

Príloha č. 2 k čiaske 2/1996  
Spravodajcu ÚGKK SR

## KATASTRÁLNY BULLETIN

číslo 2/1996

# Katastrálny bulletin

číslo 2/1996

Schválil predseda redakčnej rady Katastrálneho bulletinu  
JUDr. Juraj Macko dňa 16.4.1996 č. LP-1161/1996.

Prvým januárom 1996 nadobudol účinnosť zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) a s účinnosťou od 1.4.1996 aj vykonávacía vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva uvedený zákon. Národná rada Slovenskej republiky schválila tiež zákon č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii a zákon č. 216/1995 Z.z. o Komore geodetov a kartografov, čím je komplexne legislatívne novo upravená oblasť geodézie, kartografie a katastra. Doteraz riešené otázky uverejnené v Katastrálnom bulletine je potrebné aktualizovať podľa novej právnej úpravy.

## Otázka č. 1:

Je osvedčenie notára o priebehu verejnej dražby podľa § 299 ods. 2 Obchodného zákonníka, vydané podľa zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti, verejnou listinou spôsobilou na zápis do katastra nehnuteľností záznamom?

## Odpoveď:

Právo zakotvené v § 299 ods.2 Obchodného zákonníka má povahu hmotnoprávneho ustanovenia, ktoré môže byť realizované len na základe zákona, ktorý ustanoví pravidlá jeho postupu. Za súčasného právneho stavu, t.j. neexistencie právneho predpisu, ktorý by upravoval postup záložného veriteľa pri výkone práva, uskutočnením verejnej dražby sa môže určiť len osoba, ktorá záloh vydražila, t.j. ponúkla zaň najvyššiu cenu. Záložný veriteľ môže predať nehnuteľnosť, s ktorou je oprávnený nakladať, len v tom prípade, ak je to dohodnuté v zmluve. Zákonné

splnomocnenie veriteľa predať nehnuteľnosť vyplýva z § 299 ods. 2, druhá veta za bodkočiarkou, Obchodného zákonníka.

Záložný veriteľ, ako splnomocnenec vlastníka, na tomto základe je potom oprávnený uzavrieť v mene vlastníka s vydražiteľom kúpnu zmluvu. Vlastnícke právo vydražiteľ nadobúda až vkladom do katastra nehnuteľností podľa zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon). Takéto rozhodnutie správneho orgánu (katastrálneho úradu a Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky) preskúmal Najvyšší súd SR, ktorý potvrdil jeho vecnú správnosť a súlad so zákonom.

Zároveň je potrebné poukázať na to, že podľa zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) je verejnou listinou spôsobilou na zápis do katastra záznamom len osvedčenie notára vydané podľa § 63 zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) a osvedčenie notára vydané podľa § 2 ods. 1 zákona SNR č. 293/1992 Zb. o úprave niektorých vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov.

## Otázka č. 2:

Je osvedčenie notára o vydržaní v prospech právnickej osoby, vydané podľa zákona SNR č. 293/1992 Zb. o úprave niektorých vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam, verejnou listinou spôsobilou na zápis do katastra nehnuteľností záznamom?

## O d p o v e d' :

Osvedčenie notára o vydržaní vyhotovené pri notárskej činnosti je podľa § 3 ods. 3 zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) verejnou listinou. Z pohľadu zápisu osvedčenia notára o vydržaní do katastra nehnuteľností ide o zápis verejnej listiny, ktorá je podľa § 34 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) záznamovou listinou.

Otázky vlastníctva, jeho nadobúdania, vrátane vydržania, upravuje Občiansky zákonník. Zákon SNR č. 293/1992 Zb. upravuje iba postup notára pri vydaní osvedčenia o vlastníctve nadobudnutom v zhode s príslušnými hmotnoprávnymi predpismi a to najmä Občianskym zákonníkom, ktorými je notár viazaný. Pokiaľ tieto predpisy nevyklúčujú právnické osoby z nadobúdania vlastníctva vydržaním, niet dôvod, ktorý by bránil

notárom vydať im osvedčenie o vlastníctve. Zároveň je potrebné poznamenať, že notárske osvedčenie podľa zákona SNR č. 293/1992 Zb. nezakladá vlastnícky vzťah k veci, ale len postavenie "oprávneného držiteľa".

### Otázka č. 3:

Na katastrálny úrad, Správu katastra bol doručený návrh na zmenu hranice obce (ktorá je hranicou medzi obcou a vojenským obvodom) podľa § 52 až 56 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a zápise vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam. Navrhovateľ žiada posunúť dnešnú hranicu obce na pôvodný stav pred vznikom vojenského obvodu. Po prípadnom vyhovení návrhu navrhovateľa, i ďalších očakávaných návrhov dotknutých obcí, by vojenský obvod úplne zanikol. Správa katastra rozhodla o zamietnutí návrhu z dôvodu, že nie je príslušná zo zákona rozhodovať o zmene hraníc tohto typu. Bol postup správy katastra správny?

### Odpoveď:

Stanovisko správy katastra je správne. Meniť hranice vojenského obvodu, poprípade z územia vojenského obvodu alebo jeho časti zriadiť opäť obec, alebo viac obcí, môže len vláda podľa ust. § 3 zákona č. 169/1949 Zb. o vojenských obvodoch. Zmenu hranice vojenského obvodu, resp. takto vzniknutú hranicu obce, vyznačí správa katastra v katastri nehnuteľností na základe uznesenia vlády Slovenskej republiky.

### Otázka č. 4:

Aké je postavenie občanov Českej republiky pre účely devízového zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 202/1995 Z.z.?

### Odpoveď:

Občanov Českej republiky z hľadiska devízového zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 202/1995 Z.z. v prípadoch prevodu vlastníctva k nehnuteľnostiam v Slovenskej republike treba posudzovať ako cudzozemcov. Preto môžu nadobúdať vlastnícke právo k nehnuteľnostiam

v Slovenskej republike len za podmienok ustanovenia § 19 devízového zákona. Podmienky tohoto ustanovenia sú taxatívne vymedzené, bez možnosti výnimky, so zásadnou zmenou, že súčasná právna úprava umožňuje nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam cudzozemcom, ktorí sú občanmi Slovenskej republiky.

### Otázka č. 5:

**Ako postupuje katastrálny úrad v konaní o povolení vkladu, pokiaľ je jedným z účastníkov zmluvy tuzemská právnická osoba so zahraničnou majetkovou účasťou alebo zahraničná osoba?**

### Odpoveď:

V prípade, ak nadobúdateľom nehnuteľného majetku je tuzemská právnická osoba so zahraničnou majetkovou účasťou, alebo zahraničná osoba, nehnuteľnosť sa oceňuje podľa § 22 ods. 1 vyhlášky Ministerstva financií SR č. 465/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

V prípade, ak nie je katastrálnemu úradu k návrhu na vklad predložené takéto ocenenie, katastrálny úrad v súlade s § 23 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) konanie preruší a vyzve účastníkov, aby predložili ocenenie podľa § 22 ods.1 vyhlášky Ministerstva financií SR č. 465/1991 Zb.

Ak v ustanovenej lehote návrh na vklad nie je doplnený, katastrálny úrad konanie zastaví podľa § 24 písm. f) katastrálneho zákona.

### Otázka č. 6:

**Ako treba chápať a v praxi aplikovať zásadu verejnosti katastrálneho operátu podľa zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)?**

### Odpoveď:

Zásada verejnosti katastra je zakotvená v § 68 ods.1 zákona, podľa ktorého každý má právo robiť si z katastrálneho operátu výpisy, odpisy a náčrty (ako zo súboru popisných, tak i zo súboru geodetických informácií). Toto právo nemožno obmedziť ani fyzickej ani právnickej osobe. Z

uvedeného vyplýva, že akékoľvek obmedzenia práva na výpisy, odpisy a náčrty zo strany katastrálnych úradov - správ katastra vo vzťahu k fyzickým alebo právnickým osobám, napr. preukázať oprávnený záujem na nahliadnutie do katastrálneho operátu, je v rozpore s katastrálnym zákonom.

Verejnosť je obmedzená len vo vzťahu k zbierke listín a to najmä z dôvodu, že vo verejných listinách sa môžu nachádzať chýlostivé pasáže o účastníkoch súdnych sporov, ktoré by mohli byť zneužitá a v rozpore so zákonom č. 256/1992 Zb. o ochrane osobných údajov v informačných systémoch. Preto ustanovenie § 68 ods. 2 katastrálneho zákona obsahuje obmedzenia, ktoré vo vzťahu k zbierke listín treba striktné zachovávať. Pojem "iným oprávneným osobám" v citovanom ustanovení vykladať so zreteľom na ich vzťah k nehnuteľnostiam (napr. oprávnený z vecného bremena, záložný veriteľ, oprávnený držiteľ a pod.), k vlastníkovi nehnuteľnosti (napr. dedič, účastník súdneho sporu o nehnuteľnosť a pod.). Oprávnenosť osoby treba individuálne preukázať a zo strany katastrálneho úradu preskúmať.

### Otázka č. 7:

**Kto je povinnou osobou podľa zákona NR SR č. 282/1993 Z.z. o zmiernení niektorých majetkových krívd cirkvám a náboženským spoločnostiam?**

### Odpoveď:

Povinnými osobami podľa § 3 zákona NR SR č. 282/1993 Z.z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam sú štát, obec, štátom alebo obcou zriadené právnické osoby a právnické osoby zriadené zákonom, ktoré hospodária s majetkom štátu alebo obce, prípadne ho spravujú a ku dňu účinnosti citovaného zákona vec držia. Výnimky z tejto zásady sú uvedené v § 3 ods.1 písm. a) a b) citovaného zákona. Podľa § 3 ods. 2 zákona môžu byť povinnými osobami za podmienok tam uvedených i fyzické osoby.

Slovenský pozemkový fond v Bratislave je povinnou osobou v tom prípade, ak s nehnuteľnosťami, podliehajúcimi reštitúcii, hospodária - užívajú ich subjekty, ktoré nemajú postavenie povinných osôb podľa § 3 ods. 1, 2 zákona a to najmä poľnohospodárske a roľnícke družstvá. "Povinné osoby" špecifikuje Slovenský pozemkový fond povinnú osobu ako takú, ktorá hospodári - užíva nehnuteľnosti podliehajúce reštitúcii. Takýto

výklad zodpovedá aj ustanoveniu § 5 zákona č. 229/1991 Zb. v znení zákona NR SR č. 11/1994 Z.z., ktoré korešponduje s ustanovením § 3 zákona č. 282/1993 Z.z. So zreteľom na uvedené nemožno pri posudzovaní otázky, kto je povinnou osobou vo veciach reštitúcie cirkevného majetku, vychádzať z ustanovenia § 6 zákona č. 11/1994 Z.z. Zákon č. 282/1993 Z.z. je vo vzťahu k zákonu č. 229/1991 Zb. v znení zákona č. 11/1994 Z.z. lex specialis a povinnú osobu treba určiť podľa § 3 zákona č. 282/1993 Z.z.

Pokiaľ majetok, podliehajúci reštitúcii prešiel podľa zásad zákona č. 138/1991 Zb. na obec právne, aj faktickou držbou, povinnou osobou je obec.

V zákone č. 282/1993 Z.z. v § 7 ods.1 sú taxatívne uvedené všetky nehnuteľnosti, ktoré nemožno vydať. Reálnu možnosť prechodu (vydania) nehnuteľnosti nemožno preto posudzovať podľa § 1 ods. 3 nariadenia vlády č. 294/1995 Z.z. Ak vznikne pochybnosť ohľadne povinnej osoby napr. z dôvodu, že v identifikácii ako povinná osoba bude uvedený Slovenský pozemkový fond (poľnohospodárske družstvo), ale v skutočnosti nehnuteľnosti obhospodarujú štátne lesy š.p., rozhodne o tom, kto je povinnou osobou pozemkový úrad. Katastrálny úrad v takom prípade konanie o povolení vkladu preruší a požiada o určenie povinnej osoby pozemkový úrad. Ak pozemkový úrad určí za povinnú osobu iného ako je uvedený v dohode o vydaní veci, vyzve katastrálny úrad novooznačeného povinnej osoby o vyjadrenie, či pristupuje k dohode. Ak nepristúpi, odkáže oprávneného na súd a konanie preruší.

V prípade, že k pochybnostiam dôjde pred uzavretím dohody, požiada oprávnený príslušný pozemkový úrad o určenie povinnej osoby.

### Otázka č. 8:

- a) Čo je účelom zákona NR SR č. 181/1995 Z.z. o pozemkových spoločenstvách?
- b) Čo sa rozumie pod pojmom spoločná nehnuteľnosť?
- c) Čo sa nepovažuje za spoločnú nehnuteľnosť?

### Odpoveď:

- a) Účelom zákona NR SR č. 181/1995 Z.z. o pozemkových spoločenstvách je v zmysle § 1 upraviť niektoré vzťahy podielového spoluvlastníctva lesných pozemkov a pasienkov (sčasti odchyľne upraviť a sčasti doplniť príslušné ust. OZ).

- b) Spoločnou nehnuteľnosťou podľa § 2 ods. 1 písm. a) zákona NR SR č. 181/1995 Z.z. o pozemkových spoločnostiach sa rozumejú pozemky bývalých urbarialistov a pasienkových spoločností, vydané podľa § 6 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov a § 37 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločnostiach v znení neskorších predpisov.  
Cit. ust. je vyjadrením hmotnoprávneho obnovenia spoluvlastníctva spoločnej nehnuteľnosti.
- c) Spoločnou nehnuteľnosťou podľa vyššie cit. ust. nie sú organizačné formy na obstaranie spoločných vecí súvisiacich s odovzdaním lesných pozemkov jednotlivých vlastníkov (spoluvlastníkov) v ucelených lesných častiach podľa § 22 a 22a zákona č. 229/1991 Zb.  
Ucelené lesné časti sú jednotkami priestorového rozdelenia lesa definované zákonom SNR č. 100/1977 Zb. o hospodárení v lesoch a štátnej správe lesného hospodárstva v znení neskorších predpisov.

### Otázka č. 9:

#### Kto môže založiť pozemkové spoločenstvo?

#### Odpoveď:

Spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti môžu za účelom ustanoveným v § 3 zákona NR SR č. 181/1995 Z.z. založiť pozemkové spoločenstvo, a to podľa § 10 cit. zák. bez právnej subjektivity alebo podľa § 11 s právnou subjektivitou.

Cit. zák. v § 31 ods. 2 výslovne predpokladá premenu doterajších spoločností (vzniknutých podľa iných právnych predpisov, napr. § 11 zákona č. SNR č. 293/1992 Zb. o úprave niektorých vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov, § 40 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločnostiach v znení neskorších predpisov, zák. č. 83/1990 Zb. o združovaní občanov v znení neskorších predpisov, § 829 až 841 OZ) tak, aby tieto prispôbili svoje právne pomery ust. tohto zákona.

Cit. zák. v § 25 umožňuje premenu spoločnosti na obchodnú spoločnosť, alebo na družstvo, alebo v § 26 jeho zrušenie.



Cit. zák. v § 31 ods. 4 počíta aj s možnosťou nepremenit' doterajšie spoločensvá podľa ods. 2, kedy sa po splnení zákonných podmienok nariadi ich majetkové vporiadanie.

### Otázka č. 10:

**Aký je rozdiel medzi zrušením spoločensva a jeho zánikom?**

#### Odpoveď:

Dôvody zrušenia spoločensva zákon taxatívne ustanovuje v § 23 zákona NR SR č. 181/1995 Z.z.

Zápis zrušenia spoločensva do registra pozemkových spoločensv má konštitutívny význam, t.j. spoločensvo zaniká dňom výmazu z registra pozemkových spoločensv podľa § 26 cit. zák.

Spoločensvo môže zaniknúť likvidáciou alebo bez likvidácie.

Pri zániku spoločensva likvidáciou sa postupuje podľa § 70 Obchodného zákonníka, pričom pôsobnosť štatutárneho orgánu konat' menom spoločensva prechádza na likvidátora. Do 30 dní po skončení likvidácie podá likvidátor návrh na výmaz spoločensva z registra pozemkových spoločensv, pričom spoločensvo zaniká dňom tohto výmazu.

Pri zániku spoločensva bez likvidácie ide o jeho premenu na iný druh obchodnej spoločnosti alebo na družstvo.

### Otázka č. 11:

**Vzťahujú sa ustanovenia tretej časti zákona č. 180/1995 Z.z. aj na notárske osvedčenia o vyrovananí dedičských podielov?**

#### Odpoveď:

Nie. Podľa § 28 ods. 1 zákona NR SR č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom ustanovenia tretej časti zákona sa nepoužijú v konaní o vporiadanie dedičských podielov podľa § 13 až 17 zákona SNR č. 293/1992 Zb.

**Otázka č. 12:**

**Aký je ďalší postup katastrálneho úradu - správy katastra, ak je na zápis zaslaný právoplatný rozsudok súdu, ktorým sa žalovaný zaväzuje uzavrieť dohodu so žalobcom o vydaní veci?**

**O d p o v eď :**

Právoplatné rozsudky súdov v reštitučných veciach, ktorých výroky znejú "žalovaný sa zaväzuje uzavrieť dohodu so žalobcom o vydaní veci" alebo "žalovaný je povinný vydať vec" sú čo do uplatnenia reštitučných nárokov rovnocenné, čo znamená, že oba takéto rozsudky plnohodnotne nahrádzajú dohody o vydaní veci a sú podkladom na zápis zmeny vlastníckeho práva záznamom bez následného uzavretia dohody o vydaní veci.

Tento právny názor sa vykryštalizoval postupne so sudcami rôznych stupňov súdov, ako aj s použitím komentára k § 161 ods. 3 OSP, z ktorého je podstatné to, že právoplatné rozsudky nahrádzajúce prejav vôle sa už nevykonávajú.