

**Príloha č. 2** k čiastke 2/2025  
Spravodajcu ÚGKK SR

**KATASTRÁLNY BULLETIN**  
**číslo 2/2025**

BRATISLAVA 2025

## Katastrálny bulletin

č. 2/2025

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu  
JUDr. Odeta **Poldaufová** dňa 23. 10. 2025

### Otázka č. 16

**Dva samostatne stojace bytové domy, každý so svojim súpisným číslom, so svojim samostatným vchodom a svojou samostatnou správou boli historicky evidované len na jednom liste vlastníctva. Ako postupovať v prípade zosúladenia evidencie (t. j. zápis do listu vlastníctva) so skutočným stavom, ak vlastníci jedného bytového domu, ktorý je samostatne stojaci so svojim súpisným číslom a so svojou správou ako aj samostatným vchodom, prejavia záujem, aby tento bytový dom bol evidovaný samostatne na liste vlastníctva, resp. aby oba bytové domy mali založený svoj samostatný list vlastníctva? Ide v tomto prípade o opravu chyby?**

### Odpoveď:

Nie, nejde o opravu chyby v zmysle zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej „katastrálny zákon“). Pôvodný zápis bol vykonaný v zmysle predloženej listiny.

Aby bol bytový dom, ktorý je samostatne stojaci, so svojim súpisným číslom, so svojim samostatným vchodom a svojou samostatnou správou, evidovaný len na jednom liste vlastníctva, je potrebné okresnému úradu, katastrálnemu odboru predložiť okrem žiadosti aj:

stanovisko príslušného stavebného úradu, že ide o dva samostatne stojace bytové domy podľa údajov katastra nehnuteľností, predloženie znaleckého posudku, ktorý bude konštatovať, že ide o dva samostatne stojace bytové domy podľa údajov katastra nehnuteľností, vrátane zamerania a prepočtu podielov jednotlivých priestorov na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve oboch bytových domov.

Inak povedané, ak dochádza k zmene veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach

domu, spoločných zariadeniach domu a spoločných nebytových priestoroch, na príslušenstve a na pozemku zastavanom domom a na príslušnom pozemku, je potrebné predložiť okresnému úradu, katastrálnemu odboru relevantnú verejnú listinu, ktorá by hodnoverným spôsobom preukazovala prepočet týchto novovzniknutých podielov (napr. znalecký posudok alebo dohoda vlastníkov bytového domu o zmene podielu), pričom výmery bytov ostávajú zachované.

V prípade preukázania zo strany stavebného úradu, že oba bytové domy sú samostatne stojace bytové domy, nebude potrebné geometrické zameranie týchto stavieb.

V danom prípade nebude potrebné predložiť okresnému úradu, katastrálnemu odboru žiadnu dohodu ani listinu o hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov oboch bytových domov.

### **Vecný register**

*LV – listiny potrebné na zápis dvoch bytových domov evidovaných na jednom liste vlastníctva (každý z nich je samostatne stojaci, so svojim súpisným číslom, so svojim samostatným vchodom a svojou samostatnou správou) na dva samostatné listy vlastníctva*

*BYTY (zákon č. 182/1993 Z. z.) – listiny potrebné na zápis dvoch bytových domov evidovaných na jednom liste vlastníctva (každý z nich je samostatne stojaci, so svojim súpisným číslom, so svojim samostatným vchodom a svojou samostatnou správou) na dva samostatné listy vlastníctva*

### **Otázka č. 17**

**Ako majú postupovať okresné úrady, katastrálne odbory pri zápise stavby do katastra nehnuteľností, ak ide o rekonštrukciu resp. prestavbu existujúcej stavby hotela na bytový dom?**

**Prakticky má ísť o zmenu druhu stavby z „ubytovacieho zariadenia“ na „bytový dom“ a o zápis jednotlivých bytových a nebytových jednotiek v predmetnej stavbe, kde vlastníctvo stavby a bytových/nebytových jednotiek zostáva naďalej vo výlučnom vlastníctve mesta.**

**Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne, ak žiadal o doloženie zmluvy o vstavbe nájomných bytov a nebytových priestorov v dome?**

### **Odpoveď:**

Nie, okresný úrad, katastrálny odbor nepostupoval správne, ak žiadal o doloženie zmluvy o vstavbe nájomných bytov a nebytových priestorov v dome.

„Budova sa stáva bytovým alebo nebytovým domom až po vyčlenení jednotlivých bytov a nebytových priestorov ako samostatných predmetov vlastníckeho práva s povahou nehnuteľnej veci (pozri výklad k ust. § 3 ods. 2 BytZ). Ak stavba nie je reálne rozdelená na byty a nebytové priestory, je

možné právne disponovať len celou stavbou alebo len s ideálnym spoluvlastníckym podielom k nej (pozri rozhodnutie NS ČR, sp. zn. 22 Cdo 1465/2000 z 8. 4. 2002). Najčastejšie dochádza k vzniku právneho režimu bytového alebo nebytového domu v momente prevodu vlastníctva prvého bytu alebo nebytového priestoru v budove do režimu vlastníctva bytov a nebytových priestorov (doručením návrhu na vklad a následne povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností).

V momente prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru sa dom, ktorý sa spravoval všeobecným vlastníckym režimom podľa OZ, dostáva do odlišnej, osobitnej právnej situácie. Právne sa totiž posudzuje v novom, špeciálnom vlastníckom režime podľa osobitného zákona (BytZ), ktorý upravuje vlastníctvo bytov a nebytových priestorov a ďalšie otázky s tým spojené. Z uvedeného vyplýva, že nie je možné, aby vlastníctvo bytov a nebytových priestorov vzniklo v budove, ktorá by nebola evidovaná v katastri nehnuteľností buď ako bytový dom alebo nebytový dom. Takúto budovu je potrebné najskôr zapísať do katastra nehnuteľností v súlade s KZ a následne v nej možno vymedziť byty a nebytové priestory ako samostatné predmety občianskoprávných vzťahov podľa ust. § 118 ods. 2 OZ.“

(VALACHOVIČ, Marek, CIRÁK, Ján. § 2 [Vymedzenie pojmov a definícií]. In: VALACHOVIČ, Marek, GRAUSOVÁ, Kristína, CIRÁK, Ján. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. 1. vydanie. Bratislava: C. H. Beck, 2023, s. 65, marg. č. 12.)

„Spoločným znakom všetkých troch druhov zmlúv (o výstavbe, vstavbe i nadstavbe) je, že na základe týchto zmlúv (nie však ich bezprostredným uzavretím zmluvnými stranami) originárne (vytvorením novej veci, resp. spracovaním alebo prírastkom) vzniká vlastnícke právo k bytu a nebytovému priestoru na rozdiel od zmlúv o prevode vlastníctva uzavretých podľa ust. § 5 BytZ, pri ktorých hovoríme o derivatívnom (odvodenom) nadobudnutí vlastníckeho práva.“ (VALACHOVIČ, Marek. § 21 [Zmluva o výstavbe, vstavbe a nadstavbe]. In: VALACHOVIČ, Marek, GRAUSOVÁ, Kristína, CIRÁK, Ján. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. 1. vydanie. Bratislava: C. H. Beck, 2023, s. 1617–1618, marg. č. 1.)

„O vstavbe môžeme hovoriť pri prestavaní spoločného zariadenia alebo časti domu, prípadne spoločného nebytového priestoru na bytovú jednotku. Typickým príkladom vstavby v praxi je tzv. „vstavba do podkrovia“, ktorá je realizovaná pri domoch so sedlovou strechou typickou pre staršiu výstavbu domov v centrách miest. Tieto vstavby do podkrovia sú v praxi často kombinované so strešnou nadstavbou.

Do kategórie vstavieb môžeme zaradiť aj také stavebné úpravy už existujúceho bytu či nebytového priestoru, ktorými sa zachováva vonkajší pôdorys i výškové ohraničenie stavby, pričom sa mení veľkosť súčasného bytu či nebytového priestoru na úkor doterajších spoločných častí a zariadení domu alebo na úkor iného existujúceho bytu či nebytového priestoru v dome. Vstavbami je totiž možné zmeniť akúkoľvek spoločnú časť či zariadenie domu (nielen podkrovia a strechu) na byt alebo nebytový priestor (napr. pôvodnú

sušiareň či práčovňu, alebo objekty občianskej vybavenosti v nebytových domoch). Pojem „vstavba“ však na rozdiel od nadstavby nie je legálne definovaný v BytZ, StavZ a ani v zákone č. 201/2022 Z. z. o výstavbe, avšak bude ju možné podradiť pod zmenu stavby v zmysle ust. § 2 ods. 11 tohto zákona, resp. ust. § 139b ods. 5 StavZ.

V nadväznosti na vyššie uvedenú pojmovú diferenciaciu výstavby, vstavby a nadstavby možno doplniť, že v dome sa môžu vykonávať rôzne stavebné úpravy, ktorých realizácia nepodlieha režimu komentovaného ustanovenia. Môže ísť o výstavbu spoločných častí domu, prípadne zmeny tých častí príslušenstva bytov, ktoré sa neprejavia v zmene podlahovej plochy bytu.“ (VALACHOVIČ, Marek, § 21 [Zmluva o výstavbe, vstavbe a nadstavbe]. In: VALACHOVIČ, Marek, GRAUSOVÁ, Kristína, CIRÁK, Ján. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. 1. vydanie. Bratislava: C. H. Beck, 2023, s. 1619, marg. č. 1.)

Možno teda zhrnúť, že zmluva o vstavbe predstavuje obligačný typ zmluvy (sui generis), keďže predstavuje jeden zo spôsobov nadobudnutia vlastníckeho práva k bytom a nebytovým priestorom podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej „zákon č. 182/1993 Z. z.“). Na ich základe dochádza k originárnemu nadobudnutiu vlastníckeho práva, čo ju odlišuje napríklad od štandardných prevodných zmlúv, na základe ktorých dochádza k derivatívne nadobudnutiu vlastníckeho práva.

Ustanovenie § 46 ods. 4 katastrálneho zákona upravuje len to, aké doklady sa vyžadujú pri zápise, ak vznikne bytový alebo nebytový priestor na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe. To však nerieši hore popisovanú situáciu. Je preto potrebné aplikovať všeobecné ustanovenie o zápise práva k nehnuteľnosti, a to § 46 ods. 1 katastrálneho zákona (ako vlastník sa zapíše osoba uvedená vo verejnej listine alebo v inej listine, ak sa nepreukáže opak).

Podľa § 132 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej „Občiansky zákonník“), vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpou, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

Podľa § 4 ods. 1 písm. d) zákona č. 182/1993 Z. z., vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru v dome sa nadobúda rozhodnutím štátneho orgánu.

Verejnou listinou, ktorá deklaruje vznik vlastníckeho práva k novému bytovému priestoru alebo nebytovému priestoru na základe rozhodnutia štátneho orgánu, je aj kolaudačné rozhodnutie (podľa novej stavebnej legislatívy kolaudačné osvedčenie), vydané stavebným úradom a príslušný okresný úrad, katastrálny odbor ako vlastníka zapíše do katastra nehnuteľností osobu uvedenú v kolaudačnom rozhodnutí, ak sa nepreukáže iné. Táto verejná listina je listinou spôsobilou na zápis vlastníckeho práva záznamom do katastra nehnuteľností, k novovzniknutým bytom alebo nebytovým priestorom.

Na zápis novovytvorených bytov a nebytových priestorov v dome (ktoré nevznikli na základe zmluvy o vstavbe, nadstavbe a prístavbe) do katastra

nehnutelností je preto potrebné predložiť okrem kolaudačného rozhodnutia aj stavebnotechnickú dokumentáciu spolu s výpočtom podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku, prípadne znalecký posudok – nie však zmluvu o vstavbe, nadstavbe a prístavbe. Keďže výlučný vlastník pôvodného hotela (ktorý má byť zrekonštruovaný na bytový dom s bytovými a nebytovými priestormi), ktorým je mesto, je ten istý (resp. ostáva nezmenený), tak aj vlastníkom bytových aj nebytových priestorov v tomto zrekonštruovanom dome je naďalej mesto.

Nie je potrebné v danom prípade predložiť príslušnému okresnému úradu, katastrálnemu odboru zmluvu o vstavbe, nakoľko takéto konanie je neúčelné, keďže vlastník a zároveň stavebník bytového domu je tá istá osoba (t. j. mesto).

Totíž v prípade zmluvy o vstavbe sú zmluvnými stranami obvykle na jednej strane stavebník, ktorým môže byť akákoľvek tretia osoba alebo aj vlastník existujúceho bytu, či nebytového priestoru, ktorý má záujem na vybudovaní vstavby, či nadstavby, ku ktorej nadobudne vlastnícke práva a druhou zmluvnou stranou sú vlastníci už existujúcich bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v dome, kde sa má vstavba uskutočniť, čo však nie je tento prípad.

### **Vecný register**

*ZÁPIS STAVBY – postup pri zápise stavby do katastra nehnuteľností, ak ide o rekonštrukciu resp. prestavbu existujúcej stavby hotela na bytový dom, v súvislosti so zmluvou o vstavbe*

*BYTY (zákon č. 182/1993 Z. z.) – postup pri zápise stavby do katastra nehnuteľností, ak ide o rekonštrukciu resp. prestavbu existujúcej stavby hotela na bytový dom, v súvislosti so zmluvou o vstavbe*

### **Otázka č. 18**

**Geometrickým plánom vznikol nový pozemok patriaci do spoločnej nehnuteľnosti. Dôvodom na vyhotovenie geometrického plánu bola potreba vytvorenia nového pozemku za účelom uzavretia nájomnej zmluvy.**

**Kto podáva návrh na zápis geometrického plánu do katastra nehnuteľností?**

**Postačí ak návrh podá výbor, alebo je potrebné schválenie podania návrhu na zápis geometrického plánu valným zhromaždením?**

### **Odpoveď:**

Návrh na zápis geometrického plánu, ktorým bol vytvorený nový pozemok patriaci do spoločnej nehnuteľnosti je oprávnený podať výbor ako výkonný a štatutárny orgán spoločenstva v súlade s § 16 ods. 2 písm. a) a b) zákona č. č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších

predpisov (ďalej „zákon č. 97/2013 Z. z.“). Rozhodnutie zhromaždenia v takomto prípade nie je potrebné.

Podľa § 8 ods. 3 zákona č. 97/2013 Z. z. vznik nového pozemku patriaceho do spoločnej nehnuteľnosti nie je oddelením časti spoločnej nehnuteľnosti. Podľa dôvodovej správy k zákonu č. 110/2018 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach v znení zákona č. 34/2014 Z. z. a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony; ktorým bolo s účinnosťou od 1. januára 2018 predmetné ustanovenie vložené do zákona o pozemkových spoločnostiach, ak dochádza iba k vytvoreniu novej parcely v rámci spoločnej nehnuteľnosti, nie je oddelením jej časti, ale len vytvorením jej novej súčasti, to znamená bez zmenšenia výmery spoločnej nehnuteľnosti o jej oddelenú časť. Takto vzniknutá parcela ostáva súčasťou spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve tých istých vlastníkov.

Z uvedeného je zrejmé, že sa v tomto prípade nejedná o oddelenie časti spoločnej nehnuteľnosti tak, ako to upravuje § 8 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z., kedy by bolo v súlade s § 14 ods. 7 písm. d) zákona č. 97/2013 Z. z. potrebné o takomto oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti rozhodnúť na zasadnutí zhromaždenia.

### **Vecný register**

*SPOLOČNÁ NEHNUTEĽNOSŤ (URBÁR) – zápis geometrického plánu, ktorým bola vytvorená nová parcela v rámci spoločnej nehnuteľnosti*

*GEOMETRICKÝ PLÁN – zápis geometrického plánu, ktorým bola vytvorená nová parcela v rámci spoločnej nehnuteľnosti*

### **Otázka č. 19**

**Ako má postupovať okresný úrad, katastrálny odbor ak je daný protest prokurátora na právoplatne ukončené konanie o návrhu na vklad, pričom pri dotknutej nehnuteľnosti už prebieha iné konanie o návrhu na vklad, ktoré ešte nie je ukončené?**

**Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne, ak prerušil prebiehajúce konanie o návrhu na vklad z dôvodu existencie predbežnej otázky – konania o proteste prokurátora – a v konaní o proteste prokurátora označil za účastníkov iba účastníkov konania, ktoré bolo predmetom protestu prokurátora?**

### **Odpoveď:**

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor postupoval správne.

Konanie o proteste prokurátora, ktorý je podaný proti rozhodnutiu, ktorým sa povolil vklad vecného práva v prospech osoby, ktorá je následne stranou v ďalšom neukončenom vkladovom konaní je predbežnou otázkou pre rozhodnutie o následnom návrhu na vklad a je potrebné toto konanie prerušiť podľa § 31a písm. a) katastrálneho zákona.

Účastníci konania o proteste prokurátora sú explicitne uvedení v § 24 ods. 2

zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov (ďalej „zákon č. 153/2001 Z. z.“) ako tí, ktorí boli alebo mali byť podľa osobitného predpisu účastníkmi konania pred orgánom verejnej správy, v ktorom bolo vydané protestom napadnuté rozhodnutie alebo opatrenie. Ak protestom napadnuté rozhodnutie alebo opatrenie bolo vydané v administratívnom konaní, v ktorom nebol osobitným predpisom výslovne ustanovený okruh účastníkov konania, účastníkmi konania o proteste prokurátora sú tí, ktorých práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti by mohli byť rozhodnutím o proteste priamo dotknuté.

Nie je teda možné za účastníkov konania o proteste prokurátora označiť aj účastníkov následného vkladového konania, hoci budú výsledkom konania o proteste ovplyvnení. Účastníctvo v konaní o proteste prokurátora sa riadi osobitnou definíciou a nie je možné použiť v tomto konaní širokú definíciu účastníka podľa § 14 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej „správny poriadok“).

### **Vecný register**

*PROTEST PROKURÁTORA – protest prokurátora podaný proti rozhodnutiu, ktorým sa povolil vklad vecného práva v prospech osoby, ktorá je následne stranou v ďalšom neukončenom konaní o návrhu na vklad je predbežnou otázkou pre rozhodnutie o následnom návrhu na vklad a je potrebné toto konanie prerušiť podľa § 31a písm. a) katastrálneho zákona*

### **Otázka č. 20**

**Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne, ak zamietol žiadosť tretej osoby (t. j. osoba, ktorá nie je oprávnená v zmysle katastrálneho zákona nahliadať do zbierky listín) o sprístupnenie informácie podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov (ďalej „zákon č. 211/2000 Z. z.“), v ktorej tretia osoba žiadala poskytnúť kópiu kúpnej zmluvy, pričom okresný úrad, katastrálny odbor rozhodol s odkazom na § 68 ods. 3 katastrálneho zákona, ktorý ustanovuje, že verejnosť zbierky listín je obmedzená a kúpna zmluva je súčasťou zbierky listín?**

### **Odpoveď:**

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor postupoval správne, ak zamietol žiadosť tretej osoby s odkazom na § 68 ods. 3 katastrálneho zákona.

Základnou ústavnou podmienkou obmedzenia práva na informácie je podmienka, že právo na informácie môže byť obmedzené iba na základe zákona. Tento inštitút obmedzenia prístupu k informáciám zákonodarca zaviedol priamo v Ústave Slovenskej republiky. Napriek tomu, že legislatívne vymedzil prípady obmedzenia prístupu k informáciám v § 8 až 11 zákona č. 211/2000 Z. z., právo na informácie je možné obmedziť aj inými zákonmi,

ako vyplýva z čl. 26 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky. Nie je možné tvrdiť, že právo na informácie je možné obmedziť len na základe ustanovení zákona č. 211/2000 Z. z.

Je preto možné zamietnuť sprístupnenie informácie aj na základe inej právnej normy, ako je zákon č. 211/2000 Z. z. Katastrálny zákon v § 68 ods. 3 ustanovuje, že listiny zo zbierky listín je možné poskytovať iba presne uvedeným subjektom. Preto je správne uvádzať túto právnu normu priamo vo výroku zamietavého rozhodnutia.

Listina, ktorú žiadal sprístupniť žiadateľ (ako tretia osoba), je právnym úkonom občianskoprávnej povahy, ktorý upravuje vzťahy medzi účastníkmi tohto súkromnoprávneho úkonu. Táto listina je zároveň súčasťou zbierky listín, ktorej katastrálny zákon ustanovil osobitnú ochranu, a to z dôvodu ochrany subjektívnych práv účastníkov právnych úkonov, na základe ktorých vznikajú vecné práva k nehnuteľnostiam. Katastrálny zákon v ustanovení § 68 ods. 3 jednoznačne ustanovuje, že verejnosť zbierky listín je obmedzená. Prístup k listinám uloženým v zbierke listín sa umožňuje len vlastníkovi alebo inej oprávnenej osobe, ich právnym predchodcom a právnym nástupcom. Ide o hmotnoprávne ustanovenie, podľa ktorého nie je zbierka listín verejná, ale prístup do nej je obmedzený iba pre presne stanovený okruh osôb. Pre osoby, ktoré nemajú zákonné oprávnenie do zbierky listín nahliadať je zbierka listín neverejná, t. j. je neprípustné poskytovať iným osobám listiny, ktoré zbierka listín obsahuje.

V prípade zmlúv uložených v zbierke listín je potrebné uviesť, že ide o listiny súkromnoprávnej povahy, ktoré upravujú vzťahy subjektov súkromného práva a neexistuje materiálny dôvod na ich sprístupnenie podľa zákona č. 211/2000 Z. z. pre každého žiadateľa. Nie je zřejmý dôvod, prečo by žiadateľ ako tretia osoba, resp. ktokoľvek mal disponovať kúpnu zmluvou. Je nepochybné, že právo účastníkov zmluvného vzťahu a jeho ochrana je v tomto konkrétnom prípade silnejšie ako právo na informácie žiadateľa.

Nesprístupnením kúpnej zmluvy zo zbierky listín nie je možné porušiť ústavné právo na informácie. Ústava Slovenskej republiky sama odkazuje na možnosť obmedziť toto právo na základe zákona. Dôvod obmedzenia práva na informácie Ústava Slovenskej republiky definuje ako „*opatrenie v demokratickej spoločnosti nevyhnutné na ochranu práv a slobôd iných, bezpečnosť štátu, verejného poriadku, ochranu verejného zdravia a mravnosti*“. Na základe testu proporcionality (kedy sa správny orgán pri vzájomnej kolízii dvoch práv rozhoduje, ktoré právo je v danom konkrétnom prípade silnejšie), posúdil okresný úrad, katastrálny odbor právo na informácie s právom účastníkov požadovanej kúpnej zmluvy na ochranu osobných údajov, obchodného tajomstva, súkromia a iných záujmov spojených s obsahom požadovanej listiny správne, keď konštatoval, že materiálne podmienky na obmedzenie práva na informácie boli v napadnutom prípade splnené. Právo na ochranu súkromia a zmluvnej vôle, na základe ktorej si strany zmluvy určili svoje práva a povinnosti pri prevode nehnuteľností je silnejšie, ako právo tretích osôb mať informáciu o tomto právnom úkone súkromnoprávnej povahy.

Rovnako aj dátum uzavretia zmluvy a názov zmluvy sú osobným údajom účastníkov tejto zmluvy a nie je dôvod na ich sprístupnenie širokej verejnosti. Spôsob, akým sa účastníci rozhodli svoje nehnuteľnosti previesť, ktorý zväčša korešponduje s názvom zmluvy, je plne v ich vôli a nie je dôvod s touto vôľou účastníkov zmluvy oboznamovať každého žiadateľa podľa zákona č. 211/2000 Z. z.

**Vecný register:**

POSKYTOVANIE INFORMÁCIÍ (Zákon č. 211/2000 Z. z.) / KÓPIÍ LISTÍN (SÚČINNOSTI) – *žadateľ ako osoba, ktorá nie je oprávnená nahliadať do zbierky listín žiadal o poskytnutie kúpnej zmluvy na základe zákona č. 211/2000 Z. z.*

**Otázka č. 21**

**Pri odstúpení od zmluvy po povolení návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností sa okresný úrad, katastrálny odbor „len spoľahol“ na oznámenie právneho zástupcu kupujúcej, že podal žalobu o určenie práva na súd, avšak z objektívnych príčin nevedel predložiť potvrdenie o prijatí žaloby. V skutočnosti však právny zástupca podal žalobu na nepríslušný súd, čím oddialil doručenie potrebného potvrdenia ku konaniu okresného úradu, katastrálneho odboru. Okresný úrad, katastrálny odbor napriek tomu (keďže nebolo potvrdenie doručené v lehote), prepísal vlastnícke právo na predávajúceho. Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne?**

**Odpoveď:**

Nie, okresný úrad, katastrálny odbor nepostupoval správne, a to najmä s ohľadom na závažnosť zásahu do práv kupujúcej. Vzhľadom na skutočnosť, že okresný úrad, katastrálny odbor nemá ďalej iné zákonné možnosti ako riešiť vzniknutú spornosť odstúpenia od zmluvy, mal pristúpiť k aplikácii ustanovenia § 21 ods. 1 katastrálneho zákona (súčinnosť so štátnymi orgánmi a notármi). Bolo namieste z úradnej povinnosti okresného úradu, katastrálneho odboru vyžiadať po vlastnej línii predmetné potvrdenie o prijatí žaloby o určenie práva k nehnuteľnosti na súd (a to aj v prípade, keď sa mohol legitímne domnievať o jeho miestnej nepríslušnosti) a verifikovať tak tvrdenie právneho zástupcu kupujúcej. V tomto smere možno vziať do úvahy prezumovaný názor správneho orgánu, že v rámci zásad rýchlosti a hospodárnosti konania poskytol dostatočný priestor na predloženie potrebného potvrdenia, ktoré mu v lehote podľa § 43 ods. 1 písm. b) katastrálneho zákona nebolo doložené. Vzhľadom na závažný zásah do vlastníckych práv ako aj vzhľadom na to, že lehota podľa § 43 ods. 1 písm. b) katastrálneho zákona má skôr poriadkový charakter (ktorú z objektívnych príčin možno presiahnuť a s jej presiahnutím zákon nespája konkrétne právne následky), bolo namieste aktívnym prístupom okresného úradu, katastrálneho

odboru zisťovať podanie žaloby v zmysle zásady materiálnej pravdy. Uvedená zásada predpokladá aj vyvinutie aktivity správnym orgánom ex offa do účelom odstránenia rozporov a pochybností vo vzťahu k skutkovému stavu veci.

### **Vecný register**

*ODSTÚPENIE OD ZMLUVY – pri odstúpení od zmluvy po povolení návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností sa okresný úrad, katastrálny odbor „len spoľahol“ na oznámenie právneho zástupcu kupujúcej, že podal žalobu o určenie práva na súd*

### **Otázka č. 22**

**Obec vybuďovala vodovod na základe stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia na cudzích pozemkoch, pričom ide o parcely registra „E“ nachádzajúce sa v intraviláne a v extraviláne. Na dotknutých pozemkoch sú okrem evidovaných (známych) vlastníkov aj nezistení vlastníci, za ktorých zo zákona koná Slovenský pozemkový fond (ďalej „SPF“).**

**Môže obec podať návrh na vklad zmluvy o zriadení vecného bremena, kde bude na strane nezistených vlastníkov vystupovať ako zmluvná strana SPF alebo požiada o zápis zákonného vecného bremena na základe kolaudačného rozhodnutia spolu s GP vyhotoveným na zriadenie vecného bremena záznamom?**

**Je možné požiadať okresný úrad, katastrálny odbor o zápis zákonného vecného bremena aj po 60 dňoch od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia?**

### **Odpoveď:**

Podľa § 20 ods. 4 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach (ďalej „zákon č. 442/2002 Z. z.“), povinnosti zodpovedajúce oprávneniam podľa odseku 1 na pozemku mimo zastavaného územia obce a povinnosti vlastníka pozemku vyplývajúce z rozhodnutia o určení pásma ochrany sú vecnými bremenami spojenými s vlastníctvom pozemku; ak je vlastník pozemku v dôsledku výkonu týchto oprávnení obmedzený v užívaní pozemku, má vlastník pozemku za zriadenie vecného bremena nárok na primeranú náhradu. Ak vlastník verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie nevyhoví nároku alebo je nečinný, môže vlastník nehnuteľnosti uplatniť svoje právo na súde do šiestich mesiacov odo dňa, keď uplatnil nárok u vlastníka verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie.

Podľa § 20 ods. 5 zákona č. 442/2002 Z. z., návrh na vykonanie záznamu vecného bremena podľa odseku 4 do katastra nehnuteľností je povinný podať vlastník verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie do 60 dní odo dňa vydania kolaudačného osvedčenia; návrh na vykonanie záznamu

vecného bremena musí mať náležitosti podľa osobitného predpisu. Prílohu návrhu na vykonanie záznamu vecného bremena do katastra nehnuteľností tvorí geometrický plán alebo číslo, pod ktorým bol tento geometrický plán úradne overený, alebo rozhodnutie o určení pásiem ochrany. Vykonanie záznamu vecného bremena do katastra nehnuteľností je vlastníkom stavby verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie povinný písomne oznámiť vlastníkovi pozemku do 60 dní odo dňa vydania kolaudačného osvedčenia. Práva zodpovedajúce vecným bremenám patria stavebníkovi, vlastníkovi a prevádzkovateľovi verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie. Ak dôjde k zmene stavebníka, vlastníka alebo prevádzkovateľa verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie, práva zodpovedajúce vecným bremenám prechádzajú na ich právnych nástupcov.

Podľa § 19 ods. 1 zákona č. 442/2002 Z. z., k bezprostrednej ochrane vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie pred poškodením a na zabezpečenie ich prevádzkyschopnosti **sa vymedzuje pásmo ochrany vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie (ďalej „pásmo ochrany“)**, ktorým sa rozumie priestor v bezprostrednej blízkosti vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie. Ochranné pásma vodárenských zdrojov podľa osobitného predpisu týmto nie sú dotknuté.

Podľa § 19 ods. 2 zákona č. 442/2002 Z. z., **mimo súvisle zastavaného územia obce alebo územia určeného na zastavanie** (ďalej „zastavané územie“) sa pásma ochrany vymedzujú zvislými plochami vedenými po oboch stranách vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti

a) 1,8 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,

b) 3,0 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.

Podľa § 19 ods. 3 zákona č. 442/2002 Z. z., stavebník vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie mimo zastavaného územia môže požiadať okresný úrad o určenie pásiem ochrany v inej vzdialenosti, ako sú ustanovené v odseku 2, z dôvodu miestnych podmienok. Žiadosť podľa predchádzajúcej vety musí obsahovať odôvodnenie určenia inej vzdialenosti.

Podľa § 19 ods. 4 zákona č. 442/2002 Z. z., **v zastavanom území vymedzí okresný úrad v rozhodnutí na návrh stavebníka pásmo ochrany**, ak to vyplýva z podmienok záväzného stanoviska orgánu územného plánovania premietnutého do rozhodnutia o stavebnom zámere, najviac však vo vzdialenosti podľa odseku 2. Pri vymedzení pásma ochrany okresný úrad prihliada na technické možnosti a priestorové možnosti v danom území a na technické požiadavky podľa technickej normy alebo inej obdobnej technickej špecifikácie s porovnateľnými alebo prísnejšími požiadavkami.

Vznik zákonného vecného bremena upravuje ustanovenie § 20 ods. 6 zákona č. 442/2002 Z. z., podľa ktorého vecné bremeno podľa odseku 4 **vzniká dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere stavby**

**verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie a zapisuje sa do katastra nehnuteľností záznamom.**

Je potrebné rozlíšovať, či vybudovaný vodovod prechádza pozemkami mimo zastavaného územia obce a pozemkami vyplývajúcimi z rozhodnutia o určení pásma ochrany spomínanými v ods. 4 ustanovenia, ktoré sú späť so vznikom zákonného vecného bremena.

V rozsahu pozemkov vybudovaného vodovodu, ktorý nespadá pod zákonné ustanovenie § 20 ods. 4 zákona č. 442/2002 Z. z. je potrebné pre zápis vecného bremena do katastra nehnuteľností predložiť zmluvu o zriadení vecného bremena, ktorú na strane povinných z vecného bremena – neznámych vlastníkov evidovaných na dotknutom liste vlastníctva bude zastupovať evidovaný správca ich vlastníctva – SPF.

V ustanovení § 20 ods. 5 zákona č. 442/2002 Z. z. je uvedené, že návrh na vykonanie záznamu vecného bremena podľa odseku 4 do katastra nehnuteľností je povinný podať vlastník verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie do 60 dní odo dňa vydania kolaudačného osvedčenia. Vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností plní evidenčný charakter a keďže citovaný zákon neviaže s nedodrzaním stanovenej lehoty žiadne negatívne účinky vedúce či už k zániku zákonného vecného bremena alebo k nevyhovaniu návrhu na vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností, nedodržanie lehoty 60 dní odo dňa právoplatnosti kolaudačného osvedčenia nebráni vykonaniu záznamu do katastra nehnuteľností.

**Vecný register**

*VECNE BREMENO – zápis vecného bremena v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. (verejné vodovody a kanalizácie) – záznam, vklad*

*ZÁZNAM – zápis vecného bremena v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. (verejné vodovody a kanalizácie) – záznam, vklad*

*VKLAD – Procesná a formálna stránka konania - zápis vecného bremena v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. (verejné vodovody a kanalizácie) – záznam, vklad*

**Otázka č. 23**

Spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti na valnom zhromaždení rozhodli o oddelení pozemkov zo spoločnej nehnuteľnosti, pričom tieto oddelené pozemky sa na základe rozhodnutia valného zhromaždenia mali stať spoločne obhospodarovanými nehnuteľnosťami v zmysle § 8 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z. Na základe prijatého uznesenia valného zhromaždenia požiadalo pozemkové spoločenstvo okresný úrad, katastrálny odbor o zápis poznámky na príslušné listy vlastníctva v časti „Iné údaje“ o tom, že ide o spoločne obhospodarované nehnuteľnosti podľa zákona o pozemkových spoločenstvách v správe pozemkového spoločenstva.

Okresný úrad, katastrálny odbor, odmietol pozemkovému spoločenstvu vyhovieť s poukazom na to, že poznámky o spoločne

**obhospodarovaných nehnuteľnostiach sa na listoch vlastníctva v zmysle § 1 ods. 1 katastrálneho zákona neeviduujú a že pozemkové spoločenstvo nie je oprávnenou osobou podať takýto návrh na zápis podľa § 39 ods. 1 katastrálneho zákona.**

### **Odpoveď:**

Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z., spoločnou nehnuteľnosťou na účely tohto zákona sa rozumie jedna nehnuteľná vec, ktorá môže pozostávať z viacerých pozemkov a na ktorú sa vzťahovali osobitné predpisy. Podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti možno zrušiť a vyoriadať podľa osobitného predpisu. Spoločnou nehnuteľnosťou nie je stavba.

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

Podľa § 8 ods. 3 zákona č. 97/2013 Z. z., vznik nového pozemku patriaceho do spoločnej nehnuteľnosti nie je oddelením časti spoločnej nehnuteľnosti.

Z ustanovenia § 8 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z., vyplýva, že ak dôjde k oddeleniu časti spoločnej nehnuteľnosti od spoločnej nehnuteľnosti, táto oddelená časť prestáva byť súčasťou spoločnej nehnuteľnosti. Oddelením časti spoločnej nehnuteľnosti od spoločnej nehnuteľnosti sa výmera spoločnej nehnuteľnosti znižuje a oddelená časť predstavuje novovzniknutú nehnuteľnosť, ktorá je len nehnuteľnosťou v „obyčajnom“ spoluvlastníctve. Okamihom oddelenia časti spoločnej nehnuteľnosti je právoplatný zápis do katastra nehnuteľností.

Z dôvodu potreby upraviť postavenie oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti a určiť základný rámec jej užívania a obhospodarovania zákon č. 97/2013 Z. z. podporným spôsobom ustanovuje, že sa automaticky stáva spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou, ak jej vlastníci nerozhodnú inak. Dôvodom je praktická aplikácia zákona, pri ktorej členovia spoločenstva často opomínali určiť, akým spôsobom sa bude oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti užívať, obhospodarovať atď., pričom nemali na zreteli, že jej oddelením od spoločnej nehnuteľnosti ju zároveň vyňali z užívania spoločenstva.

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.

Podľa § 29 ods. 1 vyhlášky č. 461/2009 Z. z. Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise

vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej „vyhláška č. 461/2009 Z. z.“) poznámka, ktorá obmedzuje vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, je najmä poznámka zapísaná na základe uznesenia súdu o predbežnom opatrení, ktorým sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou, upovedomenia o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti, rozhodnutia o začatí daňového exekučného konania, rozhodnutia o zriadení daňového záložného práva, daňového exekučného príkazu, colného exekučného príkazu, uznesenia súdu o zaistení nehnuteľnosti, uznesenia súdu o zaistení majetku, ustanovenia § 39 ods. 2 zákona, návrhu pozemkového úradu, rozhodnutia o schválení projektu pozemkových úprav.

Podľa § 29 ods. 2 vyhlášky č. 461/2009 Z. z., poznámka, ktorá informuje o nehnuteľnosti alebo práve k nehnuteľnosti, je najmä poznámka zapísaná na základe oznámenia o začatí colného exekučného konania, začatia vyvlastňovacieho konania, návrhu účastníka s potvrdením príslušného súdu o prijatí návrhu na súdne konanie, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam alebo súdneho konania o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby, oznámenia veriteľa o začatí výkonu záložného práva.

Kód spoločnej nehnuteľnosti je jedným z údajov o charakteristike nehnuteľnosti, t. j. jednak o pozemku evidovanom ako parcela registra „C“ a zároveň o pozemku evidovanom ako parcela registra „E“. Kód spoločnej nehnuteľnosti sa zapisuje do katastra nehnuteľností k pozemku v súlade s prílohou č. 6 vyhlášky č. 461/2009 Z. z., t. j. zapisuje sa kód č. 1 – „Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou“ a kód č. 2 – „Pozemok je spoločnou nehnuteľnosťou“.

Z katastrálneho zákona a ani z vyhlášky č. 461/2009 Z. z. nevyplýva povinnosť okresného úradu, katastrálneho odboru uvádzať v katastri nehnuteľnosti pri oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti od spoločnej nehnuteľnosti, že sa jedná o spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť. Ustanovenie § 29 vyhlášky č. 461/2009 Z. z. uvádza, aké skutočnosti a na návrh akej osoby sa evidujú na liste vlastníctva, v časti poznámka, avšak potreba uvádzania skutočnosti o tom, že evidovaná nehnuteľnosť je spoločne obhospodarovaná vyhláška č. 461/2009 Z. z. neustanovuje. Príslušný okresný úrad, katastrálny odbor neeviduje na liste vlastníctva, v časti poznámka skutočnosť o tom, že sa jedná o spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť.

### **Vecný register**

**SPOLOČNÁ NEHNUTEĽNOSŤ** – *zápis oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti do katastra nehnuteľnosti bez nutnosti uvádzania poznámky o tom, že sa jedná o spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť*

### **Otázka č. 24**

**Správca konkurznej podstaty trvá na tom, že je oslobodený kompletne od správnych poplatkov podľa § 4 ods. 2 zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov (ďalej „zákon**

**o správnych poplatkoch“) od novely v roku 2022 a ak to súvisí s jeho činnosťou.**

**Je správca konkurznej podstaty oslobodený od správnych poplatkov pri výkone svojej činnosti?**

**Odpoveď:**

Áno, správcovia konkurznej podstaty sú oslobodení od správnych poplatkov pri návrhu na vklad do katastra nehnuteľností na základe § 4 ods. 2 zákona o správnych poplatkoch, ak ide o súvislosť s činnosťou podľa osobitného predpisu.

Posúdenie nároku na oslobodenie od platenia správneho poplatku sa týka § 4 ods. 2 zákona o správnych poplatkoch, nakoľko podľa dikcie predmetného ustanovenia ide o oslobodenie pre v ňom vymenované osoby, z ktorých jednou je aj správca konkurznej podstaty v konaní podľa osobitných predpisov s odkazom na právne predpisy (zákon č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákon č. 111/2022 Z. z. o riešení hroziaceho úpadku a o zmene a doplnení niektorých zákonov) bez výnimky, t. j. aj bez výnimky vo vzťahu k položke 10 a 11 sadzovníka správnych poplatkov.

**Vecný register**

*SPRÁVNÉ POPLATKY – správca konkurznej podstaty je oslobodený od správnych poplatkov pri výkone svojej činnosti*

**Otázka č. 25**

**Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bol predložený návrh na vklad zmluvy o zrušení vecného bremena práva prechodu cez časť pozemku určeného zapísaným geometrickým plánom. Podľa zmluvy sa ruší vecné bremeno v rozsahu 1:1, t. j. zrušuje sa celý rozsah vecného bremena, ktorý bol premietnutý do katastra nehnuteľností pri zápise zmluvy o zriadení vecného bremena práva prechodu cez časť pozemku.**

**Je potrebné v tomto prípade, keď sa zrušuje vecné bremeno v celom rozsahu priložiť k návrhu na vklad aj geometrický plán na zrušenie celého rozsahu vecného bremena v súbore geodetických informácií katastra nehnuteľností?**

**Odpoveď:**

Nie, k zrušeniu celého rozsahu vecného bremena, t. j. k zrušeniu celého objektu v súbore geodetických informácií katastra nehnuteľností nie je potrebné predloženie geometrického plánu.

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 zapíšu do katastra nehnuteľností aj bez právneho úkonu na žiadosť vlastníka; tým nie sú dotknuté ustanovenia osobitného predpisu. Ak ide o pozemnú komunikáciu, zapíše sa geometrický plán bez právneho úkonu do katastra evidenčným spôsobom na žiadosť právnickej osoby zriadenej štátom. Ak ide o strategickú investíciu, zapíše sa geometrický plán bez právneho úkonu do katastra evidenčným spôsobom bez ohľadu na prebiehajúce konania o pozemkových úpravách, a to na žiadosť investora, ktorému bolo vydané osvedčenie o strategickú investíciu podľa osobitného predpisu, ktorej prílohou je toto osvedčenie.

Podľa § 8 ods. 5 Smernice Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky na postup pri zápise, zmene a výmaze vecného bremena v súbore popisných informácií katastra nehnuteľností č. SM\_UGKK SR\_15/2023 zo dňa 24.05.2023 (ďalej „Smernica na VB v SPI“), ak sa vymazáva časť vecného bremena na časť pozemku, je k povoleniu vkladu a k vykonaniu záznamu potrebné predložiť geometrický plán na výmaz tejto časti vecného bremena.

Podľa § 8 ods. 6 Smernice na VB v SPI, ak bolo vecné bremeno vyznačené aj v katastrálnej mape, je potrebné vykonať aktualizáciu aj v tejto mape.

Postup okresných úradov, katastrálnych odborov pri zápise, zmene a výmaze vecného bremena v súbore popisných informácií katastra nehnuteľností upravuje Smernica na VB v SPI, ktorá nadväzuje na úpravu zápisu, zmeny a výmazu vecného bremena v súbore geodetických informácií katastra nehnuteľností, ktorá je obsiahnutá v Smernici Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky na evidovanie rozsahu vecného bremena v súbore geodetických informácií katastra nehnuteľností č. SM\_UGKK SR\_23/2016, zo dňa 31. 10. 2016 (ďalej „Smernica na VB v SGI“). V zmysle § 8 ods. 5 Smernice na VB v SPI pri výmaze časti vecného bremena na časť pozemku je potrebné, aby bol k povoleniu vkladu alebo k vykonaniu záznamu predložený aj geometrický plán na výmaz tej časti vecného bremena, ktorá sa zrušuje. Naopak pokiaľ sa zrušuje vecné bremeno v celom rozsahu, t. j. zrušuje sa celý objekt zakreslený v súbore geodetických informácií tak ako vznikol (napr. vecné bremeno práva prechodu cez časť pozemku, ktoré bolo povolené vkladom sa zrušuje v celom rozsahu v akom bolo predtým vkladom povolené), nie je potrebné, aby k povoleniu vkladu alebo k vykonaniu záznamu bol priložený aj geometrický plán. V tomto prípade je však nevyhnutné vykonať aktualizáciu v katastrálnej mape, t. j. v súbore geodetických informácií katastra nehnuteľností. O tejto zmene je preto potrebné vždy informovať zamestnanca technického oddelenia za účelom vyznačenia zrušenia vecného bremena v súbore geodetických informácií.

### **Vecný register**

**VECNÉ BREMENO** – *k zrušeniu celého rozsahu vecného bremena v SGI, t. j. k zrušeniu celého objektu, nie je potrebné predložiť geometrický plán*

**GEOMETRICKÝ PLÁN** – *k zrušeniu celého rozsahu vecného bremena v SGI, t. j. k zrušeniu celého objektu, nie je potrebné predložiť geometrický plán*

**Otázka č. 26**

Navrhovateľ je vlastníkom hlavnej stavby a žiada o zápis vedľajšej stavby do katastra nehnuteľností, ktorá sa nachádza vo dvore spolu s hlavnou stavbou. Hlavná stavba a pozemok pod vedľajšou a hlavnou stavbou sú vo vlastníctve navrhovateľa, ktorý je odlišný od stavebníka vedľajšej stavby. Stavebník vedľajšej stavby síce nebol k 1.4.2024 vlastníkom pozemku, na ktorom je vedľajšia stavba postavená, ale v čase výstavby vedľajšej stavby bol vlastníkom tohto pozemku a zároveň ide o právneho predchodcu navrhovateľa (vlastníka hlavnej stavby a pozemku pod hlavnou a vedľajšou stavbou).

Môže okresný úrad, katastrálny odbor podľa § 46 ods. 10 katastrálneho zákona odmietnuť zápis vedľajšej stavby do katastra nehnuteľností postavenej pred rokom 1989 v prípade, ak stavebník vedľajšej stavby nebol k 1.4.2024 vlastníkom pozemku, na ktorom sa vedľajšia stavba nachádza?

Je zároveň potrebné, aby bolo v oznámení obce uvedené, že stavba bola užívaná nepretržite na jeden účel?

**Odpoveď:**

Podľa § 46 ods. 10 katastrálneho zákona, pri zápise stavby alebo podzemnej stavby do katastra, ktorá bola postavená od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989, sa predkladá oznámenie obce, kedy bola stavba postavená, na aký účel bola nepretržite užívaná, aké súpisné číslo jej bolo určené a kto bol jej stavebníkom, spolu s verejnou listinou alebo inou listinou preukazujúcou, že stavebník mal ku dňu 1. apríla 2024 vlastnícke právo k pozemku alebo iné právo k pozemku pod stavbou, ako vlastník stavby sa zapíše osoba uvedená v oznámení obce ako stavebník.

Ohľadom novely § 46 katastrálneho zákona v súvislosti so zmenami v stavebnej legislatíve Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky informoval, že na zápis stavby do katastra nehnuteľností sa predkladá podľa ustanovenia § 46 ods. 10 katastrálneho zákona oznámenie obce, ktoré obsahuje:

- a) údaj, kedy bola stavba postavená [uvedená skutočnosť musela byť v období od 01.10.1976 do 31.12.1989],
- b) údaj, na aký účel bola stavba nepretržite užívaná,
- c) údaj o tom, aké súpisné číslo bolo stavbe určené,
- d) údaj o tom, kto bol stavebníkom stavby [nutná špecifikácia podľa § 42 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona].

Prílohou oznámenia obce je verejná listina alebo iná listina, ktorá preukazuje, že stavebník mal ku dňu 1. apríla 2024 vlastnícke právo k pozemku alebo iné právo k pozemku pod stavbou. Ako vlastník sa do katastra nehnuteľností zapíše osoba uvedená v oznámení obce ako stavebník. Ak ale takáto stavba bola predmetom prechodu vlastníctva napr. na základe dedenia alebo vyvlastnenia, možno pri doložení príslušných listín preukazujúcich túto

skutočnosť zapísať vlastnícke právo aj v prospech inej osoby než stavebníka, hoci to znenie § 46 ods. 10 katastrálneho zákona výslovne neustanovuje. Inými slovami, ak je vlastníkom iná osoba ako stavebník, nový vlastník sa musí preukázať nadobúdacím titulom, svedčiacim o jeho vlastníctve stavby. V tomto prípade sa uplatní všeobecný postup daný § 46 ods. 1 katastrálneho zákona. Zápis vlastníctva v prospech inej osoby na podklade zmluvy neprichádza do úvahy, pretože bez zápisu stavby v katastri nehnuteľností a predtým v evidencii nehnuteľností by to bolo nemožné (keďže vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností, na základe zmluvného prevodu sa nadobúda až povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností). Ako doklad preukazujúci vlastnícke právo k nehnuteľnosti okresný úrad, katastrálny odbor neakceptuje čestné vyhlásenie.

Ak z údajov katastra vyplýva, že stavebník nemal ku dňu 1. apríla 2024 vlastnícke právo k pozemku, na ktorom je stavba postavená, okresný úrad, katastrálny odbor bude vyžadovať ako prílohu k oznámeniu obce originál alebo úradne osvedčenú kópiu verejnej listiny alebo inej listiny, z ktorej bude vyplývať iné právo k pozemku pod stavbou, a to v súlade s § 139 ods. 1 stavebného zákona, existujúce ku dňu 1. apríla 2024. Podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie

- a) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,
- b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou – napr. zmluva o zriadení vecného bremena,
- c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov – napr. zákon č. 364/2004 Z. z., zákon č. 656/2004 Z. z., zákon č. 66/2009 Z. z., zákon č. 351/2011 Z. z.,
- d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.

Účel, na aký bola stavba užívaná musí jednoznačne vyplývať z oznámenia obce. Účel, na aký bola stavba užívaná musí byť nepretržitý. Nepretržite znamená, že účel, na aký je stavba užívaná, musí byť totožný bez prerušenia od postavenia stavby až po súčasnosť. Za účel, na aký bola stavba nepretržite užívaná a ktorý je uvedený v oznámení zodpovedá obec; okresný úrad, katastrálny odbor tejto účel neoveruje.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že pokiaľ vlastník stavby nebol k 01.04.2024 vlastníkom pozemku je potrebné, aby preukázal iné právo k pozemku pod stavbou, inak nie je možné zapísať stavbu do katastra nehnuteľností. Účel, na ktorý bola stavba užívaná musí byť nepretržitý, t. j. rovnaký od postavenia stavby až po súčasnosť a má vyplývať z oznámenia obce.

### **Vecný register**

**ZÁPIS STAVBY – zápis stavieb postavených od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989 do katastra nehnuteľností podľa § 46 ods. 10 katastrálneho**

*zákona, pokiaľ stavebník už nie je vlastníkom pozemku, na ktorom je stavba postavená*

### **Otázka č. 27**

**Na okresný úrad, katastrálny odbor bol elektronicky doručený návrh na vklad do katastra nehnuteľností. Návrh na vklad aj kúpna zmluva boli pôvodne vyhotovené v listinnej podobe. Ku kúpnej zmluve je pripojená doložka o zaručenej konverzii, avšak pri samotnom návrhu na vklad takáto doložka chýba.**

**Je možné považovať takéto podanie za správne? Návrh na vklad nebol podaný prostredníctvom elektronického formulára.**

### **Odpoveď:**

Nie, takéto podanie nie je správne.

Predložené podanie, pri ktorom chýba doložka o zaručenej konverzii pri samotnom návrhu na vklad, hoci bol doručený elektronicky, sa nepovažuje za správne a okresný úrad, katastrálny odbor ho nemôže prijať ako riadne elektronické podanie.

Podľa § 23 ods. 1 katastrálneho zákona sú náležitosti elektronického podania rovnaké ako pri písomnom podaní. Podáva sa jeden rovnopis návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a jeden rovnopis príloh.

Podľa § 23 ods. 1 katastrálneho zákona pri elektronickom podaní musia byť všetky prílohy podané v elektronickej podobe a autorizované podľa osobitného predpisu.

Ak má určitý dokument, ktorý účastník katastrálneho konania predloží orgánu katastra v elektronickej podobe, v origináli listinnú podobu, je potrebné vykonať konverziu tohto dokumentu podľa § 35 a nasl. zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov.

Z uvedeného vyplýva, že ak návrh na vklad ako samostatný dokument bol pôvodne listinný a do elektronickej podoby sa dostal bez zaručenej konverzie, nejde o elektronický dokument v zmysle zákona. Takéto podanie nemožno považovať za formálne správne a nie je spôsobilé vyvolať účinky riadneho podania.

### **Vecný register**

**ELEKTRONICKÉ PODANIA** – *chybné elektronické podanie návrhu na vklad (absentuje zaručená konverzia)*

**ZARUČENÁ KONVERZIA** – *chybné elektronické podanie návrhu na vklad (absentuje zaručená konverzia)*

**Otázka č. 28**

**Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bola doručená zápisnica o vykonaní dobrovoľnej dražby. Navrhovateľom dražby bolo spoločenstvo, ktoré malo zákonné záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. zapísané na 5. mieste v poradí záložných práv.**

**Pri zápise vydražiteľa na list vlastníctva okresný úrad, katastrálny odbor vymaže všetky záložné práva s výnimkou zákonného záložného práva? Je spoločenstvo prednostným záložným veriteľom bez ohľadu na to, na akom mieste v poradí je v katastri evidované (z doručenej notárskej zápisnice vyplývala práve táto skutočnosť)?**

**Odpoveď:**

Nie, okresný úrad, katastrálny odbor nevymaže všetky záložné práva, ale len tie, ktoré nasledujú po veriteľovi, na ktorého podnet sa dražba vykonala. Ak bolo zákonné záložné právo zapísané na 5. mieste v poradí záložných práv, okresný úrad pri zápise dražby vymaže všetky záložné práva nasledujúce po zákonom záložnom práve.

Dôležitou otázkou v spojení so zápisom záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. je jeho poradie a s tým spojená otázka prednosti zákonného záložného práva. Napriek tomu, že ide o záložné právo, ktoré vzniká zo zákona, nemá postavenie prednostného záložného práva. Uvedené odôvodňuje zmena vykonaná zákonom č. 252/1999 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 21/1992 Zb. o bankách v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorá tiež novelizovala zákon č. 182/1993 Z. z. a došlo k vypusteniu tej časti zákona, ktorou sa uprednostňovalo uspokojenie pohľadávok vzniknutých z neplnenia povinností podľa zákona č. 182/1993 Z. z. pred ostatnými pohľadávkami. Touto zmenou došlo k zrovnoprávneniu všetkých pohľadávok a zákonné záložné právo stratilo svoj prednostný charakter. Tento názor vychádza aj z § 151k ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého, ak vzniklo na zálohu viac záložných práv, na ich uspokojenie je rozhodujúce poradie ich registrácie v registri záložných práv počítané odo dňa ich najskoršej registrácie alebo odo dňa ich registrácie v osobitnom registri. Záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. teda nemá charakter prednostného záložného práva a do katastra nehnuteľností sa zapisuje v poradí, v akom boli okresnému úradu doručené na zápis zmluvy, verejných a iných listín o vzniku, zmene alebo zániku práva k nehnuteľnosti, t. j. pokiaľ mu predchádza iné záložné právo, zákonné záložné právo bude zapísané až ako ďalšie v poradí.

Podľa § 36 ods. 1 katastrálneho zákona okresný úrad, katastrálny odbor posúdi, či je predložená verejná alebo iná listina bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných zrejmych nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa tohto zákona.

**Vecný register**

*DRAŽBA – výkon záložného práva spoločenstvom vlastníkov bytov, pričom zákonné záložné právo podľa § 15 zákona o bytoch bolo v katastri nehnuteľností zapísané na 5. mieste*

*ZÁLOŽNÉ PRÁVO – výkon záložného práva spoločenstvom vlastníkov bytov, pričom zákonné záložné právo podľa § 15 zákona o bytoch bolo v katastri nehnuteľností zapísané na 5. mieste*

**Otázka č. 29**

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bolo doručené uznesenie súdu o udelení príklepu. Dražbu vykonal exekútor, ktorého záložné právo bolo zapísané v katastri nehnuteľností ako druhé v poradí. Exekútor vykonávajúci dražbu pri zápise príklepu žiadal vymazať aj záložné právo exekútora zapísaného v poradí pred ním. Svoju žiadosť exekútor odôvodnil tým, že exekútor zapísaný ako prvý v poradí s vykonaním dražby súhlasil a prihlásil do dražby pohľadávku, ktorá bola splatná a teda jeho pohľadávka vykonaním dražby a udelením príklepu zanikla.

**Má v takomto prípade okresný úrad, katastrálny odbor vymazať aj záložné právo prednostného záložného veriteľa?**

**Odpoveď:**

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor môže vymazať aj záložné právo prednostného záložného veriteľa, ak je splnená podmienka, že splatnosť pohľadávky prednostného záložného veriteľa a jej prihlásenie do dražby vykonávanej „neprednostným“ záložným veriteľom sú výslovne uvedené v odôvodnení uznesenia o príklepe a zároveň v notárskej zápisnici o priebehu dražby. Len za tejto podmienky možno považovať pohľadávku prednostného záložného veriteľa za uspokojenú v rámci rozvrhu výťažku, a tým pádom aj za zaniknutú v dôsledku udelenia príklepu podľa § 151ma Občianskeho zákonníka a príslušných ustanovení 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 (ďalej „Exekučný poriadok“). Pokiaľ tieto skutočnosti nie sú výslovne preukázané (v odôvodnení uznesenia o príklepe a v notárskej zápisnici), okresný úrad, katastrálny odbor nemôže sám vyvodzovať právne závery o zániku zabezpečenej pohľadávky a záložné právo prednostného záložného veriteľa ponechá zapísané.

Podľa § 151 ma ods. 8 Občianskeho zákonníka, ak pohľadávka prednostného záložného veriteľa alebo niektorého z ostatných záložných veriteľov, ktorí sú v poradí rozhodujúcim na uspokojenie záložných práv pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo podľa odseku 6, je v čase výkonu záložného práva splatná, môže tento záložný veriteľ začať výkon záložného práva alebo uplatňovať uspokojenie svojej pohľadávky aj z výťažku z predaja zálohu. Uplatnením práva na uspokojenie pohľadávky z výťažku z predaja

zálohu záložný veriteľ akoby pristúpil k uskutočneniu výkonu svojho záložného práva. Jeho záložné právo, ako aj záložné práva po ňom nasledujúce, zanikajú v zmysle pravidla vyjadreného v § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka.

(Obdobne riešené aj v Katastrálnom bulletine č. 1/2014, odpoveď č. 19)

### **Vecný register**

*DRAŽBA – notárska zápisnica o dražbe konanej exekútorom, ktorého záložné právo je evidované ako 2. v poradí a výmaz prednostného záložného veriteľa*

*ZÁLOŽNÉ PRÁVO – notárska zápisnica o dražbe konanej exekútorom, ktorého záložné právo je evidované ako 2. v poradí a výmaz prednostného záložného veriteľa*