

## Katastrálny bulletin

### č. 3/2006

Schválila predsedníčka Redakčnej rady JUDr. Jaroslava Tomašovičová  
dňa 12. 10. 2006 číslo LPO – 4668/2006

#### Otázka č. 33:

V záložných zmluvách je niekedy uvedený aj dlžník, ktorý však nie je vlastníkom zálohu a teda záložcom, ktorý ale zmluvu podpísal. Považujeme ho za účastníka konania, a z tohto titulu mu doručujeme zmluvy (je doložený dostatočný počet), príp. rozhodnutia aj jemu?

#### Odpoveď:

Podľa ustanovenia § 30 ods. 1 katastrálneho zákona, účastníkom konania o povolení vkladu je účastník právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti. Podľa ustanovenia § 22 ods. 4 katastrálneho zákona, v katastrálnom konaní sa postupuje podľa všeobecných predpisov o správnom konaní, ak tento zákon alebo iný zákon neustanovuje inak.

Pretože ust. § 30 ods. 1 katastrálneho zákona upravuje okruh účastníkov v konaní o návrhu na vklad odlišne od všeobecnej úpravy (ust. § 14 ods. 1 a ods. 2) správneho poriadku, považujeme aj dlžníka za účastníka právneho úkonu, avšak za splnenia podmienky, že dlžník vystupuje v záložnej zmluve ako jedna zo zmluvných strán (s údajmi o fyzickej a právnickej osobe v zmysle ust. § 42 ods. katastrálneho zákona.), samozrejme s prejavom vôle – podpisom, ako jednou zo zmluvných strán. Na základe tohto ustanovenia, dlžník vystupuje v konaní o návrhu na vklad záložného práva so všetkými práva a povinnosťami, ktoré mu z takého postavenia prináležia.

#### Otázka č. 34:

Je rozhodnutie o zastavení konania pre nezaplatenie správneho poplatku preskúmateľné súdom?

#### Odpoveď:

Nie. Rozhodnutie o zastavení konania z dôvodu nezaplatenia správneho poplatku je procesným rozhodnutím, ktorým sa upravuje vedenie konania a takéto rozhodnutia sú v zmysle ust. § 248 Občianskeho súdneho konania z preskúmania súdom vylúčené. V tomto zmysle je potrebné v poučení k rozhodnutiu o zastavení konania uviesť, že rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.

#### Otázka č. 35:

Vzťahuje sa výnimka zo zákazu drobenia, ustanovená v zákone NR SR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, akceptovaná aj zákonom č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku, aj na prípady reštitúcií podľa zákona č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov?

#### Odpoveď:

Výnimka zo zákazu drobenia pozemkov, ktorá sa týka bezplatného prevodu alebo prechodu pozemkov podľa zákona č. 229/1991 Zb. sa per analogiam vzťahuje aj na prevod alebo prechod pozemkov podľa zákona č. 503/2003 Z. z.

#### Otázka č. 36:

Ak zoberie účastník konania o povolení vkladu práva do katastra nehnuteľností odvolanie podané proti rozhodnutiu o zamietnutí návrhu na vklad späť, je povinná správa katastra postúpiť vec na krajský súd?

#### Odpoveď:

Správa katastra postupuje v danom prípade podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov. Podľa § 56 správneho poriadku, správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnu-

tie vydal, upovedomí ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania, vyzve ich, aby sa k nemu vyjadrili a podľa potreby doplní konanie vykonaním novonavrnutých dôkazov. Podľa § 57 ods. 1 správneho poriadku, správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, môže o odvolaní sám rozhodnúť, ak odvolaniu v plnom rozsahu vyhovie a ak sa rozhodnutie netýka iného účastníka konania ako odvolateľa, alebo ak s tým ostatní účastníci konania súhlasia. Podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku, ak nerozhodne správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, o odvolaní, predloží ho spolu s výsledkami doplneného konania a so spisovým materiálom odvolaciemu orgánu najneskôr do 30 dní odo dňa, keď mu odvolanie došlo, a upovedomí o tom účastníka konania. Postup podľa citovaného ustanovenia v danom prípade nie je možný nakoľko účastník konania vzal odvolanie späť a teda niet čo postúpiť krajskému súdu.

Podľa ustanovenia § 54 ods. 4 zákona o správnom konaní, účastník konania môže odvolanie vziať späť, kým sa o ňom nerozhodlo. Ak účastník zobral odvolanie späť, nemôže sa znovu odvolať. Teda podanie odvolania i späť vzatie odvolania je v dispozičnom práve účastníka konania. Je preto vecou účastníka či toto právo využije alebo nie. Posledná novela zákona vylúčila možnosť znovu podať odvolanie účastníkom, ktorý vzal odvolanie späť.

Uvedený postup je plne v súlade so základnými pravidlami správneho konania. Správny orgán zaznamená späť vzatie odvolania v spise a vyznačí právoplatnosť rozhodnutia o zamietnutí návrhu na vklad.

#### Otázka č. 37:

**Je možné len samotné cestné teleso na základe geometrického plánu a predložených dôkazových materiálov zapísať na list vlastníctva ako stavbu?**

#### Odpoveď:

Nie, nemožno. Podľa § 28 ods. 2 vyhlášky ÚGKK SR č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) stavby, napr. vlek, lanovka, vedenie (elektrické, plynové, vodovodné), studňa, stožiar, múrik, cestné teleso, železničný zvršok, priehrada, rybník, bazén, melioračná šachta, kanál, regulovaný tok, silážna jama, parkovisko, letisko alebo iná spevnená plocha, predajný stánok, sú v katastrí evidované len zobrazením na katastrálnej mape parcelným číslom pozemku, na ktorom je stavba postavená, alebo mapovou značkou, kódom druhu pozemku a kódom spôsobu využívania pozemku. Z uvedeného vyplýva, že samotná stavba cesty nie je predmetom evidovania v súbore popisných informácií na liste vlastníctva.

#### Otázka č. 38:

**Zapíše správa katastra do katastra nehnuteľností poznámku o začatí dobrovoľnej dražby?**

#### Odpoveď:

Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov, priamo neukladá povinnosť dražobníkovi oznamovať začatie dobrovoľnej dražby správe katastra, ale len povinnosť zaslať potvrdenie o nadobudnutí vlastníctva. V praxi sa môže stať, že si dražobník vyžiada výpis z LV (podľa cit. zákona nie starší ako 3 mesiace) a medzi vyžiadanim informácie a konaním dražby obdrží správa katastra návrh na vklad práva, o ktorom rozhodne, pretože nevie o priebehu dobrovoľnej dražby. Postup dražobníka, ktorý vykonal dražbu ako aj postup správy katastra boli v súlade so zákonom. Výsledkom je však nezapísateľnosť potvrdenia o nadobudnutí vlastníctva na základe dobrovoľnej dražby. V záujme predchádzania takejto situácie odporúčame, aby dražobník pred začatím dobrovoľnej dražby overil, či nedošlo k zmene zápisu na liste vlastníctva. Správny orgán katastra nemá povinnosť vyznačiť poznámku na liste vlastníctva o začatí dobrovoľnej dražby.

#### Otázka č. 39:

**Ako zapísať na list vlastníctva spoločnú nehnuteľnosť podľa zákona NR SR č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločnostiach?**

#### Odpoveď:

Skutočnosť, že ide o spoločnú nehnuteľnosť je správa katastra povinná vyznačiť pri založení listu vlastníctva (na základe predloženej verejnej listiny, ako aj rozhodnutia pozemkového resp. lesného úradu) na origináli listu vlastníctva v časti A – majetková podstata a toto označenie uvádzať pri každom vyhotovení výpisu z listu vlastníctva.

#### Otázka č. 40:

**Do akého registra sa zaeviduje oznámenie o tom, že prebieha konanie o povolení vkladu na inej správe katastra ?**

**Odpoveď:**

Takéto oznámenie sa zaeviduje do registra Z s tým, že na jeho základe bude vyznačená plomba na dotknutých nehnuteľnostiach. Ak takáto verejná listina príde na rad na zápis, tak sa sama osebe do katastra nehnuteľností nezapisuje (slúži len na vyznačenie plomby analogicky ako oznámenie o podaní protestu prokurátora proti rozhodnutiu správy katastra), a keď príde z inej správy katastra rozhodnutie (povolená zmluva), táto sa priradí k už zaevidovanému oznámeniu a pod tým číslom Z bude zapísaná do katastra nehnuteľností.

**Otázka č. 41:**

**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. Čo v prípade, ak vlastník vyhlási, že v dome nikdy nebolo ani nebude zriadené spoločenstvo a takisto nebola so žiadnym správcom uzatvorená zmluva o výkone správy? Ide najmä o nové domy s tromi, štyrmi bytmi, kde si vlastníci vybavujú všetko sami, väčšinou každý sám za seba, pričom jeden z vlastníkov konkrétneho bytu zapísaný na liste vlastníctva chce predať byt.**

**Odpoveď:**

Neexistuje zákonný dôvod, ktorý by zakazoval, resp. bránil v nakladaní s danou nehnuteľnosťou a to ani nemal na mysli zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Ak v zmluve nie je uvedené vyhlásenie o pristúpení 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. 42:**

**Správe katastra bol predložený na zápis geometrický plán, ktorým je vymedzený rozsah duplicitného vlastníctva k pozemku. Správa katastra podmieňuje zápis geometrického plánu súhlasom druhého vlastníka. Je postup správneho orgánu správny?**

**Odpoveď:**

Nie, nie je. Podľa § 67 ods. 1 katastrálneho zákona geometrický plán je technický podklad právnych úkonov, verejných listín a iných listín a slúži aj ako podklad na vklad a záznam práv k nehnuteľnostiam. Údaje o pozemkoch, ktoré vzniknú na základe geometrického plánu, sa zapíšu do katastra nehnuteľností aj bez právneho úkonu na žiadosť vlastníka, tým nie sú dotknuté ustanovenia osobitného predpisu (zákon NR SR č. 180/1995 Z. z.).

Podľa § 36a 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, ak je vlastnícke právo k nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva a na vykonanie záznamu je predložená ďalšia verejná listina alebo iná listina, ktorá nevychádza z údajov katastra, správa katastra nevykoná záznam a vráti verejnú listinu alebo inú listinu tomu, v jeho prospech právo k nehnuteľnosti svedčí podľa listiny, alebo tomu, kto ju predložil a vyzve dotknuté osoby, aby uzavreli dohodu alebo podali na súde návrh na určenie práva k nehnuteľnosti, záznam vykoná vždy, ak má verejná listina účinky právoplatného súdneho rozhodnutia o práve k nehnuteľnosti.

Podľa § 39 ods. 2 katastrálneho zákona, správa katastra vyznačí na obidvoch dotknutých listoch vlastníctva poznámku, že hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená.

Táto poznámka zároveň podľa § 44 ods. 1 vyhlášky ÚGKK SR č. 79/1996 Z. z. obmedzuje vlastníkov nakladať s nehnuteľnosťou. Je nesporné, že zákaz sa týka len spornej časti, ktorá je vymedzená geometrickým plánom, ktorým je vymedzený rozsah duplicitného vlastníctva, v ostatnej časti vlastnícke práva vlastníkov nie sú dotknuté.

V prípade, že je geometrickým plánom vytvorená nová parcela, ktorá vymedzuje rozsah duplicitného vlastníctva, ustanovenia zákona nepodmieňujú zápis takéhoto geometrického plánu do katastra súhlasom druhého vlastníka. Týmto geometrickým plánom nie sú dotknuté vlastnícke práva druhého duplicitného vlastníka. Z uvedeného vyplýva, že nič nebráni zápisu geometrického plánu vymedzujúceho duplicitu pozemku.

**Otázka č. 43:**

**Ak bolo správne konanie o vklade práva do katastra nehnuteľností prerušené, začína plynúť lehota na rozhodnutie po odstránení nedostatkov od začiatku?**

**Odpoveď:**

Od okamihu začatia konania plynie aj lehota na rozhodnutie. Rozhodnutím o prerušení konania (jeho oznámením účastníkom konania) lehota neplynie (spočíva). Ak pominú dôvody, pre ktoré bolo konanie prerušené, alebo uplynula lehota prerušenia konania, správa katastra pokračuje v konaní, a teda pokračuje aj plynutie lehoty na rozhodnutie. Zákon neustanovuje, že po prerušení konania začína plynúť lehota od začiatku. Začatie prerušenia konania pri urýchlennom konaní o vklade práva do katastra je upravené v zákone NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov osobitne, a to dňom vydania rozhodnutia o prerušení konania.

**Otázka č. 44:**

**Zapíše správa katastra vlastnícke právo na základe osvedčenia notára, vydanom podľa § 63a Notárskeho poriadku, ktorým notár osvedčuje vyhlásenie správcu konkurznej podstaty, že nehnuteľnosti patria do konkurznej podstaty?**

**Odpoveď:**

Notár môže podľa § 63a Notárskeho poriadku osvedčiť na základe predložených listín splnenie podmienok stanovených osobitným predpisom. V osvedčení musí uviesť splnenie ktorých podmienok osvedčoval, a akým spôsobom bolo ich splnenie preukázané.

V bode 1. osvedčenia je obsah vyhlásenia správcu konkurznej podstaty; v bode 2. je tvrdenie správcu konkurznej podstaty, že bola splnená zákonná domnienka podľa § 19 ods. 1 zákona č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov, že predmetné nehnuteľnosti patria do konkurznej podstaty úpadcu; v bode 3. osvedčenia sa nachádza zoznam nehnuteľných a hnutel'nych vecí, ktoré by mali podľa názoru úpadcu patriť do konkurznej podstaty úpadcu. Bod 5. notárskeho osvedčenia obsahuje vetu, že notár osvedčuje tvrdenie účastníka uvedené v bode 1) ,2) ,3) tejto notárskej zápisnice.

Skutočnosti, na základe ktorých sa nadobúda vlastnícke právo, sú taxatívne vymenované v § 132 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Obč. zák. je hmotnoprávny predpis. Keďže nadobúdanie vlastníckeho práva je proces, upravuje ho procesné právo. Základným procesnoprávnym predpisom je katastrálny zákon. Z katastrálneho zákona vyplýva, že tento zapisuje vlastnícke právo len na základe listín, ktoré majú náležitosti podľa § 42. Ak vynecháme prípady, kedy vzniká vlastnícke právo na základe zmlúv a dohôd vkladom (konštitutívny princíp), vlastnícke právo k nehnuteľnosti vzniká aj na základe iných skutočností uvedených v § 132 Obč. zák. Prichádza tu do úvahy zápis vlastníckeho práva záznamom podľa § 34 katastrálneho zákona. Ak je k tomu priložená relevantná listina, správa katastra vlastnícke právo zapíše záznamom (evidenčný princíp). Z tejto listiny musí jednoznačne vyplývať, že vlastnícke právo tu vzniklo na základe nejakej skutočnosti a predložená listina toto právo deklaruje (napr. rozhodnutie súdu o určení vlastníckeho práva, osvedčenie notára o vydržaní vlastníckeho práva, dedičské osvedčenie notára atď.). Nestačí domnienka správcu konkurznej podstaty, že vlastnícke právo vzniklo a túto skutočnosť si nechať osvedčiť. Ak je v súčasnosti na liste vlastníctva zapísaný iný vlastník ako úpadca, nemôže byť listinou na zápis iného vlastníka k tej istej nehnuteľnosti zapísaný úpadca len základe osvedčenia jeho tvrdenia, že splnil podmienky § 19 ods. 1 a 2 citovaného zákona. Toto ust. totiž neobsahuje nevyvrátiteľnú právnu domnienku, že sporný majetok patrí do vlastníctva úpadcu, ak sú splnené zákonné podmienky.

**Otázka č. 45:**

**Povolí správa katastra vklad práva na základe zmluvy o vecnom bremene, ktorého obsahom je záväzok zdržať sa výstavby, resp. nadstavby ďalších nadzemných podlaží?**

**Odpoveď:**

Áno, správa katastra povolí vklad na základe zmluvy o vecnom bremene obsahom, ktorého je záväzok zdržať sa výstavby, resp. nadstavby ďalších nadzemných podlaží. Podľa § 151n Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého vecné bremená sú vecnoprávne obmedzenia vlastníckeho práva k nehnuteľnej veci v prospech iného subjektu. Obmedzenie spočíva v tom, že vlastník nehnuteľností, zaťaženej vecným bremenom, je v prospech niekoho iného povinný niečo sa zdržať, niečo nekonať /non facere/, napr. neziariť na stavbe ďalšie nadzemné podlažia. Občiansky zákonník nedefinuje, čo môže byť obsahom vecného bremena a necháva zmluvným stranám voľnosť dojednania jeho vecného obsahu.

**Otázka č. 46:**

**Ako postupuje správa katastra pri zápise rozhodnutia súdu o určení vlastníckeho práva k pozemkom, ktoré sú označené ako parcely registra E?**

**Odpoveď:**

Pri zápise rozhodnutia súdu o určení vlastníckeho práva k pozemkom, ktoré sú označené podľa registra E, je potrebné vyhotoviť identifikáciu parciel, a v prípade, že sú v registri C založené listy vlastníctva v prospech iných osôb, tieto sa zrušia a podľa § 47 katastrálneho zákona zašle oznámenia o vykonaní zápisu. V prípade, že pôjde o časti parciel, je potrebné vyhotoviť geometrický plán.

**Otázka č 47:**

**Ako posúdi správa katastra návrh na vklad vlastníckeho práva k bytu, s príslušným podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na pozemku zastavaného domom, ak vlastník bytu má spoluvlastnícky podiel i na príľahlom pozemku a tento nie je predmetom prevodu?**

**Odpoveď:**

Podľa ustanovenia § 23 ods. 1 zákona NR SR č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený, a k príľahlému pozemku. Ak je vlastníkom domu aj vlastníkom pozemku, musí previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na príľahlom pozemku. Podľa nášho právneho názoru, ak je vlastníkom bytu spoluvlastníkom pozemku, na ktorom je dom postavený a príľahlého pozemku, musí previesť s bytom i podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach na pozemku a príľahlom pozemku, pretože tieto sú nerozlučne spojené s bytom, ktorý je vecou z hľadiska občiansko-právnych vzťahov.

V spojení s ustanovením § 19 ods.1 citovaného zákona, spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu a príslušenstvo sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa nedohodnú vlastníci inak. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru

v dome prechádza aj spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj spoluvlastnícke alebo iné spoločné práva k pozemku, prípadne ďalšie práva a povinnosti spojené s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru, teda napr. i vlastnícke právo k príľahlému pozemku.

**Otázka č. 48:**

**Zapíše správa katastra poznámku o skutočnosti, že štátny podnik je v likvidácii? Likvidátor požaduje jej zapísanie najmä z dôvodu zníženia rizika novej neoprávnenej dispozície s nehnuteľnosťou.**

**Odpoveď:**

Podľa § 39 ods. 1 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv i nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, na základe oznámenia súdu alebo iného štátneho orgánu alebo na návrh iného oprávneného podľa osobitných predpisov, správa katastra 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 o predbežnom opatrení, ktorým sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou. Z dikcie zákona vyplýva, že poznámka sa vyznačí len ak to ustanovuje katastrálny zákon alebo iný všeobecne záväzný právny predpis. Skutočnosť, že je štátny podnik v likvidácii sa vyznačuje v Obchodnom registri. Pri rozhodovaní o vklade práva správa katastra zistí túto skutočnosť, na ktorú musí prihliadať pri nakladaní s majetkom, z predloženého výpisu z obchodného registra.

**Príloha č. 1** k čiastke 3/2006  
Spravodajcu ÚGKK SR

**VECNÝ REGISTER:**

**otázok a odpovedí Katastrálneho bulletinu č. 3/2006**

Záložné právo 33  
Správne konanie 34, 36, 43  
Drobenie pozemkov 35  
Predmet evidovania v katastri 37  
Zápis poznámky 38, 48  
Pozemkové spoločenstvo 39  
Zápis záznamom 40, 46  
Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov 41, 47  
Geometrický plán 42  
Osvedčenie notára 44  
Konkurzné konanie 44  
Vecné bremeno 45

**KATASTRÁLNY BULLETIN**  
**Číslo 3/2006**