

Príloha č. 1 k čiastke 1/2019
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN
číslo 1/2019

BRATISLAVA 2019

Katastrálny bulletin

č. 1/2019

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Odeta **Poldaufová** dňa 31. 05. 2019

Otázka č. 1:

Novelou zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) účinnou od 01.11.2018 bol doplnený § 14b, v ktorom je upravené hlasovanie, pokiaľ vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia o záležitostiach týkajúcich sa domu, resp. správy domu. V ustanovení § 14b však nie je uvedené hlasovanie pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušného pozemku alebo ich častí.

Znamená to, že nie je možné, aby boli spoločné časti alebo spoločné zariadenia samostatným predmetom prevodu?

Odpoveď:

Áno, spoločné časti alebo spoločné zariadenia domu nie sú samostatným predmetom prevodu na účely vkladového konania.

Podľa § 118 ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka sú predmetom občianskoprávných vzťahov veci, a pokiaľ to ich povaha pripúšťa, práva alebo iné majetkové hodnoty. Predmetom občianskoprávných vzťahov môžu byť tiež byty alebo nebytové priestory.

Podľa § 119 ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka, veci sú hnutelné alebo nehnuteľné. Nehnuteľnosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom.

Podľa § 120 ods. 1 Občianskeho zákonníka, súčasťou veci je všetko, čo k nej podľa jej povahy patrí a nemôže byť oddelené bez toho, že by sa tým vec znehodnotila.

Podľa § 2 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z., spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumie zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Podľa § 2 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z., spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „príľahlý pozemok“).

V zmysle vyššie uvedeného, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu nie sú vecou v právnom slova zmysle. Predmetom občianskoprávných vzťahov sú podľa § 118 Občianskeho zákonníka veci, ktoré sú hnutelné alebo nehnuteľné, pričom nehnuteľnosťou sú pozemky, stavby spojené so zemou pevným základom. Predmetom občianskoprávných vzťahov môžu byť aj byty a nebytové priestory. Keďže v zmysle citovaných ustanovení nie je možné považovať spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu za samostatný predmet občianskoprávných vzťahov, nie je možné, aby boli samostatným predmetom prevodu.

Príľahlý pozemok môže byť samostatným predmetom prevodu za predpokladu, že sa na prevode dohodnú všetci podieloví spoluvlastníci.

Zároveň je potrebné uviesť, že podľa § 19 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku je možné zriadiť vecné bremeno.

Vecný register:

BYTY (Zákon č. 182/1993 Z. z.) – *spoločné časti a zariadenia domu nie sú samostatným predmetom prevodu*

Otázka č. 2:

Je potrebné zapísať zákonné záložné právo zriadené podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. k bytu aj k spoluvlastníckemu podielu na pozemku zastavanom domom a k spoluvlastníckemu podielu na príľahom pozemku, ak sú pozemky evidované na inom liste vlastníctva než bytový dom a byty? V prípade dobrovoľných dražieb dochádza k situáciám, že predmetom dobrovoľnej dražby, kde žiadateľom je spoločenstvo, sa stáva len byt bez spoluvlastníckeho podielu na pozemku zastavanom bytovým domom a bez spoluvlastníckeho podielu na príľahom pozemku.

Odpoveď:

Áno.

Podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov

a nebytových priestorov. Existencia záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností a nemožno ho vymazať počas existencie predmetu záložného práva.

Podľa § 15 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. záložné právo k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome možno zriadiť aj v prospech tretej osoby.

Podľa § 15 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. záložné právo podľa odseku 1 trvá počas celej existencie predmetu záložného práva.

Napriek tomu, že zo znenia § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. priamo nevyplýva, že sa zákonné záložné právo zapisuje aj k spoluvlastníckemu podielu na pozemku zastavanému bytovým domom a k spoluvlastníckemu podielu na príľahlom pozemku, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, táto skutočnosť vyplýva z logiky zákona. Zákonné záložné právo je potrebné zapísať aj k spoluvlastníckemu podielu na pozemku zastavanému bytovým domom a k spoluvlastníckemu podielu na príľahlom pozemku, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, aj keď sú pozemky evidované na inom liste vlastníctva.

Podľa § 23 zákona č. 182/1993 Z. z., je s vlastníctvom bytu v bytovom dome nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený a k príľahlému pozemku.

Vecný register:

BYTY (Zákon č. 182/1993 Z. z.) – *zápis zákonného záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. k pozemku pod bytovým domom a k príľahlému pozemku, ak pozemky nie sú na rovnakom LV ako bytový dom*

Otázka č. 3:

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bolo doručené oznámenie o určení súpisného čísla s uvedením mena a priezviska žiadateľa a adresy trvalého pobytu. Katastrálny odbor má dôvodnú pochybnosť o tom, či žiadateľ uvedený v oznámení o pridelení súpisného čísla je zároveň aj stavebníkom predmetnej stavby.

Môže si okresný úrad, katastrálny odbor v prípade pochybností o stavebníkovi vyžiadať príslušnú listinu, ktorá preukazuje, že stavebníkom predmetnej stavby je skutočne žiadateľ?

Odpoveď:

Áno, môže si takúto listinu vyžiadať.

Podľa § 46 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, ako vlastníka alebo inú oprávnenú osobu zapíše okresný úrad do katastra osobu uvedenú vo verejnej listine alebo v inej listine, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom alebo inou oprávnenou osobou je iná osoba.

Podľa § 46 ods. 2 katastrálneho zákona, stavba sa do katastra zapíše, ak je

ohraničená obvodovými stenami a strešnou konštrukciou. Pri zápise stavby do katastra sa ako vlastník zapíše osoba uvedená v listine podľa osobitného predpisu (oznámenie o pridelení súpisného čísla), 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.

Okresný úrad, katastrálny odbor podľa citovaných ustanovení katastrálneho zákona ako vlastníka stavby, ktorej bolo pridelené súpisné číslo zapíše osobu uvedenú v oznámení o pridelení súpisného čísla. V predmetnej listine by mal stavebný úrad uviesť, kto je stavebníkom, resp. vlastníkom danej stavby, keďže skúmanie predmetných skutočností patrí do jeho kompetencie. Pokiaľ je oznámenie stavebného úradu o pridelení stavebného čísla formulované nejednoznačne, t. j. je v ňom uvedená len identifikácia žiadateľa o vydanie potvrdenia, pričom nie je jednoznačné, že žiadateľ je zároveň vlastníkom, resp. stavebníkom stavby, vznikajú dôvodné pochybnosti o vlastníkovi stavby a okresný úrad, katastrálny odbor je v záujme právnej istoty oprávnený žiadať listinu preukazujúcu skutočnosť, kto je stavebníkom, resp. vlastníkom stavby, ktorá má byť zapísaná do katastra nehnuteľností. Uvedené vyplýva aj z ustanovení § 46 ods. 1 a 2 katastrálneho zákona, podľa ktorých sa ako vlastník zapíše osoba uvedená v oznámení o pridelení súpisného čísla, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom je iná osoba.

Vecný register:

SÚPISNÉ ČÍSLO STAVBY - *v pochybnostiach o tom, či osoba uvedená v oznámení o pridelení súpisného čísla je vlastníkom/stavebníkom stavby, je okresný úrad, katastrálny odbor oprávnený žiadať doloženie ďalších listín*

ZÁPIS STAVBY - *v pochybnostiach o tom, či osoba uvedená v oznámení o pridelení súpisného čísla je vlastníkom/stavebníkom stavby, je okresný úrad, katastrálny odbor oprávnený žiadať doloženie ďalších listín*

ZÁZNAM - *v pochybnostiach o tom, či osoba uvedená v oznámení o pridelení súpisného čísla je vlastníkom/stavebníkom stavby, je okresný úrad, katastrálny odbor oprávnený žiadať doloženie ďalších listín*

Otázka č. 4:

Kedy nadobúda právoplatnosť rozhodnutie o zmene hranice katastrálneho územia?

Odpoveď:

Podľa § 58 ods. 7 katastrálneho zákona sa na konanie o zmene hranice katastrálneho územia nevzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní. Proti rozhodnutiu o zmene hranice katastrálneho územia (ďalej len „rozhodnutie“) nie je možné podať odvolanie, preto právoplatnosť

rozhodnutia o zmene hranice katastrálneho územia nastáva dňom jeho vydania. Na právoplatnosť rozhodnutia o zmene hranice katastrálneho územia nemá vplyv povinnosť katastrálneho odboru, okresného úradu oznámiť rozhodnutie v obci verejnou vyhláškou.

Vecný register:

HRANICA - *Právoplatnosť rozhodnutie o zmene hranice katastrálneho územia*

Otázka č. 5:

Je možné povoliť návrh na vklad alebo zapísať do katastra nehnuteľností listinu, ktorého prílohu tvorí autorizačne a úradne overený geometrický plán, ktorý bol predmetom kontroly výkonu štátneho dozoru Odboru katastrálnej inšpekcie ÚGKK SR (OKI), pričom výstupom z tejto kontroly bolo spísanie protokolu o kontrole v ktorom bolo konštatované, že v súvislosti s autorizačným, alebo úradným overením boli porušené všeobecne záväzné predpisy?

Odpoveď:

Nie, nie je možné povoliť takýto vklad alebo zapísať záznam do katastra nehnuteľností, ktorej prílohu tvorí autorizačne a úradne overený geometrický plán v rozpore so všeobecne záväznými predpismi.

Ak výsledkom kontroly OKI, bolo spísanie protokolu o kontrole v ktorom bolo konštatované, že v súvislosti s autorizačným, alebo úradným overením boli porušené všeobecne záväzné predpisy, údaje z takéhoto geometrického plánu nemôžu byť zapísané do katastra nehnuteľností a treba na takýto geometrický plán hľadiť ako na geometrický plán bez autorizačného a úradného overenia.

Bude potrebné, aby okresné úrady, katastrálne odbory vyznačili pri takomto geometrickom pláne *úradný záznam*, v ktorom bude uvedené, že geometrický plán nie je spôsobilý na zápis do katastra nehnuteľností. Prílohou tohto *úradného záznamu*, bude aj protokol o kontrole OKI.

Úradný záznam sa zaeviduje v registri G1 s rovnakým číslom ako je označené konanie o overovaní geometrického plánu, ktorý bol predmetom kontroly OKI. *Úradný záznam* sa priloží k papierovej podobe geometrického plánu v dokumentácii katastrálneho odboru. Na geometrickom pláne sa prečiarkne popisové pole geometrického plánu červenou farbou a doplní sa text: „*Nespôsobilý na zápis, protokol o kontrole OKI č.*“ Rovnako sa označí aj záznam podrobného merania zmien.

(v zmysle listu ÚGKK SR č. KO-1625/2019-27 zo dňa 12.03.2019-Geometrický plán a protokol o kontrole OKI))

Vecný register:

GEOMETRICKÝ PLÁN - *Nie je možné povoliť vklad alebo zapísať záznam do katastra nehnuteľností, ktorého prílohu tvorí autorizačne a úradne*

overený geometrický plán v rozpore so všeobecne záväznými predpismi

Otázka č. 6:

Darovacou zmluvou došlo k prevodu vlastníckeho práva k podielom na novovytvorených pozemkoch, ktoré mali vzniknúť rozdelením pôvodných pozemkov podľa geometrického plánu (GP). Rozdelením pôvodného pozemku vznikli nové pozemky a menia sa tak pôvodné vlastnícke vzťahy.

Možno takýto právny úkon (GP) považovať len za hospodárenie s pozemkom v zmysle § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka alebo ide o nakladanie so spoločnou vecou, pri ktorom je potrebný súhlas všetkých spoluvlastníkov?

Odpoveď:

Áno, v danom prípade ide o nakladanie so spoločnou vecou, pri ktorom je potrebný súhlas všetkých spoluvlastníkov.

Podľa § 67 ods. 1 katastrálneho zákona *geometrický plán je technický podklad právnych úkonov, verejných listín a iných listín a slúži aj ako podklad na vklad a záznam práv k nehnuteľnostiam. Údaje o pozemkoch, ktoré vzniknú na základe geometrického plánu, sa zapisujú do katastra nehnuteľností aj bez právneho úkonu na žiadosť vlastníka; tým nie sú dotknuté ustanovenia osobitného predpisu. Ak ide o pozemnú komunikáciu, zapisuje sa geometrický plán bez právneho úkonu do katastra evidenčným spôsobom na žiadosť právnickej osoby zriadenej štátom.*

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

Podľa § 139 ods. 2 prvá veta Občianskeho zákonníka *o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov.*

§ 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka *podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.*

Z § 67 ods. 1 katastrálneho zákona, ako špeciálneho ustanovenia vo vzťahu k § 137 Občianskeho zákonníka v spojení s § 123 Občianskeho zákonníka, totiž možno vyvodíť povinnosť účastníkov konania doložiť súhlas všetkých spoluvlastníkov dotknutých nehnuteľností, na podklade ktorého malo dôjsť k prevodu spoluvlastníckeho podielu ďalšieho účastníka k novovytvoreným parcelám. Zákonodarca jednoznačne v § 67 ods. 1 katastrálneho zákona vyslovil, že geometrický plán je podkladom na zápis (t. j. vklad alebo záznam) práv k nehnuteľnostiam na žiadosť vlastníka. Z uvedenej dikcie zákona jednoznačne vyplýva, že údaje na základe geometrického plánu sa môžu zapísať len na základe žiadosti vlastníka, a pokiaľ je vec v spoluvlastníctve, musí ísť o žiadosť alebo aspoň súhlas všetkých spoluvlastníkov.

Potreba súhlasu všetkých spoluvlastníkov je daná tým, že nejde o hospodárenie so spoločnou vecou, ale ide o disponovanie so spoluvlastníckym právom k danej veci. Z § 67 ods. 1 a to druhej vety totiž plynie, že geometrickým plánom vznikajú nové pozemky, a to buď rozdelením alebo zlúčením pôvodných pozemkov. Dochádza teda de iure súčasne k zániku pôvodného pozemku, resp. pôvodných pozemkov.

Slovné spojenie (uvedené v § 67 ods. 1 KZ) „aj bez právneho úkonu“ však nie je použité úplne vhodne, pretože aj samotné rozdelenie pozemku je nepochybne právnym úkonom, aj keď nie o prevode vlastníckeho práva. „Rozdelenie vecí“ spadá do rámca vlastníckych oprávnení, a to do oprávnenia vlastníka s vecou disponovať v zmysle § 123 Občianskeho zákonníka. Bolo by nesprávne subsumovať daný skutkový stav pod § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka a pod právo vlastníka s vecou hospodáriť. Pôvodný pozemok, resp. pôvodné pozemky totiž nepochybne odčlenením jednotlivých dielov a vznikom novovytvorených C-KN parciel zmenili svoj stav de iure, došlo de iure k zániku aj pôvodných spoluvlastníckych vzťahov a k vzniku nových právnych vzťahov k novým pozemkom. Pojmovo je teda vylúčené považovať zánik pôvodnej nehnuteľnosti de iure spojený so vznikom nových nehnuteľností (odčlenením od pôvodnej nehnuteľnosti, ktorá ich odčlenením tiež zmenila svoju podstatu) za hospodárenie so spoločnou vecou. *Pri hospodárení so spoločnou vecou sa nemení právny status nehnuteľností (nemení sa zápis v katastri nehnuteľností ani čo do výmery).* Geometrický plán je verejnou listinou a právnym aplikačným aktom, ktorý je spôsobilý zasiahnuť do evidencie vecných práv nehnuteľností a súčasne je právne relevantným dokumentom (§ 67) evidovaným orgánom katastra, ktorý prostredníctvom lomových bodov (§ 3 ods. 6 zákona o katastri nehnuteľností) geometricky a polohovo určuje a zobrazuje (§ 3 ods. 3) hranice pozemku (tvar a rozmery), čo všetko je determinované vlastníckym právom k nehnuteľnosti. Geometrický plán je tak právne relevantným znázornením priestoru (vrátane pod a nad ním), v ktorom štát umožňuje a súčasne garantuje uplatnenie právnej sily vlastníka (obdobne rozsudok Najvyššieho súdu SR 1Sžr 142/2011 zo 14.08.2012).

Vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, hoci ide len o prevod podielu na takto novovzniknutých nehnuteľnostiach, ovplyvňuje aj právne postavenie všetkých doterajších spoluvlastníkov pôvodných nehnuteľností. Dochádza k zmene vlastníckych vzťahov. K rozdeleniu nehnuteľností (ktoré rozdelenie nadobúda účinky zápisom geometrického plánu do katastra nehnuteľností) je preto v zmysle citovaného § 67 ods. 1 veta druhá katastrálneho zákona potrebný súhlas všetkých spoluvlastníkov dotknutých nehnuteľností. „Rozdelenie nehnuteľnosti“ je právnym úkonom, t. j. prejavom vôle vlastníkov, s ktorým zákon spája zákonom predvídané následky, vznik nových nehnuteľností, zmena právneho statusu pôvodnej nehnuteľnosti. Pokiaľ je predmet rozdelenia (nehnuteľnosť z ktorej má byť odčlenená časť) v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, je k využitiu tohto dispozičného oprávnenia rozdeliť vec a vytvoriť z nej nové veci de iure nevyhnutný súhlas všetkých spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti. (podľa KS Žilina 30S/60/2018)

Vecný register:

GEOMETRICKÝ PLÁN - *Potreba súhlasu všetkých spoluvlastníkov je daná tým, že nejde o hospodárenie so spoločnou vecou, ale ide o disponovanie so spoluvlastníckym právom k danej veci. Pojmovo je teda vylúčené považovať zánik pôvodnej nehnuteľnosti de iure spojený so vznikom nových nehnuteľností (odčlenením od pôvodnej nehnuteľnosti, ktorá ich odčlenením tiež zmenila svoju podstatu) za hospodárenie so spoločnou vecou.*

Spoluvlastníci - *Potreba súhlasu všetkých spoluvlastníkov je daná tým, že nejde o hospodárenie so spoločnou vecou, ale ide o disponovanie so spoluvlastníckym právom k danej veci. Pojmovo je teda vylúčené považovať zánik pôvodnej nehnuteľnosti de iure spojený so vznikom nových nehnuteľností (odčlenením od pôvodnej nehnuteľnosti, ktorá ich odčlenením tiež zmenila svoju podstatu) za hospodárenie so spoločnou vecou.*

Otázka č. 7:

V dohode o doživotnom užívaní bytu predloženej na okresný úrad, katastrálny odbor na rozhodnutie, absentoval úradne overený podpis povinného z vecného bremena (účastníka konania).

Je táto skutočnosť dostatočným dôvodom na zamietnutie návrhu na vklad do katastra nehnuteľností?

Odpoveď:

Nie, nie je to dôvod na zamietnutie návrhu na vklad.

Podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona *okresný úrad 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 aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.*

Podľa § 42 ods. 3 katastrálneho zákona *podpis prevodcu na zmluve, podpis povinného z predkupného práva, podpis povinného v prípade vzniku vecného bremena alebo podpis oprávneného v prípade zániku vecného bremena na zmluve, podpisy spoluvlastníkov na zmluve o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva alebo pri vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov musia byť osvedčené podľa osobitných predpisov; ak sú tieto osoby zastúpené, ich podpis na splnomocnení musí byť tiež osvedčený. To neplatí, ak je účastníkom zmluvy štátny orgán, Slovenský pozemkový fond, obec alebo vyšší územný celok, Železnice Slovenskej republiky alebo ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľností vyhotovenú vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovanú advokátom.*

Podľa § 31a písm. c) katastrálneho zákona *konanie o návrhu na vklad sa preruší, ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote predložil*

verejnú listinu alebo inú listinu, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti, alebo aby odstránil nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh.

Podľa § 3 ods. 2 správneho poriadku správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.

Podľa § 3 ods. 5 správneho poriadku rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci.

Podľa § 19 ods. 3 správneho poriadku pokiaľ podanie nemá predpísané náležitosti, správny orgán pomôže účastníkovi konania nedostatky odstrániť, prípadne ho vyzve, aby ich v určenej lehote odstránil; súčasne ho poučí, že inak konanie zastaví.

Podľa § 32 ods. 1 správneho poriadku správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav vecí a za tým účelom si obstará potrebné podklady pre rozhodnutie. Prítom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Absencia úradne overeného podpisu povinného z vecného bremena (účastníka konania) v dohode o doživotnom užívaní bytu, na základe ktorej bol podaný návrh na vklad, a ktorá bola prílohou návrhu na vklad, je v zásade odstrániteľný nedostatok zmluvy.

Ak katastrálny odbor zistí, že takáto dohoda, na základe ktorej bol podaný návrh na vklad a ktorá bola prílohou návrhu na vklad mala odstrániteľné nedostatky, je povinnosťou správneho orgánu prerušiť konanie podľa § 31a písm. c) katastrálneho zákona a vyzvať účastníkov konania o návrhu na vklad na odstránenie týchto nedostatkov v zmluve a to formou dodatku k zmluve, ktorý inak musí mať náležitosti riadnej zmluvy.

Pokiaľ by účastníci konania neodstránili v stanovenej lehote vytknuté nedostatky v dohode a to dodatkom k zmluve, bol by daný dôvod na zastavenie konania podľa § 31b ods. 1 písm. f) katastrálneho zákona.

V § 3 ods. 5 správneho poriadku je zakotvená zásada materiálnej pravdy ako jedna zo základných zásad správneho konania, ktorá sa vzhľadom na ustanovenie § 22 ods. 5 katastrálneho zákona subsidiárne vzťahuje aj na konanie o návrhu na vklad.

V odbornej literatúre sa uvádza, že „zásada materiálnej pravdy vyžaduje, aby rozhodnutia správnych orgánov vychádzali zo spoľahlivo zisteného stavu vecí (§ 46). Preto je nevyhnutné, aby správny orgán náležite zistil všetky skutočnosti dôležité pre rozhodnutie. Správny orgán je tak povinný urobiť z úradnej povinnosti v každom konaní, v ktorom môže byť dotknutý verejný záujem, bez ohľadu na to, či konanie začalo na základe návrhu účastníka konania alebo na podnet správneho orgánu.“ (KOŠIČIAROVÁ, S.: Správny poriadok. Komentár. Šamorín, Heuréka 2004, s. 24)

Vecný register:

OVEROVANIE PODPISOV – *Absencia úradne overeného podpisu povinného z vecného bremena (účastníka konania) na dohode o doživotnom užívaní bytu predloženej na okresný úrad, katastrálny odbor na rozhodnutie*

Otázka č. 8:

Podľa § 30 ods.2 katastrálneho zákona konanie o povolení vkladu sa začína na návrh účastníka konania. V prípade, ak je účastník konania zastúpený tretou osobou (najčastejšie advokátom resp. notárom), bývajú dva typy návrhov na začatie konania. V prvom prípade je ako navrhovateľ uvedený účastník zmluvy zastúpený splnomocneným zástupcom. V druhom prípade je ako navrhovateľ uvedený notár, resp. advokát ako splnomocnený zástupca účastníka konania. Je možné akceptovať aj tento druhý návrh, ktorý podáva splnomocnený zástupca za účastníka konania na základe splnomocnenia?

Odpoveď:

Áno, je možné akceptovať aj tento druhý návrh, ktorý podáva splnomocnený zástupca za účastníka konania na základe splnomocnenia.

Podľa § 31 občianskeho zákonníka

(1) Pri právnom úkone sa možno dať zastúpiť fyzickou alebo právnickou osobou. Splnomocniteľ udelí za týmto účelom plnomocenstvo splnomocnencovi, v ktorom sa musí uviesť rozsah splnomocnencovho oprávnenia.

(2) Pri plnomocenstve udelenom právnickej osobe vzniká právo konať za splnomocniteľa štatutárnemu orgánu tejto osoby alebo osobe, ktorej tento orgán udelí plnomocenstvo.

(3) Plnomocenstvo možno udeliť aj niekoľkým splnomocnencom spoločne. Ak v plnomocenstve udelenom niekoľkým splnomocnencom nie je určené inak, musia konať všetci spoločne.

(4) Ak je potrebné, aby sa právny úkon urobil v písomnej forme, musí sa plnomocenstvo udeliť písomne. Písomne sa musí plnomocenstvo udeliť aj vtedy, ak sa netýka len určitého právneho úkonu.

V oboch prípadoch možno konštatovať, že návrh na vklad podal účastník konania, pričom v druhom prípade, účastník konania riadne splnomocnil svojho splnomocneného zástupcu na základe splnomocnenia na podanie návrhu na vklad. V opačnom prípade, by inštitút plnej moci bol bez právneho významu, čo nie je.

„Viazanosť štátnych orgánov zákonom v zmysle čl. 2 ods. 2 ústavy totiž neznamená výlučnú a bezpodmienečnú nevyhnutnosť doslovného gramatického výkladu aplikovaných zákonných ustanovení. Ustanovenie čl. 2 ods. 2 ústavy nepredstavuje iba viazanosť štátnych orgánov textom, ale aj zmyslom a účelom zákona.“ (nález ústavného súdu sp. zn. III. ÚS 341/2007 z 1. júla 2008).“ Pričom zmysel a účel zákona v tomto prípade, treba vidieť jednak v ustanoveniach katastrálneho zákona ako aj v ustanoveniach občianskeho

zákonníka, a to vo vzťahu k inštitútu plnej moci.

Vecný register:

VKLAD

PROCESNÁ A FORMÁLNA STRÁNKA KONANIA – *Návrh na vklad podáva notár, resp. advokát ako splnomocnený zástupca účastníka konania*

Otázka č. 9:

Neodkladné opatrenie – zdržať sa výkonu záložného práva bolo okresnému úradu, katastrálnemu odboru doručené až po povolení vkladu kúpnej zmluvy (i keď v ten istý deň, ale v neskoršom čase) a kúpna zmluva v rámci výkonu záložného práva bola uzavretá pred nadobudnutím vykonateľnosti neodkladného opatrenia.

Mal okresný úrad, katastrálny odbor povoliť takýto vklad?

Odpoveď:

Áno, mal.

Podľa § 332 ods. 1 CSP *neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak*. Z tohto ustanovenia vyplýva, že predmetné neodkladné opatrenie bolo vykonateľné jeho doručením. Táto právna úprava je v súlade s koncepciou vykonateľnosti uznesení, keďže neodkladné opatrenie vydáva súd vo forme uznesenia.

Podľa § 238 ods. 3 CSP *ak uznesenie ukladá povinnosť plniť, lehota na plnenie začína plynúť od doručenia uznesenia; jej uplynutím je uznesenie vykonateľné. Ak uznesenie neukladá povinnosť plniť, je ním subjekt viazaný doručením*. Neodkladné opatrenie bolo do podateľne správneho orgánu doručené osobne až v čase, kedy už bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy. Uznesenie o neodkladnom opatrení bolo síce vydané ešte pred uzatvorením samotnej kúpnej zmluvy, nemožno však samotnú platnosť a účinnosť tejto zmluvy nijako spochybňovať, nakoľko nejde o absolútne neplatný právny úkon. Samotné vydanie uznesenia totiž nespôsobuje žiadne právne následky ani účinky, nakoľko je nevykonateľné. Nevykonateľné uznesenie súdu, ktoré navyše nebolo správnomu orgánu v čase vydania jeho rozhodovania ani doručené, nemohlo tvoriť prekážku v konaní o návrhu na vklad, ktoré už v danom čase bolo právoplatne ukončené, nakoľko už bolo vydané rozhodnutie, ktorým bol správny orgán viazaný.

Podľa § 39 ods. 1 katastrálneho zákona *okresný úrad zapíše poznámku na základe oznámenia súdu alebo iného štátneho orgánu alebo na návrh oprávneného podľa osobitných predpisov alebo účastníka súdneho konania alebo iného konania*. Poznámka na základe uznesenia na LV v časti B zapísaná nebola.

Podľa platnej právnej úpravy správa katastra musí o návrhu na vklad rozhodnúť podľa skutkového a právneho stavu existujúceho v čase rozhodnutia o návrhu na vklad. Pri rozhodovaní o tomto návrhu (teda po jeho podaní až do rozhodnutia o ňom) musí správa katastra skúmať či tu nastali skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu (Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo 7.5.2008, sp. zn. 6Sžo 106/2007, Rozsudok NS SR sp. zn. 3 Sžo 184/2010 zo dňa 5. apríla 2011).

V danom prípade, v čase od podania návrhu na vklad až do rozhodnutia o vklade, neexistovali žiadne skutočnosti alebo okolnosti, ktoré by bránili povoleniu vkladu.

Aj podľa rozsudku Najvyšší súd SR sp. zn. 3Sžrk/5/2017 zo dňa 30. mája 2018 „Pri rozhodovaní o vklade prihláda okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Základnou zásadou správneho konania je zásada materiálnej pravdy, na základe ktorej rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu vecí. Táto zásada je zakotvená nielen v § 3 ods. 5 Správneho poriadku, ale je premietnutá aj v jeho ďalších ustanoveniach (§ 32 ods. 1, § 46, § 47 ods. 3). Z obsahu predmetnej zásady vyplýva, že správny orgán je povinný vykonávať dokazovanie tak, aby boli náležite objasnené všetky rozhodujúce okolnosti dôležité pre posúdenie veci (úplnosť zistenia). Správny orgán musí zabezpečiť, aby skutkové zistenia, ktoré vyplývajú z vykonaného dokazovania čo najviac zodpovedali skutočnosti (presnosť zistenia). Účelom konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností je kontrola dodržania zákonných podmienok pri nakladaní s nehnuteľnosťami. Zjednodušene možno povedať, že okresný úrad má vo vkladovom konaní skúmať platnosť zmluvy, zmluvnú voľnosť a oprávnenie prevodcu nakladať s nehnuteľnosťou. Nakoľko je okresný úrad povinný zistiť presne a úplne skutkový stav vecí, prihláda aj na iné skutkové a právne skutočnosti, ktoré môžu mať vplyv na povolenie vkladu. Okresný úrad posudzuje uvedené skutočnosti ku dňu vydania rozhodnutia o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Z uvedeného vyplýva, že okresný úrad skúma, či po uzavretí zmluvy do rozhodnutia o povolení vkladu nenastali skutkové alebo právne zmeny, ktoré by bránili vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.“

Vecný register

NEODKLADNÉ OPATRENIE - Uznesenie o neodkladnom opatrení vydané súdom (zdržať sa výkonu záložného práva) bolo správne orgánu doručené až po povolení vkladu kúpnej zmluvy, pričom kúpna zmluva bola uzavretá ešte pred nadobudnutím vykonateľnosti neodkladného opatrenia

Otázka č. 10:

Jediný spoločník spoločnosti s ručením obmedzeným chce za trvania spoločnosti splatiť príspevok do kapitálového fondu.

Aká listina je spôsobilá na zápis vkladom do katastra nehnuteľností?

Odpoveď:

Novelou Obchodného zákonníka zákonom č. 264/2017 Z. z. s účinnosťou od 1.1.2018 bol novelizovaný zákonník tak, že bol vložený § 217a týkajúci sa kapitálového fondu z príspevkov.

Podľa § 217a Obch. zák.

Kapitálový fond z príspevkov

(1) Spoločnosť môže vytvoriť kapitálový fond z príspevkov akcionárov. Vytvorenie kapitálového fondu z príspevkov akcionárov musí byť upravené v zakladateľskej zmluve alebo v stanovách. Ak ide o vytvorenie kapitálového fondu z príspevkov akcionárov pri vzniku spoločnosti, musia ho schváliť zakladatelia. Ak ide o vytvorenie kapitálového fondu z príspevkov akcionárov za *trvania spoločnosti*, musí ho schváliť valné zhromaždenie. Na splatenie príspevku akcionára do kapitálového fondu sa primerane použijú *ustanovenia o vkladoch* a za kapitálový fond sa považujú *okamihom splatenia*.

(2) Ak osobitný predpis neustanovuje inak, splatený kapitálový fond z príspevkov akcionárov možno použiť na prerozdelenie medzi akcionárov alebo na zvýšenie základného imania, ak tak ustanovuje zakladateľská zmluva alebo stanovy, a to na základe rozhodnutia valného zhromaždenia. Kapitálový fond z príspevkov akcionárov nemožno použiť na prerozdelenie medzi akcionárov, ak je spoločnosť v kríze alebo ak by sa v dôsledku prerozdelenia kapitálového fondu z príspevkov akcionárov dostala do krízy.

(3) Ak sa má splatený kapitálový fond z príspevkov akcionárov použiť na prerozdelenie medzi akcionárov, najneskôr 60 dní vopred sa musí zverejniť oznámenie o výške jeho prerozdelenia. Ustanovenie § 179 ods. 4 tým nie je dotknuté.

(4) Na kapitálový fond z príspevkov akcionárov použitý na prerozdelenie akcionárom v rozpore s týmto zákonom sa použije primerane ustanovenie § 67f ods. 2 a 3. Akcionár nie je povinný vrátiť plnenie z prerozdelenia kapitálového fondu z príspevkov akcionárov, ak preukáže, že plnenie prijal dobromyseľne.

Podľa § 123 Obch. zák. ods. 2 spoločnosť môže vyplácať podiely na zisku alebo rozdeliť iné vlastné zdroje len pri splnení podmienok podľa § 179 ods. 3 a 4 a ak tým s prihliadnutím na všetky okolnosti nespôsobí svoj úpadok. Na tvorbu kapitálového fondu príspevkami spoločníkov a ich použitie na rozdelenie medzi spoločníkov platí § 217a rovnako. Spoločnosť nesmie vyplácať najmä úroky z vkladov do spoločnosti a preddavky na podiely na zisku alebo rozdeliť iné vlastné zdroje.

Situácia:

Do roku 2018 bolo bežné, že ak firma dostala do ťažkostí, vložili do nej spoločníci svoje peniaze s tým, že keď sa situácia zlepší, peniaze si vezmú. Často sa to robilo formou tzv. vkladov mimo základného imania. Firma si teda pomohla a vznikol aj dojem, že má menej dlhov. A pretože sa uvedené

vklady neúčtovali ako pôžička, mal podnikateľ pokoj aj od svojich účtovníkov. Tí totiž takmer pri každej pôžičke trvajú na účtovaní úrokov, čo je niekedy komplikácia. Avšak bolo tu skryté riziko. V prvom rade tu je problém účtovný. Vklad mimo základného imania bol často v rozpore so zásadou pravdivosti účtovníctva. Ak totiž spoločník predpokladal, že si vklad vezme späť, mal byť vklad účtovaný ako pôžička. Aby tí, ktorí budú jeho účtovnú závierku študovať, videli, že časť svojich zdrojov bude musieť firma vrátiť. A teda, že jej situácia nie je až taká dobrá. Bol tu aj problém právny. Na kapitálových fondoch mal byť totiž podľa predpisov platných pred rokom 2018 účtovaný majetok nadobudnutý bezodplatne. A bezodplatné nadobudnutie je dar. Ako náhle však spoločník svojej firme raz niečo daruje, nesmie si to len tak vziať. Vystavuje sa riziku zo strany veriteľov ale aj úradov.

Od roku 2018 sú kapitálové fondy upravené:

- *v obchodnom práve*
- *v účtovníctve,*
- *v zákone o dani z príjmov.*

Bežnou praxou na okresných úradoch, katastrálnych odboroch bolo vyhlásenie vkladateľa nepeňažného vkladu, v ktorom vkladateľ vyhlásil, že vkladá do základného imania spoločnosti nepeňažný vklad, ktorý tvoria nehnuteľnosti a ktorých hodnota je ocenená znaleckým posudkom. Prílohou návrhu na vklad bolo teda vyhlásenie vkladateľa nepeňažného vkladu.

V prípade, ak spoločník spoločnosti s ručením obmedzeným chce za trvania spoločnosti splatiť príspevok do kapitálového fondu, na kataster predkladá:

- vyhlásenie jediného spoločníka spoločnosti (s citovaním údajov vkladateľa podľa § 42 ods. 2 písm. a) KZ), v ktorom uvedie, že sa rozhodol vytvoriť kapitálový fond, vložiť nehnuteľnosti (s citovaním údajov podľa § 42 ods. 2 písm. c) KZ) v jeho vlastníctve do kapitálového fondu spoločnosti, čím sa vlastníkom nehnuteľností stane obchodná spoločnosť (s citovaním údajov obchodnej spoločnosti podľa § 42 ods. 2 písm. a) KZ), pričom vo vyhlásení skonštatuje, že nehnuteľnosti boli ocenené znaleckým posudkom.

Uvedené vyhlásenie vykoná spoločník spoločnosti na základe *rozhodnutia* jediného spoločníka spoločnosti, ktoré však nie je potrebné predkladať katastru.

Z vyhlásenia jediného spoločníka spoločnosti musí byť teda jednoznačne zrejmé, že vkladom do kapitálového fondu spoločnosti dôjde k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo spoločníka obchodnej spoločnosti na obchodnú spoločnosť.

Vlastníctvo k nehnuteľnostiam obchodná spoločnosť nadobúda rozhodnutím okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva.

Vecný register:

NEPEŇAŽNÝ VKLAD DO OS - *Jediný spoločník spoločnosti s ručením obmedzeným chce za trvania spoločnosti splatiť príspevok do kapitálového fondu*

VKLAD

VECNÁ STRÁNKA KONANIA - *v Jediný spoločník spoločnosti s ručením obmedzeným chce za trvania spoločnosti splatiť príspevok do kapitálového fondu*

Otázka č. 11:

K návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bola dodatočne doložená záznamová listina.

Je potrebné, aby predmetný návrh na vklad vlastníckeho práva bol doplnený o návrh na vykonanie záznamu s náležitosťami podľa § 24 katastrálneho zákona?

Odpoveď:

Nie, nie je to potrebné, nakoľko v zmysle § 35 odsek 1 katastrálneho zákona je možné záznam vykonať aj bez návrhu.

Podľa § 35 ods. 1 katastrálneho zákona okresný úrad vykoná záznam *bez návrhu*, prípadne na návrh vlastníka alebo inej oprávnenej osoby. Návrh na vykonanie záznamu možno podať aj prostredníctvom elektronického formulára, ktorý ÚGKK SR zverejní na svojom webovom sídle.

V tomto prípade by táto listina mala byť zaregistrovaná ako listina v registri Z.

Vecný register:

ZÁZNAM – Dodatočne doložená záznamová listina k návrhu na vklad

Otázka č. 12:

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bola doručená zmluva o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva týkajúca sa domu s 3 bytovými jednotkami. Predmetom dohody boli jednotlivé byty. Návrh na vklad má obsahovať podľa § 24 aj označenie *nehnuteľností podľa § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona.*

V návrhu na vklad je potrebné uviesť stav evidovaný v KN – dom alebo novo navrhovaný stav – byty?

Odpoveď:

V návrhu na vklad má byť v zmysle § 24 ods. 1 katastrálneho zákona uvedený pôvodný a aj novovzniknutý stav, resp. novo navrhovaný stav (v tomto prípade byty) ako aj ich označenie podľa § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona, a to v súlade s predkladanou zmluvou.

Vecný register:

VKLAD

PROCESNÁ A FORMÁLNA STRÁNKA KONANIA - *V návrhu na vklad je potrebné uviesť pôvodný a aj novovzniknutý stav, resp. novo navrhovaný stav*

Otázka č. 13:

Ako postupovať v konaní podľa § 59 katastrálneho zákona v prípade upovedomenia o začatí konania vo vzťahu k navrhovateľovi? V minulosti platil úzus, že upovedomenie o začatí konania správny orgán posielal účastníkom konania s výnimkou navrhovateľa. Táto prax bola pri niektorých prokurátorských previerkach spochybňovaná a prokurátori odporúčali zasielať upovedomenie o začatí konania aj navrhovateľovi.

Má okresný úrad, katastrálny odbor zasielať upovedomenie o začatí konania aj navrhovateľovi?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor bude zasielať upovedomenie o začatí konania aj navrhovateľovi.

Od 1.10.2018 platí novela katastrálneho zákona č. 212/2018 Z. z. a podľa § 59 ods. 4 katastrálneho zákona platí, že konanie o oprave chyby začne okresný úrad na návrh toho, koho práva sú údajmi katastra dotknuté, z vlastného podnetu na základe prešetrovania zmien údajov katastra podľa § 57 alebo na základe zistenia okresného úradu v rámci svojej činnosti.

Na základe znenia § 59 ods. 4 katastrálneho zákona, je potrebné upovedomenie o začatí konania zasielať aj navrhovateľovi.

Podľa § 18 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok)

(1) *Konanie sa začína na návrh účastníka konania alebo na podnet správneho orgánu.*

(2) *Konanie je začaté dňom, keď podanie účastníka konania došlo správnejmu orgánu príslušnému vo veci rozhodnúť. Pokiaľ sa konanie začína na podnet správneho orgánu, je konanie začaté dňom, keď tento orgán urobil voči účastníkovi konania prvý úkon.*

(3) *O začatí konania správny orgán upovedomí všetkých známych účastníkov konania; ak mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon, upovedomí ich o začatí konania verejnou vyhláškou.*

Vecný register:

OPRAVA CHYBY V KN – *Zasielanie upovedomenie o začatí konania navrhovateľovi*

Otázka č. 14:

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bola doručená žiadosť o zápis poznámky o predbežnom opatrení na základe uznesenia Všeobecného Rozhodcovského súdu SR, kde súd ukladá povinnosť žalovanému aby nescudzoval, nezaťažoval a nenakladal s nehnuteľnosťami v jeho vlastníctve a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej. Prílohou žiadosti je uznesenie o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia s uvedeným určením povinností povinného odvolávajúc sa na ust. § 22a ods. 1 v spojení s ust. § 22 ods. 3 zákona č. 244/2002 Z. z. o rozhodcovskom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 244/2002 Z. z.“). V uznesení súd konštatuje, že právomoc na rozhodovanie sporu bola založená rozhodcovskou zmluvou. Má správny orgán zapísať poznámku do KN?

Odpoveď:

Áno, ak uznesenie o nariadení predbežného opatrenia nebolo zrušené opravným prostriedkom, uznesenie rozhodcovského súdu je listinou spôsobilou na zápis do KN.

Podľa § 22 ods. 1 zákona č. 244/2002 Z. z. o rozhodcovskom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 244/2002 Z. z.“) ak sa účastníci rozhodcovského konania nedohodli inak, môže rozhodcovský súd na návrh účastníka rozhodcovského konania uznesením nariadiť predbežné opatrenie, ak je potrebné, aby boli dočasne upravené pomery účastníkov, ak je obava, že by výkon rozhodcovského rozhodnutia bol ohrozený, alebo ak je obava, že dôkaz neskoršie nebude možné vykonať vôbec alebo len s veľkými ťažkosťami. Ak sa tak účastníci rozhodcovského konania dohodli, môže stály rozhodcovský súd nariadiť predbežné opatrenie aj pred ustanovením rozhodcu (rozhodcov).

Podľa § 22 ods. 3 zákona č. 244/2002 Z. z. (3) Predbežným opatrením môže rozhodcovský súd nariadiť účastníkovi konania najmä to, aby

- a) zložil peňažnú sumu alebo vec do úschovy na súde,
- b) nenakladal s určitými vecami alebo právami,
- c) niečo vykonal, niečoho sa zdržal alebo niečo znášal, alebo
- d) zabezpečil dôkazný prostriedok.

Podľa § 22a ods. 1 zákona č. 244/2002 Z. z., ak sa tak účastníci rozhodcovského konania dohodli, môže rozhodcovský súd na návrh účastníka rozhodcovského konania nariadiť predbežné opatrenie aj bez vyjadrenia druhého účastníka rozhodcovského konania. Návrh na nariadenie predbežného opatrenia doručí rozhodcovský súd druhému účastníkovi až spolu s uznesením, ktorým sa o návrhu rozhodlo.

Podľa § 22b zákona č. 244/2002 Z. z.

(1) Predbežné opatrenie zanikne, ak

- a) sa návrhu vo veci samej nevyhovelo,
- b) sa návrhu vo veci samej vyhovelo a uplynulo 30 dní od vykonateľnosti rozhodnutia o veci alebo
- c) uplynul určený čas, dokedy malo trvať.

(2) Predbežné opatrenie rozhodcovský súd na návrh účastníka rozhodcovského konania zruší, ak pominú dôvody, pre ktoré bolo nariadené.

Podľa § 22c ods. 1 zákona č. 244/2002 Z. z. predbežné opatrenie nariadené rozhodcovským súdom s výnimkou predbežného opatrenia podľa § 22a ods. 1, je exekučným titulom, na ktorého výkon sa použijú ustanovenia zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.

Z vyššie citovaných ustanovení zákona č. 244/2002 Z. z. vyplýva, že ak sa účastníci rozhodcovského konania nedohodli inak, môže rozhodcovský súd pred začatím a po začatí rozhodcovského konania na žiadosť účastníka rozhodcovského konania nariadiť neodkladné opatrenie, ktoré považuje za nevyhnutné s ohľadom na predmet sporu. Rozhodcovský súd je oprávnený predbežným opatrením rozhodnúť, aby účastník konania nenakladal s určitými vecami, t. j. aj s nehnuteľnosťami.

Prostriedkom nápravy voči predbežnému opatreniu sú námietky, ktoré môže povinná strana uplatniť pred rozhodcovským súdom v lehote 15 dní od doručenia predbežného opatrenia. O námietkach je rozhodcovský súd povinný rozhodnúť do 30 dní od ich doručenia.

Voči právoplatnému rozhodcovskému predbežnému opatreniu je možné podať na všeobecný súd prostriedok nápravy - námietku. O námietkach je všeobecný súd povinný rozhodnúť v lehote 30 dní od ich doručenia.

Vecný register:

PREDBEŽNÉ OPATRENIE – Zápis poznámky o predbežnom opatrení na základe uznesenia rozhodcovského súdu

Otázka č. 15:

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bol doručený návrh na vklad, prílohou ktorého bola notárska zápisnica spolu s dodatkom č. 1 k nej. Dodatok bol spísaný účastníkmi konania, notár overil ich podpisy, vykonal zaručenie konverziu a katastrálnemu odboru zaslal podanie v elektronickej podobe. Dodatok menil podstatné náležitosti notárskej zápisnice, avšak nebol vypracovaný vo forme notárskej zápisnice. Môže katastrálny odbor akceptovať takéto podanie?

Odpoveď:

Nie. Podľa § 43 ods. 1 zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej

činnosti (Notársky poriadok) znenie notárskej listiny nemožno dodatočne meniť.

Podľa § 43 ods. 2 Notárskeho poriadku ak sa zistí chyba v písaní, počítaní alebo iná zrejma nesprávnosť až po spísaní listiny, vykoná sa jej oprava doložkou pod skončený text listiny, ak s tým účastníci súhlasia. V doložke sa uvedie nesprávnosť, uvedie sa správne znenie a pripojí sa dátum vykonania opravy, podpis a odtlačok úradnej pečiatky notára, ktorý opravu vykonal, ako aj podpisy účastníkov.

Vzhľadom na vyššie uvedené ustanovenia Notárskeho poriadku opravu notárskej zápisnice je možné vykonať nasledovne:

1. Opravnou doložkou priamo pod skončením textu notárskej zápisnice, v ktorej sa uvedie nesprávnosť, správne znenie, pripojí sa dátum vykonania opravy, podpis a odtlačok úradnej pečiatky notára, ktorý opravu vykonal ako aj podpisy účastníkov.
2. Spísaním úplne samostatnej notárskej listiny, predmetom ktorej bude iba vykonanie opravy, pričom obsahové náležitosti sú rovnaké ako pri spísaní opravnej doložky. Takáto samostatná listina však musí spĺňať všetky náležitosti notárskej listiny uvedenej v Notárskom poriadku. Jej spísanie prichádza do úvahy v tom prípade, ak účastníci odmietnu podpísať opravnú doložku, ale súhlasia s vykonaním opravy takýmto spôsobom (Komentár IURA).

Vecný register:

OSVEDČENIE NOTÁRA – *Oprava notárskej zápisnice*

Otázka č. 16:

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bolo doručené potvrdenie o uhradení správneho poplatku s čitateľným QR kódom, ktorý bol výsledkom skenovania pôvodného dokumentu v listinnej podobe.

Je potrebné vykonať zaručenú konverziu potvrdenia alebo postačí, keď ho okresný úrad, katastrálny odbor načíta a následne zaeviduje?

Odpoveď:

Ak je doručené potvrdenie o zaplatení správneho poplatku v elektronickej podobe, pričom je skenovaným obrázkom, zaručená konverzia takéhoto dokumentu nie je potrebná.

Správny poplatok za elektronicke podanie návrhu na vklad je možné uhradiť:

- Prostredníctvom platobného systému eKolak od Slovenskej pošty. Potvrdenie o úhrade správneho poplatku v elektronickej podobe sa priloží k návrhu na vklad (v pôvodnej elektronickej podobe alebo ako skenovaný obrázok). Skenovanú verziu eKolkú je možné načítať a spotrebovať prostredníctvom Modulu správnych poplatkov.
- Na základe vygenerovaného platobného predpisu, ktorý je možný

uhradiť:

1. prostredníctvom eKolkou,
2. na pošte, prostredníctvom poštového poukazu, ktorý je súčasťou platobného predpisu,
3. prevodom na účet, na základe údajov, ktoré sú uvedené v danom platobnom predpise.

Vecný register:

SPRÁVNE POPLATKY – *Potvrdenie o zaplatení správneho poplatku v elektronickej podobe*

Otázka č. 17:

Je možné v prípade záložnej zmluvy nahradiť rodné číslo cudzinca iným identifikátorom, obdobne ako v prípade návrhu na vklad? Podľa § 42 ods. 2 Katastrálneho zákona zmluva, ktorá je prílohou návrhu na vklad, musí obsahovať rodné číslo účastníka – fyzickej osoby.

Odpoveď:

Áno. Náležitosti návrhu na začatie katastrálneho konania boli upravené novelou katastrálneho zákona č. 212/2018 Z. z. Návrh musí obsahovať identifikačné údaje navrhovateľa. Pokiaľ ide o cudzinca bude potrebné uviesť iný identifikátor - môže to byť napríklad aj číslo pasu. Iným identifikátorom teda nemusí byť len ekvivalent rodného čísla.

Podľa § 42 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona vo všeobecnej rovine zmluva musí obsahovať aj rodné číslo fyzickej osoby, nezávisle od toho, či je štátnym príslušníkom Slovenskej republiky alebo iného štátu. Ak cudzincovi bolo pridelené rodné číslo (napr. povolenie na pobyt), v zmluve v súlade s § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona je potrebné uviesť rodné číslo takejto osoby. Ak mu rodné číslo pridelené nebolo, rodné číslo je možné nahradiť dátumom narodenia.

Vecný register:

NÁLEŽITOSTI LISTINY, VRÁTENIE LISTINY – *Rodné číslo alebo iný identifikátor cudzinca*

Otázka č. 18 :

Je potrebné v konaní o návrhu na vklad predkladať čestné vyhlásenie o tom, že nadobúdateľ majetku od akciovej spoločnosti nie je blízkou osobou osobe oprávnenej konať v mene obchodnej spoločnosti?

Odpoveď:

Áno. Podľa § 196a ods. 1 Obchodného zákonníka spoločnosť môže poskytnúť úver, pôžičku, previesť alebo poskytnúť do užívania majetok

spoločnosti alebo zabezpečiť záväzok členovi predstavenstva, prokuristovi alebo inej osobe, ktorá je oprávnená konať za spoločnosť, a osobám im blízkym alebo osobám, ktoré konajú na ich účet, len na základe predchádzajúceho súhlasu dozornej rady a za podmienok obvyklých v bežnom obchodnom styku.

Podľa § 196a ods. 1 ak sú osoby podľa odseku 1 oprávnené konať aj za iné osoby, použije sa ustanovenie odseku 1 primerane aj na plnenia tam uvedené v prospech tejto inej osoby. Súhlas dozornej rady sa nevyžaduje, ak ide o plnenie ovládajúcej osoby v prospech ovládanej osoby.

Podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa priech dobrým mravom.

V zmysle rozsudku Okresného súdu Rimavská Sobota 10C/244/2015 zo dňa 19. 09. 2017 „ust. § 196a Obchodného zákonníka je ustanovením kogentným a ak došlo k jeho porušeniu, jedná sa o absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Vyššie uvedená právna úprava chráni majetok spoločnosti pred zneužitím postavenia osobami oprávnenými konať v jej mene. Na platný prevod majetku obchodnej spoločnosti žalobcu na žalovaného, ktorý bol predsedom predstavenstva žalobcu v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, sa vyžadoval súhlas dozornej rady s kúpnu zmluvou udelený vopred, resp. súčasne. Žalovaný sám v konaní potvrdil, že súhlas dozornej rady udelený nebol, pričom uviedol, že ako osoba neznalá práva o tom nemal vedomosť. Kúpna zmluva teda bola uzatvorená v rozpore s ust. § 196 ods. 1 Obchodného zákonníka, a teda pre rozpor so zákonom podľa § 39 OZ je absolútne neplatná. Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva priamo zo zákona, pričom na úkon sa od počiatku hľadí tak, ako keby nebol urobený. Absolútne neplatná kúpna zmluva teda nie je spôsobilá vyvolať prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zo žalobcu na žalovaného.“

Právna norma vyjadrená v ust. § 196a Obchodného zákonníka explicitne dovoľuje poskytnúť finančné alebo vecné plnenie, zabezpečenie záväzku a prevod majetku zo strany spoločnosti v prospech osôb oprávnených konať v mene spoločnosti a osobám blízkym, len ak sa splní podmieňujúca časť právnej normy, ktorou je predchádzajúci súhlas dozornej rady a podmienky obvyklé v bežnom obchodnom styku.

Z vyššie uvedených skutočností teda vyplýva, že súhlas dozornej rady musí byť udelený buď pred uzatvorením zmluvy o prevode nehnuteľnosti alebo súčasne s jej uzatvorením. Prílohou návrhu na vklad musí byť doklad preukazujúci súhlas dozornej rady s prevodom nehnuteľnosti alebo čestné vyhlásenie, že osoby uvedené v § 196a Obchodného zákonníka nie sú blízkymi osobami.

Vecný register:

VKLAD/VECná STRÁNKa KONANIA – prevod majetku akciovej spoločnosti podľa § 196a Obchodného zákonníka

Otázka č. 19:

V katastrálnom konaní sa vyskytujú prípady, keď vlastníci nehnuteľnosti je síce osoba spôsobilá na právne úkony v plnom rozsahu, ale v dôsledku hendikepu nie je spôsobilá oboznámiť sa s obsahom právneho úkonu (záložnej zmluvy), pretože nevie čítať a písať. V zmysle § 40 ods. 6 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov ak osoba nie je spôsobilá čítať alebo písať, tak sa vyžaduje napr. úradná zápisnica, t. j. notárska zápisnica o právnom úkone alebo účastník sa musí oboznámiť s obsahom právneho úkonu prostredníctvom tretej osoby. V praxi však ani len samotní notári vyslovene nevedia ako k týmto prípadom pristúpiť a skôr to riešia cez udelenie plnej moci na zastupovanie priamo v rámci notárskej zápisnice. Banky však uvedený postup nemôžu akceptovať, vzhľadom na zákonný zákaz, ktorý vyplýva z § 5a ods. 4 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „zákon č. 250/2007 Z. z.“). Na základe akej listiny je oprávnený okresný úrad, katastrálny odbor vykonať zápis záložného práva takto hendikepovanej osoby?

Odpoveď:

Podľa § 40 ods. 6 Občianskeho zákonníka na písomné právne úkony tých, ktorí nemôžu čítať a písať, je potrebná úradná zápisnica. Úradná zápisnica sa nevyžaduje, ak má ten, kto nemôže čítať alebo písať, schopnosť oboznámiť sa s obsahom právneho úkonu s pomocou prístrojov alebo špeciálnych pomôcok alebo prostredníctvom inej osoby, ktorú si zvolí, a je schopný vlastnoručne listinu podpísať.

Podľa § 5a ods. 4 zákona č. 250/2007 Z. z. právny úkon, ktorým spotrebiteľ splnomocňuje tretiu osobu na uzavretie dohody o zabezpečení splnenia záväzku spotrebiteľa zo spotrebiteľskej zmluvy v mene spotrebiteľa, je neplatný.

V zmysle dôvodovej správy k § 5a ods. 4 zákona č. 250/2007 Z. z. (zákon č. 102/2014 Z. z., čl. VIII, bod 10.) „neplatným je taktiež akýkoľvek právny úkon (urobený či už vo forme osobitnej listiny pri uzatváraní spotrebiteľskej zmluvy alebo kedykoľvek počas trvania záväzkového vzťahu vyplývajúceho zo spotrebiteľskej zmluvy), ktorým spotrebiteľ splnomocňuje tretiu osobu na uzavretie dohody o zabezpečení splnenia záväzku spotrebiteľa zo spotrebiteľskej zmluvy v mene spotrebiteľa. Napriek tomu, že všeobecná občianskoprávna úprava takúto možnosť pripúšťa, nie je žiaduce, aby v prípade spotrebiteľských zmlúv bola takáto forma zabezpečenia záväzkom spotrebiteľa prípustná. Inštitúcia dohody o zabezpečení záväzku spotrebiteľa môže mať za následok významné zhoršenie právneho a ekonomického postavenia spotrebiteľa, preto v záujme jeho čo najvyššej ochrany je potrebné, aby rozhodnutie o uzavretí takejto dohody mohol urobiť výlučne spotrebiteľ.“

Vzhľadom na citované ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona č. 250/2007 Z. z., ak osoba v dôsledku telesného hendikepu nie je spôsobilá čítať alebo písať, záložnú zmluvu je potrebné spísať vo forme notárskej zápisnice.

Vecný register:

ZÁLOŽNÁ ZMLUVA – *Uzatvorenie záložnej zmluvy v zmysle § 40 ods. 6 Občianskeho zákonníka (záložca nevie písať a čítať)*

Otázka č. 20:

Je záložná zmluva k nehnuteľnosti spôsobilá na vklad, ak je podpísaná splnomocnencom za záložcu, alebo ide o neplatnú zmluvu v zmysle zákona § 5a ods. 4 zákona č. 250/2007 Z. z.?

Odpoveď:

Nie, záložná zmluva nie je listinou spôsobilou na vklad do katastra nehnuteľností. Podľa § 5a ods. 4 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov právny úkon, ktorým spotrebiteľ splnomocňuje tretiu osobu na uzavretie dohody o zabezpečení splnenia záväzku spotrebiteľa zo spotrebiteľskej zmluvy v mene spotrebiteľa, je neplatný. Keďže v uvedenom prípade ide o spotrebiteľskú zmluvu a navyše ide o absolútnu neplatnosť právneho úkonu (§ 39 Občianskeho zákonníka), správny orgán je povinný na neplatnosť prihlásiť ex offa a návrh na vklad z uvedeného dôvodu zamietnuť.

Podľa § 22 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník *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.*

Podľa § 34 Občianskeho zákonníka *právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.*

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

Podľa § 39 Občianskeho zákonníka *neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa priech dobrým mravom.*

Podľa § 39a Občianskeho zákonníka (v znení novely vykonanej zákonom č. 106/2014 Z. z. účinnou od 01.06.2014), *neplatný je právny úkon urobený fyzickou osobou nepodnikateľom, pri ktorom niekto zneužije tieseň, neskúsenosť, rozumovú vyspelosť, rozrušenie, dôverčivosť, ľahkomyselnosť, finančnú závislosť alebo neschopnosť plniť záväzky druhej strany a dá sebe alebo inému sľúbiť alebo poskytnúť plnenie, ktorého majetková hodnota je vzhľadom na vzájomné plnenie v hrubom nepomere.*

Podľa § 879r Občianskeho zákonníka („Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. júna 2014“), *ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred 1. júnom 2014; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté sa však posudzujú podľa predpisov účinných do 1. júna 2014. Na výkon záložného práva, ktoré vzniklo pred 1. júnom 2014, sa použijú ustanovenia tohto zákona.*

Podľa § 40 ods.1 Občianskeho zákonníka *ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.*

Podľa § 43a ods. 1 Občianskeho zákonníka *prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy, ktorý je určený jednej alebo viacerým určitým osobám, je návrhom na uzavretie zmluvy (ďalej len "návrh"), ak je dostatočne určitý a vyplýva z neho vôľa navrhovateľa, aby bol viazaný v prípade jeho prijatia.*

Podľa § 43a ods. 2, prvá veta Občianskeho zákonníka *návrh pôsobí od doby, keď dôjde osobe, ktorej je určený.*

Podľa § 43c ods. 2 Občianskeho zákonníka *včasné prijatie návrhu nadobúda účinnosť okamihom, keď vyjadrenie súhlasu s obsahom návrhu dôjde navrhovateľovi. Prijatie možno odvolať, ak odvolanie dôjde navrhovateľovi najneskôr súčasne s prijatím.*

Podľa § 45 ods. 1 Občianskeho zákonníka *prejav vôle pôsobí voči neprítomnej osobe od okamihu, keď jej dôjde.*

Podľa § 5a ods. 4 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa v znení novely zákona č. 102/2014 Z.z. účinnnej od 01.05.2014, *právny úkon, ktorým spotrebiteľ splnomocňuje tretiu osobu na uzavretie dohody o zabezpečení splnenia záväzku spotrebiteľa zo spotrebiteľskej zmluvy v mene spotrebiteľa, je neplatný.*

Podľa § 29b zákona č. 250/2007 Z. z. „Prechodné ustanovenie k úpravám účinným od 1. mája 2014, ustanoveniami § 5a ods. 1 písm. b) a ods. 2 až 4 sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred 1. májom 2014; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred 1. májom 2014 sa však posudzujú podľa predpisov účinných do 30. apríla 2014.

Dohoda o splnomocnení je dvojstranným právnym úkonom, na ktorý sa tiež vzťahujú požiadavky platnosti právneho úkonu.

Zastúpenie na základe plnomocenstva vyžaduje, aby zastúpený a zástupca uzatvorili platne dohodu o plnej moci. Výsledkom takejto dohody je splnomocniteľom udelená plná moc splnomocnencovi. Plnomocnenstvo ako jednostranný právny úkon adresovaný voči tretím osobám, ktorým splnomocniteľ splnomocňuje splnomocnenca na určitý rozsah zastupovania nemá bez súčasnej existencie dohody o plnej moci žiadne právne účinky. Prejav vôle môže byť právnym úkonom len vtedy, ak ide o úkon smerujúci k vzniku, zmene alebo zániku práv alebo povinností.

V súlade s právnou úpravou účinnou od 01.05.2014 (§ 5a ods. 4 zákona č. 250/2007 Z. z.) je právny úkon, ktorým spotrebiteľ splnomocňuje tretiu osobu na uzavretie dohody o zabezpečení splnenia záväzku spotrebiteľa zo spotrebiteľskej zmluvy v mene spotrebiteľa, neplatný. V zmysle prechodných ustanovení k úpravám účinným od 1. mája 2014, sa právna úprava vzťahuje

aj na právne vzťahy vzniknuté pred 1. májom 2014. Zákonom č. 102/2004 Z. z. bol s účinnosťou od 01.04.2015 novelizovaný aj Občiansky zákonník, ktorý do ustanovenia § 52 ods. 2 vložil vetu: „Na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, sa vždy prednostne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, aj keď by sa inak mali použiť normy obchodného práva“.

Podľa § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka *spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.*

Podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka *spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len "neprijateľná podmienka"). To neplatí, ak ide o zmluvné podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny, ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané.*

Podľa § 53 ods. 2 Občianskeho zákonníka *za individuálne dojednané zmluvné ustanovenia sa nepovažujú také, s ktorými mal spotrebiteľ možnosť oboznámiť sa pred podpisom zmluvy, ak nemohol ovplyvniť ich obsah.*

Podľa § 53 ods. 4 písm. s) Občianskeho zákonníka (v znení novely zákona č. 102/2014 Z. z. účinnej od 13.06.2014), *za neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve sa považujú najmä ustanovenia, ktoré požadujú, aby spotrebiteľ poskytol zabezpečenie splnenia svojho záväzku v hodnote neprimerane vyššej, ako je výška jeho záväzku vyplývajúca zo spotrebiteľskej zmluvy v čase uzavretia dohody o zabezpečení splnenia záväzku spotrebiteľa.*

Podľa § 53 ods. 5 Občianskeho zákonníka *neprijateľné podmienky upravené v spotrebiteľských zmluvách sú neplatné.*

Podľa § 879p Občianskeho zákonníka (Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 13. júna 2014“, *ustanoveniami § 53 ods. 4 písm. s) a t), § 53 ods. 7 a § 614a sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred 13. júnom 2014; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred 13. júnom 2014 sa však posudzujú podľa predpisov účinných do 12. júna 2014, ak nie je ustanovené inak.*

Podľa čl. 3 odsek 1 Smernice 93/13/EHS *sa považuje za nekalú zmluvnú podmienku, ktorá nebola individuálne dohodnutá, ak napriek požiadavke dôvery, spôsobí značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach strán vzniknutých na základe zmluvy, ku škode spotrebiteľa.*

Podľa čl. 6 odsek 1 Smernice 93/13/EHS *členské štáty zabezpečia, aby nekalé podmienky použité v zmluvách uzavretých so spotrebiteľom zo strany predajcu alebo dodávateľa podľa ich národného práva, neboli záväzné pre spotrebiteľa a aby zmluva bola podľa týchto podmienok naďalej záväzná pre strany, ak je jej ďalšia existencia možná bez nekalých podmienok.*

Najvyšší súd SR pod č. 79/2014 judikoval rozsudok NS SR sp. zn. 1Sžr/150/2012 zo dňa 11.06.2013, z ktorého vyplýva, že ak splnomocniteľovi – úverovému dlžníkovi je odhátá možnosť určiť a vybrať si osobu

splnomocnenca a osoba splnomocnenca viackrát vystupuje v úverových obchodoch spoločnosti, ktorá poskytla úver, táto skutočnosť sama osebe musí nutne vyvolávať pochybnosti u konajúceho katastrálneho orgánu o tom, či výkon práv a povinností splnomocnenca pri uzavretí záložnej zmluvy je skutočne v medziach riadneho zastupovania záujmov úverového dlžníka. Ak preskúmané rozhodnutie správneho orgánu súvisí s otázkou práv spotrebiteľa, správny súd pri rozhodovaní o opravnom prostriedku podľa tretej hlavy piatej časti Občianskeho súdneho poriadku vždy preverí, či týmto právam bola poskytnutá náležitá ochrana podľa únieového i vnútroštátneho práva a to aj vtedy, keď táto skutočnosť nebola výslovne namietaná žiadnym účastníkom súdneho konania.

Niet pochyb o tom, že zmluva o úvere má povahu spotrebiteľskej zmluvy v zmysle § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka, potom aj súvisiacu dohodu o splnomocnení je potrebné podriadiť pod režim ochrany spotrebiteľa a zaoberať sa tým, či takáto dohoda nevykazuje znaky neprijateľných podmienok uvedených v § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Dohoda o splnomocnení, ako aj zmluva o zriadení záložného práva, má vo vzťahu k zmluve o úvere subsidiárny a akcesorický vzťah, keďže ich existencia je vyvolaná finančnými aktivitami odvolateľa, potrebou zabezpečenia zmluvy o úvere.

Úrad geodézie, kartografie a katastra SR poukazuje napr. na rozsudok NS SR sp. zn. 8 Sžo17/2007 (R 42/2008), sp. zn. 1 Sžr/37/2012 zo dňa 10.07.2012, sp. zn. 10 Sžr/136/2012 zo dňa 15.03.2013, sp. zn. 1 Sžr 135/2012 zo dňa 11.06.2013.

V odôvodnení rozsudku sp. zn. 2 Sžo/126/2007 zo dňa 12.12.2007 Najvyšší súd SR okrem iného konštatoval, že zákon nevyklučuje uzavretie všetkých zmlúv použitých v predmetnej veci (zmluvu o úvere, zmluvu o zastúpení, záložnú zmluvu) tieto zmluvy je však potrebné posúdiť aj v kontexte ich vzájomnej súvislosti, najmä čo týmito zmluvami sa mienilo dosiahnuť. V podstate týmito zmluvami sa môže dosiahnuť nielen zabezpečenie návratnosti poskytnutej sumy v navýšenej hodnote veriteľovi, ale aj možný prechod dlžníkovho vlastníctva k jeho celému nehnuteľnému majetku v nepochybne ďaleko väčšej hodnote, než je výška plnenia dlžníka z úverovej zmluvy. V podstate by sa jednalo o výrazný zásah do práv dlžníka vo výkone práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov, čo je v rozpore s dobrými mravmi. Ak teda správny orgán na úseku katastra nehnuteľností zamietol návrh na vklad aj z dôvodu hrubého nepomeru medzi výškou zabezpečovanej pohľadávky a hodnotou nehnuteľností, ktoré mali byť založené, nerozhodoval v podstate o neplatnosti úverovej zmluvy, ale v kontexte celého právneho vzťahu medzi účastníkmi konania, preskúmaval vo vkladovom konaní predložený titul – zmluvu o zriadení záložného práva z hľadiska, či sa neprieči dobrým mravom, čo správnomu orgánu vyplýva priamo z § 31 ods. 1 katastrálneho zákona.

Najvyšší súd SR v odôvodnení rozsudku 10Sžr/136/2012 z 15.03.2013 poukázal na potrebu na daný prípad aplikovať právne predpisy na ochranu spotrebiteľa a tiež zaujal stanovisko k otázke, že v rozpore s dobrými mravmi je jednak samotná dohoda o splnomocnení, vzhľadom na skutočnosť, že

splnomocniteľovi bola odňatá možnosť určiť osobu splnomocnenca, splnomocniteľ nebol výslovne poučený o možnostiach a spôsobe ukončenia zastupovania, v dohode o splnomocnení absentujú bežné údaje umožňujúce splnomocniteľovi rýchly kontakt so splnomocnencom, čo všetko vyvoláva pochybnosti o tom, či bol výkon práv a povinností splnomocnenca skutočne v medziach riadneho zastupovania záujmov splnomocniteľa. Podľa Najvyššieho súdu SR taktiež ani postup, na základe ktorého splnomocnenec v mene splnomocniteľa (ako vlastníka nehnuteľnosti) zriaďuje záložné právo na zabezpečenie úveru nepochybne oveľa nižšej hodnoty, ako je hodnota nehnuteľnosti úverového dlžníka, nemohol byť v súlade s dobrými mravmi. K obdobným záverom došiel Najvyšší súd SR aj v rozsudku sp. zn. 1Sžr 135/2012 zo dňa 11.06.2013. Navyše, v súčasnosti platná právna úprava § 53 ods. 5 Občianskeho zákonníka v spojení s § 53 ods. 4 písm. s) Občianskeho zákonníka v znení platnom od 13.06.2014) považuje už explicitne takéto zmluvné dojednanie za neplatné. Záložná zmluva bola uzavretá dňa 16.04.2015, t. j. už v období účinnosti v tejto časti novelizovaného Občianskeho zákonníka.

Vecný register:

ZÁLOŽNÉ PRÁVO – *Splnomocnenie na podpis záložnej zmluvy*

Otázka č. 21:

Je možné zapísať uznesenie o dedičstve, podľa ktorého boli prejednané nehnuteľnosti zapísané aj na liste vlastníctva s poznámkou o hodnovernosti údajov spochybnených pre poručiťela a prepísať vlastníctvo s touto poznámkou aj na dediča?

Odpoveď:

Áno, je možné takéto uznesenie o dedičstve zapísať do katastra nehnuteľností za predpokladu, že vychádza z platných údajov katastra nehnuteľností ohľadom poručiťela vrátane poznámky podľa § 39 ods. 2 katastrálneho zákona. Zapísaný bude nový vlastník (dedič), ktorý bude môcť riešiť duplicitu dohodou alebo na súde. K tomuto riešeniu sa prikláňajú aj notári s odôvodnením, že je potrebné prededieť celý majetok poručiťela a uznesenie zapísať v plnom rozsahu.

Vecný register:

POZNÁMKA – *Prededenie majetku s vyznačenou poznámkou hodnovernosti*

Otázka č. 22:

Predmetom kúpnej zmluvy (ide o záhradkársku osadu) bola parcela tvorená dvomi dielmi a v kúpnej zmluve bola k daným dielom nesprávne uvedená parcela (parcely už existovali v ISKN dva roky na základe

evidenčného zápisu GP). Na základe tohto úkonu došlo k zámene vlastníkov pri jednotlivých parcelách. Na jedného z vlastníkov boli zapísané exekučné príkazy (aj predajom). Po cca 20 rokoch vlastník zistil, že v skutočnosti vlastní parcelu, ktorá je vedená v prospech iného vlastníka (kde sú zapísané exekúcie).

Je možné takýto stav opraviť podľa § 59 katastrálneho zákona?

Odpoveď:

Nie, nie je možné uskutočniť opravu podľa § 59 katastrálneho zákona, nakoľko nastali ďalšie právne skutočnosti – exekúcie a nejde o rozpor zapísaného údaju v operáte katastra nehnuteľností s údajmi v rozhodnutí o povolení vkladu.

Vecný register:

OPRAVA CHYBY V KN – *Oprava chyby v katastri nehnuteľností a následné právne úkony*

Otázka č. 23:

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bol doručený návrh na výmaz predkupného práva, ktoré bolo zriadené zmluvou, a ktoré bolo riadne zapísané v katastri nehnuteľností vkladom, a to na základe jednostranného právneho úkonu oprávneného z predkupného práva, ktorým sa oprávnený z predkupného práva vzdal predkupného práva. Navrhovateľ formuloval návrh na výmaz predmetného predkupného práva ako návrh na vykonanie záznamu.

Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne, ak na základe jednostranného právneho úkonu, ktorým sa oprávnený z predkupného práva vzdal predmetného predkupného práva, odmietol vykonať záznam a navrhovateľovi oznámil, že na základe uvedeného právneho úkonu (t. j. vzdania sa predkupného práva) nie je možné vykonať výmaz predmetného predkupného práva?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor postupoval správne, ak na základe jednostranného právneho úkonu, ktorým sa oprávnený z predkupného práva vzdal predmetného predkupného práva, odmietol vykonať záznam a navrhovateľovi oznámil, že na základe uvedeného právneho úkonu (t. j. vzdania sa predkupného práva) nie je možné vykonať výmaz predkupného práva.

Občiansky zákonník ani iný právny predpis nemá výslovnú právnu úpravu o tom, že by predkupné právo, ktoré bolo zriadené zmluvou, a ktoré bolo následne zapísané do katastra nehnuteľností formou vkladu, mohlo zaniknúť na základe jednostranného právneho úkonu, ktorým sa oprávnený

z predkupného práva vzdáva predmetného predkupného práva. Na zánik predkupného práva, ktoré bolo zriadené zmluvou, a ktoré bolo následne zapísané do katastra nehnuteľností formou vkladu, vzdaním sa tohto práva je preto potrebné aplikovať všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o zániku záväzkov vzdaním sa veriteľa svojho práva. Táto právna úprava je ustanovená v § 574 Občianskeho zákonníka.

Občiansky zákonník v § 574 ods. 1 ustanovuje, že veriteľ sa môže s dlžníkom dohodnúť, že sa vzdáva svojho práva alebo že dlh odpúšťa.

V nadväznosti na § 574 Občianskeho zákonníka sa v odbornej literatúre uvádza, že „vzdanie sa práva má charakter dohody medzi dlžníkom a veriteľom. Nejde preto o jednostranný adresovaný právny úkon veriteľa, pretože na zachovanie princípu rovnosti subjektov súkromného práva je nevyhnutné rešpektovať autonómiu vôle dlžníka, ktorý tak nemá len právnu povinnosť plniť, ale za istých okolností i právo vyžadovať splnenie svojej povinnosti.“ (ŠTEVČEK, M., DULAK, A., BAJÁNKOVÁ, J., FEČÍK, M., SEDLAČKO, F., TOMAŠOVIČ, M. a kol.: Občiansky zákonník II., § 451 – 880. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 2025)

Z § 574 ods. 1 Občianskeho zákonníka teda vyplýva, že nie je možné vzdanie sa predkupného práva jednostranným právnym úkonom. Pokiaľ sa oprávnený z predkupného práva chce vzdať svojho predkupného práva, musí sa dohodnúť s povinným z predkupného práva, pričom zápis do katastra nehnuteľností na základe tejto dohody sa vykoná formou vkladu.

Vecný register:

PREDKUPNÉ PRAVO - Vzdanie sa predkupného práva jednostranným právnym úkonom

Otázka č. 24:

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bolo doručené oznámenie predávajúceho o tom, že odstúpil od zmluvy o prevode nehnuteľností, na základe ktorej už bolo vydané rozhodnutie o povolení vkladu, spolu s listinou preukazujúcou doručenie oznámenia o odstúpení od zmluvy nadobúdateľovi nehnuteľnosti a so žiadosťou predávajúceho o vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností vo svoj prospech, t. j. so žiadosťou, aby bol predávajúci opätovne zapísaný do katastra nehnuteľností ako jej vlastník. Postupoval okresný úrad správne, ak vyzval nadobúdateľa nehnuteľnosti, aby sa v stanovenej lehote vyjadril, či uznáva platnosť odstúpenia predávajúceho od zmluvy o prevode nehnuteľnosti, a ak platnosť odstúpenia predávajúceho od zmluvy o prevode nehnuteľnosti neuznáva, aby v tej istej lehote podal žalobu na súd a okresnému úradu, katastrálnemu odboru preukázal podanie žaloby, pričom ho zároveň poučil, že ak sa ani nevyjadrí, alebo ak sa aj vyjadrí, že platnosť odstúpenia od zmluvy neuznáva, ale nepreukáže podanie žaloby, bude sa mať za to, že nemá námietky proti odstúpeniu od zmluvy?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor postupoval správne, ak vyzval nadobúdateľa nehnuteľnosti, aby sa v stanovenej lehote vyjadril, či uznáva platnosť odstúpenia predávajúceho od zmluvy o prevode nehnuteľnosti, a ak platnosť odstúpenia predávajúceho od zmluvy o prevode nehnuteľnosti neuznáva, aby v tej istej lehote podal žalobu na súd a okresnému úradu preukázal podanie žaloby, pričom ho zároveň poučil, že ak sa ani nevyjadrí, alebo ak sa aj vyjadrí, že platnosť odstúpenia od zmluvy neuznáva, ale nepreukáže podanie žaloby, bude sa mať za to, že nemá námietky proti odstúpeniu od zmluvy.

Ak je okresnému úradu, katastrálnemu odboru doručené oznámenie predávajúceho o tom, že odstúpil od zmluvy o prevode nehnuteľnosti, na základe ktorej už bolo vydané rozhodnutie o povolení vkladu, spolu s listinou preukazujúcou doručenie tohto oznámenia nadobúdateľovi nehnuteľnosti, je potrebné postupovať podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 20. júla 2011, sp. zn. 6Sžo/229/2010, ktorý bol publikovaný v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu Slovenskej republiky a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod publikačným číslom 81/2014 (ďalej len „judikát č. R 81/2014“).

V judikáte č. R 81/2014 Najvyšší súd Slovenskej republiky konštatoval, že nakoľko „správa katastra nie je oprávnená posudzovať platnosť odstúpenia od zmluvy ani ako predbežnú otázku (§ 40 správneho poriadku), musí sa táto skutočnosť prejavíť v jej postupe v záznamovom konaní pri odstúpení od zmluvy, na základe ktorej už bol povolený vklad do katastra nehnuteľností ako i vo vkladovom konaní v prípade zmluvy doloženej k návrhu na vklad, o ktorom ešte nebolo rozhodnuté. Či platnosť odstúpenia od zmluvy nie je medzi jej účastníkmi sporná, musí správa katastra obligatórne skúmať, a to jednak z dôvodu, že len platné odstúpenie od zmluvy vyvoláva náležité právne účinky, ako i s prihliadnutím na závažnosť zásahu týchto účinkov do vlastníckeho, resp. vecnoprávneho stavu. Túto skutočnosť možno preukázať výslovným alebo konkludentným prejavom druhej zmluvnej strany. Písomné prehlásenie tejto druhej strany môže byť doložené buď k odstúpeniu od zmluvy alebo si ho vyžiada samotná správa katastra. Pokiaľ sa druhý účastník vyjadrí, že nespochybňuje platnosť uskutočneného odstúpenia od zmluvy, správa katastra vykoná príslušný záznam v katastri nehnuteľností, pričom nie je oprávnená skúmať, či skutočne i došlo k naplneniu dôvodu pre odstúpenie od zmluvy. Ak však druhý účastník spochybní platnosť odstúpenia od zmluvy, mala by ho správa katastra vyzvať, aby v určenej lehote podal na súd príslušnú žalobu (§ 80 písm. c/ Občianskeho súdneho poriadku) s poučením, že pokiaľ tak neurobí, bude to vyhodnotené ako "akceptácia" platnosti vykonaného odstúpenia od zmluvy. Ak následne daná žaloba bude podaná, správa katastra nebude môcť vykonať príslušný záznam a ponechá na dotknutom liste vlastníctva zapísanú plombu o začatí záznamovom konaní (§ 44 ods. 1 katastrálneho konania), prípadne na

návrh vyznačí na ňom aj informatívnu poznámku o začatí súdnom konaní v zmysle § 44a Občianskeho súdneho poriadku.“

Z judikátu č. R 81/2014 vyplýva, že Najvyšší súd Slovenskej republiky v tomto judikáte uviedol, ako má postupovať okresný úrad, katastrálny odbor aj vo vzťahu k prípadom, kedy k odstúpeniu od zmluvy došlo po vydaní rozhodnutia o povolení vkladu. Ďalej z judikátu č. R 81/2014 vyplýva, že žalobu na súd má podať ten, kto spochybňuje platnosť odstúpenia od zmluvy. Pokiaľ okresnému úradu, katastrálnemu odboru oznámil svoje odstúpenie od zmluvy o prevode nehnuteľnosti predávajúci, a pokiaľ platnosť tohto odstúpenia od zmluvy spochybňuje nadobúdateľ nehnuteľnosti, je potrebné, aby v zmysle právneho názoru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky prezentovaného v judikáte č. R 81/2014 žalobu na súd podal nadobúdateľ nehnuteľnosti.

Na záveroch uvedených v judikáte č. R 81/2014 nič nezmenila ani reforma civilného procesu.

V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že aj osoba zapísaná v katastri nehnuteľností ako vlastník nehnuteľnosti môže mať naliehavý právny záujem na určení svojho vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prípade odstúpenia predchádzajúceho vlastníka od zmluvy o prevode vlastníctva danej nehnuteľnosti, pretože síce je zapísaná v katastri nehnuteľností ako vlastník nehnuteľnosti, ale okresnému úradu, katastrálnemu odboru bola predložená listina o právnom úkone, ktorý pokiaľ je platný, má za následok, že sa „obnovuje“ vlastnícke právo predchádzajúceho vlastníka. Pokiaľ by osoba zapísaná ako vlastník nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností chcela nakladať s touto nehnuteľnosťou, ktorá je dotknutá odstúpením od zmluvy, jej právo nakladať s danou nehnuteľnosťou by bolo spochybnené odstúpením predchádzajúceho vlastníka od zmluvy o prevode nehnuteľnosti, na základe ktorej bolo vydané rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech osoby, ktorá je momentálne vedená v katastri nehnuteľností ako vlastník.

Vecný register:

ODSTÚPENIE OD ZMLUVY – Postup v nadväznosti na oznámenie predávajúceho, že odstúpil od zmluvy, na základe ktorej už bolo vydané rozhodnutie o povolení vkladu

Otázka č. 25:

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bolo doručené oznámenie predávajúceho, že odstúpil od zmluvy o prevode nehnuteľnosti, na základe ktorej už bolo v minulosti vydané rozhodnutie o povolení vkladu v prospech nadobúdateľa. Z oznámenia predávajúceho o odstúpení od zmluvy o prevode nehnuteľnosti bolo zrejmé, že k odstúpeniu predávajúceho od danej zmluvy došlo viac ako 10 rokov od povolenia vkladu v prospech nadobúdateľa. Prílohou tohto oznámenia bolo stanovisko nadobúdateľa, v zmysle ktorého nadobúdateľ uznal plat-

nost' odstúpenia predávajúceho od zmluvy o prevode nehnuteľnosti. V rámci skúmania splnenia podmienok na vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností okresný úrad, katastrálny odbor zistil, že časť nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom prevodu podľa zmluvy o prevode nehnuteľnosti, už neexistuje (nakoľko stavba, ktorá bola tiež predmetom prevodu podľa zmluvy o prevode nehnuteľnosti, bola medzičasom zbúraná), a že na liste vlastníctva je vyznačená poznámka o začatí súdneho sporu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom prevodu podľa zmluvy o prevode nehnuteľnosti.

Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne, ak vykonal na základe oznámenia predávajúceho o odstúpení od zmluvy o prevode nehnuteľnosti za vyššie uvedených okolností záznam?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor postupoval správne, ak vykonal záznam na základe oznámenia predávajúceho o odstúpení od zmluvy o prevode nehnuteľnosti a stanoviska nadobúdateľa nehnuteľnosti, v zmysle ktorého nadobúdateľ uznal platnosť odstúpenia predávajúceho od zmluvy o prevode nehnuteľnosti.

V prvom rade je potrebné uviesť, že okresný úrad, katastrálny odbor nie je oprávnený skúmať platnosť odstúpenia od zmluvy. Ak je okresnému úradu, katastrálnemu odboru doručené oznámenie predávajúceho o tom, že odstúpil od zmluvy o prevode nehnuteľnosti, na základe ktorej už bolo vydané rozhodnutie o povolení vkladu, spolu s listinou preukazujúcou doručenie tohto oznámenia nadobúdateľovi nehnuteľnosti, je potrebné postupovať podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 20. júla 2011, sp. zn. 6Sžo/229/2010, ktorý bol publikovaný v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu Slovenskej republiky a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod publikačným číslom 81/2014.

Z hľadiska možnosti vykonania záznamu do katastra nehnuteľností na základe odstúpenia od zmluvy, na základe ktorej už bolo v minulosti vydané rozhodnutie o povolení vkladu, ktorého platnosť (t. j. platnosť odstúpenia od zmluvy) druhý účastník zmluvy akceptoval, resp. uznal, je bez právneho významu, koľko času uplynulo od uzatvorenia zmluvy, od ktorej jej účastník odstúpil. Ak by aj bolo teoreticky povinnosťou okresného úradu, katastrálneho odboru skúmať, či osoba odstupujúca od zmluvy uplatnila svoje právo na odstúpenie od zmluvy v premlčacej lehote, táto problematika by mohla byť relevantná len vtedy, pokiaľ by druhý účastník zmluvy namietať premlčanie práva odstúpiť od zmluvy. V tejto súvislosti je potrebné ešte konštatovať, že samotné uplatnenie práva na odstúpenie od zmluvy po uplynutí premlčacej lehoty nerobí právny úkon odstúpenia od zmluvy neplatným. Pokiaľ ale druhý účastník zmluvy neuplatnil námietku premlčania práva na odstúpenie od zmluvy, je plynutie času bez právneho významu.

Z hľadiska možnosti vykonania záznamu do katastra nehnuteľností na

základe odstúpenia od zmluvy, ktorého platnosť (t. j. platnosť odstúpenia od zmluvy) druhý účastník zmluvy akceptoval, resp. uznal, je bez právneho významu aj to, že časť predmetu kúpy už neexistuje (v danom prípade v dôsledku zbúrania stavby). Platným odstúpením od zmluvy o prevode nehnuteľnosti sa prevodca opätovne stane vlastníkom predmetu prevodu a to samozrejme za predpokladu, že ten, kto nadobudol predmet prevodu na základe zmluvy o prevode nehnuteľnosti, od ktorej oprávnená osoba odstúpila, stále vlastní daný predmet prevodu. V prípade, že odstúpenie od zmluvy, na základe ktorej bolo vydané rozhodnutie o povolení vkladu, je nesporné medzi jej účastníkmi a sú splnené formálne podmienky na vykonanie záznamu, je potrebné vykonať záznam do katastra nehnuteľností. Pokiaľ ten, kto nadobudol predmet prevodu na základe zmluvy o prevode nehnuteľnosti, od ktorej oprávnená osoba odstúpila, stále vlastní daný predmet prevodu alebo aspoň jeho časť, je potrebné záznam vykonať tak, že sa vykoná zápis vlastníckeho práva prevodcu k predmetu prevodu, v rozsahu v akom bol v katastri nehnuteľností ako vlastník nehnuteľností zapísaný nadobúdateľ v čase posúdenia splnenia podmienok na vykonanie záznamu. To znamená, že ak aj stavba, ktorú nadobúdateľ nadobudol na základe zmluvy, od ktorej oprávnená osoba odstúpila, zanikla, avšak nadobúdateľ je v katastri nehnuteľností zapísaný ako vlastník ďalších nehnuteľností, ktoré nadobudol na základe zmluvy, od ktorej oprávnená osoba odstúpila, vykoná sa záznam vo vzťahu k týmto nehnuteľnostiam. Inak povedané, zánik časti predmetu prevodu nebráni možnosti vykonania záznamu na základe odstúpenia od zmluvy, ktorého platnosť je nesporná. Samotná skutočnosť, že vo vzťahu k nehnuteľnosti, ktorá je dotknutá oznámením o odstúpení predávajúceho od zmluvy o prevode nehnuteľnosti, je vyznačená poznámka o prebiehajúcom súdnom spore o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, nijako nebráni možnosti vykonania záznamu do katastra nehnuteľností.

Vecný register:

ODSTÚPENIE OD ZMLUVY – Možnosť vykonania záznamu na základe odstúpenia od zmluvy o prevode nehnuteľnosti, ktorého platnosť je nesporná, ak od povolenia vkladu do katastra nehnuteľností uplynulo viac ako desať rokov, časť predmetu prevodu už neexistuje a na liste vlastníctva, na ktorom sú zapísané zvyšné nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom prevodu, je vyznačená poznámka o prebiehajúcom súdnom spore o určenie vlastníckeho práva

Otázka č. 26:

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bolo v období po nadobudnutí účinnosti reformy civilného procesu v priebehu konania o návrhu na vklad doručené oznámenie jedného z účastníkov zmluvy, t. j. jedného z účastníkov konania o návrhu na vklad, o odstúpení od zmluvy, na základe ktorej bol podaný predmetný návrh na vklad.

Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne, ak ostatných účastníkov zmluvy, t. j. ostatných účastníkov konania o návrhu na vklad vyzval, že pokiaľ neuznávajú platnosť odstúpenia od predmetnej zmluvy, majú v určenej lehote podať žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia od predmetnej zmluvy?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor postupoval správne, ak v nadväznosti na oznámenie jedného z účastníkov zmluvy, t. j. jedného z účastníkov konania o návrhu na vklad, o tom, že odstúpil od zmluvy, na základe ktorej bol podaný predmetný návrh na vklad, ktoré oznámenie bolo doručené tomuto správne orgánu ešte v priebehu konania o návrhu na vklad, vyzval ostatných účastníkov zmluvy, t. j. ostatných účastníkov konania o návrhu na vklad, že pokiaľ neuznávajú platnosť odstúpenia od predmetnej zmluvy, majú v určenej lehote podať žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia od predmetnej zmluvy.

V prípadoch, kedy je okresnému úradu, katastrálnemu odboru doručené oznámenie účastníka zmluvy o tom, že odstúpil od zmluvy, na základe ktorej bol podaný návrh na vklad, o ktorom ešte nebolo rozhodnuté, alebo od zmluvy, na základe ktorej už bolo vydané rozhodnutie o povolení vkladu, je potrebné aj po reforme civilného procesu postupovať v zmysle stanoviska Najvyššieho súdu Slovenskej republiky prezentovaného v rozsudku zo dňa 20. júla 2011, sp. zn. 6Sžo/229/2010, ktorý bol publikovaný v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu Slovenskej republiky a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod publikačným číslom 81/2014.

V rámci reformy civilného procesu bolo síce v dôvodovej správe k § 137 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) konštatované, že „... záujmom zákonodarcu bolo vylúčiť všetky nepotrebné a nezmyselné žaloby o určenie neplatnosti/platnosti právnych úkonov a iných právnych skutočností, ktoré vyvolávajú ďalšie spory a míňajú sa účelu žaloby určovacej“, avšak táto textácia dôvodovej správy k § 137 CSP nemôže nič zmeniť na tom, že toto ustanovenie CSP obsahuje len demonštratívny výpočet toho, čoho sa možno žalobou domáhať. Zároveň je nutné zdôrazniť, že § 137 CSP je potrebné vnímať v úzkej spojitosti s § 3 CSP, podľa ktorého súdy prejednávajú a rozhodujú súkromnoprávne spory a iné súkromnoprávne veci, ak ich podľa zákona neprejednávajú a nerozhodujú iné orgány. Zo žiadneho ustanovenia CSP, ani Správneho súdneho poriadku, či Civilného mimosporového poriadku nemožno odvodiť presun oprávnenia rozhodovať spor o platnosť odstúpenia od zmluvy, na základe ktorej bol podaný návrh na vklad, o ktorom návrhu na vklad ešte nebolo rozhodnuté, zo súdu na okresný úrad. Spor o platnosť odstúpenia od zmluvy, na základe ktorej bol podaný návrh na vklad, o ktorom návrhu na vklad ešte nebolo rozhodnuté, môže teda rozhodnúť len súd.

Nakoľko pokiaľ k odstúpeniu od zmluvy, na základe ktorej bol podaný návrh na vklad, dôjde pred rozhodnutím o návrhu na vklad, nenastane ešte právna

zmena, nie je možné podať v prípade sporu o platnosť odstúpenia od zmluvy, na základe ktorej bol podaný návrh na vklad, žalobu o určenie práva k nehnuteľnosti, ale len žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu, a to v danom prípade žalobu o neplatnosť odstúpenia od zmluvy.

Vecný register:

ODSTÚPENIE OD ZMLUVY – K poučeniu účastníkov konania o návrhu na vklad o tom, akú žalobu majú podať, ak neuznávajú platnosť odstúpenia jedného z účastníkov zmluvy, t. j. jedného z účastníkov konania o návrhu na vklad, od zmluvy, na základe ktorej bol podaný návrh na vklad, v prípadoch, kedy oznámenie o odstúpení od zmluvy bolo doručené okresnému úradu skôr, ako ten rozhodol o návrhu na vklad

Otázka č. 27:

Okresný úrad, katastrálny odbor vykonanie opravy chyby na základe protokolu o oprave chyby oznámi osobe dotknutej opravou chyby do 15 dní odo dňa vykonania opravy chyby v katastri nehnuteľnosti v zmysle § 59b ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľnosti o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej „Katastrálny zákon“).

Je potrebné oznámenie o oprave chyby v zmysle § 59b ods. 3 Katastrálneho zákona doručovať do vlastných rúk v zmysle zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej „Správny poriadok“)?

Odpoveď:

Nie, nie je potrebné zasielať oznámenie o oprave chyby v zmysle § 59b ods. 3 Katastrálneho zákona spôsobom uvedený v Správnom poriadku. Okresný úrad, katastrálny odbor nebude doručovať oznámenie o oprave chyby v zmysle § 59b ods. 3 Katastrálneho zákona do vlastných rúk osobe dotknutej opravou. Ťažké písomnosti, najmä rozhodnutia, výzvy a predvolania, sa doručujú do vlastných rúk adresátovi alebo osobe, ktorá sa preukáže jeho splnomocnením na preberanie zásielok.

Podľa § 59b ods. 3 Katastrálneho zákona vykonanie opravy chyby na základe protokolu o oprave chyby okresný úrad oznámi osobe dotknutej opravou chyby do 15 dní odo dňa vykonania opravy chyby v katastri.

Doručovanie do vlastných rúk je kvalifikovaná forma doručovania, ktorú Správny poriadok ukladá povinne využívať, ak má byť predmetom doručovania dôležitá písomnosť. V takomto prípade Správny poriadok demonštratívne uvádza rozhodnutie, výzvu a predvolanie.

Oznámenie v zmysle § 59b ods. 3 Katastrálneho zákona je písomnosťou, ktorá informuje o skutočnosti, že oprava chyby na základe protokolu o oprave chyby bola vykonaná.

Vecný register:

OPRAVA CHYBY – *Zaslanie oznámenia o vykonaní opravy chyby na základe protokolu*

DORUČOVANIE - *Zaslanie oznámenia o vykonaní opravy chyby na základe protokolu*

Otázka č. 28:

Je potrebné okresnému úradu, katastrálnemu odboru pri zápise listiny - *Oznámenie o určení, zmene alebo zrušení súpisného čísla stavby* podať návrh na začatie katastrálneho konania podľa § 24 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej „Katastrálny zákon“) vzhľadom na skutočnosť, že novelou vyhlášky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva Katastrálny zákon v znení neskorších predpisov, bolo vypustené v § 28 písmeno i) v znení: „*Na vykonanie záznamu podľa § 34 ods. 1 zákona sú spôsobilé najmä rozhodnutie o určení, zmene alebo zrušení súpisného čísla stavby*“.

Odpoveď:

Áno, je potrebné pri žiadosti o zápis listiny - *Oznámenie o určení, zmene alebo zrušení súpisného čísla stavby* podať okresnému úradu, katastrálnemu odboru návrh na začatie katastrálneho konania podľa § 24 Katastrálneho zákona.

Vypustením písmena i) z § 28 vyhlášky 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva Katastrálny zákon, vyhláškou č. 263/2018 Z. z. došlo z dôvodu nadbytočnosti predmetného ustanovenia. Povinnosť predložiť na zápis údajov o stavbe listinu, ktorou bolo stavbe určené súpisné číslo, vyplýva priamo z § 46 Katastrálneho zákona.

V zmysle § 46 ods. 1 Katastrálneho zákona ako vlastníka alebo inu oprávnenú osobu zapíše okresný úrad do katastra osobu uvedenú vo verejnej listine alebo v inej listine, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom alebo inou oprávnenou osobou je iná osoba.

V zmysle § 46 ods. 2 Katastrálneho zákona stavba sa do katastra zapíše, ak je ohraničená obvodovými stenami a strešnou konštrukciou. Pri zápise stavby do katastra sa ako vlastník zapíše osoba uvedená v listine podľa osobitného predpisu¹⁵⁾, 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.

V zmysle § 46 ods. 8 Katastrálneho zákona pri výmaze stavby alebo podzemnej stavby z katastra, ktorá zanikla, sa predkladá listina podľa osobitného predpisu¹⁵⁾ a potvrdenie obce, že stavba bola odstránená alebo neexistuje. Ak stavbe alebo podzemnej stavbe nebolo určené súpisné číslo, predkladá sa len potvrdenie obce, že stavba alebo podzemná stavba bola odstránená alebo neexistuje.

V zmysle § 2c ods. 1 *zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení* v znení neskorších predpisov obec určuje, mení alebo zrušuje súpisné číslo a orientačné číslo budovám, vedie evidenciu súpisných čísiel a evidenciu orientačných čísiel a udržiava ju v aktuálnom stave. Obec zmení alebo zruší súpisné číslo alebo orientačné číslo aj bez žiadosti, ak sa zmení alebo pominie dôvod, pre ktorý bolo určené.

V zmysle § 6 ods. 3 vyhlášky č. 3/2003 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb v znení neskorších predpisov (ďalej „vyhláška 31/2003 Z. z.“), ak obec vyhovie žiadosti o určenie súpisného čísla a orientačného čísla, rozhodne o žiadosti zápisom do registra adries a bezodkladne o tom písomne informuje žiadateľa s uvedením súpisného čísla a orientačného čísla a údajov podľa odseku 4 písm. a) až f) a j) a s uvedením informácie o tom, či bolo súpisné číslo a orientačné číslo určené stavbe bez kolaudačného rozhodnutia. Ak ide o budovu, ktorá je stavbou pre obranu štátu, stavbou pre bezpečnosť štátu, alebo budovu, ktorá je stavbou jadrového zariadenia alebo stavbou súvisiacou s jadrovým zariadením, nepostupuje sa podľa prvej vety a o určení súpisného čísla a orientačného čísla vydá obec rozhodnutie s uvedením súpisného čísla a orientačného čísla a údajov podľa odseku 4 písm. a) až f) a j).

V zmysle § 6 ods. 6 vyhlášky č. 3/2003 Z. z., ak obec žiadosti o zmenu alebo o zrušenie súpisného čísla a orientačného čísla vyhovie, rozhodne o žiadosti zápisom do registra adries a bezodkladne o tom písomne informuje žiadateľa s uvedením údajov podľa odseku 4 písm. a) až f) a j) a pôvodného súpisného čísla a orientačného čísla, ak ide o zrušenie súpisného čísla a orientačného čísla, a nového súpisného čísla a orientačného čísla, ak ide o zmenu súpisného čísla a orientačného čísla.

Vecný register:

ZÁZNAM – Návrh na začatie katastrálneho konania – oznámenie o určení, zmene a zrušení súpisných čísiel

¹⁵⁾ § 2c zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení zákona č. 125/2015 Z. z.

Otázka č. 29:

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bola doručená žiadosť od notára o späťvzatie návrhu na zápis záznamovej listiny – právoplatného osvedčenia o dedičstve, ktoré bolo ním vyhotovené. Predmetné osvedčenie o dedičstve vychádzalo z údajov katastra nehnuteľností a spíňalo podmienky na zápis do katastra nehnuteľností a bolo podané bez návrhu na začatie katastrálneho konania v zmysle § 24 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej „Katastrálny zákon“). Môže okresný úrad, katastrálny odbor žiadosť vyhovieť a listinu vrátiť vyhotoviteľovi, resp. osobám, ktorých právo k nehnuteľnosti by bolo zápisom dotknuté?

Odpoveď:

Nie, verejnú listinu - právoplatné osvedčenie o dedičstve okresný úrad, katastrálny odbor nie je oprávnený vrátiť na základe žiadosti o späťvzatie návrhu na zápis záznamovej listiny, resp. žiadosti o vrátenie konkrétnej predloženej právoplatnej verejnej listiny vyhotoviteľovi alebo osobám, ktorých právo k nehnuteľnosti bolo zápisom dotknuté (ďalej „**žiadateľ**“).

V zmysle § 34 ods. 3 Katastrálneho zákona na vykonanie záznamu sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní.

V zmysle § 35 ods. 1 Katastrálneho zákona okresný úrad vykoná záznam bez návrhu, prípadne na návrh vlastníka alebo inej oprávnenej osoby.

V zmysle § 36 ods. 1 Katastrálneho zákona okresný úrad 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 tohto zákona.

V zmysle § 36 ods. 2 Katastrálneho zákona, ak je verejná listina alebo iná listina spôsobilá na vykonanie záznamu, okresný úrad vykoná záznam do katastra.

V zmysle § 3 ods. 2 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 22/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Spravovací poriadok pre katastrálne úrady a správy katastra v znení neskorších predpisov podateľňa nesmie prijatie písomného podania odmietnuť; *nesmie tiež písomné podanie ani jeho prílohy už prijaté vrátiť*, ak zákon alebo táto vyhláška neustanovuje inak.

Okresný úrad, katastrálny odbor pri katastrálnom konaní výsledkom, ktorého je záznam do katastra nehnuteľnosti nepostupuje podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej „Správny poriadok“).

Úlohou okresného úradu, katastrálneho odboru pri záznamovom konaní je posúdiť predloženú verejnú listinu alebo inú listinu v súlade s § 36 ods. 1 Katastrálneho zákona, a ak je predložená verejná listina alebo iná listina spôsobilá na vykonanie záznamu, okresný úrad, katastrálny odbor vykoná

záznam do katastra nehnuteľností.

Keďže okresný úrad, katastrálny odbor v záznamovom konaní nepostupuje podľa Správneho poriadku a Katastrálny zákon neobsahuje ustanovenia o späťvzátí návrhu na záznam, resp. o späťvzátí predloženej verejnej listiny alebo inej listiny okresný úrad, katastrálny odbor takémuto návrhu nevyhovie.

Vecný register:

ZÁZNAM – späťvzatie návrhu na začatie katastrálneho konania

Otázka č. 30:

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru boli doručené návrhy na vklad vecného bremena, kde na strane povinného z vecného bremena vystupuje Slovenská správa ciest (ďalej „SSC“) a na strane oprávneného z vecného bremena Slovenský plynárenský priemysel, a. s. (ďalej „SPP“). Ide o rekonštrukciu cesty, ktorá je v majetku SSC a k majetkovej príprave rekonštrukcie stavby je vynútená prekládka plynovodu. K rekonštrukcii cesty bolo vydané stavebné povolenie. Je SSC ako účastník zmluvy o zriadení vecného bremena oslobodená od poplatku za podanie návrhu na vklad?

Odpoveď:

Áno, SSC je v takomto prípade zriadenia vecného bremena oslobodená od poplatku za podanie návrhu na vklad.

V zmysle Položky 11, časť Oslobodenie, bod 2 zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov od poplatku podľa tejto položky je oslobodená Národná diaľničná spoločnosť, a. s. a Slovenská správa ciest, ak ide o úkony spojené s majetkovou prípravou stavieb.

Pojem „úkony spojené s majetkovou prípravou stavieb“ toto ustanovenie ďalej bližšie nevysvetľuje. V prípade úkonov spojených s majetkovou prípravou stavieb pôjde najmä o úkony, ktorých uskutočnenie si vyvolala realizácia výstavby príslušnej stavby. Medzi takéto úkony možno zaradiť aj zriaďovanie vecných bremien, ktorých uskutočnenie je potrebné pre úplnosť stavby a zároveň majú slúžiť jej prospešnejšiemu a efektívnejšiemu využívaniu, prípadne ak si to vyžaduje verejný záujem.

Ak je návrh na vklad vecného bremena podaný SSC ako osobou povinnou z vecného bremena, a zároveň účastníkom katastrálneho konania o povolení návrhu na vklad a je preukázané, že zriadenie vecného bremena bude slúžiť k ďalšej realizácii stavieb, resp. rekonštrukciou stavieb, možno považovať zriadenie vecného bremena ako neoddeliteľnú súčasť úkonov spojených s majetkovou prípravou takýchto stavieb.

Vecný register:

VECNÉ BREMENO – oslobodenie od správneho poplatku za podanie návrhu na vklad vecného bremena

SPRÁVNÝ POPLATOK - oslobodenie od správneho poplatku za podanie návrhu na vklad vecného bremena

VKLAD – oslobodenie od správneho poplatku za podanie návrhu na vklad vecného bremena

Otázka č. 31:

Vlastníkom pozemku, a teda aj povinným z vecného bremena, je v zmluve o zriadení vecného bremena označená iná fyzická alebo právnická osoba. Slovenská správa ciest (ďalej „SSC“) je v zmluve o zriadení vecného bremena uvedená len ako investor, pričom je povinným z vecného bremena a oprávneným z vecného bremena splnomocnená na podanie návrhu na vklad.

Je v takomto prípade SSC oslobodená od poplatku za návrh na vklad.

Odpoveď:

Nie, v takomto prípade SSC nie je účastníkom katastrálneho konania, je iba splnomocneným zástupcom povinného z vecného bremena a oprávneného z vecného bremena na podanie návrhu na vklad.

V zmysle § 30 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej „Katastrálny zákon“) účastníkom konania o povolení vkladu je účastník právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti (ďalej len „účastník konania“).

V zmysle § 30 ods. 2 Katastrálneho zákona konanie o povolení vkladu sa začína na návrh účastníka konania.

V zmysle § 3 ods. 1 zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov poplatníkom je právnická osoba alebo fyzická osoba, ktorá dala podnet na úkon alebo konanie, ak tento zákon neustanovuje inak.

Vecný register:

VECNÉ BREMENO – Oslobodenie od správneho poplatku za podanie návrhu na vklad vecného bremena

Správny poplatok - Oslobodenie od správneho poplatku za podanie návrhu na vklad vecného bremena

Vklad – Oslobodenie od správneho poplatku za podanie návrhu na vklad vecného bremena

Otázka č. 32:

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bol predložený návrh na záznam, prílohu ktorého tvorilo uznesenie okresného súdu o schválení zmiernu v rámci návrhu správcu konkurznej podstaty dlžníka (manžela) na vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov po vyhlásení konkurzu. Návrh na záznam bol podpísaný manželmi.

Manželia mali na liste vlastníctva v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov v 1/1 zapísané nehnuteľnosti, pričom v časti B listu vlastníctva boli zapísané poznámky a v časti C listu vlastníctva viaceré záložné práva. Uznesením súd schválil zmiernu tak, že manželia sa stali podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti každý v 1/2.

Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne, keď vymazal ťarchy – záložné práva a poznámky týkajúce sa spoluvlastníckeho podielu manželky na nehnuteľnosti a na spoluvlastníckom podiele manžela na nehnuteľnosti ťarchy a poznámky na liste vlastníctva ponechal?

Odpoveď:

Nie, okresný úrad, katastrálny odbor nepostupoval správne.

V zmysle § 53 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov (ďalej „ZKR“) vyhlásením konkurzu zaniká úpadcovo bezpodielové spoluvlastníctvo manželov. Ak došlo vyhlásením konkurzu k zániku bezpodielového spoluvlastníctva manželov alebo ak sa do vyhlásenia konkurzu už zaniknuté úpadcovo bezpodielové spoluvlastníctvo manželov nevyporiadalo, treba vykonať jeho vyporiadanie.

V zmysle § 53 ods. 2 ZKR správca je oprávnený vykonať vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov zaniknutého vyhlásením konkurzu namiesto úpadcu vrátane podania návrhu na vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov príslušným súdom. Dohodu o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov je správca oprávnený uzavrieť len vo forme zmiernu schváleného príslušným súdom.

V zmysle § 167i ZKR vyhlásením konkurzu zaniká dlžníkovo bezpodielové spoluvlastníctvo manželov. Do konkurznej podstaty patrí všetok majetok v dlžníkovom bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, ak ešte nedošlo k jeho vyporiadaniu. To neplatí, ak už tvorí konkurznú podstatu iného dlžníka. V prípade stretu viacerých konkurzov rozhoduje poradie podania návrhov na vyhlásenie konkurzu.

V zmysle § 167i ods. 2 ZKR do konkurzu, v ktorom do konkurznej podstaty patrí majetok, ktorý je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, má právo prihlásiť sa každý veriteľ, ktorý by mal právo byť uspokojený z majetku v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov. Ak súd na návrh dotknutého veriteľa podaným voči správcovi neurčí inak, nezabezpečení veritelia sa z konkurznej podstaty uspokojia pomerne; pri rozhodovaní o prípadnom inom uspokojení dotknutých nezabezpečených veriteľov súd vychádza z ustanovení

Občianskeho zákonníka.

V zmysle § 167b ods. 1 ZKR *oprávnenie dlžníka nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu, ako aj konať vo veciach týkajúcich sa tohto majetku vyhlásením konkurzu prechádza na správcu; správca koná v mene a na účet dlžníka.*

V zmysle § 167b ods. 2 ZKR právne úkony dlžníka urobené počas konkurzu, ak ukracujú majetok podliehajúci konkurzu, sú voči veriteľom neúčinné; tým nie je dotknutá ich platnosť.

V zmysle § 67 ods. 1 písm. c) ZKR *konkurzu podlieha majetok, ktorý zabezpečuje úpadcove záväzky.*

Okresný úrad, katastrálny odbor nemal vymazať farchy a poznámky viažuce sa k podielu manželky, nakoľko vyporiadaním bezpodielového spoluvlastníctva manželov síce došlo k zmene vlastníctva, ale toto nemalo vplyv na vecné práva a iné zápisy vzťahujúce sa k celej nehnuteľnosti. Tretie osoby nemôžu „iba“ z titulu zmeny vlastníctva – bezpodielové spoluvlastníctvo manželov sa vyporiadavať tak, že vzniká spoluvlastníctvo podielové – prísť bez ďalšieho o svoje práva. Vyporiadanie BSM ani vo forme schváleného zmiernu ani inak nemôže zhoršiť právne postavenie iných dotknutých subjektov. Nejde o právnu skutočnosť, s ktorou by právny priadok spájal zánik práv iných subjektov. Na uvedenom nič nemení ani skutočnosť, že na majetok jedného z manželov prebieha konkurz a BSM sa vyporiadava počas konkurzu.

Vecný register:

KONKURZ – *Vyporiadanie BSM v rámci konkurzu*

BSM - *Vyporiadanie BSM v rámci konkurzu*

Otázka č.33:

Aký je postup okresného úradu, katastrálneho odboru v prípade, ak prijal podanie (návrh) na začatie konania o oprave chyby v katastrálnom operáte vo veci, v ktorej už v tom istom dvakrát konal, pričom prvé konanie ukončil zamietnutím návrhu a druhé konanie zastavil z dôvodu, že vo veci už raz rozhodol. Účastník konania po právoplatnosti opäť podal to isté podanie (návrh) aj s nezmeneným dátumom, avšak v novom konaní.

Má okresný úrad, katastrálny odbor opäť začať konanie a oboznámiť účastníkov konania, alebo má vec hneď zastaviť, alebo môže použiť § 59a ods. 2 katastrálneho zákona a len oznámiť navrhovateľovi dôvod nevykonania opravy?

Odpoveď:

Okresný úrad, katastrálny odbor začne konanie o opravy chyby v súlade s § 59 a nasl. zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

v znení neskorších predpisov.

Konanie o oprave chyby je katastrálne konanie, v ktorom okresný úrad opravuje chybné údaje katastra, ktoré vznikli jeho vlastnou činnosťou alebo činnosťou iných štátnych orgánov, notárov alebo iných osôb na základe chybných podkladov okresného úradu. Oprava chyby sa vykoná zápisom do katastra na základe rozhodnutia o oprave chyby alebo protokolu o oprave chyby. Konanie o oprave chyby je konaním, ktoré môže začať buď na návrh navrhovateľa alebo z vlastného podnetu okresného úradu, katastrálneho odboru. Zároveň ide o konanie, na ktoré sa čiastočne vzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní (správny poriadok).

V prípade konania o oprave chyby je potrebné rozlišovať prípady:

1. ide o opravu chyby v katastrálnom operáte, na ktorú sa vzťahuje správny poriadok (formálna oprava). Okresný úrad, katastrálny odbor je povinný vydať rozhodnutie podľa správneho poriadku.

V súlade s § 3 ods. 2 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 22/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Spravovací poriadok pre katastrálne úrady a správ katastra *podateľňa nesmie prijatie písomného podania odmietnuť*.

Pokiaľ je okresnému úradu, katastrálnemu odboru doručený opätovne návrh (podanie) s rovnakými náležitosťami, o ktorom už okresný úrad, katastrálny odbor právoplatne rozhodol, aj v tomto prípade je okresný úrad, katastrálny odbor povinný takýto návrh prijať a začať konanie o oprave chyby. Ak podaný návrh odôvodňuje opravu chyby, na ktorú sa vzťahuje správny poriadok, je potrebné na konanie subsidiárne uplatňovať ustanovenia správneho poriadku. To znamená, že v prípadoch, ktoré výslovne neupravuje katastrálny zákon, sa použijú ustanovenia správneho poriadku. To platí aj o dôvodoch zastavenia konania o oprave chyby. Podľa § 30 ods. 1 písm. i) správneho poriadku *správny orgán konanie zastaví, ak v tej istej veci sa právoplatne rozhodlo a skutkový stav sa podstatne nezmenil* (res iudicata). V tej istej veci je potrebné vykladať tak, že ide jednak o totožnosť účastníkov konania, ako aj o totožnosť predmetu konania. Ďalšími podmienkami, ktoré musia byť splnené na to, aby mohol správny orgán konanie zastaviť z tohto dôvodu je, že v tejto veci už existuje právoplatné rozhodnutie (môže byť aj zamietavé rozhodnutie) a skutkový stav sa podstatne nezmenil.

Správny orgán však nemôže konanie zastaviť bez ďalšieho zisťovania len preto, že z podania zistil, že účastníci konania i predmet konania sú totožné, ako boli vo veci, v ktorej sa už právoplatne rozhodlo. Správny orgán je povinný preskúmať, či nové podanie vo veci neobsahuje nové skutkové okolnosti a až keď zistí, že podanie neuvádza žiadne nové skutočnosti, konanie zastaví. Správny orgán je teda povinný sa starostlivo zaoberať každým novým podaním.

Z uvedeného vyplýva, že okresný úrad, katastrálny odbor je povinný doručené podanie prijať a začať konanie o oprave chyby. V začatom konaní

preskúma (okrem ďalších podmienok) aj to, či po predchádzajúcom právoplatnom rozhodnutí vo veci nenastali nové faktické skutočnosti, ktoré odôvodňujú rozhodnutie vo veci. Ak sú vyššie uvedené podmienky splnené, okresný úrad, katastrálny odbor vydá rozhodnutie o zastavení konania o oprave chyby z dôvodu podľa § 30 ods. 1 písm. i) správneho poriadku, teda *v tej istej veci sa právoplatne rozhodlo a skutkový stav sa podstatne nezmenil.*

2. ide o opravu chyby v katastrálnom operáte, na ktorú *sa nevzťahuje správny poriadok* (§ 59 ods. 5 katastrálneho zákona – neformálna oprava). Okresný úrad, katastrálny odbor nevydáva rozhodnutie o oprave chyby.

Rovnako platí, že podateľňa nesmie prijatie písomného podania odmietnuť. Pokiaľ je okresnému úradu, katastrálnemu odboru doručený návrh na začatie konania o oprave chyby v tej istej veci, s rovnakými náležitosťami, o ktorom už okresný úrad, katastrálny odbor právoplatne rozhodol a ktorý odôvodňuje začatie konania, na ktoré sa nevzťahuje správny poriadok, okresný úrad, katastrálny odbor v súlade s § 59a ods. 2 katastrálneho zákona oznámi navrhovateľovi dôvod nevykonania opravy chyby. Samozrejme, aj v tomto prípade je okresný úrad, katastrálny odbor povinný preskúmať, či od predchádzajúceho podania, nenastali nové skutočnosti, ktoré by odôvodňovali iné rozhodnutie okresného úradu, katastrálneho odboru vo veci.

Oznámenie o nevykonaní opravy chyby sa zasiela účastníkom konania len v prípade, že ide o neformálnu opravu chyby podľa § 59 ods. 5 katastrálneho zákona.

Vecný register:

OPRAVA (ZMENA) ÚDAJOV KATASTRA / OPRAVA CHYBY – *Prekážka právoplatne rozhodnutej veci (res iudicata)*

Otázka č. 34:

Je možné zriadiť vecné bremeno pôsobiace na strane oprávneného „in rem“ v prospech vlastníka spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti (napr. v prospech vlastníka jednej polovice pozemku)?

Ak áno, ako bude okresný úrad, katastrálny odbor postupovať v prípade ďalšieho rozdeľovania alebo zlučovania tohto oprávneného podielu s inými podielmi na tej istej nehnuteľnosti?

Odpoveď:

Pokiaľ ide o možnosť zriadiť vecné bremeno v prospech spoluvlastníka nehnuteľnosti, ktorá má byť vecným bremenom zaťažaná, resp. o možnosť zriadiť vecné bremeno k spoluvlastníckemu podielu, platia odpovede publikované v KB č. 1/2017. V zmysle publikovaného názoru je možné takéto vecné bremeno zriadiť.

V každom jednotlivom prípade je však potrebné vždy skúmať obsah vecného

bremena a jeho vzťah k celej nehnuteľnosti.

V prípade ďalšieho nakladania so spoluvlastníckym podielom bude potrebné upraviť znenie vecného bremena na liste vlastníctva. V prípade ďalšieho rozdelenia spoluvlastníckeho podielu bude vecné bremeno patriť spoluvlastníkovi spoluvlastníckeho podielu pred jeho rozdelením, ako aj novému spoluvlastníkovi. Tento stav sa vyznačí aj na liste vlastníctva. V prípade zlúčenia spoluvlastníckeho podielu s ďalším spoluvlastníckym podielom na tej istej nehnuteľnosti sa upraví znenie vecného bremena tak, že vecné bremeno sa bude vzťahovať k zväčšenému spoluvlastníckemu podielu, ktorého sa oprávnený z vecného bremena stal spoluvlastníkom.

Zároveň sa ruší odpoveď na otázku č. 76 publikovanú v Katastrálnom bulletin č. 3/2013.

Vecný register:

VECNÉ BREMENO – zriadenie vecného bremena „in rem“ v prospech spoluvlastníka

Otázka č. 35:

Podľa § 59 ods. 2 písm. b) katastrálneho zákona okresný úrad, katastrálny odbor opraví chybné zobrazené hranice pozemkov v katastrálnej mape alebo v mape určeného operátu, ak nie sú v súlade s hranicami vyznačenými v teréne a vyznačenie hraníc v teréne od vykonania originálneho merania nebolo polohovo zmenené. Na správny orgán bola doručená žiadosť o opravu zákresu hranice v katastrálnej mape, pričom hranica, ktorú nemáme v súlade podľa doterajších listín a geometrického plánu, nie je vyznačená v teréne.

Je správny výklad § 59 ods. 2 písm. b) katastrálneho zákona, že ak hranica nie je v teréne vyznačená, resp. nie je zreteľná, opravu hranice v katastrálnej mape nie je možné vykonať, pretože nebude splnená podmienka posúdenia, či „hranica v mape nie je v súlade s hranicami vyznačenými v teréne“ a návrh na opravu je potrebné preto zamietnuť?

Odpoveď:

Podľa § 59 ods. 2 písm. b) katastrálneho zákona okresný úrad opraví chybné zobrazené hranice pozemkov v katastrálnej mape alebo v mape určeného operátu, ak nie sú v súlade s hranicami vyznačenými v teréne a vyznačenie hraníc v teréne od vykonania originálneho merania nebolo polohovo zmenené,

Predpokladáme, že sa jedná o situáciu, keď je hranica pozemku zobrazená v katastrálnej mape inak, ako je v geometrickom pláne a v listine, ktorej bol geometrický plán prílohou resp., že nebol správne zobrazený geometrický plán do katastrálnej mapy. De iure je vlastnícka hranica tak, ako je vyznačená v GP. Opravu je možné vykonať postupom podľa § 59 ods.2

písm. a) katastrálneho zákona. Na uvedenú problematiku však možno nazerať aj variabilne podľa situácie a to tak, že vlastníci pozemkov resp. iné oprávnené osoby (geodet) boli povinní vyznačiť hranicu v teréne pri meraní pre GP. Ak tak neurobili, táto skutočnosť nemá žiaden vplyv na opravu hranice. Opravou chyby možno zosúladiť stav v katastrálnej mape s právnym stavom. Vyznačenie hranice v teréne je možné kedykoľvek na základe jej vytýčenia. Opravu je možné vykonať za určitých okolností aj postupom podľa § 59 ods.2 písm. b) katastrálneho zákona.

VKM vs. GP (listina) (§ 59 ods. 2, a)

VKM vs. Skutočný stav v teréne (§ 59 ods. 2, b)

(§ 59 ods. 5, e) VKM vs. správne zobrazenie priebehu hr. (napr. raster)

Vecný register:

OPRAVA (ZMENA) ÚDAJOV KATASTRA / OPRAVA CHYBY - *Oprava zákresu hranice v katastrálnej mape, pričom hranica, ktorá nie je v súlade podľa doterajších listín a geometrického plánu, nie je vyznačená v teréne*

Otázka č. 36:

Ak okresný úrad, katastrálny odbor prijal návrh na opravu hranice s overeným ZPMZ v G5 a predmetným konaním sa nemení výmera pozemkov, len opravuje hranica, t. j. správny orgán vykoná opravu neformálne, avšak v priebehu konania zistí., že jeden z účastníkov konania nesúhlasí s touto opravou hranice, môže správny orgán vykonať takúto opravu?

Odpoveď:

Áno, musí okresný úrad, katastrálny odbor vykonať takúto opravu.

Ak sa preukáže zrejماً chyba v SGI, vždy je potrebné uvedenú chybu opraviť. Kataster je zodpovedný v súvislosti s SGI za evidovanie správnych údajov, ktoré sú hodnoverné a záväzné. Vzhľadom aj na odbornú garanciou spravovania SGI nie je dôvod pri neformálnych opravách prihliadať na takúto *nesúhlas vlastníka*.

Vecný register:

OPRAVA (ZMENA) ÚDAJOV KATASTRA / OPRAVA CHYBY– *Ak sa preukáže zrejماً chyba v SGI, vždy je potrebné uvedenú chybu opraviť*

