

Katastrálny bulletin

č. 2 /2017

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu

JUDr. Odeta Poldaufová dňa 15.12.2017

Otázka č. 1

Môže katastrálny odbor akceptovať ako prílohu elektronického podania elektronický dokument (napr. vo formáte PDF), ktorý nebol autorizovaný (podpísaný) podľa § 23 ods. 1 zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov?

Odpoveď:

Áno, môže.

Napriek tomu, že v zmysle § 23 ods. 2 katastrálneho zákona pri elektronickom podaní musia byť všetky prílohy podané v elektronickej podobe a podpísané kvalifikovaným elektronickým podpisom, v určitých prípadoch môžeme ako prílohu elektronického podania akceptovať aj elektronický dokument, ktorý nie je autorizovaný (podpísaný) podľa § 23 ods. 1 zákona o eGovernmente.

Príloha elektronického podania vyžadovaná katastrálnym zákonom musí byť vždy vyhotovená a autorizovaná (podpísaná) v súlade so zákonom o eGovernmente (dokument vyhotovený ako elektronický úradný dokument alebo elektronický ekvivalent pôvodného listinného dokumentu, ktorý je výsledkom zaručenej konverzie uskutočnenej podľa § 35 a nasl. zákona o eGovernmente a vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 275/2014 Z. z. o zaručenej konverzii).

Neautorizovaný (nepodpísaný) elektronický dokument môžeme ako prílohu elektronického podania akceptovať len výnimočne a to vtedy, ak nie je povinnou prílohou elektronického podania [v tomto prípade by sa jednalo len o neoverenú kópiu listiny (oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad)].

Zároveň sa ruší odpoveď č. 30-3/09 (skenované dokumenty ako prílohy elektronického podania) a č. 8-1/10 (prílohy elektronického podania).

Vecný register:

Elektronické podania – *autorizované (podpísané) a neautorizované (nepodpísané) dokumenty ako prílohy elektronického podania*

Otázka č. 2

Kedy možno považovať naskenovanú zmluvu, ktorá bola pôvodne vyhotovená v listinnej (papierovej) podobe (zmluva spísaná účastníkmi konania a podpis predávajúceho je riadne osvedčený notárom alebo matrikou) za elektronické podanie v zmysle § 23 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov?

Odpoveď:

Elektronické podanie zmluvy spísanej v listinnej (papierovej) podobe účastníkmi konania môže katastrálny odbor akceptovať vtedy, ak je:

- zmluva v listinnej (papierovej) podobe podpísaná účastníkmi právneho úkonu a ich podpisy boli úradne osvedčené oprávnenou osobou (napr. notár, matrika) a

- informačný obsah pôvodnej zmluvy v listinnej (papierovej) podobe je transformovaný do elektronickej podoby zaručenou konverziou [postupom podľa § 35 a nasl. zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov] osobou oprávnenou vykonávať zaručenú konverziu verejných listín (§ 35 ods. 3 zákona e-Governmente) a
- zmluva v elektronickej podobe obsahuje osvedčovaciu doložku o zaručenej konverzii a
- zmluva v elektronickej podobe s osvedčovacou doložkou je v súlade s § 23 ods. 1 zákona o eGovernmente autorizovaná (podpísaná) osobou oprávnenou vykonávať zaručenú konverziu.

Elektronické podanie zmluvy spísanej v listinnej (papierovej) podobe, ktorá bola v listinnej (papierovej) podobe autorizovaná advokátom, môže katastrálny odbor akceptovať vtedy, ak je:

- zmluva v listinnej (papierovej) podobe podpísaná účastníkmi právneho úkonu (vlastnoručné podpisy) a obsahuje doložku o autorizácii v zmysle § 1a zákona č. 586/2003 Z. z. advokácii a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov v listinnej (papierovej) podobe a
- informačný obsah pôvodnej zmluvy v listinnej (papierovej) podobe a doložky o autorizácii je transformovaný do elektronickej podoby zaručenou konverziou [postupom podľa § 35 a nasl. zákona o e-Governmente)] osobou oprávnenou vykonávať zaručenú konverziu verejných listín (§ 35 ods. 3 zákona e-Governmente) a
- zmluva v elektronickej podobe obsahuje osvedčovaciu doložku o zaručenej konverzii a
- zmluva v elektronickej podobe s osvedčovacou doložkou je v súlade s § 23 ods. 1 zákona o eGovernmente autorizovaná (podpísaná) osobou oprávnenou vykonávať zaručenú konverziu.

Elektronické podanie zmluvy, ktorá bola pôvodne vyhotovená v listinnej (papierovej) podobe, považujeme za elektronické podanie v zmysle § 23 katastrálneho zákona vtedy, ak spĺňa vyššie špecifikované náležitosti.

Zároveň sa ruší odpoveď č. 6-1/10 (naskenovaná zmluva – elektronické podanie).

Vecný register:

Elektronické podania - *elektronické podanie zmluvy spísanej v listinnej podobe*

Otázka č. 3

Možno považovať za odvolanie podané včas také odvolanie, ktoré bolo podané v 15-dňovej lehote formou e-mailu, t. j. elektronickými prostriedkami, ale bez podpísania kvalifikovaným elektronickým podpisom a doplnené písomne síce do troch dní od

doručenia e-mailu katastrálnemu odboru, avšak podané na poštovú prepravu v písomnej forme až po uplynutí 15-dňovej zákonnej lehoty?

Odpoveď:

Nie je možné.

V zmysle § 19 odsek 1 správneho poriadku podanie možno urobiť písomne v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe, alebo ústne do zápisnice. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie (podpisu) podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci treba do troch pracovných dní doplniť v listinnej podobe, v elektronickej podobe autorizované (podpísané) podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci, alebo ústne do zápisnice. Správny orgán na dodatočné doplnenie podania nevyzýva. Ak osobitný predpis ustanovuje povinnosť použiť na podanie určený formulár, podanie možno urobiť len použitím takého formulára.

Zo znenia správneho poriadku vyplýva, že elektronické podania (napr. žiadosti, rozhodnutia, výzvy) je potrebné:

- a) zo strany správneho orgánu doručovať do elektronickej schránky adresáta ako účastníka správneho konania,
- b) zo strany žiadateľa doručovať do elektronickej schránky orgánu verejnej moci.

Doručenie podania (napr. odvolania) zo strany žiadateľa prostredníctvom elektronickej pošty (e-mail) sa nikdy nepovažuje za elektronické podanie v zmysle § 19 správneho poriadku, a to ani v prípade, ak obsahuje prílohu autorizovanú (podpísanú) v súlade s § 23 ods. 1 zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov. V takomto prípade orgán verejnej moci oznámi žiadateľovi, aby v zákonom stanovenej lehote na odvolanie a v súlade s § 19 ods. 1 správneho poriadku odstránil nedostatky podania. Ak podanie bude doplnené až po uplynutí zákonom stanovenej lehoty na odvolanie, je potrebné takéto odvolanie považovať za podané oneskorene.

Zároveň sa ruší odpoveď č. 32-2/12 (podanie odvolania v zákonnej lehote e-mailom bez ZEPu).

Vecný register:

Elektronické podania - *podanie odvolania v zákonnej lehote e-mailom*

Otázka č. 4

Môže súdny exekútor zasielať svoje písomnosti katastrálnym odborom, ktoré sú autorizované (podpísané) podľa § 23 ods. 1 zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov, elektronickou formou?

Odpoveď:

Áno, môže.

Nakoľko v zmysle § 5 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov vykonávanie exekučnej činnosti je výkonom verejnej moci, súdny exekútor je

v nadväznosti na § 17 ods. 2 zákona o e-Governmente povinný vykonávať verejnú moc elektronicky.

Katastrálny odbor môže akceptovať elektronické podanie súdneho exekútora vtedy, ak je prílohou podania:

1. dokument vyhotovený ako elektronický úradný dokument, ktorý
 - a. neobsahuje vlastnoručný podpis a odtlačok úradnej pečiatky exekútora,
 - b. bol v súlade s § 23 ods. 1 zákona o eGovernmente autorizovaný (podpísaný) kvalifikovaným elektronickým podpisom vyhotoveným s použitím mandátneho certifikátu (prípadne kvalifikovanou elektronickou pečaťou), ku ktorému exekútor pripojí kvalifikovanú elektronickú časovú pečať,
 - c. spĺňa náležitosti § 18 Výnosu MF SR č. 55/2014 Z. z. o štandardoch pre informačné systémy verejnej správy v znení neskorších predpisov.
2. dokument vyhotovený pôvodne v listinnej (papierovej) podobe (obsahuje vlastnoručný podpis a odtlačok úradnej pečiatky exekútora), ktorého obsah bol v súlade s § 35 a nasl. zákona o eGovernmente transformovaný do novovzniknutého elektronického dokumentu zaručenou konverziou. Písomnosť súdneho exekútora v elektronickej podobe s osvedčovacou doložkou o zaručenej konverzii je v súlade s § 23 ods. 1 zákona o eGovernmente autorizovaná (podpísaná) osobou oprávnenou vykonávať zaručenú konverziu (napr. súdnym exekútorom, ktorý je oprávnený vykonať zaručenú konverziu svojich dokumentov).

Písomnosť súdneho exekútora je listinou spôsobilou na zápis práv podľa ustanovení § 34 a nasl. zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov vtedy, ak je doručená z elektronickej schránky súdneho exekútora do elektronickej schránky okresného úradu, katastrálneho odboru a je v súlade s právnymi predpismi upravujúcimi náležitosti elektronického dokumentu a elektronického podania.

Zároveň sa ruší odpoveď č. 44-2/13 (exekučný príkaz podpísaný ZEPom exekútora) a č. 10-2/15 (exekútor a elektronické podania, upovedomenie o začatí exekúcie, exekučný príkaz ktoré boli opatrené mechanickým prostriedkom – odtlačkom pečiatky podpisu exekútora).

Vecný register:

Elektronické podania - *elektronické podanie exekútora*

Otázka č. 5

Môže advokát vykonať zaručenú konverziu geometrického plánu?

Odpoveď:

Áno, môže.

Podľa § 35 ods. 3 písm. a) zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov sa advokát (ako aj notár, orgán verejnej moci a poštový podnik poskytujúci univerzálnu službu, ak je prevádzkovateľom integrovaného obslužného miesta) považuje za subjekt, ktorý je oprávnený vykonávať zaručenú konverziu

dokumentov (z listinnej podoby do elektronickej, z elektronickej podoby do listinnej, z elektronickej podoby do elektronickej), t.j. aj verejných listín. V rámci postupu pri zaručenej konverzii musí dodržiavať ust. § 35 zákona o e-Governmente a ustanovenia vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 275/2014 Z. z. o zaručenej konverzii.

Zároveň sa ruší odpoveď č. 13-1/16 (nie je možné, aby advokát vykonal zaručenú konverziu geometrického plánu).

Vecný register:

Elektronické podania - *zaručená konverzia geometrického plánu*

GP - *zaručená konverzia geometrického plánu*

Otázka č. 6

Je možné do katastra zapísať nájomnú zmluvu, ak vlastník nehnuteľnosti – prenajímateľ má nehnuteľnosť, ktorá je predmetom nájmu, zaťaženú exekúciou, pričom exekútor v exekučnom príkaze zakázal vlastníkovi – prenajímateľovi nakladať s nehnuteľnosťou?

Je potrebné k zápisu vyžadovať súhlas exekútora s takýmto nakladaním s nehnuteľnosťou?

Odpoveď:

Áno, je možné do katastra zapísať takúto nájomnú zmluvu.

Súhlas exekútora s takýmto nakladaním s nehnuteľnosťou /ktorá podlieha exekúcii/, nie je k zápisu potrebný.

Podľa § 61c ods. 1 zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov povinný po doručení upovedomenia o začatí exekúcie musí obmedziť svoju činnosť na uskutočňovanie bežných právnych úkonov v rozsahu, v ktorom to od neho možno spravodlivo požadovať, s ohľadom na výšku a význam vymáhaného nároku.

Podľa § 61c ods. 2 uvedeného zákona za bežné právne úkony právnickej osoby alebo podnikateľa podľa § 2 ods. 2 Obchodného zákonníka sa považujú právne úkony, ktoré sú nevyhnutne potrebné na zabezpečenie riadneho výkonu tých činností, ktoré sú predmetom ich činnosti alebo podnikania.

Podľa § 61c ods. 3 uvedeného zákona bežné právne úkony inej fyzickej osoby ako podľa odseku 2 sú tie právne úkony, ktoré sú nevyhnutne potrebné na zabezpečenie jej bežných životných potrieb, ako aj bežných životných potrieb tých, voči ktorým má fyzická osoba vyživovaciu povinnosť.

Podľa § 61c ods. 4 uvedeného zákona za bežný právny úkon sa na účely tohto zákona nepovažuje najmä

- a) založenie obchodnej spoločnosti, družstva alebo inej právnickej osoby,
- b) nadobudnutie účasti alebo prevod účasti na obchodnej spoločnosti, družstve alebo inej právnickej osobe,
- c) prevod nehnuteľnosti alebo prenájom nehnuteľnosti, prípadne ich zaťaženie právom tretej osoby,
- d) uskutočnenie právneho úkonu bez primeraného protiplnenia.

Podľa § 61d ods. 1 EP po doručení upovedomenia o začatí exekúcie nemožno nakladať s majetkom podliehajúcim exekúcii bez predchádzajúceho písomného súhlasu exekútora s výnimkou bežných právnych úkonov.

Podľa § 61d ods. 2 EP nakladanie s majetkom v rozpore so zákazom podľa odseku 1 nemá vplyv na platnosť právneho úkonu. Takýto právny úkon je však voči oprávnenému neúčinný a nárok oprávneného môže byť uspokojený v exekúcii z toho, čo ušlo, a to bez toho, aby musel

takémuto právnenému úkonu odporovať, ak ide o nakladanie s majetkom v prospech osôb podľa § 42a ods. 3 a 4 Občianskeho zákonníka, ktoré o prebiehajúcej exekúcii vedeli alebo pri vynaložení náležitej starostlivosti museli vedieť.

Z citovaných ustanovení § 61c EP vyplýva, že uzatvorenie nájomnej zmluvy na nehnuteľnosť, ktorá podlieha exekúcii, sa na účely tohto zákona nepovažuje za bežný právny úkon a ako taký je preto zakázaný. Výnimka z uvedeného je upravená v ustanovení § 61d ods. 1 EP, podľa ktorého je možné s majetkom podliehajúcim exekúcii nakladať po predchádzajúcom písomnom súhlase exekútora. Keďže však v zmysle § 61d ods. 2 EP nakladanie s majetkom v rozpore s vyššie uvedeným zákazom nemá vplyv na platnosť právneho úkonu, je zrejmé, že zapísať do katastra nájomnú zmluvu, ktorej predmetom je majetok podliehajúci exekúcii, je možné.

Vecný register:

Exekučná činnosť – *zápis nájomnej zmluvy k nehnuteľnosti podliehajúcej konkurzu*

Nájomné právo - *zápis nájomnej zmluvy k nehnuteľnosti podliehajúcej konkurzu*

Otázka č. 7

Katastrálnemu odboru bolo doručené uznesenie o dedičstve, v ktorom v rámci výroku bola schválená dohoda dedičov o vyporiadaní dedičstva a v rámci dohody je uvedené, že *„ustupujúci spoludedič má predkupné právo k majetku zdedenému druhým dedičom a v rámci tohto práva je nadobúdateľ povinný v prípade predaja tohto majetku najprv ho ponúknuť na odkúpenie ustupujúcemu spoludedičovi“*. Vo výroku je zároveň uvedené, že táto dohoda sa vzťahuje aj na právnych nástupcov účastníkov tejto dohody a platí pokiaľ sa nedohodnú inak.

Je takto zriadené predkupné právo predmetom zápisu do katastra nehnuteľností podľa predloženého uznesenia o dedičstve?

Odpoveď:

Keďže z výroku uznesenia o dedičstve, ktorým bola schválená dohoda dedičov o vyporiadaní dedičstva, nie je zrejmé, či predkupné právo bolo zriadené ako vecné právo alebo záväzkový vzťah, správny orgán si nedokáže urobiť sám úsudok o úmysle dedičov pri zriaďovaní predkupného práva. Formulácia výroku je v tomto prípade nejednoznačná a neurčitá a správny orgán vyzve notára na doplnenie uznesenia o dedičstve o skutočnosť, či predkupné právo je zriadené ako vecné právo alebo záväzkový vzťah.

Predkupné právo zriadené ako vecné právo je predmetom evidencie katastra nehnuteľností a okresný úrad, katastrálny odbor zapíše takto zriadené predkupné právo na list vlastníctva. Pokiaľ by bolo predkupné právo zriadené v uznesení o dedičstve ako záväzkový vzťah medzi spoludedičmi nie je predmetom evidencie katastra nehnuteľností.

Vecný register:

Predkupné právo - *predkupné právo je zriadené ako vecné právo v uznesení o dedičstve*

Otázka č.8

Predmetom prevodu boli poľnohospodárske pozemky v zmysle zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 140/2014 Z.z.“).

V prípade prevodu vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku bolo povinnosťou katastrálneho odboru skúmať, či jeho nadobúdateľom je osoba, právne postavenie ktorej zodpovedá uplatnenému postupu, v predmetnej veci uzavretiu kúpnej zmluvy bez uplatnenia postupu podľa § 4 ods. 3 až 10, § 5 a § 6 zákona č. 140/2014 Z.z. (cez zverejnenie ponuky na prevod vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku). Takouto

osobou je v zmysle § 4 ods. 1 písm. a) zákona č. 140/2014 Z.z. osoba, ktorá vykonáva poľnohospodársku výrobu ako podnikanie najmenej tri roky pred dňom uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku v obci, v ktorej sa poľnohospodársky pozemok nachádza. V zmysle § 6 ods. 8 písm. b) bod 2., bod 3. zákona č. 140/2014 Z.z. povinnou prílohou k návrhu na vklad k predloženej zmluvy je potvrdenie obce, v ktorej sa podnikanie v poľnohospodárskej výrobe vykonáva alebo potvrdenie organizácie zriadenej osobitným predpisom preukazujúce podnikanie v poľnohospodárskej výrobe podľa § 4 ods. 1 písm. a) alebo potvrdenie zamestnávateľa osoby, a potvrdenie obce, že je daňovníkom podľa osobitného predpisu, ak ide o prevod podľa § 4 ods. 1 písm. a) cit. zák.

Vo vzťahu ku kupujúcej manželke však, nebolo k návrhu na vklad vlastníckeho práva pripojené potvrdenie obce, že v nej vykonáva podnikanie v poľnohospodárskej výrobe, ani potvrdenie organizácie zriadenej osobitným predpisom preukazujúce podnikanie v poľnohospodárskej výrobe alebo potvrdenie zamestnávateľa a ani potvrdenie obce, že je daňovníkom podľa osobitného predpisu, a teda katastrálny odbor povolil vklad v prospech oboch kupujúcich do bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

Špecifická úprava zákona č. 140/2014 Z.z., umožňuje previesť vlastníctvo poľnohospodárskeho pozemku *bez uplatnenia ním upravených postupov* len na konkrétne vymedzené osoby.

Musí týmto kritériám zodpovedať každá z osôb na strane nadobúdateľa, a to aj v prípade ak sú takými osobami manželia?

Odpoveď:

Nie, nemusí.

Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov ako základný prameň občianskeho práva upravuje, okrem iného, aj vecné práva. Medzi vecné práva s absolútnou povahou, ktoré pôsobia *erga omnes*, patrí aj vlastnícke právo.

V zmysle § 136 ods. 1 Občianskeho zákonníka *vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov*.

Podľa § 136 ods. 2 Občianskeho zákonníka *spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi*.

Občiansky zákonník formou bezpodielového spoluvlastníctva upravuje vlastnícke právo manželov k veciam, ktoré nadobudli počas trvania manželstva.

Podľa § 143 Občianskeho zákonníka *v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov je všetko, čo môže byť predmetom vlastníctva a čo nadobudol niektorý z manželov za trvania manželstva, s výnimkou vecí získaných dedičstvom alebo darom, ako aj vecí, ktoré podľa svojej povahy slúžia osobnej potrebe alebo výkonu povolania len jedného z manželov, a vecí vydaných v rámci predpisov o reštitúcii majetku jednému z manželov, ktorý mal vydanú vec vo vlastníctve pred uzavretím manželstva alebo ktorému bola vec vydaná ako právnomu nástupcovi pôvodného vlastníka*. Z uvedeného ustanovenia Občianskeho zákonníka vyplýva, že predmetom bezpodielového spoluvlastníctva môže byť všetko, čo môže byť predmetom vlastníctva, tzn. rozličné hnutel'né aj nehnuteľné veci

Podľa § 119 ods. 2 Občianskeho zákonníka *nehnutelnosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom*. Pozemky patria do tejto kategórie bez ohľadu na druh. Samotný Občiansky zákonník neupravuje druhy pozemkov, tie môžeme nájsť v § 9 katastrálneho zákona, ktorý medzi druhy pozemkov zaraďuje ornú pôdu, chmeľnice, vinice, záhrady, ovocné sady, trvalé trávnaté porasty, lesné pozemky, vodné plochy, zastavané plochy a nádvorí a ostatné plochy. Do bezpodielového spoluvlastníctva manželov môžu teda patriť aj pozemky, orná pôda, vodné plochy, trvalé trávnaté porasty, záhrady a ostatné plochy.

Z ustanovenia § 143 Občianskeho zákonníka môžeme teda vyvodiť, že pri určení rozsahu bezpodielového spoluvlastníctva manželov sa uplatňujú 3 hľadiská:

1. čas, kedy bola nadobudnutá vec,
2. spôsob, akým bola vec nadobudnutá (Občiansky zákonník v § 143 určité veci vylučuje z bezpodielového spoluvlastníctva, aj keď ich niektorý z manželov nadobudol za trvania manželstva),
3. účel, na ktorý vec slúži (do bezpodielového spoluvlastníctva manželov nepatria veci, ktoré podľa svojej povahy slúžia osobnej potrebe alebo výkonu povolania len jedného z manželov).
Bezpodielové spoluvlastníctvo manželov vznikne za predpokladu, že:

- a) manželstvo právne trvá
- b) vec môže byť predmetom bezpodielového spoluvlastníctva manželov v zmysle § 143 Občianskeho zákonníka
- c) bezpodielové spoluvlastníctvo nezaniklo alebo nebolo zrušené súdnym rozhodnutím.

Na základe vyššie uvedeného možno konštatovať, že poľnohospodárske pozemky podľa § 2 zákona č. 140/2014 Z.z. tvoriace predmet prevodu, môžu byť predmetom bezpodielového spoluvlastníctva manželov, aj keď len jeden z nich spĺňa podmienky upravené v zákone o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku, nakoľko sa jedná o vec, ktorá môže byť predmetom bezpodielového spoluvlastníctva manželov, manželstvo kupujúcich manželov právne trvá, bezpodielové spoluvlastníctvo nezaniklo alebo nebolo zrušené súdnym rozhodnutím a nejde o vec, ktorá v zmysle § 143 Občianskeho zákonníka nemôže byť predmetom bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

Vzhľadom k tomu, že zákon č. 140/2014 Z.z. neupravuje problematiku nadobúdania poľnohospodárskeho pozemku podľa § 2 zákona č. 140/2014 Z.z. manželmi do ich bezpodielového spoluvlastníctva manželov a v žiadnom svojom ustanovení nehovorí o tom, že v prípade, keď manželia nadobúdajú poľnohospodárske pozemky podľa § 2 zákona č. 140/2014 Z.z. do svojho bezpodielového spoluvlastníctva musia obaja spĺňať podmienky zákona č. 140/2014 Z.z., je potrebné v týchto prípadoch použiť Občiansky zákonník.

Katastrálny odbor sa v rámci rozhodovania o návrhu na vklad nedozvedel informáciu, že by si kupujúci ako manželia dohodou modifikovali svoje bezpodielové spoluvlastníctvo, a teda sa na nich vzťahuje zákonná úprava tohto inštitútu. Na to, aby predmetný poľnohospodársky pozemok nebol nadobudnutý do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, je nutné, aby bola naplnená hypotéza právnej normy ustanovená v § 143a a § 148a Občianskeho zákonníka, pričom listiny, ktoré preukazujú naplnenie spomínaných hypotéz ustanovení Občianskeho zákonníka, majú tvoriť prílohu návrhu na vklad. V opačnom prípade nie je katastrálny odbor povinný ich naplnenie skúmať.

Zároveň je potrebné poukázať aj na článok 2 ods. 3 zákona č. 460/1992 Zb. Ústava Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov, ktorý hovorí, že každý môže konať, čo nie je zákonom zakázané, a nikoho nemožno nútiť, aby konal niečo, čo zákon neukladá. Nakoľko samotný zákon č. 140/2014 Z.z., Občiansky zákonník ani iný všeobecne záväzný právny predpis nezakazuje manželom nadobúdať do ich bezpodielového spoluvlastníctva poľnohospodárske pozemky podľa § 2 zákona č. 140/2014 Z.z., aj keď len jeden z nich spĺňa podmienky zákona č. 140/2014 Z.z., je možné, aby tieto pozemky do bezpodielového spoluvlastníctva nadobudli, ak spĺňajú podmienky ustanovené v Občianskom zákonníku.

Vecný register:

Poľnohospodárska pôda (zákon č. 140/2014 Z. z.) - *prevod poľnohosp. pôdy do BSM*
BSM - *prevod poľnohosp. pôdy do BSM*

Otázka č. 9

Predmetom prevodu boli spoluvlastnícke podiely prevodcu (FO) na spoločnej nehnuteľnosti, ktoré obhospodaruje pozemkové spoločenstvo, pričom na uvedený prevod sa vzťahoval zákon č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v platnom znení. Nadobúdateľom spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti bola právnická osoba /s.r.o./, ktorej jediným spoločníkom podľa výpisu z Obchodného registra bolo pozemkové spoločenstvo. Zo zákonnej úpravy o pozemkových spoločenstvách vyplýva, že pozemkové spoločenstvo môže obhospodarovat' spoločnú nehnuteľnosť, ale nie nakladať so spoločnou nehnuteľnosťou a teda nemôže nakladať so spoluvlastníckymi podielmi na spoločnej nehnuteľnosti.

Úmysel pozemkového spoločenstva založiť spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bude odkupovať jednotlivé podiely na spoločnej nehnuteľnosti, presahuje rámec hospodárenia a podnikania pozemkového spoločenstva, vyplývajúceho z podstaty a účelu pozemkového spoločenstva?

Dochádza k obchádzaniu zákona č. 97/2013 Z. z. hlavne § 9 ods. 9, ktorým sa výslovne zakazuje nadobúdanie podielov na spoločnej nehnuteľnosti v prospech pozemkového spoločenstva?

Odpoveď:

Nie, nedochádza k obchádzaniu zákona.

Podľa § 9 ods. 9 zákona č. 97/2013 Z. z. *prevod alebo prechod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti alebo k spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti na spoločenstvo je zakázaný.*

Podľa § 19 ods. 3 zákona č. 97/2013 Z. z. *spoločenstvo môže vykonávať aj inú podnikateľskú činnosť podľa osobitných predpisov.*

Zo zákonnej úpravy o pozemkových spoločenstvách jednoznačne vyplýva, že pozemkové spoločenstvo môže obhospodarovat' spoločnú nehnuteľnosť, ale nie nakladať so spoločnou nehnuteľnosťou a teda nemôže nakladať so spoluvlastníckymi podielmi na spoločnej nehnuteľnosti. Tento zákaz nadobúdať podiely na spoločnej nehnuteľnosti alebo na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti sa vzťahuje len na pozemkové spoločenstvo. Cieľom tohto zákazu je najmä predísť situácii, kedy by pozemkové spoločenstvo získalo nadpolovičnú väčšinu podielov spoločnej nehnuteľnosti, prípadne by sa stalo jediným vlastníkom, čím by nevyhnutne došlo k zrušeniu pozemkového spoločenstva zo zákona a nehnuteľnosť by ostala bez vlastníka a rovnako predísť situácii, kedy by veritelia pozemkového spoločenstva uspokojovali svoje pohľadávky prostredníctvom podielov spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve pozemkového spoločenstva.

Úmysel pozemkového spoločenstva založiť spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bude odkupovať jednotlivé podiely na spoločnej nehnuteľnosti, je tak v súlade so zákonom, nakoľko sa nejedná o samotné pozemkové spoločenstvo ale o spoločnosť s ručeným obmedzeným so svojim samostatne určeným identifikačným číslom, ktoré je odlišné od pozemkového spoločenstva. Teda ide o dva samostatné subjekty, dve rôzne právne formy spoločnosti s rôznymi pridelenými identifikačnými číslami a rôznym predmetom svojej činnosti. Právnu subjektivitu oboch spoločností tak nemožno v žiadnom prípade stotožňovať.

Katastrálny odbor nemá žiadne kompetencie, aby posudzoval a vyslovil pochybnosti, že založením právnickej osoby, /ktorej jediným spoločníkom je pozemkové spoločenstvo/, ktoré ako spoločnosť s ručením obmedzeným odkupuje podiely spoluvlastníkov na spoločnej nehnuteľnosti došlo k porušeniu resp. obchádzaniu zákona. Pozemkové spoločenstvo ako právnická osoba nemá obmedzenie v oprávnení založiť si obchodnú spoločnosť, napríklad spoločnosť s ručením obmedzeným. V zmysle § 19 ods. 3 zákona č. 97/2013 Z. z. spoločenstvo môže vykonávať aj inú podnikateľskú činnosť (inú než podľa § 19 ods. 1 cit. zák.) podľa osobitných predpisov s odkazom na živnostenský zákon a na Obchodný zákonník.

V danom prípade nejde o obchádzanie zákona. Obchádzanie zákona je len také konanie, ktoré by právnym úkonom, ktorý samotný je v súlade so zákonom, dosiahol taký právny stav, ktorý je zákonom zakázaný alebo zákonu odporuje. V prípade nadobudnutia vlastníctva spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti alebo na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti spoločnosťou s ručením obmedzeným, ktorej jediným spoločníkom je pozemkové spoločenstvo, nemôže ísť o obchádzanie zákona, pretože výsledným stavom nie je situácia, ktorú zákon zakazuje alebo ktorá zákonu odporuje. Vlastníkom sa stáva spoločnosťou s ručením obmedzeným, nie však pozemkové spoločenstvo. V prípade uvedeného prevodu vlastníctva na spoločnosťou s ručením obmedzeným nemôže dôjsť k pochybnosti, ktorý subjekt odkupuje predmetný podiel. Subjekt je jednoznačne určený a je ním spoločnosťou s ručením obmedzeným, ktorá sa stane členom pozemkového spoločenstva. Vyvodenie absolútnej neplatnosti právneho úkonu by bolo v rozpore s čl. 2 ods. 2 a ods. 3 Ústavy SR, nakoľko tento postup nie je zakázaný a preto je možný.

Vecný register:

Urbár – úmysel pozemkového spoločenstva založiť s.r.o., ktorá bude odkupovať jednotlivé podiely na spoločnej nehnuteľnosti nie je porušením zákona

Otázka č. 10

Predmetom návrhu na vklad bol dodatok č. 2. k záložnej zmluve, ktorej vklad bol už dávno pred tým správnym orgánom povolený. Dodatok č. 2 k záložnej zmluve bol uzavretý zmluvnými stranami /podľa záložnej zmluvy/ z dôvodu novačného dodatku č. 1 k zmluve o pôžičke a to, čo do zmeny termínu splatnosti pohľadávky a čo do zmeny úročenia istiny pohľadávky. Z dodatku č. 2 k záložnej zmluve vyplýva, že dodatok nebol účastníkmi záložnej zmluvy uzavretý za účelom zabezpečenia svojej pohľadávky.

Prílohou návrhu na vklad bol aj dodatok č. 1 k zmluve o pôžičke medzi tými istými účastníkmi konania, pričom týmto dodatkom nevznikla záložnému veriteľovi nová pohľadávka, ale došlo len k zmene termínu splatnosti pohľadávky a zmeny výšky úročenia istiny ako aj príslušenstva pohľadávky, ktorá vznikla v zmysle zmluvy o pôžičke. Z uvedeného vyplýva, že pohľadávka ktorá vznikla zo zmluvy o pôžičke v znení jej dodatku č. 1 k zmluve o pôžičke, bola už zabezpečená záložným právom evidovaným a zapísaným v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva a teda nedošlo k vzniku novej pohľadávky.

V danom prípade ide o kumulatívnu nováciu zmluvného rámca, kedy prijatými dodatkami k zmluve sa mení a dopĺňa zmluvný rámec.

Je takéto podanie návrhu na vklad /dodatku č. 2/ dôvodom na zamietnutie vkladu?

Odpoveď:

Áno, takéto podanie návrhu na vklad /dodatku č. 2/ je dôvodom na zamietnutie vkladu.

Uzavretie dodatku č. 2 k záložnej zmluve, tak nemohlo byť podkladom na vykonanie zmeny už zapísaného záložného práva do katastra nehnuteľností.

Zo slobody účastníkov zakladať záväzkové právne vzťahy vyplýva aj ich sloboda existujúce právne vzťahy meniť, a to nielen pokiaľ ide o subjekty, ale aj pokiaľ ide o ich obsah. Základným dôvodom zmeny obsahu záväzkov je teda zmena uskutočnená dohodou účastníkov, pokiaľ táto dohoda nespôsobí zánik záväzku a jeho nahradenie novým záväzkom podľa § 570 a 585 OZ. Zmenou obsahu záväzku bude teda napríklad dohoda o zmene času, spôsobu či miesta splnenia a pod. Zmluvné strany pri uzavieraní dohody nie sú obmedzené, v akom rozsahu môžu meniť doterajšie práva a povinnosti, ktoré sú obsahom ich záväzkového právneho vzťahu.

Zmena v obsahu záväzku dohodu strán sa nazýva kumulatívna obnova záväzku (*novatio cumulativa*). V prípade kumulatívnej novácie dochádza k zmene pôvodného záväzkového vzťahu, nie však jeho zániku. K zmene dochádza tak, že k pôvodnej právnej skutočnosti, z ktorej vznikol záväzok pristupuje ďalšia právna skutočnosť - dohoda, ktorou zmluvné strany menia svoje vzájomné práva a povinnosti.

Zákon pre dohodu nepredpisuje osobitnú formu, ale ak bola písomná forma predpísaná pre pôvodný záväzok, aj túto dohodu treba uzavrieť písomne (§ 40 ods. 2 OZ).

Zabezpečenie práv, ktorých sa dohoda týka trvá naďalej, pretože pôvodný záväzok nezanikol a popri ňom existuje nový záväzok.

V právnej úprave záložného práva tak dochádza v záujme zabezpečenia spoločenských potrieb k zblíženiu vecného a záväzkového práva. Právna povaha záložného práva sa považuje za vecné právo vždy, ak jeho predmetom je vec. V ostatných prípadoch (ak predmetom záložného práva je pohľadávka a iná majetková hodnota) sa považuje za obligačné (záväzkové) právo.

Podanie návrhu na vklad na základe dodatku č. 2 k *záložnej zmluve* (ktorej vklad bol už povolený a ktorá má povahu vecného práva) a dodatku č. 1 zmluve o pôžičke, uzavretého medzi účastníkmi, (účastníci dodatku č. 2 záložnej zmluvy navrhovali katastrálnemu odboru, aby rozhodol o návrhu na vklad predĺženia /doplnenia záložného práva, ktoré má však povahu záväzkového práva), jednoznačne treba považovať za záväzkový vzťah, ktorý nie je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností a nezakladá vecné právo.

Takto dojednaný záväzkový vzťah nespôsobuje vznik, zmenu alebo zánik práv k nehnuteľnostiam v zmysle § 28 katastrálneho zákona v spojení s § 1 ods. 1 cit. zák., teda nedochádza k zmene práva k nehnuteľnosti, ale len k zmene obsahu dojednaného záväzku.

Teda ide o kumulatívnu nováciu zmluvného rámca, kedy prijatými dodatkami k zmluve sa mení a dopĺňa zmluvný rámec, avšak tento zaväzuje len záložného veriteľa a dlžníka a nemožno tento právny úkon formalizovať podaním návrhu na vklad a jeho následným povolením v zmysle vyššie uvedeného.

Vecný register:

Záložné právo – nezavkladovanie dodatku k záložnej zmluve /kumulatívna novácia/

Otázka č. 11

Na základe akej listiny okresný úrad, katastrálny odbor vymaže poznámku o prebiehajúcom súdnom konaní z listu vlastníctva?

Odpoveď:

V zmysle § 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 (ďalej „katastrálny zákon“) poznámka vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo *informuje o nehnuteľnosti* alebo o práve k nehnuteľnosti.

V zmysle § 39 ods. 1 katastrálneho zákona okresný úrad zapíše poznámku na základe oznámenia súdu alebo iného štátneho orgánu alebo na návrh oprávneného podľa osobitných predpisov alebo účastníka súdneho konania alebo iného konania.

V zmysle § 39 ods. 3 katastrálneho zákona okresný úrad zruší poznámku bez návrhu alebo na návrh toho, kto podal návrh na jej zápis, *ak sa preukáže, že pominuli dôvody jej zápisu.*

Poznámku o prebiehajúcom súdnom konaní o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti okresný úrad, katastrálny odbor zapisuje do listu vlastníctva na základe žiadosti oprávnenej osoby, spravidla žalobcu. Prílohou žiadosti o zápis takejto poznámky je žaloba a potvrdenia súdu, o podaní žaloby s uvedením čísla konania.

Okresný úrad, katastrálny odbor na základe takto predložených listín, zapíše do listu vlastníctva poznámku, ktorá informuje iné osoby o tom, že nehnuteľnosť evidovaná na liste vlastníctva je predmetom súdneho sporu o určenie vlastníckeho práva s uvedením čísla, pod ktorým sa vedie na príslušnom súde súdne konanie.

V zmysle § 7 písm. c) katastrálneho zákona kataster obsahuje tieto údaje: údaje o právach k nehnuteľnostiam, údaje o vlastníkoch nehnuteľností a o iných oprávnených z práv k nehnuteľnostiam, ak ide o fyzickú osobu, meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a miesto trvalého pobytu, ak ide o právnickú osobu, názov, sídlo a identifikačné číslo, *ako aj údaje o skutočnostiach súvisiacich s právami k nehnuteľnostiam.*

V zmysle § 70 ods. 1 katastrálneho zákona *údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.*

Okresný úrad, katastrálny odbor zruší poznámku z listu vlastníctva bez návrhu alebo na návrh toho, kto podal návrh na jej zápis, ak sa preukáže, že pominuli dôvody jej zápisu.

Na zrušenie poznámky z listu vlastníctva o prebiehajúcom súdnom konaní nie je postačujúce predložiť okresnému úradu, katastrálnemu odboru mimosúdnu dohodu s preukázaním, že táto bola predložená súdu. K návrhu na zrušenie poznámky z listu vlastníctva o prebiehajúcom súdnom konaní je potrebné doložiť *uznesenie súdu o zastavení konania s vyznačenou právoplatnosťou, pretože až táto listina hodnoverne preukazuje skutočnosť, že prebiehajúce súdne konanie, bolo právoplatne skončené.*

Vecný register:

Poznámka - *zrušenie poznámky z listu vlastníctva o súdnom konaní o určenie vlastníckeho práva, na základe uznesenie súdu o zastavení konania s vyznačenou právoplatnosťou*

Otázka č. 12

Na zápis do katastra nehnuteľností bola doručená listina spôsobilá na zápis záznamom - žiadosť o zápis rozostavanej stavby, ktorej prílohou bol aj list vydaný obcou o vzatí na vedomie zmeny stavebníka stavby.

Je takáto príloha postačujúca k evidovaniu vlastníctva k rozostavanej stavbe, alebo je potrebné doložiť zmluvu o postúpení práv a povinností stavebníka?

Odpoveď:

V zmysle § 46 ods. 4 katastrálneho zákona pri zápise údajov o práve k rozostavanej stavbe sa predkladá právoplatné stavebné povolenie, geometrický plán a znalecký posudok o stupni rozostavanosti a ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v právoplatnom stavebnom povolení, ak sa nepreukáže niečo iné. V prípade zmeny stavebníka nie je potrebné doložiť ako prílohu zmluvu o postúpení práv a povinností, postačuje len doložiť k zápisu rozostavanej stavby stanovisko (oznámenie) obce o zmene stavebníka stavby.

Vecný register:

Záznam - *zmena stavebníka stavby*