁ A FORMÁLNA STRÁNKA KONANIA) - *Spoločné konanie a miestna príslušnosť: predmetom návrhu na vklad sú nehnuteľnosti nachádzajúce sa v územných obvodoch troch okresných úradov, katastrálnych odborov*

Otázka č. 12

Postačí k výmazu záložného práva z katastra nehnuteľností návrh dlžníka a rozhodnutie registrového súdu o tom, že právnická osoba zanikla bez likvidácie?

Na podklade akých listín sa vykoná výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností v prípade, že veriteľ právnická osoba zanikla?

Odpoveď:

Nie, nepostačí k výmazu záložného práva z katastra nehnuteľností návrh dlžníka a rozhodnutie registrového súdu o tom, že právnická osoba zanikla bez likvidácie.

Nie je možné vymazať záložné právo z listu vlastníctva s poukazom na zánik záložného veriteľa ako právnická osoba. Záložné právo v takomto prípade nemôže zaniknúť.

Podľa § 68 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej „Obchodný zákonník“) *spoločnosť zaniká ku dňu výmazu z obchodného registra, ak tento zákon neustanovuje inak.*

Podľa § 68 ods. 2 Obchodného zákonníka *zániku spoločnosti predchádza jej zrušenie s likvidáciou alebo bez likvidácie, ak jej imanie prechádza na právneho nástupcu. Likvidácia sa takisto nevyžaduje, ak spoločnosť nemá žiaden majetok alebo ak sa zamietol návrh na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku, alebo ak bol konkurz zrušený z dôvodu, že majetok úpadcu nestačí na úhradu výdavkov a odmenu správcu konkurznej podstaty, alebo bolo konkurzné konanie zastavené pre nedostatok majetku, alebo ak bol konkurz zrušený pre nedostatok majetku, alebo ak po ukončení konkurzného konania nezostane spoločnosti žiaden majetok.*

Podľa § 68 ods. 3 písm. c) Obchodného zákonníka *spoločnosť sa zrušuje odo dňa uvedeného v rozhodnutí súdu o zrušení spoločnosti, inak odo dňa, keď toto rozhodnutie nadobudne právoplatnosť.*

Podľa § 68 ods. 9 Obchodného zákonníka *ak súd pred vydaním rozhodnutia o zrušení spoločnosti zistí, že spoločnosť nemá obchodný majetok, ktorý by postačoval na náhradu primeraných výdavkov a odmeny za výkon funkcie likvidátora, rozhodne o jej zrušení bez likvidácie. Ak si spoločnosť nespĺní povinnosť podľa odseku 6 písm. f), súd má za to, že spoločnosť nemá obchodný majetok, ktorý by postačoval na náhradu primeraných výdavkov a odmeny za výkon funkcie likvidátora, ibaže ten, kto osvedčí právny záujem, preukáže pred rozhodnutím súdu o zrušení spoločnosti opak. Na základe*

právoplatného rozhodnutia o zrušení spoločnosti bez likvidácie súd vykoná výmaz zrušenej spoločnosti z obchodného registra.

Podľa § 8a ods. 1 písm. c) zákona č. 530/2003 Z. z. o obchodnom registri a o zmene a doplnení niektorých zákonov súd aj bez návrhu vykoná výmaz spoločnosti, ktorá bola zrušená právoplatným rozhodnutím súdu o zrušení spoločnosti bez likvidácie, ak spoločnosť nemá žiaden majetok.

Podľa § 151 md ods. 2 Občianskeho zákonníka po zániku záložného práva sa vykoná výmaz záložného práva z registra záložných práv alebo z osobitného registra, ak sa na vznik záložného práva vyžaduje podľa zákona registrácia v osobitnom registri; výmaz sa vykoná ku dňu uvedenému v žiadosti na výmaz záložného práva, najskôr však ku dňu zániku záložného práva.

Podľa § 151 md ods. 3 Občianskeho zákonníka záložný veriteľ je povinný podať žiadosť o výmaz záložného práva bez zbytočného odkladu po zániku záložného práva; ustanovenia § 151g ods. 2 až 4 sa použijú primerane. Ak bolo zrušené záložné právo zriadené rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, vykoná sa výmaz na základe rozhodnutia príslušného súdu alebo správneho orgánu, ktorý vydal rozhodnutie o zrušení záložného práva. Žiadosť o výmaz záložného práva je oprávnený podať aj záložca; záložca je povinný žiadosť doložiť písomným potvrdením o splnení záväzku alebo inou listinou preukazujúcou zánik záložného práva vystavenou záložným veriteľom.

V zmysle uznesenia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Obdo 27/2012 dovolací súd sa stotožnil s názorom ako súdu prvého stupňa, tak aj s názorom odvolacieho súdu, že ustanovenie § 68 Obchodného zákonníka v spojení s ustanoveniami zákona č. 530/2002 Z. z. o obchodnom registri a o zmene a doplnení niektorých zákonov a v spojení s vyhláškou č. 25/2004 Z. z. je potrebné vykladať vo vzájomnej súvislosti, z čoho jednoznačne vyplynulo, že konanie o výmaze spoločnosti z obchodného registra v zmysle podaného návrhu na výmaz spoločnosti môže prebehnúť bez likvidácie len v prípade zrušenia spoločnosti s likvidáciou alebo zrušenia spoločnosti bez likvidácie s právnym nástupcom. Za situácie, že k zrušeniu spoločnosti dôjde bez likvidácie a bez právneho nástupcu, je nevyhnutnou podmienkou na konanie o výmaze spoločnosti doloženie predchádzajúceho právoplatného rozhodnutia súdu o nemajetnosti spoločnosti, ktoré súd vydal na základe vykonaného súdneho dokazovania postupom podľa § 68 ods. 6, 7, 8 a 9 Obchodného zákonníka (rozhodnutie súdu o zrušení obchodnej spoločnosti). Dovolací súd sa taktiež stotožnil s názorom ako súdu prvého stupňa, tak aj s názorom odvolacieho súdu, že ustanovenie § 68 ods. 9 Obchodného zákonníka systematicky nadväzuje na § 68 ods. 2 druhá veta Obchodného zákonníka a len v súdnych konaniach o zrušení obchodnej spoločnosti je možná výnimka zrušenia spoločnosti bez likvidácie z dôvodu jej nemajetnosti a bez právneho nástupcu. Teda súd a nie spoločníci, resp. valné zhromaždenie spoločnosti, rozhoduje o zrušení spoločnosti bez likvidácie pre nemajetnosť, keď na základe vykonaného dokazovania súd dospeje k záveru, že zapísaná spoločnosť v obchodnom registri nevlastní žiaden majetok.

Najvyšší súd Slovenskej republiky vychádzajúc z ustanovenia § 68 Obchodného zákonníka v spojení s ustanoveniami zákona č. 530/2003 Z. z. (§ 8a ods. 1 písm. c/) a vyhlášky č. 25/2004 Z. z. dospel k názoru totožnému s názorom prvostupňového i odvolacieho súdu, že spoločnosť sa môže dobrovoľne rozhodnúť na jej zrušení, len ak sa zrušuje s právnym nástupcom alebo s likvidáciou (§ 68 ods. 2 Obchodného zákonníka).

Tomuto názoru prisvedčuje aj ust. § 68 ods. 3 písm. c) Obchodného zákonníka, ktoré stanovuje, že spoločnosť sa zrušuje odo dňa uvedeného v rozhodnutí súdu o zrušení spoločnosti, inak odo dňa, keď toto rozhodnutie nadobudne právoplatnosť.

V danom prípade šlo teda o zrušenie spoločnosti (v prospech ktorej bolo zriadené záložné právo) bez likvidácie z dôvodu jej nemajetnosti a bez právneho nástupcu a táto spoločnosť zanikla podľa § 68 ods. 1 Obchodného zákonníka ku dňa výmazu z obchodného registra. Výmazom z obchodného registra dochádza k strate právnej subjektivity obchodnej spoločnosti, ktorá z hľadiska práva prestáva existovať, teda dochádza k zániku jej spôsobilosti mať práva a povinnosti a spôsobilosti na právne úkony. Právna subjektivita obchodnej spoločnosti sa končí vždy až výmazom z obchodného registra, a nie už zrušením spoločnosti, ktoré je iba predpokladom na vykonanie výmazu spoločnosti z obchodného registra. Ku dňu výmazu z obchodného registra spoločnosť zaniká ako ekonomický aj právny subjekt, zaniká teda jej aktivita v ekonomickej oblasti, ako aj možnosť vstupovať do právnych vzťahov. Výmaz spoločnosti z obchodného registra má preto konštitutívne účinky.

Keďže záložný veriteľ bol vymazaný ex offio a na základe uznesenia súdu, bola táto spoločnosť zrušená bez likvidácie a bez právneho nástupcu (teda niet nositeľa práv a povinností), potom je možný predmetný výmaz záložného práva na liste vlastníctva dosiahnuť len súdnou cestou (a to aj s ohľadom na § 151md ods. 2 a ods. 3 Občianskeho zákonníka).

Listinou na podklade ktorej sa vykoná výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností (v prípade, že záložný veriteľ zanikol bez likvidácie) bude návrh dlžníka na výmaz záložného práva a rozhodnutie súdu o tom, že záložné právo neexistuje.

Vecný register

ZÁLOŽNÉ PRÁVO –Zánik záložného veriteľa právnická osoba a výmaz záložného práva z listu vlastníctva

Otázka č. 13

Na okresný úrad, katastrálny odbor bol doručený návrh na zápis stavby rodinného domu do katastra nehnuteľností v prospech manželov do bezpodielového spoluvlastníctva manželov (ďalej „BSM“). Prílohou návrhu bolo Oznámenie o určení súpisného čísla v prospech manželov, avšak v kolaudačnom rozhodnutí bol ako stavebník uvedený len jeden z manželov. Stavebné povolenie bolo vydané pred uzatvorením manželstva (k uzavretiu manželstva došlo až po právoplatnosti

stavebného povolenia, počas výstavby). V čase kolaudácie manželstvo už bolo uzatvorené, avšak zrejme nebola stavebnému úradu nahlásená zmena v osobe stavebníka.

1. Môže si okresný úrad, katastrálny odbor v takomto prípade vytvoriť úsudok o tom, či stavba patrí do BSM, alebo o tom - či stavba je predmetom vlastníctva v BSM, môže rozhodnúť len súd? Resp. má okresný úrad, katastrálny odbor v prípade takéhoto rozporu v osobe stavebníka na základe predložených verejných listín skúmať, kto je vlastníkom stavby?

2. V prípade, že by kolaudačné rozhodnutie do konania predložené nebolo, okresný úrad, katastrálny odbor by ako vlastníka stavby zapísal manželov v BSM a to bez ďalšieho skúmania alebo dokazovania?

Odpoveď:

1. Áno, okresný úrad, katastrálny odbor má povinnosť (v prípade takéhoto rozporu v osobe stavebníka na základe predložených verejných listín) skúmať, kto je vlastníkom stavby.

Podľa § 46 ods. 2 katastrálneho zákona *stavba sa do katastra nehnuteľností zapíše, ak je ohraničená obvodovými stenami a strešnou konštrukciou. Pri zápise stavby do katastra nehnuteľností sa ako vlastník zapíše osoba uvedená v listine podľa osobitného predpisu, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom alebo inou oprávnenou osobou je iná osoba. Ak ide o stavbu, ktorej sa neurčuje súpisné číslo, ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v kolaudačnom rozhodnutí alebo osoba, ktorá je v oznámení stavebného úradu uvedená ako osoba, ktorá stavbu ohlásila, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom je iná osoba.*

Znenie druhej a tretej vety § 46 ods. 2 katastrálneho zákona upravuje osobitné záznamové listiny pri zápise stavby do katastra nehnuteľností. Zápis vlastníka stavby je závislý od toho, či sa stavba označuje alebo neoznačuje súpisným číslom. Ak sa stavba označuje súpisným číslom (čo je v tomto prípade), za vlastníka sa zapíše osoba uvedená v oznámení o určení súpisného čísla. Oznámenie o určení súpisného čísla sa pri právoplatne skolaudovanej stavbe vydáva osobe uvedenej v kolaudačnom rozhodnutí a pri neskolaudovanej stavbe stavebníkovi. V zmysle druhej vety § 46 ods. 2 katastrálneho zákona sa potom tieto osoby zapíšu za vlastníka stavby.

V danom prípade, tu existuje rozpor dvoch listín o ktorých má okresný úrad, katastrálny odbor vedomosť, a to Oznámenie o určení súpisného čísla vydané v prospech manželov a *Kolaudačné rozhodnutie*, v ktorom bol ako stavebník uvedený len jeden z manželov.

Keďže stavebné povolenie bolo vydané pred uzatvorením manželstva (k uzavretiu manželstva došlo až po právoplatnosti stavebného povolenia, počas výstavby) a v čase kolaudácie, manželstvo už bolo uzatvorené (ale nebola stavebnému úradu nahlásená zmena v osobe stavebníka) je možné,

aby okresný úrad, katastrálny odbor zapísal záznamom vlastnícke právo k nehnuteľnosti. Tento zápis je možný na základe sobášneho listu a čestného vyhlásenia manželov o tom, že nehnuteľnosť bola nadobudnutá počas trvania manželstva, a to aj s ohľadom na novelizované znenie § 28 vyhlášky č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej „vyhláška č. 461/2009 Z. z.“).

Výpočet listín uvedený v § 28 vyhlášky č. 461/2009 Z. z. je demonštratívny a umožňuje vykonanie záznamu v katastri nehnuteľností aj na základe iných listín spôsobilých na zápis do katastra nehnuteľností. Z uvedeného vyplýva, že nie je vylúčené, že účastníci konania predložia v rámci konania o zázname aj čestné vyhlásenie, ktoré je inak podľa správneho poriadku považované za dôkazný prostriedok.

Podľa § 143 Občianskeho zákonníka v *bezpodielovom spoluvlastníctve manželov je všetko, čo môže byť predmetom vlastníctva a čo nadobudol niektorý z manželov za trvania manželstva, s výnimkou vecí získaných dedičstvom alebo darom, ako aj vecí, ktoré podľa svojej povahy slúžia osobnej potrebe alebo výkonu povolania len jednému z manželov, a vecí vydaných v rámci predpisov o reštitúcii majetku jednému z manželov, ktorý mal vydanú vec vo vlastníctve pred uzavretím manželstva alebo ktorému bola vec vydaná ako právnomu nástupcovi pôvodného vlastníka*. Podkladom pre zápis nehnuteľnosti do BSM, bude v danom prípade čestné vyhlásenie oboch manželov, že nehnuteľnosť nadobudli počas trvania manželstva (spolu so sobášnym listom) a že BSM pred nadobudnutím nehnuteľnosti nebolo vo vzťahu k tejto nehnuteľnosti zúžené. Podpisy oboch manželov na čestnom vyhlásení nemusia byť úradne osvedčené.

Pokiaľ však jeden z manželov takéto vyhlásenie nepodpíše, treba strany odkázať na súd. Súd potom rozhodne o tom, či nehnuteľnosť do BSM patrí alebo nie.

2. Áno. V prípade, že by kolaudačné rozhodnutie do konania predložené nebolo a bolo by predložené len oznámenie o určení súpisného čísla v prospech manželov podľa § 46 ods. 2 katastrálneho zákona, okresný úrad, katastrálny odbor by ako vlastníka stavby zapísal manželov v BSM a to bez ďalšieho skúmania. Znenie druhej a tretej vety § 46 ods. 2 katastrálneho zákona upravuje osobitné záznamové listiny pri zápise stavby do katastra nehnuteľností. Zápis vlastníka stavby je závislý od toho, či sa stavba označuje alebo neoznačuje súpisným číslom. Ak sa stavba označuje súpisným číslom (čo je v tomto prípade), za vlastníka sa zapíše osoba uvedená v oznámení o určení súpisného čísla – a to sú v tomto prípade manželia v BSM.

Vecný register

BSM - Rozpor dvoch listín pri zápise stavby do katastra nehnuteľností o ktorých má okresný úrad, katastrálny odbor vedomosť, a to Oznámenie

o určení súpisného čísla vydané v prospech manželov a kolaudačné rozhodnutie, v ktorom bol ako stavebník uvedený len jeden z manželov
ZÁPIS STAVBY - rozpor dvoch listín pri zápise stavby do katastra nehnuteľností o ktorých má okresný úrad, katastrálny odbor vedomosť, a to Oznámenie o určení súpisného čísla vydané v prospech manželov a kolaudačné rozhodnutie, v ktorom bol ako stavebník uvedený len jeden z manželov

Otázka č. 14

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bol doručený návrh navrhovateľa X nar. v roku 1970 na zápis stavby do katastra nehnuteľností, ktorého prílohou bolo oznámenie obce o tom, že **stavebníkom stavby – hospodárskej budovy bez súpisného čísla**, postavenej na C-KN parcele, ktorá bola daná do užívania v roku 1965 je stavebník Y nar. v roku 1930.

Z návrhu ďalej vyplýva:

a) **predmetom dedičského rozhodnutia bol rodinný dom so súp. č. 1, postavený na C-KN parcele č., spolu s vedľajšou stavbou (bez akejkoľvek bližšej špecifikácie predmetnej stavby);**

b) **predmetom dedičského rozhodnutia bol rodinný dom so súp. č. 1, postavený na C-KN parcele č. ..., s príslušenstvom (bez akejkoľvek bližšej špecifikácie príslušenstva);**

Ako bude postupovať okresný úrad, katastrálny odbor pri zápise návrhu - koho zapíše ako vlastníka stavby?

Odpoveď:

Podľa ustanovenia § 46 ods. 7 katastrálneho zákona *pri zápise stavby alebo podzemnej stavby do katastra nehnuteľností, ku ktorej kolaudačné rozhodnutie alebo užívacie povolenie nadobudlo právoplatnosť pred 1. októbrom 1976, sa predkladá oznámenie obce, kedy bola stavba alebo podzemná stavba skolaudovaná alebo daná do užívania, aké súpisné číslo jej bolo určené a kto bol jej stavebníkom podľa kolaudačného rozhodnutia alebo užívacieho povolenia; ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v oznámení obce ako stavebník.*

Ak nehnuteľnosť bola predmetom prechodu vlastníctva, napr. na základe dedenia alebo vyvlastnenia, možno pri doložení príslušných listín preukazujúcich túto skutočnosť zapísať vlastnícke právo aj v prospech inej osoby než stavebníka.

a) Okresný úrad, katastrálny odbor zapíše stavbu – hospodársku budovu bez súpisného čísla, postavenú na C-KN parcele č. 1, do KN na stavebníka X nar. v roku 1970.

b) Okresný úrad, katastrálny odbor zapíše stavbu – hospodársku budovu bez súpisného čísla, postavenú na C-KN parcele č. 1 do KN na meno vlastníka X nar. v roku 1970.

Vecný register

ZÁPIS STAVBY – *Postup okresného úradu, katastrálneho odboru pri zápise vlastníka stavby*

Otázka č. 15

Ako má okresný úrad, katastrálny odbor postupovať v prípade návrhu na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy, ak sa k jednej z parciel, ktorá patrí do spoločnej nehnuteľnosti vzťahuje predkupné právo štátu podľa zákona o ochrane prírody a krajiny a z toho dôvodu táto nie je predmetom zmluvy? Je v takomto prípade možné rozdelenie spoločnej nehnuteľnosti? Môže okresný úrad, katastrálny odbor povoliť vklad vlastníckeho práva k ostatným parcelám tvoriacim spoločnú nehnuteľnosť a spoluvlastnícky podiel k parcele, ku ktorej sa vzťahuje predkupné právo ponechať vo vlastníctve predávajúceho?

Odpoveď:

Nie, nemôže. Takejto zmluve musí predchádzať rozhodnutie spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti na zhromaždení o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti, ktorá prestane byť spoločnou nehnuteľnosťou dňom zápisu do katastra nehnuteľností.

V zmysle § 8 ZoPS sa spoločnou nehnuteľnosťou rozumie jedna nehnuteľná vec, ktorá môže pozostávať z viacerých pozemkov a na ktorú sa vzťahovali osobitné predpisy. Oddeliť novovytvorený pozemok od pozemku alebo pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti možno len na základe rozhodnutia spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti na zhromaždení. Oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti prestáva byť spoločnou nehnuteľnosťou dňom zápisu v katastri nehnuteľností. Oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti sa stáva spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou, ak jej vlastníci nerozhodnú inak.

Vecný register

URBÁR - *Oddelenie časti spoločnej nehnuteľnosti*

Otázka č. 16

Na základe akých listín okresný úrad, katastrálny odbor vykoná výmaz zabezpečovacieho záložného práva z katastra nehnuteľností?

Odpoveď:

Podľa § 343 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej „CSP“) zabezpečovacím opatrením môže súd zriadiť záložné právo na veciach, právach alebo na iných majetkových hodnotách dlžníka na zabezpečenie peňažnej pohľadávky veriteľa, ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

Podľa § 343 ods. 2 CSP záložné právo sa zriaďuje vydaním uznesenia o zabezpečovacom opatrení. Záložné právo vzniká zápisom do príslušného registra.

Podľa § 343 ods. 3 CSP výkon záložného práva môže nastať až po tom, ako bola pohľadávka právoplatne priznaná súdnym rozhodnutím.

Podľa § 344 CSP ustanovenia o neodkladnom opatrení sa použijú primerane aj na zabezpečovacie opatrenie.

Podľa § 333 CSP neodkladné opatrenie zanikne, ak uplynul čas, na ktorý bolo nariadené.

Podľa § 334 CSP súd na návrh neodkladné opatrenie zruší, ak odpadnú dôvody, pre ktoré bolo nariadené.

Z citovaných zákonných ustanovení vyplýva, že CSP upravuje jednak zánik a jednak zrušenie neodkladného opatrenia. Vzhľadom na ustanovenie § 344 sa úprava o neodkladnom opatrení primerane použije aj na zánik a zrušenie zabezpečovacieho opatrenia.

V zmysle uvedeného, k zániku zabezpečovacieho opatrenia dochádza v dôsledku objektívnej skutočnosti, ktorou je uplynutie času a k jeho zrušeniu dochádza na základe rozhodnutia súdu. Súčasne sa na zánik zabezpečovacieho opatrenia ako sudcovského záložného práva vzťahuje aj všeobecná právna úprava zániku záložného práva a jeho výmazu z verejného registra ustanovená v Občianskom zákonníku.

Bez ohľadu na dôvody, pre ktoré dôjde k zrušeniu zabezpečovacieho opatrenia súdom, podkladom na výmaz záložného práva zriadeného na podklade zabezpečovacieho opatrenia teda bude uznesenie súdu o jeho zrušení. Keďže zabezpečovacie opatrenie predstavuje sudcovské záložné právo, môže toto zaniknúť aj v dôsledku výkonu záložného práva, čo vyplýva z citovaného § 343 ods. 3 CSP. V takomto prípade bude pokladom na výmaz záložného práva žiadosť záložného veriteľa po tom, čo záložné právo zaniklo. O výmaz záložného práva ako zabezpečovacieho opatrenia z katastra nehnuteľností je oprávnený požiadať aj záložca, ktorý je k žiadosti o výmaz povinný doložiť písomné potvrdenie o splnení záväzku alebo inú listinu preukazujúcu zánik tohto záložného práva, vystavenú záložným veriteľom. Ak prednostný záložný veriteľ vykoná záložné právo, vykoná sa výmaz všetkých neskôr zapísaných záložných práv k danému zálohu a to vrátane neskôr zapísaného záložného práva k zálohu ako zabezpečovacieho opatrenia – k výmazu záložného práva k nehnuteľnosti ako zabezpečovacieho opatrenia teda v takomto prípade nebude potrebné predkladať ešte rozhodnutie súdu.

Vecný register

ZABEZPEČOVACIE OPATRENIE – *Výmaz zabezpečovacieho opatrenia z katastra nehnuteľností*

Otázka č. 17

Na okresný úrad, katastrálny odbor bola doručená zmluva o zriadení vecného bremena. Podkladom zmluvy bol geometrický plán na

vyznačenie vecného bremena, ktorým bolo zamerané umiestnenie a uloženie inžinierskych sietí a k nim prislúchajúce ochranné pásmo. Predmetom zmluvy o zriadení vecného bremena je však zriadenie vecného bremena v prospech oprávneného spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí a k nim prislúchajúcim ochranným pásmam v zmysle platných právnych predpisov za účelom prevádzky, údržby a rekonštrukcie so vstupom v ktoromkoľvek čase a ročnom období na zaťažený pozemok v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom. Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne, keď konanie o povolení vkladu vecného bremena prerušil a vyzval účastníkov na doplnenie zmluvy formou dodatku, nakoľko geometrickým plánom bolo zamerané len umiestnenie sietí a ich ochranného pásma ale nie rozsah vstupu na zaťažený pozemok, ktorý vstup je tiež obsahom vecného bremena?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor postupoval správne, keď účastníkov vyzval na doplnenie zmluvy o zriadení vecného bremena, v ktorom bude špecifikovaný rozsah vstupu na zaťažený pozemok, buď ako vstup v rozsahu celého pozemku alebo v rozsahu geometrického plánu vyhotoveného na tento účel. Nakoľko právo vstupu v ktoromkoľvek čase a ročnom období na zaťažený pozemok je tiež obsahom vecného bremena a jeho rozsah nie je v tomto prípade predloženým geometrickým plánom vymedzený, stáva sa potom predmet zmluvy nezrozumiteľným a nejasným. Zmluva odkazuje rozsahom vecného bremena na konkrétny geometrický plán, avšak týmto geometrickým plánom je vymedzená len časť oprávnení (uloženie inžinierskych sietí a ochranné pásmo), ktoré sú obsahom vecného bremena. Zároveň je však potrebné uviesť, že jednotlivé právne predpisy môžu upravovať rozsah zákonného vecného bremena rozlične a preto je potrebné túto odpoveď potrebné považovať za všeobecnú, pričom v jednotlivých prípadoch bude vždy potrebné prihliadať na špecifiká tej-ktorej právnej úpravy.

Vecný register

GEOMETRICKÝ PLÁN - Vecné bremeno/vymedzenie rozsahu vecného bremena geometrickým plánom

Otázka č. 18

Na okresný úrad, katastrálny odbor bol doručený návrh Slovenského pozemkového fondu (ďalej „SPF“) na vyznačenie správy na podiely nezistených vlastníkov. Vlastníci, ku ktorým SPF žiada vyznačiť správu boli na list vlastníctva zapísaní pri zápise registra obnovenej evidencie pozemkov (ďalej „ROEP, register“), v katastri nehnuteľností sú však evidovaní s dátumami narodenia a úmrtia a adresou posledného

trvalého pobytu, nemajú vyznačený kód typu vlastníka 3. Má okresný úrad, katastrálny odbor pri takýchto vlastníkoch vyznačiť správu SPF?

Odpoveď:

Áno, pri takýchto vlastníkoch okresný úrad, katastrálny odbor správu SPF na základe žiadosti SPF o zápis záznamom zapíše.

Nezisteného vlastníka definuje § 8 ods. 1 písm. c) a d) v spojení s § 13 zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov (ďalej „zákon č. 180/1995 Z. z.“) tak, že ide jednak o vlastníka, ktorý je známy, ale ktorého miesto trvalého pobytu alebo sídlo nie je známe a jednak o vlastníka, ktorý nie je známy. S pozemkami týchto vlastníkov, ktoré sa na základe registra zapíšu do katastra nehnuteľností, nakladá v zmysle § 13 zákona č. 180/1995 Z. z. SPF. Aj keď sa v tomto prípade môže javiť, že vzhľadom na evidované identifikačné údaje nejde o nezistených vlastníkov, je potrebné si uvedomiť, že na základe zániku právnej subjektivity zapísaného vlastníka spôsobeného jeho smrťou sa predmetné pozemky stali pozemkami s nezisteným vlastníkom a to až do času, kedy sa predložením verejnej listiny preukáže vlastnícke právo v prospech právneho nástupcu (§ 20 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z.). Obdobne odpoveď na otázku č. 31 v KB č. 2/2016.

Vecný register

SPF - Vyznačenie správy SPF na podiely nezistených vlastníkov s evidovanými dátumami narodenia a úmrtia a adresou posledného trvalého pobytu

Otázka č. 19

Na okresný úrad, katastrálny odbor bol doručený návrh SPF na zápis správy na podiely nezistených vlastníkov. Vlastníci, ku ktorým SPF žiada vyznačenie správy boli na list vlastníctva zapísaní pri zápise registra, nemajú však vyznačený kód typu vlastníka 3 a ani pri ROEP nebola pri nich vyznačená správa. Jedná sa o vlastníkov bez identifikačných údajov (dátum narodenia, miesto trvalého pobytu), ktorí boli na list vlastníctva zapísaní z pozemkovoknižných vložiek.

- a. má okresný úrad, katastrálny odbor pri týchto vlastníkoch vyznačiť správu SPF?
- b. aké prílohy má správca doložiť k žiadosti?
- c. má okresný úrad, katastrálny odbor zisťovať osobné údaje o týchto vlastníkoch lustrovaním v zbierke listín, v OverSi a pod.?

Odpoveď:

Ustanovenie § 13 zákona č. 180/1995 Z. z. obsahuje úpravu nakladania s pozemkami uvedenými v § 8 ods. 1 písm. c) a d) zo strany SPF (t. j.

s pozemkami, ktorých vlastník je známy, ale ktorého miesto trvalého pobytu alebo sídlo nie je známe a s pozemkami, ktorých vlastník nie je známy). Ide o pozemky s nezisteným vlastníkom, ktoré boli na základe registra zapísané do katastra nehnuteľností. Predmetné ustanovenie teda upravuje podmienky, za kumulatívneho splnenia ktorých môže SPF nakladať s pozemkami, a sice, že sa jedná o pozemky s nezisteným vlastníkom, a že sa tieto stali súčasťou katastra nehnuteľností na základe zápisu registra. Podľa § 16 ods. 1 písm. a) zákona č. 180/1995 Z. z. ďalej SPF nakladá aj s pozemkami vo vlastníctve štátu. K vyznačeniu správy k vyššie uvedeným pozemkom dochádzalo primárne pri zápise údajov schváleného registra do katastra nehnuteľností. Táto skutočnosť však nevylučuje možnosť zapísať správu k uvedeným pozemkom dodatočne aj po zápise registra, ak sú na to splnené všetky zákonné podmienky. Ak teda SPF ako správca majetku štátu, resp. vo vzťahu k pozemkom s nezisteným vlastníkom ako iná oprávnená osoba (§ 3a písm. f) katastrálneho zákona) podá (kedykoľvek) po zápise registra v zmysle § 35 ods. 1 katastrálneho zákona návrh na zápis správy k pozemku vo vlastníctve štátu, resp. k pozemku s nezisteným vlastníkom a k návrhu doloží listiny preukazujúce príslušný nárok, okresný úrad, katastrálny odbor vykoná takýto zápis do katastra nehnuteľností záznamom v nasledovných prípadoch (vychádzame zo skutočnosti, že všetky registre už boli schválené a údaje z nich boli zapísané do katastra nehnuteľností):

- ak SPF požiada o zápis správy po uplynutí piatich rokoch od zápisu údajov registra do katastra nehnuteľností,

- ak SPF požiada o zápis správy na nehnuteľnosti, ktoré neboli predmetom konania o obnove evidencie pozemkov a právnych vzťahov k nim.

Aké listinné prílohy bude možné v jednotlivých prípadoch akceptovať ako relevantné, nie je možné paušálne vymedziť, za takéto listiny je však možné považovať napr. rozhodnutie o konfiškácii, ktoré je možné nahradiť aj upovedomením o konfiškácii (vydávaným do 14.05.1946), toto je ale potrebné doplniť o ďalšie podporné podklady potvrdzujúce skutočnosť, že príslušné nehnuteľnosti boli konfiškované, ako aj o potvrdenie o tom, že tieto nehnuteľnosti neboli pridelené na základe prídelového plánu; uznesenie súdu o zastavení dedičského konania, doplnené o doklad, na základe ktorého bolo dedičské konanie zastavené a tiež už o spomínaný doklad, že predmetné nehnuteľnosti neboli pridelené na základe prídelového plánu; uznesenie ľudového súdu o tom, že majetok bol konfiškovaný v prospech Československého štátu a to spolu s listinami, na ktoré sa ľudový súd v uznesení odvoláva, resp. s potvrdením z archívu alebo súdu, že také rozhodnutie sa v príslušnom súdnom spise nenachádza; transportné listiny osôb určených na výmenu obyvateľstva doplnené o úvodné rozhodnutie o tom, že ide o osoby určené na výmenu obyvateľstva, príp. o potvrdenie archívu, že takýto doklad neexistuje, a ďalšie.

SPF ako navrhovateľ je zodpovedný za to, že riadne zostavil súpis nehnuteľností, o ktorých vyhlasuje, že k nim boli splnené podmienky pre zápis správy podľa príslušných právnych predpisov, ako aj za to, že správne vylustroval nezisteného vlastníka, ktorého sa zápis týka a to najmä vo vzťahu

k novej duplicite v prípade nejednoznačnej identifikácie. Ak teda napr. výpis z registra obyvateľov obsahuje informáciu o tom, že danú osobu nie je možné jednoznačne určiť podľa zadaných údajov, je zo strany SPF potrebné predložiť ďalšie listiny, prostredníctvom ktorých bude pochybnosť o totožnosti takejto osoby jednoznačne vylúčená. S poukazom na zákonnú úpravu záznamového konania je okresný úrad, katastrálny odbor oprávnený v rámci neho preskúmať najmä to, či je predložený súpis nehnuteľností dostatočne určite naformulovaný (§ 42 ods. 2 písm. a) a c) katastrálneho zákona), tak, aby mohol byť podkladom na vyznačenie správy. Inak povedané, orgán katastra nehnuteľností nie je v konaní o zázname oprávnený preskúmať vecnú správnosť záznamovej listiny a teda ani to, či predložený súpis nehnuteľností obsahuje také vymedzenie pozemkov a dotknutých vlastníkov, ohľadne ktorých boli objektívne splnené zákonom ustanovené podmienky viažuce sa k vzniku správy podľa vyššie uvedených právnych predpisov. SPF zároveň musí listinne preukázať všetky ním tvrdené skutočnosti.

V prípade, že je na základe listín založených v zbierke listín katastra nehnuteľností, záznamov v pozemkovej knihe či registri obyvateľov možné jednoznačne identifikovať vlastníka zapísaného na liste vlastníctva bez identifikačných údajov, okresný úrad, katastrálny odbor môže údaje o vlastníkovi do listu vlastníctva doplniť. O zistených údajoch o vlastníkovi vyhotoví úradný záznam, ktorý bude evidovať v registri R. V takomto prípade však okresný úrad, katastrálny odbor správu SPF v katastri nehnuteľností nevyznačí.

Vecný register

SPF - vyznačenie správy SPF po zápise registra obnovenej evidencie pozemkov

Otázka č. 20

Účastníci konania po podaní návrhu na vklad následne podali späť vzatie návrhu na vklad. Okresný úrad, katastrálny odbor vydal rozhodnutie o zastavení konania z dôvodu späť vzatia návrhu na vklad účastníkmi konania v zmysle § 31b ods. 1 písm. d) katastrálneho zákona, avšak nie podľa poradia prijatých návrhov na vklad, ale následne po prijatí späť vzatia návrhu na vklad.

Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne, keď vydal procesné rozhodnutie o zastavení konania z dôvodu späť vzatia návrhu na vklad mimo poradia prijatých návrhov na vklad?

Uvedený postup okresného úradu, katastrálneho odboru sa vzťahuje aj na rozhodnutia o zastavení konania v zmysle § 31b ods. 1 písm. a), e), a g) katastrálneho zákona?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor postupoval správne.

Rozhodnutie o zastavení konania z dôvodu späť vzatia návrhu na vklad je iba procesné rozhodnutie, ktorým nedochádza k zápisu práv do katastra nehnuteľností, preto je možné zmeniť poradie vybavovania listín, v akom sa okresnému úradu, katastrálnemu odboru doručili zmluvy, verejné listiny alebo iné listiny. Okresný úrad, katastrálny odbor teda nečaká na vydanie rozhodnutia o povolení vkladu alebo právoplatné ukončenie prvého konania o návrhu na vklad a vydá rozhodnutie o zastavení konania z dôvodu späť vzatia druhého návrhu na vklad mimo poradia všetkých prijatých návrhov na vklad.

Vecný register

SPRÁVNE KONANIE – *Zásada priority zápisov práv k nehnuteľnosti a jej vplyv na späť vzatie návrhu na vklad*

Otázka č. 21

K návrhu na vklad boli predložené štyri obsahovo zhodné vyhotovenia zmluvy o zriadení vecného bremena, pričom 2 vyhotovenia zmluvy majú charakter listiny podpísanej vlastnoručným a úradne osvedčeným podpisom jedného účastníka konania a 2 vyhotovenia totožnej zmluvy sú procesom zaručenej konverzie prevedené z elektronickej podoby do listinnej podoby pričom podľa osvedčovacej doložky elektronický dokument obsahoval kvalifikovaný elektronický podpis druhého účastníka konania, spolu s časovou pečiatkou.

Je možné pri povolení vkladu práva zodpovedajúceho vecnému bremenu akceptovať 2 rôzne listinné podoby zmluvy s rôznymi druhmi podpisov (jeden elektronický, jeden vlastnoručný?) účastníkov konania, pokiaľ by sa technická jednota zmluvy zabezpečila pevným spojením 1 originálu zmluvy v listinnej podobe s 1 zmluvou prevedenou procesom zaručenej konverzie z elektronickej podoby do listinnej podoby?

Ak v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka je možné v konaní o povolení vkladu týkajúcom sa zriadenia vecného bremena akceptovať, že podpisy zmluvných strán nie sú na jednej listine ako zabezpečí správny orgán technickú jednotu listiny na účely uloženia do zbierky listín?

Odpoveď:

Áno, vklad práva zodpovedajúceho vecnému bremenu je možné za týchto podmienok povoliť.

V zmysle ustanovenia § 46 ods. 1 Občianskeho zákonníka *pisomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.*

V zmysle ustanovenia § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka *pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľností, musia byť prejav účastníkov na tej istej listine.*

Podľa rozhodnutia NS SR sp. zn. 6 Cdo 64/2011, zo dňa 26. 09. 2013: „*Jednoduchú písomnú formu musia mať podľa ustanovenia § 46 ods. 1 Občianskeho zákonníka zmluvy o prevodoch nehnuteľností. Pre zachovanie jednoduchej písomnej formy, ktorej pojmové náležitosti sú písomnosť a podpis, zásadne postačuje, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu (písomný návrh a jeho písomné prijatie môže byť urobené na osobitných listoch). Zákon v ustanovení § 46 ods. 2 veta druhá Občianskeho zákonníka stanovuje u zmluvy o prevode nehnuteľnosti ako ďalšiu náležitosť písomnej formy, že písomné prejavy účastníkov takejto zmluvy, vrátane ich podpisov, musia byť na tej istej listine.*“

Požiadavka, aby boli prejavy účastníkov zmluvy o zriadení vecného bremena, vrátane ich podpisov obsiahnuté v rámci jednej listiny, nie je v zmysle ustanovenia § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka opodstatnená, nakoľko zmluva o zriadení vecného bremena nie je o zmluvou o prevode nehnuteľnosti.

S ohľadom na uvedené, doloženie takto podpísanej zmluvy o zriadení vecného bremena nie je dôvod na prerušenie konania a vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností je možné povoliť aj napriek tomu, že podpisy účastníkov konania sa nachádzajú na samostatných listinách. Nie je ani podstatné, že jedna listina vznikla originálne v papierovej podobe opatrenej vlastnoručným podpisom a druhá ako výsledok konverzie listiny z elektronickej podoby ak ide o obsahovo totožné listiny.

Správny orgán zabezpečí v súčinnosti s účastníkmi konania zviazanie listín do jedného dokumentu.

Vecný register

VECNÉ BREMENO - Vklad vecného bremena zo zmluvy o zriadení vecného bremena, ktorej akceptácia zmluvnými stranami bola vykonaná na dvoch technicky vyhotovených listinách

Otázka č. 22

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bola predložená kúpna zmluva uzatvorená medzi SPF a obcou. Zmluva bola vyhotovená v elektronickej podobe, podpísaná zaručeným elektronickým podpisom s časovou pečaťou a zaslaná obci do úradnej elektronickej schránky. Obec nechala zmluvu konvertovať do listinnej podoby a starosta obce do listiny opatrenej doložkou o zaručenej konverzii doplnil vlastnoručný podpis a pečať obce.

Je možné akceptovať takto vyhotovenú zmluvu?

Odpoveď:

Áno, takto vyhotovená zmluva je vkladu schopná.

Podľa ustanovenia § 35 ods. 1 písm. a) zákona o e-Governmente *konverzia je postup, pri ktorom je celý, bežne zmyslami vnímateľný, informačný obsah*

pôvodného elektronického dokumentu transformovaný do novovzniknutého dokumentu v listinnej podobe.

Podľa ustanovenia § 35 ods. 2 zákona o e-Governmente zaručenou konverziou je konverzia s cieľom zachovania právnych účinkov pôvodného dokumentu a jeho použiteľnosti na právne úkony vykonaná postupom pre zaručenú konverziu podľa štvrtej časti.

Podľa ustanovenia § 39 ods. 1 a ods. 2 zákona o e-Governmente

(1) Novovzniknutý dokument zo zaručenej konverzie, ktorý je neoddeliteľne spojený s osvedčovacou doložkou, má rovnaké právne účinky a je použiteľný na právne účely v rovnakom rozsahu ako osvedčená kópia pôvodného dokumentu, ktorého transformáciou vznikol. Orgán verejnej moci, ktorý použije novovzniknutý dokument zo zaručenej konverzie na účely výkonu verejnej moci, je povinný overiť súlad údajov uvedených v osvedčovacej doložke s údajmi v centrálnej evidencii záznamov o vykonaní zaručenej konverzie; to neplatí, ak ide o novovzniknutý dokument zo zaručenej konverzie, ktorú vykonal tento orgán verejnej moci.

(2) Novovzniknutý dokument zo zaručenej konverzie verejnej listiny, ktorý je neoddeliteľne spojený s osvedčovacou doložkou, je verejnou listinou.

Podľa prvej vety § 39 ods. 1 zákona o e-Governmente, ktorý vznikol zaručenou konverziou má rovnaké právne účinky a je použiteľný na právne účely v rovnakom rozsahu ako osvedčená kópia pôvodného dokumentu, ktorého transformáciou vznikol. Vzhľadom na toto ustanovenie zákona je možné pri vkladovom konaní akceptovať aj takúto zmluvu.

Keďže zmluva, hoci uzatvorená so zmluvnou stranou, ktorá v iných činnostiach vystupuje ako orgán verejnej moci, nie je verejnou listinou, nie je možné návrh zmluvy po vykonaní zaručenej konverzie považovať za verejnú listinu. Z tohto dôvodu nie je možné považovať pripojenie vlastnoručného podpisu do návrhu zmluvy, ktorý vznikol zaručenou konverziou za pozmeňovanie verejnej listiny.

Vecný register

VKLAD - Vklad vlastníckeho práva zo zmluvy s podpisom (autorizáciou) návrhu zmluvy po zaručenej konverzii

Otázka č. 23

Na okresný úrad, katastrálny odbor bola doručená žiadosť pozemkového spoločenstva, v ktorej žiada o vyznačenie kódu spoločnej nehnuteľnosti. Žiadosť sa týka pozemkov z jedného katastrálneho územia, no podľa zmluvy o pozemkovom spoločenstve a výpisu z registra pozemkových spoločenstiev sa spravovanie (obhospodarovanie) týka aj pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území, ktoré ale patrí do iného okresu, a pri ktorých už je vyznačený kód spoločnej nehnuteľnosti. Pri pozemkoch, ktorých sa žiadosť týka a kde nie je vyznačený kód spoločnej nehnuteľnosti sa nedá historicky dokázať, že uvedené pozemky patrili do spoločnej

nehnutelnosti. Prihliada sa na to, že vo vedľajšom katastrálnom území už je vyznačený kód spoločná nehnuteľnosť a teda môže sa tento kód vyznačiť aj pri ostatných pozemkoch, alebo okresný úrad, katastrálny odbor žiadosť vráti v zmysle katastrálneho bulletinu otázky 10-1/2020?

Odpoveď:

Je potrebné prihliadať predovšetkým na historický zápis v katastrálnom operáte vypovedajúci o dôvodnosti vyznačenia kódu spoločnej nehnuteľnosti – viď odpoveď na otázku v KB č. 10-1/2020. Ak sa nedá dokázať, že nehnuteľnosti historicky patrili do spoločnej nehnuteľnosti a žiadateľ nemá k dispozícii žiadnu relevantnú listinu preukazujúcu toto tvrdenie, okresný úrad, katastrálny odbor tak nemá naplnenú podmienku vyznačenia kódu spoločnej nehnuteľnosti. Rovnako nie je možné odvodzovať zápis kódu spoločnej nehnuteľnosti od stavu zápisu vo vedľajšom katastrálnom území, najmä nie bez náležitého preukázania, že pozemok historicky patril do spoločnej nehnuteľnosti.

Vecný register

URBĀR – *Vyznačenie kódu spoločnej nehnuteľnosti*

Otázka č. 24

A) V súvislosti so zákazom prevodu vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti len na niektorých pozemkoch patriacich do spoločnej nehnuteľnosti vyvstáva pre okresný úrad, katastrálny odbor otázka, do akej miery má okresný úrad, katastrálny odbor skúmať, čo všetko (aké pozemky) patria do spoločnej nehnuteľnosti alebo nie. Má sa vychádzať z katastrálneho operátu, a to či je pri pozemkoch vyznačený kód spoločnej nehnuteľnosti a iba v prípade pochybností, okresný úrad, katastrálny odbor skúma rozsah spoločnej nehnuteľnosti?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor vychádza z katastrálneho operátu a iba pri vzniku pochybností skúma rozsah spoločnej nehnuteľnosti.

V zmysle § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, *okresný úrad, katastrálny odbor preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad, katastrálny odbor aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.*

V zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka *právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.*

V zmysle § 39 Občianskeho zákonníka *neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.*

Ak je predmetom prevodu kúpna zmluva o prevode podielu spoločnej nehnuteľnosti, je potrebné, aby okresný úrad, katastrálny odbor rozhodujúci o návrhu na vklad zameral svoju pozornosť na zisťovanie okruhu pozemkov, ktoré tvoria príslušnú spoločnú nehnuteľnosť. Povinnosťou okresného úradu, katastrálneho odboru v rámci konania o návrhu na vklad je totiž preskúmať, či je zmluva, na základe ktorej bol podaný návrh na vklad, platná. Jedna z podmienok platnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti je uvedená v § 9 ods. 9 ZoPS. Podľa tohto ustanovenia prevod alebo prechod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti len na niektorých pozemkoch patriacich do spoločnej nehnuteľnosti je zakázaný. To znamená, že pokiaľ vlastník spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti mieni tento svoj podiel previesť, musí previesť svoj spoluvlastnícky podiel na všetkých pozemkoch tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť. Právna úprava ustanovená v § 9 ods. 9 ZoPS je veľmi úzko prepojená s poňatím spoločnej nehnuteľnosti ako jednej nehnuteľnej veci. Ak teda vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti chce previesť svoj podiel na určitej spoločnej nehnuteľnosti, musí previesť svoj podiel na všetkých pozemkoch tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť. Určité obmedzenie z tejto zásady, resp. výnimka z tejto právnej úpravy vyplýva z § 31 ods. 11 ZoPS.

Z hľadiska rozhodovania o návrhu na vklad, má teda zásadný význam poňatie inštitútu „spoločnej nehnuteľnosti“ v našom právnom poriadku a vymedzenie pojmu „spoločná nehnuteľnosť“. Napriek tomu, že už zákon č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách výslovne používal pojem „spoločná nehnuteľnosť“, do 01.05.2013 bol tento pojem vymedzený iba v judikatúre, resp. v odbornej literatúre vzťahujúcej sa k uvedenému právnomu predpisu. Definíciu spoločnej nehnuteľnosti podal Ústavný súd SR, ktorý vo svojom náleze zo dňa 05.10.2010, sp. zn. III. ÚS 154/201044 uviedol, že „*pojem spoločná nehnuteľnosť nie je explicitne definovaný v právnom poriadku SR, avšak z účelu a zmyslu zákona o pozemkových spoločenstvách možno vyvodiť, že zákonodarca pri kreovaní a používaní tohto pojmu v samotnom texte zákona mal na mysli majetkový substrát pozemkového spoločenstva a nie každý jednotlivý pozemok identifikovaný parcelným číslom*“.

Zákonnú definíciu pojmu „spoločná nehnuteľnosť“ zaviedol až ZoPS. Spoločnou nehnuteľnosťou sa na účely ZoPS rozumie *jedna nehnuteľná vec, ktorá môže pozostávať z viacerých samostatných pozemkov a na ktorú sa vzťahovali osobitné predpisy. Podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti možno zrušiť a vyporiadať podľa osobitného predpisu. Spoločnou nehnuteľnosťou nie je stavba.* V zmysle tejto zákonnej definície inštitútu spoločnej nehnuteľnosti sa spoločnou nehnuteľnosťou rozumie jedna nehnuteľná vec, ktorá pozostáva, resp. môže pozostávať aj z viacerých

samostatných pozemkov, na ktoré sa vzťahovali osobitné právne predpisy vymedzené v poznámke pod čiarou k odkazu č. 2. Pri definovaní inštitútu spoločnej nehnuteľnosti teda zákonodarca vychádzal z historického princípu. t. j. zákonodarca definitívne upravil, že spoločnou nehnuteľnosťou je len tá, na ktorú sa vzťahovali osobitné právne predpisy (zákonný článok XIX/1898, zákoný článok X/1913 a zákoný článok XXXIII/1913), t. j. ide o spoločnú nehnuteľnosť, ktorá bola takto reštituovaná, t. j. spoločná nehnuteľnosť je iba historicky daná a nie je možné, aby vznikla nová spoločná nehnuteľnosť. Pokiaľ ide o pozemky tvoriace spoločnú nehnuteľnosť, tieto sa môžu nepochybne nachádzať v rôznych katastrálnych územiach, resp. eventuálne aj v rôznych okresoch, pričom jednu spoločnú nehnuteľnosť môžu teoreticky tvoriť aj také pozemky, ktoré nemajú žiadne spoločné hranice.

Taktiež je zrejmé, že najneskôr od nadobudnutia účinnosti zákona č. 110/2018 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení zákona č. 34/2014 Z. z. a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony nie je možné založiť (vytvoriť) novú spoločnú nehnuteľnosť.

Pri posudzovaní toho, či určitý pozemok je alebo nie je súčasťou spoločnej nehnuteľnosti, sa spravidla vychádza zo zápisov na liste vlastníctva. Je však potrebné upozorniť na to, že medzi zápisom na liste vlastníctva a skutočným právnym stavom môže existovať rozdiel, t. j. zápis na liste vlastníctva nemusí zodpovedať skutočnému právnemu stavu. V prípade rozporu medzi zápisom na liste vlastníctva a skutočným právnym stavom má vždy prednosť skutočný právnym stav pred zápisom na liste vlastníctva. Ak účastník konania spochybňuje správnosť zápisu na liste vlastníctva a svoju námietku o nesprávnom zápise na liste vlastníctva aj náležite odôvodní, okresný úrad, katastrálny odbor sa s takouto námietkou musí vysporiadať.

Aj keď nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva nie sú uvedené pri zápise do registra pozemkových spoločenstiev, z tejto informácie nemožno odvodiť bez ďalšieho záver o tom, že pozemky zapísané na tomto liste vlastníctva netvorí spoločnú nehnuteľnosť. Ani absencia vyznačenia kódu spoločnej nehnuteľnosti v liste vlastníctva nemôže bez ďalšieho viesť k záveru, že pozemky zapísané na tomto liste vlastníctva netvorí spoločnú nehnuteľnosť. Takisto na základe informácie, že príslušné listy vlastníctva, nie sú uvedené v zmluve o založení pozemkového spoločenstva a žiadna informácia o takýchto listoch vlastníctva nie je ani v registri pozemkových spoločenstiev, nemožno odvodiť bez ďalšieho záver o tom, že pozemky zapísané na týchto listoch vlastníctva netvorí spoločnú nehnuteľnosť.

Skutočnosť, ktoré pozemky tvorili historicky spoločnú nehnuteľnosť, musí vyplývať z pozemkovej knihy. Označenie, že ide o urbársky majetok, komposesorát, resp. spoločne užívané pozemky, bolo totiž povinnosťou zaznačiť v pozemkovej knihe v zmysle § 49 zákonného článku XIX/1898 o štátnom spravovaní obecných a niektorých iných lesov a hôľ, ako aj o úprave hospodárskej správy spoločne užívaných lesov a hôľ, ktoré sú nedielnym vlastníctvom komposesorátov a bývalých urbarialistov. Zákonnosť takýchto zápisov v pozemkovej knihe musia pritom orgány katastra

rešpektovať. Pozemková kniha je totiž zdrojom údajov o parcelách, vlastníkoch a o právach k nehnuteľnostiam a dokumentom s trvalou dokumentárnou hodnotou [§ 8 ods. 1 písm. e), ods. 4 katastrálny zákon]. Okresnému úradu, katastrálnemu odboru preto neprináleží oprávnenie posudzovať správnosť či zákonnosť v nej vykonaných zápisov, a to najmä v dobe, keď mali tieto zápisy konštitutívny charakter (t. j. do 31. decembra 1950).

B) Stáva sa totiž, že prílohou návrhu na vklad je zmluva, ktorej predmetom sú pozemky, kde je vyznačený kód spoločnej nehnuteľnosti a aj pozemky, kde nie je vyznačený kód spoločnej nehnuteľnosti, no podľa výpisu z registra pozemkových spoločenstiev všetky tieto nehnuteľnosti obhospodaruje jedno pozemkové spoločenstvo.

Odpoveď:

Podľa výpisu z registra pozemkových spoločenstiev informatívny údaj o listoch vlastníctva pojednáva podľa zoznamu nehnuteľností jednak o spoločných nehnuteľnostiach a taktiež o spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach.

Je potrebné zdôrazniť, že spoločnú nehnuteľnosť treba odlišovať od spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti, keďže „spoločná nehnuteľnosť“ a „spoločne obhospodarovaná nehnuteľnosť“ sú dva rôzne právne inštitúty a nakladanie s nimi, resp. s podielmi na nich, je upravené odlišne. Predmetom prevodu môžu byť oba typy nehnuteľností, pričom zákaz prevodu podielu na len niektorých parcelách sa dotýka spoločnej nehnuteľnosti, nie spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti.

V zmysle § 9 ods. 9 ZoPS prevod alebo prechod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti len na niektorých pozemkoch patriacich do spoločnej nehnuteľnosti je zakázaný.

V zmysle § 2 ods. 1 písm. d) ZoPS spoločenstvom sa rozumie spoločenstvo založené vlastníkami spoločne obhospodarovaných nehnuteľností; spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou je poľnohospodársky pozemok alebo lesný pozemok, ktorého vlastníak spolu s inými vlastníkmi takýchto pozemkov zakladá spoločenstvo s cieľom ich spoločného obhospodarovania a užívania. V zmysle § 8 ods. 1 a 2 ZoPS spoločnou nehnuteľnosťou na účely tohto zákona sa rozumie jedna nehnuteľná vec, ktorá môže pozostávať z viacerých pozemkov a na ktorú sa vzťahovali osobitné predpisy. Podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti možno zrušiť a vyporiadať podľa osobitného predpisu. Spoločnou nehnuteľnosťou nie je stavba.

Od pozemku alebo pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti možno na základe rozhodnutia spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti na zhromaždení oddeliť novovytvorený pozemok (ďalej „oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti“). Oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti prestáva byť spoločnou nehnuteľnosťou dňom zápisu v katastri nehnuteľností. Oddelená

časť spoločnej nehnuteľnosti sa stáva spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou, ak jej vlastníci nerozhodnú inak.

Skutočnosť, že nehnuteľnosti obhospodaruje pozemkové spoločenstvo nemusí viesť k záveru o spoločnej nehnuteľnosti, nakoľko vznik spoločnej nehnuteľnosti nezávisí od uzavretia zmluvy o pozemkovom spoločenstve a vzniku spoločenstva, ale od toho, či nehnuteľnosti historicky patrili do spoločnej nehnuteľnosti.

V zmysle § 12 ods. 2 ZoPS *vlastník spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti podľa odseku 1 zveruje túto nehnuteľnosť spoločenstvu na účely spoločného obhospodarovania a užívania na účely podľa § 19, pričom spoločná nehnuteľnosť ani spoluvlastníctvo nehnuteľnosti nevzniká.*

Pre tento prípad, bude okresný úrad, katastrálny odbor pri skúmaní otázky, či predmetom prevodu sú všetky pozemky tvoriace spoločnú nehnuteľnosť vychádzať z katastrálneho operátu.

Vecný register

URBĀR – *Prevod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti (do akej miery skúma okresný úrad, katastrálny odbor, že pozemok patrí do spoločnej nehnuteľnosti)*

Otázka č. 25

Podľa najnovšej rozhodovacej praxe v rozhodovaní ÚGKK SR o odvolaniach podaných proti rozhodnutiu okresného úradu, katastrálneho odboru, ktorým sa zamietol návrh na vklad z dôvodu, že zmluva (napr. kúpna) bola podpísaná tou istou osobou – prevodca bol zastúpený nadobúdateľom je potrebné, aby okresný úrad, katastrálny odbor najprv konanie prerušil a skúmal, či záujmy splnomocniteľa nie sú v rozpore so záujmami splnomocnenca (napr. rozhodnutie č. VoÚ 69/2023/SI).

Tu vyvstáva otázka, či týmto právnym názorom sa ruší otázka a odpoveď KB otázka č. 50-04/2005 a otázka č. 39-2/2013, podľa ktorej „*V niektorých veciach je zastupovanie z povahy samotnej veci vylúčené, najmä pokiaľ ide o úkony, kde by boli zástupca a zastúpený v protikladnom postavení, napr. pri zmluve o prevode vecí (kúpna, darovacia, zámenná zmluva)*“?

Odpoveď:

Áno, uvedené otázky a odpovede v KB č. 50-04/2005 a KB č. 39-2/2013 je potrebné zrušiť, nakoľko sa odpoveď na túto tému modifikuje nasledovne:

Podľa § 22 ods. 1 Občianskeho zákonníka *zástupcom je ten, kto je oprávnený konať za iného v jeho mene. Zo zastúpenia vznikajú práva a povinnosti priamo zastúpenému.*

Podľa § 22 ods. 2 Občianskeho zákonníka *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.*

Ustanovenie § 22 ods. 2 Občianskeho zákonníka ustanovuje všeobecné požiadavky na osobu zástupcu, pričom tieto požiadavky platia pre všetky druhy zastúpenia. Predpokladom pre výkon funkcie zástupcu o. i. teda je aj to, že záujmy zástupcu nesmú byť v rozpore so záujmami zastúpeného. To znamená, že pri uzavieraní zmlúv jedna strana nemôže zastupovať druhú, inak by zastúpenie nemohlo plniť svoju funkciu. Ak XY podpísal, napr. kúpnu zmluvu za predávajúceho (ako splnomocnený zástupca) a zároveň aj sám za seba ako kupujúci, môže sa síce javiť, že došlo k stretu záujmov predávajúceho a kupujúceho, avšak bolo povinnosťou okresného úradu, katastrálneho odboru *najskôr konanie o návrh na vklad prerušiť* a rozpor záujmov zástupcu a zastúpeného riadne preskúmať. V rámci prerušeného konania o návrhu na vklad, má teda okresný úrad, katastrálny odbor najskôr skúmať dôvod zosúladenia údajov zmluvy so skutočnosťou, že zmluva nemôže byť podpísaná za obidve zmluvné strany tou istou osobou, pričom sú zástupca a zastúpený v antagonistickom postavení. Inak povedané, pre posúdenie veci je rozhodujúce zo strany okresného úradu, katastrálneho odboru *najskôr prerušiť konanie o návrhu na vklad* a preskúmať, či záujmy XY, ktorý uzatvoril kúpnu zmluvu vo vlastnom mene ako kupujúci a zároveň túto zmluvu uzatvoril aj v mene predávajúceho na základe generálnej plnej moci, skutočne neboli v rozpore so záujmami zastúpeného, resp. že sa preukáže, že medzi účastníkmi zmluvy skutočne ne/existuje reálny rozpor v ich záujmoch.

Okresný úrad, katastrálny odbor má postupovať tak, že najprv konanie o návrhu na vklad preruší, z dôvodu zisťovania existencie reálneho rozporu medzi zástupcom a zastúpeným (napr. formou výzvy okresného úradu, katastrálneho odboru zastúpenému na vyjadrenie sa, či naozaj súhlasí s právnym úkonom) a následne podľa zisteného skutkového stavu vydá v súlade s § 31 ods. 3 katastrálneho zákona rozhodnutie, ktorým vydá rozhodnutie o povolení vkladu práva (napr. kúpnej zmluvy), alebo návrh na vklad do katastra nehnuteľností zamietne.

Vecný register

PLNOMOCENSTVO – okresný úrad, katastrálny odbor najskôr konanie o návrhu na vklad preruší a rozpor záujmov zástupcu a zastúpeného riadne preskúma

ZASTUPOVANIE - okresný úrad, katastrálny odbor najskôr konanie o návrhu na vklad preruší a rozpor záujmov zástupcu a zastúpeného riadne preskúma

Otázka č. 26

Ako má postupovať okresný úrad, katastrálny odbor pri doplnení identifikačných údajov neznámeho vlastníka na list vlastníctva po ROEP, Projekte pozemkových úprav v prípade, že na základe predložených dokladov – napr. rodný list, sobášny list, úmrtný list,... je neznámy vlastník ako osoba jednoznačne identifikovateľný, ale nepredloží verejnú alebo inú listinu preukazujúcu vlastnícke právo

k nehnuteľnostiam, nakoľko podľa potvrdenia štátneho archívu sa listina citovaná v pozemkovoknižných vložkách (ďalej „PKV“) ako titul nadobudnutia nezachovala?

Odpoveď:

Nadväzujúc na predchádzajúce odpovede publikované v katastrálnom bulletin na vykonanie zápisu identifikačných údajov o neznámych vlastníkoch je potrebné okresnému úradu, katastrálnemu odboru predložiť relevantné verejné a iné listiny, na základe ktorých je možné, vychádzajúc z údajov PKV, identifikovať osobu neznámeho vlastníka uvedeného v liste vlastníctva. Nie je spravodlivé od účastníka konania žiadať o predloženie listinného dôkazu, ktorý z objektívnych dôvodov nie je možné predložiť (napríklad z potvrdenia štátneho archívu vyplýva, že sa predmetná listina nezachovala). V takom prípade je potrebné vychádzať z iných listín, na základe ktorých by bolo možné predmetnú identifikáciu vykonať. V prípade, ak ide o osobu žijúcu, ktorá je ako neznámy vlastník zapísaná v liste vlastníctva, je možné okrem verejných a iných listín preukazujúcich vlastníctvo k nehnuteľnostiam predložiť napríklad overené fotokópie rodných listov, sobášnych listov, úmrtných listov, listín preukazujúcich vlastníctvo právnych predchodcov (kúpne, darovacie zmluvy, prídelové listiny) a iné dostupné údaje, za pomoci ktorých je v súvislosti s údajmi v PKV možné identifikovať osobu neznámeho vlastníka na liste vlastníctva. Takouto listinou však nemôže byť čestné vyhlásenie, nakoľko z neho nie je možné objektívne zistiť, že sa jedná o toho vlastníka, ktorého identifikačné údaje sa žiadajú doplniť. Na tomto mieste je však dôležité upozorniť, že okresný úrad, katastrálny odbor nie je tým orgánom, ktorý by bol oprávnený rozhodovať o vlastníckom práve k nehnuteľnosti, resp. vysloviť platnosť/neplatnosť verejných alebo iných listín a tak v podstate riešiť spor o vlastnícke právo k nehnuteľnosti. Toto oprávnenie patrí jedine súdu.

Vecný register

DOPLNENIE ÚDAJOV O VLASTNÍKOVI – *doplnenie identifikačných údajov k neznámemu vlastníkovi*

Otázka č. 27

Je možné používať výnimku zo zákazu drobenia (pokyn č. POK_UGKK SR_9/2021 v znení č. RP_UGKK SR_1/2024 a Dodatku č. 1 č. POK_UGKK SR_3/2024) konkrétne Čl. IV ods. 1 písm. c) pokynu: *Podľa § 22 a § 23 zákona č. 180/1995 Z. z. sa nepostupuje, ak sa odčleňuje časť pozemku od pozemku, ktorý je uvedený v § 1 ods. 1, a táto časť sa pričleňuje k susednému pozemku, pričom sa nevytvára samostatný nový pozemok, alebo to bolo možné len v rámci konania o obnove evidencie pozemkov?*

Odpoveď:

V zmysle § 24 ods. 3 písm. c) zákona č. 180/1995 Z. z., podľa § 22 a 23 sa nepostupuje, ak sa odčleňuje časť pozemku od pozemku, ktorý je uvedený v § 1 ods. 1, a táto časť sa pričleňuje k susednému pozemku, pričom sa nevytvára samostatný nový pozemok.

V zmysle § 1 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. v konaní o obnove evidencie niektorých pozemkov a právnych vzťahov k nim sa zisťujú dostupné údaje o pozemkoch a právnych vzťahoch k nim a na ich základe sa zostavuje a schvaľuje register.

Všeobecná právna úprava zákazu drobenia pozemkov je v slovenskom právnom poriadku ustanovená predovšetkým v zákone č. 180/1995 Z. z. Uvedenú základnú právnu úpravu zákazu drobenia pozemkov je potrebné vnímať v kontexte aj ďalších právnych predpisov, najmä všeobecnej právnej úpravy (ne)platnosti právnych úkonov ustanovenej v Občianskom zákonníku a právnej úpravy zápisu vzniku, zmeny a zániku práv k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností ustanovenej v katastrálnom zákone. Keďže zákaz drobenia pozemkov sa týka poľnohospodárskych pozemkov a lesných pozemkov, ktoré sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce, opomenúť nemožno ani zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej „zákon 220/2004 Z. z.“) a zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ktoré vymedzujú „hranicu zastavaného územia obce“, resp. „zastavané územie obce“. Zákon č. 220/2004 Z. z. pritom má vo veciach zákazu drobenia pozemkov relevanciu aj z hľadiska vymedzenia pojmu „poľnohospodársky pozemok“. Napokon z hľadiska vymedzenia pojmu „lesný pozemok“ má vo veciach zákazu drobenia pozemkov relevanciu aj zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov.

V zmysle § 24 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. na základe právneho úkonu, rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve nemôže vzniknúť spoluvlastnícky podiel na pozemkoch podliehajúcich zákazu drobenia, na ktorý by pripadal výmera menšia ako 3000 m², ak ide o poľnohospodársky pozemok alebo výmera menšia ako 5000 m², ak ide o lesný pozemok. Právny úkon, ktorým sa prieči uvedenému zákazu, je neplatný, a to neplatný absolútne.

Z uvedeného zákazu drobenia poľnohospodárskych a lesných pozemkov mimo zastavaného územia obce ustanovil zákonodarca niektoré výnimky. Túto výnimku zo zákazu drobenia poľnohospodárskeho alebo lesného pozemku mimo zastavaného územia obce je potrebné okresnému úradu, katastrálnemu odboru v katastrálnom konaní preukázať.

Zo žiadneho ustanovenia zákona č. 180/1995 Z. z. nevyplýva, že by sa výnimka z drobenia pozemkov podľa tohto zákona mala týkať len pozemkov, ktoré boli predmetom konania o obnove evidencie pozemkov a právnych vzťahov k nim (ROEP).

Vecný register

DROBENIE POZEMKOV – výnimka zo zákazu drobenia v prípade, že sa odčleňuje časť pozemku a táto časť sa pričleňuje k susednému pozemku, pričom sa nevytvára samostatný pozemok