

Príloha č. 1 k čiastke 2/2015
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN
číslo 1/2015

BRATISLAVA 2015

Katastrálny bulletin

č. 1/2015

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Odetta **Poldaufová** dňa 18. 8. 2015

Otázka č. 1:

Správny orgán pri posudzovaní zmluvy, ktorá bola prílohou návrhu na vklad, zistil, že do zmluvy je potrebné doplniť ďalšieho účastníka konania ako zmluvnú stranu. Je možné takéto konanie prerušiť a účastníka zmluvy doplniť opravnou doložkou, prípadne dodatkom k zmluve, alebo je potrebné návrh na vklad zamietnuť?

Odpoveď:

Áno, doplnenie účastníka do zmluvy je možné. Podľa § 31 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 okresný úrad, katastrálny odbor preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom.

Pokiaľ účastníci zmluvy súhlasia s prístupím ďalšieho účastníka k zmluve, nie je dôvod aby príslušný okresný úrad, katastrálny odbor bránil takémuto prístupiu formou zamietnutia návrhu na vklad, nakoľko táto zmena nemá vplyv na platnosť zmluvy. Nakoľko účastníci majú autonómiu vôle a zmluvnú voľnosť, pokiaľ je ich prejavená vôľa na prístupenie ďalšieho účastníka zmluvy dostatočne určitá a zrozumiteľná, je možné do zmluvy doplniť ďalšieho účastníka aj po podaní návrhu na vklad okresnému úradu, katastrálnemu odboru. V záujme dodržania zrozumiteľnosti a určitosti prejavu vôle odporúčame doplnenie účastníka zmluvy vykonať dodatkom k zmluve.

Otázka č. 2:

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bola doručená žiadosť o vyznačenie poznámky na základe žaloby podanej na príslušnom okresnom súde z dôvodu „neoprávneného nakladania s nehnuteľnosťou žiadateľa“. Uvedená žaloba sa týka nehnuteľností nachádzajúcich sa vo viacerých okresoch. Je možné takúto poznámku zapísať do katastra nehnuteľností?

Odpoveď:

Áno, poznámku je možné zapísať.

Podľa § 38 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, poznámka vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti.

Podľa § 39 ods. 1 katastrálneho zákona, na základe oznámenia súdu alebo iného štátneho orgánu, alebo na návrh iného oprávneného podľa osobitných predpisov okresný úrad zapíše do katastra najmä poznámku o začatí konania o súdnom výkone rozhodnutia predajom nehnuteľnosti, o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti, o vyhlásení konkurzu proti vlastníkovi nehnuteľnosti, o začatí vyvlastňovacieho konania a o predbežnom opatrení, ktorým sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou.

Výpočet poznámok je katastrálnym zákonom a rovnako vyhláškou ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, stanovený iba exemplifikatívne, t. j. nie je obmedzený okruh listín, na základe ktorých sa zapisujú poznámky do katastra nehnuteľností. Žaloba podaná z dôvodu „neoprávneného nakladania s nehnuteľnosťou žiadateľa“ informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti, t. j. podanie tejto žaloby možno považovať za skutočnosť, ktorá sa do katastra nehnuteľností môže zapísať na žiadosť spolu s priloženou žalobou a potvrdením príslušného súdu o prijatí návrhu na súdne konanie ako informatívna poznámka. Pokiaľ sa žaloba týka nehnuteľností vo viacerých okresoch, žiadosť je potrebné podať všetkým príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom.

Otázka č. 3:

V katastri nehnuteľností je zapísaná rozostavaná stavba bytového domu, ktorej vlastníkom je akciová spoločnosť v spoluvlastníckom podiele 1/1. Okresnému úradu, katastrálnemu odboru sú podávané návrhy na vklad záložného práva na základe záložných zmlúv, kde na strane záložcu vystupuje akciová spoločnosť, pričom predmetom

zálohu je vždy určitý spoluvlastnícky podiel (napr. 1/8) a osoby dlžníkov sú rôzne. Následne sú okresnému úradu, katastrálnemu odboru podávané návrhy na vklad práv na základe kúpnych zmlúv, kde akciová spoločnosť odpredáva spoluvlastnícke podiely, ktoré boli predmetom zálohu (napr. 1/8) jednotlivým dlžníkom, ktorí sa stávajú vlastníkami podielov na rozostavanom bytovom dome. Ako má okresný úrad, katastrálny odbor vykonať zápis záložných zmlúv do katastra nehnuteľností, t. j. má už pri zápise záložnej zmluvy zapísať aj osobitný spoluvlastnícky podiel, ktorý je predmetom zálohu do časti B LV, alebo záložné právo zapíše len do časti C LV a v časti B LV nevykoná žiadne zmeny a tie vykoná až pri zápise následných kúpnych zmlúv do katastra nehnuteľností? Ako bude vyzerat' zápis záložného práva v časti C LV?

Odpoveď:

Okresný úrad, katastrálny odbor pri zápise záložného práva do katastra nehnuteľností na základe jednotlivých záložných zmlúv, toto zapíše do časti C LV (ťarchy), nakoľko vznik záložného práva nie je dôvodom na odpísanie zakladaného spoluvlastníckeho podielu v časti B LV pod nové poradové číslo, nakoľko záložná zmluva nie je titulom nadobudnutia vlastníckeho práva a vlastník sa nemení, iba zakladá určitý spoluvlastnícky podiel. V časti C LV sa pri zápise záložného práva uvedie osoba záložného veriteľa (§ 8 ods. 1 písm. b) katastrálneho zákona) a veľkosť spoluvlastníckeho podielu, ktorý je predmetom zálohu. Do časti C LV nie je možné zapísať osobu dlžníka, nakoľko katastrálny zákon v § 8 ods. 1 písm. b) uvádza len osobu záložného veriteľa. Pri následných prevodoch vlastníckeho práva na základe kúpnych zmlúv sa nový vlastník spoluvlastníckeho podielu zapíše do časti B LV, pričom v časti C LV sa upraví pri zápise jednotlivých záložných práv, ku ktorému poradovému číslu (t. j., ku ktorému vlastníkovi spoluvlastníckeho podielu) sa viažu.

Otázka č. 4:

Okresné úrady, katastrálne odbory, postupujú nejednotne v tom, že niektoré nezasielajú protokol o neformálnej oprave chyby (napr. výmery E-KN parcely) účastníkom konania. Otázka doručovania protokolu o oprave nie je nikde upravená.

Majú okresné úrady, katastrálne odbory zasielať, resp. doručovať protokol o neformálnej oprave chyby účastníkom konania alebo nie?

Odpoveď:

Nie. Podľa Čl. 2 ods. 2 Ústavy SR, štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon.

Podľa § 59 ods. 5 katastrálneho zákona na opravu výmery pozemku

evidovaného v mape určeného operátu sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní (zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov) a teda ani povinnosť doručovať protokol o neformálnej oprave chyby účastníkom konania. Otázka doručovania protokolu o oprave nie je nikde upravená z toho dôvodu, že katastrálny zákon umožňuje opravovať výmery parciel registra E neformálnym spôsobom bez rozhodnutia. Okresné úrady, katastrálne odbory zašlú účastníkom konania oznámenie o vykonaní opravy obyčajnou doručenkou.

Otázka č. 5:

Ako má okresný úrad, katastrálny odbor postupovať v prípade zápisu listín (poznámok a záznamových listín), ktoré sa zapisujú v deň doručenia, najneskôr na nasledujúci deň a ich zápis sa má vykonať vo viacerých katastrálnych územiach, z ktorých je v niektorých zápis pozastavený z dôvodu projektu pozemkových úprav (PPU) a pred vydaním rozhodnutia o schválení vykonania PPU?

Odpoveď:

V katastrálnom území v ktorom neprebíha PPU sa listiny zapisujú v deň doručenia, najneskôr na nasledujúci deň. V katastrálnom území v ktorom prebieha PPU sa postupuje nasledovne:

Podľa § 14 ods. 2 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o pozemkových úpravách“) pred schválením vykonania projektu pozemkových úprav okresný úrad (bývalý obvodný pozemkový úrad), určí termín, ku ktorému sa aktualizuje register pôvodného stavu na právny stav spolu s rozdeľovacím plánom vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu. Na vykonanie aktualizácie registra pôvodného stavu a rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu pozastaví okresný úrad, katastrálny odbor na základe výzvy okresného úradu zápisy do katastra nehnuteľností v obvode projektu pozemkových úprav na 90 dní pred predpokladaným termínom schválenia vykonania projektu pozemkových úprav.

Na základe výzvy okresného úradu v zmysle vyššie uvedeného okresný úrad, katastrálny odbor vyznačí na pozemky patriace do obvodu projektu pozemkových úprav poznámku „Poznamenáva sa pozastavenie zápisov v obvode projektu pozemkových úprav podľa § 14 ods. 2 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách k dátumu ...“ podľa § 39 ods. 1 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. K termínu uvedenému v poznámke, okresný úrad, katastrálny odbor pozastaví zápisy do katastra nehnuteľností v obvode PPU do vydania rozhodnutia o schválení vykonania PPU okresným úradom. Do termínu pozastavenia zápisov možno doručovať verejné listiny a iné listiny na

zápis vyhotovené podľa údajov doterajšieho stavu katastra v obvode PPÚ. Okresný úrad, katastrálny odbor vyčlení verejnú listinu a iné listiny doručené na okresný úrad, katastrálny odbor po termíne pozastavenia zápisov do katastra, ktoré nadobudli právoplatnosť pred týmto termínom. Kópie týchto listín zašle okresnému úradu, ktorý zabezpečí ich zapracovanie do PPÚ. Verejné listiny a iné listiny, ktoré nadobudnú právoplatnosť po termíne pozastavenia zápisov do katastra sa ako nezapisateľné vrátia tomu, kto ich vyhotovil a to podľa § 42 ods. 5 katastrálneho zákona. Zápis týchto listín do katastra nehnuteľností nebude možné vykonať, pretože dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania PPÚ alebo neskorším dňom určeným v rozhodnutí, sa nadobúda vlastníctvo k novým pozemkom podľa § 14 ods. 4 zákona o pozemkových úpravách a pozemky a vlastnícke práva k nim v obvode projektu pozemkových úprav doteraz evidované v katastri nehnuteľností zanikajú. (V zmysle usmernenia ÚGKK SR č. KO-3450/2007 na postup obvodných pozemkových úradov a správ katastra pri pozastavení zápisov do katastra nehnuteľností v obvode projektu pozemkových úprav pred vydaním rozhodnutia o schválení vykonania PPÚ)

Otázka č. 6:

Na listoch vlastníctva sú vykonané zápisy tak, že pri niektorých bytoch je zapísané zákonné záložné právo a pri niektorých bytoch, nie je zápis zákonného záložného práva uvedený.

Akým spôsobom má okresný úrad, katastrálny odbor zapísať do listu vlastníctva zákonné záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon o bytoch“), ktoré sa nezapisovalo k bytom počas novely zákona platnej od 1. 7. 2007 do 31. 3. 2010?

Odpoveď:

Okresný úrad, katastrálny odbor bude vyžadovať preukázanie existencie pohľadávky ako predpoklad zápisu zákonného záložného práva.

V minulosti sa hromadne zapisovali na listy vlastníctva záložné práva v zmysle § 15 zákona o bytoch ku všetkým bytom a nebytovým priestorom bez ohľadu na to, či vznikla pohľadávka, alebo nevznikla už pri prvých prevodoch nájomných bytov. V súčasnosti sa zapisujú záložné práva podľa cit. ustanovenia len vtedy, keď dôjde ku vzniku pohľadávky.

V odbornej literatúre sa uvádza, že vzhľadom na „akcesorickú povahu záložného práva, ak by pohľadávka nevznikla ..., v takom prípade by nemohlo vzniknúť ani záložné právo“. (Vojčík, P. a kol.: *OBČIANSKY ZÁKONNÍK. Stručný komentár. Bratislava, IURA EDITION, spol. s r. o., 2010, s. 419*). Ďalej sa v odbornej literatúre obdobne uvádza, že okrem „už existujúcej platnej pohľadávky možno záložným právom zabezpečiť aj pohľadávku, ktorá vznikne až v budúcnosti, alebo ktorej vznik závisí od splnenia podmienky. Avšak s tým účinkom, že v takom prípade vznik

záložného práva závisí na skutočnom vzniku budúcej pohľadávky ... V opačnom prípade, t. j. ak predpokladaná pohľadávka nevznikne ..., záložné právo, vzhľadom na jeho akcesorickú povahu, taktiež nevznikne". (Svoboda, J. a kol.: *Občiansky zákonník. Komentár a súvisiace predpisy Bratislava, Eurounion spol. s r. o. 2005. s. 269*). Taktiež sa v odbornej literatúre možno dočítať, že „záložné právo môže existovať len v nerozlučnej spätosti s pohľadávkou, ktorá je súčasťou hlavného primárneho záväzkového vzťahu medzi dlžníkom a veriteľom. Samotná existencia záložného práva, t. j. existencia bez ním zabezpečovanej pohľadávky, je pojmovo vylúčená". (Lazar, J. a kol.: *OBČIANSKE PRÁVO HMOTNÉ. Bratislava, IURA EDITION, spol. s r. o. 2006, s. 492*). Poukázať možno aj na právny názor Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vyjadrený v jeho uznesení zo dňa 27. 7. 2011, sp. zn. 6M Cdo 8/2010, kde Najvyšší súd Slovenskej republiky konštatoval, že existencia záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. je podmienená vznikom pohľadávky uvedenej v tomto ustanovení.

Otázka č. 7:

Na základe akých podkladov okresný úrad, katastrálny odbor zapíše na nehnuteľnosti kód chráneného vtáčieho územia podľa Prílohy č. 3 k vyhláske ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon?

Odpoveď:

V zmysle § 26 ods. 6 zákona 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny vláda nariadením vyhlási biotopy druhov vtákov európskeho významu a biotopy sťahovavých druhov vtákov uvedené v schválenom zozname vtáčích území za chránené vtáčie územie a ustanoví vymedzenie hraníc chráneného vtáčieho územia a zoznam činností podľa odseku 5 vrátane územného a časového obmedzenia ich výkonu. Na základe tohto ustanovenia boli vydané vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR, ktorými sú vyhlásené chránené jednotlivé vtáčie územia. Napr. podľa § 3 ods. 2 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 27/2011 Z. z., ktorou sa vyhlasuje Chránené vtáčie územie Špačinsko-nižnianske polia, chránené vtáčie územie sa zapíše do katastra nehnuteľností na základe návrhu, ktorého prílohou je vektorový geodetický podklad obsahujúci líniu hranice chráneného vtáčieho územia. Žiadosť o zápis musí obsahovať všetky náležitosti podľa § 42 ods. 2 písm. c) zákona č. 162/1995 Z. z., to znamená označenie nehnuteľností v písomnej podobe (nestačí odkaz na príslušné ustanovenie vo vykonávacej vyhláske alebo zoznam nehnuteľností v elektronickej podobe na CD nosiči), zjednodušený geometrický plán a vektorový geodetický podklad obsahujúci líniu hranice chráneného vtáčieho územia.

Otázka č. 8:

V zmysle listu Ministerstva vnútra SR, sekcie verejnej správy č. SVS – OAR1 – 2013/005807 zo dňa 05. 09. 2013, je možné prijímať podateľňou okresného úradu aj špeciálne typy podania pre katastrálne odbory. Podľa bodu 4 tohto listu po prijatí špeciálneho typu podania pre katastrálny odbor zamestnanec podateľne okresného úradu bezodkladne podanie podľa bodu 2 naskenuje a bezodkladne elektronicky odošle na určenú e-mailovú adresu katastrálneho odboru.

Kedy začne plynúť okresnému úradu, katastrálnemu odboru zákonná lehota na vykonanie zápisu podľa § 43 zákona č. 162/1995 Z. z.?

Odpoveď:

Zákonná lehota na zápis začína plynúť okamihom doručenia podania na okresný úrad a nie na katastrálny odbor okresného odboru. Na vyznačenie plomby na liste vlastníctva bude katastrálnemu odboru postačovať sken podania, ktorý mu elektronicky odošle zamestnanec podateľne okresného úradu. Predmetný list Ministerstva vnútra SR upravuje aj lehotu, v ktorej má zamestnanec okresného úradu zabezpečiť doručenie originálu podania na katastrálny odbor. V prípade, že doručenie originálu podania nie je zamestnancom podateľne okresného úradu zabezpečené bezodkladne, katastrálny odbor nie je oprávnený vykonať zápis podania (verejnej alebo inej listiny) skôr, ako mu bude doručený originál podania, pretože podanie nespĺňa náležitosti podľa § 23 o elektronickom podaní ani § 42 zákona č. 162/1995 Z. z. Uvedený postup sa rovnako týka aj zápisu poznámky na liste vlastníctva, pri ktorom sa na LV plomba nevyznačuje.

Otázka č. 9:

Účastník podal návrh na vklad vlastníckeho práva a vecného práva spätnej kúpy na základe kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného práva spätnej kúpy. Možno povoliť vklad práva spätnej kúpy s vecnoprávnymi účinkami?

Odpoveď:

Nie, nemožno. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“) upravuje ako vedľajšie dojednanie kúpnej zmluvy v § 607-609 právo spätnej kúpy, ktoré sa vzťahuje na hnutelné veci. Podľa dostupnej judikatúry (napr. rozsudok NS ČR 22 Cdo 3504/2007) uplatnením princípu zmluvnej voľnosti si zmluvné strany kúpnej zmluvy môžu dohodnúť, že predávajúci má právo požiadať do určitej doby o vrátenie nehnuteľnosti proti vráteniu kúpnej ceny. Takáto dohoda sa opiera o ust. § 610 OZ a nezaväzuje tretie osoby. Ustanovenie § 607 OZ a nasl. v tomto prípade nemožno aplikovať ani analogicky.

§ 607 OZ

(1) Kto predá hnutelnú vec s výhradou, že má právo žiadať vrátenie veci do určitej doby po kúpe, ak vráti kupujúcemu zaplatenú cenu, má právo spätnej kúpy.

(2) Zmluva o práve spätnej kúpy sa musí uzavrieť písomne.

§ 608 OZ

(1) Právo spätnej kúpy musí predávajúci uplatniť písomnou formou, a ak nie je dohodnuté inak, najneskôr do jedného roka od odovzdania veci kupujúcemu, inak právo spätnej kúpy zanikne.

(2) Ak predávajúci využije právo spätnej kúpy, musí kupujúci vrátiť vec bez zbytočného odkladu a každá strana má práva a povinnosti, ktoré mala druhá strana z pôvodnej kúpnej zmluvy.

§ 609 OZ

(1) Ak sa právo spätnej kúpy týka veci určenej podľa druhu, vzniká uplatnením tohto práva kupujúcemu záväzok vrátiť vec toho istého druhu.

(2) Ak sa právo spätnej kúpy týka veci jednotlivo určenej, je kupujúci povinný vrátiť tú istú vec, ktorú kúpil. Zmluva o scudzení veci, ktorou sa porušilo právo spätnej kúpy, je neplatná.

§ 610 OZ

Iné vedľajšie dojednania

(1) Účastníci môžu písomnou zmluvou dohodnúť aj iné vedľajšie dojednania majúce povahu výhrad a podmienok pripúšťajúcich zánik právneho vzťahu založeného kúpnu zmluvou.

(2) Pokiaľ sa účastníci nedohodli inak, zanikajú tieto výhrady a podmienky najneskôr uplynutím jedného roka od uzavretia kúpnej zmluvy, ak ich predávajúci v tejto lehote neuplatnil.

Obsahom sa právo spätnej kúpy približuje k predkupnému právu podľa § 602 a nasl. OZ, avšak nemožno ho s ním stotožňovať. Medzi predkupným právom a právom spätnej kúpy je rozdiel: pri spätnej kúpe uplatniť právo vrátenia veci môže oprávnený kedykoľvek v určenej dobe (pri predkupnom práve iba ak kupujúci chce vec scudziť), pri práve spätnej kúpy získava oprávnený vec za podmienok v pôvodnej kúpnej zmluve (pri predkupnom práve za podmienok spravidla ponúknutých tretou osobou), právo spätnej kúpy možno uplatniť iba v určenej lehote (stanovenej zákonom alebo dohodnutej v zmluve). Účastníci kúpnej zmluvy v rámci zmluvnej voľnosti si môžu v zmluve dojsť na atypické zmluvné dojednanie v zmysle ust. § 51 v spojení s ust. § 610 OZ ako iné vedľajšie dojednania majúce povahu výhrad a podmienok pripúšťajúcich zánik právneho vzťahu založeného kúpnu zmluvou. Uvedené dojednanie má charakter relatívneho záväzkového vzťahu a zaväzuje iba účastníkov tohto vzťahu, nemá charakter absolútneho vecného práva, a preto nepodlieha vkladu vecného práva do katastra nehnuteľností.

Podľa ust. § 28 katastrálneho zákona práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv uvedené v § 1 ods. 1 (vlastnícke, právo, záložne právo, vecné bremeno,

predkupné právo, ak má mať účinky vecného práva) sa zapisujú do katastra nehnuteľností vkladom, ak tento zákon neustanovuje inak.

Z ust. § 610 OZ a § 28 katastrálneho zákona vyplýva, že právo späťnej kúpy s účinkami voči tretím osobám nemožno platne uzavrieť, takáto listina nie je vkladu schopná.

Otázka č. 10:

Navrhovateľ (účastník súdneho konania) požiadal o zápis poznámky do katastra nehnuteľností o začatí súdneho konania na príslušnom okresnom súde v právnej veci o nahradenie vyhlásenia vôle žalovaného na uzavretie zmluvy o prevode nehnuteľnosti podľa § 44a O.s.p. Je návrh na začatie konania o nahradenie vyhlásenia vôle žalovaného na uzavretie zmluvy o prevode nehnuteľnosti podkladom na zápis poznámky podľa § 44a O.s.p. v spojení s § 159a O.s.p.?

Odpoveď:

Nie je. Podľa § 44a O.s.p., účastník konania je oprávnený podať na príslušnom okresnom úrade návrh na zápis začatia súdneho konania, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam alebo súdneho konania o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby. Ustanovenie sa použije rovnako aj na mimoriadne opravné prostriedky. Podľa § 38 katastrálneho zákona poznámka vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti. Podľa § 39 ods. 1 katastrálneho zákona na základe oznámenia súdu alebo iného štátneho orgánu, alebo na návrh iného oprávneného podľa osobitných predpisov okresný úrad zapíše do katastra najmä poznámku o začatí konania o súdnom výkone rozhodnutia predajom nehnuteľnosti, o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti, o vyhlásení konkurzu proti vlastníkovi nehnuteľnosti, o začatí vyvlastňovacieho konania a o predbežnom opatrení, ktorým sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou.

Podľa ods. 2 okresný úrad vyznačí v katastri poznámku aj o tom, že hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená. Podľa § 40 katastrálneho zákona na zápis poznámky sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní.

Podľa § 159a O.s.p. výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti, o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, prípadne o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre účastníkov zmluvy, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k dotknutej nehnuteľnosti a ktorý bol podaný v čase, kedy v katastri nehnuteľností bola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní.

Vzhľadom na to, že ust. § 44a O.s.p. bližšie neupravuje, ktoré sú „súdne konania, v ktorých sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam“, je potrebné uvedené ust. vykladať v spojitosti s §159a O.s.p., to znamená, že ust. § 44a

sa vzťahuje na konania o určenie vecného práva k nehnuteľnosti, o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, prípadne o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti.

Návrh na začatie súdneho konania o nahradenie vyhlásenia vôle žalovaného ako predávajúceho v kúpnej zmluve nie je žalobou na uplatnenie vecného práva k nehnuteľnosti, ktoré predpokladá ust. § 44a O.s.p. v spojení s ust. § 159a O.s.p. Aj keby súd žalobe vyhovel, samotný rozsudok nespôsobí zmenu vlastníckeho práva, ale je prílohou návrhu na vklad kúpnej zmluvy, v ktorej prejav vôle predávajúceho je nahradený právoplatným rozsudkom súdu. Až právoplatným rozhodnutím o povolení vkladu vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy obsiahnutej v rozsudku súdu podľa § 161 ods. 3 O.s.p., dôjde k zmene vlastníckeho práva k danej nehnuteľnosti.

Podľa § 29 ods. 2 vykonávacej vyhlášky ku katastrálnemu zákonu č. 461/2009 Z. z. v platnom znení 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 určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, oznámenia veriteľa o začatí výkonu záložného práva.

Citované ustanovenie iba príkladmo upravuje poznámky, ktoré majú informatívny charakter. V katastri nehnuteľností môžu byť zapísané aj iné poznámky, ktoré iba informujú o nehnuteľnosti, resp. o práve k nehnuteľnosti, vzhľadom na to, že výpočet informatívnych poznámok nie je taxatívny.

Otázka č. 11:

Nehuteľnosť sa nachádza v 1/2 v BSM a v 1/2 vo vlastníctve manželky (úpadcom je manžel). V rámci konkurzu podľa zákona 328/1991 Zb. došlo k vyporiadaniu majetku patriaceho do BSM uznesením súdu, ktorým bol schválený súdny zmier a spoluvlastnícky podiel vo výške 1/2 patriaci do BSM bol prikázaný do výlučného vlastníctva odporkyne (manželky úpadcu), ktorá bola zaviazaná zaplatiť navrhovateľovi (správcovi konkurznej podstaty) z titulu majetkového vyrovnania peňažnú hotovosť v súlade so znaleckým posudkom oceňujúcim majetok v BSM.

Na dotknutých nehnuteľnostiach viazli ťarchy a poznámky (daňové a exekučné konania zapísané pred vyznačením konkurzu na 1/2 podiel v BSM), o ktorých v uznesení nebolo pojednávané. Zápis uznesenia súdu bol zo strany katastra vykonaný tak, že predmetný spoluvlastnícky podiel bol prepísaný na manželku a zároveň boli vymazané k nemu sa viažuce poznámky a ťarchy. Bol postup okresného úradu, katastrálneho odboru správny?

Odpoveď:

Áno, bol. Podľa § 26 ods. 2 zákona č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov, správca je oprávnený vykonať vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov zaniknutého vyhlásením konkurzu namiesto úpadcu, včítane podania návrhu na vyporiadanie tohto bezpodielového spoluvlastníctva manželov súdom. Dohodu o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov je správca oprávnený uzavrieť len vo forme zmiernu schváleného súdom. Podľa § 27 ods. 13 zákona č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov, majetok nadobudnutý z podstaty sa prevádza bez tíarch na ňom viaznucich s výnimkou vecných bremien a nájmu podľa osobitného predpisu.

Z vyššie uvedených zákonných ustanovení vyplýva, že zápisom uznesenia súdu, ktorým bol schválený súdny zmier a spoluvlastnícky podiel vo výške $\frac{1}{2}$ patriaci do BSM bol prikázaný do výlučného vlastníctva odporkyne (manželky úpadcu), sa mali vymazať všetky ťarchy a poznámky viaznuce na danom podiele.

Otázka č. 12:

Ak žiadateľ požaduje poskytnúť kópiu rozhodnutia o povolení vkladu (iba rozhodnutia bez príslušnej listiny), vyhotoví okresný úrad, katastrálny odbor túto kópiu zo zbierky listín a poskytne za poplatok podľa Položky 2 písm. a) Sadzobníka správnych poplatkov?

Odpoveď:

Áno. Okresný úrad, katastrálny odbor vyhotoví požadovanú kópiu rozhodnutia o povolení vkladu práva do katastra nehnuteľností zo zbierky listín podľa Položky 2 písm. a) Sadzobníka správnych poplatkov za dodržania obmedzenia verejnosti zbierky listín podľa § 68 ods. 5 katastrálneho zákona.

Otázka č. 13:

Je potrebné v kópiách listín a kópiách originálov listov vlastníctva, ktoré okresný úrad, katastrálny odbor poskytuje súdom, prokuratúre a orgánom činným v trestnom konaní, aplikovať § 68 katastrálneho zákona, t. j. vymazať údaje o rodných číslach a cene poľnohospodárskych a lesných pozemkov?

Odpoveď:

Nie. Okresný úrad, katastrálny odbor poskytne v zmysle § 10 katastrálneho zákona kópie listín a kópie originálov listov vlastníctva súdom, prokuratúre a orgánom činným v trestnom konaní aj s rodnými číslami a cenou poľnohospodárskych a lesných pozemkov.

Otázka č. 14:

Odvolaciemu správne mu orgánu bol postúpený protest prokurátora okresnej prokuratúry, ktorému okresný úrad, katastrálny odbor nevyhovel. Ako postupovať v prípade, ak bolo druhostupňovému správne mu orgánu doručené späťvzatie protestu prokurátora prokurátorom krajskej prokuratúry pred vydaním rozhodnutia o proteste? Môže odvolací správny orgán konanie zastaviť *per analogiam*, nakoľko bola splnená zákonná podmienka na zastavenie konania v zmysle § 30 ods. 1 písm. b) zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov?

Odpoveď:

Áno, môže. Ak právny predpis výslovne neupravuje určitú situáciu alebo ju upravuje len z časti, neznamená to, že takúto neriešenú alebo neúplne riešenú situáciu nie je možné vyložiť. Jednou z výkladových metód je výklad logicky založený na argumente *per analogiam*, t. j. výklad podľa podobnosti. *Per analogiam* spočíva v tom, že sa na situáciu konkrétnym zákonom neriešenú použije analogicky ustanovenie toho zákona, ktorý upravuje skutkovo podobné situácie. V tomto prípade je možné aplikovať ustanovenia správneho poriadku, ktorými sú § 30 ods. 1 písm. b) a h) správneho poriadku.

Otázka č. 15:

Správne mu orgánu bola doručená žiadosť o poskytnutie informácie v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov (zákon o slobode informácií). Nakoľko zo žiadosti neboli zrejmé skutočnosti požadované v zmysle § 14 ods. 2 zákona č. 211/2000 Z. z., správny orgán vyzval žiadateľa na doplnenie a poučil ho, že ak svoju žiadosť nedoplní, povinná osoba v zmysle § 14 ods. 3 zákona č. 211/2000 Z. z. žiadosť odloží.

Akým spôsobom žiadosť odloží? Je potrebné doručiť prísyp žiadateľovi, alebo správny orgán vyhotoví iba úradný záznam? Je možné podať opravný prostriedok voči odloženiu žiadosti?

Odpoveď:

Správny orgán odloží žiadosť v zmysle § 14 ods. 3 zákona č. 211/2000 Z. z. s odvolaním sa na ustanovenia správneho poriadku v § 18 a § 19, pretože v zákone č. 211/2000 Z. z. je v § 22 ods. 1 uvedené „ak nie je v tomto zákone uvedené inak, použijú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní“. Žiadosť o poskytnutie informácií sa posudzuje ako „podanie“ podľa § 19 správneho poriadku, ale nakoľko sa jedná o návrh, ktorý musí spĺňať náležitosti uvedené zákonom č. 211/2000 Z. z., ide o tzv.

kvalifikovaný návrh, pre ktorý je charakteristické, že ak účastník konania neodstráni nedostatky návrhu v určenej lehote, jeho žiadosť bude odložená. Podľa § 18 ods. 2 zákona č. 211/2000 Z. z., ak povinná osoba žiadosti nevyhovie, hoci sčasti, vydá o tom v zákonom stanovenej lehote písomné rozhodnutie. Rozhodnutie nevydá v prípade, ak žiadosť bola odložená (§ 14 ods. 3). V takom prípade sa odloženie podania žiadateľovi len písomne oznámi. Oznámenie o odložení návrhu je potrebné doručiť účastníkovi konania s poučením, že proti tomuto oznámeniu nie je možné podať opravný prostriedok, pretože sa nejedná o rozhodnutie podľa § 47 správneho poriadku.

Otázka č. 16:

Ak je vydané rozhodnutie o zastavení konania o návrhu na vklad a podaním odvolania sú splnené podmienky na autoremedúru, môže správny orgán v jednom rozhodnutí uplatniť inštitút autoremedúry a povoliť vklad alebo je potrebné vydať dve rozhodnutia?

Odpoveď:

Áno, správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, musí v súlade s § 57 ods. 1 správneho poriadku, pokiaľ chce rozhodnúť autoremedúrou, vyhovieť odvolaniu v plnom rozsahu ak sa rozhodnutie netýka iného účastníka konania ako odvolateľa alebo ak s tým ostatní účastníci konania súhlasia. Vyhovením v plnom rozsahu znamená v prípade katastrálneho konania o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností povolenie vkladu práva jedným a tým istým rozhodnutím súčasne s vyhovením odvolaniu za splnenia ostatných podmienok stanovených správnym poriadkom. Okresný úrad, katastrálny odbor v tejto veci vydá len jedno rozhodnutie, ktoré bude obsahovať jeden výrok, odôvodnenie v rámci ktorého správny orgán odôvodní splnenie podmienok autoremedúry a jedno poučenie o odvolaní.

Otázka č. 17:

V akej lehote má okresný úrad, katastrálny odbor vybaviť písomnú žiadosť o poskytnutie informácií z katastrálneho operátu (výpis z LV, kópia katastrálnej mapy, resp. mapa určenej operátu, kópia originálu LV, identifikácia parcely), keďže pri ústnej žiadosti sa výpisy a kópie týchto listín vybavujú na počkanie po zaplatení správneho poplatku? Akú lehotu má okresný úrad, katastrálny odbor pri vybavovaní žiadosti na prešetrenie údajov katastra nehnuteľností, ktoré sa neukončí rozhodnutím, ale len podaním písomnej informácie?

Odpoveď:

Zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností o zápise vlastní-

nych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov lehotu na vybavenie žiadosti o zaslanie kópie LV, resp. kópie katastrálnej mapy, mapy určeného operátu neustanovuje a neustanovuje ani lehotu na vybavenie žiadosti na prešetrenie údajov katastra. Okresný úrad, katastrálny odbor sa v súvislosti s týmito žiadosťami analogicky riadi všeobecnou lehotou podľa správneho poriadku, t. j. 30 dní od doručenia žiadosti. Správny orgán sa v uvedených prípadoch nebude riadiť zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, nakoľko tento sa nevzťahuje na poskytovanie údajov z katastra.

Otázka č. 18:

Ako má postupovať okresný úrad, katastrálny odbor, ak je mu opätovne predložený návrh na zápis poznámky o prebiehajúcom súdnom konaní o určenie neplatnosti právneho úkonu, ktorého prílohou je žaloba a potvrdenie súdu o prijatí žaloby na súdne konanie, keď už bol raz takýto návrh zamietnutý z dôvodu, že došlo k ďalšiemu právnomu úkonu (t. j. k právnomu úkonu nadväzujúcemu na právny úkon, ktorého neplatnosť sa žalobou namieta)?

Stačí, ak žalobca pripojí k návrhu na zápis poznámky popri žalobe a potvrdení súdu o prijatí žaloby aj návrh na zmenu petitu (tak že sa bude domáhať určenia vlastníckeho práva) a na pripustenie vstupu ďalšieho účastníka do konania spolu s potvrdením o doručení tohto návrhu súdu?

Odpoveď:

Áno, stačí, ak žalobca pripojí k návrhu na zápis poznámky popri žalobe a potvrdení súdu o prijatí žaloby aj návrh na zmenu petitu a na pripustenie ďalšieho účastníka konania, pričom musí preukázať, že tento návrh bol doručený súdu. Podľa § 44a Občianskeho súdneho poriadku účastník konania je oprávnený podať na príslušnom okresnom úrade návrh na zápis začatia súdneho konania, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam, alebo súdneho konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Ustanovenie sa použije rovnako aj na mimoriadne opravné prostriedky.

V zmysle § 44a Občianskeho súdneho poriadku je účastník občianskeho súdneho konania oprávnený v určitých prípadoch podať návrh na zápis poznámky v nadväznosti na začatie súdneho konania (podanie žaloby zo strany určitej fyzickej osoby alebo právnickej osoby). Prílohou návrhu na zápis poznámky má byť žaloba a potvrdenie súdu o prijatí návrhu na ďalšie konanie. Samotné podanie návrhu na zmenu petitu a pristúpenie ďalšieho účastníka do konania spolu s potvrdením súdu o prijatí tohto návrhu stačí na vyznačenie poznámky, samozrejme za predpokladu, že tento návrh má náležitosti podľa § 42 katastrálneho zákona.

Otázka, či súd návrhu na zmenu petitu a pristúpenie ďalšieho účastníka do konania vyhovie, je bez právneho významu. V tejto súvislosti je potrebné

poukázať na skutočnosť, že k vyznačeniu tzv. poznámky spornosti môže dôjsť napríklad aj na základe žaloby a potvrdenia o prijatí žaloby súdom, hoci nebol zaplatený súdny poplatok, pričom, ak nedôjde k zaplateniu súdneho poplatku, súd konanie zastaví, ako aj na základe žaloby a potvrdenia o prijatí žaloby súdom, hoci žaloba nebude mať všetky náležitosti, ktoré vyžaduje Občiansky súdny poriadok, pričom v prípade neodstránenia týchto nedostatkov by eventuálne mohlo dôjsť aj k tomu, že súd podanie odmietne podľa § 43 ods. 2 prvej vety Občianskeho súdneho poriadku. To znamená, že v praxi môže dôjsť k vyznačeniu tzv. poznámky spornosti aj na základe podania žaloby na súd, ktorá v konečnom dôsledku nebude viesť k meritórnemu prejednaniu veci.

Otázka č. 19:

Do akého registra má zaradiť okresný úrad, katastrálny odbor rozsudok krajského súdu, ktorým bolo zrušené rozhodnutie Obvodného pozemkového úradu o schválení projektu pozemkových úprav (PPÚ), ktoré bolo zapísané do operátu katastra nehnuteľností, a zároveň bolo vrátené Obvodnému pozemkovému úradu na ďalšie konanie. Nové rozhodnutie nie je v predmetnej veci vydané a zapísané údaje zo zrušeného rozhodnutia sú dotknuté ďalšími právnymi zmenami.

Odpoveď:

Predmetný rozsudok sa má zapísať do registra Z. Podľa § 34 ods. 1 katastrálneho zákona práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 tohto zákona, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklepom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie.

Podľa § 9 ods. 1 písm. b) vyhlášky ÚGKK SR č. 22/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Spravovací poriadok pre katastrálne úrady a správy katastra, okresný úrad vedie register Z, ktorý obsahuje údaje o konaní vo veci záznamu, okrem verejných listín a iných listín, ktoré sú predmetom zápisu v registroch N a X.

Podľa § 14 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov, dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom určeným v rozhodnutí nadobudne sa

vlastníctvo k novým pozemkom (§ 11 ods. 2) alebo právo na vyrovnanie v peniazoch podľa rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu. Rozhodnutie o schválení vykonania projektu pozemkových úprav a rozdeľovací plán vo forme geometrického plánu alebo vo forme obnovy katastrálneho operátu novým mapovaním sú listinami, na ktorých základe sa vykonávajú zmeny v katastrí nehnuteľností. Rozhodnutie o schválení vykonania projektu pozemkových úprav oznámi verejnou vyhláškou okresný úrad. Proti rozhodnutiu o schválení vykonania projektu pozemkových úprav sa nemožno odvolať. Z vyššie uvedeného je zrejmé, že zápis práva do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav sa vykonáva formou záznamu (ide totiž o práva, ktoré vznikli rozhodnutím štátneho orgánu). Ďalej je z vyššie uvedeného znenia § 14 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov zrejmé, že rozhodnutie o schválení vykonania projektu pozemkových úprav má konštitutívne účinky.

Ak súd zruší právoplatné rozhodnutie o schválení vykonania projektu pozemkových úprav, zaniká právny titul, na základe ktorého došlo k nadobudnutiu vlastníckeho práva. Zrušujúcim rozhodnutím súdu sa konštituuje nový právny stav. Zápis práva do katastra nehnuteľností na základe zrušujúceho rozhodnutia súdu sa v tomto prípade teda vykonáva formou záznamu, preto takýto rozsudok krajského súdu je potrebné zaradiť do registra „Z“.

Pri posudzovaní toho, do ktorého z registrov vedených okresným úradom podľa § 9 ods. 1 vyhlášky č. 22/2010 Z. z. sa má určité podanie zaradiť, je bez právneho významu, či sa na základe tohto podania dá vykonať zápis do katastra nehnuteľností alebo nie. Z tohto dôvodu je bez právneho významu, že údaje zo zrušeného rozhodnutia sú dotknuté ďalšími právnymi zmenami.

Otázka č. 20:

Je možné vykonať zápis do operátu katastra nehnuteľností na základe kolaudačného rozhodnutia o pričlenení lodžie do plochy bytu, ak sa po stavebných úpravách lodžia stáva súčasťou kuchyne?

Má takáto kolaudácia vplyv aj na veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, prípadne aj pozemku prislúchajúcemu k predmetnému upravenému bytu v bytovom dome?

Odpoveď:

Áno, na základe takéhoto kolaudačného rozhodnutia možno vykonať zápis do katastra nehnuteľností, pričom pričlenenie lodžie do plochy bytu má vplyv na veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, prípadne aj na pozemku prislúchajúcom k predmetnému bytu. Podľa § 2 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy lodží a balkónov.

V odbornej literatúre sa k danému ustanoveniu zákona č. 182/1993 Z. z. uvádza, že „(zákon vylučuje, aby sa do podlahovej plochy bytu zarátali plochy balkónov a lodží, a to aj vtedy, ak došlo ich stavebnou úpravou k zastavaní a de facto zväčšili skutočnú plochu pôvodného bytu. To je však možné len vtedy, pokiaľ stavebný úrad vydá príslušné rozhodnutie a zároveň dôjde k zmene spoluvlastníckych podielov u všetkých vlastníkov v dome, ktoré sa týkajú nových spoluvlastníckych podielov na spoločných nehnuteľnostiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve a pozemku“. (VALA-CHOVIČ, M., GRAUSOVÁ, K., CIRÁK, J.: Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2012, s. 82).

Ak sa lodžia stane súčasťou kuchyne, stráca charakter lodžie a stáva sa jednou z miestností bytu – samozrejme za predpokladu, že kuchyňa spĺňa znaky miestnosti bytu. Z tohto dôvodu je potrebné plochu pôvodnej lodžie považovať za časť podlahovej plochy bytu. Predmetná kolaudácia má teda vplyv na veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, prípadne aj pozemku príslúchajúcom k predmetnému upravenému bytu v bytovom dome. K návrhu na zápis do katastra nehnuteľností je teda potrebné predložiť popri kolaudačnom rozhodnutí aj prepočet veľkosti spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, prípadne aj pozemku príslúchajúcom k predmetnému upravenému bytu v bytovom dome.

Otázka č. 21:

Môže okresný úrad, katastrálny odbor zrušiť na liste vlastníctva kód spoločnej nehnuteľnosti, pokiaľ bol vyznačený na základe ROEP a je jednoznačné, že pozemkové spoločenstvo nikdy neobnovilo svoju činnosť?

Odpoveď:

Nie, nemôže. Skutočnosť, že zaniklo pozemkové spoločenstvo neznamena, že zanikla aj spoločná nehnuteľnosť. Vymazať kód spoločnej nehnuteľnosti je možné iba v prípade, ak sa jeden z podielových spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti stane výlučným vlastníkom tejto nehnuteľnosti.

Otázka č. 22:

Prílohou návrhu na vklad vlastníckeho práva bol aj rozsudok súdu o určení neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorým táto bola vyhlásená za absolútne neplatný právny úkon. Novú kúpnu zmluvu uzatváral pôvodný vlastník, ktorý neplatnou kúpnu zmluvou prevádzal nehnuteľnosť na nového kupujúceho. Kúpna zmluva bola podpísaná zo strany oboch účastníkov konania tri dni pred nadobudnutím právoplatnosti rozsudku o určení neplatnosti kúpnej zmluvy. Mohol zmluvu podpísať pôvodný vlastník, keď rozsudok súdu ešte nebol právoplatný?

Odpoveď:

Áno, mohol. Absolútne neplatný právny úkon v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka je neplatný od jeho začiatku, t. j. akoby ani nevznikol, a to bez ohľadu na to, či účastníci právneho úkonu o neplatnosti vedeli. Z uvedeného vyplýva, že kupujúci sa vlastníkom ani nestal a pôvodný vlastník mohol teda uzatvoriť kúpnu zmluvu aj pred nadobudnutím právoplatnosti rozsudku súdu o určení neplatnosti právneho úkonu. V čase rozhodovania o návrhu na vklad bol už rozsudok právoplatný a správny orgán na túto skutočnosť mohol tiež prihliadnuť aj s poukazom na § 32 v spojení s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov.

Otázka č. 23:

Ako postupuje okresný úrad, katastrálny odbor v prípade zápisu starého dedičského rozhodnutia, ktoré nebolo zapísané v katastri nehnuteľností ani pri ROEP a ani pri projekte pozemkových úprav (PPÚ)? Po prevzatí PPÚ nie je možné vyhotoviť identifikáciu parciel podľa pkn. vložky a po prečíslovaní parciel z PPÚ. Napríklad dedičské rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť v roku 1999. ROEP bol prevzatý v roku 2005 ale nebolo zapracované spomínané dedičské rozhodnutie. V roku 2012 katastrálny odbor prebral PPÚ, v rámci ktorého dedičia nežiadali o zapracovanie dedičského rozhodnutia. Dedičia požiadali o zápis rozhodnutia až v roku 2014. Keď chcel okresný úrad, katastrálny odbor vyhotoviť identifikáciu parciel z pôvodnej pkn. vložky na stav po PPÚ, zistil, že sa nedá jednoznačne určiť po prebratí PPÚ, že novým parcelným číslam zodpovedajú tie pôvodné parcely, ktoré sú prejednané v pôvodnom dedičskom konaní z roku 1999. Ako sa zapíše takéto dedičské rozhodnutie do katastra nehnuteľností?

Odpoveď:

Okresný úrad, katastrálny odbor vráti listinu vyhotoviteľovi, resp. tomu, kto ju predložil na zápis, nakoľko je nezapisateľná a vzniknutý stav sa nedá žiadaným spôsobom konvalidovať.

Otázka č. 24:

K nehnuteľnosti bolo zriadené vecné bremeno – právo prechodu in rem v prospech inej nehnuteľnosti. Následným právnym úkonom – prevodom zaťaženej nehnuteľnosti v prospech vlastníka nehnuteľnosti oprávneného z vecného bremena nastal stav splynutia práva povinného a oprávneného z vecného bremena. Z dôvodu zistenia, že pri zápise prevodu bolo opomenuté zrušenie vecného bremena na LV predávajúceho (pôvodne povinného z vecného bremena), má správny orgán konaním o oprave chyby zrušiť vecné bremeno na pôvodnom LV

a toto prepísať s nehnuteľnosťou na nový LV (kde by bol potom vedený zápis vec. bremena povinného i oprávneného), alebo z dôvodu splynutia práv a povinností má predmetné vecné bremeno len na pôvodnom LV zo zákona zrušiť?

Odpoveď:

Nie, ani jeden z vyššie uvedených spôsobov riešenia nie je správny s poukazom na otázku č. 8 v Katastrálnom bulletine č. 1/2009 a rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 10 Sžr 25/2010. Z uvedeného vyplýva, že v prípade, ak sa vecné bremeno zriaďuje in rem, nedochádza k splnutiu práv oprávneného a povinného, nakoľko oprávnenou osobou z pohľadu vecného bremena nie je konkrétna fyzická osoba, ale každodobý vlastník pozemku. Pri vecných bremenách in rem nemôže dôjsť k zániku vecného bremena z dôvodu splynutia povinného a oprávneného z vecného bremena.

Otázka č. 25:

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bola predložená žiadosť žalobcu o zápis vlastníctva, ktorej prílohou bol rozsudok, ktorým bola odporkyni uložená povinnosť vykonať úkon vrátenia daru. Predmetným rozsudkom nebola určená neplatnosť zmluvy, prípadne určenie vlastníctva k dotknutým nehnuteľnostiam; z tohto dôvodu okresný úrad, katastrálny odbor oznámil žiadateľovi, že na základe tejto listiny nie je možné vykonať zápis vlastníckeho práva a v ďalšom je potrebné postupovať podľa piatej časti prvej hlavy OSP, v ktorom je upravený postup výkonu vykonateľného rozhodnutia. Postupoval správny orgán správne?

Odpoveď:

Správny orgán postupoval správne len v tej časti, v ktorej oznámil žiadateľovi, že na základe tejto listiny nie je možné vykonať zápis vlastníckeho práva. Nesprávne však postupoval, keď žiadateľovi o zápis práva oznámil, že v ďalšom je potrebné postupovať podľa piatej časti prvej hlavy OSP, v ktorom je upravený postup výkonu vykonateľného rozhodnutia (správny orgán mal zrejme na mysli šiestu časť prvej hlavy OSP).

Podľa § 630 Občianskeho zákonníka, darca sa môže domáhať vrátenia daru, ak sa obdarovaný správa k nemu alebo členom jeho rodiny tak, že tým hrubo porušuje dobré mravy. Z dikcie zákona vyplýva nárok darcu za zákonných podmienok (hrubé porušenie dobrých mravov) domáhať sa vrátenie daru a oproti tomuto právu darcu stojí povinnosť obdarovaného na druhej strane dar vrátiť. Aby sa darca domohol vrátenia daru (nehnuteľnosti), môže navrhnúť uzavretie zmluvy, či dohody, na základe ktorej sa vlastnícke právo k darovanej nehnuteľnej veci zapíše vkladom späť na darcu. Ak obdarovaný právo darcu na vrátenie veci neakceptuje, darcovi nezostáva nič iné, ako

podat' na súd žalobu na vydanie veci (reivindikačná žaloba) podľa § 80 písm. b) OSP. Petitu takej žaloby korešponduje aj rozsudok, v ktorom súd len stanovuje povinnosť žalovaného splniť si nejakú povinnosť (vrátiť nehnuteľnosť ako dar) a neurčuje, kto je vlastníkom tejto nehnuteľnosti. Nejde teda o listinu akceptovateľnú podľa § 34 ods. 1 katastrálneho zákona, pretože na základe výroku rozsudku o splnení si povinnosti vecné právo k nehnuteľnosti nevzniká, nemení sa, ani nezaniká.

Listinou, na základe ktorej sa môže vlastnícke právo na pôvodného vlastníka obnoviť, je teda inomínatna zmluva alebo dohoda (môže byť uzavretá aj podľa § 51 Občianskeho zákonníka), ktorou obdarovaný vracia dar darcovi a v prípade, že na nej bude chýbať podpis obdarovaného, tento je nahradený rozsudkom súdu vydanom v zmysle § 161 ods. 3 OSP.

Podľa § 161 ods. 3 OSP právoplatné rozsudky ukladajúce vyhlásenie vôle nahradzujú toto vyhlásenie.

Rozsudok súdu vydaný v zmysle cit. ust. OSP musí byť pevne spojený so zmluvou o vrátení daru, pretože je jej súčasťou. Právo vyplývajúce zo zmluvy sa takto zapíše vkladom na návrh doručený príslušnému okresnému úradu, katastrálnemu odboru.

Otázka č. 26:

Pri prijímaní exekučných príkazov formou elektronického podania za účelom zápisu údajov do katastra nehnuteľností formou záznamov bola zistená ich nepriechodnosť v súvislosti s verifikáciou podpisu prostredníctvom doteraz používaného programu QSign (platí len pre ZEP). Je program – DViewer, cez ktorý je priechodný XZEP (elektronický podpis vykonaný prostredníctvom občianskeho preukazu s čipom - tzv. elektronické identifikačné karty), certifikovaný?

Je elektronický podpis vykonaný prostredníctvom občianskeho preukazu s čipom rovnocenný so ZEP vyhotoveným v zmysle zákona č. 215/2002 Z. z. o elektronickom podpise a o zmene a doplnení niektorých zákonov?

Je možné takýto exekučný príkaz formou elektronického podania v potrebných prípadoch podľa zákona opatriť časovou pečiatkou?

Je možné preposlať exekučný príkaz pod ZEP koncipienta exekútorského úradu bez preukázaného splnomocnenia, z ktorého dôvodu absentuje vlastnoručný podpis exekútora na prílohe podania – exekučného príkazu vyhotoveného ako elektronický dokument?

Odpoveď:

Áno, elektronický podpis XZEP je rovnocenný so ZEP vyhotoveným v zmysle zákona č. 215/2002 Z. z. o elektronickom podpise a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ale nie je možné cez neho opatriť časovú pečiatku.

Podľa § 23 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení

neskorších predpisov, pri elektronickom podaní musia byť všetky prílohy podané v elektronickej podobe a podpísané zaručeným elektronickým podpisom; ak sa v písomnom podaní vyžaduje osvedčený podpis, v elektronickom podaní mu zodpovedá zaručený elektronický podpis opatrený časovou pečiatkou.

Zaručený elektronický podpis je ekvivalentom vlastnoručného podpisu, ktorým sa autorizujú právne úkony v listinnej podobe.

Aplikácia D.Signer/XAdES slúži na vytvorenie zaručeného elektronického podpisu, ktorý sa vyžaduje pri elektronických podaniach. Aplikáciou je možné podpísať prílohu (elektronický dokument), alebo elektronický formulár. Súčasťou tejto aplikácie je aj aplikácia D.Viewer, ktorá slúži na otváranie príloh podpísaných aplikáciou D.Signer/XAdES na portáli slovensko.sk.

Aplikácia XZep slúži na podpisovanie samostatných príloh vo formáte .pdf zaručeným elektronickým podpisom. Užívateľ na využitie aplikácie XZep Signer musí disponovať kvalifikovaným certifikátom (napr. na občianskom preukaze s elektronickým čipom -eID karte). Podmienkou úspešnej inštalácie aplikácie XZep Signer je mať nainštalovanú najnovšiu aplikáciu D.Signer/Xades. Na otváranie príloh podpísaných aplikáciou XZep Signer je potrebné mať nainštalovanú aplikáciu D.Viewer (súčasť balíčka D.Signer/Xades). Časová pečiatka sa používa na preukázanie toho, že elektronický dokument bol vyhotovený v určitom presnom čase. Zdrojom tohto časového údaju je server akreditovane certifikačnej authority.

Dokumenty podpísané zaručeným elektronickým podpisom sa podávajú prostredníctvom lokátora služieb – všeobecná agenda na stránke Ústredného portálu verejnej správy. Ústredný portál verejnej správy umožňuje občanom elektronicky komunikovať s príslušnými okresnými úradmi, katastrálnymi odbormi. Žiadateľovi je umožnené elektronicky komunikovať, t. j. podávať elektronické žiadosti, s konkrétnym orgánom verejnej správy prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy až po jeho úspešnej autentifikácii cez overenie platnosti jeho zaručeného elektronického podpisu obsiahnutého v eID karte.

Žiadosť na výmaz záložného práva a ani kvitancia nemusia mať v listinnej podobe osvedčené podpisy, z toho dôvodu stačí, ak sú podpisy nahradené zaručeným elektronickým podpisom bez časovej pečiatky obsiahnutým v eID karte.

Na základe vyššie uvedeného, všetky druhy katastrálnych konaní možno vykonať aj elektronicky, t. j. aj zápis vkladom, záznamom a poznámkou. Listiny zasielané exekútorom sa do katastra nehnuteľností zapisujú spravidla záznamom alebo poznámkou. Nakoľko katastrálny zákon umožňuje vykonanie katastrálneho konania elektronicky, aj listiny vyhotovené exekútorom, podané v elektronickej podobe a podpísané jeho zaručeným elektronickým podpisom možno akceptovať a zapísať v katastrálnom konaní (pôjde predovšetkým o upovedomenie o začatí exekúcie, príkaz na začatie exekúcie a exekučný príkaz). Všetky listiny vyhotovené exekútorom musia byť na účely elektronického katastrálneho konania podpísané zaručeným elektronickým podpisom exekútora, a v prípade, že elektronické podanie

exekútora bude obsahovať akékoľvek prílohy, je potrebné, aby tieto boli opatrené zaručeným elektronickým podpisom ich vyhotoviteľa alebo osvedčené (vidimované) s pripojením overovacej doložky overovateľa a podpísané zaručeným elektronickým podpisom overovateľa (notár, matrika), inak nemožno elektronické podanie exekútora akceptovať a bude potrebné jeho doplnenie v listinnej podobe. Nie je možný postup, keď exekučný príkaz sa preposiela pod ZEP zamestnanca exekútorského úradu.

Podľa právnej úpravy zaručeného elektronického podpisu podpisovateľom elektronického dokumentu môže byť jedine fyzická osoba, ktorá koná vo svojom mene a na svoj účet. V zmysle zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (exekučný poriadok) exekútor nemôže splnomocniť koncipienta na vydanie upovedomenia o začatí exekúcie, príkazu na začatie exekúcie a exekučného príkazu. Exekútor je povinný vydať exekučný príkaz výlučne osobne. V prípade, že exekútor splnomocní svojho koncipienta na podanie elektronického podania, ktoré bude podpísané ZEP-om koncipienta, takéto plnomocenstvo nespĺňa náležitosti podľa katastrálneho zákona. Podľa § 32 ods. 2 katastrálneho zákona pri elektronickom podaní musia byť všetky prílohy podané v elektronickej podobe a podpísané zaručeným elektronickým podpisom; ak sa v písomnom podaní vyžaduje osvedčený podpis, v elektronickom podaní mu zodpovedá zaručený elektronický podpis opatrený časovou pečiatkou. Takéto plnomocenstvo nie je možné akceptovať a považovať za relevantnú prílohu, nakoľko nie je podpísané ZEP-om splnomocniteľa.

Otázka č. 27:

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bola doručená žiadosť o vyznačenie informatívnej poznámky do katastra nehnuteľností na základe žaloby podanej na príslušnom okresnom súde, kde v žalobnom návrhu bolo uvedené: „Súd určuje, že výkon záložného práva nehnuteľnosti zapísaných na LV č. xx, ako byt xx na xx poschodí, vchod č. xx, bytového domu so súp. č. xx, ktoré sú v bezpodielovom spoluvlastníctve navrhovateľov o veľkosti podielu 1/1 k celku a spoluvlastníckych podieloch na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku parc. reg. „C“ c. xx o veľkosti xx, všetko vedené Okresným úradom xx, katastrálny odbor, katastrálne územie xx, dobrovoľnou dražbou konanou dňa xx o xx hod. v xx, je absolútne neplatný“.

Je citovaný žalobný návrh dôvodom na vyznačenie informatívnej poznámky v katastri nehnuteľností podľa § 44a a § 159a Občianskeho súdneho poriadku v spojení s § 29 ods. 2 vyhlášky ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z. na žiadosť účastníka konania?

Odpoveď:

Áno. Podľa § 38 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise

vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, poznámka vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti.

Podľa § 29 ods. 2 vyhlášky ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška“), 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.

Podľa § 44a zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky súdny poriadok“), účastník konania je oprávnený podať na príslušnom okresnom úrade návrh na zápis začatia súdneho konania, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam, alebo súdneho konania o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby. Ustanovenie sa použije rovnako aj na mimoriadne opravné prostriedky.

Podľa § 159a Občianskeho súdneho poriadku, výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti, o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, prípadne o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre účastníkov zmluvy, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k dotknutej nehnuteľnosti a ktorý bol podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní.

Uvedeným žalobným návrhom sa nežaluje o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby, ale o určení, že výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou je absolútne neplatný. Uvedené spôsobuje pochybnosti, či predmetný žalobný návrh spadá pod súdne konanie uvedené v § 44a a § 159a Občianskeho súdneho poriadku, ktoré je dôvodom na vyznačenie tzv. poznámky spornosti v katastri nehnuteľností, ktorá má informatívny charakter. Aj napriek nepresnej formulácii žalobného návrhu sa dá odvodiť, že pokiaľ by súd vyhovel žalobnému petitu, t. j. rozhodol by, že výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou je absolútne neplatný, spôsobovalo by to zároveň neplatnosť tejto konkrétnej dobrovoľnej dražby, ktorá je špecifikovaná v žalobnom návrhu, t. j. aj uvedený žalobný návrh je dôvodom na vyznačenie poznámky spornosti podľa § 44a a § 159a Občianskeho súdneho poriadku v spojení s § 29 ods. 2 vyhlášky v katastri nehnuteľností.

Otázka č. 28:

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bol doručený rozsudok okresného súdu, ktorým súd vo výroku vylúčil majetok (nehnuteľnosť)

z konkurznej podstaty úpadcu (vlastník evidovaný v katastri nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy) a v rámci predbežnej otázky si vyriešil, že odstúpenie od zmluvy, ktorou predávajúci odstúpil od kúpnej zmluvy s úpadcom je platné. Krajský súd potvrdil toto rozhodnutie. Okresný súd aj krajský súd sa s predbežnou otázkou, týkajúcou sa platnosti odstúpenia od zmluvy vyporiadali iba v odôvodnení rozsudku a nie v jeho výroku. Žiadateľ (predávajúci) chce, aby okresný úrad, katastrálny odbor len na základe tejto predbežnej otázky obsiahnutej v odôvodnení rozsudku zapísal do katastra nehnuteľností odstúpenie od zmluvy, jeho zapísal ako vlastníka nehnuteľnosti a zároveň zrušil všetky ťarchy a poznámky na liste vlastníctva, týkajúce sa doterajšieho vlastníka nehnuteľností (úpadcu). Odstúpenie od zmluvy nebolo doteraz do katastra nehnuteľností zapísané, nakoľko kupujúci (úpadca), t. j. vlastník evidovaný na liste vlastníctva nesúhlasil s odstúpením od zmluvy, t. j. odstúpenie bolo sporné.

Je možné, len na základe takéhoto rozsudku, bez iných listín, zapísať do katastra nehnuteľností odstúpenie od zmluvy obsiahnuté len v odôvodnení rozsudku a zároveň zrušiť všetky ťarchy a poznámky na liste vlastníctva tak, ako to žiada žiadateľ?

Odpoveď:

Áno, odstúpenie od zmluvy je možné zapísať do katastra nehnuteľností a vymazať poznámku týkajúcu sa konkurzu.

Nie, na základe tohto rozsudku nie je možné vymazať ťarchy evidované na liste vlastníctva. Na vlastníka evidovaného v katastri nehnuteľností (kupujúceho) bol vyhlásený konkurz a aj nehnuteľnosť, ktorej sa odstúpenie od zmluvy týkalo, bola správcom zahrnutá do konkurznej podstaty.

Predávajúci sa však úspešne domohol na súde vylúčenia nehnuteľnosti z konkurznej podstaty, pričom na to, aby súd mohol o tomto rozhodnúť si musel vyriešiť predbežnú otázku týkajúcu sa platnosti odstúpenia od zmluvy. Súd predbežnú otázku posúdil tak, že odstúpenie od zmluvy bolo platné, a preto táto nehnuteľnosť vo vlastníctve úpadcu (kupujúceho) nemá byť súčasťou konkurznej podstaty. Predbežná otázka je však obsiahnutá iba v odôvodnení rozhodnutia a výrok znie na vylúčenie nehnuteľnosti z konkurznej podstaty.

Pokiaľ sa súd vysporiadal s platnosťou odstúpenia od zmluvy iba v odôvodnení rozsudku a vo výroku rozhodol iba o vylúčení majetku z konkurznej podstaty úpadcu, je otázne, či možno na základe takéhoto rozsudku súdu zapísať do katastra nehnuteľností odstúpenie od zmluvy, ktorého platnosť bola súdom posúdená iba v odôvodnení ako predbežná otázka. Podľa právneho názoru Najvyššieho súdu Českej republiky vysloveného v jeho rozhodnutí zo dňa 27. 10. 1999, sp. zn. 33Cdo 1074/98, *„aj právoplatný rozsudok, ktorým bola zamietnutá žaloba, ktorou sa žalobca domáhal určenia vlastníctva k veci, pretože súd dospel k záveru, že žalobca vlastníkom nie je, je pre účastníkov konania a súd záväzný, pretože deklaruje*

neexistenciu vlastníckeho práva žalobcu k tejto veci; aj keď podľa § 159 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku záväzný je výrok rozsudku a nie jeho odôvodnenie, v prípade zamietnutia žaloby o určenie vecného práva k nehnuteľnosti, je nutné výrok posúdiť v súvislosti s odôvodnením rozhodnutia“. Aj v uvedenom prípade ide o špecifickú situáciu, kedy sa javí vhodné posúdiť výrok rozhodnutia v súvislosti s jeho odôvodnením, t. j. pokiaľ bolo pre súd nevyhnuté ako predbežnú otázku vyriešiť otázku vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, t. j. či odstúpenie od zmluvy bolo platné a kto je vlastníkom nehnuteľnosti, je v tomto prípade možné zapísať na základe rozsudku súdu, ktorým bola nehnuteľnosť vylúčená z konkurznej podstaty aj odstúpenie od zmluvy a zmeniť osobu vlastníka na pôvodného vlastníka, nakoľko otázka vlastníckeho práva priamo súvisela s výrokom rozsudku, aj keď bola obsiahnutá iba v jeho odôvodnení.

Na základe tohto rozsudku súdu sa na liste vlastníctva zruší poznámka pojednávajúca o vyhlásení konkurzu a ťarchy sa ponechajú.

Otázka č. 29:

Okresný úrad, katastrálny odbor prijal v registri X návrh na opravu chyby zápisu návrhu na vklad zámennej zmluvy. Správny orgán šetrením zistil, že zápis bol vykonaný v súlade s rozhodnutím o povolení vkladu, chyba bola urobená v písomnom vyhotovení rozhodnutia o povolení vkladu. Okresný úrad chybu odstránil podľa § 47 ods. 6 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, čím bola opravená zrejماً nesprávnosť v písomnom vyhotovení rozhodnutia o povolení vkladu. Zároveň okresný úrad opravil zápis v dotknutých listoch vlastníctva, a teda odpadol dôvod konania o oprave chyby. Ako má správny orgán procesne ukončiť konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte, keď správny poriadok umožňuje podľa § 30 ods. 1 písm. h) zastaviť konanie z dôvodu, že odpadol dôvod konania, ale začatého na podnet správneho orgánu?

Odpoveď:

Správny orgán návrh na opravu chyby zamietne, nakoľko nie sú splnené podmienky na opravu chyby v katastrálnom operáte.

Podľa § 47 ods. 6 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov chyby v písaní, v počtoch a iné zrejماً nesprávnosti v písomnom vyhotovení rozhodnutia správny orgán kedykoľvek aj bez návrhu opraví a upovedomí o tom účastníkov konania. Oprava takýchto chýb sa robí iba neformálnym spôsobom v texte rozhodnutia a správny orgán o nej nevydáva rozhodnutie. Vykonanie takejto opravy nie je časovo obmedzené a možno ho uskutočniť aj po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia. Správny orgán má však povinnosť o uskutočnení takejto opravy upovedomiť účastníkov konania.

Podľa § 59 ods. 1 písm. a) 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 okresný úrad aj bez návrhu opraví údaje katastra, ak sú v rozpore s verejnou listinou alebo s inou listinou, alebo s výsledkami prešetrovania zmien údajov katastra, alebo s výsledkami revízie údajov katastra.

Podľa § 59 ods. 5 katastrálneho zákona na opravu chýb v katastrálnom operáte sa vzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní, ak sa oprava týka údajov uvedených v liste vlastníctva; to neplatí, ak ide o opravu výmery pozemku evidovaného v mape určeného operátu.

Správny orgán tým, že vykonal neformálnym spôsobom opravu chyby v písaní, počítaní alebo inej zrejmej nesprávnosti v písomnom vyhotovení rozhodnutia, údaje katastra zosúladiť s rozhodnutím o povolení vkladu (verejnou listinou), nie je daný dôvod na opravu chyby v katastrálnom operáte podľa § 59 ods. 1 písm. a) katastrálneho zákona. Správny orgán vydá rozhodnutie o zamietnutí návrhu na opravu chyby s náležitosťami podľa správneho poriadku.

Otázka č. 30:

Okresný úrad, katastrálny odbor prijal v registri X návrh na opravu chyby zápisu návrhu na záznam, chybné zapísaného vlastníka nehnuteľnosti – v rozpore s listinou o určení súpisného čísla. Okresný úrad, katastrálny odbor šetrením zistil, že na liste vlastníctva boli k chybné evidovanému vlastníkovi zapísané na nehnuteľnosť exekučné záložné práva. Ako má správny orgán postupovať v konaní o oprave chyby, ak exekútor neposkytol správne orgánu súčinnosť a nepredložil listiny na zrušenie exekučných záložných práv, nakoľko povinný z exekučného konania túto nehnuteľnosť nevlastní. Môže správny orgán pokračovať v konaní tak, že vykoná opravu chybného zápisu vlastníka rozhodnutím a ponechá zápis exekučných záložných práv, ktoré viaznu na nehnuteľnosti?

Odpoveď:

Správny orgán vykoná opravu chybného zápisu v osobe vlastníka v súlade s verejnou listinou a ponechá zápis exekučného záložného práva, ktoré viazne na nehnuteľnosti.

Podľa § 46 ods. 3 prvej vety pri zápise údajov o práve k novej stavbe sa ako vlastníka zapíše osoba uvedená v rozhodnutí o udelení súpisného čísla, ak sa nepreukáže nič iné.

Podľa § 59 ods. 1 písm. a) 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, okresný úrad aj bez návrhu opraví údaje katastra, ak sú v rozpore s verejnou listinou alebo s inou listinou, alebo s výsledkami prešetrovania zmien údajov katastra, alebo

s výsledkami revízie údajov katastra.

Podľa § 59 ods. 5 katastrálneho zákona na opravu chýb v katastrálnom operáte sa vzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní, ak sa oprava týka údajov uvedených v liste vlastníctva; to neplatí, ak ide o opravu výmery pozemku evidovaného v mape určeného operátu. Správny orgán šetrením zistil, že v katastrálnom operáte existuje rozpor údajov katastra s verejnou listinou (s rozhodnutím o udelení súpisného čísla), a to v osobe vlastníka nehnuteľnosti. Tým je daný dôvod na opravu chyby podľa § 59 ods. 1 písm. a) katastrálneho zákona. Podľa § 167 ods. 1 zákona NR SR č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov na nehnuteľnosť zapísanú v katastri nehnuteľností sa zriadi exekučné záložné právo zexekvovaním nehnuteľnosti zápisom zriadenia exekučného záložného práva do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov. V katastri nehnuteľností sa zapíše, že nehnuteľnosť sa zexekvováva pre vymáhanú pohľadávku.

Podľa § 170 Exekučného poriadku, exekučné záložné právo možno zriadiť, len ak sa preukázalo, že nehnuteľnosť je vo vlastníctve povinného, tzn., že samotný Exekučný poriadok vyžaduje preukázať vlastníctvo povinného k nehnuteľnosti pred zriadením exekučného záložného práva. Z uvedených ustanovení Exekučného poriadku vyplýva, že exekúcia nehnuteľnosti zriadením exekučného záložného práva je osobitným spôsobom, akým môže exekútor postupovať v exekučnom konaní, aby zabezpečil nárok oprávneného. Na platné zriadenie exekučného záložného práva sa avšak vyžaduje splnenie ďalšej podmienky, a to že exekvovaná nehnuteľnosť je pred zriadením exekučného záložného práva vo vlastníctve povinného.

Vlastnícke právo k nehnuteľnosti sa preukazuje najmä zápisom o vlastníctve v katastri nehnuteľností.

Podľa § 41 ods. 1 katastrálneho zákona práva k nehnuteľnostiam sa vpisujú do listu vlastníctva a do súboru popisných informácií katastra; tým sa stávajú hodnovernými, prípadne aj záväznými údajmi katastra. Údaj o vlastníctve zapísaný v katastri nehnuteľností sa podľa § 70 katastrálneho zákona považuje za hodnoverný a záväzný, ak sa nepreukáže opak. Ide teda o vyvrátiteľnú domnienku o existencii zapísaného práva, exekútor môže mať vlastníctvo povinného za preukázané aj iným dôkazom ako zápisom v katastri nehnuteľností.

Podľa § 168 ods. 1 písm. b) Exekučného poriadku k zriadeniu exekučného záložného práva dochádza vydaním exekučného príkazu (príkazu na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zapísanú v katastri nehnuteľností). Predpokladom na vydanie exekučného príkazu je, že povinný bol upovedomený o spôsobe vykonania exekúcie, a že uplynula lehota na námietky proti exekúcii, resp. že exekučný súd námietky zamietol. Exekučný príkaz je listinou spôsobilou na záznam exekučného záložného práva do katastra nehnuteľností podľa § 34 katastrálneho zákona.

Nakoľko v uvedenom prípade exekútor vychádzal pri zriadení exekučného záložného práva z údajov katastra nehnuteľností, neexistovala pochybnosť o vlastníckom práve povinného k predmetnej nehnuteľnosti, došlo k plat-

nému zriadeniu exekučného záložného práva. Vlastník nehnuteľnosti, ktorá bola dotknutá exekúciou, sa môže po vydaní exekúcie brániť žalobou na súde proti oprávnenému na vylúčenie nehnuteľnosti z exekúcie.

Otázka č. 31:

Mesto podalo návrh na zrušenie vlastníckeho podielu 15/10000 na pozemku pod bytovým domom z dôvodu, že všetky byty v predmetnom bytovom dome boli odpredané nájomcom bytov a Mesto už nevlastní žiadny priestor v tomto bytovom dome. Bytový dom a pozemok pod ním sú vedené na osobitných listoch vlastníctva. Okresný úrad šetrením zistil, že pri prevode jedného z bytov Mesto urobilo chybu v písaní, keď v zmluve uviedlo podiel na pozemku pod bytovým domom v rozpore s technickou dokumentáciou doloženou k prevodom bytov. Následne bol tento byt i s chybným podielom prislúchajúcim k pozemku predmetom ďalších právnych úkonov. Môže správny orgán postupovať opravou chyby v katastrálnom operáte podľa § 59 ods. 1 písm. a) a c) katastrálneho zákona a zrušiť podiel na pozemku pre Mesto a opraviť podiel na pozemku prislúchajúci k bytu, kde bola chyba v písaní?

Odpoveď:

Áno, uvedený prípad môže správny orgán riešiť opravou chyby podľa § 59 ods. 1 písm. c) 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 a tým zrušiť zápis podielu na pozemku prislúchajúceho k bytu v prospech Mesta. Podľa § 59 ods. 1 písm. a) katastrálneho zákona, okresný úrad aj bez návrhu opraví údaje katastra, ak sú v rozpore s verejnou listinou alebo s inou listinou, alebo s výsledkami prešetrovania zmien údajov katastra, alebo s výsledkami revízie údajov katastra.

Podľa § 59 ods. 1 písm. c) katastrálneho zákona, okresný úrad aj bez návrhu opraví v súčinnosti so štátnymi orgánmi, obcami, notármi, ako aj s vlastníkmi a inými oprávnenými osobami údaje katastra spôsobené chybami v písaní a počítaní a inými zřejmými nesprávnosťami v písomných vyhotoveniach právnych úkonov, vo verejných listinách a v iných listinách. Podľa § 59 ods. 5 katastrálneho zákona, na opravu chýb v katastrálnom operáte sa vzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní, ak sa oprava týka údajov uvedených v liste vlastníctva; to neplatí, ak ide o opravu výmery pozemku evidovaného v mape určeného operátu.

Tým, že zmluva o prevode nehnuteľnosti obsahovala údaj (podiel na pozemku pod bytovým domom) v rozpore s technickou dokumentáciou, tento údaj možno považovať za chybu v písaní. Takúto chybu potom okresný úrad, katastrálny odbor opraví postupom podľa § 59 ods. 1 písm. c) katastrálneho zákona, a to v súčinnosti s Mestom a s vlastníkmi bytu, ku ktorému sa tento

chybný údaj vzťahuje. Zároveň bude správny orgán postupovať v súlade so správnym poriadkom, nakoľko ide o údaj uvedený v liste vlastníctva, a teda vydá rozhodnutie o oprave chyby a následne vykoná opravu zápisu v katastri.

Otázka č. 32:

Po zápise ROEP bola podaná v zákonnej lehote žiadosť na zmenu údajov katastra v zmysle § 7 ods. 6 zák. č. 180/1995 Z. z. Vlastníctvo k pozemku bolo pôvodne zapísané v PK vložke v prospech Československého štátu v správe ONV, odbor pôdohospodársky v roku 1959 (po právoplatnom konfiškačnom rozhodnutí). V návrhu registra uviedol zhotoviteľ ako vlastníka Mesto XXX (na základe prechodu majetku v správe bývalých ONV na obce). Slovenský pozemkový fond podal podľa § 7 ods. 6 zák. č. 180/1995 Z. z. žiadosť na zápis vlastníctva v prospech neho, argumentujúc tým, že sa jedná len o dočasnú správu do 1. augusta 1959 (podľa Metodického návodu na spracovanie ROEP) a teda pozemky neprešli do vlastníctva mesta, ale zostali vo vlastníctve štátu. Ako má v takomto prípade po prerokovaní v komisii rozhodnúť správny orgán? Ako možno dokázať, že sa jednalo o dočasnú správu? Uznesenie ľudového súdu je z novembra 1959, ale návrh rady ONV (aby súd vydal uznesenie) je z augusta 1959, a tento návrh je zapísaný i v PK vložke.

Odpoveď:

Zápis vlastníckeho práva v prospech Mesta XXX nebol správny; v prípade, že sa jedná o poľnohospodársku pôdu, je potrebné návrhu SPF vyhovieť. Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, do vlastníctva obcí prechádzajú z majetku Slovenskej republiky veci, okrem hnutelností patriacich orgánom miestnej štátnej správy, ku ktorým patrilo ku dňu účinnosti osobitného predpisu (zákon č. 369/1990 Zb. účinný od 24. 11. 1990) právo hospodárenia národným výborom, na území ktorých sa nachádzajú. Podľa § 29 ods. 1 zákona č. 279/1949 Zb. o finančnom hospodárení národných výborov, správu národného majetku národnému výboru zveroval a odnímal, a to bez náhrady, príslušný ústredný úrad po dohode s ministrami vnútra a financií, poprípade dohliadací národný výbor podľa ich splnomocnenia. Rovnakým spôsobom mohli byť národnému výboru uložené obmedzenia vo výkone takej správy. Podľa § 31 ods. 2 citovaného zákona týmito ustanoveniami ale neboli dotknuté predpisy o majetku skonfiškovanom a znárodnenom a majetku získanom pre účely pozemkových reforiem. Obdobne aj vládne nariadenie č. 90/1950 Zb. v § 6 ods. 6 ustanovilo, že právnou úpravou o správe národného majetku národnými výbormi zostali nedotknuté predpisy o majetku skonfiškovanom a znárodnenom a o majetku získanom na účely pozemkových reforiem, ktorý im bol zverený do dočasnej správy, kým sa o ňom definitívne nerozhodne. Podľa

§ 1 vyhlášky č. 158/1959 Ú. v. o správe neprideleného pôdohospodárskeho majetku nadobudnutého z pozemkových reforiem, pôdohospodársky majetok, ktorý štát nadobudol podľa predpisov o konfiškácii a urýchlennom rozdelení pôdohospodárskeho majetku alebo podľa predpisov o pozemkových reformách a ktorý sa doteraz podľa týchto predpisov neprideliť a nie je v správe organizácii štátneho socialistického sektora, spravujú okresné národné výbory, v obvode ktorých je tento majetok a to podľa predpisov o správe národného majetku (vládne nariadenie č. 81/1958 Zb. o správe národného majetku, vyhláška č. 205/1958 Ú. l. (Ú. v.), ktorou sa vykonáva vládne nariadenie správe národného majetku). Podľa § 3 uvedenej vyhlášky, výkonný orgán okresného národného výboru ihneď zistí majetok, ktorý podľa tejto vyhlášky spravujú okresné národné výbory a pri nehnuteľnom majetku navrhne pozemno-knižnému súdu pozemno-knižné usporiadanie s odvolaním sa na túto vyhlášku. Predpokladom prechodu poľnohospodárskych pozemkov do vlastníctva obcí je existencia práva hospodárenia, ktoré patrilo národnému výboru k rozhodnému obdobiu, t. j. účinnosti zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení k 24. 11. 1990.

V zmysle citovaného ustanovenia zákona č. 279/1949 Zb. národné výbory spravovali národný majetok zverený do ich správy príslušným ústredným orgánom po dohode s ministrami vnútra a financií. Týmito ustanoveniami však neboli dotknuté právne predpisy o majetku skonfiškovanom. Ako to vyplýva z ustálenej judikatúry Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (napr. rozhodnutie NS SR sp. zn. 4 Cdo 46/01 zo dňa 25. 9. 2002) správu národného majetku národnými výbormi konštituoval zákon č. 279/1949 Z. z. o finančnom hospodárení národných výborov. Týmito ustanoveniami neboli dotknuté predpisy o majetku skonfiškovanom a získanom pre majetkové reformy. Poľnohospodársky majetok však národné výbory nemali v trvalej správe, a mohol im byť zverený len do dočasnej správy podľa zák. č. 507/1950 Z. z. Do trvalej správy národného výboru mohol prejsť až po 1. 9. 1959 podľa vyhl. č. 158/1959 Z. z. V prípade zapísania pozemkov v pozemkovej knihe na Čsl. štát v správe ONV - odborov poľnohospodárstva; národné výbory ich mali iba v dočasnej správe a preto neprešli do majetku obcí; (rozhodnutie sp. zn. MCdo 55/01 zo dňa 29. 4. 2003: Nevyhnutným predpokladom prechodu vlastníctva poľnohospodárskych nehnuteľností na obec podľa zák. č. 131/1991 Z. z. je existencia hospodárenia, teda trvalej správy, ktorá patrila príslušnému národnému výboru k 24. 11. 1990; rozsudok NS SR č. 2Cdo/48/05) tento majetok však národné výbory nemali v trvalej správe a teda im mohol byť zverený len do dočasnej správy v zmysle vyhlášky č. 507/1950 Ú. v. Do trvalej správy národných výborov mohol prejsť až po 1. 9. 1959 v zmysle vyhlášky č. 158/1959 Ú. v. o správe neprideleného poľnohospodárskeho majetku nadobudnutého z pozemkových reforiem. V prípade zapísania takýchto pozemkov v pozemkovej knihe na Československý štát v správe ONV odbor poľnohospodárstva národné výbory ich mali k 24. 11. 1990 iba v dočasnej správe a preto neprešli do vlastníctva obcí.

Otázka č. 33:

Aká verejná listina, alebo iná listina preukazuje zmenu vo vlastníctve k nehnuteľnosti v prípade, ak zmenu navrhuje zástupca zahraničnej právnickej osoby, ktorá sa stala nástupníckou spoločnosťou na základe zlúčenia s inou zahraničnou spoločnosťou, ktorá z toho dôvodu zanikla, bola vymazaná z príslušného registra, keď z úradného prekladu zápisov údajov z príslušného registra spoločností táto skutočnosť, zlúčenie s inou spoločnosťou nie je zrejmá?

Z predloženého návrhu na zmenu vlastníctva k nehnuteľnostiam pre zánik zahraničnej právnickej osoby zlúčením s inou spoločnosťou a prechod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nástupnícka spoločnosť preukazuje úradným prekladom potvrdenia verejného notára o údajoch zistených z nahliadnutia do verejných listín uložených v príslušnom obchodnom registri a ktoré preukazujú túto skutočnosť. Je takáto listina dostatočná na preukázanie tejto zmeny? (Ide o spoločnosť so sídlom v Rakúsku)

Odpoveď:

Áno, je. Notár v Rakúsku môže podľa § 89a Rakúskeho notárskeho poriadku osvedčiť (potvrdiť) právne významné skutočnosti nahliadnutím do verejných registrov. Jeho osvedčenie (potvrdenie) má význam, resp. charakter verejnej listiny a pravdivosť tvrdení v osvedčení okresný úrad, katastrálny odbor nebude skúmať.

Otázka č. 34:

Zapiše okresný úrad, katastrálny odbor na základe rozhodnutia okresného úradu, odboru krízového riadenia o umiestnení elektronickej sirény obmedzenie práva podľa § 19 ods. 1 a 2 zákona NR SR č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov do katastra nehnuteľností ako vecné bremeno?

Odpoveď:

Áno, zapiše. Podľa § 19 ods.1 zák. č. 42/1994 Z. z. pre prípady vzniku mimoriadnej udalosti, vlastník alebo nájomca nehnuteľnosti je povinný umožniť vstup na nehnuteľnosť osobe vykonávajúcej svoju právomoc podľa tohto zákona alebo umiestniť na nej technologické zariadenia civilnej ochrany alebo technické prostriedky informačného systému civilnej ochrany. Podľa § 19 ods. 2 zák. č. 42/1994 Z. z. vlastník alebo nájomca, na ktorého nehnuteľnosti sú umiestnené zariadenia civilnej ochrany alebo technické prostriedky informačného systému civilnej ochrany, je povinný po predchádzajúcej výzve umožniť vstup na nehnuteľnosť osobe vykonávajúcej svoju právomoc podľa tohto zákona na účel vykonania údržby a kontroly.

Vecné bremená zriadené na základe zákona majú špecifický režim upravený verejnoprávnymi predpismi, na základe ktorých boli zriadené. Aj keď majú nesporný verejnoprávny prvok daný spôsobom ich vzniku a účelom, ktorému slúžia, nemožno prehliadať, že majú aj významný súkromnoprávny prvok. Občianske právo definuje vecné bremeno ako právo niekoho iného než vlastníka veci, ktoré ho obmedzuje tak, že je povinný niečo trpieť, niečo sa zdržať alebo niečo konať. Tzv. zákonné vecné bremená tento charakter majú tiež. Ostatné zákony, podľa ktorých vznikajú, ich týmto pojmom označujú. Ich režim však nie je celkom totožný s režimom zmluvných vecných bremien, lebo sa riadi špeciálnou úpravou právnych predpisov, ktoré upravujú činnosti, na prevádzkovanie ktorých vznikli. Nejde však o komplexnú úpravu, ktorá by vylučovala použitie všeobecnej úpravy občianskeho práva o vecných bremenách. Preto pokiaľ tieto špeciálne predpisy nemajú osobitnú úpravu, riadi sa ich režim všeobecnou občianskoprávnou úpravou. (Na ÚS ČR z 23. 2. 2005, sp. zn. PL ÚS 25/04). Pri posúdení toho, či ide o vecné bremeno alebo zákonné obmedzenie, rozhoduje podstata týchto inštitútov vyložená v príslušnom právnom predpise, nie ich pomenovanie „vecné bremená“. (Ro NS ČR z 10. 7. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1624/2000)

Otázka č. 35:

Musí byť prílohou zmluvy o prevode bytu v budove, ktorá nemá charakter bytového domu vyhlásenie správcu podľa § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z.?

Odpoveď:

Áno, ak pôjde o prevod bytu v budove, ktorá nemá charakter bytového domu, vyhlásenie správcu podľa § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. musí byť prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu, pokiaľ bola uzatvorená zmluva o výkone správy takéhoto domu.

Podľa § 24 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. ustanovenia tohto zákona týkajúce sa bytového domu sa vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu, ak je v nich najmenej jedna tretina podlahovej plochy určená na bývanie a majú najmenej štyri byty.

Ustanovenia tohto zákona sa primerane vzťahujú aj na iné budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu s výnimkou § 7, 7a, 7b, 7c a 7d, § 29 a 29a ods. 1. V dôvodovej správe k návrhu poslancov Národnej rady Slovenskej republiky Otta Brixiho a Antona Martvoňa na vydanie zákona, ktorým sa mení zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, sa vo vzťahu k návrhu novely § 24 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. uvádzalo, že „z dôvodu ochrany bývania sa tento zákon bude vzťahovať aj na niektoré domy, ktoré nemajú znaky bytového domu podľa tohto zákona, pretože v nich neprevážuje funkcia bývania. Ich charakteristika korešponduje s definíciou polyfunkčného domu v zákone č. 607/2003 Z. z. o Štátnom

fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, podľa ktorého sú na výstavbu takýchto domov poskytované aj prostriedky zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Ďalšou zmenou sa umožní výkon správy podľa tohto zákona aj v prípade budov, ktoré nemajú charakter bytového domu a majú najmenej štyri byty, ako sú napr. garážové domy, administratívne budovy, ak sú ich nebytové priestory prevedené do vlastníctva jednotlivých vlastníkov. V takýchto nebytových budovách doteraz nie je možné založiť spoločenstvo a ak sú v nich situované byty, nie je povinnosť pôvodného vlastníka previesť tieto byty na nájomcu, ak o prevod bytu požiada. V rámci legislatívneho procesu bol v Národnej rade Slovenskej republiky zmenený návrh novely § 24 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. a to do vyššie uvedenej podoby, pričom sa v odôvodnení pozmeňujúceho návrhu uvádzalo, že „navrhuje sa úprava, ktorá obnoví doterajší právny stav, kedy sa zákon vzťahoval na všetky budovy, vrátane všeobecných ustanovení týkajúcich sa správy budovy“.

Podľa § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv; to neplatí, ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu. Ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je aj vyhlásenie prenajímateľa o tom, že nájomca bytu alebo nebytového priestoru nemá žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.

Podľa § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "spoločenstvo"), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej len "správca"), najmä s bytovým družstvom. Pojem „dom“ použitý v § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. je legislatívnou skratkou pre pojem „bytový dom“. Bytovým domom sa v zmysle § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Budova, ktorej celá podlahová plocha je určená na bývanie, a má len tri byty, je budovou, ktorá nemá charakter bytového domu. Ustanovenia § 7, 7a, 7b, 7c a 7d, § 29 a 29a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. sa na takúto budovu nevzťahujú – ostatné ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. sa na takúto budovu vzťahujú primerane, t. j. na takúto budovu sa primerane vzťahuje aj § 6 zákona č. 182/1993 Z. z. (ktorý upravuje inštitút tzv. povinnej správy bytového domu). Zámerom zákonodarcu, ako to vyplýva z vyššie uvedeného

Otázka č. 37:

Je možné použiť pri vyhotovení geometrického plánu na obnovu právneho stavu aj podrobné body s kódom kvality T=2?

Odpoveď:

Áno. Podrobný bod s kódom kvality T=2 je číselne určený bod v súradnicovom systéme S-JTSK bez reálneho vyznačenia v teréne, ktorého súradnice môžu byť určené iba spôsobom podľa kvalitatívneho postupu určenia lomových bodov (príloha č. 1 usmernenia úradu č. USM_UGKK SR_3/2014 zo dňa 07. 04. 2014 na opravu podrobných bodov a výmer pozemkov evidovaných ako parcely registra „C“ a parcel registra „E“). Podrobný bod s kódom kvality T=2 sa používa v prípade, keď sa určujú nové body, ktoré nie sú na starej hranici ako aj v prípade, ak sa číselne určujú pôvodné hranice, ktoré v teréne nie sú korektné vyznačené a nie sú predmetom vytýčenia (napríklad pri určovaní „zvýškových parcel“ podľa čl. VI ods. 4, resp. čl. VIII ods. 4 usmernenia č. 10/2013).

Vo všeobecnosti pri vyhotovovaní geometrických plánov sú situácie, kedy nie je stabilizácia novourčených podrobných bodov účelná, prípadne nie je možná, napr. priebeh hranice cez technické objekty, reálne nevyčleňovanie pozemku v teréne, riziko vzniku škody na poľnohospodárskej úrode, komplikovanie využívania pozemku v dôsledku vyznačenia hraníc v teréne, predpokladané zničenie vyznačenia hraníc následnou investičnou alebo poľnohospodárskou činnosťou. V uvedených prípadoch sa lomové body hraníc pozemkov v teréne nevyznačujú, resp. sa vyznačia následne po zániku uvedených prekážok. Na základe uvedených skutočností možno konštatovať, že pri vyhotovovaní geometrického plánu na obnovu právneho stavu je možné použiť aj podrobné lomové body s kódom kvality T=2.

Otázka č. 38:

Je možno použiť kresliaci kľúč KK=15 pre vyznačenie nezreteľnej hranice pri vyhotovení geometrického pri súčasnom použití podrobných bodov s kódom kvality T=2?

Odpoveď:

Áno. Nezreteľná hranica KK=15 (por. č. 6, podľa prílohy č. 3 k usmerneniu úradu č. USM_UGKK SR_13/2013, ktorým sa ustanovuje používanie mapových značiek v mape katastra, v súbore prevzatých meraní a v operáte geometrického plánu) zobrazuje hranicu, ktorej priebeh nie je v teréne zrejмый. Kód kvality podrobného bodu automaticky nepredurčuje použitie konkrétneho kresliaceho kľúča na označenie hranice pozemku. Vzhľadom na uvedené skutočnosti je možné konštatovať, že pri vyhotovovaní geometrického plánu, napríklad na obnovu právneho stavu možno použiť aj

kresliaci kľúč pre označenie nezreteľnej hranice.

V súvislosti s použitím kresliaceho kľúča KK=15 v geometrickom pláne upozorňujeme, že je možné ho použiť až po dôkladnom zvážení a len v odôvodnených prípadoch. V praxi sa nezriedka stáva, že nezreteľná hranica má len dočasný charakter. Následná zmena kresliaceho kľúča je možná v katastrálnej mape len na základe nového vektorového geodetického podkladu. Použitie kódu kvality bodu v spojitosti s kresliacim kľúčom označujúcim hranicu pozemku nie je striktné stanovené žiadnym technickým predpisom a nemôže byť prekážkou úradného overenia geometrického plánu.

Otázka č. 39:

Je potrebné v grafickej časti ZPMZ (záznam podrobného merania zmien) použiť značku na bodoch, ktoré boli v teréne stabilizované roxormi?

Odpoveď:

Podľa STN 01 3411 sa na lomové body vlastníckej hranice jednoznačne identifikovanej trvalo označenej kolíkom použije značka 1.099 (krúžok o priemer 0.3 mm). Na zobrazenie bodu stabilizovaného kovovou rúrkou sa použije značka 1.089. Podľa STN na zobrazenie bodu s dočasnou stabilizáciou (napr. kovová rúrka, napr. drevený kolík, roxor) značka neexistuje. Informácia o spôsobe označenia nových hraníc sa uvádza v popisovom poli ZPMZ textom. Neuvedenie značky stabilizácie roxorom v grafickej časti ZPMZ nie je prekážkou úradného overenia geometrického plánu.

Otázka č. 40:

Kedy je potrebné v geometrickom pláne uvádzať kontrolné omerné miery?

Odpoveď:

V grafickom znázornení geometrického plánu sa kontrolné omerné miery povinne uvádzajú ak:

- vzniká nová hranica medzi novými bodmi,
- vzniká nová hranica medzi existujúcimi bodmi,
- sa doterajšia hranica rozdeľuje novým bodom (do doterajšej hranice sa vkladá nový bod).

Uvádzanie iných kontrolných omerných mier je plne v kompetencii zhotoviteľa geodetických a kartografických prác.

Otázka č. 41:

Je neuvedenie identických bodov v technickej správe prekážkou úradného overenia geometrického plánu?

Odpoveď:

Platí univerzálna povinnosť preberať pri meraní zmien výsledky predchádzajúcich meraní. Ak nie sú v technickej správe uvedené identické body, znamená to, o. i., že výsledky predchádzajúcich meraní sa preberajú pre určenie hraníc pozemkov. Preverovanie polohy týchto bodov je v kompetencii zhotoviteľa geodetických a kartografických prác. Identické body sa v technickej správe uvádzajú najmä, ak sa zistí a meraním jednoznačne preukáže (porovnaním polohy identických bodov), že číselne určené podrobné body boli v rámci predchádzajúceho merania určené nekorektné (za predpokladu, že vyznačenie hranice sa od originálneho merania v teréne nezmenilo). Za určenie polohy nových podrobných bodov zodpovedá predmetný a autorizačný overovateľ. Neuvedenie identických bodov v technickej správe nie je prekážkou úradného overenia geometrického plánu, nakoľko žiaden technický predpis túto povinnosť nestanovuje.

Otázka č. 42:

Geometrickým plánom bola zameraná prístavba k rodinnému domu, ktorý od originálneho merania nebol zmenený (zateplený a pod.). Meraním bolo jednoznačne preukázané, že body z pôvodného merania (s kódom kvality T=3) nie je možné prevziať, pôvodné body boli novým meraním zrušené a určené znovu s kódom kvality T=1. Majú sa v takomto prípade v grafickej časti geometrického plánu pri preurčovaných bodoch uvádzať čísla bodov?

Odpoveď:

Nie. V zmysle Smerníc na vyhotovovanie geometrických plánov a vytyčovanie hraníc pozemkov (S 74. 20. 73. 43. 00, O-84. 11. 13. 31. 21. 00 -97) sa v grafickej časti geometrického plánu nové podrobné body, ktoré majú súradnice určené v S-JTSK, označujú číslami podrobných bodov čiernou farbou. Body na pôvodných hraniciach sa neoznačujú číslami ani v prípade, že sa ich poloha preurčí, nakoľko hranica sa nemení, len sa spresní jej evidencia. Uvedené platí aj v prípade, ak sa na pôvodnej hranici určuje bod s kódom kvality T=2 (tento však nie je možné opätovne preurčiť, len v súčinnosti so správou katastra). V grafickej časti záznamu podrobného merania zmien sa číslo preurčovaného bodu prečiarkne a uvedie sa nové číslo bodu v zmysle usmernenia č. USM_UGKK SR_10/2013.

Otázka č. 43:

Je možné použiť spôsob využívania pozemku s kódom 22 v súbehu s druhom pozemku „zastavaná plocha a nádvorie“ alebo „ostatná plocha“?

Odpoveď:

Áno. Usmernením č. USM_UGKK SR_13/2013, zo dňa 23. 04. 2013, ktorým sa ustanovuje používanie mapových značiek v mape katastra, v súbore prevzatých meraní a v operáte geometrického plánu (značkový kľúč)(ďalej len „usmernenie“) bola, okrem iného, ustanovená väzba medzi spôsobom využívania pozemku a mapovou značkou (značka druhu pozemku) a v osobitných prípadoch (spôsob využívania pozemku označený kódom 36 alebo 99) väzba medzi druhom pozemku a mapovou značkou. Druh pozemku je záväzný údaj katastra (§ 70 ods. 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) a používa sa, okrem iného, na účely správy daní a poplatkov, na ochranu poľnohospodárskej pôdy a ochranu lesných pozemkov (§ 71 ods. 1 katastrálneho zákona).

Vzhľadom na uvedené, je možné druh pozemku zmeniť len spôsobom podľa ustanovení iných zákonov (napr.: zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch, zákon Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách a pod.). Spôsob využívania pozemku vyjadruje účel využívania pozemku (§ 19 ods. 1 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon, (ďalej len „vyhláška“) a môže sa zmeniť spôsobom podľa § 19 ods.1 vyhlášky. Druhy spôsobu využívania pozemku a ich kódy sú ustanovené vo vyhláške v prílohe č. 2. Z jednotlivých ustanovení katastrálneho zákona a vyhlášky je zřejmé, že spôsob využívania pozemku nie je žiadnym spôsobom zviazaný s druhom pozemku. Spôsob využívania pozemku s kódom 22 a mapovou značkou – symbolom 432 môže byť určený pre druh pozemku „zastavaná plocha a nádvorie“ (kód 13) a aj pre druh pozemku „ostatná plocha“ (kód 14), resp. aj pre ktorýkoľvek iný druh pozemku (vhodná, zodpovedajúca kombinácia napr.: poľná cesta – druh pozemku: „orná pôda“, spôsob využívania pozemku s kódom 22; lesná cesta – druh pozemku: „lesný pozemok“, spôsob využívania pozemku s kódom 22 a pod.).

Otázka č. 44:

Možno považovať vrt na horľavý zemný plyn za podzemnú stavbu a bude v katastri evidovaný ako nehnuteľnosť?

Odpoveď:

Nie. V zmysle ustanovení § 6 ods. 1 písm. c) zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) sa v katastri evidujú stavby spojené so zemou pevným základom a podľa bodu 4 uvedeného ustanovenia, ktoré sú podzemnými stavbami, a to v miestach ich prieniku so zemským povrchom. Na základe charakteru vrtu na zemný plyn môžeme konštatovať, že samotný vrt nie je podzemná stavba a nie je možné ho považovať za nehnuteľnosť v zmysle § 119 Občianskeho zákonníka. Podľa vyhlášky Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb ide o inžiniersku stavbu, a to „banskú stavbu a ťažobné zariadenie“ (kód triedy 2301).

V zmysle ustanovení § 6 ods. 2 katastrálneho zákona sa v katastri spravidla nezapisujú inžinierske stavby a drobné stavby. Tieto sú v katastri zobrazené na katastrálnej mape parcelným číslom pozemku, na ktorom je stavba postavená alebo mapovou značkou a sú označené kódom druhu pozemku a kódom spôsobu využívania pozemku. Z uvedeného vyplýva, že vrt na zemný plyn je možné v katastri evidovať len prostredníctvom pozemku, na ktorom je vrt umiestnený (pozemok, na ktorom je postavená vrtná súprava alebo niekoľko vrtných súprav). Samotný vrt je možné v katastrálnej mape označiť mapovou značkou „predmet malého rozsahu“ (symbol č. 55 podľa usmerenia Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. USM_UGKK SR_13/2013, zo dňa 23. 04. 2013, ktorým sa ustanovuje používanie mapových značiek v mape katastra, v súbore prevzatých meraní a v operáte geometrického plánu (značkový kľúč). V liste vlastníctva nie je možné evidovať skutočnosť, že na pozemku je umiestnený vrt inak, než kódom spôsobu využívania pozemku č. 36 „pozemok, ktorý nie je využívaný žiadnym z uvedených spôsobov“ (vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon – príloha č. 2). Potrebu evidovania práva k nehnuteľnosti (napr. práva zodpovedajúceho vecnému bremenu), je možné realizovať vyznačením rozsahu vecného bremena v katastrálnej mape a vkladom príslušného práva k nehnuteľnosti (k pozemku, na ktorom je vrt umiestnený).

Otázka č. 45:

Aký možno použiť kód kvality podrobného bodu pri vyhotovení geometrického plánu na vyznačenie priebehu vecného bremena v prípade podzemných inžinierskych sietí?

Odpoveď:

V prípade podrobných bodov, ktorými sú vymedzené hranice vecného bremena, možno vo všeobecnosti použiť oba kódy kvality podrobných bodov T=1 aj T=2. Rozdiel je v spôsobe určenia podrobných bodov. Kód kvality T=1

sa použije, ak bol podrobný bod určený meračskými metódami. V prípade podzemných inžinierskych sietí ich následné zasypanie (bod nie je v teréne zreteľný) nie je dôvodom na zmenu kvality bodu na T=2. Kód kvality bodu T=2 sa použije napríklad v prípade, keď sa podrobný bod preberá z projektovej dokumentácie. Podrobný bod s kódom kvality T=2 je číselne určený bod v súradnicovom systéme S-JTSK bez reálneho vyznačenia v teréne, ktorého súradnice môžu byť určené iba spôsobom podľa kvalitatívneho postupu určenia lomových bodov (príloha č. 1 usmernenia úradu č. USM_UGKK SR_3/2014 zo dňa 07. 04. 2014 na opravu podrobných bodov a výmer pozemkov evidovaných ako parcely registra „C“ a parcel registra „E“). Podrobný bod s kódom kvality T=1 je číselne určený bod konkrétnou meračskou metódou.

