

Príloha č. 2 k čiastke 2 - 3/2013
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN
číslo 2/2013

BRATISLAVA 2013

Katastrálny bulletin

č. 2/2013

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Odeta **Poldaufová** dňa 19. septembra 2013

Otázka č. 23:

Sú otázky a odpovede uverejnené v doterajších vydaniach Geodetického a kartografického bulletinu správne vzhľadom na novelu vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon?

Odpoveď:

Nadobudnutím účinnosti vyhlášky č. 87/2013 Z. z., ktorou bola novelizovaná vyhláška č. 461/2009 Z. z., sa otázky a odpovede uverejnené v doterajších číslach Geodetického a kartografického bulletinu stali bezpredmetné.

Otázka č. 24:

Podľa § 2 ods. 8 zákona č. 409/2011 Z. z. o niektorých opatreniach na úseku environmentálnej zátáže a o zmene a doplnení niektorých zákonov Ministerstvo po ukončení identifikácie environmentálnej zátáže bezodkladne zabezpečí jej zápis do informačného systému environmentálnych zátáží, zašle informáciu o ukončení identifikácie environmentálnej zátáže na zápis do katastra nehnuteľností a oznámi ukončenie identifikácie environmentálnej zátáže do 15 dní od zápisu do katastra nehnuteľností vlastníkovi nehnuteľnosti, užívateľovi nehnuteľnosti, ak vlastník nehnuteľnosti nie je súčasne jeho užívateľom alebo správcovi nehnuteľnosti, na ktorej sa nachádza environmentálna zátáž a obci, v ktorej území sa nachádza environmentálna zátáž. Ako vykoná správa katastra takýto zápis na liste vlastníctva?

Odpoveď:

Na základe oznámenia Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky o tom, že bola ukončená identifikácia environmentálnej zátáže na

pozemku podľa § 2 ods. 8 zákona č. 409/2011 Z. z., správa katastra zapíše do katastra nehnuteľností informatívnu poznámku o tom, že na pozemku sa nachádza environmentálna záťaž.

Otázka č. 25:

Čo má konkrétne obsahovať oznámenie Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky o tom, že bola ukončená identifikácia environmentálnej záťaže na pozemku podľa § 2 ods. 8 zákona č. 409/2011 Z. z.?

Odpoveď:

Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky oznámi príslušnej správe katastra názov lokality environmentálne zaťaženého pozemku a identifikátor, na základe ktorej je možné takúto lokalitu jednoznačne identifikovať v Informačnom systéme environmentálnych záťaží (ďalej len „ISEZ“) na webovej stránke ministerstva. Zároveň ministerstvo označí pozemky v predmetnej lokalite údajmi potrebnými na zápis do katastra nehnuteľností podľa § 42 ods. 2 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, a to katastrálnym územím, parcelným číslom, označením registra v ktorom je parcela evidovaná na katastrálnej mape alebo na mape určeného operátu, druhom pozemku a výmerou pozemku.

Otázka č. 26:

Ako má konkrétne znieť informatívna poznámka o tom, že na pozemku sa nachádza environmentálna záťaž podľa § 2 ods. 8 zákona č. 409/2011 Z. z.?

Odpoveď:

Poznámka bude znieť na pozemok parc. číslo: „Environmentálna záťaž xx/xx/xx/xx“, kde písmeno „x“ bude nahradené údajmi z ISEZ na základe oznámenia ministerstva, napr. SK/EZ/BS/79, pričom „SK“ znamená, že lokalita sa nachádza v Slovenskej republike, „EZ“ znamená, že na pozemku v označenej lokalite je environmentálna záťaž, „BS“ je označenie okresu a číslo „79“ znamená, že pod týmto číslom je možné predmetnú lokalitu nájsť v ISEZ a zistiť si o nej aj podrobnosti.

Otázka č. 27:

Podľa § 7 zákona č. 409/2011 Z. z. o niektorých opatreniach na úseku environmentálnej záťaže a o zmene a doplnení niektorých zákonov ak je pôvodca alebo povinná osoba zároveň vlastníkom nehnuteľnosti, na ktorej sa nachádza environmentálna záťaž, môže previesť nehnuteľ-

nosť na inú osobu až potom, ako zabezpečí vykonanie geologického prieskumu životného prostredia týkajúceho sa tejto nehnuteľnosti; súčasťou zmluvy o prevode nehnuteľnosti je záverečná správa geologickej úlohy, ktorou je geologický prieskum životného prostredia. Každý takýto prevod nehnuteľnosti je pôvodca alebo povinná osoba povinná písomne oznámiť krajskému úradu životného prostredia spolu so zaslaním zmluvy o prevode nehnuteľnosti. Skúma správa katastra v rámci svojej rozhodovacej činnosti o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, predmetom ktorej je prevod nehnuteľnosti, na ktorej sa nachádza enviromentálna záťaž, či bol vykonaný geologický prieskum a či zmluva o prevode nehnuteľností obsahuje takúto správu?

Odpoveď:

Áno, skúma.

Súčasťou zmluvy o prevode vlastníckeho práva k environmentálne zaťaženej nehnuteľnosti je podľa zákona č. 409/2011 Z. z. záverečná správa geologickej úlohy, ktorou je geologický prieskum životného prostredia podľa § 16 ods. 5 zákona o geologických prácach (geologický zákon) v znení neskorších predpisov. Záverečná správa geologickej úlohy musí byť pevne spojená so zmluvou, nakoľko tvorí súčasť zmluvy, musí byť doložená v origináli alebo v overenej fotokópii ku každému exempláru zmluvy. V prípade, že záverečná správa nebude k zmluve alebo k návrhu na vklad pripojená, správa katastra by mala prerušiť konanie a vyzvať účastníkov na doplnenie návrhu alebo zmluvy o záverečnú správu geologickej úlohy. Ak ani po tomto účastníci nedoručia správu podľa prvej vety tohto odseku správe katastra, správa katastra by mala zamietnuť návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na základe absolútne neplatnej zmluvy podľa § 39 Občianskeho zákonníka z dôvodu rozporu so zákonom podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

Otázka č. 28:

V prípade vyhlásenia o nedoplatkoch pri prevode bytu a nebytového priestoru, ak ho notár alebo advokát, ktorý zmluvu autorizoval, doloží a je v ňom nesprávne uvedený predmetný byt (číslo, umiestnenie, spoluvlastnícky podiel a pod.) je správa katastra povinná žiadať jeho zosúladenie, prípadne opravu?

Odpoveď:

V tejto súvislosti je potrebné poukázať na otázku č. 8 z roku 2011 č. KB 1/2011, v ktorej je riešené nedoloženie vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov podľa § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, kde sa okrem iného uvádza, že

vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., 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). Z uvedeného je možné vyvodiť, že v prípade nesprávneho označenia bytu vo vyhlásení o nedoplatkoch správa katastra nie je povinná žiadať o zosúladenie, resp. o opravu tohto vyhlásenia, keďže vyhlásenie tvorí prílohu zmluvy o prevode vlastníctva bytu, za ktorej hmotnoprávny obsah v prípade autorizácie advokátom alebo notárskej zápisnice zodpovedá advokát, resp. notár.

Otázka č. 29:

Na správu katastra bol doručený návrh na vklad vlastníckeho práva, predmetom ktorého bola dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, darovacia zmluva a vecné bremeno /v jednom návrhu v jednej listine/. Predmetom dohody bolo zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k rodinnému domu tak, že jednotliví podieloví spoluvlastníci sa stali výlučnými vlastníkami bytov v rodinnom dome a zároveň darovala jedna vlastníčka podiel na byte tretej osobe. Zároveň bolo zriadené k jednému bytu vecné bremeno. Je možné taký vklad povoliť, hlavne tú darovaciu zmluvu, keďže sa len týmto vkladom stáva výlučným vlastníkom bytu a zároveň v tom istom vklade ho daruje? Ak áno, ako by znelo rozhodnutie?

Odpoveď:

Nie, vklad práv v uvedenom prípade nie je možné povoliť.

V prvom rade je potrebné uviesť, že katastrálny zákon nepripúšťa vydania rozhodnutia o povolení vkladu v časti návrhu. Ak sú predmetom návrhu na vklad právne vzťahy z viacerých právnych úkonov, nesplnenie podmienok pre vydanie rozhodnutia o povolení vkladu vo vzťahu k niektorému z týchto právnych úkonov má za následok povinnosť správy katastra zamietnuť návrh na vklad ako celok.

V načrtnutom prípade je potrebné návrh na vklad ako celok zamietnuť, pretože nie sú splnené podmienky pre vydanie rozhodnutia správy katastra o povolení vkladu na základe darovacej zmluvy.

V zmysle záverov súdnej praxe (napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 3 Cdo 142/2002, ktorý bol publikovaný v časopise Zo súdnej praxe pod poradovým /publikačným/ číslom 31/2004, rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2 Cdo 196/2005) v čase uzatvorenia zmluvy o prevode nehnuteľnosti prevodca nemusí byť vlastníkom nehnuteľnosti, stačí ak je vlastníkom v čase rozhodovania správy katastra o návrhu na vklad. Tieto závery možno aplikovať aj vo vzťahu k prevodu podielu na veci.

Vo všeobecnosti možno konštatovať, že jeden zo spoluvlastníkov veci môže platne uzatvoriť darovaciu zmluvu, ktorou daruje podiel na veci, ktorá je v čase uzatvorenia darovacej zmluvy v podielovom spoluvlastníctve. Správa katastra by však vklad na základe tejto darovacej zmluvy mohla povoliť len v tom prípade, ak by bol darca v čase rozhodovania správy katastra o návrhu na vklad vlastníkom veci, na ktorej sa darovacou zmluvou prevádza podiel.

V danom prípade sú dohoda o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a darovacia zmluva, ktorou (v čase spísania dohody) jeden zo spoluvlastníkov daruje podiel na spoločnej veci, spísané na jednej listine. Pokiaľ sa podá jeden návrh na vklad, ktorým sa navrhuje povolenie vkladu na základe dohody o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a na základe darovacej zmluvy, pričom obidva právne úkony sú spísané na jednej listine, vo vzťahu k darovacej zmluve nemôže byť splnená podmienka, podľa ktorej prevodca musí byť vlastníkom predmetu prevodu v čase rozhodovania správy katastra o návrhu na vklad – darca by sa stal vlastníkom podielu, ktorý je predmetom darovania, až v okamihu vkladu práva v nadväznosti na dohodu o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Keďže darca nie je v čase rozhodovania o návrhu na vklad vlastníkom podielu, ktorý je predmetom daru, je potrebné návrh na vklad ako celok zamietnuť.

Otázka č. 30:

Jedným z kupujúcich je obec. K zmluve nie je pripojené uznesenie obecného zastupiteľstva. Má správa katastra žiadať o predloženie zásad hospodárenia konkrétnej obce?

Odpoveď:

§ 11 ods. 4 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov demonštratívny výpočet vymedzuje tzv. „vyhradenú pôsobnosť obecného zastupiteľstva“. Obecné zastupiteľstvo rozhoduje o základných otázkach života obce, najmä je mu vyhradené určovať zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce a s majetkom štátu, ktorý užíva, schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním.

Pokiaľ ide o majetok obce, obecnému zastupiteľstvu je vyhradené schvaľovať najdôležitejšie úkony v nadväznosti na § 9 ods. 2 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“). Sú to okrem iného aj zmluvné prevody a nadobúdanie nehnuteľného majetku.

Podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Odo 21/2002, majetkovoprávne úkony, o ktorých prislúcha rozhodovať obecnému zastupiteľstvu, sú pre obec záväzné len v prípade predchádzajúceho kladného rozhodnutia obecného zastupiteľstva.

Podľa § 9 ods. 2 písm. e) zákona o majetku obcí, obecné zastupiteľstvo schvaľuje nakladanie s majetkovými právami nad hodnotu určenú v zá-

sadách hospodárenia. Zákon o majetku obcí teda sám vymedzuje, že obecnému zastupiteľstvu prislúcha schvaľovať také nakladanie s majetkovými právami obce, na ktoré si samo vymedzilo kompetenciu v zásadách hospodárenia.

Pokiaľ ide o nadobúdanie nehnuteľného majetku obcou, je potrebné, aby takýto úkon bol schválený obecným zastupiteľstvom, pokiaľ zásady hospodárenia obce neustanovujú inak. Potom je správa katastra povinná skúmať, či bol daný súhlas obce s uzavretím kúpnej zmluvy. Súhlas obce vyplýva z uznesenia obecného zastupiteľstva schváleného potrebným počtom hlasov, ktoré musí byť prílohou návrhu na vklad.

Na základe uvedeného je možné konštatovať, že v prípade, že je správe katastra doručená kúpna zmluva, kde ako kupujúci vystupuje obec, pričom ako príloha k návrhu na vklad absentuje uznesenie obecného zastupiteľstva, ktoré preukazuje schválenie tohto úkonu obecným zastupiteľstvom, správa katastra konanie o návrhu na vklad preruší podľa § 31a písm. c) katastrálneho zákona a vyžiada si zásady hospodárenia konkrétnej obce. Zo zásad hospodárenia obce by malo vyplývať, že na nadobudnutie nehnuteľnosti do určitej hodnoty nie je potrebné schválenie obecného zastupiteľstva. V opačnom prípade je potrebné, aby k návrhu na vklad bolo predložené aj schvaľujúce uznesenie obecného zastupiteľstva.

Otázky č. 31:

V súvislosti s § 28 ods. 1 písm. h) vyhlášky č. 461/2009 Z. z. v znení vyhlášky č. 74/2011 Z. z., je možné použiť aj opačný postup pri zápise BSM? Bol povolený vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do BSM v roku 2013, ako kupujúci boli uvedení obidvaja manželia (k návrhu na vklad nebola predložená notárska zápisnica o zúžení BSM, hoci bola spísaná od roku 2007). Po zápise vlastníckeho práva bola na správu katastra doručená žiadosť o opravu zápisu v súlade s notárskou zápisnicou o zúžení BSM z roku 2007, v ktorej je uvedené, že všetok akýkoľvek nehnuteľný majetok bude nadobúdať v budúcnosti len jeden z manželov.

Odpoveď:

Opačný postup podľa § 28 ods. 1 písm. h) vyhlášky ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon nie je možný, to znamená, že na zmenu zápisu v katastri nehnuteľností nestačí správe katastra predložiť vyhlásenie manželov s ich osvedčenými podpismi, že nehnuteľnosť nepatrí do bezpodielového spoluvlastníctva manželov (ďalej len „BSM“) a notársku zápisnicu o zúžení rozsahu BSM.

Podľa § 143a Občianskeho zákonníka prvej vety manželia môžu dohodou rozšíriť alebo zúžiť zákonom určený rozsah BSM. Táto dohoda pre svoju platnosť vyžaduje, aby bola uzavretá vo forme notárskej zápisnice. Pre

zúženie rozsahu BSM platí, že na základe dohody manželov budú z BSM vyňaté veci, ktoré by inak doň patrili.

Správa katastra pred povolením vkladu skúma, či sú splnené podmienky podľa § 31 ods. 1 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. Správa katastra pri skúmaní splnenia podmienok pre povolenie vkladu vychádza vždy z predložených listín a nemá iné možnosti, ako si tieto skutočnosti zistiť. V tomto prípade bola takouto relevantnou listinou notárska zápisnica o zúžení rozsahu BSM. Keďže táto notárska zápisnica nebola prílohou návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, správa katastra sa v čase rozhodovania o vklade nemala odkiaľ dozvedieť o jej existencii, aj keď bola uzatvorená už v roku 2007. Avšak skutočnosť, že správa katastra nemala vedomosť o existencii notárskej zápisnice o zúžení rozsahu BSM, nič nemení na tom, že rozhodnutie o povolení vkladu je nezákonné. Predmetné rozhodnutie je nezákonné vzhľadom na to, že manželia nemohli nadobudnúť nehnuteľnosť do BSM, keďže zákonom stanovený rozsah BSM bol zúžený notárskou zápisnicou a teda BSM k tejto nehnuteľnosti vôbec nevzniklo.

Je potrebné konštatovať, že na základe žiadosti manželov a dodatočne predloženej notárskej zápisnice o zúžení rozsahu BSM nie je možné zmeniť vlastnícke vzťahy. Zápis v katastri nehnuteľností zodpovedá rozhodnutiu o povolení vkladu, a preto je možné ho zmeniť len na základe protestu podaného prokurátorom.

Otázka č. 32:

Pri predložení splnomocnenia o zastupovaní do konania o oprave chyby, v ktorom nie je overený podpis zastupovaného účastníka konania, postupuje SK správne, keď si vyžiada doplniť splnomocnenie overeným podpisom?

Odpoveď:

Nie, správa katastra nepostupovala správne, keď si vyžiadala doplniť splnomocnenie overeným podpisom.

Zastupovanie upravuje zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) vo svojej druhej časti. Zo žiadnych ustanovení druhej časti správneho poriadku nevyplýva, že podpis splnomocniteľa na plnomocenstve musí byť overený – to znamená, že správny orgán nemôže vyžadovať predloženie plnomocenstva s overeným podpisom splnomocniteľa.

V odbornej literatúre sa uvádza, že správny poriadok vyžaduje „ako povinnú písomnú formu plnomocenstva; je však možné, aby splnomocniteľ svoje plnomocenstvo konkrétnemu zástupcovi vyhlásil do zápisnice (§ 19 ods. 1). Písomné plnomocenstvo musí byť vlastnoručne podpísané splnomocniteľom a musí byť z neho zrejmä vôľa, aby ho zastupovala konkrétna osoba. Právne predpisy nevyžadujú, aby podpis zastúpeného na písomnom plnomocenstve

bol overený.“ (Košičiarová, S.: SPRÁVNÝ PORIADOK – Komentár. Šamorín, Heuréka 2004. s. 68).

V prípade pochybností si môže vyžiadať aj overený podpis na splnomocnení.

Otázka č. 33:

Rozhodnutie o schválení ROEP bolo zapísané do KN v súlade s jeho obsahom. Po viac ako 3 rokoch od zápisu ROEP do KN bolo zistené, že ROEP nevyriešil vlastnícke vzťahy k parcele. Akým zákonným spôsobom správa katastra doplní vlastníka k parcele, tzn. akú listinu je potrebné predložiť na zápis do KN a do akého registra sa zapíše?

Odpoveď:

Správa katastra vykoná zápis údajov o práve k predmetnému pozemku do katastra nehnuteľností (vrátane údaju o jeho vlastníkovi), u ktorého ROEP nevyriešil vlastnícke vzťahy (t. j. opomenul tento pozemok riešiť), na základe predloženej zmluvy, verejnej listiny alebo inej listiny, ktorá preukazuje vlastnícke právo k tomuto pozemku.

Podklad na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností sa zapíše do registra V alebo do registra Z.

Otázka č. 34:

Je možné zapísať na bytový list vlastníctva nájomnú zmluvu, ktorá je uzavretá medzi nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a NP počítanou podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov na príľahlom pozemku evidovanom na tomto LV ako prenajímateľom na 1. strane a určitým nájomcom na 2. strane, pričom tento príľahlý pozemok nebude predmetom nájmu v celom rozsahu, ale len v určitej časti vyznačenej v geometrickom pláne na vymedzenie rozsahu nájomného práva?

Odpoveď:

Áno, správa katastra môže vykonať zápis nájomného práva do katastra nehnuteľností.

Podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov.

Zo znenia § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka vyplýva, že spoluvlastníci môžu nadpolovičnou väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov rozhodnúť o tom, že časť príľahlého pozemku sa prenajme.

Ustanovenia Občianskeho zákonníka ani iného právneho predpisu nebránia prenajatiu časti pozemku (napr. k časti pozemku možno zriadiť vecné bremeno). V tejto súvislosti možno poukázať na rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 28. 2. 2006, sp. zn. 30 Cdo 3109/2005. V tomto rozsudku Najvyššieho súdu Českej republiky sa uvádza, že s námietkou

„dovolatela, že nájomná zmluva uzatvorená medzi žalobcom a S. P. zo dňa 20. 1. 2003 je v zmysle ust. § 37 ObčZ neplatná (čiastočne) z dôvodu, že ňou bola prenajatá parcela, ktorá v katastri nehnuteľností neexistovala, a bola vytvorená až geometrickým plánom, pričom neoddeliteľnú súčasť zmluvy tvorí len zákres prenajatých pozemkov a nie geometrický plán, sa dovolací súd nestotožňuje. Už v rozsudku zo dňa 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98, uverejnenom v Zbierke súdnych rozhodnutí a stanovísk č. 6, ročník 2000, po č. 40, a v rozsudku zo dňa 30. 1. 2001, sp. zn. 20 Cdo 20/99, zaujal Najvyšší súd právny názor, že vecou v právnom zmysle môže byť aj pozemok (v katastri nehnuteľností parcelným číslom neoznačený), ktorý je iba časťou parcely, pričom prevádzať možno len pozemky geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastri nehnuteľností a označené katastrálnym číslom. Ak v danom prípade je v zmluve zo dňa 20. 1. 2003 uvedené, že „prenajímateľ prenecháva nájomcovi okrem iného parcelu č. 1187/42 podľa GP“ a zákres prenajímaných pozemkov tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy a súčasťou zákresu je geometrický plán zo dňa 25. 11. 2002, číslo 932-19/2002, s ktorým Katastrálny úrad prejavil súhlas dňa 12. 12. 2002, je správny názor odvolacieho súdu, že predmet nájmu v tejto zmluve bol vymedzený celkom určite a zrozumiteľne, a táto zmluva je teda platným právnym úkonom.“ Z tohto rozsudku vyplýva, že predmetom nájmu môže byť aj pozemok, ktorý je len časťou parcely, ak je tento pozemok vymedzený celkom určite a zrozumiteľne.

Otázka č. 35:

Je správa katastra povinná pri rozhodovaní o návrhu na vklad na základe zmluvy, ktorou sa nakladá s majetkom cirkvi, skúmať, či bol právny úkon, ktorým osoba oprávnená konať v mene cirkvi, nakladala s majetkom cirkvi schválený príslušným orgánom podľa cirkevných predpisov?

Odpoveď:

Nie, správa katastra pri rozhodovaní o návrhu na vklad túto skutočnosť neskúma, v prípade, že schválenie právneho úkonu príslušným cirkevným orgánom nebude doložené, správa katastra konanie o návrhu na vklad nepreruší a pokračuje v konaní.

Podľa právneho názoru Krajského súdu v Prahe (vysloveného v jeho rozsudku zo dňa 8. 12. 2005, č. k. 19Co 472/2005 – 46) kúpnu zmluvu nemožno považovať za absolútne neplatnú v zmysle ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka, pretože k záveru o absolútnej neplatnosti nemožno dospieť tam, kde ide len o rozpor s inými ako všeobecne záväznými právnymi predpismi - tak ako je tomu i v danom prípade, keď predpisy cirkevného práva nemožno považovať za všeobecne záväzné predpisy. (dovolanie

proti predmetnému rozsudku Krajského súdu v Prahe bolo odmietnuté uznesením Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 19. 4. 2007, sp. zn. 28Cdo 1988/2006).

Keďže cirkevné predpisy nie sú všeobecne záväzné predpisy, rozpor právneho úkonu s cirkevnými predpismi nespôsobuje jeho neplatnosť. Keďže súlad, či rozpor právneho úkonu s cirkevnými predpismi je pre posúdenie jeho platnosti bez právneho významu, správa katastra pri rozhodovaní o návrhu na vklad neskúma, či bol právny úkon urobený v súlade s cirkevnými predpismi.

Rovnaký názor zaujala redakčná rada Katastrálneho bulletinu aj v odpovedi na otázku č. 28 uverejnenej v Katastrálnom bulletinu č. 3/2003.

Otázka č. 36:

Ak je zistená duplicita vlastníctva, je nevyhnutné vyznačiť ju v rámci konania o oprave chyby, alebo je to možné aj jednoduchým zápisom na list vlastníctva bez listinného podkladu, resp. aká listina bude založená do zbierky listín pod týmto číslom zmeny?

Odpoveď:

V zmysle § 59 ods. 1 katastrálneho zákona správa katastra aj bez návrhu a) opraví údaje katastra, ak sú v rozpore s verejnou listinou alebo s inou listinou, alebo s výsledkami prešetrovania zmien údajov katastra, alebo s výsledkami revízie údajov katastra,

b) v súčasnosti s vlastníkmi a inými oprávnenými osobami opraví v katastrálnej mape chybné zakreslené hranice pozemkov,

c) v súčasnosti so štátnymi orgánmi, obcami, notármi, ako aj s vlastníkmi a inými oprávnenými osobami opraví údaje katastra spôsobené chybami v písaní a počítaní a inými zřejmými nesprávnosťami v písomných vyhotoveniach právnych úkonov, vo verejných listinách a v iných listinách.

Z uvedeného vyplýva, že v prípade zistenia duplicitného vlastníctva evidovaného v operáte katastra sa nejedná o chybu, ktorá je evidovaná v rozpore s listinou alebo výsledkami prešetrovania, príp. dôvody podľa písm. b) a c). Práve naopak, nakoľko sú v operáte katastra zapísané údaje v zmysle dvoch a viacerých právnych listín, dochádza k evidovaniu duplicitného vlastníctva. O jej zistení správa katastra spíše záznam z prešetrovania zmien údajov katastra podľa § 57 katastrálneho zákona a zaeviduje ho v registri P ako listinu na zápis poznámky.

Otázka č. 37:

Správa katastra povolila vklad na základe darovacej zmluvy, ktorou matka darovala dcére 1/2 svojich nehnuteľností. V rozhodnutí o povo-

lení vkladu bol omylom uvedený podiel 1/1 – išlo o prepisovú chybu, takto bolo aj rozhodnutie zapísané v prospech obdarovanej v celosti. Ako bude správa katastra postupovať v prípade nápravy tohto stavu?

Odpoveď:

V danom prípade, ak došlo zo strany zamestnanca oprávneného rozhodovať o návrhu na vklad k vydaniu rozhodnutia, v rámci ktorého označil nesprávnu výšku darovaného podielu a predmetné rozhodnutie bolo zapísané, nápravu možno dosiahnuť len podaním návrhu na prokuratúru na podanie protestu prokurátora podľa zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre. Uvedené pochybenie nie je možné právne klasifikovať ako nesprávnosť v písaní a počítaní, aj keď de facto takouto chybou je. V merite veci bolo nesprávne rozhodnuté o predmete právneho úkonu, čo v prípade riadneho doručenia účastníkom konania nie je možné odstrániť bez uplatnenia inštitútu protestu prokurátora, keďže správa katastra ako správny orgán je viazaná obsahom svojho rozhodnutia. V tejto súvislosti je potrebné poukázať na rozhodnutie NS SR sp. zn. 7 Sžo 142/2001 zo dňa 07. novembra 2001, podľa ktorého formou opravy rozhodnutia nemožno zásadne zmeniť pôvodné rozhodnutie tak, aby na základe opravy rozhodnutia malo dôjsť k zmene právnej situácie založenej rozhodnutím. Právna situácia je v danom prípade taká, že na základe rozhodnutia došlo k zápisu nesprávnej výšky darovaného podielu a túto nesprávnosť je možné odstrániť jedine formou uplatnenia protestu prokurátora.

Otázka č. 38:

Môže správny orgán v konaní podľa § 7 ods. 6 zákona č. 180/1995 Z. z. začať konanie o zmene údajov schváleného registra aj z vlastného podnetu, alebo sa konanie môže začať len na návrh účastníka konania?

Odpoveď:

Podľa § 5 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom (ďalej len „zákon č. 180/1995 Z. z.“) na konanie podľa tohto zákona sa vzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní, ak nie je v tomto zákone ustanovené inak, alebo ak konanie neupravujú osobitné predpisy.

Podľa § 7 ods. 6 zákona č. 180/1995 Z. z., ak schválený register obsahuje údaje o pozemkoch a právnych vzťahoch k nim, ktoré sú v rozpore s údajmi podľa § 6 ods. 1, správny orgán po prerokovaní v komisii rozhodne o zmene údajov schváleného registra. Po právoplatnosti rozhodnutia správneho orgánu sa nové údaje zapisujú do katastra nehnuteľností. O zmene možno rozhodnúť do troch rokov od zápisu údajov registra do katastra nehnuteľností.

Podľa § 18 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) konanie sa začína na návrh účastníka konania alebo na podnet správneho orgánu.

Z vyššie uvedených ustanovení právnych predpisov je zrejmý v tejto časti vzťah zákona č. 180/1995 Z. z. a správneho poriadku ako *lex specialis* vs. *lex generalis*. Z gramatického výkladu § 7 ods. 6 zákona č. 180/1995 Z. z. je zrejmé, že citované ustanovenie explicitne neustanovuje, na základe akého podnetu môže dôjsť k zmene údajov schváleného registra. Pri subsidiárnej aplikácii § 18 ods. 1 správneho poriadku, vychádzajúc pritom z čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky, podľa ktorého štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon, je možné konštatovať, že správny orgán môže začať konanie podľa § 7 ods. 6 zákona č. 180/1995 Z. z. aj bez aktívnej účasti potenciálneho účastníka konania, teda aj z vlastného podnetu – *ex offio*.

Otázka č. 39:

Predávajúci splnomocnil kupujúceho na podpis kúpnej zmluvy. Je platná kúpna zmluva, ktorú na základe takého splnomocnenia podpísal za obe strany kupujúci?

Odpoveď:

Z právnej stránky obdobná otázka bola riešená v KB z roku 2005 č. 4 otázka č. 50. Vždy je potrebné vychádzať z konkrétneho právneho úkonu. Za účelom zistenia konfliktu záujmov v zmysle § 22 ods. 2 Občianskeho zákonníka, správa katastra konanie preruší a vyzve zmluvné strany na podanie vysvetlenia.

Podľa § 22 ods. 2 Občianskeho zákonníka zastupovať iného nemôže ten, kto sám nie je spôsobilý na právny úkon, o ktorý ide, ani ten, záujmy ktorého sú v rozpore so záujmami zastúpeného.

Podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom (napr. Rozsudok NS SR 10 Sžr 71/2011 zo dňa 28. 03. 2012: *„Pretože medzi predávajúcim a kupujúcim v zmluve o prevode nehnuteľností reálne existuje rozpor v záujmoch (napr. predávajúci má záujem získať čo najvyššiu kúpnu cenu, naproti tomu u kupujúceho je tendencia opačná), pre tento prípad platí obmedzenie vyplývajúce z ustanovenia § 22 ods. 1 OZ, podľa ktorého zastupovať iného nemôže ten, koho záujmy sú v rozpore so záujmami zastúpeného. Porušenie tohto zákonného obmedzenia má za následok neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 39 OZ“*).

Správa katastra posudzuje platnosť zmluvy z hľadiska § 22 ods. 2 a síce, že zástupcom nemôže byť ten, koho záujmy sú v rozpore so záujmami zastúpeného. Rozpor v záujmoch musí pritom reálne existovať a nestačí len eventúálna možnosť existencie rozporu. Pri posudzovaní rozporu potrebné skúmať povahu konkrétneho právneho úkonu, o ktorý ide, ako aj z ďalších

okolností (hlavne ochrana záujmov zastúpeného). V niektorých veciach je zastupovanie z povahy samotnej veci vylúčené, najmä pokiaľ ide o úkony, kde by boli zástupca a zastúpený v protikladnom postavení, napr. pri zmluve o prevode veci (kúpna, darovacia, zámenná zmluva). Uvedené sa teda vzťahuje na načrtnutý skutkový a právny stav, kde predávajúci splnomocnil nadobúdateľa a ten podpísal na základe takého splnomocnenia za neho kúpnu zmluvu.

Otázka č. 40:

V akej zákonnej lehote je správa katastra povinná zapísať udelenie príklepu na dobrovoľnej dražbe podľa osobitného zákona, ak súčasne s jej doručením musí vyznačiť na LV poznámku, že nehnuteľnosť bola nadobudnutá dobrovoľnou dražbou?

Odpoveď:

Podľa § 38 katastrálneho zákona poznámka vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti.

Podľa § 43 ods. 1 písm. b) správa katastra vykoná zápis podľa § 41 do 60 dní od doručenia verejnej listiny alebo inej listiny spôsobilých na záznam, ktoré potvrdzujú alebo osvedčujú vznik, zmenu alebo zánik práva k nehnuteľnosti,

Podľa § 43 ods. 1 písm. c) katastrálneho zákona správa katastra vykoná zápis podľa § 41 v deň doručenia verejnej listiny alebo inej listiny na zápis poznámky, najneskôr však v nasledujúci pracovný deň.

Podľa § 43 ods. 3 katastrálneho zákona ak ide o dražbu podľa osobitného zákona, ktorej predmetom je byť, dom alebo iná nehnuteľnosť, okresný úrad vyznačí údaj o dražbe najmenej počas troch mesiacov odo dňa doručenia zápisnice o dražbe, a ak bolo začaté súdne konanie o určenie neplatnosti dražby, tak až do skončenia tohto konania. Na zrušenie poznámky platí ustanovenie § 39 ods. 3.

Zápis verejnej listiny záznamom vykoná správa katastra do 60 dní od jej doručenia. Na zápis poznámky, z ktorej vyplýva, že nehnuteľnosť bola nadobudnutá dobrovoľnou dražbou, platí, že zápis správa katastra vykoná najneskôr v nasledujúci pracovný deň. V prípade doručenia týchto listín naraz, v záujme zachovania zákonnosti pri zápise poznámky v rámci lehoty uvedenej v § 43 ods. 1 písm. c) v spojení s § 43 ods. 3 správa katastra vykoná zápis listiny, z ktorej vyplýva udelenie príklepu licitátora na dobrovoľnej dražbe, v rámci lehoty stanovenej pre zápis poznámky, to znamená najneskôr v nasledujúci pracovný deň. Zápis verejnej listiny záznamom súčasne so zápisom poznámky (listina musí byť spôsobilá na zápis podľa § 41 ods. 2 katastrálneho zákona) sa vykoná len v prípade, že mu nepredchádza iné neukončené katastrálne konanie. Týmto postupom bude na jednej strane dodržaná lehota na zápis verejnej listiny – udelenie príklepu

licitátora na dobrovoľnej dražbe a na druhej strane lehota na zápis poznámky.

Otázka č. 41:

Zmluva bola podaná v písomnej forme, dodatok k nej bol vyhotovený vo forme notárskej zápisnice. Dodatkom boli len opravené nesprávne údaje pôvodnej zmluvy. Ako sa má táto zmluva posudzovať, môže ju správa katastra v celom rozsahu posudzovať ako listinu vyhotovenú notárom? Obdobne zmluva podaná v písomnej forme, dodatok k nej vyhotovený advokátom a autorizovaný, ako sa má posudzovať?

Odpoveď:

Nie, správa katastra nemôže predloženú listinu považovať ako listinu vyhotovenú notárom, nakoľko iba dodatok k predmetnej zmluve, ktorým boli opravené nesprávne údaje pôvodnej zmluvy, ktorú vyhotovil niekto iný, bol napísaný formou notárskej zápisnice. Predmetná zmluva sa bude posudzovať ako bežná zmluva, ktorej návrh na vklad bol v písomnej forme doručený správe katastra, preto ju správa katastra nebude posudzovať s poukazom na § 31 ods. 2 katastrálneho zákona, ale podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona.

Otázka č. 42:

Prehlásenie účastníkov o neuzatvorení zmluvy o výkone správy pri prevode vlastníctva bytu je dôvodom na to, aby správa katastra nežiadala pristúpenie nadobúdateľa k zmluve o výkone správy uviesť do zmluvy?

Odpoveď:

Áno, prehlásenie účastníkov o neuzatvorení zmluvy o výkone správy pri prevode vlastníctva bytu je dôvodom na to, aby správa katastra nežiadala pristúpenie nadobúdateľa k zmluve o výkone správy uviesť do zmluvy.

Podľa § 5 ods. 1 písm. g) zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, musí zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome obsahovať „vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o pristúpení k zmluve o spoločenstve alebo k zmluve o výkone správy“. Takisto jej prílohou podľa § 5 ods. 2 citovaného zákona je vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru. V prípade, že vlastník vyhlási, že v dome nikdy nebolo ani nebude zriadené spoločenstvo a takisto nebola so žiadnym správcom uzatvorená zmluva

o výkone správy, neexistuje zákonný dôvod, ktorý by zakazoval, resp. bránil v nakladaní s danou nehnuteľnosťou. Ak v zmluve nie je uvedené vyhlásenie o prístupení a takisto nie je doložené vyhlásenie o nedoplatkoch, správa katastra vyzve účastníkov zmluvy na jej doplnenie a ak prevodca prehlási, že spoločenstvo nebolo založené a tiež neexistuje zmluva o výkone správy domu, správa katastra takýto vklad povolí.

Otázka č. 43:

Ak doložené uznesenie obecného zastupiteľstva k zmluve vyhotovenej formou notárskej zápisnice nespĺňa náležitosti v zmysle zákona o majetku obcí, je správa katastra povinná žiadať jeho zosúladenie, prípadne opravu, ak je v ňom nesúlady s údajmi evidovanými v katastrálnom operáte?

Odpoveď:

Nie, správa katastra nie je povinná žiadať o zosúladenie, prípadne opravu uznesenia obecného zastupiteľstva. Uznesenie obecného zastupiteľstva tvorí prílohu zmluvy o prevode vlastníctva, za ktorej hmotnoprávny obsah v prípade notárskej zápisnice zodpovedá notár.

Otázka č. 44:

Je možné zasielať príkazy, vydané súdnym exekútorom, na správu katastra elektronickou formou, podpísané zaručeným elektronickým podpisom?

Odpoveď:

Áno, je to možné.

Podľa § 22 ods. 4 katastrálneho zákona, katastrálne konanie možno vykonať aj elektronicky.

Podľa § 22 ods. 1 katastrálneho zákona, 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.

Podľa § 4 ods. 1 katastrálneho zákona, práva k nehnuteľnostiam sa do katastra zapisujú *vkładom* práv k nehnuteľnostiam do katastra, *záznamom* práv k nehnuteľnostiam do katastra a *poznámkou* o právach k nehnuteľnostiam v katastri.

Podľa § 23 ods. 1 a 2 katastrálneho zákona, 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.

Na základe vyššie uvedeného, všetky druhy katastrálnych konaní možno vykonať aj elektronicky, t. j. aj zápis vkladom, záznamom a poznámkou. Listiny zasielané exekútorom sa do katastra nehnuteľností zapisujú spravidla záznamom alebo poznámkou. Nakoľko katastrálny zákon umožňuje vykonanie katastrálneho konania elektronicky, aj listiny vyhotovené exekútorom, podané v elektronickej podobe a podpísané jeho zaručeným elektronickým podpisom možno akceptovať a zapísať v katastrálnom konaní (pôjde predovšetkým o upovedomenie o začatí exekúcie, príkaz na začatie exekúcie a exekučný príkaz).

Všetky listiny vyhotovené exekútorom musia byť na účely elektronického katastrálneho konania podpísané zaručeným elektronickým podpisom exekútora a v prípade, že elektronické podanie exekútora bude obsahovať akékoľvek prílohy, je potrebné, aby tieto boli opatrené zaručeným elektronickým podpisom ich vyhotoviteľa alebo osvedčené (vidimované) s pripojením overovacej doložky overovateľa a podpísané zaručeným elektronickým podpisom overovateľa (notár, matrika), inak nemožno elektronické podanie exekútora akceptovať a bude potrebné jeho doplnenie v listinnej podobe.

Pre katastrálne konanie vykonané elektronicky platia odpovede publikované v KB 3/2009 (otázka č. 28, 29, 30), KB 1/2010 (otázka č. 6, 7, 8, 9).

Otázka č. 45:

Je dôvodom na prerušenie vkladového konania predbežná otázka, ktorou je prebiehajúce konanie o schválení ROEP?

Odpoveď:

Podľa § 7 ods. 5 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, schválený register je verejná listina, na základe ktorej katastrálny úrad zapíše údaje registra do katastra nehnuteľností. Na základe oznámenia správa katastra najviac 90 dní pred schválením registra nevykonáva zápisy vlastníckych a iných práv do katastra nehnuteľností k pozemkom, ktoré sú predmetom konania. Uvedené sa nevzťahuje na zápis záložného práva a vecného bremena k týmto pozemkom. Správa katastra po uplynutí tejto lehoty zapíše zmluvy, verejné listiny alebo iné listiny do katastra nehnuteľností až po identifikácii podľa zapísaného registra. Identifikáciu vykoná správa katastra z úradnej povinnosti. Identifikácia sa stáva súčasťou zmluvy, verejnej listiny alebo inej listiny a spolu s oznámením o vykonaní zápisu sa zašle účastníkom konania o zápise práv k nehnuteľnostiam a tým osobám, ktorých právo k pozemkom bolo zápisom dotknuté.

Podľa § 4 ods. 2 katastrálneho zákona, zápisom práv k nehnuteľnostiam sa rozumie vklad, záznam a poznámka.

Na základe uvedeného, pokiaľ je správe katastra doručený návrh na vklad, ktorého predmetom sú nehnuteľnosti (pozemky), ktoré sú predmetom konania o obnove evidencie pozemkov a právnych vzťahov k nim a návrh na vklad je správe katastra doručený v čase, keď je obmedzené vykonávanie zápisov vlastníckych a iných práv do katastra nehnuteľností (vklad, záznam, poznámka) k pozemkom, ktoré sú predmetom konania o obnove podľa § 7 ods. 5 zákona č. 180/1995 Z. z., správa katastra konanie o návrhu na vklad preruší v zmysle § 31a písm. a) katastrálneho zákona, v spojení s § 7 ods. 5 zákona č. 180/1995 Z. z., nakoľko zápisom práv k nehnuteľnostiam sa rozumie vklad, záznam a poznámka a ich vykonávanie je zákonom č. 180/1995 Z. z. na isté časové obdobie obmedzené. Správa katastra pokračuje v konaní po tom, čo pominie obmedzenie zápisov práv k nehnuteľnostiam.

Vkladové konanie sa v danom prípade preruší z dôvodu, že v rámci konania o obnove evidencie pozemkov a právnych vzťahov k nim môže dôjsť k zmenám v evidencii katastra nehnuteľností pri pozemkoch, ktoré sú predmetom konania o obnove v zmysle zákona č. 180/1995 Z. z. (napríklad zmena veľkosti výmer, veľkosti spoluvlastníckych podielov).

Otázka č. 46:

Podľa § 9 ods. 1 písm. g) Spravovacieho poriadku, správa katastra vedie register P, ktorý obsahuje údaje na zápis poznámky. Znamená to teda, že ak bude doručená listina, ktorou sa zrušuje poznámka, bude zaradená do iného registra? Ak áno do akého a v akej lehote?

Odpoveď:

Správa katastra zaeviduje doručenú listinu, ktorou sa zrušuje zápis poznámky, do registra „P“.

Podľa § 38 katastrálneho zákona, poznámka vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti.

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

Nakoľko na zápis uvedenej listiny nestanovuje katastrálny zákon lehotu, primerane sa aplikuje ustanovenie § 43 ods. 1 písm. c) katastrálneho zákona, teda výmaz poznámky vykoná správa katastra v deň doručenia listiny alebo najneskôr nasledujúci pracovný deň.

Otázka č. 47:

Mesto pri predaji mestských bytov na zabezpečenie nesplatennej časti kúpnej ceny bytu podľa § 18 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. uzatvára záložné práva na dobu 10 rokov. Môže správa katastra po uplynutí tejto

lehoty bez právnej listiny – kvitancie toto záložné právo vymazať, napr. pri zápise dedičstva?**Odpoveď:**

Áno, môže.

Podľa § 28 ods. 1 písm. e) vyhlášky ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon 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, na vykonanie záznamu na návrh podľa § 34 ods. 1 zákona, je spôsobilý najmä návrh, ktorého prílohou je písomné oznámenie o uplynutí času, ak ide o zánik záložného práva uplynutím času.

Z uvedeného vyplýva, že zánik záložného práva uplynutím času sa vykonáva v záznamovom konaní na návrh veriteľa. Návrh na výmaz záložného práva môže podať aj vlastníak dotknutej nehnuteľnosti, pričom k návrhu musí doložiť súhlas veriteľa s výmazom. Správa katastra nemôže vykonať výmaz záložného práva ex offa.

Otázka č. 48:

Správe katastra bola doručená darovacia zmluva. Nadobúdatelia na základe zmluvy mali nadobudnúť nehnuteľnosti do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Správa katastra konanie prerušila, nakoľko podľa § 143 Občianskeho zákonníka nehnuteľnosti získané darom sú vylúčené z bezpodielového spoluvlastníctva manželov a možno ich nadobudnúť len do podielového spoluvlastníctva.

Nakoľko predmetom daru je diel na základe geometrického plánu, ktorý sa spája s dielom v bezpodielovom spoluvlastníctve obdarovaných, keby na základe darovacej zmluvy nadobudli diel do podielového spoluvlastníctva manželov, nebolo by možné zapísať geometrický plán, nakoľko by sa vytvárala parcela z dielov s rozdielnym právnym režimom vlastníckych vzťahov.

Je možné doložiť dodatok k zmluve, ktorým by účastníci doplnili zmluvu o náležitosti kúpnej zmluvy a na základe uvedeného by bolo možné nadobudnúť diel do BSM?

Odpoveď:

Darovanie manželom do bezpodielového spoluvlastníctva manželov je vylúčené ustanovením § 143 Občianskeho zákonníka. Napriek tomu, že Občiansky zákonník prevažne obsahuje dispozitívne normy, toto ustanovenie je kogentné a nemožno sa od neho odchyliť. Správa katastra pri posudzovaní zmluvy vo vkladovom konaní podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona skúma aj či zmluva neodporuje zákonu. V prípade darovacej zmluvy, ktorou manželia nadobúdajú vec do bezpodielového spoluvlastníctva man-

želov by išlo o odporovanie kogentnému ustanoveniu § 143 Občianskeho zákonníka.

Katastrálny zákon pripúšťa opravu zmluvy spísaním dodatku, ale zároveň stanovuje, že dodatok sa vyhotoví v prípade, že zmluva obsahuje chyby v písaní, počítaní a iné zrejme nesprávnosti (§ 42 ods. 4 KZ). Pokiaľ by dodatkom k darovacej zmluve, účastníci zmluvy zmenili názov právneho úkonu na kúpnu zmluvu a v dodatku doplnili všetky podstatné náležitosti kúpnej zmluvy, nešlo by o opravu chýb v písaní, počítaní, ani opravu iných zrejmych nesprávností, ale o nový právny úkon. Správa katastra preto nemôže akceptovať takýto dodatok.

Rovnaký názor zaujal aj NS SR v rozsudku sp. zn. 3 Cdo 137/1996 zo dňa 21. 02. 1997 alebo v rozsudku sp. zn. 6 Sžo 231/2010 zo dňa 27. 04. 2011).

Otázka č. 49:

Podľa § 24 ods. 3 písm. d) zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom účinnom od 1. 4. 2013 je možné rozdeliť pozemok, ide o pozemok, na ktorom sa majú zriadiť záhrady v území určenom územným plánom obce na záhradkárske a rekreačné účely. Je možné použiť danú výnimku aj v prípade, že vzniká druh pozemku vinica, ak obec vydá potvrdenie o tom, že dotknutý pozemok sa nachádza podľa schváleného územného plánu v lokalite určenej na záhradkárske a rekreačné účely alebo musí správa katastra striktné trvať na vzniku pozemku s druhom „záhrady“?

Odpoveď:

Áno, je možné použiť danú výnimku.

Predmetné ustanovenie zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom nerieši otázku drobenia poľnohospodárskej pôdy v extraviláne z hľadiska toho, aký druh pozemku bude mať novovytvorený pozemok. Nie je teda podstatný druh pozemku novovytvoreného pozemku, ale či je jeho vznik možný z hľadiska územného plánu obce.

Otázka č. 50:

Je možné zapísať geometrický plán, ak o zápis žiadajú väčšinoví spoluvlastníci parcely (8/9), ktorá sa má geometrickým plánom rozdeliť? So zápisom geometrického plánu dochádza zároveň k zmene druhu pozemku a upravila by sa aj jeho výmera. Postupovala správa katastra správne, ak zápis nevykonala, ale vyžiadala si súhlas od menšinového vlastníka (1/9)?

Odpoveď:

Áno, správa katastra postupovala správne, ak zápis GP nevykonala. Podľa § 139 ods. 1 OZ z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných vecí sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne. Z uvedeného vyplýva, že k zápisu GP je potrebný súhlas všetkých spoluvlastníkov. V danom prípade sa nejedná o hospodárenie so spoločnou vecou podľa § 139 ods. 2 OZ, ale o nakladanie so spoločnou vecou, pri ktorom je potrebný súhlas všetkých spoluvlastníkov.

Otázka č. 51:

Kúpnu zmluvou kupuje časť nehnuteľností obec a časť nehnuteľností sám starosta obce ako fyzická osoba. Zverejnená bola len časť zmluvy ohľadne tých nehnuteľností, čo kupuje obec. Správe katastra bol predložený aj výpis z uznesenia obecného zastupiteľstva, kde bola schválená kúpa nehnuteľností v prospech obce za dohodnutú cenu (bez vypracovaného ZP). Návrh na vklad podala obec. Môže správa katastra vklad povoliť?

Odpoveď:

Áno, správa katastra môže vklad povoliť. Zákon č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov upravuje v § 7 - 11 nakladanie s majetkom obce. K návrhu na vklad musí byť predložené uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení prevodu podľa § 9 ods. 2 písm. e) a zmluva musí byť zverejnená, Zákon o majetku obcí neukladá obci pri nadobúdaní nehnuteľného majetku vypracovať k prevodu znalecký posudok, pokiaľ túto povinnosť neupravujú zásady hospodárenia s majetkom obce.

Otázka č. 52:

- a) Je možné zapísať v katastri nehnuteľností rozostavanú stavbu na návrh jej vlastníka bez toho, aby predložil zmluvu o prevode, záložnú zmluvu, rozhodnutie o dedičstve ...?**
- b) Je podkladom k zápisu rozostavanej stavby okrem ostatných podkladov uvedených v § 46 ods. 4 katastrálneho zákona (KZ) zmluva o prevode práv, vyplývajúcich zo stavebného povolenia, na inú osobu?**

Odpoveď:

a)

Podľa ust. § 6 ods. 1 písm. c/ bod 3 KZ evidujú sa v katastri rozostavané stavby v súvislosti so vznikom, zmenou alebo zánikom práva k nim, v komentári je uvedené, že rozostavané stavby sa evidujú len v súvislosti s právnym úkonom, napr. vznikom, prípadne zmenou vlastníckeho práva,

zriadením záložného práva.

Vlastnícke právo k stavbe možno nadobudnúť aj originálnym spôsobom - výstavbou na základe stavebného povolenia vydaného pre stavebníka.

Ak je predložený vlastníkom - stavebníkom návrh na zápis do KN rozostavanej stavby, ktorá spĺňa kritéria rozostavanosti podľa § 3 ods. 15 a je doložený znalecký posudok, geometrický plán a právoplatné stavebné povolenie v zmysle ust. § 46 ods. 4 KZ, sú splnené podmienky na jej zápis aj v prípade, ak nie je predložená žiadna ďalšia listina – napr. záložná zmluva. V danom prípade sa zápis uskutočňuje z dôvodu zápisu vlastníckeho práva, ktoré vzniklo originálnym spôsobom – výstavbou k danej rozostavanej stavbe, je preto splnené kritérium „v súvislosti so vznikom práva k nim“ uvedené v ust. § 6 ods. 1 písm. c/ bod 3“ KZ.

b)

V prípade, ak stavebník v priebehu výstavby prevedie svoje práva a povinnosti zo stavebného povolenia zmluvou na iný subjekt, resp. v prípade zmeny na základe dedenia podľa § 70 stavebného zákona stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov účastníka konania.

Ak došlo k postúpeniu práv a povinností zo stavebného povolenia v prospech iného vo fáze, keď stavba ešte nebola začatá, čo je možné preukázať dátumom právoplatného stavebného povolenia a dátumom uzavretia dohody o postúpení práv zo stavebného povolenia, tiež z údajov o začatí stavby uvedených v ZP, podkladom pre zápis vlastníckeho práva rozostavanej stavby (postavenej následne už novým stavebníkom) je návrh doložený znaleckým posudkom o stupni rozostavanosti, geometrickým plánom, právoplatným stavebným povolením a zmluvou o postúpení práv zo stavebného povolenia. Ust. § 46 ods. 4 KZ umožňuje zapísať ako vlastníka rozostavanej stavby aj inú osobu ako je uvedené v stavebnom povolení, ak sa preukáže niečo iné.

Ak dôjde k zmene stavebníka vo fáze existencie stavby aspoň v takom stupni rozostavanosti, aký upravuje § 3 ods. 15, keď je možné už rozostavanú stavbu evidovať v KN, podkladom pre zápis zmeny vlastníka rozostavanej stavby je právoplatné rozhodnutie o povolení vkladu na základe zmluvy o prevode rozostavanej stavby, pričom prílohou návrhu na vklad je znalecký posudok, geometrický plán a právoplatné stavebné povolenie v zmysle ust. § 46 ods. 4 KZ, zmluva o postúpení práv zo stavebného povolenia.

Otázka č. 53:

Pri tvorbe SPM sú do tohto súboru zapracovávané číselné výsledky meraní. Aké čísla má správa katastra prideliť lomovým bodom, ktoré má prevziať zo starších zapísaných GP, pričom ZPMZ sa v tom období ešte neprideľovali čísla? V týchto GP boli spravidla body číslované systémom 100000001 a ďalej alebo 100010001 a ďalej, prípadne 000000001 a ďalej, čo však nie je použiteľné.

Odpoveď:

Ak pri spracovaní SPM je potrebné využiť číselné výsledky meraní zo starších ZPMZ, ktoré nemali pridelené číslo, prideli správa katastra jedno číslo ZPMZ v danom katastrálnom území, ktoré doteraz nebolo použité. Napríklad nepoužité číslo z intervalu 1-100 prípadne, ak v tomto intervale sú všetky čísla použité, prideli sa číslo 9999 resp. nižšie. V rámci tohto ZPMZ sa priebežne číslujú všetky podrobné lomové body hraníc parciel, ktoré boli číselne určené v pôvodných samostatných ZPMZ. V pôvodných ZPMZ sa čísla podrobných bodov prečísľujú v súlade s novým ZPMZ. Správa katastra v týchto prípadoch vyhotoví vektorový geodetický podklad, ktorý obsahuje číselné výsledky s novými číslami bodov.

Otázka č. 54:

**Rozhodnutie o povolení užívania dopravného napojenia obytnej zóny-
chodníky, komunikácie, obsahuje označenie komunikácie parcelnými
číslami, z ktorých niektoré sú vytvorené z parcely, ktorá má druh pôdy
vodná plocha. Rozhodnutie obsahuje odvolanie na konkrétny geo-
metrický plán, z ktorého obsahu vyplýva, že parcely vytvorené z vodnej
plochy majú navrhovaný druh pôdy zastavané plochy a nádvoría,
spôsob využívania 22 a teda zrejme sú to nadzemné stavby nad
vodným tokom – mostíky. Má správa katastra v takomto prípade žiadať
vyjadrenie alebo rozhodnutie o zmene druhu pozemku príslušný
štátny orgán (obvodný pozemkový úrad)?**

Odpoveď:

Správa katastra pri úradnom overovaní geometrického plánu (bez ohľadu na listinu, ktorej bude geometrický plán prílohou), ak sa ním mení druh pozemku a jedná sa o zmenu, ktorú možno vykonať len so súhlasom prípadne stanoviskom príslušného orgánu ochrany (v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z., zákona č. 326/2005 Z. z., prípadne zákona č. 364/2004 Z. z.) požaduje, aby geometrický plán obsahoval aj poznámku o tom, že zmenu druhu pozemku je možné do katastra nehnuteľností zapísať len spolu s listinou, vydanou príslušným orgánom ochrany (obvodný pozemkový úrad, orgán štátnej vodnej správy a pod.). Následne správa katastra postupuje v súlade s usmernením Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. USM_UGKK SR_20/2013 zo dňa 07.05.2013.

Otázka č. 55:

**Podľa § 58a vyhlášky č. 461/2009 Z. z., ak sa preukáže, že nie sú
splnené podmienky uvedené v odseku 2 (prekročená krajná odchýlka
vo výmere parcely C KN vedenej v SPI a SGI), správa katastra vykoná
opravu; pri oprave postupuje podľa ustanovení § 59 zákona. Ako má**

postupovať SK vo veci návrhu na opravu výmery parcely C KN, ktorý podal vlastník aj zhotoviteľ GP, aby údaje v doterajšom stave GP súhlasili s údajmi v SPI KN, keď § 58a ods. 3 vyhlášky 461/2009 Z. z. „ukladá“, že SK opraví výmeru, ale § 59 katastrálneho zákona neobsahuje opravu výmery parcely C KN.

Odpoveď:

V § 59 katastrálneho zákona sa taxatívne neurčuje, ktoré údaje sa môžu alebo nemôžu opravovať. V tomto ustanovení sa hovorí len o tom, čo správa katastra opraví bez návrhu, t. j. z vlastného podnetu, aké sú povinnosti vlastníkov, aké sú lehoty, na čo má/nemá oprava chýb vplyv a aké predpisy sa na opravu chýb vzťahujú. Podľa súčasných ustanovení katastrálneho zákona výmera parcely (bez ohľadu na to, či sa jedná o reg. C alebo E) nie je záväzným údajom katastra. To ale nevylučuje možnosť robiť opravy chybných výmery. Výmery parciel sa aj napriek tomu, že sú nezáväzné, používajú vo verejných a iných listinách.

Výmera parcely nie je priamo meraný údaj, ale vypočítaný zo súradníc lomových bodov obvodu parcely. O tom hovorí vyhláška č. 461/2009 Z. z. v § 58a a stanovuje aj odchýlky medzi výmerami evidovanými v súbore popisných a v súbore geodetických informácií katastra. Ustanovenia § 58a sa nevzťahujú na výmery, ktoré neboli vypočítané z číselných výsledkov merania (nie sú súčasťou súboru geodetických informácií), t. j. zo súradníc lomových bodov parcely v S-JTSK, ktoré sa určujú nasledovnými spôsobmi:

- zmeraním vyznačených lomových bodov v teréne,
- vytýčením a vyznačením lomových bodov v teréne,
- geodetickým výpočtom so súčasným preverením nadväznosti polohy bodov na situáciu v teréne (zabezpečenie súladu terénu a katastrálnej mapy).

Správa katastra postupuje pri oprave výmery parcely C KN podľa § 59 ods. 5. Z uvedeného vyplýva, že oprava výmery parcely reg. C, t. j. parcely evidovanej na liste vlastníctva sa vykoná v správnom konaní.

Spôsob určenia súradníc lomových bodov pre výpočet výmery v nečíselnej katastrálnej mape je uvedený v prílohe.

Poznámka: Príloha sa v Katastrálnom bulletine nezverejňuje