

Aktuálne otázky katastrálneho konania, Katastrálny zákon v praxi

JUDr. Jana Dráčová

LEGEM BREVEM ESSE OPORTET, QUO FACILIUS AB IMPERITIS TENEATUR

Zákon má byť stručný, aby si ho lepšie zapamätali neskúsení.

Seneca Mladší, Listy Luciliov

Túto zásadu by bolo vhodné pripomenúť našim zákonodarcom, pretože vyznať sa v našom právnom poriadku, nevynímajúc katastrálne konanie je obtiažne aj pre odborníkov.

* Dôležité pojmy z katastrálneho zákona z pohľadu vplyvu na kataster a vecné práva

právo k nehnuteľnosti § 1 ods. 1 vlastnícke právo, záložné právo, vecné bremeno, predkupné právo ak má mať účinky vecného práva, práva vyplývajúce zo správy majetku štátu, zo správy majetku obcí, zo správy majetku vyšších územných celkov, nájomné práva k pozemkom ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov

skutočnosť súvisiaca s právom k nehnuteľnosti § 6 ods. 1 písm. f) práva k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri, práva k stavbám, bytom a nebytovým priestorom, na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe domu, ako aj iné skutočnosti súvisiace s právom k nehnuteľnostiam, a to najmä vyhlásenie konkurzu voči vlastníkovi nehnuteľnosti, začatie konania o výkon rozhodnutia predajom nehnuteľnosti, začatie vyvlastňovacieho konania a začatie exekúcie predajom nehnuteľnosti

vlastník § 7 písm. c) vlastník nehnuteľnosti

oprávnená osoba § 7 písm. c) iný oprávnený z práv k nehnuteľnostiam

zmluva § 8 ods. 1 písm. c) zmluva, dohoda, písomné vyhlásenie vkladateľa o vložení nehnuteľnosti do majetku právnickej osoby

verejná listina § 8 písm. c) písomné vyhotovenie rozhodnutia štátneho orgánu a notárskeho osvedčenia vyhlásenia o vydržaní podľa § 63 notárskeho poriadku

účastník konania § 30 ods. 1 týka sa konania o povolení vkladu a je to účastník právneho úkonu na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti – úprava osobitná oproti Správnomu poriadku

pozemok a parcela § 3 ods. 1 a 3

Pozemkom sa rozumie časť zemskeho povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku.

Parcelou sa rozumie geometrické určenie a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla.

Aj napriek tomu, že základné delenie vecí na hnutel'né a nehnuteľné vymedzuje § 119 Občianskeho zákonníka a medzi nehnuteľnosti zaraďuje pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom, absentuje v ňom definícia pozemku ako takého. Túto si preto vo vymedzení pojmov vzal na seba katastrálny zákon. Mnohí si neuvedomujú existenciu zásadného rozdielu medzi pojmom pozemok a pojmom parcela, pričom sa tieto pojmy často nevhodne zamieňajú. Z definície parcely uvedenej v ods. 3) pri porovnaní s ods. 1) je rozdiel zrejmy. Napriek tomu sa však v praxi z času načas vyskytne polemika o tom, či jeden pozemok sa vyjadruje v katastrálnej mape jednou parcelou. Zo znenia oboch odsekov pri použití gramatického a logického výkladu ak parcela má byť geometrickým a polohovým určením pozemku, by tomu tak malo byť.

Pozemok je však časť zemskeho povrchu oddelená niektorou z vymenovaných hraníc a v praxi často nastáva skutočnosť, že jeden pozemok z hľadiska užívania, tvorí viac parciel. Z definície pozemku, ktorý je primárnym, preto nie je možné vychádzať a priori z predpokladu, že jeden pozemok rovná sa jedna parcela

Lomový bod § 3 ods. 6 - bod, v ktorom sa lomí hranica územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranica vymedzená právom k nehnuteľnosti, hranica držby, hranica druhov pozemkov alebo rozhrania spôsobu využívania pozemkov.

Výmera parcely § 3 ods. 7 sa rozumie vyjadrenie plošného obsahu priemetu pozemku do zobrazovacej roviny v plošných metrických mierach. Veľkosť výmery parcely vyplýva z geometrického určenia a polhového určenia pozemku a zaokrúhľuje sa na celé štvorcové metre.

predmet katastra § 6 v katastrisa **evidujú** katastrálne územia; pozemky, stavby spojené so zemou pevným základom, byty, rozostavané byty, nebytové priestory a rozostavané nebytové priestory v súvislosti so vznikom, zmenou alebo zánikom práva k nim; tieto sa evidujú len v súbore popisných informácií katastra, a to údajmi o číslovaní, vlastníkoch a vlastníckych vzťahoch; chránené časti prírody a krajiny a kultúrne pamiatky; práva k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri, práva k stavbám, bytom a nebytovým priestorom na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe domu, ako aj iné skutočnosti súvisiace s právami k nehnuteľnostiam, V katastri sa spravidla **nezapisujú** inžinierske stavby a drobné stavby; tieto sú v katastri zobrazené na katastrálnej mape parcelným číslom pozemku, na ktorom je stavba postavená alebo mapovou značkou a sú označené kódom druhu pozemku a kódom spôsobu využívania pozemku. Novelou katastrálneho zákona vykonanou zákonom č. 103/2010 Z. z. účinnou od mája 2010 bolo upravené ustanovenie § 6 tak, že sa skonštatoval rámec stavieb, ktoré sa v katastri nehnuteľností spravidla neevidujú. Ide o inžinierske stavby a drobné stavby, ktoré napriek tomu, že sú nehnuteľnosťami v zmysle občianskeho práva, nie sú predmetom evidencie v katastri nehnuteľností.

Podľa § 43a ods.3 zákona č.50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov **inžinierskymi stavbami** sú diaľnice, cesty, miestne a účelové komunikácie, nábrežia, chodníky a nekryté parkoviská, železničné, lanové a iné dráhy, vzletové dráhy, pristávacie dráhy a rolovacie dráhy letísk, mosty, nadjazdy, tunely, nadchody a podchody, prístavy, plavebné kanály a komory, úpravy tokov, priehrady a ochranné hrádze, závlahové a melioračné systémy, rybníky, diaľkové ropovody a plynovody, miestne rozvody plynu, diaľkové a miestne rozvody vody alebo pary, úpravne vody, miestne kanalizácie a čistiarne odpadových vôd, diaľkové a miestne elektronické komunikačné siete a vedenia, telekomunikačné stožiare, transformačné stanice, diaľkové a miestne rozvody elektriny, stožiare, transformačné stanice, televízne káblové rozvody, banské stavby a ťažobné zariadenia, stavby energetických zariadení, plynárne a spalovne odpadu, stavby na spracovanie a ukladanie jadrového materiálu a rádioaktívneho odpadu, stavby chemických zariadení, rafinérie a koksovne, stavby ťažkého priemyslu, napríklad vysoké pece, valcovne a zlievarne, nekryté športové ihriská, automobilové, motocyklové a bicyklové dráhy, golfové ihriská, lyžiarske trate a vleky, zábavné a oddychové parky, zoologické a botanické záhrady, ostatné inžinierske stavby, napríklad skládky odpadu. **Drobnými stavbami** podľa § 139b ods.6 a 7 stavebného zákona sú tie stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu (napr. pre stavbu na bývanie, pre stavbu občianskeho vybavenia, pre stavbu na výrobu a skladovanie, pre stavbu na individuálnu rekreáciu) a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie. Sú to prízemné stavby, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a výška 5 m, napríklad kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádobu na odpadky, stavby na chov drobného zvieratstva, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne a stavby športových zariadení; podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a hĺbka 3 m, napríklad pivnice, žumpy. Za drobné stavby sa považujú aj stavby organizácií na lesnej pôde slúžiace na zabezpečovanie lesnej výroby a poľovníctva, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 30 m² a výška 5 m, napríklad sklady krmiva, náradia alebo hnojiva oplotenie, prípojky stavieb a pozemkov na verejné rozvodné siete a kanalizáciu všetkých stavieb a pozemkov a pripojenie drobných stavieb a pozemkov na rozvodné siete a kanalizáciu hlavnej stavby, nástupné ostrovčeky hromadnej verejnej dopravy, priechody cez chodníky a na susedné pozemky, priepustky, bazény a pod.

Parcely registra „C“ a „E“ parcely registra „C“, sú zobrazené v katastrálnej mape. Nie sú na nej zobrazené tie pozemky, ktoré sú zobrazené na mape určeného operátu. Ide o pôvodný operát katastra, ktorý správa katastra používa na evidenciu tých nehnuteľností a práv k nim, ktoré nie sú zobrazené na katastrálnej mape

Mapa určeného operátu je mapa, ktorá zobrazuje pozemky, ktoré nie sú evidované na katastrálnej mape alebo vzniká ako grafický výsledok spracovania registra obnovenej evidencie pozemkov. Sú v nej zobrazené parcely registra „E“, ktoré sa reálne v teréne nenachádzajú a sú zlúčené do väčších celkov, ktoré sa spoločne väčšinou obhospodarujú. Parcelami registra „E“ sú aj pozemky, ktoré sú zobrazené na mape bývalého pozemkového katastra.

Druhy pozemkov § 9 Pozemky sa v katastri členia na ornú pôdu, chmeľnice, vinice, záhrady, ovocné sady, trvalé trávne porasty, lesné pozemky, vodné plochy, zastavané plochy a nádvoría, ostatné plochy. Podstata tohto členenia spadá do obdobia počiatkov evidencie pozemkov a tvorila základ pre výpočet daní. Podľa zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov druhmi poľnohospodárskej pôdy sú orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady, záhrady a trvalé trávne porasty. V zmysle ustanovenia §3 zákona č. 220/2004 Z. z., je každý vlastník poľnohospodárskej pôdy alebo nájomca či správca poľnohospodárskej pôdy povinný usporiadať a zosúladiť poľnohospodársky druh pozemku s jeho evidenciou v katastri. Na tento účel je vlastník povinný požiadať obvodný pozemkový úrad o zmenu druhu pozemku podľa § 11 alebo § 19 zákona č. 220/2004 Z. z. alebo o vyznačenie zmeny druhu pozemku v katastri, ak takáto zmena nevyžaduje rozhodnutie podľa tohto zákona. Podľa § 17 zákona č. 220/2004 Z. z. na nepoľnohospodárske účely možno použiť poľnohospodársku pôdu len na základe rozhodnutia o odňatí poľnohospodárskej pôdy. Rozhodnutie sa nevyžaduje, ak ide o umiestnenie signálov, stabilizačných kameňov a iných značiek na geodetické účely, na vstupné šachty, prečerpávacie stanice, vrty a studne, stožiare alebo iné objekty nadzemného a podzemného vedenia a výmera jednotlivých uvedených objektov nepresiahne 25 m² a ak ide o jednorazovú zmenu druhu pozemku do 15 m², alebo ak ide o výmeru odnímanej plochy do 500 m² v hraniciach zastavaného územia obce. V týchto prípadoch obvodný pozemkový úrad vydáva stanovisko. Obvodný pozemkový úrad na základe žiadosti vlastníka alebo užívateľa poľnohospodárskej pôdy vydá rozhodnutie na zmenu poľnohospodárskeho druhu pozemku na lesný pozemok.

Kódy druhov pozemkov tvoria prílohu č 1 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon. S druhmi pozemkov súvisia aj spôsoby využívania pozemku, ktorého kódy obsahuje príloha 2, kód umiestnenia pozemku podľa príloh č. 5 a aj príloha č. 3, v ktorej sa nachádzajú kódy druhu chránenej nehnuteľnosti. Spôsob využívania pozemku už nie je viazaný na druh pozemku o od účinnosti vyk. Vyhl.

Závazkové a vecné právo – z pohľadu katastrálneho konania,

Markantnejšie rozdiely a dôraz na nich kladený môžeme pozorovať najmä v poslednom desaťročí, kedy sa hľadá na tie isté ustanovenia platného zákona inak a bol prelomený ich predchádzajúci výklad. Klasickým príkladom je ustanovenie Podľa § 47 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak zákon ustanovuje, že k zmluve je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu, je zmluva účinná týmto rozhodnutím. Podľa § 47 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak sa do troch rokov od uzavretia zmluvy nepodal návrh na rozhodnutie podľa ods. 1, platí, že účastníci od zmluvy odstúpili. Dôvodová správa k príslušnej novele OZ konštatuje, že účinnosťou zmluvy sa rozumie možnosť domáhať sa plnenia zo zmluvy.

Právny názor zhodný s právnym názorom obsiahnutým v rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2 Cdo 184/2005 vyslovil Najvyšší súd Slovenskej republiky aj v rozsudku zo dňa 26.2.2006, sp. zn. 2 Cdo 196/2005.

V jednej z učebníc občianskeho práva sa uvádza, že „v dôsledku zmien v právnom poriadku a podstatne širšieho chápania zmluvnej autonómie sa ustanovenie § 47 v súčasnosti javí ako nadbytočné,“ a že „platné právo nepozná prípad, v ktorom by sa na účinnosť súkromnoprávnej zmluvy vyžadovalo rozhodnutie príslušného orgánu.“ (Lazar, J. a kolektív: OBČIANSKE PRÁVO HMOTNÉ. Bratislava, IURA EDITION, a. s. 2006. s. 122) - ide o nepravdivé tvrdenie vzhľadom na ustanovenie OZ o vyporiadaní BSM dohodou, ktorá nadobúda účinnosť – ak obsahuje nehnuteľnosti, až zápisom do katastra (§ 149a Pokiaľ sa dohody medzi manželmi podľa ustanovení § 143 a 149 týkajú nehnuteľností, musia mať písomnú formu a nadobúdajú účinnosť vkladom do katastra).

Z hľadiska komparatívnej metódy výkladu práva možno spomenúť, že podľa Ústavného súdu Českej republiky (nález Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. IV. ÚS 201/96 zo dňa 7. 10. 1996) návrh na vklad do katastra nehnuteľností možno podať v časovo neobmedzenej dobe, pretože ani uplynutie času nemôže nič zmeniť na viazanosti účastníkov zmluvy prejavmi ich vôle. V inom náleze Ústavný súd Českej republiky (nález Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. I. ÚS 331/98 zo dňa 12.6.2000) zdôraznil, že je potrebné s ohľadom na ustanovenie § 133 ods. 2 OZ oddeliť záväzkovoprávne (obligačné) účinky predaja vyvolané kúpnu zmluvou od vecnoprávných (vecných) účinkov vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ktorým sa konštituuje vlastníctvo k nehnuteľnej veci.

V českej odbornej literatúre sa uvádza, že ustanovenie § 47 OZ sa v podmienkach trhového hospodárstva stalo obsolétne a teda nepraktické; zároveň sa zdôrazňuje, že pod právny režim § 47 OZ nespádajú prípady, kedy k nadobudnutiu vlastníckeho práva či iného vecného práva k nehnuteľnostiam je potrebné rozhodnutie o povolení vkladu, resp. zápisu (napr. Knapp, V. a kol.: OBČANSKÉ PRÁVO HMOTNÉ. Svazek I. Praha, CODEX 1997 s. 98 alebo Knapp, V. a kol.: OBČANSKÉ PRÁVO HMOTNÉ. Svazek I. Praha, ASPI 2002 s. 123.). V rovnakom duchu sa v jednom z českých komentárov k Občianskemu zákonníku (Bičovský, J., Fiala, J. a Holub, M.: OBČANSKÝ ZÁKONNÍK. Poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou. Praha, Linde a. s. 1998 s. 79) uvádza, že ustanovenie § 47 OZ sa neuplatní u zmlúv, kedy k vzniku vecnoprávných účinkov je nevyhnutný vklad do katastra nehnuteľností, pretože rozhodnutie o povolení vkladu nie je rozhodovaním o účinnosti zmluvy, ale púhym predpokladom pre vykonanie vkladu.

Vzhľadom na vyššie uvedené správa katastra nemôže zamietnuť návrh na vklad iba s poukazom na skutočnosť, že návrh na vklad bol podaný po uplynutí troch rokov od uzavretia zmluvy, a že teda účastníci od zmluvy odstúpili.

Poznamenať možno, že v minulosti sa Generálna prokuratúra Slovenskej republiky stotožnila so stanoviskom vysloveným vo vyššie uvedených rozsudkoch občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, a to vo svojom stanovisku č. VI/2 Gc 3/07 zo dňa 11.4.2007.

Účinky odstúpenia od zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a zápis odstúpenia od zmluvy do katastra nehnuteľností je rôzny podľa toho, či k odstúpeniu došlo počas vkladového konania alebo až po ňom. Pri odstúpení od zmluvy v čase trvania konania o návrhu na vklad postačí pri odstúpení od zmluvy preukázať doručenie odstúpenia druhej strane a vziať návrh späť. Správa katastra konanie zastaví a neskúma oprávnenosť odstúpenia od zmluvy.

Iná je situácia pri odstúpení od zmluvy po povolení vkladu. Rozsudok NS SR sp. zn. 6Sžo/229/2010 zo dňa 20.7.2011 konštatuje, že platným odstúpením od zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti zanikajú tak obligačné, ako aj vecnoprávne účinky zmluvy. V dôsledku tejto skutočnosti má správa katastra vykonať zápis tohto právneho úkonu do katastra nehnuteľností záznamom podľa § 34 katastrálneho zákona. Ide o rozsudok o ktorý sa začalo opierať množstvo správ katastra, pretože je jednoduchšie záznamové konanie. Napriek tomu tento rozsudok sa nedá považovať za judikát, podľa ktorého by sa mali riadiť správne orgány, pretože vyslovil iný právny názor ako bol v publikovanom judikáte a nevysporiadal sa s predchádzajúcim právnym názorom. Dokonca bol ako mienkotvorný prevzatý do legislatívnej tvorby nového KZ, ktorý sa v súčasnosti nachádza v štádiu predloženia na rokovanie vlády SR.

Ústavný súd SR konštatuje, že odstúpením od zmluvy sa zmluva ruší len s účinkami medzi účastníkmi a nie vo vzťahu k tretím osobám. To podľa môjho názoru znamená síce zrušenie záväzkovoprávneho vzťahu ale nie bez ďalšieho aj zrušenie vecného práva vzniknutého na jeho základe. Pre lepšie pochopenie prinášam výňatok z uvedených rozhodnutí:

Ústavný súd Slovenskej republiky a to v náleze zo dňa 30. septembra 2010 sp.zn. **I. ÚS 350/08** v bode 28. Uviedol „Aj keby všeobecné súdy vo veci sťažovateľky dospeli k záveru o platnom odstúpení od zmluvy, je otázne, aké účinky by mohol tento záver vyvolať smerom k určeniu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech sťažovateľky. K odstúpeniu od zmluvy uzavretej medzi sťažovateľkou a kupujúcim I totiž došlo až potom, keď kupujúci I zmluvne previedol vlastnícke právo k uvedeným nehnuteľnostiam na kupujúceho II, v prospech ktorého bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. V čase odstúpenia od zmluvy teda už kupujúci I nebol vlastníkom predmetu kúpy, pretože vlastníkom bol kupujúci II. V posledných rokoch sa v judikatúre všeobecných súdov uplatňujú závery, v zmysle ktorých odstúpenie od zmluvy môže vyvolať právne účinky len medzi jej účastníkmi a nie aj vo vzťahu k tretím osobám. Podľa nálezu českého ústavného súdu PL. ÚS 78/06 zo 16. októbra 2007, ktorý sa týkal účinkov odstúpenia od zmluvy podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka: „Odstoupením od smlouvy podle § 48 odst. 2 občanského zákoníku se - není-li právním předpisem nebo účastníky dohodnuto jinak - smlouva od počátku ruší, avšak pouze s účinky mezi jejími účastníky. Vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své vlastnické právo nabyli v dobré víře, než došlo k odstoupení od smlouvy, požívá ochrany v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv vyvěřujícími z pojmu demokratického právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Ústavy, a nezaniká.“ Predmetný nález teda chráni vlastnícke právo vlastníka, ktorý toto nadobudol platne v čase, keď jeho právny predchodca bol podľa práva vlastníkom veci so všetkými čiastkovými oprávneniami vlastníka a následne (po prevode vlastníctva na v poradí ďalšieho nadobúdateľa) došlo k odstúpeniu od kúpnej zmluvy zo strany prvého prevodcu (I. ÚS 50/2010). Na uvedené poukazuje ústavný súd z dôvodu, že tak ústava, ako aj dohovor chránia nie teoretické a iluzórne práva sťažovateľov, ale práva konkrétne a účinné (I. ÚS 5/02), teda práva, ktorých sa dá reálne domáhať, a nie práva, ktoré majú v praxi iba iluzórnu povahu a iluzórne účinky.“

V uznesení zo dňa 10. februára 2010 sp.zn. **I. ÚS 50/2010** sa uvádza „ 17. K judikatúre, ktorej analogickej aplikácie v ich právnej veci sa sťažovatelia domáhajú, ústavný súd stručne uvádza. Ústavný súd je oboznámený s citovanou judikatúrou, v okolnostiach prípadu však uvádza, že ju nemožno vzťahovať na právnu vec sťažovateľov. Predovšetkým nález českého ústavného súdu sp. zn. Pl. ÚS 78/06 zo 16. októbra 2007 (z ktorého výroku sa sťažovatelia nepochybne inšpirovali pri formulácii petitu ich sťažnosti) sa týkal účinkov odstúpenia od zmluvy podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Predmetným nálezom český ústavný súd zamietol návrh Najvyššieho súdu Českej republiky na zrušenie tohto zákonného ustanovenia a zároveň vo výroku nálezu vyslovil: „Odstoupením od smlouvy podle § 48 odst. 2 občanského zákoníku se - není-li právním předpisem nebo účastníky dohodnuto jinak - smlouva od počátku ruší, avšak pouze s účinky mezi jejími účastníky. Vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své vlastnické právo nabyli v dobré víře, než došlo k odstoupení od smlouvy, požívá ochrany v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv vyvěřujícími z pojmu demokratického právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Ústavy, a nezaniká.“ Predmetný nález teda chráni vlastnícke právo vlastníka, ktorý toto nadobudol platne v čase, keď jeho právny predchodca bol podľa práva vlastníkom veci so všetkými čiastkovými oprávneniami vlastníka a následne (po prevode vlastníctva na v poradí ďalšieho nadobúdateľa) došlo k odstúpeniu od kúpnej zmluvy zo strany prvého prevodcu. Ani z výroku a ani z odôvodnenia tohto nálezu nemožno vyvodit', že by tieto závery boli analogicky aplikovateľné aj na situácie, keď je zmluva o prevode vlastníctva absolútne neplatná. Neplatnosť prvotnej zmluvy o prevode vlastníctva totiž vzhľadom na derivatívny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva nemôže byť „zhojená“ ani následným prevodom veci na ďalšieho „domnelého vlastníka“, čo je prejavom už spomenutej zásady, podľa ktorej nikto nemôže na iného previesť viac práv, ako má sám.

18. Rovnako, pokiaľ ide o rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) sp. zn. **4 Cdo 274/2006** z 18. decembra 2007, podľa ktorého „Dodatočné zrušenie nadobúdacieho titulu (príklepu) svedčiaceho v prospech vydražiteľa, nemá za následok súčasne aj zánik vlastníckeho práva ďalších nadobúdateľov nehnuteľnosti, ktorí ju získali v dobrej viere“, jeho závery nie sú aplikovateľné v právnej veci sťažovateľov. V predmetnom rozsudku najvyšší súd zdôraznil, že v prípade nadobudnutia vlastníckeho práva ku dňu udelenia príklepu (za splnenia zákonných podmienok daňovej exekúcie) ide o originálny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva. Ďalej najvyšší súd konštatoval, že pokiaľ vydražiteľ splnil všetky zákonné

podmienky pre nadobudnutie vlastníckeho práva, prislúchalo mu ako jedno z čiastkových oprávnení vlastníka aj *ius disponendi*, teda právo nakladať s predmetom svojho vlastníctva vrátane jeho prevodu na iné subjekty. Ak za tohto stavu vydražiteľ previedol svoje vlastnícke právo, nepochybne bol skutočným vlastníkom, a neskoršie zrušenie právoplatného rozhodnutia o udelení príklepu nemohlo viesť k zániku vlastníckeho práva ďalšieho dobromyseľného nadobúdateľa nehnuteľnosti.“

Nie je mi zrejmé ako mohol súd s použitím názorov ústavného súdu dospieť k jednoznačnému tvrdeniu, že odstúpením od zmluvy zaniká vlastnícke právo nadobúdateľa zo zákona spolu so zánikom záväzku. Možno namietat, že vyššie citovaný bod 18. Z uznesenia nemá žiadnu súvislosť s odstúpením od zmluvy. Citovala som ho však z dôvodu, že jednoznačne z neho vyplýva potreba chápať záväzkový vzťah oddelene od vecného práva nielen pri inštitúte odstúpenia od zmluvy, ale aj v iných prípadoch. Proti jednoznačnému osvojeniu si záverov z rozsudku 6 Sžo/229/2010 svedčí aj fakt, že súd sa v ňom nevyporiadal s názorom vyjadreným v predchádzajúcom rozhodovaní, napr. v nižšie citovanom rozsudku 8Sžo 4/2008 a nielenže tieto právne názory argumentáciou nevyvrátil, ale sa k nim nevyjadril a nevyporiadal sa s nimi. Rovnako ako ústavný súd aj Najvyšší súd SR už v predchádzajúcom rozhodovaní konštatuje, že pri odstúpení od zmluvy nezaniká vecné právo, ktoré vzniklo vkladom do katastra. Pre posúdenie charakteru a druhu zápisu v katastri nehnuteľností bol však dôležitý rozsudok, ktorý priamo načrtnol správny postup zápisu vlastníckeho práva po odstúpení od zmluvy.

*Z Rozsudku NS SR sp. zn. 8 Sžo 4/2008 zo dňa 24.4.2008: „platné odstúpenie od zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti v zmysle ustanovenia § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka má za následok zánik len záväzkovo právneho vzťahu, ktorý takouto zmluvou vznikol, a nie tiež zánik vecného práva, ktoré vzniklo vkladom do katastra nehnuteľností po príslušnom konaní a rozhodnutí správneho orgánu. Preto **odstúpenie od kúpnej zmluvy predávajúcim nie je samo o sebe dôvodom pre obnovenie jeho vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam v katastri nehnuteľností.** Konštitutívne (právotvorné) účinky vkladu do katastra nehnuteľností môžu byť odstránené buď tak, že bude pre predávajúceho jeho vlastnícke právo spätne vložené do katastra nehnuteľností na základe **dohody účastníkov podľa § 28 katastrálneho zákona alebo záznamom podľa § 34 citovaného zákona na základe rozsudku** súdu vydaného v konaní o žalobe požadujúcej určenie vlastníckeho práva (§ 80 písm. c/ Občianskeho súdneho poriadku). Podstatou činnosti správy katastra je iba skúmanie nespornosti vzťahov subjektov, ktoré majú k nehnuteľnostiam dispozičné právo, pretože zákon im nedeleguje kompetenciu posudzovať dôvody platnosti odstúpenia od zmlúv.“*

Práve na základe právneho názoru uvedeného v citovaných rozhodnutiach rezort katastra prehodnotil postup zapisovania odstúpenia od zmluvy po povolení vkladu a od účinnosti novej vykonávacej vyhlášky ku katastrálnemu zákonu od roku 2010 prestal zapisovať odstúpenia od zmlúv záznamom. K tejto otázke zaujal názor Úrad geodézie a kartografie SR v **katastrálnom bulletine č. 2/2010** pod otázkou č. 12 nasledovne:

„Právna prax sa ustálila na názore vyjadrenom v rozsudku NS SR sp. zn. 8 Sžo 4/2008 zo dňa 24.4.2008 v zmysle ktorého platné odstúpenie od zmluvy o prevode nehnuteľností v zmysle § 48 ods.1 OZ má za následok len zánik záväzkovo-právneho vzťahu, ktorý takouto zmluvou vznikol a nie tiež zánik vecného práva, ktoré vzniklo vkladom do katastra nehnuteľností rozhodnutím správneho orgánu o jeho povolení. Preto odstúpenie od kúpnej zmluvy predávajúcim nie je samo o sebe dôvodom pre obnovenie vlastníckeho práva pôvodného vlastníka k prevádzaným nehnuteľnostiam v katastri nehnuteľností. Konštitutívne účinky vkladu môžu byť zmenené už len verejnou listinou predloženou na zápis záznamom podľa § 34 katastrálneho zákona na základe rozsudku súdu vydaného v konaní o žalobe požadujúcej určenie vlastníckeho práva podľa § 80 písm. c/ OSP. Podstatou činnosti správy katastra je iba skúmanie nespornosti vzťahov subjektov, ktoré majú k nehnuteľnostiam dispozičné právo, pretože zákon im nedeleguje kompetenciu posudzovať dôvody platnosti odstúpenia od zmlúv.“

V prípade súhlasnej vôle zmluvných strán reštituovať pôvodný právny stav pred týmto úkonom, si vyžaduje ďalší právny úkon - prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti z kupujúceho na prevodcu a podlieha vkladu do katastra nehnuteľností.“

Z vyššie uvedeného sa teda dá vyvodiť záver, že ani platné odstúpenie od zmluvy o prevode nehnuteľnosti nie je samo o sebe dôvodom pre obnovenie vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam v katastri nehnuteľností. V dôsledku toho nemožno konštatovať, že došlo k zmene práva zo zákona, čo by odôvodňovalo použitie zápisu záznamom pri návrate vlastníckeho práva pôvodnému vlastníkovi. Konštitutívne (právo tvorné) účinky vkladu práva do katastra nehnuteľností môžu byť odstránené buď tak, že bude pre predávajúceho jeho vlastnícke právo späťne vložené do katastra nehnuteľností na základe dohody účastníkov, uzavretou medzi účastníkmi podľa ustanovenia § 51 Občianskeho zákonníka alebo ak sa účastníci na spätnom prevode nedohodnú, na základe rozsudku súdu vydaného v konaní o žalobe požadujúcej určenie vlastníckeho práva (§ 80 písm. c/ Občianskeho súdneho poriadku). Dohodu o spätnom prevode, prípadne dohodu o urovnaní pritom nie je možné zamieňať s dohodou o odstúpení od zmluvy. Je následným právny úkonom po platnom odstúpení od zmluvy, ktoré akceptuje druhá strana.

Nadalej však ostáva vzhľadom na pripravované znenie nového KZ v rezorte katastra príklon k rozhodnutiu NS SR 6Sžo/229/2010 so zápisom odstúpenia od zmluvy v záznamovom konaní s konštrukciou, ktorá sa mi javí ústavne nekonformnou. Myslím, že najjednoduchším a ústavne konformným riešením by bolo preniesť posúdenie všetkých aspektov odstúpenia od zmluvy, samozrejme za súhlasu druhej strany s odstúpením medzi úkony posudzované katastrom pri vklade práva. Tým by odpadla povinnosť ďalšieho právneho úkonu, ako aj bolo zabezpečené faktické skúmanie platnosti odstúpenia od zmluvy. Až záver legislatívneho procesu prinesie jasné postupy v tejto oblasti.

*** Zápis vlastníckych a iných práv do katastra nehnuteľností,**

Katastrálne konanie - § 22 V katastrálnom konaní sa zapisujú práva k nehnuteľnostiam, rozhoduje sa o zmenách hraníc katastrálnych území, o prešetrovaní zmien údajov katastra, o oprave chýb v katastrálnom operáte a o obnove katastrálneho operátu.

Zápis práv k nehnuteľnostiam § 4 Najfrekvencovanejšou činnosťou katastra nehnuteľností je zapisovanie práv k nehnuteľnostiam. Práva k nehnuteľnostiam sa do katastra zapisujú tromi spôsobmi - vkladom, záznamom a poznámkou, pričom každý z týchto troch spôsobov má iné účinky- právo tvorné, evidenčné alebo predbežné účinky. Právna úprava nadobúdania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na základe zmluvy a čiastočne aj vecných práv k cudzím nehnuteľnostiam je založená na intabulačnej zásade (právo k nehnuteľností vzniká, mení sa alebo zaniká zápisom), resp. zásade konštitutívneho zápisu. Dôvodom je záujem dosiahnutia právnej istoty fyzických a právnických osôb. Tak ako na Slovensku, aj iné európske krajiny ako napr. **Česko, Rakúsko, Nemecko, Švajčiarsko, Dánsko, Litva, Maďarsko, Chorvátsko, Slovinsko, Rusko** používajú vo svojom právnom poriadku intabulačný princíp. Vlastnícke právo ako aj iné práva k nehnuteľnosti však môžu vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť aj zo zákona alebo rozhodnutím súdu, prípadne príslušného štátneho orgánu. Nakoľko je žiaduce, aby sa aj tretie osoby mohli dozvedieť o takejto právnej zmene, existuje taktiež zápis do katastra nehnuteľností, ktorý má „len“ evidenčné účinky. Vybrané práva k nehnuteľnostiam, uvedené v § 1 ods. 1 katastrálneho zákona, sa teda do katastra nehnuteľností v Slovenskej republike zapisujú jednak vkladom, ktorý má konštitutívne účinky a jednak záznamom, ktorý má evidenčné účinky.

Nevhodné riešenie, ktoré je aj v rozpore s ostatnými ustanoveniami o zápise poznámky je zaradenie zápisu poznámky do § 4 katastrálneho zákona, nakoľko poznámkou sa de facto práva k nehnuteľnosti nezapisujú. Aj Najvyšší súd Slovenskej republiky výslovne v rozsudku zo dňa 30.10.2003, sp. zn. Sž – o – KS 145 – 146/03 uviedol, že poznámkou sa nezapisuje právo k nehnuteľnostiam.

Je na uváženie, či ods. 2 nie je k ods. 1 ako aj nasledujúcim ustanoveniam nadbytočné. Zákonodarca by mohol radšej expresis verbis vyjadriť a doplniť, že za vklad, záznam a poznámku sa považuje aj výmaz vkladu, výmaz záznamu a výmaz poznámky. Absencia samostatnej úpravy výmazu zápisu v katastrálnom

základe ako takom, aj vzhľadom na ustanovenie čl. 2 ods. 2 Ústavy SR, podľa ktorého štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach v rozsahu a spôsobilom, ktorý ustanoví zákon, býva nahradzovaná len prostredníctvom výkladu práva čo oslabuje aj v ústave zakotvený princíp právnej istoty. Vklad práva do katastra nehnuteľností má konštitutívny charakter, na základe neho vzniká, mení sa alebo zaniká právo, správny orgán na úseku katastra vydáva rozhodnutie. Vklad práva pre nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam predpokladá Občiansky zákonník v § 133, ods. 2. Občiansky zákonník však nepočíta s tým, že nie všetky nehnuteľnosti sa zapisujú do katastra nehnuteľností.

Záznam má evidenčný charakter a to ku právu, ktoré už vzniklo na základe inej právnej skutočnosti (dedením, rozsudkom súdu, vydržaním, výstavbou...) a záznamom sa už len eviduje právo, ktoré existuje bez ohľadu na skutočnosť, či je, nie je, alebo bude zapísané v katastri nehnuteľností. Zápis sa vykoná bez predchádzajúceho rozhodnutia

Prenotačný charakter poznámky zabezpečuje len informáciu o určitých skutočnostiach, týkajúcich sa vlastníka nehnuteľnosti alebo samotnej nehnuteľnosti (napríklad začatie vyvlastňovacieho konania, colného exekučného konania, súdneho konania o práve k nehnuteľnosti, začatie dobrovoľnej dražby, vyhlásenie konkurzu, nariadenie predbežného opatrenia o zákaze nakladania s nehnuteľnosťou, upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti).

Tak ako pri zázname, ani zápisu poznámky nepredchádza rozhodnutie správy katastra. Pri oboch týchto zápisoch je vylúčený Správny poriadok vcelosti. Nedostatkom KZ, ako aj mnohých iných zákonov týkajúcich sa správneho konania s vylúčením použitia SP je fakt, že sami neupravujú celé konanie a tak sa v tejto rovine dostávame do skutočnosti zvykového práva. Vo vzťahu k súdnym procesom je preto potrebné zdôrazniť znenie čl.2, ods 2 a 3 ústavy:

(2) Štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobilom, ktorý ustanoví zákon.

(3) Každý môže konať, čo nie je zákonom zakázané, a nikoho nemožno nútiť, aby konal niečo, čo zákon neukladá.

Katastrálne konanie možno vykonať aj elektronicky Podľa § 23 náležitosti elektronického podania sú rovnaké ako pri písomnom podaní. Pri elektronickom podaní sa podáva jeden rovnopis návrhu a jeden rovnopis príloh. Pri elektronickom podaní musia byť všetky prílohy podané v elektronickej podobe a podpísané zaručeným elektronickým podpisom; ak sa v písomnom podaní vyžaduje osvedčený podpis, v elektronickom podaní mu zodpovedá zaručený elektronický podpis opatrený časovou pečiatkou. V súvislosti s tým je potrebné poznamenať, že na to, čo sa má považovať za elektronickú prílohu existujú rozdielne názory. Jeden, ktorý sa snaží preferovať komerčná sféra považuje za elektronickú prílohu takú, ktorá je opatrenú zaručeným elektronickým podpisom zhotoviteľa. prípadne naskenovanú prílohu opatrenú overovacou doložkou a podpísanú zaručeným elektronickým podpisom (ZEP) overovateľa, čím sa dá považovať za elektronickú prílohu aj zmluva podpísaná v vlastnoručne s overením podpisov účastníkov podľa § 42 ods. 3 zákona, naskenovaná a opatrená elektronickým overením notára alebo obce a opatrená ZEP overovateľa. Druhý názor vychádza z prísne gramatického výkladu vety za bodkočiarkou a za elektronickú prílohu, pokiaľ ide o zmluvu považuje len tú, ktorá je opatrená ZEP tých účastníkov, u ktorých sa vyžaduje overený podpis. K druhému názoru sa priklonil aj kataster, preto až do doby kým nebude o výklade rozhodnuté v súdnom konaní v zmysle prvého názoru, bude pre prax smerodajný výklad katastra, ktorý vo veci rozhoduje.

§ 30 a § 31 špecifikujú konanie, ktoré sa odchyľuje od všeobecných ustanovení Správneho poriadku.

Konanie o povolení vkladu sa začína na návrh účastníka konania. Pred podaním návrhu na vklad môžu účastníci konania podať oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad v elektronickej podobe tlačiva, ktoré sa zverejní na internetovej stránke úradu. Oznámenie sa zašle elektronicky na príslušnú správu katastra. Ak do 90 dní od doručenia oznámenia účastník konania nepodá návrh na vklad, oznámenie správa katastra vymaže z evidencie. Návrh na vklad sa podáva písomne a obsahuje

- a) meno, priezvisko a miesto trvalého pobytu, ak ide o účastníka konania fyzickú osobu; obchodné meno, názov a sídlo, ak ide o účastníka konania právnickú osobu,
- b) označenie správy katastra, ktorej je návrh adresovaný,
- c) označenie právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti; ak sú predmetom návrhu na vklad právne vzťahy z viacerých právnych úkonov, označia sa všetky právne úkony. Prílohy sú vymenované len demonštratívne, napriek tomu, že gramatická podoba KZ evokuje kogentný charakter ustanovenia. Hlavnou neopomenuteľnou prílohou k návrhu na vklad je zmluva, na ktorej základe má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra, v dvoch vyhotoveniach. Ďalšími prílohami sú:
- a) verejná listina alebo iná listina, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti, ak toto právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva,
- b) identifikácia parciel, ak vlastnícke právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva,
- c) geometrický plán, ak sa pozemok rozdeľuje alebo zlučuje alebo pri zriadení vecného bremena k pozemku,
- d) dohoda o splnomocnení, ak je účastník konania zastúpený splnomocnencom; podpis splnomocniteľa musí byť osvedčený, ak sa osvedčenie podpisu vyžaduje podľa § 42 ods. 3,
- e) oznámenie podľa odseku 3 v papierovej podobe.

Správa katastra na návrhu na vklad vyznačí dátum, hodinu a minútu doručenia návrhu na vklad. Toto vyznačenie je dôležité aj pri elektronicky podanom návrhu, lebo až jeho zapísaním do registra s uvedenými údajmi sa začína katastrálne konanie.

Správa katastra 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 správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Lehota na rozhodnutie je 30 dní, pri zvýšenom poplatku 15 dní.

Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, ktorá bola vyhotovená vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovaná advokátom, SK posudzuje zmluvu iba z pohľadu, či je súladná s katastrálnym operátom a či sú splnené procesné podmienky na povolenie vkladu. O tom rozhoduje SK v 20 dňovej lehote.

Ak sú podmienky na vklad splnené, správa katastra vklad povolí; inak návrh zamietne. Na rozdiel od úpravy platnej do 31.8.2009 **nie je už možné povoliť vklad len sčasti**. V prípade ak nie je možné povoliť ktorýkoľvek z právnych úkonov zamietajú sa celý návrh.

Rozhodnutie o povolení vkladu nadobúda právoplatnosť dňom vydania rozhodnutia. Proti rozhodnutiu, ktorým sa vklad povoľuje, nemožno podať odvolanie, návrh na obnovu konania a ani ho nemožno preskúmať mimo odvolacieho konania. Toto rozhodnutie môže napadnúť len prokurátor protestom, prípadne účastník žalobou podľa piatej hlavy OSP, §§ 247 a nasl.

Vpis musí byť vykonaný bezodkladne, najneskôr nasledujúci pracovný deň. Rovnopis rozhodnutia o povolení vkladu správa katastra zašle účastníkom konania do 15 dní odo dňa rozhodnutia.

Proti rozhodnutiu o zamietnutí vkladu možno podať odvolanie. Odvolanie sa podáva na správu katastra, ktorá rozhodnutie vydala, v lehote 30 dní odo dňa jeho doručenia. Ak správa katastra podanému odvolaniu nevyhoví v celom rozsahu, o odvolaní rozhodne súd.

Konanie o návrhu na vklad možno z taxatívne vymenovaných dôvodov prerušiť, ale aj zastaviť. Zastaviť možno konanie, ak návrh nepodal účastník konania, alebo účastník konania odstúpil od zmluvy pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad, ak už bol vo veci zamietnutý návrh na vklad, ak účastník konania vzal návrh späť a ostatní účastníci konania s tým súhlasili, ak v určenej lehote nebol zaplatený správny

poplatok, ak účastník konania v určenej lehote neodstránil nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh, alebo vo veci koná iná príslušná správa katastra. Rozhodnutie podlieha súdnemu preskúmaniu

Záznam - § 34 a nasl.

Práva k nehnuteľnostiam, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklpom 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. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie.

Ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, správa katastra 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. Nakoľko sa táto úprava viaže na informatívnu poznámku o priebehu uvedených konaní, na zabezpečenie právnej istoty vzťahuje sa len na tie zápisy, ktorým predchádzala zapísaná poznámka o tom, že takéto konania prebiehajú.

Častou otázkou viažúcou sa k zápisu listín je možnosť či nemožnosť čiastočného zápisu listiny. Vzhľadom na to, že zákon explicitne túto otázku nerieši, dostávajú sa do praxe obe možné riešenia a nedá sa vopred odhadnúť, ktorá správa katastra a akým spôsobom sa k zápisu listiny spôsobilej len čiastočne postaví. Obom riešeniam totiž nechýba logické zdôvodnenie. Pre zápis, čo aj čiastočný svedčí skutočnosť, že k zapísateľnej časti práva sú úplné, už nastali a ide len o ich evidenciu, odmietnutie zapísania listiny ako celku sa odôvodňuje použitím ustanovenia § 42 ods. 5 katastrálneho zákona s výzvou zhotoviteľovi na opravu listiny. Trend zapisovania listiny len v celosti razí aj Úrad geodézie, kartografie a katastra SR, hoci v bulletine má obe riešenia. Nový pripravovaný KZ predpokladá možnosť čiastočného zápisu.

Podľa § 36a, ak je vlastnícke právo k nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva a na vykonanie záznamu je predložená ďalšia verejná listina alebo iná listina, ktorá nevychádza z údajov katastra, správa katastra nevykoná záznam a vráti verejnú listinu alebo inú listinu tomu, v koho prospech právo k nehnuteľnosti svedčí podľa listiny, alebo tomu, kto ju predložil a vyzve dotknuté osoby, aby uzavreli dohodu alebo podali na súde návrh na určenie práva k nehnuteľnosti. Ide o zamedzenie ďalšieho zápisu duplicitných vlastníctiev. Je potrebné upozorniť, že v uvedenom ustanovení došlo k vypusteniu vety za bodkočiarkou, podľa ktorej sa toto ustanovenie nevzťahovalo na súdne rozhodnutia.

Pri zápise záznamom sa o vykonaní záznamu dotknutá osoba, pokiaľ nie je navrhovateľom o takejto zmene má právo dozvedieť. Do roku 2009 sa tak dialo zaslaním listu vlastníctva nepoužiteľného pre právne úkony, tzv. Informatívneho výpisu z listu vlastníctva. Novelou účinnou od septembra 2009 bola vypustená možnosť vydávania informatívneho výpisu z listu vlastníctva. Sú vydávané výpisy z listu vlastníctva len v podobe verejnej listiny. Z uvedeného dôvodu, aby sa osoby u ktorých došlo k zmene práva zapísaného na liste vlastníctva o vykonaní záznamu dozvedeli, táto skutočnosť sa oznamuje. Podľa § ods. 2 vykonávacej vyhlášky ku katastrálnemu zákonu č. 461/2009 Z. z. sa zápis záznamu oznamuje listom. Proti vykonaniu záznamu sa môže dotknutý účastník brániť prostredníctvom súdu, prípadne podnetom na podanie protestu prokurátorom.

§ 38 a nasl.- Poznámka je úkonom správy katastra, nemá vplyv na vznik, zmenu alebo zánik práva k nehnuteľnosti. Úlohou poznámky je informovať tak vlastníka nehnuteľnosti ako aj všetky ďalšie dotknuté osoby, prípadne súdy, notárov, exekútorov, realitný trh a ostatné osoby o skutočnostiach, ktoré sa týkajú buď priamo vlastníka alebo nehnuteľnosti.

Zo znenia uvedeného ustanovenia vyplýva a v praxi sa vžilo delenie poznámok na obmedzujúce a informatívne. Delenie na obmedzujúce a informatívne je uvedené aj v § 29 vykonávacej vyhlášky č. 461/2009 Z. z., a to v jeho odsekoch 1 a 2. Ide o dispozitívne ustanovenie s uvedením niekoľkých príkladov. Obmedzujúce poznámky informujú o skutočnosti, že existuje dôvod, ktorý bráni povoleniu vkladu a dôsledkom je prerušenie konania o návrhu na vklad až do zániku obmedzenia. Medzi takéto sa radia poznámky o začatí konania na výkon rozhodnutia predajom nehnuteľnosti, vyhlásenie konkurzu na vlastníka nehnuteľnosti, nariadení predbežného opatrenia spočívajúceho v zákaze nakladania s nehnuteľnosťou, začatie exekúcie predajom nehnuteľnosti, začatie daňového exekučného konania, spochybnenie hodnovernosti údajov katastra podľa § 39 ods. 2 a pod. Informatívne poznámky nemajú vplyv na konanie o povolení vkladu ani iné a katastrálne konania a patrí medzi ne napríklad začatie vyvlastňovacieho konania, oznámenie o začatí výkonu záložného práva, oznámenie o začatí dobrovoľnej dražby, poznámka o začatí súdneho konania podľa § 44a OSP.

§ 41 ods. 2 predstavuje **zásadu poradia zápisov** práv k nehnuteľnosti; prioritá zápisu sa vzťahuje na viaceré listiny predložené katastru na zápis k tej ktorej nehnuteľnosti. Poznámky, ktoré zákon priraduje k zápisom nevykonávajú samotný zápis práv k nehnuteľnosti, ale len zápis skutočností súvisiacich s nehnuteľnosťami alebo s právami k nehnuteľnostiam. Zapisujú sa preto priebežne a to podľa § 43, ods. 1 písm. c) v deň doručenia verejnej listiny alebo inej listiny na zápis poznámky, najneskôr nasledujúci pracovný deň. Pre dodržanie poradia zápisov sa podľa § 30 ods. 6 vyznačuje na návrhu nielen dátum, ale aj hodina a minúta doručenia návrhu na vklad.

§ 42 je pre účastníkov právnych úkonov ale aj pre vyhotoviteľov listín, teda aj pre súdy dôležitým ustanovením KZ. Aj keď vyzerá ako klasické procesné ustanovenie, má hmotnoprávnu podstatu, pretože stanovuje formálne podmienky zápisu listín, ktoré keď nie sú splnené, zapríčinia nezapisanie úkonov do katastra.

Zmluvy alebo verejné listiny, ktoré sú predložené na zápis do katastra, musia byť vyhotovené v štátnom jazyku. Nakoľko český jazyk je príbuzný a zrozumiteľný, ako aj z historických dôvodov zákon umožňuje aby listiny mohli byť vyhotovené aj v tomto jazyku. Akceptácia češtiny bez povinnosti úradného prekladania bola obsiahnutá po rozdelení Československej federatívnej republiky a vzniku Slovenskej republiky vo viacerých právnych predpisoch. Ak je zmluva alebo listina spísaná v inom cudzom jazyku, musí byť úradne preložená. Zmluva alebo listina musí byť bez chýb v písaní, počítaní a bez iných zrejmych nesprávností. Týmto spôsobom sa zabezpečuje aj presnosť, jednoznačnosť a určitosť právneho úkonu, aby v budúcnosti nedochádzalo k rozdielnym výkladom zmluvy alebo listiny. Pri posudzovaní listín by mal však kataster brať do úvahy túto podmienku hlavne vo vzťahu k údajom, ktoré sú preňho z hľadiska zápisu dôležité

Zmluva alebo listina musí obsahovať identifikačné údaje účastníkov tak, aby boli nezameniteľní s inými osobami, teda ich meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, miesto trvalého pobytu, pri právnickej osobe názov, sídlo, identifikačné číslo, prípadne iné identifikačné údaje. Najdôležitejším identifikátorom fyzickej osoby je jej rodné číslo a u právnickej osoby je to IČO. Aj napriek tomu niektorí účastníci právnych úkonov odmietajú uvádzať svoje rodné číslo, odvolávajú sa na zák.č.428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov. Pre dosiahnutie materiálnej publicity katastra je tento údaj jedinečný a má aj osobitnú rozlišovaciu schopnosť najmä v teritóriách, kde sa často vyskytujú menovci, niekedy aj so zhodným dátumom narodenia. Navonok správne orgány tento údaj zásadne neposkytujú okrem zákonných výnimiek a údaj o rodnom čísle sa nezverejňuje. Preto požiadavka zákona o jeho poskytnutí pre zápis v katastri nehnuteľností sa neprieči ochrane osobnosti ani ochrane jej osobných údajov. U právnických osôb je IČO jediným údajom, ktoré sa v priebehu existencie určitej právnickej osoby nemôže meniť. V praxi sa často stáva, že sa mení názov právnickej osoby, jej sídlo, štatutárne orgány a pod. a tak by mohli vzniknúť pochybnosti, kto je vlastníkom. Pre úplnosť je nevyhnutné označenie samotného právneho úkonu, predmet a samozrejme aj miesto a čas, kedy bol vykonaný. Ide o základné požiadavky na právny úkon vyplývajúce zo všetkých všeobecných predpisov upravujúcich právne úkony v tej ktorej oblasti.

Špecifickou náležitosťou zmlúv a listín sú údaje o nehnuteľnostiach, ich presná špecifikácia, ktorá musí vychádzať z údajov katastra. Ak je nehnuteľnosť ešte evidovaná v pozemkovej knihe, je potrebné najskôr vyhotoviť identifikáciu parciel, ktorá porovná pôvodný stav nehnuteľností so stavom v písomnom a grafickom operáte katastra. V listine sa musia uviesť údaje podľa súčasného platného stavu katastra nehnuteľností. Písmeno c) bolo vo viacerých predchádzajúcich novelách oproti pôvodnému zneniu upravované vo vzťahu k povinným údajom, pričom od septembra 2009 do mája 2010 nebola povinným údajom výmera. Od novely vykonanej zákonom č. 304/2009 Z. z. nie je potrebné vypočítavať a uvádzať výmeru pripadajúcu na spoluvlastnícky podiel a k povinným údajom, ktorými boli nehnuteľnosti podľa katastrálnych území, parcelných čísiel pozemkov, druhov pozemkov, súpisných čísiel stavieb a spoluvlastníckych podielov vyjadrených zlomkom k celku pribudli údaje týkajúce sa bytov a to číslo bytu alebo nebytového priestoru, číslo poschodia, číslo vchodu a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku a tiež parcelné číslo pozemku na ktorom stavba stojí. Z dôvodu, že celé územie republiky nie je evidované na listoch vlastníctva, aby bola špecifikácia nehnuteľnosti presná a nezameniteľná novela katastrálneho zákona vykonaná zákonom č. 103/2010 Z. z., účinná od 1. 5. 2010 rozšírila špecifikáciu pozemku aj o údaj, či je parcela vedená v registri C alebo registri E. Rozdiely zápisov uvedených registrov sú uvedené v § 7, písm. b) katastrálneho zákona a venovali sme im pozornosť v komentári uvedeného ustanovenia. V súčasnosti je väčšina parciel zapísaná v registri C. Parcelné čísla registra E sú staršieho dáta.

Dôležitým nástrojom na posúdenie autentičnosti listín je hodnovernosť podpisu a to hlavne u toho z účastníkov, ktorému z hľadiska zápisu v katastri ubúda, resp. stráca práva ale aj pri zrušení a pri vyporiadaní všetkých typov spoluvlastníctva, zriadení alebo zrušení vecného bremena a pri predkupnom práve. Zákon preto vymenúva, kedy je potrebný **úradne osvedčený podpis** na zmluve, teda koho podpis musí byť osvedčený, a tiež explicitne uvádza výnimky z tohto pravidla. Úradné osvedčenie podpisu sa nevyžaduje pri záložných zmluvách. Osvedčenie podpisu v zmysle nášho právneho poriadku vykonáva notár v zmysle Notárskeho poriadku alebo obvodný úrad či obec podľa zákona č. 599/2001 Z. z. Novela katastrálneho zákona č. 304/2009 Z. z. zaviedla zmenu v prípade zmluvy vyhotovenej formou notárskej zápisnice alebo autorizovanej advokátom. Ak zmluvu vyhotovuje notár formou notárskej zápisnice alebo advokát, ktorý ju autorizuje, v plnej miere zodpovedajú za celý obsah zmluvy, teda aj za podpisy účastníkov právneho úkonu. Nie je preto potrebné na týchto zmluvách vyžadovať osvedčený podpis kohokoľvek; notár alebo advokát svojou autoritou potvrdzuje, že zmluvu pred ním podpísala osoba uvedená v zmluve a za uvedené znáša zodpovednosť podľa osobitných predpisov. Tu ešte pripomínam, že v zmysle § 40 ods. 5 Občianskeho zákonníka na právne úkony uskutočnené elektronickými prostriedkami, podpísané zaručeným elektronickým podpisom a opatrené časovou pečiatkou sa osvedčenie pravosti podpisu nevyžaduje.

Napriek pozornosti, ktorú zhotoviteľia zmlúv týmto venujú, stáva sa, že obsahujú formálne chyby. Za účelom pružnej opravy týchto chýb v zmluve môžu účastníci konania vykonať opravu priamo v zmluve, formou opravnej doložky. Ak je to účelné, môže sa oprava vykonať aj vyhotovením dodatku ku zmluve. Z dikcie § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka vyplýva, že prejavy vôle účastníkov zmluvy týkajúcej sa prevodu nehnuteľnosti musia byť na tej istej listine. Vzhľadom na súčasnú judikatúru je preto namieste okrem náležitosti ako pri pôvodnej zmluve potreba ho s pôvodnou zmluvou pevne spojiť, aby bolo učené zadost' uvedenému ustanoveniu. Pevné spojenie je však možné vykonať aj počas katastrálneho konania. Ak ide o zmluvu vyhotovenú notárom formou notárskej zápisnice alebo autorizovanú advokátom, opravu musia vykonať notár alebo advokát, zmluvné strany nie sú oprávnené vykonať opravu formou opravnej doložky. Ak má notár alebo advokát ručiť za celý prevod nehnuteľnosti, musí mať právo na vykonanie opravy v zmluve, aby sa nestalo, že účastníci si sami opravujú zmluvu bez vedomia notára alebo advokáta, ktorý podľa zákona zodpovedá za jej spísanú verziu a na základe ich opravy by mohlo dôjsť k sporu o zodpovednosť.

V prípade, ak verejná listina alebo iná listina obsahuje odstrániteľné chyby, teda formálne nedostatky, listina sa vráti na opravu zhotoviteľovi s uvedením lehoty na opravu.

Ďalším dôležitým ustanovením pre rôzne zápisy je § 46. K zmluve, verejnej listine alebo inej listine o právach k nehnuteľnostiam, ktoré vznikli reálnym rozdelením alebo zlúčením nehnuteľností, ako aj k zmluve, verejnej listine alebo inej listine o vecnom bremene k časti nehnuteľnosti treba pripojiť aj geometrický plán. Geometrický plán sa pripája aj v prípade, ak stavba alebo pozemok zastavaný stavbou nie sú evidované v súbore geodetických informácií.

Pri zápise údajov o práve k rozostavanej stavbe sa predkladá právoplatné stavebné povolenie, geometrický plán a znalecký posudok o stupni rozostavanosti a ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v právoplatnom stavebnom povolení, ak sa nepreukáže niečo iné.

Pri zápise údajov o práve k bytom alebo nebytovým priestorom, ktoré vznikli na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu, sa predkladá zmluva o výstavbe spolu s geometrickým plánom a rozhodnutie o určení súpisného čísla, zmluva o vstavbe alebo nadstavbe domu spolu s kolaudačným rozhodnutím; ako vlastník bytu alebo nebytového priestoru sa zapíše osoba uvedená v zmluve.

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.

Pri zápise údajov o práve k novej stavbe ak ide o podzemné stavby a stavby neoznačené súpisným číslom sa ako vlastník zapíše osoba uvedená v kolaudačnom rozhodnutí

Pri výmaze údajov o stavbe, ktorá zanikla, sa predkladá rozhodnutie o zrušení súpisného čísla. Pri výmaze údajov o stavbe, ktorej nebolo pridelené súpisné číslo, sa predkladá právoplatné rozhodnutie o odstránení stavby.

Ďalším, nie povinne návrhovým konaním je **oprava chýb** v katastrálnom operáte tak, aby zápis v katastri korešpondoval s podkladovou listinou. Nakoľko sa konanie môže začať aj ex offo, nevylučuje sa ani podnet súdu, pri zistení chýb v operáte.

Ten, koho práv, záujmov chránených právom alebo povinnosť sa údaje katastra týkajú, môže kedykoľvek požiadať o odstránenie chýb v katastrálnom operáte. Správa katastra je povinná vykonať opravu do 30 dní, v osobitne odôvodnených prípadoch do 90 dní od doručenia písomnej žiadosti o opravu chýb.

*** Historický prehľad zápisov práv na našom území**

.Prvé zmienky o evidencii nehnuteľností na našom území pochádzajú z Veľkomoravskej ríše. Na nich nadväzovali zemské dosky, urbáre a mestské knihy. Z Čiech a Moravy je známy **rustikálny kataster alebo aj berná rula** z polovice 17-teho storočia, vrátane zemských dosiek, s evidenciou nehnuteľností a vlastníkov. **Uhorsko** si niekoľkými zákonnými článkami (III. z roku 1715, VIII. a IX. z roku 1741 a X. z roku 1791) vyhradilo právo, aby na jeho území platili **vlastné zákony a zvyklosti**). Na našom území, ktoré bolo súčasťou Uhorska bol v roku **1852** vydaný cisársky patent o pozemkových knihách a naň nadväzujúce ministerské nariadenia. Nadväzujúc na ich uvedenie do praxe sa začal v Uhorsku budovať **stabilný kataster**. Vychádzal z vedeckých základov, bol geometrickým zobrazením všetkých pozemkov v katastrálnej obci (mapy v **mierke** 1: 2 880). Vymeriavanie parciel – katastrálne mapovanie sa vykonávalo metódou meračského stola ale aj priamym meraním. Tomu predchádzalo **budovanie siete pevných bodov**, tzv. **katastrálna trigonometrická triangulácia**. Uvedené mapovanie bolo základom pre vytvorenie pozemkového katastra. Od roku **1874 v zmysle zákona č. 90 o založení pozemkových kníh** pozemkové hárky pozemkového katastra tvorili základ pre vyhotovenie vložiek oboch verejných kníh - pozemkovej knihy a železničnej knihy. Súčasťou pozemkového katastra boli meračský operát, písomný operát, zbierka listín a úhrnné výkazy. V Pozemkovej knihe sa zaznamenávali vlastnícke práva k všetkým nehnuteľnostiam **okrem verejného majetku**, ktorý bol označovaný ako neknihovaný majetok a tvorili ho cesty, jarky, námestia a pod. Od roku **1861** v Uhorsku platili staré uhorské zákony, dočasné súdne pravidlá prijaté Judexkuriálnou konferenciou a platné ostali aj pravidlá rakúskeho všeobecného občianskeho zákonníka. Evidencia však na rozdiel od českých zemí bola nedôsledná a chybná. Začiatkom **20. storočia** bolo započaté s vložkářskymi prácami, pri ktorých pôvodné **pozemkovoknižné protokoly** boli **nahradené**

pozemkovoknižnými vložkami. Táto metóda mala odstrániť nesúlad medzi zápismi v pozemkovej knihe a skutočným stavom. Nebola však prevedená na celom území Slovenska. Na polovici územia Slovenska nebol založený operát pozemkového katastra, značná časť katastrálneho operátu nebola vložkárske konaním upravená a časť komasácií tiež neprešla vložkárske konaním. Evidenciu na Slovensku tvorili **staré pozemkové knihy** v 1721 katastrálnych územiach a v 1918 katastrálnych územiach tzv. **nové pozemkové knihy**. Staré pozemkové knihy obsahovali pozemkovoknižné zápisnice alebo protokoly, ktoré boli vyhotovené na základe miestneho prešetrovania a priznania. Výmera v nich bola vyjadrená v katastrálnych jutrách a štvorcových siahách. Nové pozemkové knihy boli opatrené pozemkovo-knižnými vložkami, výmera bola vyjadrená v hektároch, ároch a štvorcových metroch, niekedy však aj v katastrálnych jutrách a štvorcových siahách. K strate a zničeniu operátov pozemkového katastra a pozemkovej knihy prišlo aj v dôsledku **vojny** a týkalo sa to viac ako **350** katastrálnych území. Nehovoriac o tom, že fyzické osoby boli zapisované len menom a priezviskom, maximálne s prípadnou slovnou identifikáciou príbuzenských vzťahov, avšak bez dátumu narodenia, čím sa postupne znižovala možnosť ich jednoznačnej identifikácie. Špecifickým problémom oproti Česku bolo na Slovensku značné **rozdrobenie** vlastníctva pretože na rozdiel od iných krajín právna úprava za platnosti Uhorského práva nezamedzovala drobenie vlastníctva poľnohospodárskej pôdy

Pokiaľ ide o nadobúdanie vlastníckeho práva, **konštitutívny princíp intabulácie** bol primárny a za vlastníka nehnuteľnosti sa považoval ten, kto bol v pozemkovej knihe ako vlastník zapísaný. Z tohto všeobecného pravidla existovali výnimky a to dedenie, vydržanie a neplatnosť vkladu. Na základe dedenia alebo vecného odkazu bolo možné žiadať zápis vlastníctva do pozemkovej knihy, na základe predloženého vysvedčenia z pozostalostného konania. Dedičské – pozostalostné konanie bolo povinné v prípade ak súčasťou pozostalosti boli nehnuteľnosti. **Vydržaním** mohlo byť nadobudnuté vlastnícke právo aj proti vlastníkovi zapísanému v pozemkovej knihe, ak niekto nehnuteľnosť ako svoju pokojne držal po dobu **32 rokov**.

Prijatím tzv. Stredného občianskeho zákonníka (Zák. č. **141/1950 Zb.**,s účinnosťou od 1.1. 1951) bol zrušený intabulačný princíp zápisov vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam a k prevodu vlastníckeho práva došlo už samotnou zmluvou, bez potreby akéhokoľvek ďalšieho zápisu v pozemkovej knihe. Zápis prevodu vlastníctva k nehnuteľným veciam v pozemkovej knihe alebo železničnej knihe nebol povinný a nadobudol len **deklaratórny** účinok.

Jestvujúce zápisy v pozemkovej knihe už nezaručovali časovú autenticitu ani hodnovernosť a preto bol prijatý zákon č. **22/1964 Zb.** o evidencii nehnuteľností. Boli zriadené orgány geodézie a kartografie, ktoré mali postupne zriaďovať evidenciu vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam na základe došlých listín a vyšetrovaním v obci a zakladať evidenciu právnych vzťahov. V mnohých katastrálnych územiach sa však vychádzalo len z tzv. krokárskych máp,

V roku 1991 bol prijatý zákon č. **330/1991 Zb.**o **pozemkových úpravách**, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách. Jeho cieľom malo byť prostredníctvom pozemkových úprav obnoviť výkon vlastníckych práv a usporiadať pozemkové vlastníctvo v Slovenskej republike. Vzhľadom na neaktuálne a nedoložené údaje o vlastníckych a iných právach k pozemkom, existujúci nesúlad medzi súborom popisných a geodetických informácií katastra a nesúlad so skutočným stavom v teréne, a finančné aj časové podhodnotenie týchto prác sa tento spôsob stal nereálnym. Hľadal sa nový, rýchlejší a právne relevantný spôsob evidencie vlastníckych práv. Vznikom Slovenskej republiky nastala potreba úpravy evidencie nehnuteľností ako aj práv k nehnuteľnostiam. Právna úprava platná v období rokov 1993 až 1995 bola zakotvená v zákonoch č. **265/1992 Zb. o zápise vlastníckych** a iných vecných práv k nehnuteľnostiam a v zákone č. **266/1992 Zb. o katastri** nehnuteľností v Slovenskej republike.V roku 1995 bol prijatý tak katastrálny zákon- zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. **162/1995 Z. z.** o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), ktorý nadobudol účinnosť 1. 1. 1996, ako aj zákon č. **180/1995 Z. z.** o niektorých opatreniach na usporiadanie pozemkového vlastníctva k pozemkom a jeho vykonávanie vyhláška .Tieto

právne predpisy doplnili chýbajúce právne akty a otvorili nové možnosti na právne usporiadať pozemkové vlastníctvo na Slovensku

*** judikatúratýkajúca sa katastra nehnuteľností a katastrálny bulletin**

Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 2MCdo 2/2006, ZSP 61/2009:

*Dohoda, ktorej skutočným zmyslom je – bez ohľadu na jej skutočné označenie – dojednanie tzv. **prepadnej zálohy** (uspokojenie pohľadávky záložného veriteľa tým, že mu pripadne záloh do vlastníctva) je v rozpore s účelom záložného práva takže taká zmluva je pre rozpor s účelom zákona neplatná podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka. Preto kúpna zmluva, ktorá bola uzatvorená s cieľom, aby pohľadávka veriteľa bola v prípade, že nebude dlžníkom vyrovnaná, uspokojená tým, že na veriteľa prejde vlastnícke právo k predmetu kúpnej zmluvy (k prepadnej zálohe), je neplatná.*

Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 27.3.2007, sp. zn. 1Cdo 107/2006, ZSP 4/2008:

***Nedodržanie** záväzku budúceho predávajúceho vyplývajúceho zo **zmluvy o budúcej** zmluve a následné uzavretie kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti s tretou osobou nespôsobuje bez ďalšieho neplatnosť predmetnej kúpnej zmluvy v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka.*

Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 28.4.2005, sp. zn. 4Cdo 33/2005, ZSP 20/2006:

*Darovacia zmluva uzavretá za **účelom zabezpečenia** uspokojenia pohľadávky obdarovaného voči darcovi je neplatným právnym úkonom.*

Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 50bo 25/2006, ZSP 42/2007:

*Po doručení návrhu na **vyhlásenie konkurzu** súdom dlžníkovi je dlžník povinný zdržať sa konania smerujúceho k zmenšeniu jeho majetku s výnimkou bežnej obchodnej činnosti. Uzavretím kúpnej zmluvy s jedným veriteľom s tým, že jeho záväzok zaplatiť kúpnu cenu zanikne započítaním jeho pohľadávok voči dlžníkovi, došlo k **zmenšeniu majetku dlžníka**, a preto takýto právny úkon je pre rozpor so zákonom neplatný.*

Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 2Cdo 281/2005, ZSP 54/2006:

*Úprava práv k zastavanému a **prilahlému pozemku** nemusí byť súčasťou zmluvy o prevode vlastníckeho práva **k bytu**, ak jeho vlastníkom alebo vlastníkom domu, v ktorom sa byt nachádza nie je zároveň vlastníkom tohto pozemku.*

Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 5.10.2006, sp. zn. 3 Sž – o – KS 55/2006, ZSP 32/2008:

*Pevné spojenie (zošitie) jednotlivých listín (hárkov) zmluvy o prevode nehnuteľností vrátane jej nedielných príloh a geometrického plánu, ktorým má dôjsť k rozdeleniu nehnuteľností, predstavuje tzv. **technickú jednotu zmluvy** o prevode nehnuteľností. Pokiaľ zmluva nie je technicky jednotná, ide o nedostatok, na odstránenie ktorého musí byť navrhovateľ vyzvaný príslušným orgánom katastra.*

Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 28.2.2006, sp. zn. 2 Cdo 184/2005, ZSP 59/2007:

Viazanosť účastníkov ich prejavmi vôle, smerujúcimi k prevodu vlastníckeho práva sa vzťahuje aj na **dedičov** zomrelého účastníka. Smrť účastníka zmluvy o prevode nehnuteľnej veci nie je sama osebe dôvodom zamietnutia návrhu na vklad.

Rozsudok Krajského súdu v Nitre z 24.11.2009, sp. zn. 11S/39/2009:

Duplicitný zápis vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, alebo jej časti je nesporne takou skutočnosťou, ktorá bráni nakladaniu s nehnuteľnosťou a teda i prevodu vlastníckeho práva k nej.

Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 3 Odo 21/2002, ZSP 77/2004:

Majetkovoprávne úkony, o ktorých prislúcha rozhodovať **obecnému zastupiteľstvu**, sú pre obec záväzné len v prípade predchádzajúceho kladného rozhodnutia obecného zastupiteľstva. Bez takéhoto rozhodnutia starosta obce nemôže v uvedených prípadoch urobiť právny úkon za obec.

Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 31.7.2007, sp. zn. 2 Sž – o – KS 93/2006, ZSP 30/2008:

Dohodou o rozšírení alebo zúžení **rozsahu podielového spoluvlastníctva** manželov, uzavretou podľa § 143a ods. 1 Občianskeho zákonníka, nemožno meniť už existujúce vlastnícke vzťahy. Dohoda podľa § 143a Občianskeho zákonníka môže upravovať len režim nadobúdania vecí do bezpodielového spoluvlastníctva manželov v budúcnosti, ale sama osebe nemôže byť právnym titulom pre zmenu vlastníckych vzťahov manželov založených pred jej uzavretím.

Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 19.1.2010, sp. zn. 8Sžo/127/2009:

Zo **súdneho preskúmania** nemôže byť **vylúčené** rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva, keď žalobca tvrdí, že k tomuto rozhodnutiu a v jeho dôsledku k zásahu do jeho vlastníckeho práva došlo postupom správneho orgánu odporujúcim zákonu. Inak by došlo k zamedzeniu prístupu žalobcu k súdu a súdnej ochrane, tak ako to vyžaduje čl. 46 ods. 2 a čl. 6 ods. 1 dohovoru.

Nález ÚS ČR sp. zn. IV. ÚS 201/96 zo dňa 7.10.1996 a rozsudok NS ČR sp. zn. 31 Cdo 619/2000 zo dňa 18.7.2000:

podanie **návrhu na vklad** vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nie je obmedzené **žiadnou lehotou** počítanou od uzatvorenia zmluvy.

Rozsudok NS SR sp. zn. 2 Sžo 134/2007 zo dňa 19.2.2008 :

v konaní o návrhu na vklad musí prevodca jednoznačne preukázať, že pokiaľ osoba zapísaná v katastri nehnuteľností (na liste vlastníctva) ako **vlastník zanikla**, tak na neho prešlo vlastnícke právo k predmetu prevodu. Inak je namieste zamietnutie vkladu.

Rozsudok NS SR sp. zn. 8 Sžo 41/2008 zo dňa 22.5.2008 v spojitosti s potvrdeným rozsudkom krajského súdu: viazanosť účastníka zmluvy svojim zmluvným prejavom je občianskoprávnym vzťahom a preto prechádza aj na jeho dedičov. Smrť prevodcu nemôže byť sama o sebe dôvodom pre zamietnutie návrhu na vklad s tým, že predmetné nehnuteľnosti patria do dedičstva po ňom. Aj najvyšší súd skonštatoval, že 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.

Rozsudok NS SR sp.zn. 1 Sžo 86/2007 zo dňa 26.2.2008 :

zrušenie opatrenia konkurzného súdu, ktorým bol pôvodne daný **súhlas** správcovi konkurznej podstaty na predaj nehnuteľnosti mimo dražby je pre správu katastra záväzným potvrdením, že súhlas konkurzného súdu s predajom nebol daný, v dôsledku čoho je rozhodnutie o zamietnutí vkladu zákonné.

Uznesenie NS SR sp. zn. 2 Sžo 148/2007 zo dňa 26.3.2008:

správa katastra nie je oprávnená v konaní o návrhu na vklad skúmať zákonnosť **opatrenia konkurzného súdu**, ktorým bol daný súhlas správcovi konkurznej podstaty na predaj nehnuteľnosti mimo dražby.

Rozsudok NS SR sp.zn. 8 Sžo 71/2008 zo dňa 16.6.2008:

pokiaľ ide o **majetok obce** obecnému zastupiteľstvu je vyhradené schvaľovať najdôležitejšie úkony v nadväznosti na ustanovenie § 9 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. Uzatvárať zmluvy o vecnom bremene patrí do vyhradenej pôsobnosti obecného zastupiteľstva a túto vyhradenú pôsobnosť nemôže obecné zastupiteľstvo preniesť na primátora, resp. starostu obce. Teda zmluva o zriadení vecného bremena na nehnuteľnosti patriace obci nemôže byť platne uzatvorená bez príslušného súhlasu obecného zastupiteľstva podľa § 9 ods. 1 písm. a/ a ods. 2 písm. c/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí

Rozsudok NS SR sp.zn. 8 Sžo 64/2008 zo dňa 16.6.2008:

ak sa **exekúcia predajom nehnuteľností** začala až **po** podaní návrhu na vklad, znamená to, že zmluva doložená k návrhu na vklad nie je neplatná, pretože bola uzatvorená v čase, keď oprávnenie prevodcu nakladať s nehnuteľnosťou nebolo obmedzené. Nie je preto namieste rozhodnutie o zamietnutí vkladu ale prerušenie konania o návrhu na vklad až do právoplatného ukončenia exekučného konania.

Zbierka stanovísk NS a rozhodnutí súdov SR 5/2009, rozhodnutie č 47. (Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 25. novembra 2008, sp. zn. 4 Cdo 107/2007)

Skutočnosť, že povinný **porušil zákaz** nakladať s majetkom podliehajúcim exekúcii, ktorý uložil súdny exekútor v upovedomení o začatí exekúcie [§ 47 ods. 1 písm. b) Exekučného poriadku], nemá za **následok** neplatnosť právneho úkonu povinného, ktorým tento zákaz porušil, ale vznik práva oprávneného odporovať tomuto právnomu úkonu povinného v zmysle § 42a a 42b Občianskeho zákonníka a domáhať sa určenia, že ide o právny úkon, ktorý je voči oprávnenému neúčinný.

Rozsudok NS ČR v rozsudku sp.zn. 22 Cdo 838/2000 zo dňa 30.5.2002:

ak dve zmluvy obsiahnuté v zmluvnej listine tvoria jeden **neoddeliteľný celok**, potom neplatnosť jednej z nich spôsobuje i neplatnosť druhej zmluvy.

Rozsudok NS ČR sp.zn. 22 Cdo 2127/2000 zo dňa 12.9.2002 k otázke oddeliteľnosti právneho úkonu pri stanovení kúpnej ceny jedinou sumou:

pokiaľ je v kúpnej zmluve, ktorou sa prevádzza viaceru nehnuteľností dohodnutá **cena** jednou sumou tak, že v zmluve nie je cena jednotlivých nehnuteľností nijako špecifikovaná (napr. odkazom na znalecký posudok) a z povahy prevádzzaných nehnuteľností je zrejmé, že nemôže ísť o rovnaké ceny, potom, ak je zmluva neplatná ohľadom prevodu jednej z týchto nehnuteľností, je **neplatná** i v časti týkajúcej sa ostatných nehnuteľností.

Rozsudok NS SR sp.zn. 1 Cdo 91/2006 zo dňa 18.6.2007:

naliehavý právny záujem na určení neplatnosti zmluvy o prevode nehnuteľnosti nie je daný, ak sa práva k nehnuteľnosti dotýka **ďalšia právna zmena**.

Zbierka stanovísk NS a rozhodnutí súdov SR 2/2009, rozhodnutie č. 14. (Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 18. decembra 2007, sp. zn. 4 Cdo 274/2006)

Dodatčné zrušenie nadobúdacieho titulu (príkľepu) svedčiaceho v prospech vydražiteľa **nemá za následok** súčasne aj zánik vlastníckeho práva ďalších

Rozsudky NS SR sp. zn. 6 Sž-o-KS 37/2006 zo dňa 20.6.2007, sp. zn. 2 Sž-o-KS 1/2005 zo dňa 27.4.2005, sp. zn. 6 Sžo 106/2007 zo dňa 7.5.2008, sp. zn. 6 Sžo 101/2007 zo dňa 23.1.2008:

začatie exekúcie predajom nehnuteľností je dôvodom pre **zamietnutie** návrhu na vklad.

Rozsudok NS SR sp.zn. 1 Sžo 101/2007 zo dňa 27. 5. 2008 – pri rozhodovaní musí správa katastra s odkazom na § 3 správneho poriadku a § 31 ods. 2 katastrálneho zákona prihliadať i na rozhodnutie krajského súdu o zrušení **predbežného opatrenia**, ktoré síce ešte nie je právoplatné, pretože nedošlo k jeho doručeniu, avšak proti ktorému nie je možné podať odvolanie

Rozsudok NS SR sp. zn. 1 Cdo 31/2000 zo dňa 30.1.2001, publikovaný pod č. Rc 87/2001:

ak predávajúci **porušil zmluvnú povinnosť** vyplývajúcu z kúpnej zmluvy, podľa ktorej v katastri nehnuteľností **nebolo vložené vlastnícke právo** a tú istú nehnuteľnosť **ďalšou zmluvou prevedie** na iného, nemá toto porušenie za následok neplatnosť v poradí druhej kúpnej zmluvy v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, podľa ktorej bol v katastri nehnuteľností povolený vklad vlastníckeho práva. Ten, kto bol dvojitém scudzením poškodený, má nárok na náhradu vzniknutej mu škody podľa všeobecných ustanovení o zodpovednosti za škodu (§ 420 Občianskeho zákonníka).

R 69/2001, Stanovisko Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 3. októbra 2001, sp. zn. Cpj 33/01:

Zmluva o **prevode** nehnuteľnosti musí byť uzavretá v písomnej forme, pričom prejavy vôle účastníkov, vrátane ich podpisov, musia byť na tej istej listine (§ 46 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka); pokiaľ takúto zmluvu, vrátane jej nedielných príloh, tvorí viac ako jeden list, musia byť všetky tieto jednotlivé hárky **pevne spojené (zošité)** tak, aby tvorili technickú jednotu listiny, a to už pred jej podpísaním.

R 86/2001, Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 27. októbra 2000, sp. zn. 2 Cdo 67/2000

Súd je oprávnený v konaní o vlastníckej žalobe ako predbežnú riešiť otázku vlastníckeho práva k nehnuteľnosti; pri **posúdení otázky, kto je vlastníkom**, môže sa aj **odchýliť od stavu zapísaného** v katastri nehnuteľností.

R 107/2000, Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 18. decembra 1998, sp. zn. 2 Cdo 95/98:

Pokiaľ ten, kto je zapísaný v katastri ako vlastník pozemkov, nie je **účastníkom** občianskeho súdneho konania, nemožno pre nedostatok vecnej legitímácie vyhovieť žalobe o **vyrovnanie dedičských podielov** potvrdením vlastníctva oprávnenej osobe, ktorá žalobou uplatnila nárok len proti pôvodnému nadobúdateľovi poľnohospodárskych a lesných pozemkov.

Rozsudok NS SR 2 Sžo 135/2008 z 3. 6. 2009

Podľa názoru súdu, ak sa počas vkladového konania začne exekúcia zriadením exekučného záložného práva, o ktorom bola správa katastra povinná vykonať zápis do katastra nehnuteľností záznamom, má **exekučné konanie** povahu takej okolnosti, ktorá **bráni vkladu vlastníckeho práva** z darovacej zmluvy do katastra

Názory Úradu geodézie, kartografie a katastra z Bulletinu ÚGKK SR :

Z bulletinu č. 1/2012

Z otázky č. 2:

Podľa § 48 zákona o konkurze a vyrovnaní 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 exekučné konanie začalo pred vyhlásením konkurzu a poznámka o začatí exekučného konania bola už v čase začatia konkurzného konania zapísaná v LV, správa katastra poznámku o začatí exekučného konania vymaže v súlade s § 39 ods. 3 katastrálneho zákona, pretože pominuli dôvody jej zápisu.

V prípade exekučných konaní, ktoré by napriek § 48 cit. zákona začali exekútori po vyhlásení konkurzu, exekútori síce porušili zákonné ustanovenia, avšak správa katastra je povinná tieto poznámky zapísať na list vlastníctva podľa § 39 ods. 1 katastrálneho zákona.

Ak správca po vyhlásení konkurzu požiada správu katastra o zrušenie poznámok, týkajúcich sa exekučného konania a výkonu rozhodnutia, správa katastra v súlade s **§ 48 cit. zákona, zruší poznámku na liste vlastníctva, keďže už začaté konania o výkon rozhodnutia alebo exekučné konania sa vyhlásením konkurzu zo zákona zastavujú.**

Z otázky č. 4:

Podľa § 36a katastrálneho zákona, ak je vlastnícke právo k nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva a na vykonanie záznamu je predložená ďalšia verejná listina alebo iná listina, ktorá nevychádza z údajov katastra, správa katastra nevykoná záznam a vráti verejnú listinu alebo inú listinu tomu, v jeho prospech právo k nehnuteľnosti svedčí podľa listiny, alebo tomu, kto ju predložil a vyzve dotknuté osoby, aby uzavreli dohodu alebo podali na súde návrh na určenie práva k nehnuteľnosti. Podľa § 154 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku **pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia.**

Podľa § 159 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku výrok právoplatného rozsudku je záväzný pre účastníkov a pre všetky orgány; ak je ním rozhodnuté o osobnom stave, je záväzný pre každého.

Podľa **§ 159a** OSP 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.

Najvyšší súd Českej republiky v rozsudku zo dňa 19.12.2002, sp. zn. **30 Cdo 1333/2002** vyslovil, že pokiaľ výrok rozsudku, ktorým sa rozhoduje o určení vlastníctva, nebude zaväzovať osoby, ktoré sú ako vlastníci zapísané v katastri nehnuteľností, nie je v takomto prípade daný naliehavý právny záujem na vydaní požadovaného určovacieho rozhodnutia, pretože takéto rozhodnutie nemôže mať žiadny vplyv na zápis do katastra nehnuteľností.

Najvyšší súd Českej republiky taktiež konštatoval v rozsudku zo dňa 16.6.2003, sp. zn. **22 Cdo 1390/2002**, že právoplatné rozhodnutie súdu o určení vlastníckeho práva je záväzný len pre účastníkov konania, v ktorom bolo vydané. Voči tomu, kto nebol účastníkom tohto konania a kto nie je jeho právnym nástupcom, nemôže súd, správny orgán alebo iný orgán pri posudzovaní jeho veci vychádzať zo záveru, že o vlastníckom práve bolo v inom konaní právoplatne rozhodnuté.

Najvyšší súd Českej republiky v rozsudku zo dňa 25.9.2003, sp. zn. **21Cdo 1724/2003** uviedol, že voči tomu, kto nebol účastníkom konania a ani zákon neustanovuje, že by pre neho bolo právoplatné rozhodnutie záväzný, nepôsobia, pokiaľ nejde o rozhodnutie o osobnom stave, právne účinky právoplatnosti súdneho rozhodnutia. Skutočnosť, že právoplatné rozhodnutie súdu je záväzný „pre všetky orgány“ podľa Najvyššieho súdu Českej republiky neznamená, že by takýto orgán mohol z právoplatného rozhodnutia súdu vždy bez ďalšieho vychádzať. Pre súdy, správne orgány a iné „orgány“ je výrok právoplatného rozhodnutia záväzný, ak nejde o rozhodnutie o osobnom stave alebo iné rozhodnutie, ktoré je podľa zákona záväzný pre každého, len pokiaľ posudzujú (ako predbežnú otázku) medzi účastníkmi, poprípade osobami, na ktoré bola zákonom záväznosť rozhodnutia rozšírená, právne vzťahy, ktoré boli právoplatne vyriešené rozhodnutím súdu. Ten, kto nebol účastníkom konania (a nie je jeho právnym nástupcom) a ani podľa zákona voči nemu nie je právoplatné rozhodnutie súdu záväzný, môže uplatňovať svoje práva bez zreteľa k tomu, ako o nich bolo právoplatne rozhodnuté v inom konaní, a ani súd, správny orgán alebo iný „orgán“ pri posudzovaní jeho veci nemôže voči nemu vychádzať zo záveru, že o nich bolo v inom konaní právoplatne rozhodnuté.

Zhodne s právnym názorom Najvyššieho súdu ČR sa uvádza v publikácii Petr, B.: Nabívaní vlastnictví originárním způsobem. Praha, C. H. Beck, 2011. s. 122, že pokiaľ niekto nebol účastníkom konania o určení vlastníctva, potom súd ani iný orgán nemôže voči nemu uplatňovať záväzný závery z iného právoplatne skončeného konania, aj keby išlo o konanie o určení vlastníctva. Vzhľadom na vyššie uvedené ustanovenia Občianskeho súdneho poriadku a s poukazom na právny názor Najvyššieho súdu Českej republiky je potrebné

konštatovať, že **rozsudok súdu o určení práva môže byť podkladom pre zápis do katastra nehnuteľností, iba ak vychádza z údajov katastra nehnuteľností, alebo ak je rozsudok pre osobu zapísanú v katastri nehnuteľností, ktorej malo právo podľa zápisu v katastri nehnuteľností svedčiť, záväzný.**

Na podporu tohto stanoviska možno spomenúť ustanovenie § 159a Občianskeho súdneho poriadku, z ktorého vyplýva, že rozsudok súdu o určení vecného práva k nehnuteľnosti je pre iné osoby ako účastníkov občianskeho súdneho konania záväzný, iba za určitých, v tomto ustanovení špecifikovaných podmienok. Podľa dôvodovej správy k § 159a Občianskeho súdneho poriadku pokiaľ bude v katastri nehnuteľností po zaznamenaní poznámky o prebiehajúcom súdnom spore zapísaná osoba odlišná od účastníka konania, rozsudok o určení by dopadol aj na takúto osobu a predstavoval by listinu spôsobilú záznamom prívodiť právny stav, ktorý tu bol pred zmenou.

Ak by bola správa katastra povinná vždy zapísať rozsudok súdu o určení práva, potom by ustanovenia § 44a a § 159a O. s. p. boli nadbytočné (t. j. právnu úpravu obsiahnutú v týchto ustanoveniach by nebolo potrebné prijímať).

Ak v katastri zapísaní vlastníci neboli účastníkmi súdneho konania, je potrebné rozsudok o určení práva vrátiť. Správa katastra v takom prípade postupuje podľa § 36a katastrálneho zákona, t. j., vyzve dotknuté osoby, aby uzavreli dohodu alebo podali na súde návrh na určenie práva k nehnuteľnosti.

3/2009.

Z otázky č. 5:

Ak sa zistí evidencia duplicity vlastníctva a dotknuté osoby prejavia záujem riešiť vzniknutú situáciu mimosúdnou dohodou, môžu uzatvoriť inominátnu zmluvu podľa § 51 Občianskeho zákonníka alebo dohodou o urovnaní podľa § 585 Občianskeho zákonníka, ktoré musia mať náležitosti podľa § 42 ods. 2 katastrálneho zákona.

Aby bola zmluva (dohoda) platná, musí byť (okrem iného) určitá a teda musí v nej byť vymedzené, čo je predmetom sporu, ako aj to, na akom riešení sporu sa zmluvné strany dohodli. Pokiaľ správa katastra dospeje k záveru, že sú splnené podmienky na vklad, správa katastra vklad povolí a následne vykoná zápis do katastra nehnuteľností.

V nadväznosti na vyššie uvedenú otázku možno spomenúť, že podľa právneho názoru Krajského súdu v Hradci Kráľové vysloveného v jeho rozsudku zo dňa 28.8.2001, sp. zn. 31Ca 69/2001 – 25 nič nebráni tomu, aby aj spornosť, či pochybnosť práva k nehnuteľnosti bola u obligačných záväzkov upravená dohodou podľa § 585 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Aj v odbornej literatúre sa uvádza, že dohoda o urovnaní sa môže týkať aj sporu o vlastníctvo nehnuteľnosti (napr. Baudyš, P.: KATASTR A NEMOVITOSTI. Praha, C. H. Beck 2010, s. 208 a nasl.).

Otázka č. 7:

Ak po uplynutí 3-ročnej lehoty na **vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov** bude doručená žiadosť manželov o zápis nehnuteľnosti do podielového spoluvlastníctva v zmysle § 149 ods. 4 Občianskeho zákonníka, správa katastra zapíše do katastra vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti v prospech každého manžela v podiele ½.

Po uvedenom zápise podielov do katastra zapíše správa katastra **tarchy** (exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva a upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti) buď na oba podiely alebo iba na podiel povinného manžela, a to podľa toho, **kedy listiny**, na základe ktorých sa tarchy zapísali, **boli na správu katastra doručené.**

Ak bolo doručené upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti (exekučný príkaz) správe katastra **pred splnením právnej domnienky uvedenej v § 149 ods. 4** Občianskeho zákonníka, tarchy je potrebné zapísať na oba podiely.

V prípade, že upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti (exekučný príkaz) bolo správe katastra doručené **po** splnení právnej domnienky uvedenej v § 149 ods. 4 Občianskeho zákonníka, tieto tarchy je potrebné zapísať na podiel toho z manželov, ktorý sa stal v rámci exekučného konania povinným.

Poznámka: podľa môjho názoru je toto riešenie polemické z dôvodu, že BSM v tomto prípade zaniká rozvodom manželstva a je potrebné vyriešiť problém, kedy vznikol záväzok a nie kedy platí fikcia podľa § 149 ods. 4 OZ

Z otázky č. 8:

V konaní v rámci registra Z sa zapisujú iba práva deklarované v **osvedčení** o nadobudnutí vlastníckeho práva **vydržaním** a v osvedčení o **dedičstve** spísané vo forme notárskej zápisnice. Notárska zápisnica, ktorou notár iba osvedčí, že nadobudnutá nehnuteľnosť patrí do BSM, je **osvedčením iných skutočností** v zmysle § 64 Notárskeho poriadku a právo deklarované na základe takejto listiny správa katastra **nemôže** do katastra nehnuteľností zapísať. Je to z dôvodu, že notár takouto listinou nedeklaruje vznik, zmenu alebo zánik práva, ale len opisuje dej, ktorého bol svedkom.

Z otázky č. 10:

Správa katastra pri zápise práv a iných skutočností do katastra postupuje podľa toho, aká listina je doručená.

V prípade, že je správe katastra doručená listina, na základe ktorej sa zapisuje právo **vkładom** (zmluva, dohoda) a na liste vlastníctve je zapísaná **obmedzujúca poznámka o duplicitnom** vlastníctve, správa katastra vklad v zmysle § 31 ods. 1 katastrálneho zákona **nepovolí**. Je to z dôvodu, že v prípade duplicitného vlastníctva je na liste vlastníctva zapísaná obmedzujúca poznámka, ktorá bráni povoleniu vkladu v zmysle § 31 ods. 3 katastrálneho zákona.

V prípade, že je správe katastra doručená **záznamová listina** (exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva) a na liste vlastníctve je zapísaná obmedzujúca poznámka o **duplicitnom** vlastníctve, správa katastra nič nebráni, aby záložné právo na základe takejto listiny do katastra zapísala. Na uvedený prípad nemôžeme aplikovať § 36a katastrálneho zákona, pretože skutočnosť, že na liste vlastníctva sú zapísaní dvaja alebo viacerí vlastníci na záznamovej listine je aspoň jeden zo zapísaných vlastníkov uvedený, možno posudzovať tak, že takáto listina z údajov katastra vychádza.

V prípade, že je správe katastra doručená listina na zápis **poznámky** (upovedomenie o začatí exekučného konania) a na liste vlastníctve je zapísaná obmedzujúca poznámka o **duplicitnom** vlastníctve, správa katastra nič nebráni, aby takáto poznámka bola na list vlastníctva zapísaná.

Podľa § 39 ods. 1 katastrálneho zákona na základe oznámenia súdu alebo iného štátneho orgánu, alebo na návrh iného oprávneného podľa osobitných predpisov, správa katastra zapíše do katastra najmä poznámku o skutočnostiach, ktoré sú demonštratívne uvedené v cit. ustanovení a iné náležitosti neskúma.

Z otázky č. 11:

Podľa § 151k ods. 1 Občianskeho zákonníka ak vzniklo na zálohu viac záložných práv, na ich uspokojenie je rozhodujúce poradie ich registrácie v registri záložných práv počítané odo dňa ich najskoršej registrácie alebo odo dňa ich registrácie v osobitnom registri.

Podľa § 151a ods. 3 Občianskeho zákonníka pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé (ďalej len "prednostný záložný veriteľ"), sa záloh prevádza nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov.

Súčasná platná právna úprava je založená na uplatnení zásady „**prior tempore potior iure**“ /prvý časovo, silnejší v práve/a neustanovuje nijakú výnimku určenú zákonom v otázke **poradia záložného práva**. Táto zásada je explicitne vyjadrená vo vyššie citovaných ustanoveniach Občianskeho zákonníka, kedy pre poradie záložných práv je rozhodujúci čas ich registrácie, t.j. v tomto prípade čas ich zápisu v katastri nehnuteľností. Pri výkone záložného práva prednostným záložným veriteľom dochádza /ex lege/ k výmazu všetkých záložných práv, ktoré sú neskoršie v poradí, a to aj k výmazu zákonného záložného práva.

Vymaže sa aj záložné právo prednostného veriteľa, pretože jeho realizáciou bolo uspokojené.

Podľa platnej právnej úpravy totiž **záonné** záložné právo **nemá prednostné postavenie**, ani žiadnu výsadu, pre ktorú by nebolo možné ho vymazať z listu vlastníctva. Prednostné postavenie zákon v súčasnosti viaže iba na poradie zápisu záložného práva do registra.

Otázka č. 12:

:

Exekúcia nehnuteľnosti zriadením exekučného záložného práva je osobitným spôsobom, akým môže exekútor postupovať v exekučnom konaní, aby zabezpečil nárok oprávneného, a to za predpokladu, že exekvovaná nehnuteľnosť je vo vlastníctve povinného. Tento spôsob exekúcie má iba zabezpečovaciu funkciu nároku oprávneného a exekúciu tak možno vykonať aj voči neskoršiemu nadobúdateľovi nehnuteľnosti, pokiaľ je zabezpečená exekučným záložným právom. Podľa § 168 ods. 1 písm. a) Exekučného poriadku exekútor poverený vykonaním exekúcie. Podľa § 168 ods. 1 písm. a) Exekučného poriadku exekútor poverený vykonaním exekúcie upovedomí o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zapísanú v katastri nehnuteľností oprávneného a povinného a označí nehnuteľnosť, na ktorú sa zriaďuje exekučné záložné právo. Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že **zákon neukladá** exekútorovi povinnosť **upovedomenie** o začatí exekúcie zriadením **exekučného záložného práva doručiť** aj príslušnej správe katastra a taktiež toto upovedomenie podľa cit. ustanovenia exekučného poriadku neobsahuje zákonný zákaz nakladania s nehnuteľnosťou. Záleží od exekútora, či takýto zákaz do upovedomenia o začatí exekúcie uvedie.

V prípade, že je na liste vlastníctva zapísaná poznámka – upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva **so zákazom** nakladat' s nehnuteľnosťou, správa katastra konanie o vklade preruší z dôvodu, že sa začalo konanie o predbežnej otázke podľa § 31a písm. a) katastrálneho zákona. Predbežnou otázkou je v tomto prípade výsledok exekučného konania.

V prípade, že je na liste vlastníctva zapísaná poznámka – upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva **bez zákazu** nakladania s nehnuteľnosťou, správa katastra takýto vklad povolí, ak sú samozrejme splnené ďalšie podmienky pre povolenie vkladu podľa § 31 katastrálneho zákona.

Otázka č. 13:

Obchodná spoločnosť – spoločnosť s ručením obmedzeným je podnikateľ podľa zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník. Podľa § 13 ods. 2 Obchodného zákonníka ustanovenia tohto zákona o jednotlivých obchodných spoločnostiach a o družstve určujú štatutárny orgán, ktorého konanie je konaním podnikateľa.

Podľa rozsudku **Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 29 Cdo 695/2000**, konateľ (konatelia) sú štatutárnym orgánom spoločnosti s ručením obmedzeným a jeho (ich) konanie je priamym konaním právnickej osoby: pokiaľ konal pri uzavieraní kúpnej zmluvy len jeden konateľ, hoci mali konať obidvaja konatelia, nekonala právnická osoba riadne svojím štatutárnym orgánom a kúpna zmluva je z tohto dôvodu absolútne neplatná pre rozpor so zákonom (§ 39 OZ).

V uvedenom prípade štatutárny orgán spoločnosti s.r.o. je kolektívny orgán, ktorý je povinný konať spôsobom zapísaným v obchodnom registri, kde spôsob konania je definovaný, že konatelia konajú za spoločnosť spoločne. Od uvedeného spôsobu sa nemožno odchyliť. Právnická osoba môže konať aj na základe

plnomocenstva. Podľa § 31 ods. 1 Občianskeho zákonníka pri právnom úkone sa možno dať zastúpiť fyzickou alebo právnickou osobou.

V prípade, ak by konateľ č. 3 vystupoval v kúpnej zmluve ako splnomocnenec s.r.o., predložené plnomocenstvo by muselo obsahovať splnomocnenie udelené spoločnosťou, ktoré musí byť podpísané všetkými 3 konateľmi.

V kúpnej zmluve právnická osoba, v mene ktorej **podpisoval konateľ č. 3**, tento vystupoval ako štatutárny orgán, ktorého konanie nemožno považovať za spôsobom konania zapísaný v obchodnom registri, ani za konanie na základe plnomocenstva, kedy by konal ako splnomocnený zástupca spoločnosti. **Plnomocenstvá udelené konateľmi č. 1 a č. 2** ako fyzickými osobami konateľovi č. 3 **nemožno akceptovať**, pretože takýto spôsob konania spoločnosti s.r.o. nie je v súlade so zákonom ani so spôsobom zapísaným v obchodnom registri.

Z otázky č. 19:

Podľa § 5 ods. 1 zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) podnikat' v energetike možno len na základe povolenia.

Podľa § 5 ods. 5 tohto zákona na osoby, ktoré vykonávajú činnosti, na ktoré sa nevyžaduje povolenie podľa odseku 4, sa vzťahuje oznamovacia povinnosť o začatí každej činnosti, podľa ktorej sú povinné v lehote do 30 dní oznámiť úradu začiatok výkonu činnosti, ukončenie činnosti a každú zmenu vykonávania činnosti.

Podľa § 10 ods. 1 tohto zákona držiteľ povolenia alebo ním poverená fyzická osoba alebo právnická osoba môže vo verejnom záujme ... (pod písmenami a) až f) je uvedený taxatívny výpočet činností môže táto osoba vykonávať).

Podľa § 10 ods. 5 tohto zákona povinnosti zodpovedajúce oprávneniam podľa odseku 1 sú vecnými bremenami spojenými s vlastníctvom nehnuteľnosti. Návrh na vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností je oprávnený podať držiteľ povolenia. Práva zodpovedajúce vecným bremenám patria držiteľovi povolenia. Ak dôjde k zmene osoby držiteľa povolenia, práva zodpovedajúce vecným bremenám prechádzajú na nového držiteľa povolenia.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že zákon rozlišuje dve rôzne osoby, ktoré podnikajú v energetike, a to

- osoby, ktoré na činnosť potrebujú povolenie podľa § 5 ods. 1 zákona,
- osoby, ktoré na činnosť nepotrebujú povolenie, ale stačí, ak začatie svojej činnosti oznámia príslušnému úradu podľa § 5 ods. 5 zákona.

Zákon konštituuje vecné bremeno len v prospech držiteľa povolenia, a nie aj v prospech osoby oprávnenej podnikat' v energetike na základe potvrdenia o splnení oznamovacej povinnosti. Osoba oprávnená podnikat' v energetike len na základe potvrdenia nie je osobou oprávnenou z vecného bremena.

Otázka č. 20:

Je dôvodom na prerušenie konania o návrhu na vklad nesúlady medzi zmluvou, na základe ktorej sa má vykonať vklad do katastra, a zápisom v liste vlastníctva spočívajúci v tom, že podľa zmluvy sú nehnuteľnosti bez tíarch, avšak podľa zápisu v liste vlastníctva viazne na nehnuteľnosti tíarcha?

V prípade, že tíarcha (napr. záložné právo, vecné bremeno in rem) bola zapísaná v liste vlastníctva v čase uzatvorenia zmluvy, ale táto skutočnosť nebola v zmluve uvedená, tento nedostatok v zmluve nie je dôvodom na prerušenie konania o návrhu na vklad. Je to najmä z dôvodu, že katastrálny operát je v zmysle § 68 ods. 1 katastrálneho zákona verejný a správa katastra nie je povinná ani oprávnená účastníkov konania zvlášť informovať o ďalších právach, ktoré boli v liste vlastníctva zapísané, a tým aj verejne dostupné v čase uzatvorenia zmluvy.

V prípade, že tarcha bola zapísaná v liste vlastníctva až po uzatvorení zmluvy a návrh na vklad ešte nebol podaný, správa katastra by mala konanie o návrhu na vklad prerušiť podľa § 31a písm. c) katastrálneho zákona, aby sa odstránili nedostatky návrhu a aj zmluvy.

Nedostatkom je tu nesúlad medzi tarchou zapísanou v liste vlastníctva a zmluvou, resp. návrhom, kde táto skutočnosť nie je uvedená. Túto skutočnosť možno posúdiť aj z hmotnoprávneho hľadiska, a to tak, že o tarche zapísanej v liste vlastníctva aspoň jeden z účastníkov konania nemohol vedieť, pretože táto tarcha nebola v čase uzatvorenia zmluvy v katastri nehnuteľností vyznačená a bola tak rozhodujúca, že by mohla ovplyvniť vôľu účastníka (účastníkov) uzatvoriť predmetnú zmluvu

2/2011 stanovisko z otázky č.2:

Prípady, kedy je potrebný **súhlas obecného zastupiteľstva** upravuje § 9 ods. 2 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Takýto súhlas sa vyžaduje okrem iného len pri prevode vlastníctva nehnuteľného majetku obce priamym predajom podľa § 9 ods.2 písm. c) zákon č. 138/1991 Zb. Zriadenie resp. zrušenie vecného bremena nie je takýmto prevodom, preto sa na jeho zriadenie/zrušenie súhlas obecného zastupiteľstva nevyžaduje. **Zriadenie vecného bremena** nemožno považovať ani za nakladanie s majetkovými právami podľa § 9 ods.2 písm. e).

2/2011 stanovisko z otázky č.3:

Notár podľa zák.č.323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (notársky poriadok) pri zhotovení notárskej zápisnice zodpovedá za **totožnosť účastníkov** konania. Nezodpovedá však za to, že osoba, ktorá právny úkon spisuje v postavení **predávajúceho**, darcu... je aj osobou, ktorá je ako vlastníka nehnuteľnosti zapísaná **bez identifikačných údajov v pozemkovej knihe** alebo v liste vlastníctva. Z tohto dôvodu je nutné, aby predávajúci, darca...preukázal svoje vlastnícke právo listinou, ktorou toto právo nadobudol, prípadne aby inými listinami **preukázal**, že je osobou zapísanou v LV alebo Pk. vložke.

2/2011 stanovisko z otázky č.4:

Spoločné nehnuteľnosti jedného pozemkového spoločenstva sa nachádzajú v obvode dvoch správ katastra a správe katastra bola predložená zmluva, ktorá obsahuje iba nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú v obvode jednej správy katastra. Podľa § 4 ods. 1 zákona č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov, podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti je nedeliteľné a nemožno ho zrušiť a vyporiadať podľa osobitných predpisov. Ak by spoluvlastník previedol len časť spoločnej nehnuteľnosti, došlo by k deleniu spoločnej nehnuteľnosti v rozpore so zákonom o pozemkových spoločenstvách. Spoluvlastník môže preto previesť iba nehnuteľnosť ako celok, t.j. zmluva musí obsahovať nehnuteľnosti **nachádzajúce sa v obvode oboch správ katastra**. Uvedená zmluva je preto neplatná podľa § 39 Občianskeho zákonníka a správa katastra preto návrh na vklad zamietne.

2/2011 stanovisko z otázky č. 7

Správe katastra bol doručený návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe zmluvy, ktorej predmetom je prevod vlastníckeho práva k parcele, ktorá vznikla na základe geometrického plánu, a to odčlenením od pôvodnej parcely, vlastnícke právo ku ktorej je evidované v liste vlastníctva. Geometrickým plánom bola zároveň **zameraná stavba, ktorá však nie je predmetom prevodu** podľa zmluvy. Správa katastra konanie o návrhu na vklad prerušila a od účastníkov vyžiadala doklad o vlastníctve stavby potrebný k zápisu geometrického plánu a vydaniu rozhodnutia o povolení vkladu do KN.

Správa katastra v konaní o návrhu na **vklad** rozhoduje o predloženom právnom úkone, a to o zmene **vlastníckeho práva k časti pozemku**. Vyžiadanie dokladov o vlastníctve stavby, ak táto netvorí predmet prevodu, nie je súlade s § 31a katastrálneho zákona, nakoľko správa katastra **rozhoduje o návrhu na vklad, v ktorom je označený právny úkon**, na ktorého základe má vzniknúť právo. Ak boli splnené

podmienky na povolenie vkladu uvedené v § 31 ods.1 katastrálneho zákona, správa katastra mala rozhodnúť o povolení vkladu.

2/2011 stanovisko z otázky č.12:

Podľa § 59a ods. 1 Obchodného zákonníka, ak spoločnosť nadobúda majetok na základe zmluvy uzatvorenej s jej zakladateľom alebo spoločníkom za protihodnotu vo výške najmenej 10 % hodnoty základného imania, musí byť hodnota predmetu určená **znaleckým posudkom**. Ak je na účinnosť zmluvy potrebný zápis do osobitnej evidencie podľa osobitného zákona, musí byť zmluva spolu so znaleckým posudkom uložená do zbierky listín pred zápisom do osobitnej evidencie. Podľa § 59a ods. 2 Obchodného zákonníka, ak spoločnosť uzatvára zmluvu podľa § 59a ods. 1 Obchodného zákonníka v lehote dvoch rokov odo dňa vzniku spoločnosti, musí návrh tejto zmluvy vopred **schváliť valné zhromaždenie** spoločnosti. Podľa § 59a ods. 3 Obchodného zákonníka sa ustanovenia § 59a ods. 1 a 2 Obchodného zákonníka sa primerane použijú aj na zmluvy, ktoré spoločnosť uzatvára s osobami, ktoré sú blízke zakladateľom alebo spoločníkom spoločnosti alebo ktoré sú ovládajúcimi osobami alebo ovládanými osobami zakladateľov alebo spoločníkov spoločnosti, a ak spoločnosť nadobúda majetok za protihodnotu vo výške najmenej 10 % hodnoty základného imania. Podľa § 59a ods. 4 Obchodného zákonníka ustanovenia § 59a ods. 1 až 3 Obchodného zákonníka sa nevzťahujú na zmluvy uzatvorené pri bežnom obchodnom styku, na nadobudnutie majetku podľa rozhodnutia súdu alebo správneho orgánu a na majetok nadobudnutý na burze za cenu rovnajúcu sa kurzu, ktorý zodpovedá v tom čase danej ponuke a dopytu. Podľa § 59a ods. 5 Obchodného zákonníka ustanovenia § 59a ods. 1 až 4 Obchodného zákonníka sa vzťahujú na spoločnosť s ručením obmedzeným a na akciovú spoločnosť.

V prvom rade je potrebné vysporiadať sa s otázkou dôsledkov nedodržania vyššie uvedených ustanovení Obchodného zákonníka na **platnosť zmluvy**. Ak nedodržanie vyššie uvedených ustanovení Obchodného zákonníka nespôsobuje neplatnosť zmluvy, správa katastra nie je povinná skúmať, či tieto ustanovenia boli alebo neboli dodržané. Ak však nedodržanie vyššie uvedených ustanovení Obchodného zákonníka spôsobuje neplatnosť zmluvy, správa katastra je povinná skúmať, či tieto ustanovenia boli alebo neboli dodržané.

Pokiaľ ide o požiadavku predchádzajúceho schválenia návrhu zmluvy valným zhromaždením spoločnosti, v jednom z komentárov k Obchodnému zákonníku sa vo vzťahu k § 59a Obchodného zákonníka uvádza, že „súhlas valného zhromaždenia **je len interný postup** vo vnútri spoločnosti, ktorý nemôže mať vplyv na platnosť právneho úkonu navonok. V mene spoločnosti, vo všetkých veciach môže konať štatutárny orgán a jeho konanie spoločnosť zaväzuje. Zmluva, ktorá má všetky formálne a obsahové náležitosti stanovené zákonom, ktorý príslušný zmluvný typ stanovuje, je platná.“ (Patakyová, M. a kol.: Obchodný zákonník. Komentár. Praha, C. H. Beck 2010, s. 177) Vzhľadom k vyššie uvedenému **správa katastra nie je povinná** skúmať, či bol daný predchádzajúci súhlas valného zhromaždenia so zmluvou. Keďže však hodnota predmetu zmluvy musí byť určená znaleckým posudkom v prípadoch uvedených v § 59a Obchodného zákonníka, a keďže správa katastra je povinná skúmať, či zmluva neodporuje zákonu, v rámci konania o návrhu na vklad je potrebné vykonať dokazovanie smerujúce k zisteniu, či sú splnené podmienky stanovené v § 59a Obchodného zákonníka (s výnimkou predchádzajúceho súhlasu valného zhromaždenia so zmluvou). **Znalecký posudok** musí byť v týchto prípadoch **prílohou návrhu na vklad**. Obdobne v kat. bulletine, otázka č.25/2007

2/2011, stanovisko z otázky č.15:

Osvedčením o **likvidácii dedičstva** nedochádza k prechodu práv a teda nie je nadobúdacím titulom a ani listinou na zápis práva záznamom. Osvedčenie o likvidácii dedičstva deklaruje, že poručiteľov majetok bol speňažený za účelom uspokojenia pohľadávok jeho veriteľov. Likvidáciu dedičstva vykonáva súdny komisár vo vlastnom mene.

Súdny komisár je povinný postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby majetok speňažil za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný majetok za obdobných podmienok obvykle predáva. Listiny, na základe

ktorých dochádza k prevodu majetku poručiteľa a jeho speňaženiu, sú podkladmi pre zápis práva do katastra **vkladom**.

2/2011, stanovisko z otázky č.21:

Podmienkou platného uzatvorenia kúpnej zmluvy pri **výkone záložného** práva priamym predajom je zaslanie **písomného oznámenia** záložcovi o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom. Teda pokiaľ toto doručenie oznámenia absentuje, ide o **absolútnu neplatnosť** kúpnej zmluvy. Takže správa katastra je povinná splnenie tejto zákonnej (§ 151m ods. 1 Občianskeho zákonníka) podmienky skúmať. Avšak pokiaľ sa záložca a záložný veriteľ dohodnú (§ 151m ods. 2 Občianskeho zákonníka) správa katastra neskúma uplynutie lehoty podľa § 151m ods. 1 Občianskeho zákonníka, ale len to, či predmetná dohoda bola uzatvorená.

Kat. bulletin č. 4/2009

zo stanoviska k otázkeč. 6 :

Pre **nadobudnutie vlastníckeho práva** k nehnuteľnostiam **cudzincom v tuzemsku** podľa § 19a zákona č.202/1995 Z.z. Devízový zákon v znení neskorších predpisov platia kumulatívne podmienky

Cudzozemec môže nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v tuzemsku s výnimkami. Cudzozemec nemôže nadobudnúť vlastnícke právo a) k pôde, ktorá tvorí poľnohospodársky pôdny fond nachádzajúci sa za hranicou zastavaného územia obce a k pôde, ktorá tvorí lesný pôdny fond nachádzajúci sa za hranicou zastavaného územia obce; toto obmedzenie neplatí pre cudzozemca pri dedení ani pre cudzozemca, ktorý je

1. občanom Slovenskej republiky, 2. štátnym príslušníkom členského štátu Európskej únie a má na základe registrácie právo na prechodný pobyt, ak ide o nadobudnutie vlastníckeho práva k pôde, ktorá tvorí poľnohospodársky pôdny fond a na ktorej hospodári najmenej tri roky po nadobudnutí platnosti Zmluvy o pristúpení Slovenskej republiky k Európskej únii, b) k nehnuteľnostiam, ktorých nadobúdanie je obmedzené osobitnými predpismi. Jednou z podmienok je aj „na základe registrácie má právo na prechodný pobyt...“, podľa § 30 zákona č. 48/2002 Z. z. o pobyte cudzincov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Ustanovenie § 30 a nasl. citovaného zákona boli zrušené zákonom č. 606/2003 Z. z. s účinnosťou od 1. 5. 2004. Teda cudzozemcom – občanom členského štátu EÚ sa v zmysle ust. § 30 citovaného zákona už neudeľuje prechodný pobyt. Ako má postupovať správa katastra pri rozhodovaní o návrhu na vklad? Stačí splnenie ostatných podmienok, resp. vyžadujeme splnenie všetkých ?

V prípade, ak sa pozemky nachádzajú mimo zastavaného územia obce, je potrebné aby cudzozemec spĺňal všetky podmienky uvedené v ust. § 19a ods. 2 Devízového zákona.

Prvou podmienkou je v zmysle uvedeného ustanovenia to, aby štátny príslušník členského štátu EÚ mal zaregistrovaný prechodný pobyt na území Slovenskej republiky. Ustanovenie pritom odkazuje na § 30 zákona č. 48/2002 Z.z. v zmysle ktorého, bola povinnosť registrácie prechodného pobytu občanov EÚ/EHP s účinnosťou od 01.05.2004 zrušená. Prechodný pobyt sa občanovi EÚ/EHP neudeľuje.

Jeho pobyt sa považuje za trvalý, ak spĺňa nasledovné podmienky: ak sa mieni zdržiavať na území SR viac ako tri mesiace a je zamestnaný, podniká, študuje na štátnej alebo štátom uznanej škole, má finančné prostriedky na zabezpečenie pobytu a zdravotné poistenie na území Slovenskej republiky.

Občania EÚ (platí to aj pre občanov EHP a Švajčiarska) sú podľa zákona č. 48/2002 Z.z. povinniprihlásiť sa na trvalý pobyt na policajnom útvere podľa miesta pobytu v SR. Nesplnenie tejto

povinnosti však nepodlieha sankciám. Občan EÚ/EHP má právo zdržiavať sa na území SR do 3 mesiacov (napr. ako turista, štážista, študent v rámci krátkodobých študijných pobytov). Ak chce zostať dlhšie, musí sa prihlásiť na pobyt.

Občan EÚ/EHP, ktorý má v úmysle trvalo sa zdržiavať na území SR, je povinný prihlásiť sa na trvalý pobyt na oddelení cudzineckej polície podľa miesta trvalého pobytu. Policajný útvar vystaví občanovi EHP doklad o trvalom pobyte (vo forme identifikačnej karty s fotografiou) s platnosťou na päť rokov. Po uplynutí tejto lehoty je možné požiadať o predĺženie povolenia s platnosťou na desať rokov.

V uvedenom prípade podmienka prechodného pobytu odpadáva a od cudzinca sa bude vyžadovať splnenie iba ostatných podmienok potrebných na nadobudnutie uvedeného vlastníctva.

Druhá podmienka vyplýva z druhu pozemku a jeho umiestnenia - musí tvoriť poľnohospodársku pôdu, ktorá sa nachádza v extraviláne.

Tretou podmienkou je, že v danom prípade musí ísť o hospodárenie na pôde presahujúce tri roky po nadobudnutí platnosti Zmluvy o prístupí SR k EÚ. V rámci tejto podmienky je uvedený odkaz na zákon č. 105/1990 Zb. o súkromnom podnikaní občanov v znení neskorších predpisov. V zmysle ust. § 12a uvedeného zákona, poľnohospodárskou výrobou vykonávanou podnikateľom (ďalej len "samostatne hospodáriaci roľník"), ktorého činnosť spočíva vo vykonávaní poľnohospodárskej výroby vrátane hospodárenia v lesoch a na vodných plochách (ďalej len "poľnohospodárska výroba"), sa podľa tohto zákona rozumie činnosť fyzickej osoby, ktorá osobne alebo pomocou iných osôb

a) vyrába výrobky poľnohospodárskej výroby za účelom získania trvalého zdroja príjmov, najmä ich predajom, prípadne

b) vykonáva úpravu alebo iné spracovanie svojej poľnohospodárskej produkcie; pokiaľ treba na túto činnosť súhlas podľa osobitných predpisov, len s týmto súhlasom, alebo

c) poskytuje príležitostne práce alebo výkony v súvislosti s poľnohospodárskou výrobou, pri ktorých využíva prostriedky a zariadenia slúžiace poľnohospodárskej výrobe, spravidla v čase, keď sa pre túto výrobu plne nevyužívajú, alebo dobýva nevyhradené nerasty.

Podkladom na preukázanie splnenia tejto podmienky je osvedčenie príslušného orgánu (obce) o zápise do evidencie podľa ust. § 12c zák. č. 105/90 Zb. v platnom znení.

Na záver je potrebné uviesť, že v uvedenom prípade podmienka prechodného pobytu u občanov EÚ/EHP a Švajčiarska je vypustená a je potrebné skúmať ostatné dve podmienky.

č. 1/2011

zo stanoviska k otázke č. 6:

V prípade doručení podania - **dohody o vypořádání bezpodielového spoluvlastníctva manželov** (ďalej len „BSM“), ktorú uzatvoria **manželia v rozvodovom konaní sodkladacou (suspensívnou) podmienkou**, k okamihu zániku BSM ich rozvodom, podľa § 31a písmeno a) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), správa katastra konanie o návrhu na vklad **preruší**, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke. Konanie o návrhu na vklad bude prerušené až do doby zaslania právoplatného rozsudku súdu o zániku manželstva na správu katastra.

Podľa § 149 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), ak zanikne BSM, vykoná sa vypořádanie podľa zásad uvedených v § 150 OZ.

V zmysle § 36 OZ, podmienky sa môžu stať obsahom právneho úkonu v prípade, keď to zákon výslovne nevyklučuje. Odkladacia podmienka spôsobuje, že vznik, zmena, alebo zánik práv alebo povinností nastane až vtedy, keď sa splní podmienka.

Rovnako je v súlade so zákonom reálne presadzovať takú interpretáciu uzavierania dohody o vyporiadaní BSM, podľa ktorej aj rozvádžajúci sa manželia môžu platne uzavrieť takúto dohodu s odkladacou podmienkou (§ 34 OZ) k okamihu zániku BSM ich rozvodom. To znamená, že až splnením odkladacej podmienky nastane situácia, ako keby dohodu uzavreli jej účastníci už ako rozvedení manželia. K vyporiadaniu dochádza teda, až po zániku BSM, a účinnosť zmluvy (a teda aj samo vyporiadanie) nastáva až po právoplatnosti rozhodnutia o rozvode, to znamená aj po zániku BSM.

Niet dôvodu obmedzovať zmluvnú voľnosť manželov, aby pre prípad rozvodu mali svoje majetkové vzťahy vyporiadané. Naopak, je to cesta smerujúca k predchádzaniu súdnym sporom. (JUDr. Peter Vojčík v publikácii OZ z r. 2010)

zo stanoviska k otázke č. 8:

Správa katastra, návrh na vklad ku zmluve, ktorej predmetom je prevod vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru a ktorá bola vyhotovená vo forme **notárskej zápisnice** alebo ktorá **bola autorizovaná advokátom** a nie je k nej doložená príloha - vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, v zmysle § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov povolí.

V zmysle § 31 ods. 2 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), správa katastra posudzuje zmluvu iba z pohľadu, či je súladná s katastrálnym operátom a či sú splnené procesné podmienky na povolenie vkladu. Procesnými podmienkami sú náležitosti návrhu na vklad a jeho príloh, správne poplatky. Vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, v zmysle § 5 ods. 2 cit. zák., netvorí prílohu k návrhu na vklad, ale prílohu k zmluve, ktorej predmetom je prevod vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru. Správa katastra neskúma hmotnoprávne podmienky platnosti zmluvy. Za takéto vyhotovené zmluvy zodpovedá notár alebo advokát (ak autorizuje zmluvu).

zo stanoviska k otázke č. 11:

Účinnosť zmluvy v zásade znamená právny moment, od kedy sú účastníci zmluvou viazaní tým spôsobom, že sa môžu relevantne domáhať plnení z nej vyplývajúcich. Vo všeobecnosti má účinnosť zmluvy obligačný charakter daný vôľou zmluvných strán, ak právny predpis neustanovuje inak (viď rozsudok NS SR sp.zn. 2Cdo 184/2005 zo dňa 28.2.2006). Inak ustanovuje znenie § 47a ods.1 OZ. Toto ustanovenie sa týka len **povinne zverejňovaných zmlúv** podľa zák.č.211/2000 Z.z.o slobodnom prístupe k informáciám . Účinnosť zmluvy je vo svojej podstate jednoznačne hmotnoprávnou podmienkou, ktorú správa katastra pri zmluvách vo forme notárskej zápisnice alebo zmluvách autorizovaných advokátom neskúma.

Na druhej strane však treba poukázať na § 5a ods. 7 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení zákona č. 546/2010 Z.z., povinná osoba a Úrad vlády Slovenskej republiky vydajú účastníkovi zmluvy na jeho požiadanie písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy. Ak sa zverejnila zmluva, ktorá na vznik, zmenu alebo zánik práva vyžaduje vklad do katastra nehnuteľností podľa osobitného predpisu, povinná osoba bezodkladne zasiela písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy príslušnej správe katastra.

Hoci samotná účinnosť zmluvy je hmotnoprávnou podmienkou, ktorú správa katastra pri týchto zmluvách neskúma, oznámenie o tom, že táto zmluva bola zverejnená, a to formou písomného potvrdenia zaslaného správe katastra, je procesnoprávnou podmienkou, ktorú správa katastra skúma. Správa katastra teda skúma, či písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy jej bolo zaslané.

zo stanoviska k otázkeč. 12:

Podľa § 11 ods. 5 zákona č. 278/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, na **platnosť kúpnej zmluvy**, ktorou sa prevádzajú nehnuteľné veci štátu, sa vyžaduje **súhlas ministerstva financií**.

Je preto treba rozlišovať okamih uzavretia kúpnej zmluvy a okamih nadobudnutia platnosti kúpnej zmluvy. Kúpna zmluva bola uzavretá okamihom, keď ju podpísali obe zmluvné strany. Kúpna zmluva nadobudla platnosť udelením súhlasu s jej obsahom zo strany Ministerstva financií SR.

Na prípad zmluvy o prevode nehnuteľnosti štátu uzavretej **pred 1.1.2011** treba aplikovať prechodné ustanovenie, ktorým je § 22c zákona č. 211/2000 Z.z. v znení zákona č. 546/2010 Z.z. Podľa neho sa ustanovenia tohto zákona vzťahujú na **povinne zverejňovanú** zmluvu uzavretú po 1. januári 2011, na objednávku tovarov a služieb vyhotovenú po 1. januári 2011 a na faktúru doručенú alebo zaplatenú po 1. januári 2011.

Z gramatického výkladu uvedeného ustanovenia jednoznačne vyplýva, že správa katastra nie je oprávnená žiadať preukazovanie zverejnenia zmluvy podľa § 5a ods. 5 zákona č. 211/2000 Z. z., ak zmluva bola uzavretá pred 1.1.2011 bez ohľadu na to, že platnosť nadobudla po 31.12.2010.

zo stanoviska k otázkeč. 14:

V zmysle ust. § 4 ods. 1 zákona č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločnostiach v znení neskorších predpisov, podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti je nedeliteľné a nemožno ho zrušiť a vyporiadať podľa osobitných predpisov. Pri spoločnej nehnuteľnosti, ktorá je zapísaná na 14 listoch vlastníctva ako celok, spoluvlastník môže previesť iba svoj podiel na všetkých listoch vlastníctva. Zmluva o prevode pozemkov spoločnej nehnuteľnosti nachádzajúcich sa iba v jednom katastrálnom území, v ktorom sú pozemky spoločnej nehnuteľnosti zapísané na 11 listoch vlastníctva je neplatná podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

zo stanoviska k otázke č. 17:

Podľa § 5a ods.7 zák.č.211/2000 Z.z. ak sa **zverejnila** zmluva, ktorá na vznik, zmenu alebo zánik práva vyžaduje vklad do katastra nehnuteľností, povinná osoba bezodkladne zasiela písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy príslušnej správe katastra. **Potvrdenie** o zverejnení má len **deklaratórny** charakter, preukazuje sa ním, že zmluva bola zverejnená (a teda nadobudla účinnosť), nakoľko aj pri absencii daného potvrdenia zmluva nadobudne účinnosť jej zverejnením. Potvrdenie slúži na odbúranie administratívnej záťaže správ katastra pri skúmaní účinnosti zmluvy. Z tohto dôvodu písomný dokument vytlačený z webovej stránky Centrálného registra zmlúv, ktorý obsahuje údaj o zverejnení zmluvy môže byť považovaný za doklad, ktorý nahrádza samotné potvrdenie o zverejnení.

zo stanoviska k otázkeč. 20:

Podľa § 161 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku právoplatné rozsudky ukladajúce vyhlásenie vôle nahrádzajú toto vyhlásenie. Účinkom rozsudku ukladajúceho prehlásenie vôle je nahradenie prejavu vôle za žalovaného.

Ak žalovaný vlehote určenej vo výroku právoplatného rozsudku nesplnil povinnosť ponúknuť žalobcovi na predaj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti za súdom stanovenú kúpnu cenu, márnym uplynutím tejto lehoty nastáva fikcia ponuky, ktorá obsahuje podstatné náležitosti kúpnej zmluvy.Podľa § 44 ods. 1 Občianskeho zákonníka zmluva je uzavretá okamihom, keď prijatie návrhu na uzavretie zmluvy nadobúda účinnosť.

Podľa § 43c ods. 1 Občianskeho zákonníka včasné vyhlásenie urobené osobou, ktorej bol návrh určený, alebo iné je včasné konanie, z ktorého možno vyvodiť jej súhlas, je prijatím návrhu.

Podľa § 43c ods. 2 Občianskeho zákonníka včasné prijatie návrhu nadobúda účinnosť okamihom, keď vyjadrenie súhlasu s obsahom návrhu dôjde navrhovateľovi.

Zmluva je právny úkon skladajúci sa z jednostranných právnych úkonov. Prvým z nich je návrh na uzavretie zmluvy. Druhým jednostranným adresovaným právnym úkonom v procese vzniku zmluvy je prijatie návrhu. Týmto jednostranným prejavom vôle adresát dáva navrhovateľovi najavo, že prijíma návrh na uzavretie zmluvy s obsahom v ňom uvedeným. Pre nadobudnutie účinnosti včas prijatého návrhu je rozhodný okamih dôjdenia vyjadrenia súhlasu s obsahom návrhu navrhovateľovi. Týmto okamihom dôjde ku zhode vôle (konsenzu) zmluvných strán o obsahu zmluvy a zmluva je tým uzavretá. (Svoboda, J. okol.: Občiansky zákonník. Komentár asúvisiace predpisy. Bratislava, EUROUNION, spol. s r. o. 2004 s. 108 - 110)

Z vyššie uvedeného vyplýva, že správa katastra **môže vydať rozhodnutie o povolení vkladu** na základe kúpnej zmluvy **podpísanej iba kupujúcim**, ktorej **neoddeliteľnou súčasťou je právoplatný rozsudok** súdu, ktorým súd ukladá žalovanému ako spoluvlastníkovi povinnosť ponúknuť žalobcovi na predaj spoluvlastnícky podiel na špecifikovanej nehnuteľnosti za stanovenú kúpnu cenu, ak sa v konaní o návrhu na vklad preukáže, že prijatie (čo aj len fiktívneho) návrhu, resp. ponuky na uzavretie kúpnej zmluvy v zmysle právoplatného rozsudku súdu kupujúcim bolo oznámené predávajúcemu; okamihom, keď vyjadrenie súhlasu s obsahom návrhu dôjde navrhovateľovi, je totiž zmluva uzatvorená. Samozrejme kúpna zmluva musí byť v súlade s (fiktívnym) návrhom, t. j. výrokom rozsudku. Taktiež je potrebné mať za preukázané, že nastala fikcia návrhu, resp. ponuky na uzavretie zmluvy (napr. dopytom na predávajúceho, či urobil ponuku v zmysle právoplatného rozsudku a ak áno, aby túto skutočnosť preukázal).

2/2010

zo stanoviska k otázke č. 15:

Podľa ustanovenia § 121 ods.1 Občianskeho zákonníka **príslušenstvom** vecí sú veci, ktoré patria vlastníčkovi hlavnej veci a sú ním určené nato, aby sa s hlavnou vecou trvale užívali.

Právne úkony, týkajúce sa hlavnej veci sa zásadne vzťahujú aj na jej príslušenstvo. Pokiaľ by však pri zmluvnom prevode hlavnej veci mohli vzniknúť pochybnosti ohľadne jej príslušenstva, je potrebné aj príslušenstvo v zmluve vyslovene uviesť. V tomto prípade ak je v zmluve uvedené výslovne príslušenstvo (vedľajšia stavba), ktoré podľa znenia zmluvy je predmetom evidencie katastra správa katastra pri rozhodovaní o návrhu na vklad práva k hlavnej veci nebude vyžadovať úpravy v zmluve.

V prípade, ak sú veci majúce povahu príslušenstva **prevádzané ako samostatné veci** v právnom slova zmysle, možno ich prevádzať bez toho, aby sa súčasne prevádzalo aj vlastníctvo hlavnej veci, vtedy musia byť **označené** v zmluve podľa údajov katastra a **preukázané vlastnícke právo** k nim.

zo stanoviska k otázke č. 16

Spôsoby vzniku a zániku **vecných bremien** sú ustanovené v Občianskom zákonníku. Vecné bremeno môže vzniknúť predovšetkým na základe písomnej zmluvy. Pritom sa na tieto zmluvy vzťahujú všeobecné ustanovenia § 43- 51 OZ. Je na vôli účastníkov, aké podmienky si v zmluve dohodnú. Zánik vecných bremien je ustanovený v §115p OZ. Vecné bremeno zanikne i na základe iných skutočností napr. i uplynutím času, ak jeho trvanie bolo časovo obmedzené, alebo splynutím povinnosti a práva z vecného bremena u toho istého subjektu. Ak je vznik vecného bremena viazaný na splnenie podmienky rozhodnúť o povolení vkladu vecného bremena možno len po splnení tejto podmienky.

č. 2/2010

zo stanoviska k otázke č. 18:

ak je **zriadené záložné právo** na spoluvlastnícky podiel 1/2 domu, pričom dom sa dohodou o zrušení podielového spoluvlastníctva a jeho vyporiadaní **rozdeľuje na 2 byty**, správa katastra je povinná ponechať

zápis záložného práva **na oboch bytoch**, keďže predmetom záložného práva bol rodinný dom (po vklade práva 2 jednotky – byty) v jednej polovici. Na tento postup nemá vplyv ani skutočnosťže jeden z bytov získava vlastník nezataženého spoluvlastníckeho podielu.

č. 3/2010

zo stanoviska k otázke č. 36:

Podľa § 43 ods. 1 písm. c) katastrálneho zákona správa katastra vykoná zápis v deň doručenia verejnej listiny alebo inej listiny na zápis poznámky, najneskôr však v nasledujúci pracovný deň. Nakoľko podľa rozsudku NS SR sp. Zn. 6Sž-o-KS 37/2006 zo dňa 20.6.2007 sa **zásada priority** ustanovená v § 41 ods. 1 katastrálneho zákona týka len vkladu a záznamu, nie zápisu poznámok, správa katastra vykoná **zápis poznámky** bez ohľadu na prebiehajúce katastrálne konanie o návrhu na vklad.

Správa katastra musí pred rozhodnutím o povolení vkladu práva do katastra nehnuteľností prihliadnuť na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu, bez ohľadu na skutočnosť, že poznámka má len informatívny, nie obmedzujúci charakter. Pokiaľ poznámka o súdnom konaní nebola zaevidovaná v katastri nehnuteľností a prišla na zápis počas konania o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností ešte pred vydaním rozhodnutia o povolení vkladu práva do katastra nehnuteľností je vhodné, aby správa katastra oboznámila s uvedenou skutočnosťou, t.j. so zápisom poznámky /ktorá bola zapísaná až po doručení návrhu na vklad/ všetkých účastníkov právneho úkonu.

č. 1/2009

zo stanoviska k otázke č. 1 :

Postup správy katastra pri posudzovaní návrhu na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy, predmetom ktorej je **predaj 1/6 podielu** na nehnuteľnosti a k návrhu na vklad pred povolením bolo doručené **dovolenie sa neplatnosti** právneho úkonu - kúpnej zmluvy druhého spoluvlastníka podľa § 40a Občianskeho zákonníka v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka vyplýva z nasledujúceho:

Relatívna neplatnosť právneho úkonu je založená na vyvrátení domnienke platnosti tohto právneho úkonu. Znamená to, že pokiaľ oprávnené osoby neuplatnia právo dovolať sa neplatnosti právneho úkonu, bude sa naň hľadieť ako na platný, hoci bol postihnutý dôvodom relatívnej neplatnosti. Osobami oprávnenými dovolať sa neplatnosti právneho úkonu sú dotknutí účastníci zmluvy a tiež tretie osoby, ktoré sú z právneho úkonu opomenuté. Oprávnený sa môže v premlčacej dobe dovolať neplatnosti právneho úkonu aj mimo súdneho konania prejavom vôle adresovaným druhému účastníkovi právneho vzťahu. Pokiaľ sa neplatnosti dovoľáva tretia osoba dotknutá právnym úkonom, svoj prejav vôle adresuje ostatným účastníkom právneho úkonu. **Právne účinky** dovolania nastanú okamihom, keď prejav vôle je doručený druhému účastníkovi resp. ostatným účastníkom právneho úkonu. V takomto prípade sa nevyžaduje výrok súdu o neplatnosti právneho úkonu. Správa katastra **zamietne** návrh na vklad práva v tom prípade, ak by došlo k riadnemu dovolaniu relatívnej neplatnosti právneho úkonu, bol by adresovaný všetkým účastníkom právneho úkonu a títo by akceptovali relatívnu neplatnosť. Ak by došlo medzi účastníkmi právneho úkonu k sporu, správa katastra už nemôže konať, o spore môže rozhodnúť len súd. Správa katastra **preruší** konanie podľa ust. § 31a písm. a katastrálneho zákona do vyriešenia otázky súdom.

zo stanoviska k otázke č. 8:

Z ustálenej súdnej praxe vyplýva, že **vecné bremená** zanikajú zo zákona, ak dôjde k **splynutiu práv a povinností** oprávneného. Z toho vyplýva, že v prospech podielového spoluvlastníka pozemku nemôže byť zriadené vecné bremeno, je to tak však len v prípade, ak sa vecné bremeno zriaďuje **in persónam**. V prípade, ak sa vecné bremeno zriaďuje **in rem**, nedochádza k splynutiu práv oprávneného a povinného, nakoľko oprávnenou osobou z pohľadu vecného bremena nie je konkrétna fyzická osoba, ale každodobý vlastník pozemku. Prakticky môžeme povedať, že pri vecných bremenách **in rem** nemôže dôjsť k zániku vecného

bremena z dôvodu splynutia povinného a oprávneného z vecného bremena. Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že zmluvu o zriadení vecného bremena : práva prechodu cez pozemok manželov v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov v prospech každodobých vlastníkov susedného pozemku, kde jeden z manželov je spoluvlastníkom susedného pozemku možno povoliť, nakoľko sa zmluvou zriaďuje vecné bremeno in rem (k nehnuteľnej veci).

zo stanoviska k otázke č. 12:

Predkupné právo ako vecné právo dohodnuté v nájomnej zmluve alebo v samostatnej zmluve s použitím ustanovenia § 51 Občianskeho zákonníka t. j. v inominantnej zmluve k nehnuteľnostiam podlieha vkladu do katastra nehnuteľností podľa § 28 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. katastrálny zákon v znení neskorších predpisov.

V návrhu na vklad predkupného práva ako vecného práva k prenajatej nehnuteľnosti na základe nepomenovanej zmluvy účastníci uvedú i návrh na zápis záznamom nájomného práva k tejto nehnuteľnosti. V tejto súvislosti sme prehodnotili naše vyjadrenie publikované v Katastrálnom bulletin č. 4/2001 a č. 2/2003 a opierajúc sa o judikáty súdov napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR č. Rc 30/2000 a vychádzajúc z komentára JUDr. Imricha Feketeho, CSc., k ustanoveniu § 602a nasl. Občianskeho zákonníka, vydavateľstvo Epos 2007, podľa ktorého predkupné právo možno v praxi dojednať i pri inej ako kúpnej zmluve, t.j. i pri nájomnej zmluve v prospech nájomcu. Zákon v tomto smere zmluvnú voľnosť neobmedzuje. Predkupné právo možno dohodnúť priamo v kúpnej zmluve alebo v nájomnej zmluve alebo samostatnou zmluvou.

č. 2/2009

zo stanoviska k otázke č. 16:

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 možno povoliť.

Podľa ustanovenia § 93 ods. 3 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov, kupujúci pri odplatnom prevode veci zapísanej do súpisu majetku úpadcu nadobudne vlastnícke právo aj vtedy, keď úpadca nebol vlastníkom tejto veci. Správca zodpovedá pôvodnému vlastníkovi veci za škodu, ktorá mu tým vznikla, ibaže preukáže, že konal s odbornou starostlivosťou.

Správa katastra podľa ustanovenia § 31 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, posudzuje oprávnenie prevodcu nakladať s nehnuteľnosťou preukázaním, že predávaná nehnuteľnosť je zahrnutá do súpisu majetku úpadcu. Ak sú podmienky splnené, správa katastra vklad povolí.

č. 3/2009

zo stanoviska k otázke č. 34:

Podľa novej právnej úpravy bolo vypustené ustanovenie o viazanosti návrhom na vklad, ale i napriek tomu návrh na vklad musí byť s predkladanou zmluvou v súlade. Správa katastra má v takom prípade zistiť prejav vôle účastníkov a v zmysle toho povoliť alebo zamietnuť návrh na vklad celej zmluvy. **Návrh musí korešpondovať so zmluvou.** Posudzuje sa celá zmluva, ak je nesúlady, dôjde k prerušeniu konania, predvolaniu účastníkov, za účelom zosúladenia návrhu na vklad so zmluvou.

zo stanoviska k otázke č. 36:

Pri **zmiešaných zmluvách autorizovaných** advokátom postupuje správa katastra podľa § 42 ods. 3 KZ a nevyžaduje osvedčenie podpisu v prípade, ak druhý právny úkon sa týka tých istých účastníkov a tej istej nehnuteľnosti a priamo súvisí s prevodom. Pri posudzovaní takejto zmluvy postupuje správa katastra podľa §

31 ods. 2 v časti prevodu samotného a podľa § 31 ods. 1 pri druhom právnom úkone. Advokát nemôže osvedčiť podpis ani listinu, advokát osvedčuje len totožnosť zmluvných strán a spisuje zmluvu.

Nakoľko v časti prevodu je lehota skrátená na 20 dní, táto lehota sa bude vzťahovať aj na neoddeliteľný druhý právny úkon.

zo stanoviska k otázke č. 37:

Správa katastra pri posudzovaní zmluvy podľa §31 ods. 2 katastrálneho zákona skúma náležitosti podľa v § 42 ods.1, 2, katastrálneho zákona, označenie účastníkov a označenie nehnuteľnosti podľa údajov katastra. Procesnými podmienkami sú: náležitosti návrhu na vklad a jeho príloh, obmedzenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, správne poplatky. **Neskúma hmotnoprávne podmienky**, napr. či právny úkon za maloletého schválil súd, či predaj obecného majetku schválilo obecné zastupiteľstvo atď. Skúma, či od podania návrhu na vklad až po povolenie nie je zapísaná obmedzujúca poznámka, ak áno preruší konanie.

č. 4/2009

zo stanoviska k otázke č. 1:

Podľa § 9a zákona SNR č. 138/1991 Zb. **o majetku obcí** a § 9a zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení zákona č. 258/2009 Z.z. **obce a vyššie územné celky sú oprávnené nakladať s nehnuteľnosťami len spôsobom uvedeným v citovaných zákonoch a správa katastra skúma či zmluva o prevode práva k nehnuteľnosti je v súlade s podmienkami ustanovenými zákonom.**

Pre konanie o vklade práva pri rozhodovaní o návrhu na vklad práva na základe zmluvy o prevode vlastníctva obce odporúčame v uznesení obecného zastupiteľstva o schválení právneho úkonu, ktorým obec nakladá s nehnuteľnosťou vo vlastníctve obce uviesť spôsob, akým obec alebo vyšší územný celok majetok prevádza a písomné prehlásenie o tom, ktoré zo zákonných podmienok sa plnili a ako boli splnené. Napr. ak obec postupuje formou verejnej súťaže postačuje, ak je v uznesení obecného zastupiteľstva uvedený tento spôsob zistenia účastníka- nadobúdateľa z právneho úkonu a schválenie právneho úkonu prevodu práva zastupiteľstvom.

Ak je uplatnený postup podľa § 9a ods. 8 cit. zákona výpis zuznesenia verejného zastupiteľstva alebo zastupiteľstva obce musí byť zrejmé, že ide o prevod osobitného zreteľa a prevod bol schválený 3/5 väčšinou poslancov. Správa katastra skúma náležitosti prevodu pri priamom predaji majetku podľa § 9a ods. 1 písm. c), ods.5,6 a7, ak nejde o prípady uvedené v odseku 8. Priamym predajom možno previesť nehnuteľnosť len za cenu vyššiu ako je cena stanovená ocenením. Podľa § 9a ods.1 písm. c) cit. zákona v prípade, ak je ocenenie vyššie ako 40 000 eur vklad nemožno povoliť podľa ods.5 cit. ustanovenia. Pri priamom predaji majetku obce alebo VÚC by uznesenie verejného zastupiteľstva malo obsahovať vyhlásenie, že účastníkom právneho úkonu na strane nadobúdateľa nie je osoba uvedená v § 9a ods.6, 7, cit. zákona, alebo inak preukázať že nejde o takúto osobu.

To znamená, že správa katastra pri posudzovaní návrhu na vklad práva o prevode majetku obce alebo majetku VÚC bude vyžadovať výpis z uznesení obecného zastupiteľstva vo veci prevodu majetku so splnením zákonných podmienok.

zo stanoviska k otázke č. 2 :

Správa katastra posudzuje **zmluvu o prevode vlastníctva obce** podľa súčasnej právnej úpravy (s výnimkou, ak zmluva o prevode majetku obce bola uzavretá a zastupiteľstvom schválená do 1.7.2009). Po účinnosti zákona č. 258/2009 Z. z. t.j. od 1.7.2009 obce a mestá môžu prevádzať nehnuteľnosti len v súlade s cit. novelou zákona o majetku obcí a majetku vyšších územných celkov. Správa katastra môže prevod práva povoliť len ak bude zmluva uzavretá v súlade ustanoveniami novely zákona. Mestá a obce s návrhom na vklad predkladajú zmluvy o prevode majetku a uznesenia zastupiteľstva v súlade so súčasnou právnou úpravou.

zo stanoviska k otázke č. 4:

Podľa § 31 ods. 2 katastrálneho zákona pri posudzovaní zmluvy správa katastra skúma súladnosť s údajmi katastra nehnuteľností, procesné podmienky, napr. náležitosti návrhu na vklad a jeho príloh, obmedzenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, správne poplatky, ale neskúma splnenie hmotnoprávnej podmienky platnosti zmluvy, napr. či právny úkon ktorého účastníkom je maloletý, schválil súd, či predaj obecného majetku schválilo obecné zastupiteľstvo a pod. To znamená, že správa katastra **nevyžaduje, aby prílohou zmluvy bola aj listina** preukazujúca splnenie hmotnoprávnej podmienky platnosti zmluvy, za platnosť zmluvy zodpovedá vyhotoviteľ - notár alebo advokát, ktorý zmluvu autorizoval.

zo stanoviska k otázke č. 7:

Podľa § 22 ods. 5 katastrálneho zákona v katastrálnom konaní sa postupuje podľa všeobecných predpisov o správnom konaní, ak tento zákon alebo iný zákon neustanovuje inak. Na konanie opovolení vkladu vlastníckeho alebo iného vecného práva do katastra nehnuteľností sa vzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní – správny poriadok. Správa katastra má pri **zistení chyby** v písaní, v počítaní alebo inej zrejmej nesprávnosti postupovať v zmysle § 47 ods. 6 správneho poriadku a zistené chyby **opraviť** neformálnym spôsobom, nie vydaním nového (opravného) rozhodnutia. O vykonaní opravy správa katastra upovedomí účastníkov konania listom, v ktorom uvedie, ktoré údaje rozhodnutia opravila a aké je ich správne znenie.

Z české judikatury:

Nález ÚS ČR z 7. 10. 1996 sp. zn. IV. ÚS 201/96

Návrh na vklad vlastnického práva do katastru je možno podať v časovne neomezené lhúťe, neboť ani uplynutie času nemôže nič zmeniť na väzanosť účastníkov smluvy projevy jejich vôle.

Rozsudek KS v Ostravě z 31. 1. 1996 sp. zn. 22 Ca 166/96

Jakákoľvek zmena či doplnenie smluvy, na základe ktorej má byť povolen vklad práva do katastru, je v průběhu správneho řízení nepřijatelná, a to z toho důvodu, že se právo vkládá na základě smluvy ke dni podání návrhu na vklad. K tomuto dni je také oprávněn odpůrce náležitosti uvedené v § 5 zákona o zápisech zkoumat.

Rozsudek MS Praha z 30. 7. 1998 sp. zn. 33 Ca 11/98-10

Po podání návrhu na vklad nelze již činit žádné zásahy do listiny, podle níž má být vklad povolen, a případné nejasnosti není možné odstranit ani dodatkem k posuzované dohodě o vydání věci, neboť listina je přezkoumávána v té podobě, v jaké byla katastrálnímu úřadu spolu s návrhem na vklad předložena. Dojde-li k uzavření dodatku k původní dohodě o vydání věci, měl by tento dodatek být neoddělitelně spojen s původní smlouvou a měl by stejným způsobem být spojen též s geometrickým plánem, na jehož základě k uzavření dodatku došlo a z něhož nepochybně vyplývá určitost vydávaných pozemků. Spojením těchto listin by měla být vytvořena jedna listina, která bude přezkoumávána katastrálním úřadem, jemuž by měla být předložena s novým návrhem na vklad.

Rozsudek MS v Praze z 26. 2. 1999 sp. zn. 33 Ca 167/98-10

Ze samotného názvu zákona č. 265/1992 Sb. i z formulace celé řady jeho ustanovení, nejde v řízení o vklad listiny, ale o vklad konkrétních věcných práv, tj. práva vlastnického, zástavního, práva odpovídajícího věcnému břemeni atd. Je v dispozici účastníků, zda v případě, kdy se listina týká více věcných práv, navrhnou vklad všech anebo jen některých. Podle názoru soudu vyplývá z § 4 zákona o zápisech, že katastrální úřad může vést řízení a rozhodovat jen o vkladu toho práva, o jehož vklad bylo v návrhu požádáno.

Usnesení NS z 10. 4. 2007 sp. zn. 30 Cdo 3236/2006

Případy, kdy k nabytí vlastnického práva (případně jiných věcných práv) k nemovitostem je třeba rozhodnutí katastrálního úřadu o vkladu, nespadají svou povahou pod právní režim ustanovení § 47 OZ. V případech, kdy se rozhoduje o vkladu vlastnického či jiného věcného práva k nemovitosti do katastru ČR, jde o založení věcněprávních - translačních účinků smlouvy, nikoliv o její závazkověprávní (obligačněprávní) účinky. Samou smlouvou (první fáze - právní důvod neboli titulus) vlastnické či jiné věcné právo ještě nevzniká. Smlouvou vzniká nabyvateli závazkový (obligačněprávní) nárok požadovat na zciziteli především převedení vlastnického práva k věci. Vlastnické právo či jiné věcné právo k nemovitosti vznikne (konstituuje se), neboli věcněprávní - translační účinky nastanou až vkladem do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí katastrálního úřadu (druhá fáze - právní způsob převodu neboli modus).

Návrh na vklad vlastnického či jiného věcného práva do katastru nemovitostí může být podán kteroukoliv ze smluvních stran časově neomezeně.

Usnesení ÚS ČR z 27. 5. 1998 sp. zn. Pl. ÚS 34/97

Katastrální úřady jsou vedeny snahou odstraňovat duplicitní (triplicitní) zápisy v katastru, ale nemají dostatek právních prostředků k jejich řešení. Proto se mohou omezit na doporučení různým subjektům, aby sporné vlastnictví řešily buď mimosoudně (uznáním vlastnického práva), či žalobou na určení vlastnictví.

Usnesení ÚS ČR z 12. 1. 2000 sp. zn. IV. ÚS 621/99

Zápisy do katastru jsou v kompetenci katastrálního úřadu a žádný jiný orgán, tedy ani Ústavní soud, není oprávněn ve svém rozhodnutí zápis toho či onoho práva ve svém rozhodnutí předjímat.