

**Príloha č. 1** k čiastke 1/2014  
Spravodajcu ÚGKK SR

**KATASTRÁLNY BULLETIN**  
**číslo 3/2013**

**BRATISLAVA 2014**

## Katastrálny bulletin

č. 3/2013

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

### Otázka č. 56:

**Na okresný úrad, katastrálny odbor, bola doručená na zápis poznámka - oznámenie o výkone záložného práva. Listina o vzniku záložného práva však nebola predmetom evidovania v katastri nehnuteľností. Postupoval katastrálny odbor správne, ak vrátil listinu – oznámenie o výkone záložného práva s tým, že táto nevychádza z údajov katastra nehnuteľností?**

### Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor postupoval správne, ak vrátil listinu – oznámenie o výkone záložného práva a túto nezapísal ako poznámku na list vlastníctva.

Podľa § 38 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) poznámka vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti.

Oznámenie o výkone záložného práva predstavuje informatívnu poznámku, ktorá nespôsobuje žiadne právne následky. Verejná alebo iná listina, na základe ktorej sa zapíše poznámka, musí obsahovať označenie nehnuteľností podľa údajov katastra (§ 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona, avšak jej zápisu musí predchádzať existencia vzniku záložného práva a ktorú správny orgán skúma.

**Otázka č. 57:**

**Ako má okresný úrad, katastrálny odbor postupovať v prípadoch, keď sa zásielka (napr. rozhodnutie o zamietnutí vkladu, voči ktorému je možné podať odvolanie) určená účastníkovi konania s trvalým pobytom mimo Slovenskej republiky vráti s tým, že účastník konania zomrel? Má okresný úrad, katastrálny odbor zisťovať okruh dedičov priamo na príslušných úradoch v zahraničí alebo má požiadať o súčinnosť Ministerstvo zahraničia SR?**

**Odpoveď:**

Takúto situáciu prakticky nerieši žiaden zákon, medzinárodný dohovor ani medzinárodná zmluva a ani zákon o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom.

Možno poukázať na dve situácie:

1. Ak ide o účastníka konania – slovenského štátneho občana s trvalým pobytom mimo SR, ktorý neskôr zomrel. V takom prípade je možnosť, aby sa správny orgán na úseku katastra dopytoval na slovenskom zastupiteľstve, resp. konzulárnom úrade SR, nakoľko ide o občana SR a tento by mal poskytnúť súčinnosť pri zisťovaní okruhu dedičov, resp. by sa mal dopytovať na príslušnom súde v cudzine (podľa posledného trvalého pobytu účastníka konania, ktorý zomrel), na ktorom prebiehalo dedičské konanie.

2. Ak ide o účastníka konania – cudzozemca s trvalým pobytom mimo SR, ktorý zomrel. V takomto prípade je možnosť, aby sa správny orgán na úseku katastra dopytoval na ambasáde na Slovensku, resp. v Bratislave (a to podľa štátnej príslušnosti zomrelého účastníka konania), nakoľko ide o cudzozemca a tento by mal poskytnúť súčinnosť pri zisťovaní okruhu dedičov, resp. by sa mal dopytovať na príslušnom súde v cudzine (podľa posledného trvalého pobytu účastníka konania ktorý zomrel), na ktorom prebiehalo dedičské konanie.

Zoznam týchto konzulárnych úradov a ambasád, je na webovej stránke MZV a EZ SR.

**Otázka č. 58:**

**Ako má postupovať okresný úrad, katastrálny odbor v prípadoch, ak mu bola doručená notárska zápisnica o vykonaní dražby, v ktorej bolo osvedčené, že vydražiteľovi bol udelený príklep k bytu, avšak bez podielov na pozemkoch, a to z toho dôvodu, že v čase podpísania zmluvy o záložnom práve, nebol záložca vlastníkom pozemkov, takže pozemky neboli ani predmetom dražby. Má okresný úrad, katastrálny odbor zapísať aj napriek tomu na vydražiteľa podiel na pozemkoch, keďže podľa § 13 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spolu-**

---

**vlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku?****Odpoveď:**

Nie, okresný úrad, katastrálny odbor nemôže v tomto prípade zapísať na vydražiteľa podiel na pozemkoch, aj keď je podľa § 13 cit. zák. s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku.

Na liste vlastníctva, kde bol evidovaný pozemok, záložné právo zapísané nebolo z toho dôvodu, že v čase podpísania zmluvy o záložnom práve, nebol záložca vlastníkom pozemkov. Okresný úrad, katastrálny odbor postupoval správne, keď nezapísal na vydražiteľa podiel na pozemkoch z dôvodu, že spoluvlastnícky podiel k pozemku nebol predmetom dražby. Predmetom dražby nemôže byť to, čo nie je zálohom, v tomto prípade pozemok.

Notárska zápisnica o vykonaní dražby tak bola spôsobilá na zápis záznamom podľa § 42 ods. 2 písm. c) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) i napriek tomu, že v nej chýbalo označenie spoluvlastníckeho práva k pozemku.

**Otázka č. 59:**

Na okresný úrad, katastrálny odbor, bol doručený návrh na vklad, ktorého prílohou bola zmluva o zriadení záložného práva uzavretá medzi fyzickými osobami, kde záložcovia sú vlastníkami bytov v bytovom dome a záložný veriteľ je pôvodný vlastník týchto bytov, ktoré im odpredal predchádzajúcou kúpnu zmluvou za symbolickú cenu 1,- €. V záložnej zmluve sa uvádza, že pohľadávku záložného veriteľa tvorí záväzok záložcov realizovať na vlastné náklady rekonštrukciu spoločných častí a zariadení bytového domu a rekonštrukciu nebytových priestorov, ktoré sú vo vlastníctve záložcov v rozsahu prác a dodávok schválených záložným veriteľom. Môže byť takýto záväzok záložcov pohľadávkou, ktorú je možné zabezpečiť záložným právom, ktoré je predmetom vkladu do katastra? Nie je uvedený záväzok možné chápať skôr ako možné vecné bremeno, samozrejme nie uvedenou záložnou zmluvou? V kúpnej zmluve, ktorou záložný veriteľ odpredal záložcom jednotlivé byty v dome, neboli uvedené žiadne neuhradené pohľadávky voči prevodcovi.

**Odpoveď:**

Áno, ak je zabezpečená nepeňažná pohľadávka uvedie sa v katastri aj táto skutočnosť. V prípade, že v čase vzniku záložnej zmluvy nie je hodnota pohľadávky určená, musí záložná zmluva obsahovať aj najvyššiu hodnotu

zabezpečenej pohľadávky, aby sa zabránilo prípadným sporom o výške zabezpečenia.

Podľa § 151c ods. 1 OZ záložným právom možno zabezpečiť peňažnú pohľadávku, ako aj nepeňažnú pohľadávku, ktorej hodnota je určitá alebo kedykoľvek počas trvania záložného práva určiteľná.

Ak ide o nepeňažnú pohľadávku, zákon nevyžaduje jej bezpodmienečné ocenenie. Nepeňažnú pohľadávku možno zabezpečiť len vtedy, ak jej hodnotu možno vyjadriť v peniazoch, ktoré by boli pre dlžníka náhradným plnením. Nepeňažná pohľadávka je zabezpečená do výšky jej obvyklej (trhovej) ceny v dobe vzniku záložného práva.

V prípade, že záložným právom je zabezpečená nepeňažná pohľadávka, ktorej hodnotu nie je možné v čase vzniku záložnej zmluvy vyčísliť, resp. pohľadávka, ktorej hodnota sa v priebehu platnosti záložnej zmluvy môže meniť, zákon vyžaduje, aby bola splnená podmienka určiteľnosti jej hodnoty kedykoľvek počas trvania záložného práva. Takýto spôsob určenia pohľadávky je v súlade s § 37 OZ o určítosti právneho úkonu.

#### **Otázka č. 60:**

**Môže sa bezpodielové spoluvlastníctvo manželov (ďalej len „BSM“) vyporiadať takým spôsobom, že po zániku BSM sa nehnuteľný majetok patriaci do BSM odplatne prevedie na tretiu osobu a výťažok sa rozdelí medzi bývalých manželov?**

#### **Odpoveď:**

Z hľadiska katastra a rozhodovania o návrhu na vklad je podstatná otázka, či je možné previesť nehnuteľný majetok patriaci do zaniknutého BSM bez toho, aby bolo najprv vyporiadané BSM. Takýto postup platná právna úprava pripúšťa.

Podľa § 149 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), ak zanikne bezpodielové spoluvlastníctvo manželov, vykoná sa vyporiadanie podľa zásad uvedených v § 150 OZ.

Podľa § 149 ods. 3 OZ, ak sa vyporiadanie nevykoná dohodou, vykoná ho na návrh niektorého z manželov súd.

Podľa § 853 OZ občianskoprávne vzťahy, pokiaľ nie sú osobitne upravené ani týmto ani iným zákonom, sa spravujú ustanoveniami tohto zákona, ktoré upravujú vzťahy obsahom aj účelom im najbližšie.

Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky, „(pretože Občiansky zákonník nemá výslovné ustanovenia o tom, akými ustanoveniami sa riadi správa spoločného majetku v dobe medzi zánikom bezpodielového spoluvlastníctva a medzi jeho vyporiadaním, je potrebné použiť ustanovenia, upravujúce vzťahy obsahom a účelom najbližšie. Takýmito sú ustanovenia o bezpodielovom spoluvlastníctve manželov.“ (Ro NS ČR sp. zn. 3 Cz 10/1992).

Z vyššie uvedeného právneho názoru Najvyššieho súdu Českej republiky vyplýva, že bývalí manželia sú aj po zániku BSM oprávnení nakladať s nehnuteľnosťami, ktoré patria do zaniknutého BSM, t. j. tieto prípadne aj previesť na iné osoby. Platnosť právneho úkonu, ktorým bývalí manželia nakladajú s nehnuteľnosťami patriacimi do zaniknutého BSM v čase po zániku BSM do jeho vyporiadania, sa posudzuje podľa ustanovení OZ o nakladaní s majetkom patriacim do BSM. Nie je potrebné, aby bývalí manželia najprv vyporiadali BSM dohodou, na základe ktorej by bol vykonaný vklad do katastra nehnuteľností, a až následne uzatvorili zmluvu o prevode nehnuteľnosti. Vklad na základe dohody o prevode nehnuteľnosti patriacej do zaniknutého BSM na tretiu osobu (na tretie osoby) musí byť vykonaný do troch rokov od zániku BSM.

Ak aj bol prevod nehnuteľnosti patriacej do zaniknutého BSM odplatný, príjem z prevodu už nepatrí do BSM. Rozdelenie výťažku teda nie je v konečnom dôsledku vyporiadaním majetku, ktorý by patril do BSM.

Ak by aj dohoda, ktorá je prílohou návrhu na vklad, bola označená ako „Dohoda o prevode nehnuteľnosti a o vyporiadaní BSM“, táto skutočnosť je bezpredmetná, pretože rozhodujúci je obsah právneho úkonu.

#### Otázka č. 61:

**Môže NÁŠ PRVÝ REALITNÝ š.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s. , ktorý je podľa § 5 ods. 2 zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov podielovým fondom - subjektom kolektívneho investovania, spravovaným správcovskou spoločnosťou uzatvoriť záložnú zmluvu na strane záložného veriteľa aj keď nie je právnickou osobou, a teda nespĺňa náležitosti podľa § 42 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona?**

#### Odpoveď:

Áno.

Podľa § 4 ods. 2 písm. a) zákona č. 203/2011 Z. z. tuzemským subjektom kolektívneho investovania je podielový fond.

Podľa § 4 ods. 12 písm. a) zákona č. 203/2011 Z. z. alternatívnym investičným fondom je špeciálny podielový fond.

Podľa § 5 ods. 1 zákona č. 203/2011 Z. z. podielovým fondom sa rozumie spoločný majetok podielnikov zhromaždený správcovskou spoločnosťou vydávaním podielových listov a investovaním tohto majetku. Majetkové práva podielnikov sú reprezentované podielovými listami.

Podľa § 5 ods. 2 zákona č. 203/2011 Z. z. podielový fond je subjektom kolektívneho investovania a nie je právnickou osobou. Podielový fond je spravovaný správcovskou spoločnosťou.

Podľa § 5 ods. 4 zákona č. 203/2011 Z. z. ak osobitný predpis alebo právny úkon vyžaduje údaje o osobe vlastníka majetku v podielovom fonde, nahradia sa údaje o všetkých podielníkoch názvom podielového fondu a údajmi o správcovskej spoločnosti, ktorá spravuje tento podielový fond.

Podľa § 5 ods. 5 zákona č. 203/2011 Z. z., ak osobitný predpis (t. j. v zmysle poznámky pod čiarou katastrálny zákon) alebo právny úkon vyžaduje údaje o osobe vlastníka majetku v podielovom fonde, nahradia sa údaje o všetkých podielníkoch názvom podielového fondu a údajmi o správcovskej spoločnosti, ktorá spravuje tento podielový fond.

Podľa § 27 ods. 1 zákona č. 203/2011 Z. z. správcovská spoločnosť je akciová spoločnosť založená na účel podnikania so sídlom na území Slovenskej republiky, ktorej predmetom činnosti je vytváranie a spravovanie štandardných podielových fondov a európskych štandardných fondov alebo alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov na základe povolenia udeleného Národnou bankou Slovenska; zapisuje sa do obchodného registra.

Podľa § 27 ods. 4 zákona č. 203/2011 Z. z. spravovaním alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov sa rozumie riadenie investícií majetku alternatívneho investičného fondu a zahraničného alternatívneho investičného fondu a riadenie rizík súvisiacich s týmito investíciami. Tým nie je dotknutá možnosť zverenia týchto činností.

Podľa § 119 ods. 3 zákona č. 203/2011 Z. z. špeciálnym podielovým fondom je verejný špeciálny podielový fond.

Podľa § 119 ods. 4 písm. c) zákona č. 203/2011 Z. z. verejným špeciálnym podielovým fondom je špeciálny podielový fond nehnuteľností.

Podľa § 125 ods. 1 písm. d) zákona č. 203/2011 Z. z. majetok vo verejnom špeciálnom podielovom fonde nehnuteľností musí byť investovaný najmä do majetkových účastí v realitných spoločnostiach za podmienok podľa § 129 zákona č. 203/2011 Z. z.

Podľa § 135 ods. 1 zákona č. 203/2011 Z. z. správcovská spoločnosť môže z majetku vo verejnom špeciálnom podielovom fonde nehnuteľností poskytnúť pôžičku len realitnej spoločnosti, v ktorej má majetkovú účasť. Pôžička z majetku vo verejnom špeciálnom podielovom fonde nehnuteľností musí byť zabezpečená a v zmluve o pôžičke musí byť uvedené, že ak sa predá majetková účasť v realitnej spoločnosti, pôžička je splatná do šiestich mesiacov odo dňa zániku majetkovej účasti.

**PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s.** (ďalej len „prvá penzijná“) je správcou NPF, ktorý vytvorila ako alternatívny investičný fond v súlade so zákonom č. 203/2011 Z. z. NPF je z hľadiska jeho charakteristiky verejným špeciálnym podielovým fondom – špeciálnym fondom nehnuteľností. V podielových fondoch sa bez ohľadu na ich charakter kumuluje majetok zhromaždený správcovskou spoločnosťou nadobudnutý v súvislosti s emitovaním podielových listov ako cenných papierov. Zákon č. 203/2011 Z. z. v § 27 ods. 4 ustanovuje, čo je možné chápať pod spravovaním alternatívnych investičných fondov a síce riadenie investície majetku. Pod riadením investícií majetku sa chápe nakladanie

s majetkom v podielovom fonde na základe prijatých investičných rozhodnutí na účel dosiahnuť investičný cieľ určený v štatúte alebo zakladajúcich dokumentoch subjektu kolektívneho investovania, to znamená v prípade týchto subjektov, sústavu zásad a nástrojov smerujúcich k vloženiu peňažných prostriedkov alebo iných hodnôt do podniku, či obchodnej spoločnosti za účelom dosiahnutia zisku. Správcovská spoločnosť podľa zákona č. 203/2011 Z. z. musí investovať majetok vo verejnom špeciálnom fonde nehnuteľností do majetkových účastí v realitných spoločnostiach, pričom pokiaľ ide o úkony majetkového charakteru týkajúce sa majetku v podielovom fonde, tie môže vykonávať okrem iného v prospech realitnej spoločnosti, v ktorej má majetkovú účasť v zmysle § 135 ods. 1 zákona č. 203/2011 Z. z. Tieto úkony musia byť zabezpečené zabezpečovacími inštitútmi v zmysle ustanovení príslušných súkromnoprávných predpisov. Pokiaľ vychádzame z definície spravovania alternatívnych investičných fondov ako riadenia investícií majetku, so zákonom predpokladanými možnosťami investovania majetku podielových fondov do realitných spoločností v spojitosti s § 5 ods. 4 zákona č. 203/2011 Z. z., ktorý ustanovuje náležitosti právnych úkonov týkajúcich sa osôb vlastniace majetok v podielovom fonde je možné dospieť k záveru, že za podielový fond koná správcovská spoločnosť, resp. jej internými predpismi ustanovené orgány (napr. predstavenstvo). Zákon č. 203/2011 Z. z. vyžaduje pri právnych úkonov týchto subjektov kolektívneho investovania okrem iného uvedenie právnickej osoby vykonávajúcej funkciu správcu, čím je naplnená dikcia § 42 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona o označovaní účastníkov práv k nehnuteľnostiam.

Na základe uvedeného možno konštatovať, že konanie o návrhu na vklad záložného práva, ktorého prílohou je zmluva o zriadení záložného práva uzavretá podľa § 135 ods. 1 zákona č. 203/2011 Z. z. nie je potrebné prerušiť z dôvodu nesplnenia podmienok katastrálneho zákona, resp. z dôvodu neexistencie subjektu podľa Občianskeho zákonníka.

#### **Otázka č. 62:**

**Je potrebné prerušiť konanie o návrhu na vklad, ak je v liste vlastníctva vyznačené predkupné právo zriadené ako vecné právo v prospech tretej osoby (ktorá nie je nadobúdateľom podľa zmluvy) a žiadať od účastníkov konania vyjadrenie tretej osoby o tom, že nehnuteľnosť (resp. podiel) jej bola ponúknutá?**

#### **Odpoveď:**

Nie, konanie o návrhu na vklad nie je potrebné prerušiť, pretože s právnym úkonom, ktorým došlo k porušeniu predkupného práva zákon nespája absolútnu neplatnosť právneho úkonu, a to bez ohľadu na to, či má predkupné právo záväzkový alebo vecnoprávny charakter. Rozdiel medzi nimi je v tom, že predkupné právo, ktoré má vecnoprávny charakter (pôsobí



in rem) zostáva zapísané v liste vlastníctva aj po zápise nadobúdateľa ako vlastníka nehnuteľnosti do listu vlastníctva.

**Otázka č. 63:**

**Má katastrálny odbor, okresného úradu v konaní o návrhu na vklad ako prílohu zmluvy, v ktorej ako prevodca vystupuje SR v zastúpení: Slovenský pozemkový fond, žiadať znalecký posudok?**

**Odpoveď:**

Áno, má.

Podľa § 18 ods. 4 zákona č. 180/1995 Z. z., fond môže previesť vlastníctvo k pozemku najmenej za cenu zistenú podľa cenového predpisu.

Podľa § 3 ods. 6 nariadenia vlády SR č. 238/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenajímania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností Slovenským pozemkovým fondom, fond môže pozemok predávať najmenej za cenu podľa osobitného predpisu.

Podľa § 26 ods. 3 vyhlášky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon, správa katastra môže od účastníka požadovať aj iné listiny potrebné ako podklad pre rozhodnutie vo veci.

S poukázaním na vyššie citované ustanovenia právnych predpisov upravujúcich prevod vlastníctva k pozemkom Slovenským pozemkovým fondom sú katastrálne odbory okresných úradov oprávnené žiadať znalecký posudok.

**Otázka č. 64:**

**Predmetom prevodu podľa kúpnej zmluvy je rodinný dom s pozemkami. V splnomocnení priloženom ku kúpnej zmluve, ktorým vlastník splnomocnil svojho zástupcu na predaj nehnuteľnosti je uvedený len rodinný dom bez pozemkov. Splnomocnenec dodatočne doložil do spisu aj splnomocnenie na predaj pozemkov, avšak toto splnomocnenie má neskorší dátum, ako je dátum uzavretia zmluvy. Možno tento úkon považovať za schválenie prekročenia splnomocnenia podľa § 33 Občianskeho zákonníka?**

**Odpoveď:**

Áno, možno tento úkon považovať za schválenie prekročenia rozsahu splnomocnenia.

Podľa § 33 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), ak splnomocnenec prekročil svoje oprávnenie vyplývajúce z plnomocnenstva, je splnomocniteľ viazaný, len pokiaľ toto prekročenie schválil. Ak však splnomocniteľ neoznámí osobe, s ktorou splnomocnenec konal, svoj nesúhlas bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o prekročení oprávnenia dozvedel, platí, že prekročenie schválil.

Podľa § 33 ods. 2 OZ, ak splnomocnenec pri konaní prekročil svoje oprávnenie konať za splnomocniteľa alebo ak niekto koná za iného bez plnomocenstva, je z tohto konania zaviazaný sám, ibaže ten, za koho sa konalo, právny úkon dodatočne bez zbytočného odkladu schváli. Ak splnomocniteľ neschváli prekročenie plnomocenstva alebo konanie bez plnomocenstva, môže osoba, s ktorou sa konalo, od splnomocnenca požadovať buď splnenie záväzku, alebo náhradu škody spôsobenej jeho konaním.

Pokiaľ v danom prípade došlo k „doplneniu“ splnomocnenia aj na predaj pozemkov, hoci pôvodné splnomocnenie znelo len na predaj rodinného domu, možno tento úkon považovať, pri splnení zákonných náležitostí vzťahujúcich sa na plnomocenstvo, za schválenie prekročenia rozsahu splnomocnenia.

#### **Otázka č. 65:**

**Je možné uplatniť zákonné predkupné právo v prípade darovania spoluvlastníckeho podielu podľa § 140 OZ?**

**Je okresný úrad, katastrálny odbor povinný aj v prípade darovania spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti a preukázania uplatnenia predkupného práva iným spoluvlastníkom, doručeného darcovi v rámci vkladového konania, zamietnuť návrh na vklad z dôvodu, že uplatnením predkupného práva dochádza k neplatnosti zmluvy?**

#### **Odpoveď:**

Áno, je to možné. Podielový spoluvlastník si aj v prípade darovania spoluvlastníckeho podielu môže uplatniť zákonné predkupné právo tak, ako aj pri predaji alebo inom scudzení nehnuteľného majetku. (pozri aj odpoveď na otázku č. 1 uverejnenú v Katastrálnom bulletin č. 1/2009)

#### **Otázka č. 66:**

**Ako má okresný úrad, katastrálny odbor postupovať v prípade smrti účastníka počas konania, t. j. po podaní návrhu na vklad práva k nehnuteľnosti do KN? Môžu dedičia odstrániť nedostatky podania a príloh, pretože vstupujú do práv poručiťela alebo sa konanie má zastaviť kvôli tomu, že účastník stratil procesnú spôsobilosť?**

#### **Odpoveď:**

Nie, SK je povinná konanie prerušiť a konať ďalej s dedičmi.

Podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Cdo 196/2005 zo dňa 01. 01. 2005 (R 60/2007) vzhľadom na to, že rozhodnutie o povolení vkladu do KN nenadobudlo právoplatnosť za života poručiťela (a právne účinky vkladu nenastali ku dňu podania návrhu na vklad alebo v deň uvedený

v návrhu na vklad), boli nehnuteľnosti v čase smrti poručiťela v jeho vlastníctve a patria do dedičstva po ňom. Z tohto rozhodnutia vychádzala aj odpoveď na otázku č. 29 v Katastrálnom bulletin (KB) č. 2/2006.

Podľa právneho názoru vyjadreného v KB č. 1/2000 – otázka č. 1, ak návrh na vklad podal prevodca (vlastník) a jeho smrť nastala po začatí konania o návrhu na vklad, ale pred rozhodnutím o vklade, správny orgán na úseku katastra konanie preruší. Ak všetci dedičia (pred právoplatným prejednaním dedičstva) akceptujú zmluvu uzavretú poručiťelom a k privoleniu súdu nedošlo, správny orgán pokračuje v konaní s dedičmi. V prípade, že právny nástupca prevodcu splyva so zmluvnými nadobúdateľmi, správny orgán návrh na vklad zamietne.

Podľa právnej vety vyjadrenej v rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2 Cdo 184/2005 zo dňa 28. 02. 2006 (R 59/2007) rozhodnutie SK o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nie je rozhodnutím, s ktorým by zákon spájal vznik účinnosti zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnej veci (§ 47 Občianskeho zákonníka). Účinky vkladu podľa § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka spočívajú v nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, t. j. vo vecnoprávných následkoch, a nie v obligačno-právných následkoch (v účinnosti zmluvy), ktoré nastali platným prijatím návrhu na uzavretie zmluvy (§ 44 ods. 1 Občianskeho zákonníka). *Viazanosť účastníkov ich prejavmi vôle, smerujúcimi k prevodu vlastníckeho práva sa vzťahuje aj na dedičov zomrelého účastníka.*

Podľa právoplatného rozsudku NS SR sp. zn. 8 Sžo 41/2008 zo dňa 22. 05. 2008 (ktorým odvolací súd potvrdil rozhodnutie krajského súdu o zrušení rozhodnutia SK o zamietnutí návrhu na vklad do KN a vrátení na nové konanie z dôvodu, že prevodca zomrel pred povolením vkladu a predmetné nehnuteľnosti mali patriť do dedičstva) v súčasnosti je už ustálené rozhodovanie orgánov katastra, ako aj súdov v súdnom preskúmaní konaní v prípadoch smrti účastníka zmluvy po jej podpísaní, ale pred rozhodnutím správy katastra o vklade. Účinnosť zmluvy nastáva súčasne so vznikom platnej zmluvy za predpokladu, že zákon alebo dohoda strán neustanovuje inak. K nadobudnutiu vlastníckych práv k nehnuteľnostiam dochádza až vkladom do KN. Aj po smrti účastníka zmluvy trvá viazanosť prejavu vôle, takže právni nástupcovia nebohého sú viazaní jeho prejavom vôle v zmluve. Neprechádzajú však na nich len povinnosti právneho predchodcu, ale aj všetky jeho práva, teda napr. aj právo odstúpiť od zmluvy pri splnení zákonných, resp. zmluvných podmienok (s poukazom aj na rozhodnutie NS SR sp. zn. 2 Sžo-KS 13/2004).

Podľa vyjadrenia NS SR v odôvodnení vyššie uvedeného rozsudku sp zn. 8 Sžo 41/2008, tento právny názor sa neprieči právnomu názoru prezentovanému v rozsudku NS SR sp. zn. 3 Cdo 196/2005 o tom, že ak rozhodnutie o povolení vkladu do KN nenadobudlo právoplatnosť za života prevodcu/poručiťela, boli nehnuteľnosti v čase smrti poručiťela v jeho vlastníctve a patria do dedičstva po ňom. Zákonní dedičia i tu sú však viazaní prejavom vôle poručiťela, uvedenej v zmluve, až do právoplatného rozhodnutia SK o návrhu na vklad na základe tejto zmluvy.

Na doplnenie možno v tejto súvislosti spomenúť aj odborný článok Huljak, Štefan: Právne účinky vkladu do KN uverejnený v časopise ARS NOTARIA č. 2/1999, str. 6 – 11. Tu autor rieši aj situáciu, keď smrť prevodcu/vlastníka nastala po začatí konania o návrhu na vklad do KN, ale pred vyznačením rozhodnutia o povolení vkladu a podľa názoru autora, katastrálny orgán musí vkladové konanie spravidla prerušiť, lebo jeho ďalší postup závisí od priebehu, resp. výsledku dedičského konania po zomrelom prevodcovi. Ak všetci dedičia ešte v priebehu dedičského konania (pred jeho právoplatným prejednaním) akceptujú zmluvu uzavretú poručiteľom, predpokladom vyhovenia návrhu na vklad je prívolenie dedičského súdu podľa § 175r OSP, okrem prípadu, keď poručiteľ zanechal len jedného právneho nástupcu. Ak k prívoleniu nedošlo, katastrálny orgán pokračuje v konaní buď so všetkými dedičmi (pred právoplatným prejednaním dedičstva) alebo nadobúdateľmi po preukázaní právoplatného rozhodnutia o dedičstve. V prípade, ak splýva právny nástupca prevodcu iba so zmluvnými nadobúdateľmi, katastrálny orgán musí návrh na vklad zamietnuť (pre nemožnosť plnenia zo zmluvy podľa § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka, nakoľko zmluvný nadobúdateľ sa stal vlastníkom predmetu prevodu ku dňu smrti poručiteľa, teda pred vkladom do KN).

Podľa § 175r Občianskeho súdneho poriadku dedičia môžu veci patriace do dedičstva počas dedičského konania predať alebo urobiť iné opatrenia presahujúce rámec obvyklého hospodárenia len s prívolením súdu.

Záverom je potrebné uviesť, že ak zomrie účastník konania po podaní návrhu na vklad, avšak pred vydaním rozhodnutia o povolení vkladu práva do KN, môžu nastať 2 situácie:

- zmluva, ktorá je predmetom návrhu na vklad netrpí žiadnymi vadami – v tomto prípade prívolenie súdu nie je potrebné,
- zmluva, ktorá je predmetom návrhu na vklad trpí vadami – dedičia sú v takomto prípade povinní odstrániť nedostatky (prívolenie súdu je potrebné iba vtedy, ak nie je právoplatne ukončené konanie o dedičstve).

#### Otázka č. 67:

**Je okresný úrad, katastrálny odbor povinný povoliť vklad vecného bremena aj v prípade, ak je možnosť výkonu takéhoto vecného bremena diskutabilná? (Např. právo prejazdu cez pozemok v prípade, ak je rozsah šírky cesty podľa GP len 1 m<sup>2</sup>).**

#### Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor je povinný povoliť vklad vecného bremena. Podľa § 67 katastrálneho zákona je geometrický plán technický podklad právnych úkonov, verejných listín a iných listín a slúži aj ako podklad na vklad a záznam práv k nehnuteľnostiam. Geometrický plán je technickým

podkladom právnych úkonov, najmä na vymedzenie rozsahu vecného bremena. Okresný úrad, katastrálny odbor je povinný skúmať, či zmluva, ktorá je prílohou návrhu na vklad, obsahuje všetky zákonom stanovené náležitosti. V prípade, ak sú všetky zákonom stanovené náležitosti splnené, geometrický plán možno zapísať do katastra nehnuteľností.

Okresný úrad, katastrálny odbor, je povinný vklad vecného bremena povoliť ako vecné bremeno právo prejazdu.

**Otázka č. 68:**

**Môže okresný úrad, katastrálny odbor, povoliť vklad zmluvy o zriadení vecného bremena s rozvázovacou podmienkou, t. j. v prípade splnenia rozvázovacej podmienky vecné bremeno zanikne?**

**Odpoveď:**

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor, môže povoliť vklad takejto zmluvy, nakoľko zmluva o vecnom bremene s rozvázovacou podmienkou nie je v rozpore s ustanoveniami OZ. Ide o vecné právo a záväzkový vzťah po povolení vkladu vecného bremena trvá, takže takúto zmluvu je okresný úrad, katastrálny odbor povinný povoliť. K zániku vecného bremena v takomto prípade dôjde splnením rozvázovacej podmienky, pričom splnenie podmienky je povinný pri výmaze vecného bremena správny orgán skúmať.

**Otázka č. 69:**

**Môže sa oprávnený platne vzdať vecného bremena v prípade súhlasu povinného, alebo aj bez jeho súhlasu?**

**Odpoveď:**

Nie, oprávnený sa nemôže jednostranne vzdať vecného bremena. Jednostranným právnym úkonom povinného, ani oprávneného, vecné bremeno nemôže zaniknúť. Vyplýva to z ustanovení § 151p a 574 Občianskeho zákonníka (Veľký komentár, Imrich Fekete Eurokódex 2011, str. 1014 ).

Vecné bremeno môže zaniknúť aj tak, že osoba oprávnená z vecného bremena sa po dohode s osobou povinnou z vecného bremena tohto vecného bremena vzdá. V predmetnom prípade ide o dvojstranný právny úkon – dohodu, a keďže termín dohoda nie je významovo v právnej terminológii odlišný od pojmu zmluva, podlieha takáto dohoda vkladu podľa § 151p ods.1 Občianskeho zákonníka.

**Otázka č. 70:**

**Ako má okresný úrad, katastrálny odbor postupovať v prípade, ak je predmetom konania o návrhu na vklad zmluva o zriadení vecného**

**bremena alebo o zriadení záložného práva na byt, avšak v zmluve nie je predmetom zriadenie vecného bremena alebo zriadenie záložného práva k spoluvlastníckemu podielu na pozemku pod bytovkou? Môže okresný úrad, katastrálny odbor takýto vklad povoliť?**

**Odpoveď:**

Nie, v takomto prípade je okresný úrad, katastrálny odbor povinný konanie o návrhu na vklad prerušiť a vyzvať účastníkov na doplnenie zmluvy o príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku pod stavbou a na príľahlom pozemku, nakoľko podiel na pozemku je neoddeliteľne spojený s bytom. Výnimkou sú byty v rodinných domoch a prípady ak súčasťou bytu nie je podiel na pozemku.

**Otázka č. 71:**

**Manželia si vyporiadali BSM, následne túto zmluvu napadol cez žalobu o odporovateľnosti veriteľ jedného z manželov ktorý sa cítil týmto dotknutý. Súd rozhodol o tom, že zmluva je voči nemu neúčinná. Je takýto rozsudok dôvodom na zápis informatívnej poznámky?**

**Odpoveď:**

Nie, nie je.

Podľa § 39 ods. 1 katastrálneho zákona, na základe oznámenia súdu alebo iného štátneho orgánu, alebo na návrh iného oprávneného podľa osobitných predpisov okresný úrad, katastrálny odbor zapíše do katastra najmä poznámku o začatí konania o súdnom výkone rozhodnutia predajom nehnuteľnosti, o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti, o vyhlásení konkurzu proti vlastníkovi nehnuteľnosti, o začatí vyvlastňovacieho konania a o prebežnom opatrení, ktorým sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou.

Podľa § 39 ods. 2 katastrálneho zákona, okresný úrad, katastrálny odbor vyznačí v katastri poznámku aj o tom, že hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená.

Počas trvania konania o vyslovenie neúčinnosti zmluvy voči žalobcovi táto poznámka zmysel má, lebo podľa rozsudku RO NS ČR 29 Odo 732/2006 počas konania na súde ak žalovaný prevedie majetok v snahe zmaríť dosiahnutie účelu žaloby, takýto úkon je neplatný.

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

I keď v predmetnom prípade širší výklad § 38 KZ umožňuje uvedenú informatívnu poznámku zapísať, spravidla sa však taká poznámka do katastra nezapisuje. Samotné vyhlásenie neúčinnosti zmluvy nebráni vlastníkovi nehnuteľnosť previesť a nemá ani žiadny vplyv na práva nového nadobúdateľa (R 110/1998). Keďže zákon nehovorí nič o uplynutí takejto

neúčinnosti, takúto poznámku by prakticky bolo aj ťažké vymazať i keď by stratila prakticky význam.

Z tohto dôvodu neodporúčame uvedenú poznámku do katastra zapísať.

#### **Otázka č. 72:**

**V prípade ak účastník zmluvy spraví chybu v zmluve, napr. vo výmere, pričom podá zamýšľaný návrh na vklad aj s touto chybou, je v takomto prípade povinný doplatiť správny poplatok? V čase podania sú podmienky naplnené, pretože je súlad zmluvy so zamýšľaným návrhom. Môže sa splnenie zákonnej podmienky na zníženie správneho poplatku zmeniť na jeho nesplnenie len preto, že údaje v zamýšľanom návrhu na vklad nie sú v súlade s údajmi v katastri, ale sú v súlade so zmluvou? Ak správny orgán nevyzve navrhovateľa o doplatenie správneho poplatku, poruší zákon?**

#### **Odpoveď:**

Ust. § 24 ods. 5 vyhlášky ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z. nedostatočne rieši tento problém, lebo neupravuje, kedy musí byť súlad predmetného oznámenia s údajmi v zmluve; či v čase podania, alebo v čase rozhodovania. Je preto potrebné toto ustanovenie a ďalšie ustanovenia upravujúce zníženie správneho poplatku vyložiť podľa účelu, ktorý sa týmito ustanoveniami sledoval.

Podľa položky 11 bodu 3 splnomocnenia sadzovníka k zák. č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, správny orgán vyberie poplatok podľa tejto položky znížený o 15 eur, ak účastník konania o vklade práva podal oznámenie podľa § 30 ods. 3 katastrálneho zákona bez ohľadu na počet právnych úkonov, ktoré sú uvedené v oznámení.

Podľa § 30 ods. 3 katastrálneho zákona, pred podaním návrhu na vklad môžu účastníci konania podať oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad v elektronickej podobe tlačiva, ktoré sa zverejní na internetovej stránke úradu. Oznámenie sa zašle elektronicky na príslušný okresný úrad.

Podľa § 30 ods. 5 katastrálneho zákona, prílohou k návrhu na vklad je zmluva, na ktorej základe má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra, v dvoch vyhotoveniach.

Ďalšou prílohou podľa § 30 písm. e) katastrálneho zákona je oznámenie podľa § 30 ods. 3 katastrálneho zákona (oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad) v papierovej podobe.

Podľa § 24 ods. 5 vyhl. ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z., ak oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad nie je v súlade s údajmi v zmluve, nepovažuje sa za prílohu návrhu na vklad.

Účelom zníženia správneho poplatku v zmysle položky č. 11 bodu 3 splnomocnenia sadzovníka k zák. č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov je zjednodušenie úkonu správneho orgánu smerujúcemu k vydaniu rozhodnutia o vklade tým, že údaje z oznámenia

o zamýšľanom návrhu na vklad je možné automaticky použiť v rozhodnutí o vklade. Hoci sa to v zákone explicitne neuvádza, ale najmä z § 71 ods. 2 katastrálneho zákona vyplýva, že údaje v listinách, ako sú zmluvy, verejné listiny a iné listiny musia byť v súlade s katastrom, aby údaje z nich boli do katastra zapisateľné. Uvedený účel je však tým, že údaje uvedené v oznámení o zamýšľanom návrhu na vklad nie sú totožné s údajmi v katastrí, zmarený.

Z tohto dôvodu je potrebné, aby okresný úrad, katastrálny odbor vyzval navrhovateľa o doplatenie správneho poplatku vo výške 15 €.

### Otázka č. 73:

**Je možné zriadiť vecné bremeno in personam v prospech fyzickej osoby právo užívať nehnuteľnosť, keď sa povinný z vecného bremena zaviazal okrem umožnenia oprávnenému užívať nehnuteľnosť, že sám uvedenú nehnuteľnosť užívať nebude? Treba aj povinnosť, že povinný sám uvedenú nehnuteľnosť užívať nebude, chápať ako vecné bremeno a zapísať ho takto na LV alebo ide len o záväzkovo právny vzťah povinného, ktorý sa na LV nezapisuje?**

### Odpoveď:

Áno.

Podľa § 151n ods. 1 Občianskeho zákonníka, vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe.

V danom prípade možno hovoriť o strpení nerušeného užívania nehnuteľnosti oprávnenou osobou zo strany povinného z vecného bremena a zároveň o zdržaní sa povinnej osoby práva užívať nehnuteľnosť zo strany oprávnenej osoby z vecného bremena.

Uvádzame výňatky z dvoch judikátov:

Jednému zo základných princípov súkromného práva – princípu zmluvnej slobody subjektov práva – zodpovedá možnosť vlastníka nehnuteľnosti zmluvne ju zaťažiť vecným bremenom ad personam v rovnakom rozsahu užívania ako by ju bolo možné zaťažiť zmluvou o nájme, a to aj za účelom podnikania vrátane jej ďalšieho prenajímania formou podnájmu. Pre osobu oprávnenú zo zmluvy je v uvedených prípadoch zriadenie vecného bremena spravidla výhodnejšie ako uzavretie zmluvy o nájme, ktorú možno vypovedať. To však neznamená, že tam, kde ekonomický účel užívania cudzej veci môže byť naplnený nájmom, by nemalo byť zriadené vecné bremeno. Ak to nie je pojmovo ani zákonom vylúčené, nemožno potom uvažovať o obchádzaní zákona v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka (Ro NS ČR zo 5. 5. 2009, sp. zn. 22 Cdo 2670/2007).



Ak je vecné bremeno k bytu zriadené za účelom bývania, stáva sa z bytu obydlie oprávneného, ktoré je chránené Listinou základných práv a slobôd. Ak oprávnenému z vecného bremena svedčí právo užívania celého bytu a v zmluve o zriadení vecného bremena nie je uvedené niečo iné, nemá vlastník bytu naďalej právo byť užívateľ. Oprávnený z vecného bremena sa potom môže domáhať vypratania vlastníka z bytu zaťaženeho vecným bremenom.

Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu (§ 687 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Nie je dôvod, aby toto pravidlo nebolo analogicky aplikované i na vzťah vlastníka a oprávneného z vecného bremena, ak sa strany nedohodli inak; pritom je zjavné, že prenajímateľ bytu nemá právo ho užívať súčasne s nájomcom (Ro NS ČR zo 14. 8. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1726/2007).

Imrich Fekete v publikácii Občiansky zákonník, Veľký komentár, I. diel na str. 988 uvádza, cit.: „V zásade nemožno vylúčiť, aj keď sú to iste ojedinelé prípady, ani zriadenie vecného bremena takým spôsobom, že oprávnenému subjektu vznikne na jeho základe právo užívať nehnuteľnosť nepretržite a v celom rozsahu a vlastníkovi zostane iba holé vlastníctvo. Ide najmä o prípady, keď rodičia prevedú nehnuteľnosť na dieťa, ale chcú ju v celom rozsahu doživotne užívať. Z týchto znakov však musí byť zrejmé, že ide o zriadenie vecného bremena, pričom je potrebné skúmať, či zriadenie takého vecného bremena nie je v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 ods. 1 OZ)“.

Ďalej Imrich Fekete v uvedenej publikácii na tej istej strane uvádza, cit.: „Ak sa osobné vecné bremeno viaže na užívanie celého bytu, vlastník bytu je vylúčený z jeho užívania a nemá právo oprávneného rušiť v jeho užívacom práve“.

Osoba oprávnená z vecného bremena spočívajúceho v práve užívania nehnuteľnosti je vecne legitimovaná na podanie žaloby proti každému, kto zasahuje do jej práva, teda aj proti vlastníkovi nehnuteľnosti, a to ako na zdržanie sa zásahov do tohto práva, tak na vypratanie alebo jej konkrétne vymedzenej časti. V prípade vecného práva spočívajúceho v práve užívania nehnuteľnosti spoločne s jej vlastníkom, prislúcha oprávnenej osobe vo vzťahu k vlastníkovi nehnuteľnosti právo na ochranu len na žalobu na strpenie jej práva (Ro NS ČR z 25. 2. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1856/2002).

Ako vyplýva z posledného cit. judikátu, od obsahu vecného bremena závisí aj petíť podanej žaloby v prípade, že povinný z vecného bremena bude porušovať právo oprávneného z vecného bremena.

Práva a povinnosti z vecného bremena môžu byť rôzne a ak sa vecné bremeno zriaďuje zmluvou, zápis ich obsahu do katastra závisí od obsahu zmluvy a od návrhu na vklad. Dôležité je len to, aby šlo skutočne o vecné bremeno v intenciách § 151n ods. 1 Občianskeho zákonníka, t. j., že v zmluve sa povinný (vlastník nehnuteľnosti) zaviazal

- a) niečo trpieť (pati)

- b) niečoho sa zdržať (omittere)
- c) niečo konať (facere),

príčom zákon nevylučuje, aby jedno vecné bremeno zahrňovalo aj kumuláciu týchto povinností. Napr., ak je v zmluve o zriadení vecného bremena dohodnutý obsah vecného bremena tak, že oprávnený má v byte právo nerušeného doživotného bývania, a takto by sa do katastra aj zapísalo, vyplýva z toho povinnosť povinného strpieť, že oprávnený bude byť užívať sám, t. j. povinný ho nesmie užívať (paťi) a zároveň, že povinný sa zdrží pri uplatňovaní svojho práva byť užívať popri oprávnenom (omittere).

Zápis vecného bremena do katastra je vecným právom, takže pôsobí aj voči tretím osobám. Ak by povinný z vecného bremena previedol vlastnícke právo na inú osobu, nový vlastník by bol zaviazaný rovnakou povinnosťou z vecného bremena, ako jeho právny predchodca. Obsah vecného bremena zapísaného v katastri by v prípade nejednoznačného výkladu mohol potom v praxi spôsobiť problémy, najmä ak by nový vlastník vychádzal len zo zápisu vecného bremena v katastri.

Z tohto dôvodu odporúčame, aby v podobných prípadoch boli do katastra zapísané dve vecné bremená, a to spôsobom paťi a aj omittere, napr. „XY má právo nehnuteľnosť doživotne užívať“ a zároveň každodobý vlastník je povinný zdržať sa užívania nehnuteľnosti počas jej užívania XY“.

#### **Otázka č. 74:**

**Správnemu orgánu je predložený návrh na vklad záložného práva, ktorého prílohou je záložná zmluva, kde na strane záložného veriteľa vystupuje zahraničná banka, ktorá koná prostredníctvom svojej pobočky, ktorá je zapísaná do obchodného registra v Slovenskej republike a je jej pridelené samostatné IČO.**

**Koho správny orgán zapíše na list vlastníctva ako záložného veriteľa – zahraničnú banku alebo pobočku zahraničnej banky s vlastným IČO-om?**

#### **Odpoveď:**

V zmysle § 2 ods. 7 zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zahraničná banka je právnická osoba so sídlom mimo územia Slovenskej republiky, ktorá vykonáva bankové činnosti a ktorá má oprávnenie na výkon týchto činností udelené v štáte, v ktorom má sídlo.

V zmysle § 2 ods. 8 zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, pobočka zahraničnej banky je organizačná zložka zahraničnej banky umiestnená na území Slovenskej republiky, ktorá priamo vykonáva najmä bankové činnosti podľa odseku 1.

V zmysle § 2 ods. 12 zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a do-

plnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, na banku a pobočku zahraničnej banky sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, ak tento zákon neustanovuje inak.

V zmysle § 7 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, organizačnou zložkou podniku sa rozumie odštepny závod alebo iný organizačný útvar podniku podľa tohto zákona alebo osobitného zákona. Odštepny závod je organizačná zložka podniku, ktorá je ako odštepny závod zapísaná v obchodnom registri. Pri prevádzkovaní odštepneho závodu sa používa obchodné meno podnikateľa s dodatkom, že ide o odštepny závod. Podľa odseku 2 menovaného ustanovenia, obdobné postavenie ako odštepny závod má aj iná organizačná zložka, ak zákon ustanovuje, že sa zapisuje do obchodného registra.

Správny orgán v konaní o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností koná s účastníkmi, ktorí majú právnu subjektivitu. Podľa vyššie uvedeného, zahraničná banka je právnickou osobou, t. j. je subjektom práva. Na pobočku zahraničnej banky sa primerane vzťahujú ustanovenia Obchodného zákonníka, t. j. pobočky zahraničných bánk sa zapisujú do obchodného registra a primerane sa na ne aplikujú ustanovenia o odštepnom závode (organizačnej zložke podniku).

Napriek tomu, že sa odštepny závod zapisuje do obchodného registra, nenadobúda právnu subjektivitu, a preto správny orgán nemôže konať s organizačnou zložkou podniku (odštepným závodom), ale záložným veriteľom bude právnická osoba konajúca prostredníctvom svojej organizačnej zložky. (Patakyová M. a kol., Obchodný zákonník Komentár, 2006, s. 23). Obdobne bude správny orgán postupovať aj pri zahraničnej banke, konajúcej prostredníctvom svojej pobočky a ako záložného veriteľa zapíše zahraničnú banku.

Správny orgán môže zapísať do časti listu vlastníctva „Iné údaje“, že právnická osoba koná prostredníctvom svojej organizačnej zložky a poznačiť jej identifikačné údaje za účelom doručovania písomností.

#### **Otázka č. 75:**

**Aký bude postup správneho orgánu pri doručení zmluvy o postúpení časti pohľadávky, ktorá je ako celok zabezpečená záložným právom k nehnuteľnosti evidovanej v katastri nehnuteľností?**

#### **Odpoveď:**

V zmysle § 524 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, veriteľ môže svoju pohľadávku aj bez súhlasu dlžníka postúpiť písomnou zmluvou inému. Podľa ods. 2 menovaného ustanovenia, s postúpenou pohľadávkou prechádza aj jej príslušenstvo a všetky práva s ňou spojené.

Postúpením pohľadávky prechádzajú na postupníka všetky práva spojené s pohľadávkou, ktorými sa rozumie aj zabezpečovacie práva, t. j. aj záložné právo. Postúpením pohľadávky sa zo zákona (§ 524 ods. 2 Občianskeho zákonníka) postupník stáva záložným veriteľom a zmena v osobe záložného veriteľa sa do katastra nehnuteľností zapíše na základe zmluvy o postúpení pohľadávky záznamom podľa ustanovení § 34 až 36 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Záložné právo je viazané na pohľadávku a postúpením jej časti, postupník vstupuje do práv a povinností postupcu v rozsahu postúpenej pohľadávky, t. j. vstupuje aj do práv a povinností záložného veriteľa. Správny orgán preto na základe zmluvy o postúpení časti pohľadávky zapíše postupníka do katastra nehnuteľností ako záložného veriteľa záznamom, pričom postupca, ktorý už je zapísaný v katastri nehnuteľností ako záložný veriteľ ostane v katastri nehnuteľností tiež zapísaný. Správny orgán zapíše oboch záložných veriteľov na to isté miesto, t. j. vedľa seba.

#### **Otázka č. 76:**

**Môže byť vecné bremeno „in rem“ zriadené v prospech spoluvlastníka nehnuteľnosti ako oprávneného z vecného bremena (t. j. v prospech vlastníka spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti), alebo môže byť zriadené iba v prospech výlučného vlastníka nehnuteľnosti ako oprávneného z vecného bremena?**

#### **Odpoveď:**

Nie, vecné bremeno pôsobiace in rem nemôže byť zriadené v prospech spoluvlastníka nehnuteľnosti ako oprávneného z vecného bremena.

V zmysle § 151n ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe.

Vecné bremeno „in rem“ spočíva v obmedzení vlastníka nehnuteľnosti na prospešné využívanie nehnuteľnosti iného konkrétneho vlastníka a vecné bremeno „in personam“ spočíva v obmedzení vlastníka nehnuteľnosti na prospech určitej konkrétnej fyzickej alebo právnickej osoby (FEKETE, Občiansky zákonník – Komentár, 2007, s. 387).

Napriek tomu, že Občiansky zákonník výslovne neustanovuje, či vecné bremeno „in rem“ môže byť zriadené iba v prospech výlučného vlastníka, respektíve všetkých spoluvlastníkov nehnuteľností, alebo postačuje ak je prospech viazaný len na konkrétnom spoluvlastníckom podiele na oprávnenej nehnuteľnosti, javí sa vhodnejšie spájať oprávnenie z vecného bremena zriadeného „in rem“ s výlučným vlastníctvom nehnuteľnosti, respektíve

na strane oprávnených z vecného bremena by mali vystupovať všetci spoluvlastníci oprávnenej nehnuteľnosti.

Pokiaľ by oprávnenie z vecného bremena zriadeného „in rem“ znelo napríklad: „v prospech spoluvlastníka nehnuteľnosti v rozsahu spoluvlastníckeho podielu 1/3“ a daná nehnuteľnosť by bola v podielovom spoluvlastníctve troch spoluvlastníkov, pričom výška ich spoluvlastníckych podielov by bola rovnaká, t. j. každý v podiele 1/3 a zmluvu o zriadení vecného bremena by uzatvoril len jeden z podielových spoluvlastníkov, takto znejúce vecné bremeno „in rem“ by nebolo dostatočne určité, nakoľko každý z podielových spoluvlastníkov má výšku podielu 1/3, každý z nich by sa preto mohol považovať za oprávneného z vecného bremena, pričom zmluvu o zriadení vecného bremena uzavrel iba jeden z nich. Z uvedeného príkladu vyplýva, že takto zriadené vecné bremeno je nepriamo vecným bremenom „in personam“, nakoľko účelom zmluvy o zriadení vecného bremena v prospech spoluvlastníka nehnuteľnosti je pravdepodobne prospešnejšie využívanie nehnuteľnosti konkrétnym spoluvlastníkom oprávnenej nehnuteľnosti, t. j. konkrétnou osobou a pri prospešnejšom využívaní nehnuteľnosti konkrétnou osobou hovoríme o zriadení vecného bremena „in personam“.

#### **Otázka č. 77:**

**Správnemu orgánu bol doručený právoplatný rozsudok súdu, ktorým súd zrušil podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti a nariadil jej predaj a rozdelenie výťažku z predaja medzi bývalých spoluvlastníkov podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov. Ako správny orgán uvedený rozsudok zapíše do katastra nehnuteľností?**

**Po doručení uvedeného rozsudku bol podaný návrh na vklad vlastníckeho práva na základe darovacej zmluvy, ktorou jeden z podielových spoluvlastníkov daroval svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti svojej dcére, t. j. blízkej osobe. Aký bude postup správneho orgánu pri posudzovaní uvedenej darovacej zmluvy po doručení právoplatného rozsudku súdu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva predajom nehnuteľnosti?**

#### **Odpoveď:**

Správny orgán zapíše poznámku o začatí konania o súdnom výkone rozhodnutia predajom nehnuteľnosti, ktorá má obmedzujúci charakter a darovaciu zmluvu zamietne.

V zmysle § 142 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť a na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spolu-

vlastníkom. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

V zmysle § 39 ods. 1 zákona č. 162/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, na základe oznámenia súdu alebo iného štátneho orgánu, alebo na návrh iného oprávneného podľa osobitných predpisov okresný úrad zapíše do katastra najmä poznámku o začatí konania o súdnom výkone rozhodnutia predajom nehnuteľnosti, o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti, o vyhlásení konkurzu proti vlastníkovi nehnuteľnosti, o začatí vyvlastňovacieho konania a o predbežnom opatrení, ktorým sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou.

Rozsudok súdu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva predajom nehnuteľnosti v zmysle § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka je verejnou listinou, pričom výrok rozsudku súdu je záväzný pre účastníkov konania a aj pre orgány štátnej správy (§ 159 ods. 2 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov). Ak súd uloží predat' spoločnú vec, rozhodne súčasne o vyporiadaní. Na predaj spoluvlastníckeho podielu na hnuťelnej alebo nehnuteľnej veci sa podľa § 166 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov, použijú ustanovenia o exekúciách predajom hnuťelných vecí a nehnuteľností (§ 134 až § 165 Exekučného poriadku). Výťažok z predaja spoločnej veci vyplatí potom exekútor všetkým bývalým spoluvlastníkom podľa výšky ich podielov (FEKETE, Občiansky zákonník – Komentár, 2007, s. 387).

Správny orgán po doručení právoplatného rozsudku súdu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti jej predajom zapíše poznámku o začatí konania o súdnom výkone rozhodnutia predajom nehnuteľnosti, nakoľko na základe rozsudku súdu začne exekúcia predajom nehnuteľnosti, ktorá predstavuje súdny výkon rozhodnutia. Uvedená poznámka bude mať obmedzujúci charakter, nakoľko podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti bolo zrušené, rozhodnutie súdu právoplatnosťou nadobudlo právne účinky a osoby evidované v katastri nehnuteľností na základe neho prestali byť podielovými spoluvlastníkmi a nemajú právo nakladať so spoločnou vecou.

Darovaciu zmluvu, respektíve inú zmluvu, ktorou podielový spoluvlastník nakladá so svojim spoluvlastníckym podielom, o ktorej správny orgán rozhoduje po doručení právoplatného rozsudku súdu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti jej predajom, správny orgán zamietne, nakoľko právoplatnosťou daného rozsudku zaniklo podielové spoluvlastníctvo a podielový spoluvlastník nie je oprávnený nakladať so svojim spoluvlastníckym podielom.

**Otázka č. 78:**

**Ako postupovať v prípade ak je správne mu orgánu doručený právoplatný rozsudok súdu podľa § 159a zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov o určení vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, pričom na liste vlastníctva, na ktorom je evidovaná daná nehnuteľnosť sú zapísané záložné práva, poznámky o exekúcii, ktoré sa vzťahujú k neskoršiemu nadobúdateľovi vlastníckeho práva k nehnuteľnosti? Je správny orgán povinný zapísať iba zmenu v osobe vlastníka v zmysle právoplatného rozsudku súdu alebo je povinný súčasne so zmenou vlastníka aj vymazať záložné práva a poznámky, ktoré sa vzťahujú k neskoršiemu nadobúdateľovi vlastníckeho práva k nehnuteľnosti?**

**Odpoveď:**

V zmysle § 159a zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov, výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti, o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, prípadne o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre účastníkov zmluvy, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k dotknutej nehnuteľnosti a ktorý bol podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní.

V zmysle § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad, katastrálny odbor vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou, to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka.

V zmysle § 39 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, okresný úrad, katastrálny odbor zruší poznámku bez návrhu alebo na návrh toho, kto podal návrh na jej zápis, ak sa preukáže, že pominuli dôvody jej zápisu.

Právoplatný rozsudok súdu o určení vlastníckeho práva k nehnuteľnosti podľa § 159a Občianskeho súdneho poriadku, sám o sebe nespôsobuje zánik zmluvného záložného práva, správny orgán preto vykoná zmenu v osobe vlastníka, ale zmluvné záložné práva zapísané v katastri nehnuteľností ponechá. Exekučné záložné práva a záložné práva vzniknuté podľa zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov správny orgán zruší a upovedomí o tom príslušného exekútora a správcu dane. Poznámky

zapísané v katastri nehnuteľností, ktoré sa viažu k neskoršiemu nadobúdateľovi nehnuteľnosti, správny orgán spolu so zápisom uvedeného rozsudku súdu zruší, nakoľko v zmysle § 39 ods. 3 katastrálneho zákona správny orgán aj bez návrhu zruší poznámku, ak sa preukáže že pominuli dôvody jej zápisu, t. j. v tomto prípade zápis poznámky stratil opodstatnenie, nakoľko poznámka sa vzťahovala k neskoršiemu nadobúdateľovi nehnuteľnosti, ktorý po zápise rozsudku súdu nebude evidovaný na liste vlastníctva. Správny orgán zároveň upovedomí dotknuté osoby o zrušení poznámky.

V zmysle § 67 ods. 1 zákona č. 7/2005 o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, konkurzu podlieha a) majetok, ktorý patril úpadcovi v čase vyhlásenia konkurzu, b) majetok, ktorý úpadca nadobudol počas konkurzu, c) majetok, ktorý zabezpečuje úpadcove záväzky, d) iný majetok, ak to ustanovuje tento zákon. Podľa ods. 2 uvedeného ustanovenia, majetok podliehajúci konkurzu tvorí konkurznú podstatu, ktorá sa člení na všeobecnú podstatu a jednotlivé oddelené podstaty zabezpečených veriteľov.

V zmysle § 73 ods. 1 zákona č. 7/2005 o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zisťovanie majetku podliehajúceho konkurzu zabezpečuje správca počas celého konkurzu.

V zmysle § 78 ods. 1 zákona č. 7/2005 o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, do súpisu správca zapisuje aj majetok, ktorého zahrnutie do všeobecnej podstaty alebo oddelenej podstaty je sporné. Podľa ods. 2 uvedeného ustanovenia, správca bezodkladne po zverejnení sporného zápisu v Obchodnom vestníku písomne vyzve osobu, v prospech ktorej do súpisu zapísal poznámku, aby do 30 dní od doručenia výzvy uviedla dôvody a predložila dôkazy, ktoré zapísanie majetku do súpisu vylučujú. Ak správca na základe uvedených dôvodov a predložených dôkazov s odbornou starostlivosťou zistí, že vyzvaná osoba má právo vylučujúce zapísanie majetku do súpisu, majetok zapísaný do súpisu bezodkladne po súhlase príslušného orgánu zo súpisu vylúči, inak navrhne súdu, aby takejto osobe uložil podať žalobu voči správcovi. Podľa ods. 5 uvedeného ustanovenia, ak súd rozhodne o vylúčení majetku zo súpisu, správca majetok zapísaný do súpisu bezodkladne zo súpisu vylúči.

Z uvedených ustanovení zákona č. 7/2005 o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov vyplýva, že majetok je zahrnutý do konkurznej podstaty až do jeho vylúčenia. Z tohto dôvodu správny orgán pri zápise právoplatného rozsudku súdu o určení vlastníckeho práva k nehnuteľnosti podľa § 159a Občianskeho súdneho poriadku nezruší poznámky zapísané na liste vlastníctva, ktoré sa týkajú vyhláseného konkurzu a tieto zruší až po doručení listiny preukazujúcej vylúčenie majetku z konkurznej podstaty.



**Otázka č. 79:**

**Predseda vyššieho územného celku podpísal zmluvu o prevode vlastníckeho práva podpisovou pečiatkou. Môže táto nahradiť vlastnoručný podpis?**

**Odpoveď:**

Ak je teda na zmluve o prevode nehnuteľnosti podpis predsedu VÚC nahradený mechanickými prostriedkami, treba konanie o vklade prerušiť, vyzvať VÚC o doplnenie vlastnoručného podpisu na zmluve prípadne aj na návrhu a v prípade, že tento nebude v stanovenej lehote doplnený, treba konanie zastaviť.

Podľa § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.

Podľa § 46 ods. 1 OZ, písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

Podľa § 40 ods. 3 OZ, písomný právny úkon je platný, ak je podpísaný konajúcou osobou; ak právny úkon robia viaceré osoby, nemusia byť ich podpisy na tej istej listine, ibaže právny predpis ustanovuje inak. Podpis sa môže nahradiť mechanickými prostriedkami v prípadoch, keď je to obvyklé.

Podľa § 42 ods. 3 katastrálneho zákona, podpis prevodcu na zmluve musí byť osvedčený podľa osobitných predpisov. To neplatí, ak je účastníkom zmluvy štátny orgán, Fond národného majetku Slovenskej republiky, Slovenský pozemkový fond, obec alebo vyšší územný celok alebo ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti vyhotovenú vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovanú advokátom.

Z cit. ustanovení vyplýva, že zmluvy o prevode vlastníckeho práva musia byť vždy uzavreté písomne, a to bez výnimky; inak je právny úkon neplatný.

Ďalšou podmienkou platnosti písomného právneho úkonu je to, že je podpísaný konajúcou osobou. Aj keď to Občiansky zákonník (na rozdiel od právnych úprav iných štátov, napr. Spolkovej republiky Nemecko alebo Švajčiarskej konfederácie) výslovne neustanovuje, v súkromnom práve sa za riadny podpis považuje len vlastnoručný podpis. Z podmienky vlastnoručného podpisu však pozná Občiansky zákonník výnimku, kedy môže byť takýto podpis nahradený mechanickými prostriedkami. Je to v prípade, keď je to obvyklé. Je ťažké konkretizovať, v ktorých prípadoch možno hovoriť o obvyklosti. Imrich Fekete v publikácii Občiansky zákonník, Veľký komentár, I. diel, str. 297 k tomu uvádza, cit.: „Takýto podpis je v praxi prípustný, ak ide o väčší počet listín rovnakého obsahu, keď podpisujúci podpíše originál, ktorý sa uschová za účelom dôkazu, že podpis pochádza od konajúcej osoby. Nahradenie podpisu mechanickými prostriedkami je obvyklé v hospodárskom styku, napr. pri hromadných ponukách formou cyklostylového listu, tlačených letákoch, prílohách v časopise a pod. Obvyklosť

nahradenia podpisu mechanickými prostriedkami sa môže vyvinúť aj medzi konajúcimi stranami, ak prijímajú listy a listiny opatrené faksimile podpisu. Obchodný zákonník podobné ustanovenie ako § 40 ods. 3 druhá veta OZ nemá, hoci nahradenie podpisu mechanickými prostriedkami je skôr obvyklé pre obchodnoprávne vzťahy“.

Z cit. ustanovení možno vyvodit' záver, že zákonodarca venoval forme právnych úkonov o prevode nehnuteľností (zmluvám a dohodám) a prejavom vôle zmluvných strán na takýchto zmluvách (dohodách) zvýšenú pozornosť tým, že stanovil bez výnimky obligatórnu písomnú formu a stanovil potrebu osvedčenia podpisu prevodcu s výnimkou, ktorú stanovuje v poslednej vete §-u 42 ods. 3 katastrálny zákon. Táto výnimka, ktorá sa týka aj VÚC, však neznamená, že ochrane podpisu štatutárnych orgánov tam uvedených právnických osôb sa nevenuje zvýšená právna ochrana tým, že zákon nevyžaduje, aby ich podpis bol na zmluve úradne osvedčený. Zákonodarca zvolil benevolentnejší prístup k podpisu týchto osôb na zmluve o prevode vlastníckeho práva nehnuteľnosti preto, lebo predpokladá, že štatutárny orgán uvedených právnických osôb je verejne známa osoba, a to tým, že bol buď menovaný vládou (napr. predseda ústredného orgánu štátnej správy, minister, prednosta okresného úradu) alebo bol zvolený občanmi SR (starosta obce, primátor mesta alebo predseda VÚC) a vychádza z predpokladu, že vzhľadom na jeho postavenie je jeho vlastnoručný podpis na zmluve autentický. To však neznamená, že vlastnoručný podpis môže byť automaticky nahradený mechanickými prostriedkami.

Naviac, vychádzame z toho, že uzatváranie zmlúv o prevode vlastníckeho práva nehnuteľnosti nie je v činnosti VÚC obvyklým úkonom. Obvyklým síce je uzatváranie právnych úkonov rôzneho druhu, resp. vydávanie rôznych rozhodnutí, či podpisovanie rôznych písomností, ale nemožno, vzhľadom na to, čo tu bolo uvedené, považovať podpisovanie zmlúv o prevode vlastníckeho práva za obvyklý právny úkon.

**Príloha č. 1** k čiastke 1/2014  
Spravodajcu ÚGKK SR

**KATASTRÁLNY BULLETIN**  
**číslo 3/2013**

**BRATISLAVA 2014**