

Príloha č. 1 k čiastke 2/2017
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN
číslo 1/2017

BRATISLAVA 2017

Katastrálny bulletin

č. 1/2017

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Odeta **Poldaufová** dňa 31. mája 2017

Otázka č. 1:

Je možné zriadiť vecné bremeno k nehnuteľnosti v prospech podieľového spoluvlastníka nehnuteľnosti, ktorá má byť vecným bremenom zaťažená?

Odpoveď:

Áno, je možné zriadiť vecné bremeno k nehnuteľnosti v prospech podieľového spoluvlastníka nehnuteľnosti, ktorá má byť vecným bremenom zaťažená.

Podľa § 151n ods. 1 Občianskeho zákonníka vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe.

Podľa § 151o ods. 2 Občianskeho zákonníka zmluvou môže zriadiť vecné bremeno vlastníka nehnuteľnosti, pokiaľ osobitný zákon nedáva toto právo aj ďalším osobám.

Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozsudku z 13. mája 2010, sp. zn. 8Sžo/98/2010 konštatoval „v zmysle § 151n OZ, zriadenie vecného bremena znamená obmedzenie vlastníka nehnuteľnosti pri výkone jeho vlastníckeho práva v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať, pričom vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa. Obsahom vecného bremena môže byť aj právo užívania bytu, ktoré je spravidla zriadené pre určitú osobu. Najčastejším dôvodom vzniku vecného bremena

je písomná zmluva. Takto môže zriadiť vecné bremeno vlastník zaťažovanej nehnuteľnosti, pričom podľa ustálenej judikatúry aj spoluvlastník nehnuteľnosti môže zmluvou zriadiť vecné bremeno k spoluvlastníckemu podielu, pričom účastníkmi zmluvy musia byť zásadne všetci spoluvlastníci (s výnimkou prípadov, keď vecné bremeno obmedzuje iba jeho spoluvlastnícke práva). Keď je možné zriadiť vecné bremeno k spoluvlastníckemu podielu v prospech tretej osoby, o to viac je to možné v prospech ostatných spoluvlastníkov. O takýto prípad ide aj v prejednávanej veci s tým, že obsahom vecného bremena, ktoré zriaďuje podielová spoluvlastníčka v prospech druhej spoluvlastníčky nehnuteľností je právo doživotného bývania, podľa ktorého má oprávnený z vecného bremena právo bezplatne doživotne užívať uvedené nehnuteľnosti a povinná z vecného bremena sa zaväzuje rozsah tohto užívania strpieť, pričom toto vecné bremeno zaťaží aj prípadných nadobúdateľov jej spoluvlastníckeho podielu. Odvolací súd sa nestotožňuje so záverom, že tu dochádza k splynutiu práva a povinnosti u oprávnenej osoby, pretože spoluvlastníctvo k týmto nehnuteľnostiam nezakladá jej právo bezplatne doživotne užívať tieto nehnuteľnosti ako ich výlučný vlastník. Obsah práv vyplývajúci z vlastníckeho (spoluvlastníckeho) práva je iný, než obsah práv z vecného bremena; z povahy vecného bremena vyplýva, že sa viaže na oprávnenú osobu a trvá doživotne, čo pri vlastníckom práve neplatí. Odvolací súd sa stotožňuje aj s názorom navrhovateľiek, že zmluva o zriadení vecného bremena neodporuje zákonu, takže zamietnutie vkladu je neprímeraným a neopodstatneným zásahom do ich zmluvnej voľnosti. Obdobný právny názor zaujal aj Najvyšší súd Českej republiky pri výklade niektorých ustanovení noviel Občianskeho zákonníka uverejnenom pod č. R 45/1986, podľa ktorého nemožno vylúčiť ani takú zmluvu o zriadení vecného bremena, ktorou si pôvodný vlastník celej nehnuteľnosti, ktorý previedol iba jej časť a zostal tak spoluvlastníkom, zriadil právo zodpovedajúce vecnému bremenu, a to užívanie celej veci. Ak chce spoluvlastník svoje právo užívať celú vec zaistiť aj voči právnym nástupcom druhého spoluvlastníka, nemožno považovať takú zmluvu za odporujúcu zákonu.“

V odbornej literatúre sa uvádza, že „ak sa povinný z vecného bremena stane spoluvlastníkom panujúcej nehnuteľnosti, k splynutiu nemôže dôjsť, pretože oprávnený subjekt nie je v tomto prípade totožný s povinným subjektom, ako sa to vyžaduje v prípade splynutia“. (ŠTEVČEK, M., DULAK, A., BAJÁNKOVÁ, J., FEČÍK, M., SEDLAČKO, F., TOMAŠOVIČ, M. a kol.: Občiansky zákonník I., § 1 – 450. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 1308). Tento právny názor sa týka prípadov, kedy vecné bremeno zaťažuje určitý pozemok a oprávneným z práva zodpovedajúceho vecnému bremenu je každodobý vlastník určitej inej nehnuteľnosti. V zásade však možno konštatovať, že podľa právneho názoru prezentovaného v odbornej literatúre vlastník pozemku zaťaženého vecným bremenom môže nadobudnúť spoluvlastnícky podiel na panujúcom pozemku bez toho, aby vecné bremeno zaniklo. Z vyššie citovaného právneho názoru taktiež vyplýva, že o splynutie práv a povinností nejde, ak oprávnený subjekt nie je totožný s povinným subjektom.

V českej odbornej literatúre sa uvádza, že „by nemalo nič brániť zriadeniu vecného bremena in rem v prospech susednej nehnuteľnosti, ktorej vlastníkom je spoluvlastník zaťaženej nehnuteľnosti“, a že proti odmietnutiu prípustnosti zriadenia vecného bremena pôsobiaceho in personam v prospech podielového spoluvlastníka zaťaženej nehnuteľnosti by bolo možné namietnuť, že „vecné bremeno... môže mať iný obsah ako právo spoluvlastníka a najmä dáva čo do trvania oprávnenému väčšie záruky ako právo spoluvlastnícke“ (pozri SPÁČIL, J.: Věcná břemena v občanském zákoníku. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 19). V staršej odbornej literatúre sa uvádza, že „môže byť aj na nehnuteľnosti, ktorá je v spoluvlastníctve, zriadená služobnosť v prospech nehnuteľnosti, patriacej jednému zo spoluvlastníkov alebo naopak“. (ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol.: Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl druhý. Praha: V. Linhart, 1935, s. 814.

Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 13. mája 2010, sp. zn. 8Sžo/98/2010 ako aj vyššie citované stanovisko prezentované v odbornej literatúre nasvedčujú tomu, že právny názor prezentovaný v rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30.4.2007, sp. zn. 2Cdo 198/2006 a v rozsudku z 28. januára 2015, sp. zn. 6Sžr/13/2014 je potrebné považovať za prekonaný.

Vecné bremeno zaťažujúce celú nehnuteľnosť, ktorá je alebo má byť v podielovom spoluvlastníctve, možno zriadiť aj v prospech niektorého zo spoluvlastníkov tejto nehnuteľnosti. V takomto prípade je totiž oprávneným z vecného bremena jeden zo spoluvlastníkov, pričom povinným z vecného bremena sú všetci spoluvlastníci nehnuteľnosti, resp. každodobý vlastník nehnuteľnosti – v takomto prípade oprávnený subjekt nie je totožný s povinným subjektom a teda nejde o splnutie práv a povinností.

(Zároveň sa ruší odpoveď č. 4 v Katastrálnom bulletin č. 2/2015)

Vecný register:

VECNÉ BREMENÁ – zriadenie vecného bremena v prospech podielového spoluvlastníka nehnuteľnosti, ktorá má byť vecným bremenom zaťažená

Otázka č. 2:

Je možné zriadiť vecné bremeno k spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnosti?

Odpoveď:

Áno, je možné zriadiť vecné bremeno k spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnosti, ale iba vtedy, ak má povinnosť osoby zaviazanej z vecného bremena spočívať v osobnom plnení (t. j. v povinnosti niečo konať).

Podľa § 151n ods. 1 Občianskeho zákonníka vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo

trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe.

Súdna prax aj odborná literatúra dospeli k záveru, že vecným bremenom možno zaťažiť aj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti, ak je obsahom vecného bremena povinnosť niečo konať.

Jiří Spáčil uvádza, že „ak ide o pozemok v spoluvlastníctve, musia byť účastníkmi zmluvy všetci spoluvlastníci, pokiaľ však nejde o prípad, kedy takto možno zaťažiť spoluvlastnícky podiel (napr. poskytovanie osobných služieb).“ (SPÁČIL, J.: Věcná břemena v občanském zákoníku. Praha: C. H. Beck, 2006). V zásade sa možnosť zriadenia vecného bremena k spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnosti pripúšťa aj v monografii BRADÁČ, A. a kol.: Věcná břemena do A do Z. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 48 – aj tu sa však uvádza, že obsahom vecného bremena v tomto prípade môže byť len povinnosť v podobe facere (t. j. povinnosť niečo konať).

V judikáte R 45/1986 sa uvádza, že „povinným subjektom ze smlouvy o zřízení věcného břemene může být i spoluvlastník. Spoluvlastník může smlouvou zřídit věcné břemeno ke svému spoluvlastnickému podílu bez souhlasu spoluvlastníka (spoluvlastníků), jen pokud toto věcné břemeno omezuje pouze jeho spoluvlastnická práva ve prospěch subjektu z věcného břemene oprávněného, a to v rozsahu spoluvlastnických práv odpovídajících ustanovení § 137 odst. 1 o. z. Je proto třeba vždy zkoumat obsah závazku a jeho vztah k celé nemovitosti.

Z tohoto hlediska přichází v úvahu zejména tyto skupiny případů:

a) Je-li obsahem závazku osobní plnění jednoho ze spoluvlastníků nemovitosti (např. poskytovat oprávněnému stravu, ošetření v nemoci, provádět úklid apod.), pak takový závazek nezatěžuje celou nemovitost, ale jen spoluvlastníka, který smlouvu uzavřel, a jeho právní nástupce ve vlastnictví jeho podílu. V takovém případě není třeba souhlasu spoluvlastníka.

b) Obsahem závazku je např. právo přechodu přes pozemek ve spoluvlastnictví, braní vody ze studny na společném pozemku, právo vést vodovodní potrubí přes pozemek apod. Tyto závazky jsou zpravidla zřizovány bez souvislosti s převodem spoluvlastnického podílu, zatěžují celou nemovitost, a to bez konkrétního vztahu k některému ze spoluvlastníků. Účastníky smlouvy o zřízení takového věcného břemene jsou proto všichni spoluvlastníci zatěžovaného pozemku.“

V judikáte R 14/1988 sa uvádza, že „Věcné břemeno může v některých případech zřídit jen spoluvlastník nehnuteľnosti, a to bez toho, že by ďalší spoluvlastníci boli účastníkmi tejto zmluvy, alebo že by k tomu dali svoj súhlas. Ide o prípady, keď sa vecné břemeno zriaďuje len ohľadne jeho spoluvlastnickeho podielu, a to v rozsahu jeho spoluvlastnickeho práv zodpovedajúcich ustanoveniu § 137 ods. 1 O. z. (napr. išlo by o poskytovanie stravy, ošatenie a pod.). Ak sa vecné břemeno týka celej nehnuteľnosti a teda neobmedzuje práva iba jedného spoluvlastníka (napr. ide o právo priechodu cez pozemok), potom musia byť účastníkmi zmluvy všetci spoluvlastníci. Teda nestačí, aby ostatní spoluvlastníci dali ku

zriadeniu takéhoto vecného bremena iba svoj súhlas (porov. č. 45/1986, str. 44, Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk)“.

V tejto súvislosti by bolo možné spomenúť aj judikát R 12/1988.

Od vyššie uvedených stanovísk prezentovaných v odbornej literatúre a judikatúre nie je žiadny dôvod sa odchýliť.

Vzhľadom na vyššie uvedené je potrebné konštatovať, že je možné zriadiť vecné bremeno k spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnosti, ale iba vtedy, ak má povinnosť osoby zaviazanej z vecného bremena spočívať v osobnom plnení (t. j. v povinnosti niečo konať).

Vecný register:

VECNÉ BREMENÁ – zriadené vecného bremena k spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnosti

Otázka č. 3:

Záložca žiada o výmaz záložného práva z dôvodu, že záložný veriteľ zanikol. Je možné vymazať záložné právo „iba“ s poukazom na zánik záložného veriteľa?

Odpoveď:

Nie, k výmazu záložného práva nestačí „iba“ poukaz na zánik záložného veriteľa.

Podľa § 151md ods. 1 Občianskeho zákonníka záložné právo zaniká

a) zánikom zabezpečenej pohľadávky,

b) zánikom všetkých vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, na ktoré sa záložné právo vzťahuje,

c) ak sa záložný veriteľ vzdá záložného práva,

d) uplynutím času, na ktorý bolo záložné právo zriadené,

e) vrátením veci záložcovi, ak záložné právo vzniklo odovzdaním veci,

f) ak záložca previedol záloh v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania alebo ak bol v čase prevodu alebo prechodu zálohu nadobúdateľ zálohu pri vynaložení náležitej starostlivosti dobromyseľný, že nadobúda záloh nezaťažený záložným právom,

g) ak záložca previedol záloh a zmluva o zriadení záložného práva určuje, že záložca môže záloh alebo časť zálohu previesť bez zaťaženia záložným právom,

h) iným spôsobom dohodnutým v zmluve o zriadení záložného práva alebo vyplývajúcim z osobitného predpisu,

i) ak sa vykonalo bez ohľadu na rozsah uspokojenia veriteľa.

Z vyššie uvedených dôvodov zániku záložného práva by mohol prichádzať do úvahy zánik záložného práva vzhľadom na zánik zabezpečenej pohľadávky. Zánik záväzkov upravuje Občiansky zákonník v § 559 a nasl. V rámci právnej úpravy zániku záväzkov v § 559 a nasl. Občianskeho zákonníka je síce upravený zánik záväzkov z dôvodu smrti dlžníka alebo veriteľa, ale nie

je výslovne upravený zánik záväzkov z dôvodu zániku právnických osôb.

Podľa § 20a Občianskeho zákonníka pred zánikom právnickej osoby sa vyžaduje jej likvidácia, pokiaľ celé jej imanie nenadobúda právny nástupca alebo osobitný zákon neustanovuje inak. Vzhľadom na právnu úpravu obsiahnutú v § 20a Občianskeho zákonníka je potrebné skúmať, či záložné právo neprešlo na právneho nástupcu záložného veriteľa.

Keďže podľa § 5 zákona č. 97/1963 Zb. o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom v znení neskorších predpisov vecné práva k nehnuteľnostiam i k hnutelným veciam sa spravujú, pokiaľ v tomto zákone alebo v osobitných predpisoch nie je ustanovené inak, právom miesta, kde je vec, vyššie uvedené platí aj vo vzťahu k zániku záložného veriteľa, ktorý je právnickou osobou, ktorá bola zapísaná v obchodnom registri alebo inom obdobnom registri v zahraničí.

Vzhľadom na vyššie uvedené, k výmazu záložného práva nestačí „iba“ poukaz na zánik záložného veriteľa. Záložné právo však bude možné vymazať, ak likvidátor právnickej osoby uvedie, že pohľadávka zabezpečená záložným právom zanikla.

Vecný register:

ZÁLOŽNÉ PRÁVO – zánik záložného veriteľa a výmaz záložného práva

Otázka č. 4:

Ak je prílohou návrhu na vklad zmluva o zriadení vecného bremena, z ktorej vyplýva, že oprávneným z vecného bremena má byť obec (mesto), má katastrálny odbor žiadať doložiť uznesenie obecného (mestského) zastupiteľstva, že súhlasí so zriadením vecného bremena v prospech obce (mesta)?

Odpoveď:

Katastrálny odbor môže žiadať doložiť uznesenie obecného (mestského) zastupiteľstva, že súhlasí so zriadením vecného bremena v prospech obce (mesta), len vtedy, ak z pravidiel hospodárenia s majetkom obce (mesta) vyplýva, že aj v takomto prípade je potrebný súhlas obecného (mestského) zastupiteľstva.

Podľa § 9 ods. 2 zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 138/1991 Z. z.“) obecné zastupiteľstvo schvaľuje

- a) spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce; to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu,
- b) podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže,
- c) prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom,

d) prevody vlastníctva huteľného majetku obce nad hodnotu určenú obecným zastupiteľstvom,
e) nakladanie s majetkovými právami nad hodnotu určenú v zásadách hospodárenia,
f) vklady majetku obce do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností,
g) koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitného predpisu (ďalej len "koncesná zmluva"), a to trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.
Z vyššie uvedeného ustanovenia § 9 ods. 2 zákona č. 138/1991 Z. z. nevyplýva, že by obecné (mestské) zastupiteľstvo malo schvaľovať zmluvu o zriadení vecného bremena, podľa ktorej oprávneným z vecného bremena by mala byť obec (mesto).

Podľa § 9 ods. 1 zákona č. 138/1991 Z. z. zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, upravujú najmä

- a) práva a povinnosti organizácií, ktoré obec zriadila, pri správe majetku obce,
- b) podmienky odňatia majetku organizáciám, ktoré obec zriadila,
- c) postup prenechávania majetku do užívania,
- d) nakladanie s cennými papiermi,
- e) ktoré úkony organizácií podliehajú schváleniu orgánmi obce,
- f) spôsoby výkonu práv vyplývajúcich z vlastníctva cenných papierov a majetkových podielov na právnických osobách založených obcou alebo v ktorých má obec postavenie ovládajúcej osoby alebo rozhodujúci vplyv s dôrazom na transparentnosť a efektívnosť nakladania s majetkom.

Výpočet skutočností, ktoré upravujú zásady hospodárenia s majetkom obce v § 9 ods. 1 zákona č. 138/1991 Z. z. je uvedený len demonštratívne. Zásady hospodárenia s majetkom obce (mesta) však môžu ustanoviť, že aj k zmluve o zriadení vecného bremena, podľa ktorej oprávneným z vecného bremena má byť obec (mesto) je potrebný súhlas obecného (mestského) zastupiteľstva.

V usmernení Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. LO-1153/2012, USM-ÚGKK SR_2/2011 zo dňa 3. 2. 2012 je uvedené, že ak je účastníkom zmluvy obec alebo mesto, nešpecifikuje či ide o povinného alebo oprávneného z vecného bremena, potom je potrebné doložiť uznesenie mestského zastupiteľstva, že súhlasí so zriadením vecného bremena v prospech mesta. V predmetnom usmernení sa cituje rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Sžo 71/2008, avšak tento rozsudok sa týka prípadu, keď mesto je v pozícii povinného z vecného bremena. Touto odpoveďou sa teda upresňuje usmernenie Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. LO-1153/2012, USM-ÚGKK SR_2/2011 zo dňa 3. 2. 2012.

Vecný register:

VECNÉ BREMENÁ – zmluva o zriadení vecného bremena, podľa ktorej oprávneným z vecného bremena má byť obec (mesto)

Otázka č. 5:

Postupoval katastrálny odbor správne, keď zamietol vklad darovacej zmluvy z dôvodu, že darca na druhý deň po podpise zmluvy zomrel a obdarovaný podal návrh na vklad po smrti darcu, pričom jeho prílohou bol aj úmrtný list darcu?

Pri rozhodovaní o vklade darovacej zmluvy (kúpnej alebo inej zmluvy) katastrálny odbor prihliadal aj na skutočnosti ktoré mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Takouto skutočnosťou bolo právoplatné osvedčenie o dedičstve po poručiťelovi, z ktorého jasne vyplýva, kto bol dedičom a v akom podiele dedil.

Odpoveď:

Nie, katastrálny odbor nepostupoval správne keď vklad darovacej zmluvy zamietol a to aj v tom prípade, ak mal vedomosť o právoplatnom osvedčení o dedičstve.

Darca za svojho života prejavil svoju vôľu darovať predmetný byt obdarovanému, ako tomu nasvedčovala doložka osvedčenia pravosti podpisu darcu.

Ak vlastník nehnuteľnosti zomrie po podpísaní darovacej zmluvy, ale pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, nemá táto skutočnosť na samotný prevod vlastníckeho práva vplyv (za splnenia iných zákonných podmienok, t. j. zmluva musí obsahovať všetky zákonné náležitosti, zmluvné strany musia byť spôsobilé na právne úkony a pod.). Ak bola zmluva, predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti uzavretá a následne prevodca zomrel, dochádza k univerzálnej sukcesii a teda dedičia poručiťela vstupujú aj do jeho práv a povinností vyplývajúcich zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru. Smrť prevodcu nebráni nadobudnutiu vlastníckeho práva v prospech nadobúdateľa, teda nebráni pozitívnemu rozhodnutiu príslušnému katastrálnemu odboru vkladu práva do katastra nehnuteľností.

Podľa § 30 ods. 2 katastrálneho zákona *konanie o povolení vkladu sa začína na návrh účastníka konania*. To znamená, že návrh na vklad môže podať ktorýkoľvek z účastníkov dotknutého právneho úkonu, na základe ktorého má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti. Aj napriek úmrtiu prevodcu (predávajúceho, darcu) je nadobúdateľ (kupujúci, obdarovaný) oprávnený podať návrh na vklad do katastra nehnuteľností.

Obvyklý postup správneho orgánu po zistení, že prevodca po podpísaní zmluvy zomrel je taký, že katastrálny odbor predmetné katastrálne konanie preruší, a to až do právoplatného skončenia dedičského konania. V danom prípade bolo právoplatne skončené dedičské konanie ešte pred povolením vkladu darovacej zmluvy. Následne, keď je dedič známy, katastrálny odbor bude pokračovať v katastrálnom konaní, a to s dedičmi poručiťela podľa právoplatného rozhodnutia o dedičstve.

Podľa § 460 Občianskeho zákonníka dedičstvo sa nadobúda smrťou poru-

čiteľa. Ide o základnú zásadu dedičského práva, podľa ktorej k prechodu práv a povinností, ktoré sú predmetom dedičstva, dochádza smrťou fyzickej osoby. Túto osobu zákon označuje za poručiteľa a teda za osobu ktorá zanechala predmet dedenia. Nadobudnutie dedičstva je úhrnným prechodom všetkých práv (aktív) a povinností (pasív) poručiteľa do majetku dediča za predpokladu, že smrťou nezanikajú alebo neprechádzajú na ďalšie subjekty inak, než podľa objektívneho dedičského práva. Takýto prechod majetku sa označuje ako univerzálna sukcesia. Dedenie je všeobecným právnym nástupníctvom do všetkých práv a povinností zosnulého, pokiaľ neboli tieto výslovne zviazané s osobou poručiteľa. Okamih smrti poručiteľa, je rozhodnou skutočnosťou čo do okruhu osôb, ktoré prichádzajú do úvahy ako dedičia, ako aj do práv a povinností, do ktorých vstupujú právni nástupcovia poručiteľa (Uz NS ČR z 5. 6. 2002 sp. zn. 30 Cdo 2174/2000). Z tohto pohľadu nie je rozhodujúce, že Osvedčenia o dedičstve po poručiťelovi (t. j. darcovi) sa stalo právoplatným ešte pred povolením vkladu darovacej zmluvy. Uznesenie súdu, ktorým sa potvrdzuje nadobudnutie dedičstva, slúži teda len na deklarovanie právneho stavu, ku ktorému došlo s účinkami ku dňu smrti poručiteľa.

V zmysle rozsudku Najvyššieho súdu SR 1Sžr/75/2014 zo dňa 19. 05. 2015, správny orgán katastra zamietol návrh na vklad darovacej zmluvy, z dôvodu úmrtia darcu v priebehu vkladového konania, keď dedičia po ňom odmietli vstúpiť do jeho záväzkov ohľadne tejto darovacej zmluvy a správnemu orgánu oznámili vôľu zahrnúť predmetný byt do dedičstva po poručiťelovi:

V danom prípade je nesporné, že nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom prevodu vlastníckeho práva na základe darovacej zmluvy patria do dedičstva po poručiťelovi a to s poukazom na ustanovenie § 460 Občianskeho zákonníka, nakoľko rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech obdarovanej - navrhovateľky v tomto konaní - do katastra nehnuteľností nenadobudlo za jeho života právoplatnosť.

Najvyšší súd poukazuje na skoršie rozhodnutie sp. zn. 1Sžr/15/2012 zo dňa 15. 05. 2012, v ktorom riešil túto právnu otázku a z ktorého cituje: „...Uvedená právna veta je obsiahnutá aj v rozhodnutí Najvyššieho súdu sp. zn. 3Cdo/196/2005, na ktoré v odvolaní poukazuje aj odporkyňa, avšak práve na tomto mieste je potrebné zdôrazniť, že citované rozhodnutie sa nedotýka otázky právnych dôsledkov smrti poručiťela vo vzťahu k právam a povinnostiam vyplývajúcich z uzavretej zmluvy (porovnaj rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo 196/2005). Otázka viazanosti prejavov vôle účastníkov zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, v prípade nastania nezvratiteľnej právnej udalosti, ktorou je smrť účastníka zmluvy, samozrejme za predpokladu, že rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nenadobudlo právoplatnosť za života poručiťela, vzťahujúca sa na daný prípad, je riešená v publikovanom rozhodnutí NS SR sp. zn. 2Cdo/184/2005, v ktorom sa uvádza, že: „...Účastníkmi učinené zhodné prejavy vôle, smerujúce k vzniku zmluvy, sú právnymi úkonmi zakladajúcimi v zmysle § 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka medzi účastníkmi občianskoprávny vzťah, z ktorého účastníkom vyplývajú

určité vzájomné práva a povinnosti. Na tomto mieste považuje dovolací súd za potrebné poznamenať, že účinnosť zmluvy nastáva súčasne so vznikom platnej zmluvy, pravda, pokiaľ zákon (§ 47 Občianskeho zákonníka) alebo dohoda strán neustanovujú inak. Rozhodnutie správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nie je rozhodnutím, s ktorým by vklad spájal vznik účinnosti zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnej veci. Účinky vkladu podľa ustanovenia § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka spočívajú v nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, t. j. vo vecno-právnych následkoch, a nie v obligačno-právnych následkoch (v účinnosti) zmluvy, ktoré nastali platným prijatím návrhu na uzavretie zmluvy (§ 44 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Z platnej zmluvy vznikajú pre jej účastníkov obligačno-právne účinky, t. j. obsah zmluvy sa stáva pre účastníkov zmluvy rovnako a bezpodmienečne záväzným (účinnosť zmluvy). Viazanosť účastníkov ich prejavmi vôle, smerujúcimi k vzniku zmluvy, ku vzniku vecno-právnych účinkov ktorej treba ešte kladné rozhodnutie orgánu katastra, trvá aj pre dedičov zomrelého účastníka, ktorí vstupujú do jeho práv a záväzkov z občianskoprávneho vzťahu, ku ktorému došlo na podklade zhodných prejavov vôle účastníkov, ešte pred vznikom vecno-právnych účinkov účinnej zmluvy. Práva a povinnosti majetkovej povahy prechádzajú z účastníkov na ich právnych nástupcov; rovnako prechádzajú na právnych nástupcov účastníkov zmluvy práva a povinnosti z občianskoprávneho vzťahu založeného zhodnými prejavmi vôle, smerujúcimi k zmluve. Z ustanovení Občianskeho zákonníka ani z povahy občianskoprávneho vzťahu vyplývajúceho z darovania nemožno totiž presvedčivo dôvodiť, že by išlo o práva a povinnosti viazané len na osoby účastníkov občianskoprávneho vzťahu, ako sú uvádzané v § 579 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Úmrtie účastníka zmluvy nič nemení na viazanosti účastníkov prejavmi vôle smerujúcimi k vzniku vecno-právnych účinkov zmluvy, trvá teda naďalej aj pre dedičov účastníka, ktorí vstupujú do práv a záväzkov zomrelého účastníka občianskoprávneho vzťahu, ku ktorému došlo na podklade zhodných prejavov vôle účastníkov ešte pred vznikom vecno-právnych účinkov zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnej veci...'. Upriamiac pozornosť na citované rozhodnutie nedá odvolaciemu súdu podotknúť, že Ústavný súd Slovenskej republiky uznesením II. ÚS 299/06 zo dňa 14. septembra 2006 vyslovil názor, že predmetné rozhodnutie najvyššieho súdu obsahuje nedostatok skutkových a právnych záverov na jeho výrok, taktiež ústavný súd nezistil porušenie ústavno-procesných princípov konania pred týmto súdom podľa čl. 46 až 50 ústavy, a rovnako nezistil, že by závery najvyššieho súdu v konaní o dovolaní proti rozsudku krajského súdu boli svojvoľné a v nesúlade s platnou právnou úpravou.

Pokiaľ ide o zamietnutie návrhu z dôvodu úmrtia účastníka kúpnej zmluvy, t. j. predávajúceho, odvolací súd zastáva názor, že táto skutočnosť sama osebe nie je dôvodom pre zamietnutie návrhu na vklad vlastníckeho práva, a to ani podľa ustanovení katastrálneho zákona ani podľa ustanovení Občianskeho zákonníka (porovnaj rozsudok NS SR dňa 30. 3. 2011 sp. zn. 2Sžo 127/2010, ktorým NS SR rozsudok krajského súdu zmenil tak, že

rozhodnutie odporcu, ktorým bol zamietnutý návrh na vklad darovacej zmluvy z dôvodu úmrtia darcu, zrušil a vec vrátil odporcovi na ďalšie konanie)...

...Prevod vlastníckych práv k nehnuteľnostiam má v podstate dve fázy. Zmluva je platná po podpísaní všetkými jej účastníkmi (ak nie sú iné dôvody jej absolútnej neplatnosti). Účinnosť zmluvy nastáva súčasne so vznikom platnej zmluvy za predpokladu, že zákon alebo dohoda strán neustanovuje inak. K nadobudnutiu vlastníckych práv k nehnuteľnostiam dochádza až vkladom do katastra. Aj po smrti účastníka zmluvy trvá viazanosť prejavu vôle, takže právni nástupcovia nebohého sú viazaní jeho prejavom vôle v zmluve. Neprechádzajú však na nich len povinnosti právneho predchodcu, ale aj všetky jeho práva, teda napr. aj právo odstúpiť od zmluvy pri splnení zákonných, resp. zmluvných podmienok (pozri napr. aj rozhodnutie NS SR 2SžoKS 13/2004). Tento právny názor sa neprieči právnemu názoru prezentovaného v rozsudku NS SR, sp. zn. 3Cdo 196/2005 o tom, že ak rozhodnutie o povolení vkladu do katastra nehnuteľností nenadobudlo právoplatnosť za života poručiteľa (a právne účinky vkladu nenastali ku dňu podania návrhu na vklad alebo v deň uvedený v návrhu na vklad), boli nehnuteľnosti v čase smrti poručiteľa v jeho vlastníctve a patria do dedičstva po ňom. Zákonní dedičia i tu však sú viazaní prejavom vôle poručiteľa, uvedenej v zmluve, až do právoplatného rozhodnutia o návrhu o vklade kúpnej zmluvy. Dedenie je teda všeobecný prechod práv a povinností po zomrelej osobe na iný subjekt okrem prípadov, o ktorých zákon ustanovuje inak, a takéto dedičstvo sa nadobúda okamihom poručiteľovej smrti.

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozhodol rozsudkom z 28. februára 2006, sp. zn. 2 Cdo 184/2005 (ktorý bol na základe výsledkov rokovania občianskoprávneho kolégia v dňoch 16. a 17. apríla publikovaný v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod R 59/2007) bolo dovolanie pripustené za účelom vyriešenia otázky, „či úmrtie prevodcu nehnuteľnosti pred rozhodnutím o vklade, ale po podaní návrhu na vklad do katastra nehnuteľností, má vplyv na nadobudnutie vlastníckeho práva nadobúdateľom rozhodnutím správy katastra o vklade, keď na jednej strane sa dedičstvo nadobúda smrťou poručiteľa, a na druhej strane sú dedičia do rozhodnutia o vklade viazaní prejavom vôle svojho právneho predchodcu“ /odôvodnenie viď vyššie/.

Obdobne bude katastrálny odbor postupovať aj pri kúpnej zmluve, resp. inej zmluve.

Vecný register:

Vklad

B. Vecná stránka konania - smrť darcu /prevodcu/ pred podaním návrhu na vklad

Otázka č. 6:

V súvislosti s otázkou č. 5 vyvstáva otázka, ako bude katastrálny odbor postupovať v prípade, ak dedičia vstúpia do práv a povinností po po-

ručiteľovi a či dedičia (ako účastníci konania) majú vstúpiť do práv a povinností po poručiteľovi formou dodatku k pôvodnej darovacej zmluve?

Odpoveď:

Nie, dedičia nevstupujú do práv a povinností po poručiteľovi formou dodatku k pôvodnej darovacej zmluve.

Ak rozhodnutie o povolení vkladu do katastra nehnuteľností nenadobudlo právoplatnosť za života poručiteľa (a právne účinky vkladu nenastali ku dňu podania návrhu na vklad alebo v deň uvedený v návrhu na vklad), boli nehnuteľnosti v čase smrti poručiteľa v jeho vlastníctve a patria do dedičstva po ňom. Zákonní dedičia i tu však sú viazaní prejavom vôle poručiteľa, uvedenej v zmluve, až do právoplatného rozhodnutia o návrhu o vklade darovacej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena. (rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 3 Cdo 196/2005)

K prechodu práv a povinností dochádza teda priamo zo zákona, dedičia sú v prípade smrti darcu prejavmi jeho vôle viazaní a vstupujú do jeho práv a záväzkov z občianskoprávneho vzťahu, ku ktorému došlo na podklade zhodných prejavov vôle účastníkov. Uvedená skutočnosť nezahŕňa v sebe aj následnú povinnosť dedičov pristúpiť k zmluve formou dodatku, nakoľko im takéto nevyplýva zo žiadneho zákonného ustanovenia a nakoľko nie je daný dôvod na to, aby správny orgán prejavenu vôľu účastníka zmluvy spochyboval a zisťoval, či sú s ňou stotožnení jeho dedičia /pozri otázku č. 4 a rozsudok Najvyššieho súdu SR 1Sžr/75/2014 zo dňa 19. 05. 2015/.

Na podporu vyššie uvedeného tvrdenia, možno poukázať aj na uznesenie Najvyššieho súdu SR zo 14. 9. 2011, sp. zn. 7 Cdo 26/2010 v zmysle ktorého, *ak účastník konania stratí spôsobilosť byť účastníkom konania v dôsledku smrti, súd pokračuje v konaní s dedičmi účastníka konania (§ 107 ods. 1, 3 O.s.p.). Dedičia ako univerzálni právni nástupcovia vstupujú do postavenia poručiteľa (pôvodného účastníka konania) priamo zo zákona a súd o ich vstupe do konania nerozhoduje. V prípade univerzálnej sukcesie neprichádza do úvahy postup podľa § 92 O.s.p.*

Vecný register:

Vklad

B. Vecná stránka konania - dedičia nie sú povinní vstupovať do práv a povinností po poručiteľovi formou dodatku k pôvodnej darovacej zmluve

Otázka č. 7:

V súvislosti s otázkou č. 5 vyvstáva otázka, ako bude katastrálny odbor postupovať v prípade, ak dedičia odmietnu vstúpiť do práv a povinností po poručiteľovi?

Odpoveď:

Ak dedičia odmietnu vstúpiť do práv a povinností po poručiteľovi, katastrálny odbor nebude na túto skutočnosť prihladať. Za predpokladu, že samotná zmluva netrpí žiadnymi vadami, katastrálny odbor vklad povolí.

K prechodu práv a povinností dochádza priamo zo zákona a dedičia sú v prípade smrti darcu prejavmi jeho vôle viazaní, teda vstupujú do jeho práv a záväzkov z občianskoprávneho vzťahu, ku ktorým došlo na podklade zhodných prejavov vôle účastníkov /viď otázka č. 4 tohto Katastrálneho bulletinu/. Odmietnutie dedičov vstúpiť do práv a povinností po poručiteľovi nemá však žiaden vplyv na samotné vkladové konanie. Odmietnuť vstúpiť do práv a povinností po poručiteľovi nemá ani žiadnu oporu v zákone. Dedičia môžu dedičstvo len odmietnuť. Právny úkon, ktorým dedič dáva najavo, že sa nechce stať dedičom, sa nazýva odmietnutie dedičstva. Musí ísť o ústne vyhlásenie dediča na súde, ktorý dedičstvo prejednáva, alebo o písomné vyhlásenie, ktoré je potrebné zaslať súdu. Právne následky odmietnutia dedičstva nastávajú ex tunc, teda od okamihu smrti poručiteľa.

Vecný register:

Vklad

B. Vecná stránka konania – postup katastrálneho odboru pri vklade darovacej zmluvy, ak dedičia odmietli vstúpiť do práv a povinností po poručiteľovi

Otázka č. 8:

V súvislosti s otázkou č. 5 vyvstáva otázka, ako bude katastrálny odbor postupovať v prípade, ak dedičia odstúpia od zmluvy, ktorú porúčiteľ uzatvoril?

Odpoveď:

Keďže na dedičov neprechádzajú len povinnosti právneho predchodcu, ale aj všetky jeho práva, dedičia majú právo odstúpiť od zmluvy pri splnení zákonných, resp. zmluvných podmienok ešte pred vydaním rozhodnutia o vklade práva (pozri 1Sžr/75/2014 zo dňa 19. 05. 2015) a za podmienok v zmysle judikatúry NS SR, ktorá sa vzťahuje k odstúpeniu od zmluvy o prevode nehnuteľností (pozri napr. aj rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 2 SžoKS 13/2004).

Pokiaľ sa druhý účastník vyjadrí, že nespochybňuje platnosť uskutočneného odstúpenia od zmluvy, správa katastra vykoná príslušný záznam v katastri nehnuteľností, pričom nie je oprávnená skúmať, či skutočne i došlo k naplneniu dôvodu pre odstúpenie od zmluvy. Ak však druhý účastník spochybní platnosť odstúpenia od zmluvy, mala by ho správa katastra vyzvať, aby v určenej lehote podal na súd príslušnú žalobu (§ 80 písm. c/ Občianskeho súdneho poriadku) s poučením, že pokiaľ tak neurobí, bude to vyhodnotené

ako „akceptácia“ platnosti vykonaného odstúpenia od zmluvy. Ak následne daná žaloba bude podaná, správa katastra nebude môcť vykonať príslušný záznam a ponechá na dotknutom liste vlastníctva zapísanú plombu o začatí záznamovom konaní (§ 44 ods. 1 katastrálneho konania), prípadne na návrh vyznačí na ňom aj informatívnu poznámku o začatí súdnom konaní v zmysle § 44a Občianskeho súdneho poriadku. (rozsudok Najvyššieho súdu SR zo dňa 20. 7. 2011, sp. zn. 6 Sžo/229/2010).

Katastrálny odbor v tomto prípade preruší konanie z dôvodu, že sa začalo konanie o predbežnej otázke.

Obdobne bude katastrálny odbor postupovať aj pri kúpnej zmluve, resp. inej zmluve.

Vecný register:

Vklad

B. Vecná stránka konania - postupovať, ak dedičia ktorí vstupujú do práv a povinností po poručiťelovi, odstúpia od darovacej zmluvy

Otázka č. 9:

Postupoval katastrálny odbor správne, keď zamietol vklad darovacej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena, kde daryňa bola oprávnenou z vecného bremena a obdarovaný bol povinným z vecného bremena? Daryňa a oprávnená z vecného bremena zomrela po podpise zmluvy a obdarovaný a povinný z vecného bremena až následne po jej smrti podal návrh na vklad tejto zmluvy do katastra. Okruh dedičov bol známy?

Odpoveď:

Áno, katastrálny odbor postupoval správne ak takýto vklad zamietol.

A. V prípade posudzovania len darovacej zmluvy je postup obdobný ako v otázke a odpovedi č. 2 tohto Katastrálneho bulletinu.

B. V prípade posudzovania len zmluvy o vecnom bremene:

Podstatným dôvodom prečo bolo potrebné rozhodnutie o vklade tejto zmluvy zamietnuť, je posúdenie otázky návrhu na vklad zmluvy o vecnom bremene a zániku vecného bremena zo zákona smrťou oprávnenej z vecného bremena ešte pred povolením vkladu.

V tomto prípade je potrebné dať do pozornosti, že vecné bremeno síce vzniká písomnou zmluvou, ale ako také vyvoláva právne účinky až vkladom do katastra nehnuteľností, t. j. právny vzťah vyplývajúci z vecného bremena vzniká až právoplatnosťou rozhodnutia o povolení vkladu vecného bremena do katastra nehnuteľností. Za stavu, že právo zodpovedajúce vecnému bremenu v prospech oprávnenej z vecného bremena nevzniklo, nemohlo ani jej smrťou zaniknúť. Správny orgán v rámci katastrálneho konania na základe návrhu na vklad bol povinný skúmať splnenie podmienok pre vklad vlastníckeho práva na základe darovacej zmluvy, ako aj pre vklad vecného

bremena na základe zmluvy o zriadení vecného bremena.

Ustanovenie § 31 ods. 3 katastrálneho zákona zaväzuje správny orgán *rozhodnúť o návrhu na vklad ako o celku*. Keďže správny orgán nemohol rozhodnúť o vklade vecného bremena v prospech oprávnenej, ktorá zomrela, nemohol vyhovieť ani návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a bol povinný tento návrh na vklad ako celok zamietnuť. Dôležité je tiež poukázať na skutočnosť, že pre správny orgán je rozhodujúci skutkový a právny stav v čase rozhodovania o povolení vkladu. V prípade posudzovania zmluvy o zriadení vecného bremena tvrdenia, že prejav vôle poručiteľa zaväzuje aj dedičov poručiteľa neobstoja, nakoľko vecné bremeno sa vzťahovalo výlučne na osobu poručiteľa (in personam), pričom v predmetnej veci právo zodpovedajúce vecnému bremenu ani nevzniklo, keďže nedošlo k jeho vkladu do katastra nehnuteľností. V dôsledku uvedeného neboli v danej veci splnené zákonné podmienky podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, a preto správa katastra správne rozhodla, keď návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti zamietla, aj keď nie z vyššie spomenutého dôvodu. *(Podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR 6Sžr/116/2014 zo dňa 30. 3. 2016)*

Vecný register:

Vklad

B. Vecná stránka konania - smrť darcu a posúdenie otázky návrhu na vklad zmluvy o VB a zániku VB zo zákona smrťou oprávneného pred povolením vkladu

Vecné bremeno - smrť darcu a posúdenie otázky návrhu na vklad zmluvy o VB a zániku VB zo zákona smrťou oprávneného pred povolením vkladu

Otázka č. 10:

Na katastrálny odbor bola doručená darovacia zmluva so zriadením vecného bremena, ktorou rodičia darovali dvom svojim deťom nehnuteľnosti a zároveň obdarované deti zriaďovali v prospech rodičov vecné bremeno spočívajúce v práve doživotného bývania a užívania darovaných nehnuteľností.

Po podaní návrhu na vklad zomrel jeden z rodičov, matka. Správny orgán prerušil konanie podľa § 31a písm. a) katastrálneho zákona do vyriešenia predbežnej otázky, ktorou bolo zistenie okruhu dedičov po zomrelej. Správnomu orgánu bolo oznámené, že do okruhu dedičov patrí manžel (darca) a obe deti (obdarovaní).

Môže správny orgán povoliť vklad vlastníckeho práva a vklad vecného bremena (v prospech manžela - žijúceho oprávneného z vecného bremena) po pristúpení okruhu dedičov po zomrelej formou dodatku k zmluve, ktorým zmluvné strany zároveň upravili prejav vôle zmluvných strán tak, že vecné bremeno zriaďujú v prospech žijúceho oprávneného z VB, ktorým je už len darujúci otec?

Splývajú právni nástupcovia prevodcu so zmluvnými nadobúdateľmi?

Odpoveď:

Áno, správny orgán môže povoliť takýto vklad za predpokladu, ak budú nedostatky odstránené dodatkom k zmluve. Avšak právni nástupcovia prevodcu nespĺvajú so zmluvnými nadobúdateľmi.

Ak po uzavretí zmluvy o prevode nehnuteľností dôjde k tomu, že nadobúdateľ z tejto zmluvy sa v medziobdobí do jej vkladu do katastra nehnuteľností stal dedičom všetkého majetku prevodcu z uvedenej zmluvy, potom došlo k splynutiu práv a povinností prevodcu a nadobúdateľa, čoho následkom je zánik viazanosti zmluvnými prejavmi podľa zmluvy o prevode nehnuteľností. Správa katastra preto zamietne návrh na vklad takejto zmluvy (R17/1983).

Z uvedeného vyplýva, že v tomto prípade správny orgán nemôže návrh na vklad zamietnuť z dôvodu splynutia práv a povinností, nakoľko právny nástupca (dedič, t. j. deti a už aj manžel) prevodcu (t. j. manželka) nespĺva so zmluvným nadobúdateľom, t. j. deťmi.

Podľa právneho názoru uvedeného v rozsudku NS SR z 15. mája 2012, sp. zn. 1/Sžr/15/2012 „úmrtie účastníka kúpnej zmluvy, t. j. predávajúceho samo osebe nie je dôvodom pre zamietnutie návrhu na vklad vlastníckeho práva, a to ani podľa ustanovení katastrálneho zákona ani podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.

Účastník zmluvy, ktorá podlieha pre účinnosť rozhodnutiu o vklade príslušnej správy katastra, je svojim zmluvným prejavom viazaný až do rozhodnutia príslušného orgánu. Táto viazanosť je občianskoprávnym vzťahom, prechádza z účastníka na jeho právnych nástupcov, teda aj na dedičov, ktorí ako právni nástupcovia zomrelého účastníka nastupujú na jeho miesto do právneho vzťahu založeného prejavmi vôle pôvodného účastníka.“

NS SR vychádzal z právnych viet uvedených v rozhodnutí NS SR sp. zn. 2Cdo/184/2005, uznesení II. ÚS 299/06 zo dňa 14. septembra 2006, rozsudku NS SR zo dňa 30. 03. 2011 sp. zn. 2Sžo 127/2010.

V obdobnom prípade NS SR v konaní sp. zn. 1/Sžr/15/2012 rozhodoval vo veci týkajúcej sa návrhu na vklad na podklade kúpnej zmluvy uzavretej medzi predávajúcim (otcom) a kupujúcim (synom), keď po podaní návrhu na vklad predávajúci zomrel. Okresný súd potvrdil, že do okruhu zákonných dedičov patrí manželka predávajúceho a syn predávajúceho, ktorý bol zároveň kupujúcim. Manželka predávajúceho uviedla, že ako dedička súhlasila s prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na kupujúceho a to i napriek tomu, že v rámci dedičstva by jej prináležala časť dedičstva. NS SR vo svojom rozhodnutí uviedol, že v danom prípade bolo potrebné rozhodnutie o prerušení konania doručiť týmto dedičom za účelom odstránenia vytýkaného nedostatku formou dodatku ku kúpnej zmluve a v konaní pokračovať.

Z uvedeného vyplýva, že katastrálny orgán preruší konanie a vyzve účastníkov na odstránenie nedostatkov zmluvy, formou dodatku k darovacej zmluve, ktorým zmluvné strany zároveň upravia prejav vôle zmluvných strán tak, že vecné bremeno zriaďujú v prospech žijúceho oprávneného z VB,

ktorým je už len darujúci otec.

Vecný register:

Vklad

B. Vecná stránka konania- smrť darcu a posúdenie otázky návrhu na vklad zmluvy o VB a zániku VB zo zákona smrťou oprávneného pred povolením vkladu

Otázka č. 11:

V praxi sa objavujú zmluvy o prevode bytu alebo nebytového priestoru obsahujúce popis spoločných častí a zariadení domu demonštratívne použitím slova *najmä*. Je možné rozhodnúť o povolení vkladu vlastníckeho práva k bytu alebo nebytového priestoru na základe takejto zmluvy?

Odpoveď:

Áno, takýto vklad je možné povoliť.

Podľa § 5 ods. 1 písm. c) zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zmluva o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru musí obsahovať určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušného pozemku a prípadné určenie, ktoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, časti príslušenstva a príslušného pozemku užívajú len niektorí vlastníci bytov a niektorí vlastníci nebytových priestorov.

Podľa § 13 ods. 1 bytového zákona s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku.

Podľa § 2 ods. 4 bytového zákona spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

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

Z ustanovení bytového zákona vyplýva, že spolu s bytom a nebytovým priestorom je nerozlučne spojený aj spoluvlastnícky podiel k spoločným častiam a zariadeniam domu. Spoločné časti a zariadenia domu v určenom spoluvlastníckom podiele tvoria spolu s bytom a nebytovým priestorom

predmet prevodu. Zákonodarcia zvolil popis týchto častí a zariadení len *demonštratívne*, nakoľko vzhľadom na osobitné špecifiká každého domu nie je možné zákonne vymedziť všetky takéto časti a zariadenia.

Vecný register:

BYTY (zákon č. 182/1993 Z. z.) - popis spoločných častí a zariadení domu, ktoré sú v zmluve uvedené len *demonštratívne*

Otázka č. 12:

Do akej miery má katastrálny odbor skúmať správnosť postupu pri prevode poľnohospodárskej pôdy, ohľadom zverejňovania ponuky na prevod na úradnej tabuli obce, resp. môže katastrálny odbor požadovať od prevádzajúceho aby priložil potvrdenie obce o zverejnení ponuky?

Odpoveď:

Nie, nemôže. Katastrálny odbor nemôže nad rámec zákona požadovať, aby prevádzajúci priložil potvrdenie obce o zverejnení ponuky. Podľa čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky môžu štátne orgány konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon.

Podľa § 4 zák. č. 140/2014 Z. z.

(1) Vlastník alebo iná osoba oprávnená previesť vlastníctvo poľnohospodárskeho pozemku (ďalej len "prevádzajúci") môže poľnohospodársky pozemok, bez použitia postupu podľa odsekov 3 až 10 a podľa § 5 a 6, previesť do vlastníctva

a) osobe, 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,

b) spoluvlastníkovi poľnohospodárskeho pozemku, ak ide o spoluvlastnícky podiel podľa osobitných predpisov,

c) blízkej osobe podľa § 116 Občianskeho zákonníka a osobe príbuznej podľa § 117 Občianskeho zákonníka.

(2) Inej osobe ako osobe podľa odseku 1 môže prevádzajúci previesť vlastníctvo poľnohospodárskeho pozemku len postupom podľa odsekov 3 až 8 a podľa § 5 a 6.

(3) Prevádzajúci je povinný zverejniť ponuku na prevod vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku najmenej na 15 dní v Registri zverejňovania ponúk prevodu vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku (ďalej len "register") na webovom sídle Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky (ďalej len "ministerstvo") a zároveň musí túto ponuku zverejniť v rovnakom čase aj na úradnej tabuli v obci, kde sa poľnohospodársky pozemok nachádza. Zverejnenie ponuky na úradnej tabuli je bezodplatné.

Podľa § 5 ods. 1 zák. č. 140/2014 Z. z. zverejnenie ponuky prevodu

vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku musí obsahovať tieto údaje:

a) identifikačné údaje prevádzajúceho

1. meno, priezvisko a adresu trvalého pobytu, ak ide o fyzickú osobu,
2. názov, sídlo a identifikačné číslo organizácie, ak ide o právnickú osobu, alebo meno, priezvisko, miesto podnikania a identifikačné číslo organizácie, ak ide o fyzickú osobu - podnikateľa,

b) údaje o poľnohospodárskom pozemku podľa údajov z katastra nehnuteľností,

c) informáciu o účele použitia poľnohospodárskeho pozemku podľa územného plánu obce alebo územného plánu zóny,

d) cenu požadovanú prevádzajúcim za m² poľnohospodárskeho pozemku alebo hodnotu poľnohospodárskeho pozemku; to neplatí, ak ide o bezodplatný prevod vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku,

e) termín a adresu na predkladanie ponúk na prevod vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku.

Porušenie ústavně zaručených základných práv se tedy orgán veřejné moci dopustí i tehdy, pokud formalistickým výkladem norem podústavního práva odepře autonomnímu projevu vůle smluvních stran důsledky, které smluvní strany takovým projevem zamýšlely ve své právní sféře vyvolat (srov. např. nálezn sp. zn. I. ÚS 546/03, Sbírka nálezů a usnesení Ústavního soudu, svazek 32, nálezn č. 12).

Ak teda prevádzajúci neuzavrel zmluvu o prevode vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku s niektorou z osôb uvedených v § 4 ods. 1 zákona, je povinný zverejniť ponuku pre uplatnenie možnosti nadobudnúť pozemok v *Registri* zverejňovania ponúk prevodu vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku na webovom sídle Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky a zároveň na *úradnej tabuli obce*, kde je pozemok evidovaný, a to najmenej na 15 dní.

Treba vziať do úvahy aj tú skutočnosť, že variantom oficiálnej úradnej tabule obce, ktorá zvyčajne býva umiestnená pred budovou miestneho úradu, môže byť aj tzv. elektronická úradná tabuľa. Zverejňovanie iba na elektronickej úradnej tabuli obce zákon nezakazuje. Predmetom kontroly bude iba to, či ponuka bola zverejnená v registri (*s ohľadom na absenciu povinnosti prevádzajúceho prikladať potvrdenie obce o zverejnení*). Vo všeobecnosti sa odporúča, aby si prevádzajúci pri podaní písomnej alebo ústnej žiadosti na obci (o vyvesenie ponuky na prevod poľnohospodárskeho pozemku na ich úradnej tabuli), zároveň s príslušným pracovníkom dohodol, od ktorého dátumu bude ponuka na úradnej tabuli obce vyvesená a s ohľadom na takto oznámený dátum ponuku zverejnil aj v registri, čím bude nespochybniteľne zabezpečené, že ponuka v registri a ponuka na úradnej tabuli budú zverejnené v „rovnakom čase“. V zásade však zo zákona nevyplýva, že by muselo ísť o totožný deň v registri aj na úradnej tabuli, preto bude postačovať, ak sa čas zverejnenia v registri a na úradnej tabuli bude aspoň z väčšej časti prekrývať.

V prípade, ak si predávajúci splnil svoju povinnosť a zverejnil ponuku na prevod vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku na úradnej tabuli

v obciach, kde sa poľnohospodárske pozemky nachádzali, formou „verejnej vyhlášky“ a nie písomnou alebo ústnou žiadosťou na obci, nie je podstatné, nakoľko táto povinnosť zverejniť ponuku na úradnej tabuli obci bola naplnená v zmysle § 4 ods. 3 zák. č. 140/2014 Z. z.

Vecný register:

Poľnohospodárska pôda (zákon č. 140/2014 Z. z.) - prevod poľnohosp. pôdy a postup pri zverejňovaní ponuky na prevod na úradnej tabuli obce

Otázka č. 13:

Podľa § 9 ods. 13 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 97/2013 Z. z.“) vlastníci spoločnej nehnuteľnosti môžu spoločnú nehnuteľnosť alebo jej časť prenajať. Jeden spoluvlastník uzatvoril nájomnú zmluvu na prenájom svojho menšinového podielu na spoločnej nehnuteľnosti. Môže katastrálny odbor zapísať do katastra nehnuteľností nájomnú zmluvu, predmetom ktorej je prenájom spoluvlastníckeho podielu jedného zo spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti?

Ak nie, na základe čoho katastrálny odbor vráti takúto nájomnú zmluvu na opravu?

Odpoveď:

Nie, katastrálny odbor nezapíše do katastra nehnuteľností nájomnú zmluvu, predmetom ktorej je prenájom spoluvlastníckeho podielu jedného zo spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti.

Podľa § 1 ods. 1 katastrálneho zákona, kataster nehnuteľností je geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností. *Súčasťou katastra sú údaje o právach k týmto nehnuteľnostiam, a to o vlastníckom práve, záložnom práve, vecnom bremene, o predkupnom práve, ak má mať účinky vecného práva, ako aj o právach vyplývajúcich zo správy majetku štátu, zo správy majetku obcí, zo správy majetku vyšších územných celkov, o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov.*

Podľa § 34 ods. 1 katastrálneho zákona, práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, 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.

Podľa § 36 ods. 1 katastrálneho zákona, okresný úrad posúdi, či je predložená verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní alebo počítaní a bez

iných zrejmych nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa tohto zákona. Podľa § 2 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z. na práva a povinnosti vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti a vlastníkov spoločne obhospodarovaných nehnuteľností sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, ak § 8 ods. 1, § 9 ods. 1 až 3 a 7 až 10, § 10 ods. 4 a § 15 ods. 2 až 4 neustanovujú inak. Podľa § 9 ods. 13 zákona č. 97/2013 Z. z. vlastníci spoločnej nehnuteľnosti môžu spoločnú nehnuteľnosť alebo jej časť prenajať. Podľa § 14 ods. 4 písm. e) zákona č. 97/2013 Z. z. musí rozhodnúť o uzatvorení nájomnej zmluvy valné zhromaždenie. Rozhodnutie o uzatvorení nájomnej zmluvy musí obsahovať splnomocnenie vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti na zastupovanie štatutárnym orgánom (výborom) spoločenstva na uzavretie nájomnej zmluvy a základné podmienky, za ktorých sa musí nájomná zmluva uzatvoriť (cena a doba nájmu – v prípade lesnej pôdy je doba nájmu minimálne 30 rokov). Z rozhodnutia musí byť zrejmé, že bolo prijaté nadpolovičnou väčšinou hlasov členov spoločenstva, ktorých podiely nespravuje alebo s ktorými nenakladá SPF (t. j. v texte rozhodnutia by mala byť uvedená táto skutočnosť). Prílohou návrhu na zápis nájomnej zmluvy do katastra bude okrem nájomnej zmluvy aj rozhodnutie valného zhromaždenia a listina, ktorá preukazuje oprávnenie osôb konať ako štatutárny orgán spoločenstva. Nájomná zmluva musí obsahovať náležitosti podľa § 42 ods. 2 katastrálneho zákona. Nájomnú zmluvu môžu uzatvoriť aj samotní vlastníci spoločnej nehnuteľnosti, v tomto prípade oprávnenie osôb konať ako štatutárny orgán spoločenstva sa nevyžaduje. Aj v tomto prípade však zastávame názor, že nájom spoločnej nehnuteľnosti alebo jej časti má podliehať schváleniu väčšiny podielových spoluvlastníkov, keďže ide o hospodárenie so spoločnou vecou (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1 Cdo 69/2006 – „hospodárením so spoločnou vecou je aj určenie, kto bude jej nájomcom“). Zároveň z § 9 ods. 13 zákona č. 97/2013 Z. z. vyplýva, že premetom nájmu môže byť spoločná nehnuteľnosť alebo jej časť, ale nie jednotlivý spoluvlastnícky podiel spoluvlastnícka na spoločnej nehnuteľnosti. Zároveň podľa § 1 ods. 1 katastrálneho zákona, predmetom evidencie katastra nehnuteľností je údaj o nájomnom práve k pozemkom a nie k jednotlivým spoluvlastníckym podielom. V zmysle uvedeného, katastrálny odbor nezapíše nájomnú zmluvu týkajúcu sa prenájmu spoluvlastníckeho podielu jedného zo spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti s poukazom na rozpor s § 1 ods. 1 katastrálneho zákona.

Vecný register:

NÁJOMNÉ PRÁVO - Prenájom spoluvlastníckeho podielu jedného spoluvlastníka spoločnej nehnuteľnosti a zápis nájomnej zmluvy do KN
SPOLUVLASTNÍCTVO – Prenájom spoluvlastníckeho podielu jedného spoluvlastníka spoločnej nehnuteľnosti a zápis nájomnej zmluvy do KN
URBÁR – Prenájom spoluvlastníckeho podielu jedného spoluvlastníka spoločnej nehnuteľnosti a zápis nájomnej zmluvy do KN
ZÁZNAM – Prenájom spoluvlastníckeho podielu jedného spoluvlastníka spoločnej nehnuteľnosti a zápis nájomnej zmluvy do KN

Otázka č. 14:

K spoluvlastníckemu podielu vlastníka na liste vlastníctva bola zapísaná nájomná zmluva, následne katastrálny odbor zistil, že výška spoluvlastníckeho podielu zapísaná na liste vlastníctva je nesprávna a nie je v súlade s osvedčením o dedičstve. Katastrálny odbor začne z vlastného podnetu konanie o oprave chyby v katastrí nehnuteľností a opraví údaje v súlade s osvedčením o dedičstve.

Ako má katastrálny odbor postupovať v prípade zapísanej nájomnej zmluvy, ktorá vychádzala z chybných údajov katastra a v ktorej je uvedený nesprávny spoluvlastnícky podiel vlastníka (prenajímateľa)?

Odpoveď:

Podľa § 59 ods. 1 písm. a) katastrálneho zákona, katastrálny odbor 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.

Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, 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.

Katastrálny odbor začne konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte podľa § 59 ods. 1 písm. a) katastrálneho zákona, keď zistil, že údaje katastra sú v rozpore s verejnou listinou (osvedčením o dedičstve), na základe ktorej boli údaje do katastra nehnuteľností zapísané. Keďže ide o opravu údajov, ktoré sú uvedené na liste vlastníctva, na konanie o oprave chyby sa použijú podľa § 59 ods. 5 katastrálneho zákona ustanovenia zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov. Vzhľadom k uvedenému aj okruh účastníkov konania o oprave chyby v katastrálnom operáte sa bude riadiť definíciou uvedenou v § 14 ods. 1 správneho poriadku. Keďže predmetom opravy je veľkosť spoluvlastníckeho podielu prenajímateľa, aj účastníci zmluvy o nájme budú účastníkmi konania o oprave chyby v katastrálnom operáte, nakoľko rozhodnutím katastrálneho odboru môžu byť na svojich právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach dotknutí. 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. Katastrálny odbor v konaní o oprave chyby opraví zápis na liste vlastníctva, kde je nesprávne evidovaná výška spoluvlastníckeho podielu, t. j. opraví údaje v súlade s verejnou listinou (osvedčenie o dedičstve), zároveň pokiaľ je v zápise údaj o nájomnom práve na liste vlastníctva uvedená aj výška spoluvlastníckeho podielu, ktorý je predmetom konania o oprave chyby, katastrálny odbor opraví na liste vlastníctva aj časť týkajúcu sa zápisu nájomného práva. Vykonanie opravy v katastri nehnuteľností, ktorou sa zmenila veľkosť spoluvlastníckeho podielu evidovaného na liste vlastníctva, nie je dôvodom na výmaz nájomnej zmluvy z listu vlastníctva. (Obdobne pozri aj KB č. 1/2008 – otázka č. 8)

Vecný register:

SPOLUVLASTNÍCTVO – Oprava veľkosti spoluvlastníckeho podielu v konaní o oprave chyby a vplyv na zapísanú nájomnú zmluvu

NÁJOMNÉ PRÁVO - Oprava veľkosti spoluvlastníckeho podielu v konaní o oprave chyby a vplyv na zapísanú nájomnú zmluvu

OPRAVA (ZMENA) ÚDAJOV KATATSRA/OPRAVA CHYBY - Oprava veľkosti spoluvlastníckeho podielu v konaní o oprave chyby a vplyv na zapísanú nájomnú zmluvu

SPRÁVNE KONANIE - Oprava veľkosti spoluvlastníckeho podielu v konaní o oprave chyby a vplyv na zapísanú nájomnú zmluvu

Otázka č. 15:

Katastrálnemu odboru bol doručený na zápis exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva týkajúci sa viacerých nehnuteľností povinnej osoby. V čase medzi vyhotovením exekučného príkazu a jeho doručením katastrálnemu odboru došlo v evidencii katastra nehnuteľností k zmene a povinná osoba už nie je vlastníkom jednej z exekvovaných nehnuteľností. Môže katastrálny odbor vykonať čiastočný zápis exekučného príkazu do katastra nehnuteľností, t. j. len v rozsahu nehnuteľností, ktoré sú vo vlastníctve povinnej osoby a o tejto skutočnosti upovedomiť exekútora alebo je potrebné exekučný príkaz vrátiť príslušnému exekútorovi s výzvou na jeho opravu?

Odpoveď:

Áno, katastrálny odbor môže vykonať čiastočný zápis exekučného príkazu. Podľa § 170 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, exekučné záložné právo možno zriadiť, len ak sa preukázalo, že nehnuteľnosť je vo vlastníctve povinného.

Podľa § 34 ods. 1 katastrálneho zákona, práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklepom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prí-

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

Podľa § 42 ods. 5 katastrálneho zákona, ak verejná listina alebo iná listina obsahuje chyby v písaní alebo počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti, alebo ak neobsahuje náležitosti podľa odsekov 1 a 2, okresný úrad ju vráti vyhotoviteľovi alebo tomu, kto podal návrh na záznam, a určí lehotu na vykonanie opravy.

Napriek tomu, že verejná listina by sa mala v zásade zapisovať ako celok, t. j. v celom rozsahu práv k nehnuteľnostiam, ktorých nadobudnutie osvedčuje, potvrdzuje alebo preukazuje, v tomto prípade možno v súlade s evidenčným princípom zapísať do katastra exekučné záložné práva k nehnuteľnostiam vo vlastníctve povinnej osoby záznamom a v časti týkajúcej sa exekvovanej nehnuteľnosti, ktorá v čase zápisu exekučného príkazu nie je vo vlastníctve povinného sa záznam nevykoná, o čom katastrálny odbor upovedomí súdneho exekútora. Uvedené je odôvodnené s ohľadom na skutočnosť, že súdny exekútor v čase vydania exekučného príkazu bol povinný s odkazom na ustanovenie § 170 Exekučného poriadku zisťovať, či nehnuteľnosti sú vo vlastníctve povinnej osoby, pričom tieto skutočnosti prednostne preveruje z evidencie katastra nehnuteľností, keďže údaje katastra nehnuteľností sú hodnoverné a záväzné kým sa nepreukáže opak (§ 70 ods. 2 katastrálneho zákona). V čase vydania exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva tak exekvované nehnuteľnosti boli vo vlastníctve povinného. Následne v čase medzi vydaním exekučného príkazu a jeho doručením príslušnému katastrálnemu odboru nastala zmena v evidencií katastra nehnuteľností a jedna z exekvovaných nehnuteľností v čase zápisu exekučného príkazu nebola vo vlastníctve povinnej osoby. Uvedené nie je dôvodom na vrátenie exekučného príkazu ako celku, keďže ten v čase vydania bol vydaný vo vzťahu k nehnuteľnostiam, ktoré boli vo vlastníctve povinnej osoby. Táto skutočnosť je však dôvodom na čiastočný zápis exekučného príkazu vo vzťahu k nehnuteľnostiam, ktoré sú vo vlastníctve povinnej osoby. Vo vzťahu k exekvovanej nehnuteľnosti, ktorá v čase zápisu exekučného príkazu nie je vo vlastníctve povinného sa zápis do katastra nehnuteľností nevykoná. (K možnosti zápisu exekučného záložného práva, ktorá nie je vo vlastníctve povinnej osoby pozri otázku č. 1 v KB č. 1/2008).

Vecný register:

EXEKUČNÁ ČINNOSŤ – Zápis exekučného príkazu, keď v čase doručenia exekučného príkazu OÚ KO niektoré exekvované nehnuteľnosti už nie sú vo vlastníctve povinnej osoby

ZÁZNAM - Zápis exekučného príkazu, keď v čase doručenia exekučného príkazu OÚ KO niektoré exekvované nehnuteľnosti už nie sú vo vlastníctve povinnej osoby

Otázka č. 16:

Je možné rozhodnúť o povolení vkladu vlastníckeho práva na základe zmluvy o prevode bytu alebo nebytového priestoru, v ktorej nadobúdateľ prehlási, že pristupuje k zmluve o výkone správy, ak je v dome zriadené bytové spoločenstvo?

Odpoveď:

Nie, v tomto prípade nie je možné rozhodnúť o povolení vkladu vlastníckeho práva, ale vkladové konanie je potrebné prerušiť.

Podľa § 5 ods. 1 písm. g) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj „bytový zákon“) zmluva o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru musí obsahovať vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy.

Podľa § 6 ods. 1 bytového zákona 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.

Podľa § 7 ods. 1 bytového zákona spoločenstvo vzniká až dňom zápisu do registra spoločenstiev.

Podľa § 7 ods. 2 bytového zákona je súčasťou návrhu zápisu spoločenstva do registra zmluva o spoločenstve v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 7a ods. 2 bytového zákona s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o spoločenstve.

Z uvedených zákonných ustanovení vyplýva, že zákon rozlišuje medzi dvoma typmi zmlúv – zmluva o výkone správy a zmluva o spoločenstve. Správcom je pritom označovaná iná právnická osoba ako bytové spoločenstvo a taktiež fyzická osoba. Bytové spoločenstvo vzniká len na základe zmluvy o spoločenstve a na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru prechádzajú práva a povinnosti z tejto zmluvy. Zmluva o výkone správy označuje zmluvu uzavretú s inou právnickou osobou ako bytové spoločenstvo alebo s fyzickou osobou. Nie je tak možné, aby nadobúdateľ

bytu alebo nebytového priestoru v dome, v ktorom je zriadené bytové spoločenstvo pristúpil k zmluve o výkone správy. Nadobúdateľ má v tomto prípade povinnosť pristúpiť k zmluve o spoločenstve. Taktiež je potrebné rozlišovať medzi prílohami, ktorými môže byť vyhlásenie správcu (ak v dome nie je zriadené bytové spoločenstvo) alebo vyhlásenie predsedu spoločenstva (ak je v dome zriadené bytové spoločenstvo).

Vecný register:

BYTY – Pristúpenie k zmluve o výkone správy/Pristúpenie k zmluva o spoločenstve vlastníkov

Otázka č. 17:

Ako má katastrálny odbor postupovať, ak po zápise registra obnovenej evidencie pozemkov do operátu katastra nehnuteľností (ďalej aj „ROEP“) zostanú v evidencii katastra tzv. hluché listy vlastníctva a uplynula lehota 5 rokov od zápisu schváleného ROEP do katastra?

Odpoveď:

Konanie o ROEP slúži na usporiadanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré v operáte katastra nehnuteľností nie sú evidované úplne, alebo nie sú evidované vôbec. Ak niektoré nehnuteľnosti neboli predmetom konania ROEP, dotknutí účastníci konania mali možnosť v lehote 5 rokov od zápisu rozhodnutia o schválení ROEP do katastra podať návrh na zmenu údajov schváleného registra. V uvedenom prípade je však potrebné doplniť chýbajúce alebo neúplné údaje o nehnuteľnostiach (vrátane hluchých listov vlastníctva) údajmi získanými v rámci ROEP. Katastrálny odbor vykoná s poukazom na § 57 katastrálneho zákona prešetrenie, ktorým ak sa preukáže, že nehnuteľnosť evidovaná na hluchom liste vlastníctva naozaj neexistuje, vyhotoví protokol, na základe ktorého predmetný hluchý list vlastníctva zruší.

Vecný register:

ROEP – Zrušenie hluchého LV po ROEP v rámci konania o oprave chyby v KN

OPRAVA (ZMENA) ÚDAJOV KATATSRA/OPRAVA CHYBY - Zrušenie hluchého LV po ROEP v rámci konania o oprave chyby v KN

Otázka č. 18:

Veriteľ s dlžníkom uzavreli zmluvu o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva podľa § 553 a nasl. OZ. Dlžník dlh nesplatil v dohodnutej lehote, tak veriteľ s dlžníkom uzavrel dohodu o tom, že si nehnuteľnosť veriteľ ponecháva vo vlastníctve.

1. Je možné vôbec takú dohodu uzavrieť?

2. Zapisuje sa taká dohoda do katastra vkladom alebo záznamom?

Odpoveď č. 1:

Áno, takú dohodu je možné uzavrieť.

Podľa § 553c ods. 2 OZ dohody, ktorých obsahom alebo účelom je uspokojenie veriteľa tým, že si natrvalo ponechá prevedené právo uzavreté pred splatnosťou zabezpečenej pohľadávky, sú neplatné.

Podľa § 553a ods. 2 OZ, zmluva o zabezpečovacom prevode práva musí obsahovať vymedzenie zabezpečeného záväzku a označenie práva, ktoré sa prevádza v prospech veriteľa, práva a povinnosti účastníkov zmluvy k prevedenému právu počas trvania zabezpečovacieho prevodu práva, jeho ocenenie v peniazoch, spôsob výkonu zabezpečovacieho prevodu práva a najnižšie podanie v prípade dobrovoľnej dražby; ak sa prevádza právo inej osoby ako dlžníka, zmluva o zabezpečovacom prevode práva musí obsahovať aj označenie dlžníka.

Náležitosti, ktoré zmluva o zabezpečovacom prevode práva musí obsahovať a sú vymenované v § 553a ods. 2 OZ, sú obligatórne. Nič nebráni, aby okrem týchto obligatórnych náležitostí (essentialia negotii) zmluvy o zabezpečovacom prevode práva, táto obsahovala aj vedľajšie dojednania, či dohody (accidentalialia negotii), napr. aj dohodu, že si veriteľ takto zabezpečenú nehnuteľnosť ponecháva vo svojom vlastníctve. Takú dohodu však môžu uzavrieť len po splatnosti zabezpečenej pohľadávky.

Aj JUDr. Fekete v publikácii Veľký komentár k Občianskemu zákonníku na str. 1590 (bod 2) takú dohodu pripustil.

Odpoveď č. 2:

Vlastnícke právo vyplývajúce z hore spomínanej dohody sa zapisuje vkladom, pretože vkladom v zmysle § 28 ods. 1 KZ sa v zásade zapisujú všetky práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv alebo dohôd, ak KZ nestanoví inak. A v tomto prípade zákon inak nestanovuje. Vychádzame z toho, že dočasné vlastnícke právo nemožno postaviť na úroveň vlastníckeho práva ako takého. Mohlo by to sice zvädzať aj k názoru, že ak raz veriteľovi vlastnícke právo na základe zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva vkladom vzniklo, tak k čomu slúži ďalší vklad na základe dohody, ktorou dlžník veriteľovi nehnuteľnosť prenecháva natrvalo. Záznamom by sa tak deklarovalo len to, čo raz vzniklo.

Sme názoru, že záznamom by v danom prípade nemohlo vzniknúť „plnohodnotné“ vlastníckeho právo, (inými slovami povedané: absolútne vecné právo), lebo na základe zmluvy o zabezpečovacom prevode práva vzniklo len vlastnícke právo sui generis, t. j. dočasné vlastnícke právo, ktoré na úroveň vlastníckeho práva ako absolútneho vecného práva nemôže „povyšiť“ záznam, ale len vklad, pretože aj keď vlastnícke právo v prospech veriteľa bolo do katastra zapísané, nejde o vlastnícke právo, aké má na mysli § 123 OZ v spojení s § 1 ods. 1 druhej vety KZ.

Vecný register:

Zabezpečovací prevod práva - dohoda o ponechaní nehnuteľnosti vo vlastníctve veriteľa

Vklad - dohoda o ponechaní nehnuteľnosti vo vlastníctve veriteľa

Otázka č. 19:

Správnemu orgánu bol doručený návrh na vklad predkupného práva do katastra podľa Zmluvy o zriadení predkupného práva k nehnuteľnostiam s vecnými účinkami.

Skutočnosť je taká, že povinná osoba z predkupného práva nadobudla nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy od inej osoby, než je osoba oprávneného z predkupného práva. K nehnuteľnostiam je zapísané záložné právo v prospech banky, pričom dlžníčkou je iba povinná z predkupného práva. V zmluve zmluvné strany na vysvetlenie uvádzajú, cit: „Účelom a zmyslom tejto zmluvy je zabezpečiť právnu istotu oprávneného, ktorý v čase nadobudnutia vlastníckeho práva povinnej osoby k nehnuteľnostiam žije v partnerskom vzťahu s povinnou, osobou a ktorý podľa dohody účastníkov tejto zmluvy sa zaviazal financovať splácanie úveru zo Zmluvy o financovaní bývania tak, aby tieto nehnuteľnosti nepreviedla povinná do majetku tretích osôb, či už odplatným alebo bezodplatným spôsobom, ale aby tieto mal právo nadobudnúť výlučne oprávnený za podmienok dojednaných v tejto zmluve.“

Správny orgán návrh zamietol, čo odôvodnil tak, že predložená zmluva o zriadení predkupného práva je samostatnou zmluvou a jej účastníci - povinná osoba z predkupného práva a oprávnený z predkupného práva nie sú, resp. neboli v pozícii predávajúceho a kupujúceho (resp. bez akejkoľvek nadväznosti na scudzovaciu zmluvu).

Postupoval správny orgán správne, keď návrh na vklad zamietol?

Odpoveď:

Áno, správny orgán postupoval správne, keď návrh na vklad zamietol.

Občiansky zákonník podmienky vzniku predkupného práva ustanovuje v § 602 ods. 1. Z tohto ustanovenia vyplýva, že účastníci môžu uzatvoriť kúpnu zmluvu s výhradou predkupného práva a podľa odseku 2 možno predkupné právo dohodnúť aj pre prípad iného scudzenia veci než predajom. Pod iným scudzením veci než predajom treba rozumieť všetky spôsoby scudzenia, ktoré nie sú predajom, teda napríklad scudzenie darovaním, výmenou a pod.

Zo systematického výkladu § 602 ods. 1, 2 OZ vyplýva, že predkupné právo predávajúceho a povinnosť kupujúceho ponúknuť vec na predaj sú právami a povinnosťami vznikajúcimi na základe vedľajšieho dojednaní pri kúpnej zmluve. Týmto vedľajším dojednaním sa medzi predávajúcim a kupujúcim zakladá osobitný právny vzťah, ktorý sa odlišuje od ostatného obsahu

právneho vzťahu, ktorý bežne vyplýva z kúpnej zmluvy a súčasne, že predkupné právo možno dohodnúť aj pre prípad iného scudzenia veci než predajom.

V § 603 OZ zákonodarca upravuje, kto má povinnosť korešpondujúcu s predkupným právom a aké sú následky porušenia predkupného práva. Teda práva a povinnosti vyplývajúce z predkupného práva, ako aj následky z jeho porušenia, ktoré nastanú za splnenia zákonných podmienok, na základe ktorých predkupné právo vzniklo v zmysle právnej úpravy ustanovujúcej vznik tohto práva, ktorá je ustanovená v právnej norme § 602 ods. 1, 2 OZ. Z uvedeného vyplýva, že na základe logického výkladu práva právna úprava ustanovená v § 602 predpokladá vznik predkupného práva len v súvislosti so scudzením veci. Na základe logického výkladu právnej úpravy ustanovenej v § 603 ods. 2 OZ je teda potrebné aj zriadenie predkupného práva ako vecného práva vykladať tak, že je možné podľa tejto právnej normy zriadiť predkupné právo k nehnuteľnosti len za splnenia zákonných podmienok ustanovených v 602 ods. 1, 2 OZ.

Správny orgán sa pridrižoval rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky 1 Sžo 291/2009 zo dňa 21. 04. 2010, podľa ktorého v nadväznosti na § 602 OZ je zmluvné predkupné právo koncipované ako vedľajšie dojednanie pri kúpnej zmluve, ktoré vzniká na základe dohody medzi predávajúcim a kupujúcim buď priamo v kúpnej zmluve alebo samostatnou zmluvou, avšak za predpokladu, že účastníci zmluvy o zriadení predkupného práva sú v pozícii predávajúceho a kupujúceho. Iba v tomto prípade je možné osobitnou zmluvou dojednať predkupné právo ako vecné právo. Samotný záväzok účastníkov samostatnej zmluvy o zriadení predkupného práva bez väzby na scudzovací typ zmluvy však môže mať len záväzkovo-právny charakter, ktorý nemá vecno-právne účinky a platí iba medzi zmluvnými stranami a nezaväzuje tretie osoby.

Zmluva o vecnom predkupnom práve bez nadväznosti na scudzovaciu zmluvu nemôže byť uzavretá samostatne, takáto zmluva nie je vkladu spôsobilou listinou v súlade s § 31 ods. 1 KZ v spojení s § 602 OZ, ktorý predpokladá vznik predkupného práva so scudzením veci.

Podľa vyššie uvedeného rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zákonnou podmienkou vzniku predkupného práva ustanovenou v § 602 ods. 1, 2 OZ je scudzenie veci, pričom nemusí ísť len o prípad predaja. Pokiaľ teda účastníci zmluvy uzavreli zmluvu o zriadení predkupného práva na základe zásad zmluvnej voľnosti, ide o platný záväzok, avšak charakter tohto záväzku je vždy len obligačný, ktorý zaväzuje len zmluvné strany. Jedná sa teda o záväzkovo-právny (obligačný vzťah), ktorý nemá vecno-právnu povahu.

Vzhľadom k vyššie uvedenému je predložená zmluva o zriadení predkupného práva platná, ale nie je spôsobilá na zápis do katastra nehnuteľností v zmysle § 31 ods. 1 KZ. Podobný názor, ako je uvedený v rozsudku NS SR 1 Sžo 291/2009 z 21. 4. 2010, je uvedený aj v rozsudku NS SR 10 Sžo/80/2015 zo dňa 25. 5. 2016.

Nič nebránilo oprávnenému, aby s povinným na zabezpečenie svojej

pohľadávky použil niektorý z inštitútov upravených v ôsmej časti prvej hlavne piatom oddiele OZ, napr. záložné právo.

(Týmto meníme odpoveď k otázke č. 12 v Katastrálnom bulletin č. 1/2009)

Vecný register:

Predkupné právo / samostatná zmluva o predkupnom práve

Otázka č. 20:

Na LV viazne plomba v registri Z v súvislosti s požiadavkou o zápis exekučného záložného práva s tým, že doposiaľ nedošlo k jeho zápisu z dôvodu neodstránených nedostatkov v listine zo strany exekútora. Na majetok vlastníka bol následne vyhlásený konkurz, ktorá skutočnosť nebola správnomu orgánu zo strany správcu konkurznej podstaty oznámená.

Správnomu orgánu bola ďalej doručená žiadosť o vykonanie záznamu na základe notárskej zápisnice – osvedčenia o vykonaní dobrovoľnej dražby, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti vedené na LV s plombou. Z obsahu NZ vyplynulo, že navrhovateľom dobrovoľnej dražby bol správca konkurznej podstaty. Vzhľadom na takýto vývoj situácie, je v kompetencii správneho orgánu vyznačiť poznámku o vyhlásení konkurzu na majetok úpadcu na základe ním zaobstaraného výpisu z obchodného vestníka, posúdiť, že prvé konanie v registri Z (trvajúcna plomba Z na LV z dôvodu neodstránenia nedostatkov v listine) je ukončené zastavením exekučného konania z dôvodu vyhlásenia konkurzu a vykonať zápis notárskej zápisnice – osvedčenia o vykonaní dobrovoľnej dražby?

Odpoveď:

Čo sa týka vykonania zápisu poznámky o vyhlásení konkurzu do katastra z vlastnej iniciatívy katastrálneho odboru a na základe ním zaobstaranej listiny, takýto postup katastrálneho odboru nemá oporu v katastrálnom zákone. Zároveň vzhľadom na to, že z doručenej zápisnice o vykonaní dobrovoľnej dražby je zrejmé, že správca konkurznej podstaty speňažil majetok úpadcu na dražbe, vyššie uvedený zápis poznámky o vyhlásení konkurzu už ani nemá opodstatnenie.

Pokiaľ ide o zrušenie plomby vyznačenej na základe doručeného návrhu na zápis exekučného záložného práva z dôvodu vyhlásenia konkurzu, odkazujeme na § 48 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov, podľa ktorého *na majetok podliehajúci konkurzu nemožno počas konkurzu začať konanie o výkon rozhodnutia alebo exekučné konanie; už začaté konania o výkon rozhodnutia alebo exekučné konania sa vyhlásením konkurzu zastavujú. Ak v konaní o výkon rozhodnutia alebo v exekučnom konaní už došlo k speňaženiu majetku podliehajúceho konkurzu, avšak výťažok ešte nebol vyplatený oprávnenému, výťažok sa stáva súčasťou príslušnej podstaty a trovy konania sú*

pohľadávkou proti príslušnej podstate; ak je oprávneným veriteľ zabezpečenej pohľadávky, výťažok exekútor alebo iný vymáhajúci orgán vypláti veriteľovi zabezpečenej pohľadávky do výšky jeho zabezpečenej pohľadávky, ako keby konkurz nebol vyhlásený. Z citovaného zákonného ustanovenia v spojení s ustanovením § 41 ods. 2 katastrálneho zákona vyplýva, že zrušenie predmetnej plomby bude potrebné vykonať pred zápisom zápisnice o vykonaní dobrovoľnej dražby a následne túto skutočnosť oznámiť príslušnému exekútorovi.

Vecný register:

Dražba - zápis notárskej zápisnice osvedčenia o vykonaní dobrovoľnej dražby

Konkurz a reštrukturalizácia - zápis notárskej zápisnice osvedčenia o vykonaní dobrovoľnej dražby

Otázka č. 21:

Podľa § 31 ods. 1 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov údaje o práve k stavbe, ku ktorej kolaudačné rozhodnutie alebo užívacie povolenie nadobudlo právoplatnosť do 1. októbra 1976, sa do operátu katastra zapisujú na základe oznámenia obce, kedy bola stavba postavená, aké jej bolo pridelené súpisné číslo a kto bol jej stavebníkom. Z uvedeného ustanovenia je zrejmé, že obec by mala vydať predmetné oznámenie iba v prípade, že kolaudačné rozhodnutie alebo užívacie povolenie nadobudlo právoplatnosť do 01. 10. 1976. Z praxe je však zrejmé, že obce zväčša vydajú predmetné oznámenie bez ohľadu na existenciu kolaudačného rozhodnutia či užívacieho povolenia právoplatného do 01. 10. 1976.

Môže katastrálny odbor požadovať doplnenie predmetného oznámenia o číslo kolaudačného rozhodnutia alebo užívacieho povolenia?

Odpoveď:

Nie, nemôže.

Oznámenie obce je verejná listina, na základe ktorej katastrálny odbor vykoná zápis do katastra záznamom, preto toto môže byť katastrálnym odborom preskúmané len v rozsahu stanovenom v § 36 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov.

Vecný register:

Súpisné číslo stavby – oznámenie obce

Obec - oznámenie obce

Otázka č. 22:

Podľa § 6 ods. 3 vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 31/2003 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb v znení vyhlášky č. 141/2015 Z. z., ak obec vyhovie žiadosti o určenie súpisného čísla a orientačného čísla, rozhodne o žiadosti zápisom do registra adries a bezodkladne o tom písomne informuje žiadateľa s uvedením súpisného čísla a orientačného čísla a údajov podľa odseku 4 písm. a) až f) a j) a s uvedením informácie o tom, či bolo súpisné číslo a orientačné číslo určené stavbe bez kolaudačného rozhodnutia.

Je oznámenie o zápise súpisného čísla do registra stavieb, v ktorom je uvedené, že súpisné číslo bolo vydané bez kolaudačného rozhodnutia, postačujúce pre zápis do katastra?

Je potrebné žiadať dodatočné kolaudačné rozhodnutie?

Odpoveď:

Nie, nie je to potrebné. Podľa § 46 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov, pri zápise údajov o práve k novej stavbe uvedenej v § 6 ods. 1 písm. c) v 1. bode sa ako vlastník zapíše osoba uvedená v listine podľa osobitného predpisu, ak sa nepreukáže niečo iné. Právo k nehnuteľnosti sa do katastra zapíše na návrh, ktorého prílohou je údaj o rodnom čísle, ak ide o fyzickú osobu, alebo údaj o identifikačnom čísle, ak ide o právnickú osobu, a listina podľa osobitného predpisu. K návrhu sa pripája aj geometrický plán, ak stavba alebo pozemok zastavaný stavbou nie sú evidované v súbore geodetických informácií. Pod listinou podľa osobitného predpisu pritom katastrálny zákon v zmysle odkazu pod čiarou rozumie listinu vydanú v zmysle § 2c zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení zákona č. 125/2015 Z. z. Z citovaného ustanovenia § 46 ods. 5 katastrálneho zákona je teda zrejmé, že zákon nepožaduje splnenie žiadnych iných podmienok, ako predloženie listiny podľa osobitného predpisu, ktorej obsah môže okresný úrad zároveň preskúmať len v rozsahu stanovenom v § 36 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov.

Vecný register:

Súpisné číslo stavby - oznámenie o zápise súpisného čísla do registra stavieb, ktoré bolo vydané bez kolaudačného rozhodnutia

Obec - oznámenie o zápise súpisného čísla do registra stavieb, ktoré bolo vydané bez kolaudačného rozhodnutia

Otázka č. 23:

Je možné opraviť nedostatky v povinne zverejňovanej zmluve len formou opravnej doložky, ktorá sa nezverejňuje?

Odpoveď:

Nie, nie je. Nedostatky v povinnej zverejňovanej zmluve je možné opraviť len formou dodatku k zmluve, ktorý bude zároveň zverejnený podľa ustanovení zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

Podľa § 42 ods. 4 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, ak zmluva po podaní návrhu na vklad obsahuje chyby v písaní alebo počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti, vykoná sa jej oprava dodatkom k zmluve alebo doložkou na zmluve, ak s tým účastníci súhlasia. V doložke sa uvedie nesprávnosť, správne znenie s vyznačením dátumu vykonania opravy, podpisy účastníkov zmluvy, ako aj podpis konajúceho zamestnanca a odtlačok okrúhlej pečiatky.

Podľa § 5a ods. 4 zákona o slobode informácií ustanovenie povinnej zverejňovanej zmluvy, ktoré obsahuje informáciu, ktorá sa podľa tohto zákona nesprístupňuje, sa nezverejňuje. Rovnako sa nemusia zverejniť časti povinnej zverejňovanej zmluvy, ktorými sú technické predlohy, návody, výkresy, projektové dokumentácie, modely, spôsob výpočtu jednotkových cien a vzory. Ustanovenia všeobecných obchodných podmienok sa nemusia zverejniť, ak časť obsahu povinnej zverejňovanej zmluvy je určená odkazom na ne a zároveň totožné ustanovenia všeobecných obchodných podmienok boli zverejnené tou istou povinnou osobou spolu s inou povinne zverejňovanou zmluvou, ktorá už nadobudla účinnosť; pri takto povinnej zverejňovanej zmluve sa uvedie v Centrálnom registri zmlúv (ďalej len „register“) alebo na webovom sídle odkaz na inú povinne zverejňovanú zmluvu, ktorá už nadobudla účinnosť.

Zákon o slobode informácií taxatívne vymedzuje, ktoré časti povinnej zverejňovanej zmluvy sa nezverejňujú. Oprava zmluvy nie je takouto časťou, a teda je potrebné ju ako súčasť zmluvy zverejniť. Z internetovej stránky centrálného registra zmlúv vyplýva, že sa v ňom zverejňujú opravy zmlúv vo forme dodatkov.

Aj napriek tomu, že katastrálny zákon umožňuje vykonať opravu zmluvy formou opravnej doložky, je zároveň potrebné dbať aj na ustanovenia zákona o slobode informácií a formu zverejňovania doplnkov zmlúv v centrálnom registri zmlúv.

Vzhľadom k uvedenému je potrebné trvať na oprave povinnej zverejňovaných zmlúv formou dodatku, ktorý bude zároveň zverejnený podľa ustanovení zákona o slobode informácií, tak ako je uvedené v katastrálnom bulletin č. 1/2013 otázka č. 11.

Vecný register:

Povinne zverejňovaná zmluva - oprava povinne zverejňovanej zmluvy je možná len formou dodatku k tejto zmluve

Otázka č. 24:

V decembri 2016 bol katastrálnemu odboru doručený návrh na vklad vlastníckeho práva, ktorého prílohou bola kúpna zmluva z novembra 2016. V záhlaví zmluvy je na strane kupujúceho označená ako zmluvná strana: SR – správca SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik. V zmysle § 1 ods. 2 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov sa na nakladanie s majetkom štátu nevzťahuje zákon o správe majetku štátu, ak nakladanie s takým majetkom upravuje zákon o štátnom podniku.

Bol postup správneho orgánu vzhľadom na súčasnú právnu úpravu správny, ak prerušil konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva z dôvodu zosúladenia záhlavia zmluvy a jej jednotlivých ustanovení s výpisom z obchodného registra s poukazom na odpoveď uverejnenú v KB č. 1/2001 - otázka č. 9?

Odpoveď:

V zmysle § 1 ods. 2 zákona o správe majetku štátu sa tento zákon nevzťahuje na nakladanie s majetkom štátu, ak nakladanie s takým majetkom upravuje zákon o štátnom podniku.

V zmysle § 12 ods. 1 zákona č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku v znení neskorších predpisov sa štátne podniky zapisujú do obchodného registra. Z § 9 ods. 2 Obchodného zákonníka vyplýva, že obchodné meno právnických osôb, ktoré sa zapisujú do obchodného registra, je obchodné meno, pod ktorým sú zapísané v obchodnom registri.

Označenie účastníka právneho úkonu v záhlaví zmluvy má byť v súlade s jeho označením uvedeným v obchodnom registri. Zároveň je však potrebné, aby zmluva obsahovala aj informáciu o tom, aká je pozícia účastníka právneho vzťahu (v prípade Slovenského vodohospodárskeho podniku - správca majetku štátu), aby príslušný katastrálny odbor mohol vyznačiť do listu vlastníctva pri údajoch o vlastníčkovi kód účastníka právneho vzťahu v zmysle § 15 písm. c) vyhlášky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon v znení neskorších predpisov a vykonať správny zápis vlastníka Slovenská republika a správcu vykonávajúceho správu majetku vlastníka.

Vecný register:

Vlastníctvo štátu - označenie účastníka právneho vzťahu v prípade štátneho podniku

Otázka č. 25:

Oznámenie o začatí katastrálneho konania sa nepodarilo účastníkovi konania doručiť a bolo uložené na pošte. Odo dňa uloženia doručovanej písomnosti plynie na pošte trojdňová lehota. Adresát si zásielku nevyzdvihne vôbec a na pošte je zásielka uložená na dobu 18 dní, potom pošta zásielku vráti na príslušný katastrálny odbor, ktorý následne vydá rozhodnutie, ktoré sa opäť nepodarí účastníkovi konania doručiť a je uložené na pošte opäť na dobu 18 dní.

Môže katastrálny odbor požiadať o uloženie oznámenia o začatí katastrálneho konania alebo rozhodnutia na pošte na maximálnu dobu 10 dní v súlade so zákonom č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (Správny poriadok) v znení neskorších predpisov?

Odpoveď:

Nie, nemôže.

Právna úprava doručovania písomností správnym orgánom účastníkom správneho konania je upravená v ustanoveniach § 24 až 26 Správneho poriadku. V zmysle bodu 21. Poštových podmienok odberná lehota zásielok je 18-dňová. Z právnej úpravy doručovania vyplýva, že by prípadné skrátenie odbernej lehoty nemalo vplyv na fikciu doručenia, ktorá nastane priamo zo zákona, ak si účastník zásielku nevyzdvihne do troch dní od uloženia. Procesné lehoty pre účastníkov konania plynú od doby fikcie doručenia zásielky.

Vecný register:

LEHOTY - (skrátenie odbernej lehoty na pošte a fikcia doručenia)

SPRÁVNE KONANIE - (skrátenie odbernej lehoty na pošte a fikcia doručenia)

DORUČOVANIE - (skrátenie odbernej lehoty na pošte a fikcia doručenia)

Otázka č. 26:

Je možné kombinovať písomné podanie návrhu s odstraňovaním nedostatkov v elektronickej forme (v tomto prípade písomný papierový návrh na vklad s elektronickým vyhotovením notárskej zápisnice s opravnou doložkou), keďže opačne to nie je možné.

Katastrálny odbor prijal v písomnej forme kúpnu zmluvu v podobe notárskej zápisnice, v ktorej boli zistené nedostatky. Notár predmetné nedostatky odstraňoval tak, že notársku zápisnicu spolu s opravnou doložkou zaslal v elektronickej forme s prípisom o doplnení podania.

Odpoveď:

Áno.

V zmysle § 23 ods. 1 katastrálneho zákona náležitosti elektronického podania sú rovnaké ako pri písomnom podaní. Pri elektronickom podaní sa podáva jeden rovnopis návrhu a jeden rovnopis príloh. V zmysle § 23 odsek 2 katastrálneho zákona pri elektronickom podaní musia byť všetky prílohy podané v elektronickej podobe a podpísané kvalifikovaným elektronickým podpisom; ak sa v písomnom podaní vyžaduje osvedčený podpis, v elektronickom podaní mu zodpovedá kvalifikovaný elektronický podpis opatrený časovou pečiatkou.

Z ustanovení § 17 ods. 1 a 3 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 vyplýva, že "občan/podnikateľ" sa môže rozhodnúť, či bude smerom k orgánu verejnej moci komunikovať elektronicky alebo nie. Zároveň platí, že ak osobitný predpis výslovne ustanovuje povinnú elektronickú komunikáciu, musí táto prebiehať elektronicky a "občan/podnikateľ" nemá možnosť si zvoliť listinnú podobu. Zákon o e-Governmente je právny predpis, ktorý nenahrádza spôsoby podávania podaní podľa osobitných predpisov, ale len ustanovuje, že ak sa elektronické podanie podá spôsobom podľa zákona, je rovnocenné podaniam, podaným podľa osobitných predpisov (pri dodržaní všetkých ich náležitostí).

Z dikcie zákona o e-Governmente vyplýva, že doplnenie návrhu v elektronickej podobe, ktoré bolo doručené do elektronickej schránky okresného úradu, je rovnocenné podaniam doručeným v papierovej podobe.

Vecný register:

ELEKTRONICKÉ PODANIA - (návrh podaný v papierovej podobe – doplnenie elektronicke)

Otázka č. 27:

Môže katastrálny odbor akceptovať návrh na vklad záložného práva, kde záložca na zmluve o zriadení záložného práva nie je podpísaný a jeho prejav vôle je nahradený rozhodcovským rozsudkom vydaným rozhodcovským súdom SR.

Odpoveď:

Áno, môže.

V zmysle § 1 ods. 3 písm. a) zákona č. 244/2002 Z. z. o rozhodcovskom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zákon č. 244/2002 Z. z.“) v rozhodcovskom konaní nemožno rozhodovať spory o vzniku, zmene alebo o zániku vlastníckeho práva a iných vecných práv k nehnuteľnostiam.

V zmysle § 1 ods. 2 zákona č. 244/2002 Z. z. v rozhodcovskom konaní

možno rozhodovať všetky spory týkajúce sa právnych vzťahov, ohľadom ktorých možno uzatvoriť dohodu o urovnaní vrátane sporov o určení, či tu právo alebo právny vzťah je alebo nie je.

V zmysle § 35 druhá veta zákona č. 244/2002 Z. z. právoplatný rozhodcovský rozsudok ukladajúci vykonať prejav vôle nahrádza tento prejav vôle.

Ustanovenie § 1 ods. 3 zákona č. 244/2002 Z. z. negatívne určuje, ktoré spory nemôžu byť predmetom konania z dôvodu osobitného významu veci samej. Ide o vznik, zmenu a zánik vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam, kde sa vyžaduje zápis práv k nehnuteľnostiam a ich zmien v katastri nehnuteľností a rozhodcovský rozsudok nie je právnou skutočnosťou na zápis. Z ustanovenia § 1 ods. 2 zákona č. 244/2002 Z. z. vyplýva, že spory zo všetkých právnych vzťahov, ktoré spadajú do zmluvnej voľnosti strán, budú arbitrabilné (arbitrabilita - spôsobilosť sporov na ich rozhodovanie v rozhodcovskom konaní). Arbitrabilita sa teda vzťahuje aj na určovacie žaloby o platnosť alebo neplatnosť právnych úkonov.

V prípade návrhu na vklad záložného práva je potrebné určiť, či je predmetom sporu vznik, zmena alebo zánik vecného práva k nehnuteľnosti alebo nahradenie súhlasu druhého subjektu. V predmetnom prípade rozhodcovský súd nerozhodol o vzniku, zmene alebo zániku záložného práva, ale o návrhu, prostredníctvom ktorého sa navrhovateľ na základe zmluvy o budúcej zmluve domáhal nahradenia prejavu vôle záložcu. Keďže žaloba o splnenie povinnosti vykonať prejav vôle je vo svojej podstate klasickou žalobou na plnenie podľa § 137 Civilného sporového poriadku a keďže ohľadom takéhoto sporu možno uzatvoriť dohodu o urovnaní, ide o arbitrabilný spor. Z povahy veci tak vyplýva, že právoplatný rozhodcovský rozsudok by mal mať identické účinky ako právoplatný rozsudok súdu podľa § 229 Civilného sporového poriadku.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti citované ustanovenia zákona č. 244/2002 Z. z. nezakazujú rozhodnúť o predmete sporu, ktorým je v tomto prípade nahradenie prejavu vôle záložcu.

Vecný register:

ROZSUDOK NAHRÁDZAJÚCI PREJAV VÔLE - (nahradenie prejavu vôle záložcu rozhodnutím rozhodcovského súdu)

Otázka č. 28:

Traja spoluvlastníci prevádzajú svoj podiel na nehnuteľnosti. Dvaja prevodcovia spoluvlastníci splnomocnia na prevod nehnuteľností tretieho spoluvlastníka. Je potrebné na každej verzii kúpnej zmluvy osvedčiť podpis splnomocneného predávajúceho len 1 x (za všetkých troch) alebo 3x (1x za seba, 1x za jedného splnomocniteľa, 1x za druhého splnomocniteľa)?

Odpoveď:

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

Podľa § 30 ods. 5 písm. d) katastrálneho zákona, prílohou k návrhu na vklad je zmluva, na ktorej základe má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra, v dvoch vyhotoveniach. Ďalšou prílohou je dohoda o splnomocnení, ak je účastník konania zastúpený splnomocnencom; podpis splnomocniteľa musí byť osvedčený, ak sa osvedčenie podpisu vyžaduje podľa § 42 ods. 3 katastrálneho zákona.

To znamená, že ak predávajúci č. 1 a predávajúci č. 2 splnomocnia na predaj nehnuteľnosti predávajúceho č. 3, podpisy na zmluve budú nasledovné:

a) Predávajúci č. 1 (jeho meno) v zast. predávajúceho č. 3 (jeho meno a podpis) + príloha k návrhu na vklad bude splnomocnenie, keďže ak je takáto osoba zastúpená, jej podpis na splnomocnení musí byť tiež osvedčený podľa § 42 ods. 3 katastrálneho zákona.

b) Predávajúci č. 2 (jeho meno) v zast. predávajúceho č. 3 (jeho meno a podpis) + príloha k návrhu na vklad bude splnomocnenie, keďže ak je takáto osoba zastúpená, jej podpis na splnomocnení musí byť tiež osvedčený podľa § 42 ods. 3 katastrálneho zákona.

Stačí k návrhu na vklad priložiť len jedno splnomocnenie ak predávajúci č. 1 a predávajúci č. 2 sú osoby, ktoré sa dali zastúpiť spoločne a ich podpis na splnomocnení musí byť tiež osvedčený podľa § 42 ods. 3 katastrálneho zákona. Ide teda o prípad spoločného splnomocnenia predávajúceho č. 1 a predávajúceho č. 2.

c) Predávajúci č. 3 (jeho meno a podpis) a jeho podpis ako podpis prevodcu, musí byť osvedčený.

Vecný register:

Spoluvlastníctvo – osvedčenie podpisu splnomocneného predávajúceho
Plnomocnenstvo - osvedčenie podpisu splnomocneného predávajúceho

