

Príloha č. 1 k čiastke 2 - 3/2014
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN
číslo 1/2014

BRATISLAVA 2014

Katastrálny bulletin

č. 1/2014

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Odeta **Poldaufová** dňa 21. októbra 2014

Otázka č. 1:

V notárskej zápisnici o uznaní dlhu a zriadení záložného práva, si účastníci dohodli spôsob doručovania, konkrétne, že ak dlžník neprevezme doporučenú zásielku do 10 dní považuje sa táto zásielka za doručenú. Môže okresný úrad, katastrálny odbor pri začatí výkonu záložného práva na túto skutočnosť prihliadať alebo doručovanie musí posudzovať podľa príslušných ustanovení správneho poriadku?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor musí na takúto dohodu účastníkov právneho vzťahu (t. j. na dohodu o fikcii doručenia) prihliadať, ak nezistí dôvod zakladajúci neplatnosť takejto dohody.

Občiansky zákonník neobsahuje žiadne ustanovenia o doručovaní písomností medzi účastníkmi právnych vzťahov v súvislosti s výkonom záložného práva. Dohodu účastníkov právneho vzťahu o fikcii doručenia doporučenej zásielky (písomnosti) jedného z účastníkov právneho vzťahu druhému účastníkovi právneho vzťahu musí okresný úrad posúdiť z toho hľadiska, či je platná. Pri skúmaní platnosti dohody o fikcii doručenia písomnosti je potrebné prihliadať na všetky ustanovenia zmluvy týkajúce sa doručovania. Z hľadiska posudzovania platnosti dohody účastníkov právneho vzťahu o fikcii doručenia je spravidla dôležité, aby sa fikcia doručenia spájala s podmienkou, že adresát písomnosti sa zdržiava v mieste doručenia a zároveň je stanovená primeraná lehota na prevzatie písomnosti.

Otázka č. 2:

Výkon záložného práva začal záložný veriteľ druhý v poradí, ktoré je rozhodujúce na uspokojenie záložných práv. Po oznámení začatia výkonu záložného práva aj prednostnému záložnému veriteľovi,

prednostný záložný veriteľ v lehote 30 dní tiež začal výkon záložného práva. Ak napriek tejto skutočnosti záložný veriteľ v 2. rade predloží katastrálnemu odboru, okresnému úradu zmluvu, ktorou vykonáva svoje záložné právo, je potrebné návrh na vklad zamietnuť?

Odpoveď:

Áno, v takom prípade je potrebné návrh na vklad zamietnuť.

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

Podľa § 151ma ods. 9 Občianskeho zákonníka, ak prednostný záložný veriteľ alebo iný záložný veriteľ, ktorý je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložného práva pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo, začne výkon záložného práva podľa odseku 8, začatie výkonu záložného práva oznámi aj záložnému veriteľovi vykonávajúcemu záložné právo. Ak prednostný záložný veriteľ alebo iný záložný veriteľ, ktorý je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložného práva pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo, oznámi začatie výkonu záložného práva záložnému veriteľovi vykonávajúcemu záložné právo pred uplynutím lehoty podľa odseku 2, nemôže záložný veriteľ vykonávajúcim záložné právo pokračovať vo výkone záložného práva.

V súvislosti s týmto ustanovením sa v odbornej literatúre uvádza, že v takomto prípade „záložný veriteľ, ktorý pôvodne začal výkon záložného práva, už nemôže pokračovať vo výkone záložného práva.“ (Vojčik, P. a kol.: Občiansky zákonník. Stručný komentár. Bratislava, IURA EDITION, s. r. o., 2010, s. 458).

V zmysle platnej právnej úpravy je teda potrebné v prípade, ak prednostný záložný veriteľ alebo iný záložný veriteľ, ktorý je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložného práva pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo, oznámi začatie výkonu záložného práva záložnému veriteľovi vykonávajúcemu záložné právo pred uplynutím lehoty podľa § 151ma ods. 2 Občianskeho zákonníka, a napriek tomu záložný veriteľ, ktorý pôvodne začal výkon záložného práva podá návrh na vklad na základe zmluvy, ktorou vykonáva záložné právo, je potrebné návrh na vklad zamietnuť.

Otázka č. 3:

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bola pred rozhodnutím o návrhu na vklad predložená žaloba o neplatnosť zmluvy, ktorá je prílohou návrhu na vklad, a na základe ktorej sa navrhuje vklad práva. Je táto skutočnosť dôvodom na prerušenie konania o návrhu na vklad?

Odpoveď:

Áno, je to dôvod na prerušenie konania.

Katastrálny zákon, ani správny poriadok nepodávajú definíciu „predbežnej otázky“. Vzhľadom k tejto skutočnosti je potrebné odpoveď na danú otázku potrebné hľadať v súdnej praxi. V tejto súvislosti možno poukázať na rozhodnutie Krajského súdu v Brne (Rs 319 35 Ca 78/97), podľa ktorého, „ak bol v priebehu konania o povolení vkladu práva do katastra nehnuteľností podaný na súde návrh na neplatnosť zmluvy, predmetom ktorej je právo navrhované na vklad, je potrebné konanie o povolení vkladu prerušiť a počkať do rozhodnutia súdu.“ (Košíčiarová, S.: Správny poriadok. Komentár. Šamorín, Heuréka, 2004, s. 165 - 166) Z uvedeného rozhodnutia vyplýva, že doručenie žaloby o určenie neplatnosti zmluvy, na základe ktorej sa navrhuje vklad, okresnému úradu je dôvodom na prerušenie konania o návrhu na vklad.

Otázka č. 4:

V Katastrálnom bulletine č. 2/2009 bola uverejnená otázka č. 13, či je možné povoliť vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy, ktorou správca konkurznej podstaty prevádza nehnuteľnosť, ktorá nie je vo vlastníctve úpadcu, ale nehnuteľnosť je zahrnutá do súpisu majetku.

Odpoveď bola kladná a vychádzala z § 93 ods. 3 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v zmysle ktorého, kupujúci pri odplatnom prevode veci zapísanej do súpisu majetku úpadcu nadobudne vlastnícke právo aj vtedy, keď úpadca nebol vlastníkom tejto veci.

Je uvedená odpoveď aktuálna a správna vzhľadom na odlišné právne názory publikované v rozhodnutiach Najvyššieho súdu SR?

Odpoveď:

Nie. Uvedená odpoveď na otázku č. 13 v KB 2/2009 už nie je aktuálna.

NS SR v rozsudku sp. zn. 3Sžo 227/2010 vyslovil: „skutočnosť ak správca konkurznej podstaty úpadcu zapísal predmetné parcely do konkurznej podstaty ešte neznamená, že správa katastra nemá povinnosť skúmať oprávnenie prevodcu nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami. Zahnutie predmetnej nehnuteľnosti do konkurznej podstaty ešte neznamená, že žalobca nadobudol vlastnícke právo k týmto nehnuteľnostiam v súlade s § 132 ods. 1,2 OZ na základe prevodu alebo prechodu vlastníctva.

V rozsudku NS SR sp. zn. 3Sžo 250/2010 sa nestotožnil s právnym názorom žalobcu, podľa ktorého ak prevádzané nehnuteľnosti boli správcom zapísané do konkurznej podstaty a neboli podané žiadne námietky ani žaloby v tomto čase, platí nevyrátiteľná domnienka, že ide o veci, ktoré sú

oprávnene zapísané do konkurznej podstaty a navrhovateľ ako správca má pri ich predaji zmluvnú voľnosť.

Uviedol: „v danom prípade je nevyhnutné vyhodnotiť právne účinky zápisu nehnuteľnosti do konkurznej podstaty správcom. Zápis nehnuteľnosti do konkurznej podstaty nemá konštitutívne účinky. Nie je preto listinou osvedčujúcou vlastníctvo k pozemku v katastrálnom konaní o návrhu na vklad, podaného správcom.“

Ďalej odôvodnil: „konkurznú podstatu tvoria veci, ktoré patrili dlžníkovi v deň vyhlásenia konkurzu, preto je dôležité, či úpadca bol vlastníkom, mal vlastnícky titul k predmetným pozemkom. Samotný zápis veci do konkurznej podstaty takýto titul nevytvára. Pri nehnuteľnostiach musí výklad zákonov smerovať k vyššej právnej istote v existujúcich vlastníckych vzťahov, preto ak správca konkurznej podstaty ako účastník kúpnej zmluvy nepredložil správe katastra listinu preukazujúcu, alebo osvedčujúcu vlastníctvo predávajúceho k prevádzanému pozemku a poukazoval iba na zápis nehnuteľnosti v konkurznej podstate nesplnil procesnú podmienku konania o návrhu na vklad“.

V rozsudku sp. zn. 10 Sžr/25/2011 NS SR uviedol: „skutočnosť, že žalobca zapísal predmetné nehnuteľnosti do konkurznej podstaty, resp. že konkurznému súdu, ani správcovi konkurznej podstaty nebola doručená námietka, resp. vylučovacia žaloba podľa ustanovenia § 19 ZKV ešte neznamená, že správny orgán nemá povinnosť skúmať oprávnenie žalobcu nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami. Vzhľadom na vyššie uvedené, je preto v danom prípade správny postup správneho orgánu, keď v rámci svojich zákonných oprávnení skúmal oprávnenie prevodcu s nehnuteľnosťou nakladať“.

(zároveň sa ruší odpoveď na otázku č. 13 uverejnenú v Katastrálnom bulletin č. 2/2009)

Otázka č. 5:

Aký je vzťah medzi predbežným opatrením, ktorým bol uložený zákaz nakladať s nehnuteľnosťou úpadcovi (predbežné opatrenie bolo uložené pred vyhlásením konkurzu) a oprávnením správcu na úkony smerujúce k speňaženiu majetku podľa § § 91 - 93 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov? Otázka bola riešená v KB 2/2011 č. 36 so záverom, že správa katastra má konanie o návrhu na vklad na základe kúpnej zmluvy uzavretej správcom konkurznej podstaty na strane predávajúceho prerušiť podľa § 31a písm. e) katastrálneho zákona. Je táto odpoveď správna?

Odpoveď:

Nie, nie je. Zo stanoviska obchodného kolégia NS SR z 16. 12. 2002 vyplýva, že predbežným opatrením vydaným v inom konaní nemožno

správcovi zakázať, aby nakladal s vecami zapísanými do súpisu podstaty. Takéto predbežné opatrenie by bolo nepripustným zásahom do iného konania.

Na základe uvedeného zdôvodnenia okresný úrad, katastrálny odbor nie je povinný konanie prerušiť podľa § 31a písm. e) katastrálneho zákona, nakoľko speňažovanie majetku správcom postupom podľa § 91 a nasl. zákona o konkurze a reštrukturalizácií nie je priamo úkonom dlžníka - úpadcu, ale úkonom správcu podľa cit. zákona.

V poznámke k rozsudku NS SR 1 Obdo V 52/2006 zverejneného v zbierke súdnych rozhodnutí pod č. 6/2009 je uvedené: „vyhlásením konkurzu na majetok dlžníka stráca predbežné opatrenie, ktorým súd obmedzí dispozíciu s jeho majetkom v prospech jeho veriteľa, praktický význam“.

Veriteľ má právo prihlásiť svoju pohľadávku v konkurze a spôsob jeho uspokojenia vyplýva zo zákona č. 7/2005 Z. z. v znení neskorších predpisov. Predbežné opatrenie zákaz nakladať s nehnuteľnosťou uložené dlžníkovi, ktorý sa vyhlásením konkurzu stáva úpadcom, nemôže zaväzovať správcu. Ust. § 44 ods. 1 cit. zákona, v zmysle ktorého oprávnenie úpadcu nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu a oprávnenie konať za úpadcu vo veciach týkajúcich sa tohto majetku, vyhlásením konkurzu prechádza na správcu, automaticky neznamená, že predbežné opatrenie, ktorým bola uložená povinnosť dlžníkovi, aby nenakladal s nehnuteľnosťou, sa vzťahuje na správcu. Bolo by to v rozpore s účelom zákona, ktorý ukladá správcovi usporiadať majetkové pomery dlžníka a uspokojiť veriteľov z majetku dlžníka a za tým účelom majetok speňažiť. Predbežné opatrenie, ak by zaväzovalo správcu, by tomu bránilo.

(zároveň sa ruší odpoveď na otázku č. 36 uverejnenú v Katastrálnom bulletin č. 2/2011)

Otázka č. 6:

Správca konkurznej podstaty podal návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra, ktorého prílohou je zmluva o predaji podniku. K zmluve je pripojená neoverená kópia uznesenia súdu o vyhlásení konkurzu a ustanovení správcu. V zmluve je uvedené, že veriteľský orgán - zástupca veriteľov úpadcu, v stanovisku k vyhodnoteniu verejného ponukového konania vyhláseného na odpredaj podniku úpadcu, akceptovala vyhodnotenie záväznej ponuky kupujúceho za víťaznú ponuku a zároveň udelila súhlas k uzavretiu zmluvy o predaji podniku úpadcu X v konkurze s kupujúcim. Stačí, ak je takáto citácia v zmluve o predaji podniku, alebo citované stanovisko musí byť doložené ako príloha k návrhu na vklad? Musí byť doložený originál alebo overená kópia uznesenia súdu o vyhlásení konkurzu a ustanovení správcu?

Odpoveď:

Podľa § 82 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. v znení neskorších predpisov príslušný orgán ukladá podľa tohto zákona záväzné pokyny a odporúčania správcovi (okrem iného) v súvislosti so speňažovaním majetku podliehajúceho konkurzu

Podľa ods. 2 príslušným orgánom na účely tohto zákona je:

- a) veriteľský výbor, ak ide o majetok tvoriaci všeobecnú podstatu,
- b) zabezpečený veriteľ oddelenej podstaty, ak ide o majetok tvoriaci oddelenú podstatu; ak možno odôvodnene predpokladať, že po uspokojení zabezpečenej pohľadávky zabezpečeného veriteľa oddelenej podstaty zvýši v oddelenej podstate majetok, príslušným orgánom spolu so zabezpečeným veriteľom oddelenej podstaty sú aj ďalší dotknutí zabezpečení veritelia, prípadne aj veriteľský výbor, ak možno odôvodnene predpokladať, že výťažok zo speňaženia majetku oddelenej podstaty postačí aj na uspokojenie nezabezpečených pohľadávok; pri určení zloženia príslušného orgánu sa vychádza zo zistenej sumy zabezpečených pohľadávok dotknutých zabezpečených veriteľov, sumy pohľadávok proti podstate priradených k dotknutým súpisovým zložkám majetku a súpisovej hodnoty dotknutých súpisových zložiek majetku; ak je už dotknutá súpisová zložka majetku speňažená, vychádza sa z hodnoty ešte nerozvrhnutého výťažku zo speňaženia dotknutej súpisovej zložky majetku,
- c) veriteľský výbor a dotknutí zabezpečení veritelia, ak ide o spoločné speňaženie majetku tvoriaceho všeobecnú podstatu a jednu alebo viaceré oddelené podstaty,
- d) dotknutí zabezpečení veritelia, ak ide o spoločné speňaženie majetku tvoriaceho viaceré oddelené podstaty,
- e) súd, ak ide o majetok tvoriaci oddelenú podstatu a zabezpečená pohľadávka zabezpečeného veriteľa oddelenej podstaty je popretá čo do právneho dôvodu, vymáhateľnosti, zabezpečenia zabezpečovacím právom alebo poradia zabezpečenia zabezpečovacím právom; to platí rovnako pri dotknutých zabezpečených veriteľoch podľa písm. b) až d).

V zmysle § 92 odseku 2 cit. zákona, ak sa speňažuje podnik, správca prevedie na kupujúceho zmluvou všetky veci, práva a iné majetkové hodnoty (plus záväzky), pričom na takúto zmluvu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu. Týmto osobitným predpisom je Obchodný zákonník a jeho § 476 a nasl., ktoré pojednávajú o zmluve o predaji podniku.

Predložená zmluva musí spĺňať všetky náležitosti podľa katastrálneho zákona a podľa § 476 a nasl. Obchodného zákonníka. Prílohou návrhu na vklad nemusí byť predložený originál alebo overená kópia uznesenia o vyhlásení konkurzu. K tejto problematike KB 1/2012 v odpovedi na otázku č. 18 uviedol: Vyžadovanie originálu uznesenia súdu, ktorým bol konkurz vyhlásený, je zbytočný. Je možnosť si potrebné údaje overiť v Obchodnom vestníku.

Písomný súhlas prísl. orgánu podľa § 82 ods. 2 cit. zákona k forme speňaženia majetku podliehajúceho konkurzu, resp. súhlas s uzavretím

predmetnej zmluvy s kupujúcim nie je potrebný ako samostatná príloha návrhu na vklad, pretože správca konkurznej podstaty má objektívnu zodpovednosť vo vzťahu k veriteľom a kataster nemá povinnosť skúmať, či dostal súhlas alebo nie na predaj podniku v konkurze. V danom prípade pre okresný úrad, katastrálny odbor postačí, ak v zmluve o predaji podniku je uvedené, že správca dostal mandát (pokyn, súhlas) od príslušného orgánu na uzavretie danej zmluvy s kupujúcim.

Otázka č. 7:

Na liste vlastníctva je zapísaná spoločnosť v reštrukturalizácii. Môže okresný úrad, katastrálny odbor podľa zák. č. 7/2005 o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov vymazať záložné právo z LV zapísané v časti "C" LV v prospech záložného veriteľa na základe žiadosti záložcu - dlžníka titulom právoplatného uznesenia okresného súdu o schválení reštrukturalizačného plánu bez súhlasu záložného veriteľa?

V uznesení o schválení reštrukturalizačného plánu ako aj v predmetnom pláne sa uvádzajú prihlásené pohľadávky, avšak pohľadávka konkrétneho veriteľa sa tam neuvádza. Záložca odôvodňuje svoju žiadosť tým, že veriteľ riadne a včas neprihlásil svoju pohľadávku do konkurzu. Žiadosť podal konateľ záložcu - dlžníka. K žiadosti nebolo priložené stanovisko správcu, ani dotknutého záložného veriteľa.

Aké listiny má vyžadovať okresný úrad, katastrálny odbor k výmazu predmetného záložného práva a kto je oprávnený podať takúto žiadosť, nakoľko z rozhodnutia súdu nevyplýva, že by záložné právo pre záložného veriteľa bolo zrušené?

Odpoveď:

Okresný úrad, katastrálny odbor vyzve záložného veriteľa, aby v stanovenej lehote preukázal, že pohľadávku prihlásil riadne a včas, v opačnom prípade po uplynutí stanovenej lehoty záložné právo vymaže.

V zmysle § 155 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii ustanovenia plánu sa zverejnením uznesenia o potvrdení plánu v Obchodnom vestníku stávajú účinnými voči všetkým účastníkom plánu; ustanovenia plánu o novom úvere sú účinné voči každému.

V zmysle odseku 2 citovaného ustanovenia zverejnením uznesenia o potvrdení plánu v Obchodnom vestníku zaniká právo veriteľov, ktorí riadne a včas podľa tohto zákona neprihlásili svoje pohľadávky, vymáhať tieto pohľadávky voči dlžníkovi, ako aj riadne a včas neprihlásené zabezpečovacie práva vzťahujúce sa na majetok dlžníka; to platí rovnako aj pre podmienené pohľadávky, ktoré mali byť uplatnené prihláškou.

V zmysle § 156 citovaného zákona zverejnením uznesenia súdu o skončení reštrukturalizácie v Obchodnom vestníku zanikajú účinky začatia reštrukturalizačného konania a zastavujú sa konania prerušené podľa § 118 ods. 4.

Ak zo záväznej časti plánu nevyplýva niečo iné, zaniká tiež funkcia veriteľského výboru a funkcia správcu.

Z uvedeného vyplýva, že zverejnením uznesenia o potvrdení plánu zanikajú zabezpečovacie práva podľa § 8 – aj záložné právo. V prípade, že z predložených listín je zrejmé, že pohľadávka nebola v reštrukturalizačnom konaní riadne a včas prihlásená, okresný úrad, katastrálny odbor záložné právo vymaže a upovedomí o tom záložcu a záložného veriteľa.

Osobou, ktorá je oprávnená dávať návrhy voči okresnému úradu, katastrálnemu odboru je konateľ spoločnosti, nakoľko zanikla aj funkcia správcu.

Otázka č. 8:

Ako postupovať, ak je na vklad predložená kúpna zmluva, ktorou jeden z podielových spoluvlastníkov pozemku parcely registra E KN predáva podiel 1/2-ica, ktorej súčasťou je geometrický plán na líniovú stavbu (cesta alebo železnica) a teda tejto parcele zodpovedá novovytvorená parcela registra „C“?

Je potrebné žiadať súhlas ostatných spoluvlastníkov s rozpisom GP (všetkých) do stavu parcely registra „C“?

Je potrebné pri povolení vkladu alebo až pri zápise (ak by bol vklad takejto listiny povolený) žiadať súhlas ostatných spoluvlastníkov (všetkých) z rozpisom GP, alebo vklad nepovoliť a žiadať súhlas ostatných spoluvlastníkov. Účastníkmi zmluvy neboli ostatní spoluvlastníci pozemku parcely registra E KN.

Zápis sa potom vykoná k pozemku parcely registra C KN s podielom 1/2-ica a ostatní spoluvlastníci vedení zatiaľ k pozemku parcely registra E sa dopíšu s ich spoluvlastníckymi podielmi. Je tento postup správny?

Odpoveď:

V zmysle § 67 ods. 1 katastrálneho zákona geometrický plán je technický podklad právnych úkonov, verejných listín a iných listín a slúži aj ako podklad na vklad a záznam práv k nehnuteľnostiam. Údaje o pozemkoch, ktoré vzniknú na základe geometrického plánu, sa zapíšu do katastra nehnuteľností aj bez právneho úkonu na žiadosť vlastníka; tým nie sú dotknuté ustanovenia osobitného predpisu. Ak ide o pozemnú komunikáciu, zapíše sa geometrický plán bez právneho úkonu do katastra evidenčným spôsobom na žiadosť právnickej osoby zriadenej štátom.

V prípade, že predmetom prevodu je spoluvlastnícky podiel na pozemku parcely registra E KN a prílohou zmluvy je geometrický plán na líniovú stavbu, okresný úrad, katastrálny odbor bez vyžiadania súhlasu ostatných podielových spoluvlastníkov pozemku parcely registra E KN povolí vklad vlastníckeho práva a zapíše vlastnícke právo k pozemku parcely registra C KN v prospech kupujúceho v podiele 1/2. Ostatní podieloví spoluvlastníci pozemku parcely registra E KN, ktorí nie sú účastníkmi kúpnej zmluvy budú

dopísaní ako podieloví spoluvlastníci novovytvoreného pozemku parcely registra C KN s prináležiacimi spoluvlastníckymi podielmi.

Otázka č. 9:

Ako má okresný úrad, katastrálny odbor nakladať s duplicitne doručenými listinami spôsobilými na zápis záznamom (t. j. rovnakou listinou doručenou okresnému úradu, katastrálnemu odboru viac krát), resp. listinami, ktoré sú v programe WRKN vyvedené ako zapísané omylom? Môže ich správny orgán vrátiť vyhotoviteľovi (resp. tomu, kto ich doručil)?

Odpoveď:

Podľa § 3 ods. 2 vyhlášky č. 22/2010 Z. z. Spravovacieho poriadku podateľňa nesmie prijatie písomného podania odmietnuť; nesmie tiež písomné podanie ani jeho prílohy už prijaté vrátiť, ak zákon alebo táto vyhláška neustanovuje inak.

Podľa § 13 Spravovacieho poriadku ak bolo podanie do registra zapísané omylom, v aplikácii sa k podaniu uvedie poznámka „Zapísané omylom“ a podanie sa zapíše do správneho registra alebo ak podanie nepatrí do žiadneho registra, zaradí sa do knihy poskytovaných údajov z katastra, do evidencie podľa osobitného predpisu alebo do registratúrneho denníka.

V žiadnom z ustanovení katastrálneho zákona, resp. jeho vykonávacích predpisov nie je ustanovenie upravujúce vrátenie duplicitne doručenej listiny, a z tohto dôvodu okresný úrad, katastrálny odbor duplicitne doručенú listinu nevráti vyhotoviteľovi (resp. tomu, kto ich doručil).

Otázka č. 10:

Môže okresný úrad, katastrálny odbor akceptovať opravu notárskej zápisnice o dedičstve „doložkou o oprave osvedčenia o dedičstve“, ktorá je spolu zviazaná s predmetnou notárskou zápisnicou o dedičstve zaslaná notárom alebo má byť vydaná oprava osvedčenia o dedičstve prostredníctvom súdu a s vyznačenou doložkou právoplatnosti.

Môže okresný úrad, katastrálny odbor akceptovať obe formy opravy notárskej zápisnice?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor akceptuje obe formy opravy notárskej zápisnice.

Podľa § 43 ods. 2 zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), ak sa zistí chyba v písaní, počítaní alebo iná zrejme nesprávnosť až po spísaní listiny, vykoná sa jej oprava doložkou pod

skončený text listiny, ak s tým účastníci súhlasia. V doložke sa uvedie nesprávnosť, uvedie sa správne znenie a pripojí sa dátum vykonania opravy, podpis a odtlačok úradnej pečiatky notára, ktorý opravu vykonal, ako aj podpisy účastníkov.

Podľa § 164 OSP súd kedykoľvek aj bez návrhu opraví v rozsudku chyby v písaní a počítaní, ako aj iné zrejme nesprávnosti. O návrhu na opravu súd rozhodne do 30 dní od jeho podania. O oprave vydá opravné uznesenie, ktoré doručí účastníkom. Pritom môže odložiť vykonateľnosť rozsudku na čas, kým opravné uznesenie nenadobudne právoplatnosť.

Z uvedeného je zrejmé, že v prípade osvedčenia o dedičstve vydaného notárom ako súdnym komisárom má opravu chyby vykonať notár a v prípade rozsudku súdu opravu vykoná súd, rovnako aj v prípade uznesenia súdu.

Otázka č. 11:

Kde má žiadateľ zaplatiť odvody, ak žiada o zápis geometrického plánu predmetom ktorého je drobenie pozemkov?

Odpoveď:

V zmysle § 22 ods. 1 a 2 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v platnom znení je nadobúdateľ poľnohospodárskeho alebo lesného pozemku v určenej výmere povinný zaplatiť odvod za drobenie pozemkov. Odvod je príjmom štátneho rozpočtu.

Podľa § 22 ods. 4 citovaného zákona vláda nariadením ustanoví podrobnosti o podmienkach platenia odvodov podľa odsekov 1 a 2.

V zmysle Nariadenia vlády SR č. 85/1996 Z. z. o podmienkach platenia odvodov za drobenie pozemkov odvod za drobenie platí žiadateľ prostredníctvom štátnej pokladnice na účet Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR, Dobrovičova 12, 812 66 Bratislava, bankovým prevodom alebo poštovou poukážkou.

číslo účtu : 7000081025, kód banky 8180 – Štátna pokladnica

špecifický symbol: 44 ak ide o poľnohospodársku pôdu alebo

54 ak ide o lesný pozemok

variabilný symbol: uvedie sa parcelné číslo deleného pozemku.

Otázka č. 12:

Okresný úrad, katastrálny odbor vydal rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad, voči ktorému sa jeden z účastníkov konania odvolal. Správny orgán upovedomil o odvolaní ostatných účastníkov konania a vyzval ich v určenej lehote, aby sa k podanému odvolaniu vyjadrili. V čase, kedy ešte bežala lehota na vyjadrenie sa k odvolaniu, bolo na okresnom úrade, katastrálnom odbore doručené späťvzatie odvolania v plnom rozsahu.

Môže správny orgán akceptovať späťvzatie odvolania a vyznačiť právoplatnosť rozhodnutia o zamietnutí návrhu na vklad aj napriek tomu, že vykonal procesné úkony v zmysle § 56 správneho poriadku (avšak daná vec ešte nebola postúpená na príslušný krajský súd)?

Aký dátum je rozhodujúci pre vyznačenie právoplatnosti rozhodnutia o zamietnutí návrhu na vklad, deň uplynutia tridsaťdňovej lehoty od doručenia rozhodnutia o zamietnutí návrhu na vklad alebo deň, kedy správne orgánu bolo doručené späťvzatie odvolania?

Odpoveď:

V zmysle § 54 ods. 4 správneho poriadku účastník konania môže odvolanie vziať späť, kým sa o ňom nerozhodlo. Ak účastník konania vzal odvolanie späť, nemôže sa znova odvolať. Dňom späťvzatia odvolania nadobúda rozhodnutie právoplatnosť. To platí len v prípade, že ďalší účastníci konania nepodali tiež odvolanie. Nakoľko späťvzatím odvolania nadobudlo rozhodnutie právoplatnosť, prvostupňový správny orgán už spis neodstupuje odvolaciemu správne orgánu, vyznačí právoplatnosť rozhodnutia a upovedomí o tom účastníkov konania. Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia je deň, kedy bolo späťvzatie odvolania doručené prvostupňovému správne orgánu.

Otázka č. 13:

Môže okresný úrad, katastrálny odbor vykonať opravu chyby v katastrálnom operáte v konaní podľa § 59 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastráli nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov pokiaľ po uplynutí piatich rokov od zápisu schváleného registra obnovenej evidencie pozemkov (ďalej len „ROEP“) do katastra nehnuteľností zistí, že na liste vlastníctva je uvedený nesprávny vlastník?

Odpoveď:

Nie, opravu po uplynutí piatich rokov nemožno vykonať v konaní podľa § 59 katastrálneho zákona.

Ak sa zistí po zápise ROEP do uplynutia 5 rokov od zápisu do katastra, že na liste vlastníctva je uvedený nesprávny vlastník, okresný úrad, katastrálny odbor vykoná opravu na liste vlastníctva na základe konania o zmene údajov schváleného registra obnovenej evidencie pozemkov podľa § 7 ods. 6 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov.

V prípade, že sa zistí po zápise ROEP po uplynutí 5 rokov od zápisu do katastra, že na liste vlastníctva je uvedený nesprávny vlastník, okresný úrad, katastrálny odbor nemôže vykonať opravu na liste vlastníctva na základe konania o oprave chyby podľa § 59 katastrálneho zákona.

Podľa judikatúry súdov Slovenskej republiky, v rámci konania o oprave chyby v katastrálnom operáte nie je možné rozhodovať o otázkach týkajúcich sa vlastníctva, vlastníckych sporov k nehnuteľnostiam, ako aj určovať, či právo alebo právny vzťah je alebo nie je, respektíve vysloviť neplatnosť verejných listín a iných listín, nakoľko táto právomoc nepatrí správnomu orgánu, ale patrí do právomoci súdu (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Sžo/247/2010, 20. október 2011). Zároveň v rozsudku sp. zn. 10Sžr/59/2013 zo dňa 30. 10. 2013 sa Najvyšší súd SR stotožnil s názorom Krajského súdu v Bratislave, podľa ktorého formou opravy rozhodnutia o schválení registra obnovenej evidencie pozemkov nemožno zmeniť pôvodné rozhodnutie tak, že by na základe opravy malo dôjsť k zmene právnej situácie založenej týmto rozhodnutím.

Na základe uvedeného, v konaní o oprave chyby v katastrálnom operáte podľa § 59 katastrálneho zákona, nemožno rozhodovať o vlastníckom práve, t. j. v tomto konaní nie je možné po uplynutí piatich rokov od zápisu rozhodnutia do katastra nehnuteľností opravovať údaje schváleného registra obnovenej evidencie pozemkov, týkajúce sa zmeny vlastníckeho práva. Právomoc rozhodovať spory o vlastníckom práve patrí súdom Slovenskej republiky.

(zároveň sa ruší odpoveď na otázku č. 16 uverejnenú v Katastrálnom bulletin č. 1/2012)

Otázka č. 14:

Zmluvou o predaji časti podniku nadobúda nehnuteľnosť spoločnosť od svojho spoločníka. Je potrebné, aby účastníci zmluvy preukázali správnomu orgánu, že predmet prevodu tvorí „časť podniku“, t. j. že je k nemu vedené samostatné (oddelené) účtovníctvo?

Odpoveď:

Nie.

Podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona okresný úrad, katastrálny odbor preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad, katastrálny odbor aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Podľa § 476 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka zmluvou o predaji podniku sa predávajúci zaväzuje previesť na kupujúceho vlastnícke právo k veciam, iné práva a iné majetkové hodnoty, ktoré slúžia prevádzkovaniu podniku, a kupujúci sa zaväzuje prevziať záväzky predávajúceho súvisiace s podnikom a zaplatiť kúpnu cenu.

Podľa § 477 ods. 1 Obchodného zákonníka na kupujúceho prechádzajú všetky práva a záväzky, na ktoré sa predaj vzťahuje.

Podľa § 487 Obchodného zákonníka ustanovenia § 477 až 486 platia aj pre zmluvy, ktorými sa predáva časť podniku tvoriaca samostatnú organizačnú zložku.

Z hľadiska podstaty tohto zmluvného typu ide o záväzkovo-právny vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, kde sa predávajúci zaväzuje previesť na kupujúceho všetky vlastnícke práva, ktoré sú súčasťou prevádzaného podniku. Okresný úrad, katastrálny odbor preto neposudzuje záväzkovo právnu stránku tejto zmluvy, ale pri rozhodovaní o nej prihliada len na jej vecno-právnu stránku. Inak povedané, v zmluve o predaji podniku alebo jeho časti, ak sú jeho súčasťou nehnuteľnosti, je podstatná a nevyhnutná ich presná identifikácia z hľadiska údajov katastra nehnuteľnosti a ostatných náležitostí ako je skúmanie obmedzenia nakladať s nehnuteľnosťou, určitosť prejavu vôle, jeho zrozumiteľnosť či existencie práva k nehnuteľnosti atď. Je na účastníkoch právneho úkonu ako si vymedzia v zmluve o predaji časti podniku „ekonomickú samostatnosť“ prevádzanej časti podniku a presnú identifikáciu tohto záväzkovo právneho vzťahu.

Otázka č. 15:

Je potrebné, aby okresný úrad, katastrálny odbor žiadal ako prílohu návrhu na vklad súhlas Ministerstva životného prostredia SR (MŽP SR) so zámenou pozemkov vo vlastníctve štátu s tretím až piatym stupňom ochrany za pozemky vo vlastníctve inej osoby, v zmysle § 62 ods. 4 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny (zákaz prevodu vlastníckeho práva), ak prílohou predloženej zámennej zmluvy je súhlas Ministerstva pôdohospodárstva SR (ďalej len MPH SR) podľa § 50 ods. 7 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch (v texte tohto súhlasu MPH SR sa konštatuje, že MŽP SR súhlas so zámenou pozemkov vydalo)?

Odpoveď:

Áno.

Podľa § 62 ods. 1 prvej vety zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane prírody a krajiny“) vlastníctvo štátu k pozemkom a vodným plochám v územiach s tretím, štvrtým alebo piatym stupňom ochrany je zakázané previesť na iné osoby.

Podľa § 62 ods. 3 písm. c) zákona o ochrane prírody a krajiny zákaz podľa odseku 1 sa nevzťahuje na zámenu pozemkov, ak získaním zamenených pozemkov do vlastníctva štátu dôjde k sceleniu pozemkov alebo k inému usporiadaniu vlastníctva štátu k týmto pozemkom v lokalitách, na ktorých sú sústredené málo pozmenené biotopy európskeho významu, biotopy národného významu, biotopy druhov európskeho významu, biotopy druhov

národného významu, prírodné dedičstvo, významné biocentrá či iné prírodné hodnoty.

Podľa § 62 ods. 4 zákona o ochrane prírody a krajiny, zámenu pozemkov podľa odseku 3 písm. c) je možné uskutočniť len na základe súhlasu orgánu ochrany prírody.

Podľa § 50 ods. 7 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o lesoch“) na zámenu, nájom, výpožičku a prevod správy lesného majetku vo vlastníctve štátu sa vyžaduje súhlas ministerstva okrem prevodu správy lesného majetku vo vlastníctve štátu v správe právnickej osoby založenej alebo zriadenej ministerstvom obrany alebo zriadenej Ministerstvom životného prostredia Slovenskej republiky.

Z uvedeného možno vyvodit' nasledovné: Predmetom návrhu na vklad je nehnuteľnosť, na ktorú sa vzťahuje zákon o lesoch, nakoľko ide o lesný majetok a zároveň ide o nehnuteľnosť, na ktorú sa vzťahuje zákon o ochrane prírody a krajiny, nakoľko ide o pozemky s požadovaným stupňom ochrany. Vyššie spomenuté právne predpisy upravujú konanie štátnych orgánov príslušných pre danú oblasť v rámci ich povoľovacej činnosti pre nakladanie s majetkom vo vlastníctve štátu. V danom prípade dochádza k potrebe, vzhľadom na charakter prevádzanej nehnuteľnosti (patriacej do lesného majetku a zároveň patriacej do príslušného stupňa ochrany prírody a krajiny), o súbežný súhlas dvoch štátnych orgánov vykonávajúcich vecnú pôsobnosť v zmysle svojich kompetencií a to tým spôsobom, že za svoju oblasť dáva súhlas na nakladanie s majetkom vo vlastníctve štátu každý štátny orgán osobitne. Pokiaľ nie je spolu so súhlasom Ministerstva pôdohospodárstva SR vydaného v súlade s § 50 ods. 7 zákona o lesoch priložený aj súhlas orgánu ochrany prírody podľa § 62 ods. 4 zákona o ochrane prírody a krajiny, je konštatovanie udelenia tohto súhlasu príslušným orgánom ochrany prírody zo strany Ministerstva pôdohospodárstva SR irelevantné. Je potrebné poukázať najmä na zásadu materiálnej pravdy správneho konania.

Otázka č. 16:

Novelou zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov je v § 5a ods. 4 ustanovené, že právny úkon, ktorým spotrebiteľ splnomocňuje tretiu osobu na uzavretie dohody o zabezpečení splnenia záväzku spotrebiteľa zo spotrebiteľskej zmluvy v mene spotrebiteľa, je neplatný. Má okresný úrad, katastrálny odbor prihliadať na uvedené ustanovenie a v prípade, ak je záložca (fyzická osoba) zastúpený na základe plnomocenstva treťou osobou a touto záložnou zmluvou je zabezpečovaná pohľadávka zo spotrebiteľskej zmluvy návrh na vklad zamietnuť?

Odpoveď:

Áno.

Podľa § 5a ods. 4 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch (ďalej len „zákon o ochrane spotrebiteľa“) v znení zákona č.102/2014 Z. z. o ochrane spotrebiteľa pri predaji tovaru alebo poskytovaní služieb na základe zmluvy uzavretej na diaľku alebo zmluvy uzavretej mimo prevádzkových priestorov predávajúceho a o zmene a doplnení niektorých zákonov právny úkon, ktorým spotrebiteľ splnomocňuje tretiu osobu na uzavretie dohody o zabezpečení splnenia záväzku spotrebiteľa zo spotrebiteľskej zmluvy v mene spotrebiteľa, je neplatný.

Z dôvodovej správy k § 5a ods. 4: Neplatným je taktiež akýkoľvek právny úkon (urobený či už vo forme osobitnej listiny pri uzatváraní spotrebiteľskej zmluvy alebo kedykoľvek počas trvania záväzkového vzťahu vyplývajúceho zo spotrebiteľskej zmluvy), ktorým spotrebiteľ splnomocňuje tretiu osobu na uzavretie dohody o zabezpečení splnenia záväzku spotrebiteľa zo spotrebiteľskej zmluvy v mene spotrebiteľa. Napriek tomu, že všeobecná občianskoprávna úprava takúto možnosť pripúšťa, nie je žiaduce, aby v prípade spotrebiteľských zmlúv bola takáto forma zabezpečenia záväzkom spotrebiteľa prípustná. Inštitút dohody o zabezpečení záväzku spotrebiteľa môže mať za následok významné zhoršenie právneho a ekonomického postavenia spotrebiteľa, preto v záujme jeho čo najvyššej ochrany je potrebné, aby rozhodnutie o uzavretí takejto dohody mohol urobiť výlučne spotrebiteľ.

Z otázky nie je zrejмый vzťah medzi spotrebiteľom a záložcom, a síce či je v spotrebiteľskej zmluve ustanovené, že záložca je oprávnený uzavrieť na zabezpečenie pohľadávky zo spotrebiteľskej zmluvy záložnú zmluvu. Pri predpoklade, že áno, v tom prípade na takúto zmluvu je potrebné aplikovať ustanovenia § 5a ods.4 zákona o ochrane spotrebiteľa. Okresný úrad, katastrálny odbor z tohto hľadiska skúma, či na danú zmluvu sa aplikujú ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách a o ochrane spotrebiteľa, a túto posudzuje podľa príslušných ustanovení právnych predpisov vzťahujúcich sa k ochrane spotrebiteľa. Pri spotrebiteľských zmluvách sa vychádza zo zákonného predpokladu, že spotrebiteľ pri jej uzatváraní nemôže aktívne ovplyvňovať jej obsahovú stránku, a je teda na ňom, či s takýmto vopred ponúkanými podmienkami súhlasí alebo nie. Pri použití analógie k postaveniu záložcu vo vzťahu k uzatvárateľnej záložnej zmluve splnomocnenou osobou, je potrebné vychádzať práve z tejto premisy, že záložca, ktorý nie je záložným dlžníkom, nemôže svojím konaním aktívne vplyvať na obsah spotrebiteľskej zmluvy a preto požíva rovnakú silu právnej ochrany ako samotný spotrebiteľ, tak ako to zákonodarcia predpokladá v dôvodovej správe k § 5a ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa v prípade spotrebiteľa. Z tohto dôvodu, je potrebné analogicky postupovať aj pri posudzovaní zmlúv o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich zo spotrebiteľských zmlúv uzatváraných splnomocnencom v mene záložcu.

Otázka č. 17:

Akú verejnú listinu alebo inú listinu má okresný úrad, katastrálny odbor požadovať, čo všetko musí obsahovať takáto listina a kto ju má vydať, napr. aby bolo možné vykonať výmaz (na LV) zapísaných rozostavaných bytov a nebytových priestorov a právnych vzťahov k nim evidovaných na základe zmluvy o výstavbe, nadstavbe, výstavbe, vyhotovenej v období, keď katastrálny zákon nevyžadoval predkladanie právoplatného stavebného povolenia a znaleckého posudku o stave rozostavanosti?

Prípady: Žiadatelia odvolávajú sa na ustanovenie § 31 ods. 2 vyhlášky ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z. ako verejnú listinu alebo inú listinu, potvrdzujúcu zánik vlastníckych práv k rozostavaným bytom predkladajú potvrdenie obce, ktorým obec ako príslušný stavebný úrad potvrdzuje, že na bytovom dome nikdy neexistovali a ani v súčasnosti neexistujú žiadne rozostavané byty a že stavebník nikdy nežiadal o územné rozhodnutie, či stavebné povolenie a územné rozhodnutie, či stavebné povolenie nebolo týmto subjektom nikdy vydané. Uvedené potvrdenie neobsahuje platné údaje katastra nehnuteľností (k. ú., parc. číslo, označenie bytového domu súp. číslom).

Nedávno okresný úrad, katastrálny odbor vykonal výmaz takýchto bytov na základe rozsudku súdu, ktorý označil rozostavané byty relevantnými údajmi a určil, že tieto neexistujú.

Odpoveď:

Ide o prípady, v ktorých sa do 14. 4. 2004 zapisovali do katastra nehnuteľnosti byty a nebytové priestory len na základe zmluvy o výstavbe, zmluvy o výstavbe alebo zmluvy o nadstavbe bez toho, aby bytový dom javil čo len najmenšie znaky rozostavanosti. Iné doklady (napr. rozhodnutie o súpisnom čísle alebo kolaudačné rozhodnutie, príp. znalecký posudok o stupni rozostavanosti) sa nemuseli predkladať. Takéto byty alebo nebytové priestory síce zápisom do katastra existovali de iure, ale nemuseli existovať de facto. Bol to dôsledok nekoordinovanosti vtedajšieho znenia § 21 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o bytoch a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o bytoch“) s § 46 katastrálneho zákona. Táto anomália bola odstránená zákonom č. 173/2004 Z. z., ktorým sa novelizoval katastrálny zákon, tým a v ktorom s účinnosťou od 15. 4. 2004 boli vložené do § 46 nové odseky 5 a 6.

Podľa § 46 ods. 5 katastrálneho zákona v znení účinnom od 15. 4. 2004, pri zápise údajov o práve k bytom alebo nebytovým priestorom, ktoré vznikli na základe zmluvy o výstavbe, výstavbe alebo nadstavbe domu, sa predkladá zmluva o výstavbe spolu s geometrickým plánom a rozhodnutie o určení súpisného čísla, zmluva o výstavbe alebo nadstavbe domu spolu s ko-

laudačným rozhodnutím; ako vlastník bytu alebo nebytového priestoru sa zapíše osoba uvedená v zmluve.

Podľa § 46 ods. 6 katastrálneho zákona v znení účinnom od 15. 4. 2004, pri zápise údajov o práve k rozostavanému bytu alebo rozostavanému nebytovému priestoru sa predkladá zmluva o výstavbe domu spolu s geometrickým plánom, zmluva o vstavbe alebo nadstavbe domu a znalecký posudok o stupni ich rozostavanosti; ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v zmluve.

Podobnú úpravu katastrálny zákon do 14. 4. 2004 nepoznal a legislatívnym podkladom pre zápis vlastníckeho práva k bytom a nebytovým priestorom bol do tohto dňa vtedy účinný § 21 zákona o bytoch, z ktorého vyplývalo, že na zápis bytu alebo nebytového priestoru stačí zmluva o výstavbe, zmluva o vstavbe alebo zmluva o nadstavbe.

Podľa § 21 ods. 1 zákona o bytoch účinného k 14. 4. 2004, vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v dome môže vzniknúť na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu stavebníkmi.

Podľa § 21 ods. 3 zákona o bytoch účinného k 14. 4. 2004, na účinnosť zmluvy je potrebný zápis do katastra nehnuteľností.

Ak už vlastnícke právo k de facto neexistujúcemu bytu alebo nebytovému priestoru bolo zapísané bez toho, aby spĺňalo požiadavky v súčasnosti účinného § 46 ods. 5, príp. ods. 6 katastrálneho zákona, je možné ho vymazať na základe § 31 ods. 2 vyhl. ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon.

Podľa § 31 ods. 2 cit. vyhlášky, ak stavba evidovaná na liste vlastníctva neexistuje a nebolo vydané rozhodnutie o odstránení stavby, údaje o stavbe sa vymažú na základe návrhu, ktorého prílohou je potvrdenie stavebného úradu alebo obce, že stavba neexistuje.

Treba upresniť, že takéto potvrdenie je listinou spôsobilou na zápis záznamom, a preto musí obsahovať všetky údaje § 42 ods. 2 kat. zákona (k. ú., parc. číslo, označenie bytového domu súp. číslom).

V prípade, že je okresnému úradu, katastrálnemu odboru predložený rozsudok súdu, ktorý označí rozostavaný byt relevantnými údajmi a určí že tieto neexistujú, treba takýto rozsudok akceptovať ako právny titul na výmaz vlastníckeho práva bytu, ak táto skutočnosť vyplýva aj z odôvodnenia. Pre takýto výmaz treba analogicky použiť § 34 ods. 1 katastrálneho zákona, cit: „Práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 katastrálneho zákona, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín“.

Hoci v tomto druhom prípade nejde o zánik vlastníckeho práva zo zákona, resp. rozhodnutím štátneho orgánu, ale ide o určenie súdom, že vec, ku ktorej bolo vlastnícke právo v minulosti zapísané, v skutočnosti nikdy neexistovala, možno primerane aplikovať § 34 ods. 1 katastrálneho zákona.

Otázka č. 18:

Na základe akej verejnej listiny alebo inej listiny je možné vykonať výmaz poznámky na liste vlastníctva v znení: „Darovacia zmluva pod č. V ... zo dňa , týkajúca sa prevodu vlastníctva bytu, je voči XY právne neúčinná podľa rozsudku okresného súdu č zo dňa ...“?

Odpoveď:

Katastrálny zákon ustanovuje v § 39 výpočet poznámok, ktoré sa zapisujú do katastra, demonštratívne. Rovnako tak upravuje výpočet poznámok aj vyhláška ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva katastrálny zákon v § 29, ktorá ich navyše rozdeľuje na obmedzujúce a informatívne. Výpočet poznámok, ktoré sa do katastra zapisovali, bol aj v minulosti vždy demonštratívny. Poznámka o neúčinnosti právneho úkonu sa však do katastra spravidla povinne nikdy nezapisovala. Na zápis poznámky nemohla byť správa katastra (v súčasnosti okresný úrad, katastrálny odbor) prinútená ani súdom. Nemožno však vylúčiť prípady, keď takáto poznámka bola do katastra zapísaná. Treba pritom zdôrazniť, že ak správny orgán takú poznámku zapísal, neporušil zákon.

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

Z § 39 ods. 3 katastrálneho zákona vyplýva, že na výmaz predmetnej poznámky musí byť dôvod. Ak ju však raz správny orgán zapísal, nemôže ju vymazať bezdôvodne. Na jej výmaz musí existovať právny titul, ktorý musí preukázať buď navrhovateľ jej predchádzajúceho zápisu alebo dôvod musí byť správneho orgánu známy.

Otázka č. 19:

Na okresný úrad, katastrálny odbor bola doručená notárska zápisnica o udelení príklepu v dražbe konanej v rámci konkurzného konania. Na nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom dražby, viazne viacero záložných práv: záložné právo, daňové záložné právo, zákonné záložné právo a pod., pričom z textu zápisnice vyplýva, že vlastníctvo sa nadobúda bez tiarch.

Vymaže okresný úrad, katastrálny odbor aj bez ďalšieho skúmania, všetky zaevidované záložné práva viaznuce na tejto nehnuteľnosti?

Odpoveď:

Áno.

Z § 92 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov vyplýva, že ak správca konkurznej podstaty speňažuje majetok úpadcu na dražbe, použijú

sa primerane ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Z § 20 ods. 13 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách ďalej vyplýva, že priebeh dražby musí byť osvedčený notárskou zápisnicou. Podľa § 20 ods. 6 cit. zákona sa dražba otvára vyvolaním. Obsahom vyvolania sú okrem iného aj údaje o právach a záväzkoch na predmete dražby viaznucích a s ním spojených, ak majú podstatný vplyv na hodnotu predmetu dražby. Údaje o záložných právach by mali byť preto v notárskej zápisnici zachytené. Podľa § 34 ods. 1 katastrálneho zákona, práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona príklepom licitátora na verejnej dražbe 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 § 36 ods. 2 katastrálneho zákona, ak je verejná listina alebo iná listina spôsobilá na vykonanie záznamu, okresný úrad vykoná záznam do katastra. Z uvedených ustanovení vyplýva, že osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby je listinou spôsobilou na zápis, zmenu a výmaz práv záznamom. Okresný úrad, katastrálny odbor nie je oprávnený skúmať skutočnosti uvedené v notárskej zápisnici, ale má z uvedených skutočností vychádzať. V prípade, že sa notárskej zápisnici uvádza, že sa nehnuteľnosť prevádza bez tiarch, má tieto ťarchy vymazať.

Otázka č. 20:

Okresný úrad, katastrálny odbor odmietol zapísať poznámku o tom, že na súde prebieha súdne konanie vo veci neúčinnosti právnych úkonov evidovaných v obchodnom registri, v ktorom dlžník (fyzická osoba - vlastník spoločnosti) previedol svoj obchodný podiel vo výške 100 %, ktorý mal za následok zmenu vo vlastníkovi spoločnosti - vlastníka nehnuteľnosti. Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne?

Odpoveď:

Áno.

Táto otázka súvisí s inou otázkou č. 18 v tomto čísle katastrálneho bulletinu, kde bolo v odpovedi uvedené, že poznámka o neúčinnosti právneho úkonu sa do katastra spravidla nikdy nezapisovala a treba dodať, že ani podľa súčasnej právnej úpravy nie je ustanovená povinnosť ju zapisovať. Katastrálny zákon ustanovuje v § 39 výpočet poznámok, ktoré sa zapisujú do katastra, demonštratívne. Rovnako tak upravuje výpočet poznámok aj vyhláška ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon v § 29, ktorá ich navyše rozdeľuje na obmedzujúce a informatívne. Na zápis poznámky nemôže byť okresný úrad, katastrálny odbor prinútený ani súdom,

pretože povinnosť zápisu takejto poznámky zákon neustanovuje a šlo by v tomto prípade o nedovolený zásah súdnej moci do výkonnej moci.

Otázka č. 21:

Na okresný úrad, katastrálny odbor bol doručený návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktorého prílohou bola kúpna zmluva (zmluva o prevode bytu, resp. nebytového priestoru). Nešlo o kúpnu zmluvu vyhotovenú vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovanú advokátom. V zmluve bola kúpna cena určená neprimerane nízkou sumou. Je zamestnanec okresného úradu, katastrálneho odboru povinný skúmať, či určením neprimerane nízkej (avšak nie nulovej) kúpnej ceny došlo k obchádzaniu zákona?

Odpoveď:

Nie, okresný úrad, katastrálny odbor nie je povinný túto skutočnosť skúmať. V zmysle § 31 ods. 1 katastrálneho zákona okresný úrad, katastrálny odbor preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada katastrálny odbor okresného úradu aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Z hľadiska platnosti zmluvy o prevode nehnuteľností je nevyhnutné, aby úkon obsahoval podstatné náležitosti (essentialia negotii). Podstatnými obsahovými náležitosťami každej zmluvy o prevode nehnuteľností je predovšetkým presné označenie nehnuteľnosti a ak ide o odplatný prevod nehnuteľnosti, tak je podstatnou náležitosťou aj cena. Cenu si môžu účastníci zmluvného prevodu dojednať medzi sebou na základe dohody. V zmysle § 589 Občianskeho zákonníka kúpnu cenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná podľa § 40a.

V zmysle § 40a Občianskeho zákonníka sa považuje právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takýmto úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

Z uvedeného vyplýva, že v prípade dojednania kúpnej ceny, ktorá bola určená v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi, pôjde iba o relatívnu neplatnosť tejto časti kúpnej zmluvy, ktorej sa musí domáhať dotknutý účastník kúpnej zmluvy. Preto zamestnanec správneho orgánu v konaní o povolení vkladu hľadá na takto uzavretú kúpnu zmluvu ako na platnú, pokiaľ nemá vedomosť o tom, že došlo k dovolaniu sa jej neplatnosti

(jej časti) na súde dotknutým účastníkom. Nemá povinnosť skúmať, či kúpna cena za nehnuteľnosť bola účastníkmi určená v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Jej primerané určenie nie je ani potrebné preukazovať znaleckým posudkom doloženým k návrhu na vklad. Avšak nakoľko je kúpna zmluva odplatným právnym úkonom, výška kúpnej ceny nesmie byť 0 eur (výnimkou je zmluva o prevode bytu a nebytového priestoru do vlastníctva nájomcu podľa § 5 ods. 5 a § 16 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov).

Otázka č. 22:

Strany kúpnej zmluvy sa dohodli, že výška kúpnej ceny za nehnuteľnosť bude stanovená v osobitnej písomnej dohode podpísanej oboma stranami v deň uzavretia tejto zmluvy. Ako má postupovať okresný úrad, katastrálny odbor v prípade, ak citovaná osobitná písomná dohoda nie je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy?

Odpoveď:

Okresný úrad, katastrálny odbor bude na skutočnosť, že v kúpnej zmluve chýba cena nehnuteľnosti, prihliadať pri rozhodovaní o povolení vkladu vlastníckeho práva ex offo, a z vyššie uvedených dôvodov návrh na vklad zamietne.

Z hľadiska platnosti zmluvy o prevode nehnuteľností je nevyhnutné, aby úkon obsahoval podstatné náležitosti (essentialia negotii). Podstatnými obsahovými náležitosťami každej zmluvy o prevode nehnuteľností je predovšetkým presné označenie nehnuteľnosti a ak ide o odplatný prevod nehnuteľnosti, tak je podstatnou náležitosťou aj cena. Zároveň v zmysle § 46 ods. 2 druhá veta OZ ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine. Podľa § 39 OZ neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. Ide o neplatnosť absolútnu, ktorá nastáva zo zákona a môže ju namietiť ktokoľvek. V zmysle § 31 ods.1 katastrálneho zákona správny orgán preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada katastrálny odbor okresného úradu aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Otázka č. 23:

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bol doručený exekučný príkaz, ktorý bol opatrený originál pečiatkou súdneho exekútora a podpis

bol nahradený mechanickými prostriedkami.

Exekučný príkaz bol vrátený na doplnenie o originál podpisu súdneho exekútora, príp. doplnenie doložky „Za správnosť odpisu“ a vlastnoručný podpis povereného zamestnanca exekútora, ktorý zodpovedá za správnosť odpisu. Exekútor zaslal nedoplnenú listinu späť, s odvolaním sa na § 40 ods. 3 OZ (podpis sa môže nahradiť mechanickými prostriedkami v prípadoch, keď je to obvyklé) a s oznámením, že pri podpisovaní všetkých listín bude používať uvedené faksimilie (priložil podpisový vzor).

Okresný úrad, katastrálny odbor nezapísal predloženú listinu (exekučný príkaz).

Bol postup okresného úradu, katastrálneho odboru správny?

Odpoveď:

Okresný úrad, katastrálny odbor postupoval správne, keď nezapísal predloženú listinu, nakoľko vydanie exekučného príkazu nemožno považovať za prípad, kedy je nahradenie podpisu obvyklé, v zmysle § 40 ods. 3 Občianskeho zákonníka. V konkrétnom prípade nejde o väčší počet listín rovnakého obsahu. Obsah exekučného príkazu je zakaždým rôznych v závislosti od účastníkov, ako aj predmetu.

Zároveň nejde o prípad hospodárskeho styku, ani o obchodnoprávne vzťahy (prípád nahradenia podpisu na zmluve o prevode vlastníckeho práva je riešený v KB č. 3/2013 v otázke č. 79).

Otázka č. 24:

Je potrebné pri drobení lesného pozemku, pri ktorom vznikol pozemok s výmerou menšou ako 10 000 m², aby okresný úrad, katastrálny odbor žiadal ako prílohu návrhu na zápis novovytvorených pozemkov do katastra súhlas orgánu štátnej správy lesného hospodárstva podľa § 11 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch, ak účastníci konania preukázali, že pozemky sa rozdeľujú z niektorého dôvodu vymedzeného v § 24 ods. 3 zákona 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom?

Odpoveď:

Áno, je potrebný súhlas orgánu štátnej správy lesného hospodárstva, nakoľko podľa § 11 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch, pri drobení lesného pozemku, pri ktorom by vznikol lesný pozemok s výmerou menšou ako 10 000 m², sa vyžaduje súhlas orgánu štátnej správy lesného hospodárstva. Opatrenia proti drobeniu lesných pozemkov ustanovuje osobitný predpis, ktorým je zákon č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom. Vzhľadom na uvedené skutočnosti je na orgáne štátnej správy lesného hospodárstva posúdiť splnenie výnimiek podľa § 24

ods. 3 zákona č. 180/1995 Z. z. a na základe posúdenia vydať súhlasné alebo nesúhlasné stanovisko.

Otázka č. 25:

Na LV viazne plomba na základe povoleného vkladu záložného práva z r. 1998, ktoré však k bytu, ku ktorému bolo zriadené, nikdy nebolo zapísané. Následne vlastník bytu tento byt predal s uvedením v kúpnej zmluve, že na predmete prevodu neviaznu žiadne ťarchy. V tomto čase okresný úrad, katastrálny odbor vyzval pôvodného vlastníka a záložného veriteľa, či citované záložné právo nezaniklo, a ak áno, aby predložili listinu preukazujúcu tento zánik.

Ak predmetné záložné právo nezaniklo, ako sa s touto skutočnosťou má správny orgán vysporiadať (týka sa to jeho zápisu a zrušenia plomby na LV)?

Odpoveď:

Prvým krokom bude ukončenie katastrálneho konania ohľadom záložného práva. Ak výsledkom šetrenia správneho orgánu bude zistenie, že záložné právo malo byť zapísané, treba ho do katastra nehnuteľností zapísať, následne zrušiť plombu a rozhodnúť o vklade vlastníckeho práva z kúpnej zmluvy. Konanie o vklade vlastníckeho práva treba prerušiť podľa § 31a písm. c) katastrálneho zákona a vyzvať účastníkov na doplnenie kúpnej zmluvy v tom zmysle, že v kúpnej zmluve sa nachádza údaj o neexistencii tiarch na byte, v skutočnosti však sa prevádza byt s ťarchou (so záložným právom).

Podľa § 151h ods. 1 Občianskeho zákonníka, pri prevode alebo prechode zálohu pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi zálohu, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje, že záložca môže záloh alebo časť zálohu previesť bez zaťaženia záložným právom alebo ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

Z uvedeného vyplýva, že záložné právo pôsobí voči nadobúdateľovi zo zákona, čo znamená, že pôsobí bez ohľadu na to, či nadobúdateľ veci chcel alebo nechcel vec so záložným právom nadobudnúť.

Otázkou v tomto prípade je, či neuzavreli kupujúci kúpnu zmluvu v dôsledku omylu.

Podľa § 49a Občianskeho zákonníka, právny úkon je neplatný, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca, a osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela vedieť. Právny úkon je takisto neplatný, ak omyl táto osoba vyvolala úmyselne. Omyl v pohnútky nerobí právny úkon neplatným.

Omylom sa v občianskom práve chápe nesúlad medzi právnymi následkami, ktoré účastník právneho úkonu zamýšľal vyvolať a medzi následkami, ktoré vyvolal. Právne účinky môže vyvolať len podstatný omyl. Ide o omyl, ktorý je

rozhodujúci pre urobenie právneho úkonu. Podstatný je omyl, ktorý sa týka právneho dôvodu, predmetu, osoby alebo okolností, bez ktorých by k urobeniu právneho úkonu nedošlo (napr. podstatnej vlastnosti predmetu). Otázka, či ide o podstatný omyl sa vždy posúdi podľa okolností konkrétneho prípadu.

(Fekete, I.: Občiansky zákonník, Veľký komentár, I. diel. Eurokódex, s. 405). Je preto právny dôvod, aby správny orgán rozhodujúci o vklade vlastníckeho práva z kúpnej zmluvy prerušil konanie, vyzval účastníkov na uzavretie dodatku, v ktorej sa bude konštatovať, že byt sa prevádza so záložným právom. Ak k uzavretiu dodatku nepríde v určenej lehote, správny orgán by mal

1. konanie zastaviť podľa § 31b písm. f) katastrálneho zákona v prípade, že účastníci zostanú nečinní;
2. návrh na vklad zamietnuť v prípade, že nadobúdateľ oznámi, že dodatok ku kúpnej zmluve týkajúci sa záložného práva nechce uzavrieť; v tomto prípade ide o neplatnú zmluvu v zmysle § 49a Občianskeho zákonníka.

Otázka č. 26:

Na okresný úrad, katastrálny odbor bola doručená žiadosť o zápis poznámky o začatí konania na okresnom súde vo veci vrátenia daru. Prílohou žiadosti bola žaloba o vrátenie daru podaná darcom proti obdarovanému. Je možné zapísať poznámku o začatí takého konania na súde?

Odpoveď:

Nie, nemožno.

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

Toto ustanovenie bolo s účinnosťou od 1. 12. 2009 vykonané vyhláškou ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z., ktorá v § 29 ods. 1 a 2 poznámky rozdelila na obmedzujúce a informatívne.

Podľa § 29 ods. 1 vyhl. č. 461/2009 Z. z., poznámka, ktorá obmedzuje vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, je najmä poznámka zapísaná na základe uznesenia súdu o predbežnom opatrení, ktorým sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou, upovedomenia o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti, rozhodnutia o začatí daňového exekučného konania, rozhodnutia o zriadení daňového záložného práva, daňového exekučného príkazu, colného exekučného príkazu, uznesenia súdu o zaistení nehnuteľnosti, uznesenia súdu o zaistení majetku, ustanovenia § 39 ods. 2 zákona,

návrhu pozemkového úradu rozhodnutia o schválení projektu pozemkových úprav.

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

V uvedených ustanoveniach je uvedený demonštratívny výpočet poznámok, ktoré sa zapisujú do katastra nehnuteľností.

Z uvedených ustanovení explicitne vyplýva, že do katastra sa zapisujú hlavne poznámky týkajúce sa výkonu rozhodnutia alebo exekučného konania majúceho vzťah k nehnuteľnosti, poznámky, v ktorých treba zabezpečiť nehnuteľný majetok pred účelovými prevodmi a špeciálne vybrané poznámky o začatí niektorých druhov správnych konaní.

Čo sa týka meritorných súdnych konaní, z cit. ustanovení implicitne vyplýva, že do katastra sa nezapisujú poznámky o začatí akéhokoľvek súdneho konania, ale spravidla len takého, v ktorých sa uplatňujú vecné práva. Jedná sa najmä o konania začaté na súde podľa § 80 písm. c) O.s.p. (určovacie žaloby) a § 247 – 250k O.s.p. (žaloby proti právoplatnému rozhodnutiu správneho orgánu). Na účely zápisu poznámky a jej následkov v danom prípade treba tieto ustanovenia aplikovať v spojení s § 159a a § 44a O.s.p., § 34 ods. 2 katastrálneho zákona a § 29 ods. 2 vyhl. č. 461/2009 Z. z.

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

Podľa § 44a O.s.p., účastník konania je oprávnený podať na príslušnom okresnom úrade návrh na zápis začatia súdneho konania, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam, alebo súdneho konania o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby. Ustanovenie sa použije rovnako aj na mimoriadne opravné prostriedky.

Podľa § 34 ods. 2 katastrálneho zákona, ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka.

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

k nehnuteľnostiam alebo súdneho konania o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby, oznámenia veriteľa o začatí výkonu záložného práva.

Poznámka o začatí súdneho konania sa do katastra zapisuje len za splnenia dvoch podmienok:

1. na súde začalo konanie o neplatnosť právneho úkonu alebo o určení vlastníckeho práva podľa § 80 písm. c) O.s.p., alebo konanie o preskúmaní rozhodnutia správneho orgánu v správnom súdnictve podľa § 247 – 250k O.s.p. a
2. účastník požiada okresný úrad, katastrálny odbor o zápis poznámky o začatí niektorého z uvedených konaní do katastra a zároveň predloží potvrdenie súdu, návrh na začatie takého konania bol na súd podaný.

Konanie o vrátení daru nie je takým konaním, aké majú na mysli cit. ustanovenia. Ide tu najskôr o konanie začaté na okresnom súde podľa § 80 písm. b) O.s.p., t. j. na základe žaloby o splnení povinnosti, ktorá vyplýva z porušenia práva. Nejde tu o vyslovenie neplatnosti právneho úkonu (darovacej zmluvy), ani o určení vlastníckeho práva pôvodného vlastníka (darcu). Aj keby súd predmetnej žalobe vyhovel a na okresný úrad, katastrálny odbor by bol doručený rozsudok, v ktorom bude vyslovená povinnosť obdarovaného vrátiť darcovi dar (nehnuteľnosť), bude taký rozsudok pre správny orgán irelevantný, pretože na základe neho nemožno vlastnícke právo k darovanej nehnuteľnosti zapísať späť na darcu.

Otázka č. 27:

Za akých podmienok je možné zmeniť kód kvality podrobného bodu, ak bol určený s kódom kvality T=2?

Odpoveď:

Ak pri meraní zmien vyhotoviteľ geodetických a kartografických prác použije bod z predchádzajúcich výsledkov merania určený v kvalite T=2 a tento vyznačí v teréne, t. j. zmení kvalitu bodu na T=1, uvedie túto skutočnosť v operáte ZPMZ (v technickej správe). Vo vektorovom geodetickom podklade priradí podrobnému lomovému bodu kód kvality T=1.

Otázka č. 28:

Je možné poskytnúť vyhotoviteľovi geodetických a kartografických prác výrez z vektorovej katastrálnej mapy a iné digitálne podklady len ak je súčasťou aj žiadosť o pridelenie čísla záznamu podrobného merania zmien? Je možné poskytnúť vyhotoviteľovi geodetických a kartografických prác celý súbor vektorovej mapy?

Odpoveď:

Nie, vyhotoviteľovi geodetických a kartografických prác je možné poskytnúť

výrez z vektorovej katastrálnej mapy a iné digitálne podklady aj bez pridelenia čísla záznamu podrobného merania zmien. Ak to vyžaduje rozsah geodetických a kartografických prác, je možné poskytnúť namiesto výrezu celý súbor vektorovej katastrálnej mapy.

Otázka č. 29:

Ktoré podrobné body sa číslujú v grafickom znázornení geometrického plánu v súvislosti s aplikáciou Vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 87/2013 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 74/2011 Z. z. a súvisiacimi usmerneniami?

Odpoveď:

V grafickom znázornení geometrického plánu sa aj naďalej číslujú iba novourčené podrobné body, t. j. všetky lomové body na novej línii vrátane počiatočných a koncových bodov červene znázornenej línie, (ak v SGI do vyhotovenia predmetného geometrického plánu nemali priradené čísla bodov) a ich priesečníkov s doterajším nerušeným stavom.

Otázka č. 30:

Je možné v katastrálnych územiach, kde doposiaľ nie je vyhlásená platnosť VMUO poskytnúť kópiu mapovej časti registra vyhotovenej podľa § 8 ods. 10 Vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 157/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom (analogová mapa, vyhotovená ako súťaž map stavu katastra a stavu určeného operátu)? Aké údaje sa poskytujú zo súboru geodetických informácií v katastrálnych územiach s netechnickou mapou určeného operátu, ktorá nie je vyhotovená na matematickom základe?

Odpoveď:

Poskytnutie kópie mapovej časti registra (analogová mapa, vyhotovená ako súťaž stavu katastra a stavu určeného operátu) vyhotovenej podľa § 8 ods. 10 vyhlášky č. 157/1996 Z. z. nie je možné, nakoľko sa nevykonáva aktualizácia súťače.

V katastrálnom území s netechnickou mapou určeného operátu, ktorá nie je vyhotovená na matematickom základe je možné poskytnúť kópiu analógovej mapy určeného operátu. Všetky mapy určeného operátu budú postupne dopracované, identifikované na katastrálnu mapu a udržiavané v aktuálnom stave vo vektorovom tvare bez ohľadu na to, či pôvodná mapa určeného operátu bola vytvorená na matematickom alebo nematematickom základe.

Otázka č. 31:

Ako správne aplikovať číslovanie bodov na hraniciach katastrálnych území s dokumentovanou nečíselnou vektorovou katastrálnou mapou transformovanou v spojitosti s číslami bodov na katastrálnej hranici?

Odpoveď:

Nakoľko sa aktualizácia hraníc vo vrstve KATUZ vykonáva v nadväznosti na aktualizáciu vrstvy KLADPAR v rámci jedného grafického súboru, sú čísla a kódy kvality bodu predmetom evidencie aj vo vektorovej katastrálnej mape nečíselnej, ktorá sa aktualizuje podľa usmernenia ÚGKK SR č. USM_UGKK SR_10/2013, zo dňa 19. 04. 2013, čl. III. ods. b). Pre zabezpečenie totožnosti atribútov pre body s rovnakými súradnicami, sa čísla a kódy kvality bodov prevzímú z vrstvy KATUZ na príslušné body do vrstvy KLADPAR. Uvedené platí analogicky aj pre body na hranici mapovej oblasti, ktorá je na styku s vektorovou katastrálnou mapou číselnou a zároveň netvorí hranicu katastrálneho územia.

Otázka č. 32:

Pri vyhotovovaní ROEP (1998) neboli riešené neknihované parcely (intravilán, extravilán). Ako sa majú takéto parcely evidovať v SPI? Doposiaľ sú evidované len v SGI na mape UO. Môže okresný úrad, katastrálny odbor vykonať takéto zápisy parciel na LV?

Odpoveď:

Riešenie a zápis vlastníckych práv ku neknihovaným parcelám v rámci registra je zrejmý podľa §14 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom:

(1) Fond nakladá podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov aj s pozemkami, ktoré tvorili verejný majetok (neknihované pozemky) a ktoré sú vo vlastníctve štátu, okrem pozemkov, ktoré spravujú iné organizácie podľa osobitných predpisov.

(2) Ustanovenie odseku 1 sa nevzťahuje na pozemky v zastavanom území obce. Tieto pozemky prechádzajú dňom účinnosti tohto zákona do vlastníctva obce, na ktorej území sa nachádzajú. Do vlastníctva obce nepre-

chádzajú pozemky, ktoré ku dňu účinnosti tohto zákona sú v správe miestneho orgánu štátnej správy podľa osobitného predpisu.

Otázka č. 33:

Je potrebné zobrazovať v grafickej časti geometrického plánu hranice chráneného územia, ktoré sú zobrazené vo VKMn, resp. VKMč?

Odpoveď:

Vzhľadom na skutočnosť, že podkladom pre spracovanie grafickej časti geometrického plánu je aktuálny a platný stav katastrálnej mapy, je potrebné zobrazovať v grafickej časti geometrického plánu kompletný obraz katastrálnej mapy a teda aj hranice chráneného územia ak ho katastrálna mapa obsahuje. Nezobrazenie platného stavu v grafickej časti geometrického plánu podľa § 45 ods. 2 písm. c) Vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 300/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii v znení neskorších predpisov, zakladá dôvod na neoverenie geometrického plánu.