

Katastrálny bulletin

č. 3 /2016

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu

JUDr. Odeta Poldaufová dňa 20.12.2016

Otázka č. 1

Na jednej zmluvnej listine bola spísaná kúpna zmluva a zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom prevodu v zmysle kúpnej zmluvy, pričom v tejto zmluve o zriadení záložného práva vystupuje kupujúci (ktorý v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení záložného práva ešte nie je vlastníkom tejto nehnuteľnosti) ako záložca a predávajúci ako záložný veriteľ. Okresnému úradu bol doručený jeden návrh na vklad vlastníckeho práva a vklad záložného práva, ktorého prílohou boli vyššie uvedené kúpna zmluva a zmluva o zriadení záložného práva spísané na jednej zmluvnej listine. Môže okresný úrad, katastrálny odbor vydať rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva a záložného práva v takomto prípade?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor môže vydať rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva a záložného práva v takomto prípade.

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

Podľa § 151d ods. 4 Občianskeho zákonníka *záložné právo možno zriadiť aj na vec, právo, inú majetkovú hodnotu, byt alebo nebytový priestor, ktorý záložca nadobudne v budúcnosti.*

Podľa § 151f ods. 3 Občianskeho zákonníka *záložné právo k veci, bytu, nebytovému priestoru, právu a k inej majetkovej hodnote, ktoré záložca nadobudne v budúcnosti, ktoré vzniknú v budúcnosti alebo ktorých vznik závisí od splnenia podmienky, na ktorého vznik sa vyžaduje podľa tohto zákona alebo podľa osobitného zákona jeho registrácia v osobitnom registri, zapíše sa vznik záložného práva do tohto registra ku dňu nadobudnutia vlastníckeho práva k veci, bytu alebo nebytovému priestoru, alebo nadobudnutia iného práva, alebo inej majetkovej hodnoty záložcom.*

Z § 151d ods. 4 Občianskeho zákonníka jednoznačne vyplýva, že zmluva o zriadení záložného práva k veci nie je neplatná „len“ z toho dôvodu, že záložca nie je vlastníkom predmetu zálohu v čase uzatvorenia záložnej zmluvy.

Pokiaľ ide o interpretáciu § 151d ods. 4 v spojitosti s § 151f ods. 3 Občianskeho zákonníka vo vzťahu k záložnému právu k veci, ktorú záložca nadobudne až v budúcnosti, v odbornej literatúre sa uvádza, že „záložné právo zriadené záložnou zmluvou k veci, ktorú záložca nadobudne v budúcnosti, sa do katastra nehnuteľností zapisuje vkladom. Okresný úrad, kataster nehnuteľností, povolí vklad za podmienky, že záložca vec nadobudne najneskôr ku dňu povolenia vkladu; inak návrh na vklad zamietne. Výklad možno demonštrovať na nasledujúcom príklade. V kúpnej zmluve o prevode bytu sa kupujúci a predávajúci dohodnú, že zriaďujú záložné právo na prevádzaný byt na zabezpečenie pohľadávky predávajúceho voči kupujúcemu na zaplatenie kúpnej ceny. Záložca (kupujúci) nadobudne byt až v budúcnosti, povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Okresný úrad, katastrálny odbor, povolí vklad vlastníckeho práva na kupujúceho a zároveň vklad záložného práva v prospech predávajúceho, keďže je splnená podmienka, že záložca (kupujúci)

nadobudne byt najneskôr ku dňu povolenia vkladu záložného práva do katastra nehnuteľností.“ (ŠTEVČEK, M., DULAK, A., BAJÁNKOVÁ, J., FEČÍK, M., SEDLAČKO, F., TOMAŠOVIČ, M. a kol.: Občiansky zákonník I., § 1 – 450. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 1186) Vklad záložného práva k veci, ktorú záložca v čase uzatvorenia záložnej zmluvy nevlastnil, možno povoliť aj vtedy, ak bola zmluva o prevode nehnuteľnosti v prospech záložcu a zmluva o zriadení záložného práva k tejto nehnuteľnosti spísaná na jednej zmluvnej listine a na základe týchto dvoch zmlúv bol podaný návrh na vklad, ktorým sa žiada povolenie vkladu vlastníckeho práva v prospech záložcu a vkladu záložného práva k nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom prevodu v prospech záložcu.

Vecný register:

ZÁLOŽNÉ PRÁVO – záložné právo k nehnuteľnosti, ktorú záložca nadobudne v budúcnosti

Otázka č. 2

Je dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, v ktorej sa podieloví spoluvlastníci dohodli na rozdelení pozemku, ktorý bol v ich podielovom spoluvlastníctve, na viacero pozemkov s tým, že jeden z novovytvorených pozemkov bude vo výlučnom vlastníctve jedného spoluvlastníka a druhý novovytvorený pozemok bude vo výlučnom vlastníctve druhého podielového spoluvlastníka, zmluvou o prevode nehnuteľnosti? Ak je takáto dohoda vyhotovená vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovaná advokátom, posudzuje sa podľa § 31 ods. 2 katastrálneho zákona?

Odpoveď:

Áno, takáto dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva je zmluvou o prevode vlastníctva. Áno, ak je takáto dohoda vyhotovená vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovaná advokátom, posudzuje sa podľa § 31 ods. 2 katastrálneho zákona

Súdna prax v minulosti zaujala stanovisko k otázke, či je zmluvou o prevode nehnuteľnosti dohoda o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozsudku sp. zn. 1 Sžo-KS 139/2 konštatoval, že „... sa nestotožnil s názorom navrhovateľov, že uzavretím dohody o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov nedochádza k prevodom vlastníctva, že nejde o zmluvný prevod, pretože ide len o „vyporiadanie“. Podľa názoru súdu pokiaľ dochádza k zmene vlastníckeho podielu, ide o prevod aj napriek tomu, že pri tomto prevode právna úprava poskytuje určité úľavy, popr. nespája s ním tie povinnosti, ktoré platia všeobecne pri ostatných prevodoch. Nebolo preto dôvodu nepostupovať pri zápise vkladu podľa zásad platných pre vkladové konanie, teda aj podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona preskúmať, či právo nakladať s nehnuteľnosťou nie je obmedzené a v prípade jeho zistenia návrh zamietnuť, keďže nebolo možné rozhodnúť len o časti návrhu, vzhľadom na to, že vyporiadanie sa musí týkať celého majetku manželov.“ V odbornej literatúre (Zo súdnej praxe, 1/2006) bola k tomuto rozsudku priradená právna veta, podľa ktorej „(u)zavretím dohody o vyporiadaní bezpodielového vlastníctva manželov dochádza k prevodu vlastníctva. Ide o zmluvný prevod aj napriek tomu, že pri tomto prevode právna úprava poskytuje určité úľavy, popr. nespája s ním tie povinnosti, ktoré platia všeobecne pri ostatných prevodoch. Pokiaľ sa dohoda medzi manželmi týka nehnuteľností, musí mať písomnú formu a nadobúda účinnosť vkladom do katastra.“ Najvyšší súd Slovenskej republiky síce v predmetnom rozhodnutí hovorí o preskúmaní dohody podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, avšak z poznámok k vyššie uvedenému rozhodnutiu v časopise Zo súdnej praxe vyplýva, že dané rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sa vzťahuje k právnej úprave, kedy ešte katastrálny zákon neobsahoval ustanovenia o osobitnom režime preskúmania zmluvy o prevode nehnuteľnosti autorizovanej advokátom. Vyššie uvedené rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky bolo publikované v časopise Zo

súdnej praxe v roku 2006, ale ustanovenia o osobitnom režime preskúmania zmluvy o prevode nehnuteľnosti autorizovanej advokátom sú súčasťou nášho právneho poriadku až od 1.9.2009.

Aj dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, ktorou sa podieloví spoluvlastníci dohodli na tom, ktorí z nich a v akom rozsahu sa stanú vlastníkami nehnuteľností, ktoré boli predmetom ich podielového spoluvlastníctva, je potrebné považovať za zmluvu o prevode vlastníctva. Kým totiž podielový spoluvlastník je vlastníkom ideálneho podielu na celej nehnuteľnosti, ktorá je predmetom podielového spoluvlastníctva, zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva sa stáva vlastníkom konkrétneho pozemku, alebo podielovým spoluvlastníkom na konkrétnom pozemku v inom rozsahu ako doposiaľ. Zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti sa spravidla mení predmet vlastníctva jednotlivých podielových spoluvlastníkov.

Vzhľadom na vyššie uvedené, je potrebné dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, v ktorej sa podieloví spoluvlastníci dohodli na rozdelení pozemku, ktorý bol v ich podielovom spoluvlastníctve, na viacero pozemkov s tým, že jeden z novovytvorených pozemkov bude vo výlučnom vlastníctve jedného spoluvlastníka a druhý novovytvorený pozemok bude vo výlučnom vlastníctve druhého podielového spoluvlastníka, považovať za zmluvu o prevode nehnuteľnosti.

Podľa § 31 ods. 2 katastrálneho zákona, ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, ktorá bola vyhotovená vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovaná advokátom, okresný úrad posudzuje zmluvu iba z pohľadu, či je súladná s katastrálnym operátom a či sú splnené procesné podmienky na povolenie vkladu.

Keďže dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva je zmluvou o prevode vlastníctva, ak je vyhotovená vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovaná advokátom, posudzuje sa podľa § 31 ods. 2 katastrálneho zákona.

Vecný register:

SPOLUVLASTNÍCTVO - dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva ako zmluva o prevode nehnuteľnosti

Otázka č. 3

Môže byť právnická osoba „blízkou osobou“ fyzickej osobe na účely § 4 ods. 1 zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov?

Odpoveď:

Áno, aj právnická osoba môže byť za určitých okolností „blízkou osobou“ fyzickej osobe na účely § 4 ods. 1 zákona č. 140/2014 Z. z.

V zmysle § 4 ods. 1 zákona č. 140/2014 Z. z. vlastník alebo iná osoba oprávnená previesť vlastníctvo poľnohospodárskeho pozemku môže poľnohospodársky pozemok, bez použitia postupu podľa § 4 odsekov 3 až 10 a podľa § 5 a 6 tohto zákona, previesť do vlastníctva blízkej osobe podľa § 116 Občianskeho zákonníka a osobe príbuznej podľa § 117 Občianskeho zákonníka.

Podľa § 116 Občianskeho zákonníka blízkou osobou je príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel; iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu.

Najvyšší súd Českej republiky v rozsudku z 01.08.2002, sp. zn. 21 Cdo 2192/2001 konštatoval, že „(p)rávnické osoby sú subjekty, ktoré boli vytvorené ľuďmi (fyzickými osobami) a ktorým zákon priznáva postavenie právnických osôb. Pre právnickú osobu sú okrem iných charakteristické, že svoju vôľu nevytvárajú samy o sebe, ale len prostredníctvom

fyzických osôb, a to tých, ktoré sú k tomu podľa práva povolané. Len prostredníctvom fyzických osôb právnická osoba taktiež prejavuje svoju vôľu navonok ... Právne úkony právnickej osoby vo všetkých veciach robia tí, ktorí sú jej štatutárnym orgánom, a právne úkony môžu robiť za právnickú osobu aj iní jej zamestnanci alebo členovia, ak to stanovia jej vnútorné predpisy alebo to je vzhľadom k ich pracovnému zaradeniu obvyklé..... je zrejmé, že zákon uvažuje tiež s tým, že právnická osoba môže byť osobou blízkou dlžníkovi - fyzickej osobe. Otázkou osoby blízkej je treba v tomto prípade ... riešiť pomocou analógie (§ 853 Obč. zák.).

... právnická osoba je v zmysle ustanovenia § 42a ods. 2 Obč. zák. osobou blízkou dlžníkovi, ktorý je fyzickou osobou, ak je dlžník jej štatutárnym orgánom (členom štatutárneho orgánu), ako aj vtedy, ak je dlžník spoločníkom, členom alebo zamestnancom tejto právnickej osoby, prípadne ak má k nej iný obdobný vzťah, a súčasne, keby dôvodne pociťoval ujmu, ktorú utrpela právnická osoba, ako ujmu vlastnú.“

Na vyššie uvedené rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky poukazuje aj slovenská odborná literatúra (napr. ŠTEVČEK, M., DULAK, A., BAJÁNKOVÁ, J., FEČÍK, M., SEDLAČKO, F., TOMAŠOVIČ, M. a kol.: Občiansky zákonník I., § 1 – 450. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 726). V predmetnom rozhodnutí sa síce Najvyšší súd Českej republiky vykladal § 116 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na § 42a ods. 2 Občianskeho zákonníka, zastávame však názor, že tento výklad je možné aplikovať aj vo vzťahu k § 4 ods. 1 písm. c) zákona č. 140/2014 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Vzhľadom na vyššie uvedené môže byť za určitých okolností aj právnická osoba „blízkou osobou“ fyzickej osobe na účely § 4 ods. 1 zákona č. 140/2014 Z. z.

Vecný register:

VKLAD – prevod vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku na blízkou osobu

Otázka č. 4

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 140/2014 Z. z.“), nadobúdaním vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku na účely tohto zákona nie je prevod podľa § 611 Občianskeho zákonníka, ak zamieňanými vecami sú poľnohospodárske pozemky, ktorých hodnoty sú porovnateľné; hodnoty zamieňaných pozemkov sú porovnateľné, ak ich rozdiel nie je väčší ako 10%. Zákon v uvedenom ustanovení uvádza zámenu „poľnohospodárskych pozemkov“ porovnateľnej hodnoty. Musí byť zamieňaným poľnohospodárskym pozemkom pozemok, ktorý spĺňa definíciu poľnohospodárskeho pozemku podľa § 2 zákona č. 140/2014 Z. z., alebo postačuje, keď pôjde pozemok, ktorý je poľnohospodárskou pôdou (§ 2 písm. b) zákona č. 220/2004 Z. z.), ale podľa § 2 ods. 2 zákona č. 140/2014 Z. z. nespadá do definície poľnohospodárskeho pozemku?

Odpoveď:

Áno, zamieňaným poľnohospodárskym pozemkom musí byť pozemok, ktorý spĺňa definíciu poľnohospodárskeho pozemku podľa § 2 zákona č. 140/2014 Z. z..

Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 140/2014 Z. z., ak odsek 2 neustanovuje inak, poľnohospodárskym pozemkom sa na účely tohto zákona rozumie poľnohospodárska pôda alebo pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991.

Podľa § 2 ods. 2 zákona č. 140/2014 Z. z. za poľnohospodársky pozemok sa podľa tohto zákona nepovažuje

- a) záhrada,
- b) pozemok v zastavanom území obce,

c) pozemok mimo zastavaného územia obce, ak

1. je určený na iné ako poľnohospodárske využitie podľa osobitných predpisov,
2. možnosť jeho poľnohospodárskeho využitia je obmedzená podľa osobitných predpisov,
3. je jeho výmera menšia ako 2 000 m²,
4. je prilahlý k stavbe, s ktorou svojím umiestnením a využitím tvorí funkčný celok.

Podľa § 3 ods. 1 prvej vety zákona č. 140/2014 Z. z. nadobúdaním vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku na účely tohto zákona je jeho odplatný prevod alebo bezodplatný prevod podľa § 588 až 611 a § 628 až 630 Občianskeho zákonníka, ako aj prevod na účely výkonu záložného práva podľa § 151j Občianskeho zákonníka alebo výkonu zabezpečovacieho prevodu práva podľa § 553c Občianskeho zákonníka.

Podľa § 3 ods. 1 druhej vety zákona č. 140/2014 Z. z. nadobúdaním vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku na účely tohto zákona nie je prevod podľa § 611 Občianskeho zákonníka, ak zamieňanými vecami sú poľnohospodárske pozemky, ktorých hodnoty sú porovnateľné; hodnoty zamieňaných pozemkov sú porovnateľné, ak ich rozdiel nie je väčší ako 10%.

V dôvodovej správe k zákonu, ktorým bol novelizovaný § 3 ods. 1 zákona č. 140/2014 Z. z. sa uvádza, že „(i)de o doplnenie zámenných zmlúv ako ďalšieho typu zmlúv, ktoré podliehajú postupu podľa tohto zákona, ak ich predmetom sú poľnohospodárske pozemky, nakoľko podľa krátkej aplikačnej praxe sú tieto od nadobudnutia účinnosti zákona účelovo využívané na obchádzanie ustanovení tohto zákona.“ V Spoločnej správe výborov Národnej rady Slovenskej republiky o prerokovaní návrhu skupiny poslancov Národnej rady Slovenskej republiky na vydanie zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov (tlač 1401) vo výboroch Národnej rady Slovenskej republiky v druhom čítaní sa v nadväznosti na návrh novelizácie § 3 ods. 1 zákona č. 140/2014 Z. z. uvádza, že „ide o ustanovenie výnimky pre tie zámenné zmluvy, ktorých predmetom sú poľnohospodárske pozemky ekvivalentnej hodnoty, pri ktorých nie je potrebné uplatňovať reguláciu prevodu vlastníctva podľa tohto zákona.“ V týchto materiáloch sa ich autori nevyjadrujú k tomu, čo rozumieť pod pojmom „poľnohospodársky pozemok“ použitým v návrhu druhej vety v § 3 ods. 1 zákona č. 140/2014 Z. z.

V § 2 zákona č. 140/2014 Z. z. je vymedzené, čo sa rozumie pod pojmom „poľnohospodársky pozemok“ na účely tohto zákona. Vzhľadom k tejto skutočnosti je zjavné, že pojem „poľnohospodársky pozemok“ použitý v § 3 ods. 1 druhej vete zákona č. 140/2014 Z. z. sa musí vykladať v zmysle § 2 zákona č. 140/2014 Z. z. O nadobúdanie vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku podľa zákona č. 140/2014 Z. z. teda nepôjde v prípadoch, kedy sa zamieňa poľnohospodársky pozemok v zmysle § 2 zákona č. 140/2014 Z. z. za iný poľnohospodársky pozemok v zmysle § 2 zákona č. 140/2014 Z. z., pričom hodnota týchto poľnohospodárskych pozemkov je porovnateľná.

Ak by sa teda zamieňal poľnohospodársky pozemok v zmysle § 2 zákona č. 140/2014 Z. z. za iný pozemok, ktorí síce je poľnohospodárskym pozemok, ale napr. jeho výmera je menšia ako 2000 m², potom pôjde o nadobúdanie vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a je potrebné aplikovať § 4 a nasl. zákona č. 140/2014 Z. z.

Vecný register:

VKLAD- zámena poľnohospodárskych pozemkov

POĽNOHOSPODÁRSKA PÔDA (Zákon č. 140/2014 Z. z.) - zámena poľnohospodárskych pozemkov

Otázka č. 5

OÚ KO bola doručená na zápis nájomná zmluva, ktorú uzatvoril vlastník nehnuteľnosti ako prenajímateľ s nájomcom. Ešte pred doručením nájomnej zmluvy na OÚ KO sa vlastník nehnuteľnosti (prenajímateľ) zmenil a na list vlastníctva bola zapísaná iná osoba ako prenajímateľ na nájomnej zmluve.

Zapíše OÚ KO právo z takto predloženej nájomnej zmluvy do katastra?

Čo skúma OÚ KO pri zápise práva z nájomnej zmluvy?

Odpoveď:

Nie, OÚ KO nájomné právo v takomto prípade do katastra nezapíše.

Podľa § 34 ods. 1 katastrálneho zákona, práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklepom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj *práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv*, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku sa do katastra zapisujú *záznamom*, a to na základe verejných listín a iných listín.

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

Z § 42 ods. 3 katastrálneho zákona a contrario vyplýva, že podpisy na zmluve o nájme nehnuteľnej veci nemusia byť úradne osvedčené. Nie sú teda vylúčené prípady, keď bývalý vlastník (osoba A) doručí na OÚ KO antidatovanú nájomnú zmluvu uzavretú medzi ním ako vtedajším vlastníkom (zároveň prenajímateľom) a treťou osobou ako nájomcom (osobou B), a to s dátumom uzavretia ešte predtým, ako on alebo jeho právny nástupca previedol vlastnícke právo k predmetu nájmu na tretiu osobu (osobu C). Pripustiť takúto prax by znamenalo pre vlastníka, zapísaného v katastri, značnú neistotu a to najmä z toho pohľadu, že medzičasom mohlo uplynúť aj niekoľko rokov a v katastri je, počítajúc odo dňa, v ktorý predchádzajúci vlastník nehnuteľnosti uzavrel nájomnú zmluvu, zapísaný už druhý, tretí, štvrtý...vlastník.

Východiskom pre odpoveď na otázku č. 2 uverejnenú v KB č. 1/2009 bola aplikácia hmotného práva (§ 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka) na daný prípad, pričom sa opomenula skutočnosť, že v danom prípade ide o listinu (nájomnú zmluvu), z ktorej sa právo (nájomu) zapisuje záznamom, kedy treba v prvom rade aplikovať procesné právo.

Každá zmluva bez ohľadu na to, či sa právo z nej zapisuje vkladom alebo záznamom, musí vychádzať z údajov katastra. Do tejto miery treba chápať aj § 42 katastrálneho zákona. Povinnosť preskúmať potrebné údaje v tomto smere (teda aj to, či účastník je oprávnený s nehnuteľnosťou nakladať) vyplýva v konaní o vklade z § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, (...OÚ preskúma zmluvu z hľadiska...či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou) a v konaní o zápise práv záznamom táto povinnosť vyplýva z § 36 ods. 1 katastrálneho zákona (OÚ posúdi, či je predložená verejná listina alebo iná listina...bez iných zrejmych nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa tohto zákona).

V danom prípade je zrejmé, že v predloženej nájomnej zmluve je zrejماً nesprávnosť: prenajímateľ (vlastník) označený v nájomnej zmluve je iný, ako je zapísaný v katastri. Ďalej, nájomná zmluva neobsahuje náležitosť podľa katastrálneho zákona, t. j. neobsahuje aktuálneho vlastníka, zapísaného v katastri, ale inú osobu (bývalého vlastníka).

OÚ KO teda mal skúmať nájomnú zmluvu z vyššie uvedených hľadísk. Takto by ešte stále konal v intenciách § 36 ods. 1 katastrálneho zákona.

(Týmto rušíme odpoveď na otázku č. 2 uverejnenú v KB č. 1/2009).

Vecný register:

NÁJOMNÉ PRÁVO – zápis nájomného práva do katastra na základe dodatočne predloženej zmluvy o nájme

Otázka č. 6

Na OÚ KO je podaný návrh na vklad vlastníckeho práva z kúpnej zmluvy. Návrh na vklad podá len jeden z účastníkov.

Môže návrh na vklad vziať späť iný účastník, hoci návrh na vklad nepodal?

Odpoveď:

Áno, môže.

Podľa § 30 ods. 2 katastrálneho zákona, konanie o povolení vkladu sa začína na návrh účastníka konania.

To znamená, že konanie o vklade je návrhovým konaním, čo znamená, že začína výlučne na návrh účastníka konania.

Podľa § 30 ods. 1 katastrálneho zákona, účastníkom konania o povolení vkladu je účastník právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti.

Podľa § 31b ods. 1 písm. d) katastrálneho zákona, konanie o návrhu na vklad sa zastaví, ak účastník konania vzal návrh späť a ostatní účastníci konania s tým súhlasili.

Podmienkami pre zastavenie konania o vklade podľa § 31b ods. 1 písm. d) katastrálneho zákona sú:

- späťvzatie návrhu na začatie konania účastníkom konania
- súhlas ostatných účastníkov konania,

pričom musia byť splnené obe podmienky.

Z tohto možno dedukovať, že čo do účinkov procesného úkonu, súhlas so späťvzatím možno stotožniť so samotným späťvzatím návrhu. Samotné späťvzatie návrhu totiž nemá žiadny právny význam bez súhlasu ostatných účastníkov konania. Inak povedané: Pre zastavenie konania z uvedeného dôvodu je potrebný konsenzus všetkých účastníkov konania o vklade s týmto procesným úkonom, a preto je jedno, ktorý účastník návrh vezme späť.

Okrem toho, status účastníka vyplýva priamo zo zákona, nijako ho nemožno meniť. Ak by teda niektorý z účastníkov nevyužil možnosť pripojiť sa k návrhu na vklad, ale vykonanie tohto procesného úkonu by ponechal na ďalšieho účastníka, toto nemôže byť na ťarchu jeho práva s návrhom a teda aj s priebehom konania disponovať. Takýto prístup správneho orgánu k procesnému postaveniu účastníkov konania by bol v rozpore s pravidlom konania ustanoveným v § 4 ods. 2 prvej vety správneho poriadku, cit: „Všetci účastníci majú v konaní rovnaké procesné práva a povinnosti“ a zároveň by bol prísne formalistický, a teda neprípustný (napr. nález Ústavného súdu ČR, sp. zn. II ÚS 1774/08, ktorý vyslovil právnu vetu: „Kto lipne na litere, lipne na povrchu“).

Z vyššie uvedeného dôvodu by sa OÚ KO mal vysporiadať aj so späťvzatím návrhu toho účastníka konania, ktorý návrh na vklad nepodal, a to tak, že po splnení ďalšej podmienky (súhlas ostatných účastníkov konania) by mal konanie zastaviť.

Vecný register:**VKLAD**

PROCESNÁ A FORMÁLNA STRÁNKA KONANIA – späťvzatie návrhu na vklad iným účastníkom konania

Otázka č. 7

Môže okresný úrad rozhodnúť o vrátení poplatku fyzickej alebo právnickej osobe, ktorá nie je účastníkom katastrálneho konania, ale je zrejme, že skutočne poplatok zaplatila?

Na základe výzvy okresného úradu, účastníci katastrálneho konania oznámili okresnému úradu, že v danom katastrálnom konaní skutočným poplatníkom bol niekto iný a nie účastník konania, napr. dlžník (v konaní o návrhu na vklad záložného práva nie je účastníkom konania dlžník, ale len banka a záložca) alebo napr. realitná kancelária (čo vyplýva napr. aj z výpisu z účtu v banke, ako aj zo znenia kúpnej zmluvy, v ktorej je uvedené, že správny poplatok zaplatila konkrétna realitná kancelária). Sú prípady, že aj bez predchádzajúcej výzvy okresného úradu požiadala priamo dlžník alebo realitná kancelária o vrátenie správneho poplatku na svoj účet v banke, nakoľko správny poplatok zaplatili v skutočnosti oni.

Okresnému úradu je teda jasné, kto v katastrálnom konaní skutočne zaplatil správny poplatok ale nemožno ho (dlžníka ani realitnú kanceláriu) považovať za poplatníka v zmysle § 3 ods. 1 zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o správnych poplatkoch“) a v nadväznosti na § 30 ods. 1 a 2 katastrálneho zákona.

Okresný úrad vráti správny poplatok FO alebo PO ktorý v skutočnosti zaplatil správny poplatok alebo účastníkovi katastrálneho konania?

Odpoveď:

Nie, nemôže okresný úrad rozhodnúť o vrátení poplatku fyzickej alebo právnickej osobe, ktorá nie je účastníkom katastrálneho konania a teda nebola ani poplatníkom v zmysle zákona o správnych poplatkoch aj keď je zrejme, že takáto osoba skutočne poplatok zaplatila.

Podľa § 2 zákona o správnych poplatkoch predmetom poplatkov sú úkony a konania správnych orgánov, ktoré sú uvedené v sadzobníku správnych poplatkov (ďalej len "sadzobník"). Sadzobník tvorí prílohu, ktorá je súčasťou tohto zákona.

Podľa § 3 ods. 1 zákona o správnych poplatkoch poplatníkom je právnická osoba alebo fyzická osoba, ktorá dala podnet na úkon alebo konanie, ak tento zákon neustanovuje inak.

Podľa § 10 ods. 1 zákona o správnych poplatkoch správny orgán rozhodne o vrátení poplatku v plnej výške, ak sa nemohol vykonať úkon alebo uskutočniť konanie bez zavinenia poplatníka v lehote ustanovenej podľa osobitného predpisu alebo na základe žiadosti poplatníka, ak bol poplatok zaplatený bez toho, aby bol na to poplatník povinný, ak pri jednotlivých položkách v sadzobníku nie je ustanovené inak.

Podľa § 10 ods. 6 písm. c), d) a h) zákona o správnych poplatkoch, rozhodnutie o vrátení poplatku alebo preplatku musí obsahovať presné označenie poplatníka, trvalý pobyt (sídlo) poplatníka a poplatok alebo preplatok, ktorý sa má vrátiť, prípadne číslo účtu poplatníka v banke alebo v pobočke zahraničnej banky, na ktorý sa má poplatok alebo preplatok vrátiť.

Podľa § 30 ods. 1 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), účastníkom konania o povolení vkladu je účastník právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti (ďalej len "účastník konania").

Podľa § 30 ods. 2 katastrálneho zákona konanie o povolení vkladu sa začína na návrh účastníka konania.

Podľa § 32 ods. 1 katastrálneho zákona okresný úrad rozhodne o návrhu na vklad do 30 dní odo dňa doručenia návrhu na vklad.

Okresný úrad v prípadoch, keď nerozhodne o návrhu na vklad v zákonom stanovenej lehote, vracia správny poplatok v zmysle § 10 ods. 1 zákona o správnych poplatkoch. Ak zo

spisového materiálu nie je jasné, konkrétne ktorý účastník bol v danom konaní poplatníkom, okresný úrad pred vydaním rozhodnutia o vrátení poplatku vyzve účastníkov konania o vyjadrenie, ktorý z účastníkov konania poplatok skutočne zaplatil, nakoľko rozhodnutie o vrátení poplatku musí okrem iného obsahovať aj presné označenie poplatníka (§ 10 ods. 6 písm. c), d) zákona o správnych poplatkoch.

Okresný úrad má v prvom rade zisťovať, či účastník konania nesplnomocnil realitnú kanceláriu alebo dlžníka na zaplatenie správneho poplatku.

Okresný úrad vráti správny poplatok účastníkovi konania, ktorý v skutočnosti poplatok nezaplatil, inak by porušil zásadu zákonnosti, ktorá vyplýva priamo z ústavy (t.j. orgán verejnej moci môže konať len takým spôsobom, na ktorý ho oprávňuje zákon). To, čo sa bude diať od okamihu, kedy bol účastníkovi konania vrátený správny poplatok, ktorý v skutočnosti nezaplatil, je otázka ďalšieho vzťahu medzi týmto účastníkom konania a skutočným platiteľom správneho poplatku (teda dlžníkom alebo realitnou kanceláriou). Ďalej pôjde už len o súkromnoprávny vzťah (t.j. účastník konania má „cudzíe peniaze“ a bezdôvodne sa obohatil a je povinný takéto bezdôvodné obohatenie vydať skutočnému platiteľovi správneho poplatku). Tento súkromnoprávny vzťah, však okresný úrad už ďalej nebude riešiť. Je ale potrebné upozorniť na prípadné „zbytočné“ súdne konania, ktoré by mohli vzniknúť pri neochote takéto správny poplatok vrátiť tomu, kto v skutočnosti zaplatil správny poplatok.

Ak bude účastníkov konania viac, okresný úrad vráti správny poplatok jednotlivým účastníkom konania pomerne, ak sa títo nedohodnú inak a to aj v prípade, ak účastníci konania nebudú súhlasiť s vráteným správnym poplatkom, nakoľko tento v skutočnosti nezaplatili.

Vecný register:

SPRÁVNE POPLATKY – vrátenie správneho poplatku poplatníkovi, ktorý nie je účastníkom katastrálneho konania

Otázka č. 8

Je katastrálny odbor povinný skúmať v rámci vkladového konania zverejňovanie kúpnej zmluvy podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií), v ktorej na strane predávajúceho vystupuje Slovenský Červený kríž?

Odpoveď:

Áno, ak na strane predávajúceho vystupuje Slovenský Červený kríž (teda ide o povinnú osobu), je katastrálny odbor povinný skúmať v rámci vkladového konania zverejňovanie takejto kúpnej zmluvy, ktorá zároveň obsahuje informáciu, ktorá sa získala za verejné prostriedky.

Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 460/2007 Z. z. o Slovenskom Červenom kríži a ochrane znaku a názvu Červeného kríža a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o SČK“) Slovenský Červený kríž je jediná národná spoločnosť Červeného kríža pôsobiaca na celom území Slovenskej republiky podľa Ženevských dohôd a ich dodatkových protokolov, ktorá ako pomocná organizácia orgánov verejnej správy v humanitárnej oblasti plní úlohy ustanovené medzinárodnými zmluvami a týmto zákonom (§ 5 ods. 1).

Podľa § 1 ods. 2 zákona o SČK Slovenský Červený kríž je nezávislá právnická osoba so sídlom v Bratislave.

V zmysle § 18 ods. 2 písm. d) OZ právnickými osobami sú iné subjekty, o ktorých to ustanovuje zákon.

Podľa § 7 ods. 3 zákona o SČK Slovenský Červený kríž získava prostriedky na svoju činnosť najmä z členských príspevkov, z výnosov z vlastnej činnosti a vlastného majetku, z darov od fyzických osôb a právnických osôb, z dedičstva, z verejných zbierok, z poukázaného podielu zaplatenej dane z príjmov daňovníkov, z *dotácií zo štátneho rozpočtu*, z *rozpočtu štátneho fondu*, z *rozpočtov vyšších územných celkov* a z *rozpočtov obcí a štrukturálnych fondov Európskej únie*.

Podľa § 7 ods. 4 zákona o SČK *Slovenská republika poskytuje Slovenskému Červenému krížu každoročne dotácie zo štátneho rozpočtu* na plnenie jeho úloh podľa Ženevských dohovorov a ich dodatkových protokolov a na plnenie ďalších úloh ustanovených týmto zákonom (§ 5 ods. 1) podľa osobitného zákona.

Podľa § 2 ods. zákona 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) zákona, *povinnými osobami sú ďalej právnické osoby zriadené zákonom* a právnické osoby zriadené štátnym orgánom, vyšším územným celkom alebo obcou podľa osobitného zákona.

Podľa § 5a ods. 1 zákona o slobode informácií povinne zverejňovaná zmluva je písomná zmluva, ktorú uzaviera povinná osoba a ktorá obsahuje informáciu, ktorá sa získala za finančné prostriedky, s ktorými hospodária právnické osoby verejnej správ vrátane neštátnych účelových fondov, alebo sa týka používania týchto finančných prostriedkov, nakladania s majetkom štátu, majetkom obce, majetkom vyššieho územného celku alebo majetkom právnických osôb zriadených zákonom alebo na základe zákona alebo nakladania s finančnými prostriedkami Európskej únie.

Vecný register:

POVINNE ZVEREJŇOVANÁ ZMLUVA - zverejňovanie kúpnej zmluvy v ktorej na strane predávajúceho vystupuje Slovenský Červený kríž

Otázka č. 9

K listinám doručovaným zo strany exekútorov, v ktorých žiadajú zmenu súdneho exekútora, dokladajú kópie poverenia na vykonanie exekúcie. Pri týchto kópiách exekútor osvedčuje zhodu s originálom, takáto kópia však nie je verejnou listinou. Pri vrátení listiny, aby bola úradne osvedčená notárom, resp. na matrike, toto exekútori odmietajú. Môže katastrálny odbor, okresného úradu akceptovať takéto listiny zo strany exekútorov alebo má trvať na overení poverenia?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor má akceptovať takto doručенú kópiu poverenia na vykonanie exekúcie od exekútora a nemá trvať na overení tohto poverenia notárom, resp. matrikou.

Exekučné záložné právo z verejnej listiny je už v operáte katastra nehnuteľností evidované, resp. je zapísaná poznámka na základe verejnej listiny. V uvedenom prípade sa v liste vlastníctva len vyznačuje zmena subjektu, t. j. zmena exekútorského úradu, ktorý realizuje exekúciu. Návrh na zápis zmeny exekútora je podpísaný exekútorom, poverenie na vykonanie exekúcie môže mať charakter neverejnej listiny.

Uvedené možné odôvodniť aj poukazom na § 35 zákona NR SR č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov, podľa ktorého zhodu kópie poverenia na vykonanie exekúcie s jeho originálom môže vyznačiť na týchto kópiách exekútor; tieto kópie nie sú verejnými listinami.

Vecný register:

EXEKUČNÁ ČINNOSŤ – zmena súdneho exekútora

NÁLEŽITOSTI LISTINY, VRÁTENIE LISTINY - zmena súdneho exekútora

Otázka č. 10

Pri prevode spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti na tretiu osobu, okresný úrad, katastrálny odbor (ďalej len „OÚ KO“) skúma podľa § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 97/2013 Z. z.“), či bol spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti ponúknutý na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru. Postačuje na preukázanie tejto skutočnosti prehlásenie predsedu pozemkového spoločenstva, alebo je potrebné žiadať zápisnicu zo zasadnutia zhromaždenia na ktorom bol spoluvlastnícky podiel ponúknutý na predaj ostatným spoluvlastníkom?

Ako má postupovať OÚ KO, keď pri predaji spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti na tretiu osobu, nebude v konaní o návrhu na vklad preukázané, že podiel bol ponúknutý na predaj ostatným spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru?

Má OÚ KO žiadať preukázanie skutočnosti, že spoluvlastnícky podiel bol ponúknutý na predaj ostatným spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru aj v prípade, že nadobúdateľom spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti je podielový spoluvlastník tejto spoločnej nehnuteľnosti?

Odpoveď:

Podľa § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z., na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi spoločenstva sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve, ak nejde o prevod podľa § 11 ods. 2. *Ak vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel, musí ho ponúknuť na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru; ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov, môže ho predať tretej osobe.*

Podľa § 16 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z., výbor je výkonným a štatutárnym orgánom spoločenstva. Riadi činnosť spoločenstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach, o ktorých to ustanovuje tento zákon, zmluva o spoločenstve alebo stanov alebo o ktorých tak rozhodne zhromaždenie, ak nie sú zverené týmto zákonom iným orgánom spoločenstva.

Podľa § 16 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z., výbor koná za členov spoločenstva okrem členov spoločenstva podľa § 10 ods. 1 a 2 pred súdmi a orgánmi verejnej správy vo veciach podnikania na spoločnej nehnuteľnosti alebo na spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach, ich spoločného užívania a obstarávania spoločných vecí vyplývajúcich z ich vlastníctva, alebo ich môže zastupovať vo veciach nadobúdania vlastníctva k sporným nehnuteľnostiam, ktoré sa majú stať súčasťou spoločnej nehnuteľnosti.

Podľa § 16 ods. 4 zákona č. 97/2013 Z. z., výbor zodpovedá za svoju činnosť zhromaždeniu. Ak zo zmluvy o spoločenstve alebo zo stanov nevyplýva niečo iné, za výbor koná navonok predseda spoločenstva. Ak je na právny úkon, ktorý robí výbor, predpísaná písomná forma, je potrebný podpis predsedu a aspoň jedného ďalšieho člena výboru.

Pri prevode spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti zo spoluvlastníka na tretiu osobu, ktorá nie je členom pozemkového spoločenstva, je potrebné skúmať, či spoluvlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti postupoval pri prevode podľa § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z., t.j. ak vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel, musí ho ponúknuť na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru, ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov, môže ho predať tretej osobe. Ide o zákonnú povinnosť ponúknuť podiel na predaj prostredníctvom výboru a v prípade, že by účastník konania nepostupoval v súlade s týmto ustanovením, došlo

by k porušeniu zákona s dôsledkom na platnosť zmluvy. Uvedené sa neuplatní v prípade, že nadobúdateľom bude blízka osoba predávajúceho podľa § 116 OZ alebo jeho príbuzná osoba podľa § 117 OZ.

Keďže ponuka na predaj sa realizuje prostredníctvom výboru pozemkového spoločenstva, skutočnosť, že spoluvlastnícky podiel bol ponúknutý na predaj ostatným spoluvlastníkom sa preukazuje *potvrdením výboru pozemkového spoločenstva*. Podľa § 16 ods. 4 zákona č. 97/2013 Z. z. ak zo zmluvy o spoločenstve alebo zo stanov nevyplýva niečo iné, za výbor koná navonok predseda spoločenstva. Ak je na právny úkon, ktorý robí výbor, predpísaná písomná forma, je potrebný podpis predsedu a aspoň jedného ďalšieho člena výboru. *V zmysle uvedeného potvrdenie výboru by malo byť podpísané jeho predsedom a aspoň jedným ďalším členom výboru.*

V prípade, že pri prevode podielu na spoločnej nehnuteľnosti na tretiu osobu, nebude v konaní o návrhu na vklad preukázané, že prevádzajúci ponúkol podiel na spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru ostatným podielovým spoluvlastníkom, ide o porušenie § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. a *návrh na vklad sa zamietne* s poukazom na § 39 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

Pokiaľ je nadobúdateľom podielu na spoločnej nehnuteľnosti podielový spoluvlastník tejto spoločnej nehnuteľnosti s poukazom na § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. prvá veta, nie je potrebné, aby bol tento spoluvlastnícky podiel ponúknutý na predaj ostatným podielovým spoluvlastníkom a OÚ KO nevyžaduje preukázanie tejto skutočnosti.

Vecný register:

Urbár - /§ 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z./ – prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti na spoluvlastníka alebo na tretiu osobu

Otázka č. 11

Súdny exekútor vydal exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti povinného, ktoré patrili do spoločnej nehnuteľnosti. Súdny exekútor však v exekučnom príkaze na zriadenie exekučného záložného práva neuviedol všetky nehnuteľnosti patriace do spoločnej nehnuteľnosti, na ktorých mal povinný spoluvlastnícky podiel. Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor (ďalej len „OÚ KO“) správne, ak vyzval súdneho exekútora na doplnenie exekučného príkazu tak, aby obsahoval všetky nehnuteľnosti patriace do spoločnej nehnuteľnosti, na ktorých má povinný spoluvlastnícky podiel s odkazom na § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 97/2013 Z. z.“), podľa ktorého je prevod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti len na niektorých pozemkoch patriacich do spoločnej nehnuteľnosti zakázaný?

Odpoveď:

Áno, OÚ KO postupoval správne.

Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z. spoločnou nehnuteľnosťou na účely tohto zákona sa rozumie jedna nehnuteľná vec, ktorá pozostáva z viacerých samostatných pozemkov. Spoločná nehnuteľnosť je nedeliteľná okrem prípadov podľa odseku 2. Podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti nemožno zrušiť a vyporiadať podľa všeobecných ustanovení o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva.

Podľa § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona, zmluva, verejná listina alebo iná listina obsahujú označenie

c) nehnuteľnosti podľa katastrálneho územia, pozemku podľa parcelného čísla evidovaného v súbore popisných informácií, pozemku evidovaného ako parcela registra „C“ alebo parcela

registra „E“, druhu pozemku a výmery pozemku, súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je stavba postavená, čísla bytu alebo nebytového priestoru, čísla poschodia, čísla vchodu a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku, prípadne na príľahlom pozemku, súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je dom postavený; ak je nehnuteľnosť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, uvádza sa i podiel vyjadrený zlomkom k celku.

Spoločnú nehnuteľnosť tvoria všetky nehnuteľnosti patriace do spoločnej nehnuteľnosti bez ohľadu či sa nachádzajú na jednom alebo na viacerých listoch vlastníctva. Z uvedeného je zrejmé, že v prípade ak exekútor zriadil exekučné záložné právo len na niektoré pozemky tvoriace spoločnú nehnuteľnosť, takáto listina nie je schopná zápisu do katastra nehnuteľností a to z dôvodu, že exekútor nesprávne označil v predmetnej listine spoločnú nehnuteľnosť, t.j. listina nespĺňa náležitosti podľa § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona, keďže v prípade spoločnej nehnuteľnosti ide o jednu nehnuteľnú vec. Práva podľa katastrálneho zákona možno evidovať k spoločnej nehnuteľnosti ako ku celku a nie k jej jednotlivým častiam (pozemkom).

Vecný register:

Exekučná činnosť - zriadenie exekučného záložného práva len na časť spoločnej nehnuteľnosti

Urbár - zriadenie exekučného záložného práva len na časť spoločnej nehnuteľnosti

Otázka č. 12

Na správny orgán na úseku katastra nehnuteľností je doručené oznámenie obce, ktoré neobsahuje údaje ohľadom dátumu narodenia stavebníkov, žiadateľov, vlastníkov,... s odôvodnením, že im to zákon neprikazuje. Môže správny orgán na úseku katastra nehnuteľností predmetnú listinu vrátiť s tým, aby vyzval osobu, ktorá listinu na záznam predložila, aby svoju žiadosť doložila verejnou, alebo inou listinou, preukazujúcou vlastnícke právo, nakoľko stavebníci môžu byť aj menovci a o zápis môže požiadať úplne iný žiadateľ s tým istým menom, alebo tam doplnila aspoň dátum narodenia?

Odpoveď:

Nie, správny orgán na úseku katastra takúto listinu nevráti žiadateľovi, ale vyzve ho, aby doložil verejnú alebo inú listinu, preukazujúcu vlastnícke právo k nehnuteľnosti, alebo aspoň doplnil údaje ohľadom dátumu narodenia.

Podľa § 34 katastrálneho zákona sa práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklepom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie.

Podľa § 42 ods. 2 katastrálneho zákona zmluva, verejná listina alebo iná listina obsahujú označenie

- a) účastníkov práv k nehnuteľnostiam; ak ide o fyzickú osobu, meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a miesto trvalého pobytu, ak ide o právnickú osobu, názov, sídlo a identifikačné číslo, ak ho má pridelené, prípadne iné identifikačné údaje,
- b) právneho úkonu a jeho predmet, miesto a čas právneho úkonu,
- c) nehnuteľnosti podľa katastrálneho územia, pozemku podľa parcelného čísla evidovaného v

súbore popisných informácií, pozemku evidovaného ako parcela registra "C" alebo parcela registra "E", druhu pozemku a výmery pozemku, súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je stavba postavená, čísla bytu alebo nebytového priestoru, čísla poschodia, čísla vchodu a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku, prípadne na príľahlom pozemku, súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je dom postavený; ak je nehnuteľnosť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, uvádza sa i podiel vyjadrený zlomkom k celku.

Vecný register:

Záznam - oznámenie obce o stavebníkovi

Obec - oznámenie obce o stavebníkovi

Otázka č. 13

Centrum právnej pomoci požiadalo správny orgán na úseku katastra nehnuteľností o vydanie fotokópie listín vo veci určenia neplatnosti dražby. Tieto doklady žiadajú vyhotoviť bezodplatne, nakoľko podľa § 25 ods. 2 a 5 zákona č. 327/2005 Z.z. o poskytovaní právnej pomoci osobám v materiálnej núdzi „iné právnické osoby alebo fyzické osoby, ktoré majú údaje, listiny a iné veci, ktoré sú potrebné na účely rozhodovania podľa tohto zákona, ak to možno od nich požadovať, sú povinné centru na jeho písomnú žiadosť bezodplatne poskytnúť údaje, vydať listiny a veci“. Je správny orgán na úseku katastra nehnuteľností takéto fotokópie listín bezodplatne poskytnúť?

Odpoveď:

Áno, správny orgán na úseku katastra nehnuteľností je povinný takéto údaje poskytnúť bezodplatne pre potreby Centra právnej pomoci. Zákon o správnych poplatkoch danú situáciu konkrétne nerieši, avšak ak to je uvedené v zákone č. 327/2005 Z.z., upravujúcom predmet ich činnosti, alebo inom osobitnom právnom predpise, je správny orgán dané údaje na požiadanie povinný poskytnúť bezodplatne. Správny orgán je však povinný skúmať a žiadať preukázanie skutočnosti, koho Centrum právnej pomoci zastupuje, t.j. či ide o osobu, ktorej je možné poskytnúť údaje zo zbierky listín.

Vecný register:

Správne poplatky - oslobodenie CPP od správneho poplatku

Otázka č. 14

Na okresný úrad, katastrálny odbor bola doručená na zápis v rámci konania o záznam dražobná listina. Na liste vlastníctva boli zapísané ťarchy: 1. Štátny príspevok z roku 1991 a 2. Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne. Dražba bola vykonaná na základe podnetu Slovenskej sporiteľne, teda záložného veriteľa druhého v poradí. Dražobná listina neobsahovala zmienku o tom, či pohľadávka štátu /štátny príspevok/ bola uspokojená alebo nie. Zápis dražobnej listiny bol vykonaný, avšak štátny príspevok bol ponechaný na liste vlastníctva v prospech vydražiteľa. Bol postup správneho orgánu správny a štátny príspevok mal byť ponechaný na liste vlastníctva?

Odpoveď:

Áno, postup bol správneho orgánu bol správny, nakoľko dražobná listina vôbec neobsahovala údaj o tom, či bola pohľadávka štátu uspokojená alebo nie a dražba bola vykonaná na základe výkonu záložného práva záložného veriteľa druhého v poradí. V prípade, že by listina obsahovala údaj o tom, že pohľadávka štátu bola uspokojená, tak by bola predmetná ťarcha

vymazaná. Predmetná ťarcha môže byť z listu vlastníctva vymazaná na základe predloženého potvrdenia o zániku štátneho príspevku.

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 § 151k ods. 2 Občianskeho zákonníka ak vznikne na hnutelnej veci viac záložných práv a niektoré z nich vznikne odovzdaním veci, na uspokojenie záložných práv majú prednosť záložné práva registrované v registri záložných práv podľa poradia ich registrácie.

Podľa § 151k ods. 2 Občianskeho zákonníka ak vznikne na zálohu viac záložných práv, môžu sa záložní veritelia dohodnúť o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie. Taká dohoda nadobúda účinnosť registráciou dohodnutého poradia v registri záložných práv alebo registráciou v osobitnom registri, ak sa na vznik záložného práva vyžaduje registrácia v osobitnom registri, na základe žiadosti všetkých na dohode zúčastnených záložných veriteľov. Dohoda, na ktorej základe by sa mohla záložnému veriteľovi, ktorý nie je jej účastníkom, zhoršiť vymožitelnosť pohľadávky pri výkone záložného práva, je neúčinná voči tejto osobe.

Vo Veľkom komentári k Občianskemu zákonníku, 1. Diel, autor Imrich Fekete je k § 151k ods. 1 OZ uvedené, že toto ustanovenie rieši poradie uspokojenia zmluvných záložných práv, ktoré sa zapisujú do príslušných registrov. V prípade neposesórneho záložného práva je pre poradie uspokojenia viacerých záložných práv k tomu istému zálohu rozhodujúce poradie ich registrácie v registri záložných práv alebo v osobitnom registri. Zákon vychádza zo zásady priority. Prednosť pri uspokojení záložného práva má to záložné právo, ktoré bolo registrované skôr. Dátum registrácie jednotlivých záložných práv je uvedený v registri. To sa týka aj záložného práva k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom, ktoré sa zapisujú do katastra nehnuteľností (§ 151e ods. 2 OZ).

Ak je určitou nehnuteľnosťou zabezpečených viac záložných práv, uspokojia sa v prípade neplnenia pohľadávky veriteľov postupne v poradí, v akom jednotlivé záložné práva vznikli. Najprv dôjde k uspokojeniu pohľadávky zabezpečenej najstarším záložným právom.

Podľa § 151ma ods. 6 Občianskeho zákonníka pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorý nemá postavenie prednostného záložného veriteľa, sa záloh prevádza zaťažený záložným právom prednostného záložného veriteľa a ostatných záložných veriteľov, ktorí sú v poradí rozhodujúcim na uspokojenie záložných práv pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo; vo vzťahu k ostatným záložným veriteľom sa použijú primerane ustanovenia odsekov 3 až 5.

Vecný register:

Záložné právo - ponechanie ťarchy na LV

LV - ponechanie ťarchy na LV

Otázka č. 15

Zákonné záložné právo je na liste vlastníctva zapísané ako prvé v poradí podľa starej právnej úpravy, t.j. keď sa záložné právo zapisovalo bez ohľadu na to, či vznikla pohľadávka, alebo nevznikla už pri prvom prevode bytu na nájomníka. Následne pri ďalších prevodoch záložné právo automaticky prechádza na nového vlastníka a teda je stále prvé v poradí. Po zriadení ďalšieho záložného práva v prospech banky sa jej záložné právo stáva druhým v poradí. Problém nastane pri výkone záložného práva bankou, pretože banky tvrdia, že ich pohľadáva vznikla skôr a teda sú prednostní záložní veritelia, nakoľko nový vlastník bral úver z banky (vznikla pohľadávka), ale správca alebo spoločenstvo vlastníkov voči vlastníkovi ešte nemá pohľadávku (pohľadávka podľa banky nevznikla, aj keď je zákonné záložné právo už evidované ako prvé). Koho má správny orgán považovať za prednostného záložného veriteľa?

Odpoveď:

V období od 1.9.1993 do 30.6.2007 sa hromadne zapisovali na listy vlastníctva záložné práva v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ku všetkým bytom a nebytovým priestorom bez ohľadu na to, či vznikla pohľadávka, alebo nevznikla už pri prvých prevodoch nájomných bytov. V súčasnosti sa zapisujú záložné práva podľa ustanovenia § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. len vtedy, keď dôjde ku vzniku pohľadávky.

V zmysle ustanovenia § 151k ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov *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.*

Súčasná platná právna úprava záložného práva je založená na uplatnení zásady „prior tempore potior iure“ (skorší v čase, silnejší v práve), ktorá je explicitne vyjadrená v ustanoveniach Občianskeho zákonníka, kedy pre poradie záložných práv je rozhodujúci čas ich registrácie, t.j. v tomto prípade čas ich zápisu v katastri nehnuteľností. Zo stanoviska Ministerstva spravodlivosti SR č. 37047/2013-110 tiež vyplýva, že ide o záložné právo vznikajúce zo zákona, pre riešenie otázky priority na uspokojenie pohľadávky, resp. pohľadávok, ktorých uspokojenie takéto záložné právo zabezpečuje, nebude rozhodujúci ich vznik, ale prioritna na uspokojenie sa bude riadiť časom jeho zápisu (záznamu) v katastri.

Prednosť na uspokojenie má ten záložný veriteľ, v prospech ktorého bolo záložné právo zapísané skôr, a to bez ohľadu na to, kedy vznikla pohľadávka.

Vecný register:

Byty - prednostný záložný veriteľ, zákonné záložné právo zapísané ako prvé v poradí a záložné právo v prospech banky

Záložné právo - prednostný záložný veriteľ, zákonné záložné právo zapísané ako prvé v poradí a záložné právo v prospech banky

Otázka č. 16

Na základe čoho je možné doplniť identifikačné údaje v prípade neznámeho vlastníka bez dátumu narodenia a miesta trvalého pobytu, zapísaného na liste vlastníctva v katastrálnom území *po* zápise projektu pozemkových úprav?

Odpoveď:

Správy orgán na úseku katastra postupuje obdobne ako pri zápise osobných údajov po ROEP v zmysle odpovede na otázku č. 20 v KB 2/2016 : Identifikačné údaje neznámeho vlastníka je v súlade s § 42 ods. 2 katastrálneho zákona potrebné doplniť len na základe zmlúv, verejných listín alebo iných listín. V tejto súvislosti je potrebné si uvedomiť, že údaje zapísané v katastri nehnuteľností sú v zmysle § 70 hodnovernými a záväznými údajmi, ak sa nepreukáže opak. Je preto nevyhnutné, aby žiadateľ predložil na zápis identifikačných údajov listiny splňajúce vyššie uvedené požiadavky na ich právnu relevanciu. Okrem verejných listín alebo iných listín preukazujúcich vlastnícke právo k nehnuteľnostiam môže pritom ísť napr. aj o overené fotokópie rodných listov, sobášnych listov, úmrtných listov a pod., t. j. o všetky listiny, na základe ktorých je možné aj za pomoci údajov obsiahnutých v pozemkovoknižnej vložke identifikovať osobu neznámeho vlastníka vedeného v liste vlastníctva.

Pokiaľ žiadateľ zmluvou, verejnou alebo inou listinou jednoznačne preukáže titul nadobudnutia k pôvodným parcelám (pred PPÚ) a novonadobudnuté parcely (po PPÚ), ku ktorým žiada doplniť osobné údaje vlastníka vznikli výhradne z pôvodných parciel, ku ktorým žiadateľ preukázal nadobudnutie vlastníckeho práva, správny orgán na úseku katastra

doplní jeho osobné údaje na základe ďalších predložených listín (napr. rodný list alebo občiansky preukaz).

(Týmto sa mení odpoveď na otázku č. 21 v KB 2/2016)

Vecný register:

Neznámy vlastník - doplnenie identifikačných údajov do listu vlastníctva