

Katastrálny bulletin č.1/2011

zo dňa 21.6.2011 číslo LO-5162 /2011

• Otázka č.1:

Dva cudzozemské subjekty, konkrétne maďarské, uzavreli kúpno-predajnú zmluvu týkajúcu sa nehnuteľnosti (stavebný pozemok v zastavanom území obce), nachádzajúcej sa na Slovensku. V rámci záväzkovo-právneho vzťahu si za rozhodné právo určili právo domovského štátu odvolávajúc sa na Nariadenie EP a Rady (ES) č. 593/2009 o práve rozhodnom pre zmluvné záväzky (Rím I), konkrétne čl. 1 ods. 1 a 2, čl. 3 ods. 1., Čl. 4 ods. 1 písm. c). Otázka znie : Má správa katastra skúmať v rámci konania návrhu na vklad splnenie podmienok podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona podľa cudzieho právneho poriadku, ktorý si zvolili účastníci konanie odvolávajúc sa na uvedené nariadenie alebo výlučne podľa právneho poriadku SR ?

Odpoveď:

Znenie článkov nariadenia, na ktoré sa odkazuje:

- **Čl. 1 ods. 1** : Toto nariadenie sa uplatňuje na situácie, v ktorých dochádza k stretu rôznych právnych poriadkov pri zmluvných záväzkoch v občianskych a obchodných veciach.

Neuplatňuje sa najmä na daňové, colné a správne veci.

- **Čl. 1 ods. 2** : Z rozsahu pôsobnosti tohto nariadenia sú vylúčené:

- a) osobný stav a právna spôsobilosť fyzických osôb bez toho, aby bol dotknutý článok 13;
- b) záväzky vyplývajúce z rodinných vzťahov a vzťahov, ktoré podľa právneho poriadku, ktorým sa spravujú, majú porovnateľné účinky vrátane vyživovacej povinnosti;
- c) záväzky vyplývajúce z majetkových režimov manželov alebo z majetkových režimov vzťahov, ktoré podľa právneho poriadku, ktorým sa spravujú, majú porovnateľné účinky ako manželstvo, a z dedenia zo závetu alebo zo zákona;
- d) záväzky vyplývajúce zo zmeniek, šekov a dlžobných úpisov a iných prevoditeľných cenných papierov v rozsahu, v ktorom záväzky z takýchto iných prevoditeľných cenných papierov vyplývajú z ich prevoditeľnej povahy;
- e) rozhodcovské zmluvy a dohody o voľbe súdu;
- f) otázky upravené právom obchodných spoločností a iných subjektov s právnou subjektivitou alebo bez nej, ako sú vznik, právna subjektivita, vnútorná organizácia alebo zanik obchodných spoločností a iných subjektov s právnou subjektivitou alebo bez nej a osobná zodpovednosť osôb konajúcich za spoločnosť a členov za záväzky obchodnej spoločnosti alebo subjektu;

g) otázka, či zástupca môže zaväzovať zastúpeného alebo orgán môže zaväzovať spoločnosť alebo iný subjekt s právnou subjektivitou alebo bez nej voči tretím osobám;

h) zriadenie poručníckych fondov a vzťahy medzi ich zakladateľmi, správcami a oprávnenými z poručníckeho fondu;

i) záväzky vyplývajúce z rokovaní pred uzavretím zmluvy;

j) poisťné zmluvy vyplývajúce z operácií vykonávaných inými organizáciami ako podnikmi uvedenými v článku 2 smernice Európskeho parlamentu a Rady 2002/83/ES z 5. novembra 2002 o životnom poistení (1), ktorých cieľom je poskytovať plnenia zamestnaným osobám alebo samostatne zárobkovo činným osobám patriacich k podniku alebo skupine podnikov alebo k povolaniu alebo skupine povolání v prípade úmrtia alebo dožitia alebo prerušenia alebo skrátenia činnosti alebo choroby súvisiacej s prácou alebo úrazu na pracovisku.

- **Čl. 3 ods. 1** : Zmluva sa spravuje právnym poriadkom, ktorý si zvolia zmluvné strany. Voľba musí byť urobená výslovne alebo jasne preukázaná ustanoveniami zmluvy alebo okolnosťami prípadu. Zmluvné strany si môžu zvoliť právny poriadok, ktorým sa bude spravovať celá zmluva alebo len jej časť

- **Čl. 4 ods. 1 písm. c)** : Pokiaľ nedošlo k voľbe rozhodného práva pre zmluvu v súlade s článkom 3 a bez toho, aby boli dotknuté články 5 až 8, právo, ktorým sa spravuje zmluva, sa určuje takto: zmluva, ktorej predmetom je vecné právo k nehnuteľnosti alebo nájom nehnuteľnosti, sa spravuje právnym poriadkom krajiny, kde sa nehnuteľnosť nachádza;

V súvislosti s citovaným nariadením je nutné poukázať na článok 1 ods. 1 druhú vetu. Tá explicitne ustanovuje, že predmetné nariadenie sa neuplatňuje na daňové, colné a správne veci, t.j. nariadenie sa okrem iného nepoužije na správne konanie pred správnym orgánom. Z uvedeného vyplýva, že pre správu katastra nie je v konaní o návrhu na vklad rozhodný právny poriadok, ktorý si zvolia podľa citovaného nariadenia účastníci záväzkovo-právneho vzťahu. Splnenie podmienok na povolenie návrhu na vklad posudzuje správa katastra podľa slovenského právneho poriadku.

- **Otázka č.2:**

Na správu katastra bola doručená na zápis verejná listina – rozsudok súdu s vyznačenou právoplatnosťou s výrokom: Žalovaný je povinný vydať a navrátiť žalobcovi vlastníctvo k nehnuteľnostiam /nehnuteľnosti sú v rozsudku vo výroku presne špecifikované/. Účastníkmi súdneho konania boli na strane žalobcu Rímskokatolícka cirkev, Trnavská arcidiecéza a odporcom SPF, resp. Lesy SR. Je uvedená listina predmetom zápisu do katastra nehnuteľností záznamom ?

Odpoveď:

Uvedená listina nie je predmetom zápisu do KN záznamom (napriek tomu, že uvedená otázka bola predmetom v KB č. 2/1996 – otázka a odpoveď č. 12, kde sa uvádza, že právoplatné rozsudky súdov v reštitučných veciach, ktorých výroky znejú „žalovaný sa zaväzuje uzavrieť

dohodu so žalobcom o vydaní vecí“ alebo „žalovaný je povinný vydať vec“ sú čo do uplatnenia reštitučných nárokov rovnocenné, čo znamená, že oba takéto rozsudky plnohodnotne nahrádzajú dohody o vydaní vecí a sú podkladom na zápis zmeny vlastníckeho práva záznamom bez následného uzavretia dohody o vydaní vecí. Tento právny názor sa vykryštalizoval postupne so sudcami rôznych stupňov súdov, ako aj s použitím komentára k § 161 ods. 3 OSP, z ktorého je podstatné to, že právoplatné rozsudky nahrádzajúce prejav vôle sa už nevykonávajú).

Jej následkom má byť spísanie dohody o vydaní nehnuteľnosti podľa zákona č. 161/2005 Z.z. o navrátení vlastníctva k nehnuteľným veciam cirkvám a náboženským spoločnostiam a prechode vlastníctva k niektorým nehnuteľnostiam; právo vyplývajúce z tejto dohody by bolo následne zapísané do KN vkladu; prílohou návrhu na vklad je uvádzaný rozsudok o povinnosti vydať a navrátiť vlastníctvo k nehnuteľnosti. Rozsudok súdu nahrádza vôľu povinnej osoby, on sám nie je listinou spôsobilou na zápis do katastra nehnuteľností.

V tejto súvislosti poukazujeme na rozsudok NS SR č. 3SžoKS/16/2006 zo dňa 7.9.2006, podľa ktorého rozsudok súdu v občianskoprávnom konaní ukladajúci odporcovi povinnosť vyhlásiť vôľu spôsobom uvedeným vo výroku t.j. povinnosť uzatvoriť kúpnu zmluvu (v tomto konkrétnom prípade povinnosť vydať a navrátiť vlastníctvo) identifikovanú vo výroku, je rozsudkom ukladajúcim vyhlásenie vôle podľa § 161 ods. 3 OSP. Keďže odporca – povinný uložené vyhlásenie vôle do právoplatnosti rozsudku neurobil, právoplatnosťou rozsudku došlo v zmysle § 161 ods. 1 OSP k nahradeniu vôle s obsahom, ktorý je uvedený vo výroku rozsudku.

Vo výroku rozsudku musí byť prevádzaná nehnuteľnosť náležite individualizovaná spôsobom uvedeným v § 42 ods. 2 písm. c) KZ.

Zároveň sa zrušuje otázka a odpoveď č. 12 publikované v Katastrálnom bulletinu č. 2/1996.

- **Otázka č.3:**

Ustanovenie § 19a zákona č. 202/1995 Z.z. Devízového zákona v znení neskorších predpisov upravuje obmedzenia nadobúdania nehnuteľností na území SR patriacich do poľnohospodárskeho alebo lesného pôdneho fondu mimo zastavaného územia obce, devízovými cudzozemcami. Vzhľadom na 7-ročné prechodné obdobie plynúce odo dňa pristúpenia SR do EÚ/ES t.j. od 1.5.2004, možno s účinnosťou od 1.5.2011 považovať ustanovenie § 19a devízového zákona za obsolétne ?

Odpoveď:

Podľa č. 1 rozhodnutia Komisie Európskej únie zo 14.apríla 2011 č.2011/241/EÚ sa prechodné obdobie týkajúce sa **nadobúdania poľnohospodárskej pôdy na Slovensku** uvedené v kapitole 3 prílohy XIV k aktu o pristúpení z roku 2003 sa **predlžuje do 30. apríla 2014**. Z uvedeného vyplýva, že lehota uvedená v § 19a ods.2 písm.a) bod 2 devízového zákona sa predĺžila o ďalšie tri roky. Toto rozhodnutie Komisie EÚ sa týka len poľnohospodárskej pôdy, nie lesnej pôdy.

Rozhodnutia Komisie EÚ, ako výkonného orgánu EÚ, patria medzi záväzné právne akty EÚ. Majú priamu uplatniteľnosť (rozsudok Súdneho dvora vo veci Simmenthal č. 106/77 zo dňa 9.3.1978) a zároveň majú prednosť pred zákonmi SR podľa čl. 7 ods. 2 Ústavy SR.

- **Otázka č.4:**

Je upovedomenie exekútora o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva, ktoré bolo vydané a doručené správe katastra po doručení návrhu na vklad záložného práva na základe zmluvy o zriadení záložného práva k tým istým nehnuteľnostiam, dôvodom na prerušenie tohto konania o návrhu na vklad? Má toto vydané upovedomenie exekútora vplyv na povolenie vkladu záložného práva zo zmluvy?

Odpoveď:

Áno, upovedomenie exekútora o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, ktoré bolo vydané a doručené správe katastra môže mať vplyv na povolenie vkladu. Záleží od toho, či v čase uzavretia záložnej zmluvy mal záložca na základe exekučného konania obmedzené právo nakladania s predmetnou nehnuteľnosťou, inými slovami: či záložná zmluva, z ktorej dohodnuté záložné právo sa navrhuje povoliť, bola uzavretá po tom, ako exekútor uložil záložcovi zákaz nakladať s nehnuteľnosťou alebo bola uzavretá pred tým, ako bolo záložcovi takéto obmedzenie zo strany exekútora oznámené.

Podľa § 47 ods. 1 písm. b) EP exekútor poverený vykonaním exekúcie zakáže povinnému, aby odo dňa doručenia upovedomenia o začatí exekúcie nakladal so svojím majetkom, ktorý podľa ustanovení tohto zákona podlieha exekúcii okrem nakladania za účelom uspokojenia pohľadávky oprávneného, jej príslušenstva a trov exekúcie v hotovosti alebo bezhotovostným prevodom z účtu v banke.

Uvedené skutočnosti musí správa katastra zisťovať v zmysle § 31 ods. 1 katastrálneho zákona v spojení s § 32 správneho poriadku.

V danom prípade sa javí vhodnejšie konanie o vklade prerušiť, ako návrh zamietnuť a vyčkať na právoplatné ukončenie exekučného konania (rozsudok NS SR č. 8 Sžo 64/2008 zo dňa 16.6.2008), pretože tu ide o konanie o predbežnej otázke (§ 31a písm.a katastrálneho zákona).

- **Otázka č.5:**

Ako postupovať v prípade, ak je prílohou návrhu zmluva autorizovaná advokátom, ktorej obsahom je aj splnomocnenie účastníkov zmluvy, aby advokát vykonal prípadné opravy zmluvy. Advokát po prerušení konania z dôvodu nesprávneho označenia napr. kat. územia vykoná opravu tak, že na príslušnej strane prečiarkne nesprávne označenie kat. územia s hviezdičkou a prepíše toto kat. územie na správne s uvedením miesta a času tohto úkonu, avšak oprava je vykonaná v rozpore s § 42 ods. 4 KZ.

Odpoveď:

Podľa § 42 ods.4 katastrálneho zákona sa oprava vykoná buď dodatkom k zmluve alebo opravou doložkou. V doložke sa uvedie nesprávnosť, správne znenie s vyznačením dátumu vykonania opravy, podpisy účastníkov zmluvy, ako aj podpis konajúceho zamestnanca a odtlačok okrúhlej pečiatky. Opravnou doložkou sa vykoná oprava chýb v písaní, počítaní alebo oprava inej zrejmej nesprávnosti. Nedostatok formálnych náležitostí opravnej doložky nespôsobuje neplatnosť právneho úkonu, chybný údaj bol odstránený a vklad práva je možné povoliť.

• Otázka č. 6:

Ako bude postupovať správa katastra, pri doručení podania - dohody o vypořádání bezpodielového spoluvlastníctva manželov (ďalej len „BSM“), ktorú uzatvoria manželia v rozvodovom konaní s odkladacou (suspenzívnou) podmienkou, k okamihu zániku BSM ich rozvodom ?

Odpoveď:

V takomto prípade, podľa § 31a písmeno a) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), správa katastra konanie o návrhu na vklad preruší, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke. Konanie o návrhu na vklad bude prerušené až do doby zaslania právoplatného rozsudku súdu o zániku manželstva na správu katastra.

Podľa § 149 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), ak zanikne BSM, vykoná sa vypořádanie podľa zásad uvedených v § 150 OZ.

V zmysle § 36 OZ, podmienky sa môžu stať obsahom právneho úkonu v prípade, keď to zákon výslovne nevylučuje. Odkladacia podmienka spôsobuje, že vznik, zmena, alebo zánik práv alebo povinností nastane až vtedy, keď sa splní podmienka.

Rovnako je v súlade so zákonom reálne presadzovať takú interpretáciu uzavierania dohody o vypořádání BSM, podľa ktorej aj rozvádžajúci sa manželia môžu platne uzavrieť takúto dohodu s odkladacou podmienkou (§ 34 OZ) k okamihu zániku BSM ich rozvodom. To znamená, že až splnením odkladacej podmienky nastane situácia, ako keby dohodu uzavreli jej účastníci už ako rozvedení manželia. K vypořádaniu dochádza teda, až po zániku BSM, a účinnosť zmluvy (a teda aj samo vypořádanie) nastáva až po právoplatnosti rozhodnutia o rozvode, to znamená aj po zániku BSM.

Niet dôvodu obmedzovať zmluvnú voľnosť manželov, aby pre prípad rozvodu mali svoje majetkové vzťahy vypořádané. Naopak, je to cesta smerujúca k predchádzaniu súdnym sporom. (JUDr. Peter Vojčík v publikácii OZ z r. 2010)

• Otázka č. 7:

V prípade, že prílohou návrhu na vklad je zmluva, ktorá obsahuje viac právnych úkonov a oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad bolo podané ku každému

právnemu úkonu, vykoná sa zníženie správneho poplatku osobitne vo vzťahu ku každému právnemu úkonu ?

Žiadame usmerniť vyberanie poplatkov podľa bodu 3 splnomocnenia pod položkou 11 Sadzobníka správnych poplatkov podľa zákona č. 145/1995 Z.z. V súvislosti so stanoviskom GP SR uvedeným v upovedomení o spôsobe vybavenia podnetu pod č. VI/I Gd 168/11-8 z 15.3.2011.

Odpoveď:

Podľa položky 11 bodu 3 splnomocnenia zákona 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 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Podľa položky 11, správny poplatok za návrh na začatie konania o povolení vkladu práva k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností činí 66 eur.

Podľa poznámky k uvedenej položke, ak sú predmetom návrhu na vklad do katastra nehnuteľností právne vzťahy z viacerých druhov právnych úkonov, poplatok sa vyberie za každý právny úkon osobitne podľa tejto položky.

Zo slov použitých v položke 11 možno prísť k záveru, že správny poplatok 66 € sa platí za podanie návrhu vkladu jedného práva do katastra. Takýto výklad priamo vyplýva aj z poznámky k uvedenej položke. Ak je teda podaný síce jeden návrh a k tomu pripojená jedna zmluva (zmluvou sa tu rozumie listina), avšak zo zmluvy vyplýva, že zmluvné strany si upravujú dve vecné práva (napr. vlastnícke právo a právo zodpovedajúce vecnému bremenu), podľa poznámky k položke 11 sa majú zaplatiť dva správne poplatky po 66 €.

Aj bod 3 položky 11 používa pre zníženie poplatku 66 € o 15 € jednotné číslo pre počet práv, ktorých by sa malo zníženie poplatku čítať. Na základe logického a gramatického výkladu pri použití poznámky k položke možno dôjsť k záveru, že aj v tomto prípade sa zníženie týka každého vecného práva zvlášť, ak bolo podané oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad v elektronickej podobe štandardizovaného tlačiva.

Správa katastra však nemôže akceptovať viac oznámení o zamýšľanom návrhu na vklad, v rámci jedného návrhu na vklad, predmetom ktorého sú viaceré druhy právnych úkonov.

• Otázka č. 8:

Ako bude postupovať správa katastra pri povoľovaní návrhu na vklad v prípade zmluvy, ktorej predmetom je prevod vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru a ktorá bola vyhotovená vo forme notárskej zápisnice alebo ktorá bola autorizovaná advokátom a nie je k nej doložená príloha - vyhlásenie správcu alebo

predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, v zmysle § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ?

Odpoveď:

Správa katastra, návrh na vklad, predmetom ktorej je takáto zmluva, povolí.

V zmysle § 31 ods. 2 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), správa katastra posudzuje zmluvu iba z pohľadu, či je súladná s katastrálnym operátom a či sú splnené procesné podmienky na povolenie vkladu. Pričom procesnými podmienkami sú náležitosti návrhu na vklad a jeho príloh, správne poplatky. Vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, v zmysle § 5 ods. 2 cit. zák., 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).

• **Otázka č. 9:**

V prípade, že na správu katastra je doručená žiadosť na doplnenie osobných identifikátorov vlastníka, ktorý je evidovaný v katastri nehnuteľností, a túto žiadosť spolu s príslušnými listinami podáva iná osoba ako vlastník (napr. preto, že vlastník je už mŕtvy), musí podateľ žiadosti preukázať svoj právny vzťah k evidovanému vlastníkovi ?

Respektíve, kto môže v tejto súvislosti, predložiť doplnenie identifikátorov určitej osoby?

Odpoveď:

Podľa § 19 písmeno a) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), vlastníci a iné oprávnené osoby, sú povinní dbať, aby všetky údaje katastra týkajúce sa nehnuteľností alebo vlastníka nehnuteľností, ako aj zmeny týchto údajov mohli byť v katastri riadne evidované, a ohlásiť každú zmenu správe katastra do 30 dní odo dňa vzniku, zmeny alebo zániku rozhodujúcej skutočnosti a na vyzvanie správy katastra predložiť v určenej lehote doklady na zápis týchto údajov do katastra; na fyzické osoby sa nevzťahuje povinnosť ohlasovať údaje o nehnuteľnostiach uvedené vo verejných listinách a v iných listinách.

Uvedené ustanovenie katastrálneho zákona stanovuje povinnosti vymenovaných osôb byť súčinní pri spravovaní katastra, avšak žiadne ustanovenie katastrálneho zákona neupravuje, kto má právo oznamovať správam katastra zmeny potrebných údajov. Vychádzame z účelu katastra, ktorým (hoci to zákon neupravuje) je čo najpresnejšia evidencia potrebných údajov

týkajúcich sa nehnuteľností tak, aby sa tieto stali hodnovernými. Z toho vyplýva, že identifikátory o vlastníkovi môže doplniť ktokoľvek.

- **Otázka č.10:**

Ako postupovať v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu, ku ktorému je vyznačená poznámka o duplicitne vlastníckeho práva a spochybnení hodnovernosti údajov katastra, ak nadobúdateľovi je táto skutočnosť známa a zároveň v zmluve vyjadril vôľu nadobudnúť tento podiel i napriek vyznačenej poznámke?

Odpoveď:

Podľa § 31 ods.1 katastrálneho zákona správa katastra preskúma zmluvu okrem iného z hľadiska, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou.

Podľa § 39 ods.2 katastrálneho zákona správa katastra vyznačí v katastri poznámku aj o tom, že hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená. Jedná sa o poznámku, ktorá má obmedzujúci charakter, a obmedzuje vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou.

Duplicitný zápis vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo jej časti je nesporne takou skutočnosťou, ktorá bráni nakladaniu s nehnuteľnosťou a teda i prevodu vlastníckeho práva k nej (rozsudok Krajského súdu v Nitre z 24.11.2009, sp.zn.11S/39/2009).

Z uvedeného vyplýva, že napriek tomu, že nadobúdateľ vyjadril vôľu nadobudnúť predmetnú nehnuteľnosť, správa katastra nemôže takémuto návrhu na vklad vyhovieť. Správa katastra by mala vyzvať prevodcu, aby v určenej lehote podal určovaciu žalobu v zmysle § 80 písm. c) O.s.p.. Ak prevodca správe katastra doručí doklad, že takú žalobu podal, správa katastra konanie preruší.

- **Otázka č.11:**

Ako postupovať v prípade, ak je na správu katastra doručená kúpna zmluva vyhotovená vo forme notárskej zápisnice, ktorou obec predáva nehnuteľnosti, notárka predložila ako prílohy k návrhu na vklad všetky potrebné listiny, hoci sa ich predloženie v prípade notárskej zápisnice nevyžaduje (potvrdenie o pridelení IČO obci, potvrdenie o zvolení za starostu, uznesenie zo zasadnutia obecného zastupiteľstva, zápisnicu zo zasadnutia obecného zastupiteľstva – jedná sa o prípad hodný osobitného zreteľa), okrem potvrdenia o zverejnení zmluvy podľa zákona č. 211/2000 Z. z. Skutočnosť, že boli predložené uvedené listiny okrem potvrdenia o zverejnení nás navádza k tomu, že kúpna zmluva zrejme zverejnená nebola.

Odpoveď:

V zmysle § 31 ods. 2 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), správa katastra posudzuje zmluvu iba z pohľadu, či je súladná s katastrálnym operátom a či sú splnené procesné podmienky na povolenie vkladu. Procesnými podmienkami sú náležitosti návrhu na vklad a jeho príloh a skutočnosť, či bol zaplatený správny poplatok. Správa katastra neskúma

hmotnoprávne podmienky platnosti zmluvy. Za takéto vyhotovené zmluvy zodpovedá notár alebo advokát (ak autorizuje zmluvu).

Účinnosť zmluvy v zásade znamená právny moment, od kedy sú účastníci zmluvou viazaní tým spôsobom, že sa môžu relevantne domáhať plnení z nej vyplývajúcich. Vo všeobecnosti má účinnosť zmluvy obligačný charakter daný vôľou zmluvných strán, ak právny predpis neustanovuje inak (viď rozsudok NS SR sp.zn. 2Cdo 184/2005 zo dňa 28.2.2006). inak ustanovuje znenie § 47a dos.1 OZ. Toto ustanovenie sa týka len povinne zverejňovaných zmlúv podľa zák.č.211/2000 Z.z.o slobodnom prístupe k informáciám . Účinnosť zmluvy je vo svojej podstate jednoznačne hmotnoprávnou podmienkou, ktorú správa katastra neskúma.

Na druhej strane však treba poukázať na § 5a ods. 7 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení zákona č. 546/2010 Z.z., povinná osoba a Úrad vlády Slovenskej republiky vydajú účastníkovi zmluvy na jeho požiadanie písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy. Ak sa zverejnila zmluva, ktorá na vznik, zmenu alebo zánik práva vyžaduje vklad do katastra nehnuteľností podľa osobitného predpisu, povinná osoba bezodkladne zasiela písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy príslušnej správe katastra.

Hoci samotná účinnosť zmluvy je hmotnoprávnou podmienkou, ktorú správa katastra neskúma, oznámenie o tom, že táto zmluva bola zverejnená, a to formou písomného potvrdenia zaslaného správe katastra, je procesnoprávnou podmienkou, ktorú správa katastra skúma. Správa katastra teda skúma, či písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy jej bolo zaslané.

- **Otázka č.12:**

Je oprávnená správa katastra žiadať preukazovanie zverejnenia zmluvy podľa § 5a ods. 5 zákona č. 211/2000 Z. z. v prípade, že kúpna zmluva medzi štátnym orgánom napr. Obvodným úradom ako predávajúcim a fyzickou osobou ako kupujúcim bola uzatvorená v decembri 2010, avšak súhlas ministerstva financií, ktorý sa vyžaduje na platnosť zmluvy v zmysle § 11 ods. 5 zákona č. 278/1993 Z. z., bol daný až po 1.1.2011, keďže v § 22c ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z sa v prechodných ustanoveniach zákona uvádza, že ustanovenia tohto zákona sa vzťahujú na povinne zverejňovanú zmluvu uzavretú po 1.1.2011?

Odpoveď:

Treba rozlišovať dva právne inštitúty: **uzavretie zmluvy** a **platnosť zmluvy**. Čas uzavretia zmluvy a čas nadobudnutia platnosti zmluvy sú spravidla totožné, ale nie je to tak vždy. Zákon môže stanoviť výnimky.

Skutočnosť, kedy je **zmluva uzavretá**, upravuje Občiansky zákonník v § 47 ods. 1.

Podľa § 47 ods. 1 Občianskeho zákonníka, zmluva je uzavretá okamihom, keď prijatie návrhu na uzavretie zmluvy nadobudlo účinnosť. Podľa § 43c ods. 2 prvej vety, včasné prijatie návrhu nadobúda účinnosť okamihom, keď vyjadrenie súhlasu dôjde navrhovateľovi. Pri zmluvách o prevode nehnuteľnosti, ktorá musí byť v zmysle § 46 ods. 2 Občianskeho

zákonníka obligatórne uzavreté v písomnej forme, nastáva tento okamžik písomným prijatím návrhu na uzavretie zmluvy.

Skutočnosť, kedy **zmluva nadobúda platnosť**, nie je priamo zákonom upravená, ale vyplýva z teórie a z judikatúry. Platnosť zmluvy je okolnosťou, ktorá závisí od splnenia náležitostí právneho úkonu (Ján Lazar a kol.: IURA EDITION, 2006, str. 121). Jednou takou náležitosťou je aj súhlas Ministerstva financií SR podľa § 11 ods. 5 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

Podľa § 11 ods. 5 zákona č. 278/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, na platnosť kúpnej zmluvy, ktorou sa prevádzajú nehnuteľné veci štátu, sa vyžaduje súhlas ministerstva financií.

V danom prípade treba rozlišovať okamih uzavretia kúpnej zmluvy a okamih nadobudnutia platnosti kúpnej zmluvy.

Kúpna zmluva bola uzavretá okamihom, keď ju podpísali obe zmluvné strany.

Kúpna zmluva nadobudla platnosť udelením súhlasu s jej obsahom zo strany Ministerstva financií SR.

Na daný prípad treba aplikovať prechodné ustanovenie, ktorým je § 22c zákona č. 211/2000 Z.z. v znení zákona č. 546/2010 Z.z. Podľa tohto ust. sa ustanovenia tohto zákona vzťahujú na povinne zverejňovanú zmluvu **uzavretú po 1. januári 2011**, na objednávku tovarov a služieb vyhotovenú po 1. januári 2011 a na faktúru doručенú alebo zaplatenú po 1. januári 2011.

Z gramatického výkladu uvedeného ustanovenia jednoznačne vyplýva, že v danom prípade správa katastra nie je oprávnená žiadať preukazovanie zverejnenia zmluvy podľa § 5a ods. 5 zákona č. 211/2000 Z. z., pretože zmluva bola uzavretá pred 1.1.2011 bez ohľadu na to, že platnosť nadobudla po 31.12.2010.

• **Otázka č.13:**

Môže správa katastra povoliť vklad na základe notárskej zápisnice a autorizovanej zmluvy, ktoré sa povoľujú v lehote do 20 dní skôr, napr. do troch dní ? Je potrebné brať ohľad na ustanovenie o zrýchlenom konaní?

Odpoveď:

Podľa § 32 ods. 2 ak zmluva o prevode nehnuteľnosti bola vyhotovená vo forme notárskej zápisnice alebo bola autorizovaná advokátom, nie je v rozpore s katastrálnym operátom a sú splnené procesné podmienky na povolenie vkladu, správa katastra rozhodne o návrhu na povolenie do 20 dní.

Podľa ods. 3 správa katastra môže rozhodnúť na základe žiadosti o urýchlené konanie o návrhu na vklad a zaplatení správneho poplatku do 15 dní odo dňa doručenia návrhu na vklad.

Z ustanovenia § 32 ods. 2 vyplýva, že správa katastra musí (nie môže) rozhodnúť kedykoľvek v priebehu 20 dní od podania návrhu, t. j. aj nasledujúci deň po podaní návrhu, ak je dodržané poradie zápisov listín podľa § 41 ods. 2 katastrálneho zákona.

Ak by sme brali ohľad na ustanovenie o zrýchlenom konaní, správa katastra by rozhodovala v prípade zmlúv podľa § 32 ods. 2 len v lehote od 16. do 20. dňa od podania návrhu. Takýto postup správneho orgánu by však bol v rozpore so zásadou rýchlosti konania

zakotvenou v § 3 ods. 3 správneho poriadku, podľa ktorého sú správne orgány povinné vybaviť vec včas a bez zbytočných prietáhov.

• **Otázka č.14:**

Na správu katastra bol doručený návrh na vklad vlastníckeho práva, jeho prílohu tvorí kúpna zmluva, ktorej predmetom je spoločná nehnuteľnosť, resp. spoluvlastnícky podiel k nej. Pozemky spoločnej nehnuteľnosti sú zapísané na 14 listoch vlastníctva a nachádzajú sa v 4 katastrálnych územiach. V kúpnej zmluve ide o prevod pozemkov spoločnej nehnuteľnosti nachádzajúcich sa iba v jednom katastrálnom území, v ktorom sú pozemky spoločnej nehnuteľnosti zapísané na 11 listoch vlastníctva. Je táto zmluva neplatná z dôvodu rozporu s ust. § 4 ods. 1 zákona č. 181/1995 Z. z. ?

Odpoveď:

V zmysle ust. § 4 ods. 1 zákona č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov, podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti je nedeliteľné a nemožno ho zrušiť a vyporiadať podľa osobitných predpisov.

V danom prípade je jednoznačné, kedy dochádza k deleniu spoločnej nehnuteľnosti. Ak berieme spoločnú nehnuteľnosť, ktorá je zapísaná na 14 listoch vlastníctva ako celok, spoluvlastník môže previesť iba svoj podiel na všetkých listoch vlastníctva. Uvedená zmluva je preto neplatná podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

• **Otázka č.15:**

Vyžaduje sa v konaní o návrhu na vklad potvrdenie o povinnom zverejnení zmluvy o prevode nehnuteľností, ak predávajúcim je – akciová spoločnosť : Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a.s. , ktorej jediným akcionárom je štát? Uvedená akciová spoločnosť na základe výzvy správy katastra o predloženie potvrdenia uviedla, že z ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. v platnom znení nevyplýva pre nich povinnosť zverejňovať zmluvu o prevode nehnuteľností.

Odpoveď:

Áno, v danom prípade správa katastra musí žiadať potvrdenie o zverejnení zmluvy v zmysle § 5a ods. 7 zákona č. 211/2000 Z.z. v znení zákona č. 546/2010 Z.z. s poukazom na § 5a ods. 4 v spojení s ods. 1., a to napriek tomu, že Cargo Slovakia, a.s. tvrdí opak.

• **Otázka č.16:**

Aký je výklad § 47a ods. 1 OZ v súvislosti s účinnosťou zmluvy a s účinnosťou vkladu? Podľa § 28 ods. 5 KZ „právne účinky vkladu zo zmluvy o prevode bytu a nebytového priestoru do vlastníctva nájomcu podľa osobitného predpisu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení ku dňu doručenia návrhu na vklad.“ Podľa novely OZ § 47a ods. 1 OZ zmluvy, ktoré podliehajú zverejneniu podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z., sú účinné dňom nasledujúcim po dni ich zverejnenia. Môže nastať situácia, že obec odpredá nájomcovi byt podľa zákona č. 182/1993 Z.z. a návrh na vklad

doručí na kataster napr. dňa 10.1.2011, obec dodatočne doloží písomné potvrdenie že zmluva bola zverejnená napr. až dňa 20.1.2011. Na rozhodnutí o povolení vkladu sa vyznačia právne účinky vkladu na aký deň ?

Odpoveď:

Treba rozlišovať právne účinky zmluvy podľa hmotného práva (Občiansky zákonník) a právne účinky vkladu podľa procesného práva (katastrálny zákon). Hmotné právo nemôže zasahovať do procesného práva a naopak.

Deň nadobudnutia účinkov zmluvy podľa hmotného práva je spravidla totožný s dňom nadobudnutia platnosti zmluvy podľa hmotného práva, pokiaľ zákon neustanoví inak. Inak to ustanovil napr. § 47 a § 47 a Občianskeho zákonníka alebo iný deň účinnosti zmluvy si môžu na základe vzájomnej dohody stanoviť zmluvné strany podľa § 36 Občianskeho zákonníka. Ide o záväzkovoprávne účinky.

Iné sú vecnoprávne účinky, ktoré nastávajú spravidla dňom povolenia vkladu (§ 28 ods. 3 katastrálneho zákona). Jednou z výnimiek z tohto pravidla je § 28 ods. 5 katastrálneho zákona, podľa ktorého právne účinky vkladu zo zmluvy o prevode bytu a nebytového priestoru do vlastníctva nájomcu podľa osobitného predpisu (§ 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení ku dňu doručenia návrhu na vklad.

Vzhľadom k tomu, že novelou Občianskeho zákonníka neprišlo zároveň aj k novele katastrálneho zákona, správa katastra musí rešpektovať uvedené ustanovenie katastrálneho zákona a povoliť vklad vlastníckeho práva z tejto zmluvy ku dňu doručenia návrhu na vklad na základe zmluvy, ktorá ešte nenadobudla účinky podľa hmotného práva.

• Otázka č.17:

Je postačujúce z hľadiska rozhodovania o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ak Národná diaľničná spoločnosť, a.s. ako povinná osoba doloží ku kúpnej zmluve, ktorou sa nadobúda vlastnícke právo k pozemkom pod cestnými komunikáciami ako dočasnú, resp.predbežnú listinu písomný dokument /písomnú informáciu/ vytlačený z webovej stránky Centrálného registra zmlúv o skutočnosti, že posudzovaná kúpna zmluva bola v tomto registri zverejnená /tento dokument obsahuje okrem iného aj dátum zverejnenia zmluvy, aj dátum účinnosti zmluvy/ a až následne /teda možno aj po prípadnom povolení vkladu/ doloží v zmysle § 5a ods.7 zák.č.211/2000 Z.z. v platnom znení konkrétne písomné potvrdenie z Centrálného registra zmlúv o zverejnení danej kúpnej zmluvy, ktorým nahradí pôvodne predložený dokument /informáciu/ ?

Odpoveď:

Podľa § 5a ods.7 zák.č.211/2000 Z.z. ak sa zverejnila zmluva, ktorá na vznik, zmenu alebo zánik práva vyžaduje vklad do katastra nehnuteľností, povinná osoba bezodkladne zasiela písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy príslušnej správe katastra. Potvrdenie o zverejnení má len deklaratórny charakter, preukazuje sa ním, že zmluva bola zverejnená (a teda

nadobudla účinnosť), nakoľko aj pri absencii daného potvrdenia zmluva nadobudne účinnosť jej zverejnením. Potvrdenie slúži na odbúranie administratívnej záťaže správ katastra pri skúmaní účinnosti zmluvy. Z tohto dôvodu písomný dokument vytlačný z webovej stránky Centrálného registra zmlúv, ktorý obsahuje údaj o zverejnení zmluvy môžeme považovať za doklad, ktorý nahrádza samotné potvrdenie o zverejnení.

- **Otázka č.18:**

Je doručenie návrhu správcu konkurznej podstaty príslušnej správe katastra na zápis poznámky o začatí súdneho konania na vyslovenie neúčinnosti právnych úkonov v zmysle § 59 a § 60 zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov a na uloženie povinnosti v súčasnosti v KN evidovaného vlastníka vydať predmetné nehnuteľnosti do konkurznej podstaty úpadcu (vrátane potvrdenia príslušného súdu o prijatí takéhoto návrhu na začatie konania), dôvodom na zápis poznámky do katastra nehnuteľností? Ak áno, aký má takáto poznámka charakter?

Odpoveď:

Na základe uvedených skutočností možno na návrh správcu konkurznej podstaty ako účastníka/navrhovateľa uvedeného súdneho konania do predmetného listu vlastníctva zapísať poznámku informujúcu o tom, že na príslušnom okresnom súde sa začalo v zmysle § 59 a § 60 zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov súdne konanie o neúčinnosť právnych úkonov (vo vzťahu k úpadcovi). Takáto poznámka sa zruší podľa § 39 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej aj katastrálny zákon).

Uvedená otázka a odpoveď boli publikované už v Katastrálnom bulletine č. 3/2010 pod č. 34. Zároveň sa ruší otázka a odpoveď publikovaná v Katastrálnom bulletine č. 3/2010 pod č. 29.

- **Otázka č.19:**

Môže správa katastra poskytovať orgánom činným v trestnom konaní informácie z katastra bezplatne? Orgány činné v trestnom konaní tvrdia, že informácie z katastra im majú správne orgány na úseku katastra poskytovať bezplatne, pričom poukazujú na § 3 ods. 1 Trestného poriadku.

Odpoveď:

Podľa čl. 2 ods. 2 Ústavy SR, štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon.

Zákon NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov stanovuje podmienky spoplatňovania úkonov a konaní správnych orgánov a podmienky oslobodenia od správnych poplatkov.

Niektoré ďalšie špeciálne zákony, ktoré upravujú určitú oblasť verejného práva, ako napr. zákon č. 171/1993 Z.z. o Policajnom zbore v znení neskorších predpisov, zákon č. 233/1995

Zb. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) v znení neskorších predpisov, zákon č. 301/2005 Z.z. Trestný poriadok v znení neskorších predpisov ukladajú štátnym orgánom povinnosť poskytovať súčinnosť osobám vymedzeným uvedenými zákonmi (napr. policajtom, súdnym exekútorom, orgánom činným v trestnom konaní). Obsahom pojmu „súčinnosť“ však nie je „bezplatnosť“. Súčinnosť znamená, že štátne orgány na vymedzenom úseku svojej činnosti sú povinné iným osobám (napr. policajtom, súdnym exekútorom, orgánom činným v trestnom konaní) poskytovať určité informácie. Ak by ich mohli alebo museli poskytovať bezplatne, stanovil by to zákon NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov. Napr. v § 4 stanovil cit. zákon ustanovil, že od správneho poplatku sú oslobodení exekútori pri výkone exekúcie.

Podľa § 3 ods. 1 Trestného poriadku prvej vety, štátne orgány, vyššie územné celky, obce a iné právnické osoby a fyzické osoby sú povinné poskytnúť súčinnosť orgánom činným v trestnom konaní a súdu pri plnení ich úloh, ktoré súvisia s trestným konaním.

Ust. § 4 zákona NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov uvádza taxatívny výpočet osôb a úkonov oslobodených od správneho poplatku. V tomto ustanovení nie je uvedené, že by správa katastra bola povinná poskytovať informácie z katastra bezplatne všetkým orgánom činným v trestnom konaní. Podľa § 4 ods. 2 zákona o správnych poplatkoch z orgánov činných v trestnom konaní sú od správnych poplatkov oslobodení len prokurátori; policajti nie sú od správnych poplatkov oslobodení.

- **Otázka č. 20:**

Správe katastra bol doručený návrh na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy, ktorej neoddeliteľnou súčasťou je právoplatný rozsudok súdu, ktorým bola žalovanému (ako spoluvlastníkovi) /ďalej aj len „predávajúci“/ uložená povinnosť ponúknuť žalobcovi na predaj spoluvlastnícky podiel na špecifikovanej nehnuteľnosti za stanovenú cenu (veľkosť spoluvlastníckeho podielu, ako aj nehnuteľnosť a taktiež kúpna cena sú určené vo výroku rozsudku). Predmetná kúpna zmluva je podpísaná len kupujúcim (ktorý bol v súdnom konaní žalobcom); pokiaľ ide o prejav vôle predávajúceho, kúpna zmluva odkazuje na vyššie uvedený rozsudok. Môže správa katastra na základe takejto kúpnej zmluvy vydať rozhodnutie o povolení vkladu?

Odpoveď:

Podľa § 161 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku právoplatné rozsudky ukladajúce vyhlásenie vôle nahrádzajú toto vyhlásenie.

Účinkom rozsudku ukladajúceho prehlásenie vôle je nahradenie prejavu vôle za žalovaného.

Ak žalovaný v lehote určenej vo výroku právoplatného rozsudku nesplnil povinnosť ponúknuť žalobcovi na predaj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti za súdom stanovenú kúpnu cenu, márnym uplynutím tejto lehoty nastáva fikcia ponuky, ktorá obsahuje podstatné náležitosti kúpnej zmluvy.

Podľa § 44 ods. 1 Občianskeho zákonníka zmluva je uzavretá okamihom, keď prijatie návrhu na uzavretie zmluvy nadobúda účinnosť.

Podľa § 43c ods. 1 Občianskeho zákonníka včasné vyhlásenie urobené osobou, ktorej bol návrh určený, alebo iné je včasné konanie, z ktorého možno vyvodit' jej súhlas, je prijatím návrhu.

Podľa § 43c ods. 2 Občianskeho zákonníka včasné prijatie návrhu nadobúda účinnosť okamihom, keď vyjadrenie súhlasu s obsahom návrhu dôjde navrhovateľovi.

Zmluva je právny úkon skladajúci sa z jednostranných právnych úkonov. Prvým z nich je návrh na uzavretie zmluvy. Druhým jednostranným adresovaným právnym úkonom v procese vzniku zmluvy je prijatie návrhu. Týmto jednostranným prejavom vôle adresát dáva navrhovateľovi najavo, že prijíma návrh na uzavretie zmluvy s obsahom v ňom uvedeným. Pre nadobudnutie účinnosti včas prijatého návrhu je rozhodný okamih dôjdenia vyjadrenia súhlasu s obsahom návrhu navrhovateľovi. Týmto okamihom dôjde ku zhode vôle (konsenzu) zmluvných strán o obsahu zmluvy a zmluva je tým uzavretá. (Svoboda, J. a kol.: Občiansky zákonník. Komentár a súvisiace predpisy. Bratislava, EUROUNION, spol. s r. o. 2004 s. 108 - 110)

Z vyššie uvedeného vyplýva, že správa katastra môže vydat' rozhodnutie o povolení vkladu na základe kúpnej zmluvy podpísanej iba kupujúcim, ktorej neoddeliteľnou súčasťou je právoplatný rozsudok súdu, ktorým súd ukladá žalovanému ako spoluvlastníkovi povinnosť ponúknuť žalobcovi na predaj spoluvlastnícky podiel na špecifikovanej nehnuteľnosti za stanovenú kúpnu cenu, ak sa v konaní o návrhu na vklad preukáže, že prijatie (čo aj len fiktívneho) návrhu, resp. ponuky na uzavretie kúpnej zmluvy v zmysle právoplatného rozsudku súdu kupujúcim bolo oznámené predávajúcemu; okamihom, keď vyjadrenie súhlasu s obsahom návrhu dôjde navrhovateľovi, je totiž zmluva uzatvorená. Samozrejme kúpna zmluva musí byť v súlade s (fiktívnym) návrhom, t. j. výrokom rozsudku. Taktiež je potrebné mať za preukázané, že nastala fikcia návrhu, resp. ponuky na uzavretie zmluvy (napr. dopytom na predávajúceho, či urobil ponuku v zmysle právoplatného rozsudku a ak áno, aby túto skutočnosť preukázal).