

Otázka č. 1

Zapíše správa katastra exekučné záložné právo na nehnuteľnosť vo vlastníctve tretej osoby ak je veriteľ úspešný v žalobe o odporovateľnosť právneho úkonu?

Odpoveď:

Správa katastra zapíše na list vlastníctva exekučne záložné právo k nehnuteľnosti, ktorá nie je vo vlastníctve povinnej osoby len vtedy, ak je k listine priložený právoplatný rozsudok súdu, ktorým súd určil, že zmluva o prevode nehnuteľností uzavretá medzi povinnou osobou z exekúcie a osobou, ktorá je vlastníkom exekvovanej nehnuteľnosti v súčasnosti, je voči žalobcovi právne neúčinná.

Podľa § 170 Exekučného poriadku exekučné záložné právo možno zriadiť, len ak sa preukázalo, že nehnuteľnosť je vo vlastníctve povinného. Z tejto zásady existuje výnimka spočívajúca v tom, že v exekučnom konaní možno zriadiť záložné právo aj na nehnuteľnosť vo vlastníctve tretej osoby, ktorá nehnuteľnosť nadobudla od povinného na základe právneho úkonu, ak bol tento právny úkon určený právoplatným rozsudkom súdu za neúčinný voči oprávnenému, ktorý tomuto právnenému úkonu úspešne odporoval.

Otázka č. 2

Ako postupuje správa katastra, ak jej bol doručený návrh na zápis exekučného záložného práva k nehnuteľnosti a na liste vlastníctva je vyznačená plomba o zmene práva k predmetnej nehnuteľnosti ?

Odpoveď:

Podľa ustanovenia § 41 ods.2 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 práva k tej istej nehnuteľnosti sa zapisujú v poradí, v akom sa správe katastra doručili zmluvy, verejné listiny alebo iné listiny o vzniku, zmene alebo zániku práva k nehnuteľnosti na zápis do katastra.

Podľa ustanovenia § 168 zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok v znení neskorších predpisov Správa katastra je povinná zapísať zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov dňom doručenia exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zapísanú v katastri nehnuteľností.

Podľa ust. § 43 písm. b) katastrálneho zákona správa katastra vykoná zápis verejnej listiny alebo inej listiny záznamom do 60 dní od jej doručenia.

Z uvedeného vyplýva, že cit. ustanovením Exekučného poriadku došlo k nepriamej novele Katastrálneho zákona, ale nedotklo sa zásady priority zápisov v katastri nehnuteľností podľa § 41 ods.2 katastrálneho zákona. V praxi to znamená, že najskôr zapíšeme verejnú listinu, alebo rozhodneme o návrhu na vklad, ktorý bol správe katastra doručený ako prvý, zrušíme plombu a zapíšeme zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť záznamom

následne po predchádzajúcom zápise. Teda v prípade zápisu exekučného záložného práva nedisponujeme s lehotou 60 dní na zápis do katastra nehnuteľností.

Ak po zápise práva k nehnuteľnosti je vlastníkom iná osoba ako povinný z exekučného záložného práva, správa katastra listinu vráti ako nezapisateľnú.

Otázka č.3:

Správe katastra bol doručený právoplatný rozsudok okresného súdu, ktorým súd zrušil bezpodielové spoluvlastníctvo účastníkov (bývalých manželov) k nehnuteľnosti – bytu a predmetnú nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva navrhovateľky. Vo výroku nebol spoluvlastnícky podiel k spoločným častiam, spoločným zariadeniam domu, v ktorom sa byt nachádza a ani spoluvlastnícky podiel k pozemku, na ktorom je dom postavený.

Na základe dopytu správy katastra súd uviedol, že vo veci rozhodol podľa petitu návrhu, v ktorom nebol uvedený podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku, a preto súd nemohol rozhodnúť nad rámec petitu návrhu.

Odpoveď:

Ak je vo výroku rozsudku súdu byt jednoznačne určený, označený podľa údajov katastra na liste vlastníctva, na ktorom je uvedený k bytu prislúchajúci podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a na pozemku zapíšeme vlastnícke právo v prospech nadobúdateľa. Na viac nejde o prevod ani prechod práva, ide o rozdelenie bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

Otázka č. 4

Správny orgán katastra rozhodnutím zamietol žiadosť navrhovateľa na opravu údajov v katastrálnom operáte o vlastníckom práve k nehnuteľnostiam, evidovaným v registri E katastra nehnuteľností vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe Slovenského pozemkového fondu na základe údajov v pozemkovoknižných vložkách.

Odpoveď:

Postupom podľa § 59 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 opravou údajov katastra nemožno riešiť vlastnícky spor medzi štátom a obcou. Navrhovaná oprava, ktorej podstatou je zmena v osobe vlastníka nie je založená na púhom rozpore zápisu s verejnou listinou alebo s inou listinou, alebo s výsledkami prešetrovania zmien údajov katastra alebo s výsledkami revízie údajov katastra, ale vyplýva z rozdielneho právneho názoru účastníkov na otázku možného prechodu vlastníctva k nehnuteľností z vlastníctva štátu do vlastníctva obce podľa § 2 ods.1 zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Právnym prostriedkom na dosiahnutie zmeny zápisu v katastri nehnuteľností tak, aby zápisy zodpovedali právnemu stavu je napr. určovací žaloba podľa § 80 písm. c/ OSP. Podľa ustanovenia § 7 ods.1 OSP rozhodovanie vlastníckych sporov k nehnuteľnostiam patrí do právomoci súdu a nie je žiadnou právnou úpravou zverené správnomu orgánu.

Rozsudok Najvyššieho súdu SR zo dňa 31.7.2007 sp.zn.3Sž-o-KS 109/2006

Otázka č. 5

Možno uplatniť dohodu o zúžení bezpodielového spoluvlastníctva manželov k nehnuteľným veciam, ktoré v čase uzavretia dohody boli v bezpodielovom vlastníctve manželov?

Odpoveď:

Dohodou o rozšírení alebo zúžení rozsahu bezpodielového spoluvlastníctva manželov , uzavretou podľa §143a ods.1 Občianskeho zákonníka, nemožno meniť už existujúce vlastnícke vzťahy.

Dohoda podľa § 143a Občianskeho zákonníka môže upravovať len režim nadobúdania vecí do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, ale sama osebe nemôže byť právnym titulom pre zmenu v osobnom vlastníctve. Návrh na vklad práva na základe dohody, písanej do notárskej zápisnice, o zúžení zákonom stanoveného rozsahu bezpodielového spoluvlastníctva manželov , kde sa manželia dohodli že spoločný byt netvorí ich bezpodielové spoluvlastníctvo manželov ale tvorí výlučné vlastníctvo manželky v celosti , nespĺňa podmienky na vklad práva do katastra a je potrebné návrh na vklad zamietnuť.

Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 31.7 sp.zn.SŽ-o-KS 93/2006

Otázka č. 6

Aké právne následky má predbežné opatrenie súdu zákaz nakladať s nehnuteľnosťou na konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností?

Odpoveď:

Najvyšší súd SR v rozsudku zo dňa 31.7.2007 sp. zn. 3SŽ – o- KS 17/2005

vyslovil právny názor, že prebiehajúce súdne konanie , v ktorom bol dočasne, formou predbežného opatrenia vydaný zákaz nakladania s nehnuteľnosťou , je potrebné považovať za dôvod na prerušenie konania o návrhu na vklad práva v zmysle § 31a .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.

Predbežné opatrenie súdu uložené podľa § 76 ods.1 písm. e/, f/ OSP, obsahom ktorého je zákaz nakladať s nehnuteľnosťou v zásade nemá z hľadiska hmotnoprávneho vplyv na platnosť právneho úkonu. Občiansky zákonník , ktorý ako právny predpis stanovuje všeobecné náležitosti právnych úkonov a podmienky právnych úkonov nesankcionuje neplatnosťou / § 39 Občianskeho zákonníka/ zmluvy, ktoré sú uzavreté napriek zákazu vyslovenému v súdnom rozhodnutí. Súd vychádza z názoru, že dočasné obmedzenie uložené súdnymi rozhodnutiami by v zásade nemali počas svojho trvania vyvolať trvalé a nevratné účinky , ktoré nie je možné odstrániť po zániku predbežného opatrenia.

Podľa právneho názoru súdu, súdom uložený zákaz nakladania s nehnuteľnosťou patrí v zmysle § 31 ods. 2 katastrálneho zákona medzi skutkové a právne skutočnosti , ktoré majú vplyv na povolenie vkladu , súčasne však prebiehajúce súdne konanie , v ktorom bol dočasne vydaný zákaz nakladania s nehnuteľnosťou je nevyhnutné považovať za dôvod na prerušenia konania o návrhu na vklad práva v zmysle § 31a písm. a/ katastrálneho zákona. Prerúšením katastrálneho konania sa pritom nezhorší postavenie osoby , v prospech ktorej je katastrálne konanie vydané a súčasne sa zabráni nevratným účinkom zániku zmluvy / § 47 ods.2 Občianskeho zákonníka/, ktoré nastanú v prípade nepodania návrhu na vklad pred zrušením resp. zánikom predbežného opatrenia.

Otázka č. 7

Správa katastra pri rozhodovaní o návrhu na vklad práva na základe dohody o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov skúma i uplynutie trojročnej lehoty od zániku manželstva a teda i zániku bezpodielového spoluvlastníctva manželov , lehoty ako hmotnoprávnej podmienky vyporiadania bezpodielového spoluvlastníctva manželov zo zákona.

Odpoveď:

Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn.8 SŽ 10/2007zo dňa 17.10.2007 ak správny orgán nezisťoval, z akých dôvodov došlo k uzavretiu dohody o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov po uplynutí trojročnej lehoty , a nezistil, že k tomu došlo až po podaní návrhu na vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov na súd, v ktorom konaní navrhovateľka riadne pokračovala a tým zabránila fikcii vyporiadania bezpodielového spoluvlastníctva manželov zo zákona, vec po právnej stránke nesprávne posúdil.

Ak k uzavretiu dohody nedôjde do troch rokov od zániku bezpodielového spoluvlastníctva manželov a v tejto lehote nebol podaný návrh na jeho súdne vyporiadanie , dochádza ex lege k vyporiadaniu podľa § 149 ods.4 Občianskeho zákonníka, a tým zaniká možnosť vyporiadať spoluvlastníctvo dohodou alebo súdnym rozhodnutím. Teda aby nedošlo k vyporiadaniu BSM v zákonnej prepadnej lehote troch rokov , podľa § 149 ods. 4 Občianskeho zákonníka ex lege , môže vlastník množiny vecí patriacich do zaniknutého BSM zabrániť tým, že včas uzavrie dohodu o vyporiadaní zaniknutého BSM alebo podá na súd návrh na vyporiadanie zaniknutého BSM. Z doslovného výkladu zákonného ustanovenia § 149 ods.4 Občianskeho zákonníka v prekluzívnej trojročnej lehote je možné vyporiadať zaniknuté BSM dohodou alebo podaním návrhu na súd. Ak sa využije akákoľvek z týchto možností , má to za následok prerušenie plynutia hmotnoprávnej trojročnej lehoty a nenastane zákonná fikcia vyporiadania bezpodielového spoluvlastníctva ex lége .

Otázka č. 8

Je nájomca účastníkom konania o oprave chyby v katastri, na základe ktorej sa mení výmera pozemku registra C, ktorý je predmetom nájomného vzťahu?

Je nájomca účastníkom konania o oprave chyby v katastri, v ktorom sa mení osoba vedená na liste vlastníctva ako vlastník – prenajímateľ? Nie je potrebné v druhom prípade poňať nájomcu ako účastníka konania a v konaní zároveň nájomnú zmluvu z listu vlastníctva vymazať, nakoľko oprávnenie nakladať s nehnuteľnosťou patrí inej osobe ako prenajímateľovi?

Odpoveď:

Podľa § 59 ods. 5 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 , časť vety pred bodkočiarkou na opravu chýb v katastrálnom operáte sa vzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní, ak sa oprava týka údajov vedených na liste vlastníctva.

Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. účastníkom konania je ten, o koho právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach sa má konať alebo koho práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté; účastníkom konania je aj ten, kto tvrdí, že môže byť rozhodnutím vo svojich právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach priamo dotknutý, a to až do času, kým sa preukáže opak.

V zmysle citovaných ustanovení sa vzhľadom k tomu, že § 59 katastrálneho zákona, ako osobitný právny predpis, okruh účastníkov konania o oprave chyby bližšie nevymedzuje prikláňame k názoru, že nájomcovi v katastrálnom konaní o oprave chyby v operáte katastra nehnuteľností, ktorého predmetom je oprava výmery parcely, pri použití doslovného gramatického výkladu ustanovenia § 14 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov postavenie účastníka konania náleží okrem iného aj z toho dôvodu, že práva nájomcu zmenou výmery pozemku sú priamo dotknuté (výška nájomného určená od výmery pozemku).

Postavenie účastníka konania náleží nájomcovi aj v prípade, že predmetom opravy chyby v katastri nehnuteľností je zmena vlastníka (prenajímateľa). Podľa § 59 ods. 4 katastrálneho zákona oprava chýb v katastrálnom operáte nemá vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam; to neplatí, ak ide o opravu podľa § 59 ods. 1 písm. a) a § 78 ods. 1.

Vykonaním opravy v katastri nehnuteľností, ktorou sa zmenila osoba vlastníka evidovaného na liste vlastníctva, nie je dôvodom na výmaz nájomnej zmluvy z listu vlastníctva.

Otázka č.9

Ako postupuje správa katastra pri oprave zákres v mape , ak dotknuté pozemky sú evidované na liste vlastníctva?

Odpoveď:

Podľa § 59 ods. 5 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov 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.

V prípade opravy zákresu v mape nejde o opravu údajov uvedených v liste vlastníctva. Správa katastra vykoná opravu neformálnym spôsobom vyhotovením protokolu o oprave chyby, ktorého neoddeliteľnou prílohou bude grafické znázornenie opraveného zákresu v mape, príp. aj záznam podrobného merania zmien.

Pokiaľ opravou zákresu v mape prichádza zároveň aj k zmene výmery parcely evidovanej na liste vlastníctva, správa katastra vykoná opravu chyby v zmysle správneho poriadku katastrálnym konaním, výsledkom ktorého bude rozhodnutie. Vo výroku tohto rozhodnutia sa uvádza odkaz na § 59 ods. 1 písm. a) a b) katastrálneho zákona a opravujú sa údaje na liste vlastníctva a zároveň aj zákres v mape. Uvedené sa vzťahuje len na register C- katastra nehnuteľností. V prípade opravy parcely registra E- katastra nehnuteľností v súbore geodetických aj popisných informácií katastra nehnuteľností sa postupuje neformálnym spôsobom vyhotovením protokolu.

Otázka č.10

Ako zapísať do listu vlastníctvam manželov uvedených v pozemkovej knihe v podielovom spoluvlastníctve v súlade s vtedy platným právom – ako podielových spoluvlastníkov akceptujúc zápis vo verejnej knihe, alebo ako bezpodielových spoluvlastníkov s odvolaním sa na § 500 pôvodného OZ (teraz § 856 OZ) ?

Odpoveď:

Podľa dikcie § 856 ods. 1 OZ majetkové spoločenstvá medzi manželmi vzniknuté podľa skorších predpisov zanikajú 1. aprílom 1964. Týmto dňom vzniká bezpodielové spoluvlastníctvo manželov ku všetkému, čo podľa tohto zákona do ich bezpodielového spoluvlastníctva patrí.

Podmienkou na zápis transformácie majetkového spoločenstva manželov (z podielového spoluvlastníctva na bezpodielové spoluvlastníctvo manželov zmysle citovaného ustanovenia je , že manželia v čase vstupu zákona č. 40/1964 Zb., t.j. ku dňu 1.4.1964 žili a teda boli oprávnenými nositeľmi subjektívnych práv a povinností. Ak teda v čase nadobudnutia účinnosti zákona č. 40/1964 Zb. už manželia nežili (nemali spôsobilosť k právam a povinnostiam), neboli na aplikovanie § 856 (pôvodne § 500 Občianskeho zákonníka) splnené zákonné predpoklady a takýchto manželov je treba v rámci opravy chyby v operáte katastra nehnuteľností zapísať ako podielových spoluvlastníkov. Rovnako sa postupuje aj v prípade, ak manželstvo zaniklo pred účinnosťou Občianskeho zákonníka rozvodom..

Pokiaľ manželia k dátumu účinnosti zákona č. 40/1964 Zb. boli nažive, zapíšu sa podľa citovaného ustanovenia § 856 ods. 1 OZ ako bezpodieloví spoluvlastníci.

Otázka č.11

Správa katastra zamietla návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam - pozemku i k stavbe. Môže správa katastra zmeniť svoje rozhodnutie o zamietnutí návrhu, ak účastník v časti týkajúcej sa jednej nehnuteľnosti - pozemku odstráni nedostatky pri podaní odvolania, alebo je potrebné postúpiť odvolanie na krajský súd?

Odpoveď:

Správa katastra je povinná odstúpiť celý spisový materiál podľa § 31 ods. 8 posledná veta katastrálneho zákona na rozhodnutie krajskému súdu. Uplatnenie autoremedúry podľa § 57 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov nie je možné, nakoľko správny orgán hodlá odvolaniu vyhovieť len v časti, pričom podmienkou autoremedúry je vyhovieť odvolaniu v celom rozsahu. Inštitút autoremedúry sa uplatní vtedy ak správny orgán považuje odvolanie za opodstatnené a súčasne ide o situáciu , keď sa v správnom konaní stala závažná chyba , zjavná a ľahko odstraniteľná.

Otázka č.12

Správne katastra bol doručený návrh na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy, ku ktorej bol pripojený rozsudok súdu o nahradení prejavu vôle predávajúceho. Správa katastra prerušila konanie z dôvodu zistenia závažných nedostatkov v kúpnej zmluve (absencia podstatných náležitostí kúpnej zmluvy týkajúcich sa určitosti predmetu prevodu). Kupujúci vytknuté nedostatky odstránili predložením dodatkov ku kúpnej zmluve podpísanými len kupujúcimi. Postupovala správa katastra správne, ak po takomto odstránení nedostatkov povolila vklad?

Odpoveď:

Je potrebné vychádzať z výroku rozsudku súdu z toho hľadiska, či ním je nahradený prejav vôle predávajúceho len ohľadom uzavretia kúpnej zmluvy, ktorá z pravidla tvorí prílohu rozsudku. príp. či sa rozsudkom nahradzuje vôľa predávajúceho aj ohľadom na prípadné odstránenie chýb v písaní, počítaní a inej nesprávnosti v kúpnej zmluve. Ak z rozsudku vyplýva, že sa nahradzuje prejav vôle predávajúceho je možné predostretý postup akceptovať s tým, že správa katastra bude posudzovať jednotlivé prípady individuálne.

Otázka č.13

Na liste vlastníctva je vedená v časti C ťarcha záložné právo v prospech záložného veriteľa, kde záložcom je osoba odlišná od osoby dlžníka. Okrem toho bol dlh dlžníka voči veriteľovi zabezpečený aj ručením. Ručiteľ splatil dlh dlžníka voči veriteľovi, pričom požaduje, aby bol namiesto záložného veriteľa zapísaný na liste vlastníctva v časti C – Ťarchy v zmysle § 151c odsek 3 a § 550 Občianskeho zákonníka. Je možné vykonať túto zmenu, akým druhom zápisu a na základe akej listiny ?

Odpoveď:

Nie nemožno. Na základe vzniknutej situácie nemožno zapísať do katastra nehnuteľností zmenu v osobe veriteľa, pretože neprišlo k prechodu záložného práva z pôvodného záložného veriteľa na ručiteľa.

Podľa § 151c ods. 3 Občianskeho zákonníka záložné právo prechádza pri prevode alebo prechode pohľadávky zabezpečenej záložným právom na nadobúdateľa pohľadávky. To platí aj vtedy, ak ide o inú zmenu v osobe oprávnenej zo zabezpečenej pohľadávky.

Podľa § 550 Občianskeho zákonníka ručiteľ, ktorý dlh splnil, je oprávnený požadovať od dlžníka náhradu za plnenie poskytnuté veriteľovi.

V zmysle vyššie uvedených zákonných ustanovení neprišlo k prechodu pohľadávky zabezpečenej záložným právom zo záložného veriteľa na ručiteľa, nakoľko splnením dlhu ručiteľom pohľadávka záložného veriteľa voči dlžníkovi zanikla (zaniklo právo veriteľa domáhať sa ďalej úhrady tejto pohľadávky, a to nielen voči dlžníkovi, ale aj voči ďalším osobám, ktoré túto pohľadávku svojim majetkom zaisťovali), a teda súčasťou práv záložného veriteľa, ktoré prešli na ručiteľa splnením ručiteľského záväzku, nie je záložné právo.

Ručenie je subsidiárny a akcesorický právny vzťah medzi ručiteľom ako osobou odlišnou od dlžníka a veriteľom, ktorý slúži na zabezpečenie veriteľovej pohľadávky z hlavného právneho vzťahu medzi veriteľom a dlžníkom a ktorého obsahom je záväzok

ručiteľa uspokojit' konkrétnu pohľadávku veriteľa, pokiaľ ju neuspokojí dlžník. Uspokojením pohľadávky veriteľa ručiteľom zaniká záložné právo v zmysle § 151md ods. 1 písm. a) Občianskeho zákonníka a ručiteľ nadobúda práva veriteľa len voči dlžníkovi.

V tejto súvislosti je možné poukázať na rozsudok NS ČR č. 29 Odo 563/2003 zo dňa 9.6.2005.

Vecný register
otázok a odpovedí Katastrálneho bulletinu č. 1/2008

Záložné právo 1,2,13
Exekučná činnosť 1,2,
Nájomné právo 9,
Zápis vkladom 12,
Zápis záznamom 1,2,3,
Oprava údajov katastra 4,8,
Predbežné opatrenie súdu 6,
Správne konanie 11,