

### **Otázka č. 1**

Ako postupuje správa 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 dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy druhého spoluvlastníka podľa § 40a Občianskeho zákonníka v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka? Môže správa katastra vklad povoliť a odkázať dovolávajúcu sa stranu na súd, alebo má vklad zamietnuť?

### **Odpoveď:**

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) 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 do vyriešenia otázky súdom.

### **Otázka č. 2**

Správa katastra bola doručená na zápis nájomná zmluva, ktorú uzatvoril vlastník nehnuteľnosti ako prenajímateľ s nájomcom. Pred doručením nájomnej zmluvy na kataster sa zmenil vlastník nehnuteľnosti / prenajímateľ/ a na list vlastníctva bol zapísaný iný ako prenajímateľ na zmluve. Čo skúma správa katastra pri zápise nájomnej zmluvy? Musia všetky údaje vychádzať v nájomnej zmluve z aktuálnych údajov katastra, alebo je tu výnimka z ustanovenia § 42 zákona NR SR č. 162/1995 Z.Z. - katastrálny zákon v znení neskorších predpisov zmena vlastníka nie je dôvod na vrátenie nájomnej zmluvy? Zapíše správa katastra takúto nájomnú zmluvu ?

### **Odpoveď:**

Podľa ustanovenia § 1 ods. 1 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. katastrálny zákon súčasťou katastra sú údaje o právach k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri a to o. i. údaje o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov. Ak bola nájomná zmluva uzatvorená právnym predchodcom nového vlastníka a

predmetom tejto zmluvy je zriadenie nájomného práva k pozemku na dobu päť alebo viac rokov, takéto nájomné právo je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností. Zmena vlastníka nie je dôvod na vrátenie nájomnej zmluvy vzhľadom na ustanovenie § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa. Podľa ods. 3 tohto ustanovenia ak dôjde k zmene vlastníctva k nehnuteľnej veci, môže z tohto dôvodu vypovedať nájomnú zmluvu iba nájomca, a to aj vtedy, ako bola zmluva uzavretá na dobu určitú. Z uvedených ustanovení vyplýva, že pokiaľ je zriadený nájmom k nehnuteľnosti, samotná zmena vlastníka nespôsobuje zánik nájomnej zmluvy. Zápis takejto nájomnej zmluvy nemožno považovať za výnimku z ustanovenia § 42 katastrálneho zákona v takom zmysle, že nájomná zmluva nemusí nadväzovať na údaje katastra v osobe vlastníka, ale v tom zmysle, že ide o zákonný vstup do pozície prenajímateľa, ktorý by správa katastra mala rešpektovať.

### **Otázka č.3**

Ako zapíše správa katastra doručené rozhodnutie o začatí daňového exekučného konania ?

### **Odpoveď:**

Podľa § 75 zákona č. 511/1992 Zb. daňové exekučné konanie začína správca dane na podklade exekučného titulu vydaním rozhodnutia o začatí daňového exekučného konania. Dňom vydania rozhodnutia o začatí daňového exekučného konania správcom dane je toto rozhodnutie právoplatné a nemožno proti nemu podať opravné prostriedky.

Rozhodnutie o začatí daňového exekučného konania obsahuje „výrok o zákaze nakladania s majetkom daňového dlžníka osobám užívajúcim, evidujúcim, nakladajúcim alebo spravujúcim tento majetok, a to ani v prospech daňového dlžníka alebo na jeho príkaz, ako aj zákaz umožniť zaťažiť majetok daňového dlžníka s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhoduje; tento zákaz sa dňom doručenia oznámenia podľa § 76 ods. 6 vzťahuje aj na osoby, ktoré užívajú, evidujú, spravujú alebo sú oprávnené nakladať s majetkom daňového dlžníka, ktorý správca dane zistí v priebehu daňového exekučného konania po doručení rozhodnutia o začatí daňového exekučného konania“.

Podľa § 44 ods. 1 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 79/1996 Z.z. na zápis poznámky, ktorá obmedzuje vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, sú spôsobilé okrem iného aj rozhodnutie o zabezpečení daňového nedoplatku zriadením záložného práva, rozhodnutie o začatí daňového exekučného konania, daňový exekučný príkaz.

Z uvedených ustanovení vyplýva, že na základe rozhodnutia o začatí daňového exekučného konania, ktoré nadobúda právoplatnosť dňom vydania rozhodnutia, správa katastra vyznačí na liste vlastníctva obmedzujúcu poznámku P1 textom poznamenáva sa rozhodnutie o začatí daňového exekučného konania. Táto poznámka má obmedzujúci charakter a zakazuje nakladať s majetkom daňového dlžníka.

### **Otázka č. 4:**

Možno na základe žiadosti vlastníka vymazať staré záložné právo pri prepise práv z pozemkovoknižnej vložky na list vlastníctva?

### **Odpoveď:**

Záložné právo, ktoré vzniklo podľa predchádzajúcej právnej úpravy možno vymazať, na základe premlčania pohľadávky alebo na základe čestného prehlásenia, že pohľadávka zabezpečená týmto

záložným právom zanikla. Uvedené sa vzťahuje len na záložné práva, na iné ťarchy - na služobnosti a vecné bremená sa nedá aplikovať.

#### **Otázka č. 5:**

Zanikne predbežné opatrenie vydané súdom, ktorého platnosť je viazaná do právoplatného rozhodnutia vo veci, ak vo veci bolo právoplatne rozhodnuté, avšak právoplatné rozhodnutie súdu bolo zrušené dovolaním a vec bola vrátená na súd prvého stupňa?

#### **Odpoveď:**

Nie nezanikne. Podľa ustanovenia § 77 ods.1 O.s.p. predbežné opatrenie zanikne, ak

- a) navrhovateľ nepodal v súdom určenej lehote návrh na začatie konania;
- b) sa návrhu vo veci samej nevyhovelo;
- c) sa návrhu vo veci samej vyhovelo a uplynulo pätnásť dní od vykonateľnosti rozhodnutia o veci;
- d) uplynul určený čas, po ktorý malo trvať.

V predmetnom prípade vo výroku rozsudku súdu bola doba trvania predbežného opatrenia stanovená do doby právoplatného rozhodnutia vo veci samej. Podľa § 77 ods. 1 písm. d) O.s.p. čas po ktorý mali účinky predbežného opatrenia trvať neuplynul, keďže doposiaľ nebolo vo veci právoplatne rozhodnuté, nakoľko pôvodné rozhodnutie súdu bolo zrušené a konanie vo veci stále trvá.

Zápisom rozsudku o zrušení právoplatného rozhodnutia vo veci samej sa obnoví pôvodný právny stav to znamená i zápis poznámky na základe predbežného opatrenia súdu zákaz nakladať s nehnuteľnosťou do vydania právoplatného rozsudku súdu vo veci samej.

#### **Otázka č. 6:**

Môže účastník, ktorý v rámci konania o vklade platne odstúpil od zmluvy jednostranne, stiahol toto odstúpenie?

#### **Odpoveď:**

Samotná žiadosť o vzatie odstúpenia späť adresovaná správe katastra, nemá žiadne právne následky. Odstúpením od zmluvy dochádza k zrušeniu zmluvy ex tunc, čiže zmluva sa platným odstúpením zrušuje od počiatku a od zrušenej – neexistujúcej zmluvy nemožno odstúpiť. Podľa § 31b písm. b) 1 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. katastrálny zákon v znení neskorších predpisov správa katastra konanie o návrhu na vklad zastaví.

#### **Otázka č. 7:**

Ako rozpísať rodinný dom po nadstavbe na dom s dvoma bytmi, ak rodinný dom pôvodne vlastnili manželia v podielovom spoluvlastníctve a podľa kolaudačného rozhodnutia nadstavbu nadobúdajú manželia do bezpodielového spoluvlastníctva? Je možné, aby jeden byt vlastnili v bezpodielovom vlastníctve manželov a druhý v podielovom spoluvlastníctve?

#### **Odpoveď:**

V takomto prípade Správa katastra na základe kolaudačného rozhodnutia a vyhlásenia vlastníkov o rozdelení domu na dva byty s náležitosťami podľa § 5 ods. 1 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov ( nákrese bytov, výpočtu podielov na spoločných častiach a zariadeniach ), zapíše pôvodný byt do podielového spoluvlastníctva a nadstavaný byt do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Novopostavený byt v takomto prípade považujeme za originárne nadobudnutú vec § 118 OZ , ktorú manželvia nadobudli za trvania manželstva zo spoločných prostriedkov. Správa katastra vykoná zápis záznamom podľa § 34 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z v znení neskorších predpisov , keďže staviteľia nadstavby a vlastníci pôvodnej stavby sú zhodní i keď v rozdielnych vlastníckych režimoch.

#### **Otázka č. 8:**

Možno povoliť vklad zmluvy 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?

#### **Odpoveď:**

Z ustálenej súdnej praxe vyplýva, že vecné bremená zanikajú zo zákona, ak dôjde k splnutiu 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 splnutiu 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 splnutia povinného a oprávneného z vecného bremena. Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že vyššie uvedenú zmluvu možno povoliť, nakoľko sa zmluvou zriaďuje vecné bremeno in rem ( k nehnuteľnej veci).

#### **Otázka č. 9:**

Možno pozemok parcelu registra E-KN opraviť neformálnym spôsobom, aj napriek tomu, že v zmluve je uvedená výmera pripadajúca na spoluvlastnícky podiel, ktorý je menší ako celok?

#### **Odpoveď:**

Áno, možno. Podľa § 59 ods. 5 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona č 173/2004 Z.z. výmeru parcely registra E-KN opravíme neformálnym spôsobom.

Podľa cit. ust., na opravu chýb v katastrálnom operáte sa vzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní, ak sa oprava týka údajov uvedených v liste vlastníctva; to neplatí, ak ide o opravu výmery pozemku evidovaného v mape určeného operátu. Zároveň zdôrazňujeme, že v danom prípade podiely ostávajú nezmenené bez ohľadu na výmeru.

V zmysle citovaného ustanovenia katastrálneho zákona možno opravovať výmery parciel registra E neformálnym spôsobom, bez rozhodnutia. V praxi je množstvo prípadov, keď

správa katastra musí rozhodnutím opravovať výmery parciel registra E, pričom výmery parciel registra E sú prevzaté zo skorších evidencií napr. z pozemkovej knihy a sú nepresné.

#### **Otázka č. 10:**

a/ Pri zápise ROEP bol ako vlastník do katastra zapísaná neznáma právnická osoba prenosom vlastníckeho práva z pozemnoknižnej vložky napr. Čs. štát – Majetok celoštátnej poľnohospodárskej výstavy n. p. Nitra. Slovenský pozemkový fond ako správca poľnohospodárskych nehnuteľností vo vlastníctva štátu požiadal Správu katastra Nitra formou opravy chyby podľa § 59 katastrálneho zákona o opravu nesprávneho zápisu v časti B LV Vlastníci a žiada zapísať vlastníctvo v prospech SR – SPF, nakoľko ide o poľnohospodársky pozemok. Máme za to, že nie je možné postupovať v zmysle § 59 katastrálneho zákona.

b/ Je zápis Čs. štát - ...nejaký neexistujúci subjekt - správny? Nemá tam byť aspoň predpona Slovenská republika?

#### **Odpoveď:**

Stotožňujeme sa z názorom, že v tomto prípade nie sú splnené hmotnoprávne podmienky na opravu chyby v katastrálnom operáte podľa § 59 ods. 1 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. katastrálny zákon v znení neskorších predpisov . Slovenský pozemkový fond musí podať návrh na zápis vlastníka (Slovenská republika) v správe (Slovenský pozemkový fond) podľa § 34 a nasl. katastrálneho zákona ku zaniknutým právnickým osobám, vedených ako pôvodných vlastníkov k poľnohospodárskym nehnuteľnostiam spolu s verejnou alebo inou listinou spôsobilou na zápis do katastra nehnuteľností preukazujúcu správcovstvo, resp. nástupníctvo po zaniknutej organizácii k nehnuteľnostiam. Prípady zápisu neznámej resp. už neexistujúcej právnickej osoby z pozemnoknižnej vložky nemožno zovšeobecniť a treba ich posudzovať individuálne.

V prípade zaniknutých právnických osôb je potrebné skúmať či :

a) predmetný majetok SR patrí do správy Slovenského pozemkového fondu podľa § 2 zák. č. 229/1991 Zb.,( zo zásady poľnohospodárska pôda a stavby slúžiace poľnohospodárskej výrobe, nie však lesný pôdny fond tento patrí do správy orgánov lesného hospodárstva )

b) alebo sa jedná o majetok SR patriaci do správy Ministerstva hospodárstva SR podľa § 47c zák. č. 91/1992 Z.z.. ( zostatok privatizovaného majetku, nepoľnohospodárske pozemky a budovy, ktoré neprislúchajú do správy Slovenského pozemkového fondu podľa § 2 zák. č. 229/1991 Zb. )

c) alebo sa jedná o majetok SR patriaci do správy obvodného úradu v sídle kraja podľa § 5 ods.1 a 2 zákona NR SR č 278/1993 Z.z. ( ostatný majetok - nepoľnohospodárske pozemky a budovy, ktoré neprislúchajú do správy Slovenského pozemkového fondu podľa § 2 zák. č. 229/1991 a nie sú zostatkom privatizovaného majetku )

d) alebo ide o majetok SR patriaci správcovi vodných tokov podľa § 48 zákona č. 364/2004 Z.z. ( ide o pozemky tvoriace vodný tok – pričom však pojem vodný tok nemožno stotožniť s druhom pozemku vodná plocha a treba vychádzať z definície vodného toku podľa zákona .č 364/2004 Z.z. a požiadať o stanovisko správcu vodného toku )

Z uvedeného dôvodu , je v prípade pochybností potrebné, aby Správa katastra požiadala o vyjadrenie dotknutých správcov majetku štátu. V prípade sporu o správu majetku štátu je potrebné postupovať podľa § 7 zákona č. 278/1993 Z.z. prípadne podľa § 17 ods.5 zákona č.

229/1991 Zb. alebo podľa § 43 ods.7 zákona č. 364/2004 Z.z.. Na liste vlastníctva v takomto prípade je možné evidovať duplicitnú správu majetku štátu, alebo ponechať pôvodný zápis z pozemnoknižnej vložky.

**Otázka č. 11:**

Možno dať nahliadnuť do zbierky listín spoluvlastníkovi, ktorý nebol účastníkom zmluvy z dôvodu preukázania relatívnej neplatnosti právneho úkonu? Je možné poskytnúť aj informáciu o cene nehnuteľnosti, ak sa jedná napr. o stavbu?

**Odpoveď:**

Podľa § 68 ods. 5 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. katastrálny zákon v znení neskorších predpisov je možné nahliadnutie spoluvlastníka do zbierky listín s prihliadnutím na § 68 ods. 2 a ods. 3 katastrálneho zákona. Vlastníkov resp. spoluvlastníkovi nehnuteľnosti možno poskytnúť aj informáciu o cene stavby.

**Otázka č. 12:**

Možno v nájomnej zmluve dohodnúť predkupné právo ako vecné právo k prenajatému pozemku? Ako zapíšeme tieto práva do katastra nehnuteľností?

**Odpoveď:**

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 bulletine 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 § 602 a 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.

**Vecný register:**

Vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom: 7

Zápis vkladom : 1, 6

Zápis záznamom: 7,

Záložné právo: 4  
Výpis z pozemnoknižnej vložky: 4  
Nájomné právo: 2, 12  
Exekučná činnosť: 3  
Predbežné opatrenie: 5  
Odstúpenie od zmluvy: 6,  
Oprava údajov katastra: 9  
Register obnovennej evidencie pozemkov:10  
Verejnosc' katastrálneho operátu: 11  
Predkupné právo :12  
Vecné bremeno : 8