

## Katastrálny bulletin č. 1/2012

### Otázka č. 1:

**Akú listinu bude správa katastra akceptovať, na základe ktorej vykoná výmaz tiarch a zrušenie poznámok zapísaných na liste vlastníctva, v prípade priameho predaja nehnuteľného majetku pri likvidácii dedičstva?**

Odpoveď:

Spôsobilou listinou, na základe ktorej správny orgán vykoná výmaz tiarch a zrušenie poznámok zapísaných na liste vlastníctva, bude **právoplatné uznesenie o rozvrhu výťažku speňazenia majetku poručiteľa medzi veriteľov**, nakoľko touto listinou bude skončená likvidácia dedičstva. Zo zákona (podľa § 175v ods. 4 OSP) právoplatným skončením likvidácie tak zaniknú proti dedičom neuspokojené pohľadávky veriteľov. Návrh na výmaz tiarch a zrušenie poznámok zapísaných na liste vlastníctva, prílohou ktorého bude predmetné uznesenie, podá na správu katastra likvidátor.

*Podľa § 175v OSP:*

*(1) Súd vykoná rozvrh výťažku speňazenia majetku poručiteľa (ďalej len "výťažok") medzi veriteľov.*

*(2) Z výťažku uhradí súd postupne pohľadávky podľa týchto skupín:*

*a) náklady poručiťovej choroby a primerané náklady jeho pohrebu, trovy konania a splatné výživné,*

*b) dlžné dane a poplatky,*

*c) ostatné pohľadávky.*

*(3) Ak úhrn pohľadávok prevyšuje v prvej skupine výťažok, uhradia sa tieto pohľadávky pomerne. Obdobne sa postupuje v ďalších skupinách, pričom však v skupine c) sa uhradia pred ostatnými pohľadávkami pohľadávky zabezpečené obmedzením prevodu nehnuteľností alebo záložnými právami.*

*(4) Právoplatným skončením likvidácie zaniknú proti dedičom neuspokojené pohľadávky veriteľov. Ak však vyjde najavo ďalší poručiťov majetok, rozdelí ho súd veriteľom do výšky ich neuspokojených pohľadávok bez zreteľa na tento zánik. Ak zostane majetkový prebytok, prejedná ho súd ako dedičstvo.*

### Otázka č. 2:

**Aký vplyv má znenie § 48 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov na zápis poznámok týkajúcich sa exekučného konania? Ako má postupovať správa katastra, ak po vyhlásení konkurzu jej boli doručené listiny na zápis poznámky v zmysle exekučného poriadku, napr. exekučný príkaz na predaj nehnuteľnosti?**

Odpoveď:

*Podľa § 48 cit. zák., na majetok podliehajúci konkurzu nemožno počas konkurzu začať konanie o výkon rozhodnutia alebo exekučné konanie; už začaté konania o výkon rozhodnutia alebo exekučné konania sa vyhlásením konkurzu zastavujú.*

Ak exekučné konanie začalo pred vyhlásením konkurzu a poznámka o začatí exekučného konania bola už v čase začatia konkurzného konania zapísaná v LV, správa katastra poznámku o začatí exekučného konania vymaže v súlade s § 39 ods. 3 katastrálneho zákona, pretože pominuli dôvody jej zápisu.

V prípade exekučných konaní, ktoré by napriek § 48 cit. zákona začali exekútori po vyhlásení konkurzu, exekútori síce porušili zákonné ustanovenia, avšak správa katastra je povinná tieto poznámky zapísať na list vlastníctva podľa § 39 ods. 1 katastrálneho zákona.

Ak správca po vyhlásení konkurzu požiada správu katastra o zrušenie poznámok, týkajúcich sa exekučného konania a výkonu rozhodnutia, správa katastra v súlade s § 48 cit. zákona, zruší poznámku na liste vlastníctva, keďže už začaté konania o výkon rozhodnutia alebo exekučné konania sa vyhlásením konkurzu zo zákona zastavujú.

### **Otázka č. 3:**

**Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2 Cdo 184/2005 rozhodnutie správy katastra nie je rozhodnutím, s ktorým by zákon spájal vznik účinnosti zmluvy o preveďe vlastníctva k nehnuteľnostiam podľa § 47 Občianskeho zákonníka. Z toho vyplýva, že návrh na vklad možno podať aj po uplynutí troch rokov od uzatvorenia zmluvy bez toho, aby sa aplikovalo ustanovenie § 47 ods. 2 Občianskeho zákonníka.**

**Opačný názor zaujal Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozsudku zo dňa 21.9.2011, sp. zn. 2Sžo/248/2010.**

**Ako má teda postupovať správa katastra, ak sa návrh na vklad podá po uplynutí troch rokov od uzatvorenia zmluvy?**

Odpoveď:

Podľa § 47 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak zákon ustanovuje, že k zmluve je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu, je zmluva účinná týmto rozhodnutím.

Podľa § 47 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak sa do troch rokov od uzavretia zmluvy nepodal návrh na rozhodnutie podľa ods. 1, platí, že účastníci od zmluvy odstúpili.

Dôvodová správa k príslušnej novele OZ konštatuje, že účinnosťou zmluvy sa rozumie možnosť domáhať sa plnenia zo zmluvy.

Právny názor zhodný s právnym názorom obsiahnutým v rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2 Cdo 184/2005 vyslovil Najvyšší súd Slovenskej republiky aj v rozsudku zo dňa 26.2.2006, sp. zn. 2 Cdo 196/2005.

V jednej z učebníc občianskeho práva sa uvádza, že „v dôsledku zmien v právnom poriadku a podstatne širšieho chápania zmluvnej autonómie sa ustanovenie § 47 v súčasnosti javí ako nadbytočné,“ a že „platné právo nepozná prípad, v ktorom by sa na účinnosť súkromnoprávnej zmluvy vyžadovalo rozhodnutie príslušného orgánu.“ (Lazar, J. a kolektív: OBČIANSKE PRÁVO HMOTNÉ. Bratislava, IURA EDITION, a. s. 2006. s. 122)

Z hľadiska komparatívnej metódy výkladu práva možno spomenúť, že podľa Ústavného súdu Českej republiky (nález Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. IV. ÚS 201/96 zo dňa 7. 10. 1996) návrh na vklad do katastra nehnuteľností možno podať v časovo neobmedzenej dobe,

pretože ani uplynutie času nemôže nič zmeniť na viazanosti účastníkov zmluvy prejavmi ich vôle. V inom náleze Ústavný súd Českej republiky (nález Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. I. ÚS 331/98 zo dňa 12.6.2000) zdôraznil, že je potrebné s ohľadom na ustanovenie § 133 ods. 2 OZ oddeliť záväzkovoprávne (obligačné) účinky predaja vyvolané kúpnu zmluvou od vecnoprávných (vecných) účinkov vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ktorým sa konštituuje vlastníctvo k nehnuteľnej veci.

V českej odbornej literatúre sa uvádza, že ustanovenie § 47 OZ sa v podmienkach trhového hospodárstva stalo obsolétne a teda nepraktické; zároveň sa zdôrazňuje, že pod právny režim § 47 OZ nespádajú prípady, kedy k nadobudnutiu vlastníckeho práva či iného vecného práva k nehnuteľnostiam je potrebné rozhodnutie o povolení vkladu, resp. zápisu (napr. Knapp, V. a kol.: OBČANSKÉ PRÁVO HMOTNÉ. Svazek I. Praha, CODEX 1997 s. 98 alebo Knapp, V. a kol.: OBČANSKÉ PRÁVO HMOTNÉ. Svazek I. Praha, ASPI 2002 s. 123.). V rovnakom duchu sa v jednom z českých komentárov k Občianskemu zákonníku (Bičovský, J., Fiala, J. a Holub, M.: OBČANSKÝ ZÁKONNÍK. Poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou. Praha, Linde a. s. 1998 s. 79) uvádza, že ustanovenie § 47 OZ sa neuplatní u zmlúv, kedy k vzniku vecnoprávných účinkov je nevyhnutný vklad do katastra nehnuteľností, pretože rozhodnutie o povolení vkladu nie je rozhodovaním o účinnosti zmluvy, ale púhym predpokladom pre vykonanie vkladu.

Vzhľadom na vyššie uvedené správa katastra nemôže zamietnuť návrh na vklad iba s poukazom na skutočnosť, že návrh na vklad bol podaný po uplynutí troch rokov od uzavretia zmluvy, a že teda účastníci od zmluvy odstúpili.

Poznamenať možno, že v minulosti sa Generálna prokuratúra Slovenskej republiky stotožnila so stanoviskom vysloveným vo vyššie uvedených rozsudkoch občianskoprávného kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, a to vo svojom stanovisku č. VI/2 Gc 3/07 zo dňa 11.4.2007.

Týmto dopĺňame odpoveď na otázku č. 14 uverejnenú v Katastrálnom bulletine č. 2/2010.

#### **Otázka č. 4:**

**Po novele katastrálneho zákona účinnnej od 1.9.2009 došlo k úprave § 36a katastrálneho zákona tak, že text „záznam vykoná vždy, ak má verejná listina účinky právoplatného súdneho rozhodnutia o práve k nehnuteľnosti“ bol vypustený. Ako má správa katastra postupovať pri doručovaní právoplatných rozsudkov súdu o určení vlastníckeho práva, keď tieto rozsudky nevychádzajú z údajov katastra? Má vykonať správa katastra zápis v prospech osôb uvedených v rozsudku a vlastníkom zapísaným na liste vlastníctva oznámiť zápis práva v prospech inej osoby, alebo vzhľadom na znenie zákona, listiny – rozsudky vrátiť a vyzvať ich na uzatvorenie dohody, resp. podanie žaloby?**

Odpoveď:

Podľa § 36a katastrálneho zákona, 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 koho 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.

Podľa § 154 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia.

Podľa § 159 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku výrok právoplatného rozsudku je záväzný pre účastníkov a pre všetky orgány; ak je ním rozhodnuté o osobnom stave, je záväzný pre každého.

Podľa § 159a Občianskeho súdneho poriadku 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.

Najvyšší súd Českej republiky v rozsudku zo dňa 19.12.2002, sp. zn. 30 Cdo 1333/2002 vyslovil, že pokiaľ výrok rozsudku, ktorým sa rozhoduje o určení vlastníctva, nebude zaväzovať osoby, ktoré sú ako vlastníci zapísané v katastri nehnuteľností, nie je v takomto prípade daný naliehavý právny záujem na vydaní požadovaného určovacieho rozhodnutia, pretože takéto rozhodnutie nemôže mať žiadny vplyv na zápis do katastra nehnuteľností.

Najvyšší súd Českej republiky taktiež konštatoval v rozsudku zo dňa 16.6.2003, sp. zn. 22 Cdo 1390/2002, že právoplatné rozhodnutie súdu o určení vlastníckeho práva je záväzné len pre účastníkov konania, v ktorom bolo vydané. Voči tomu, kto nebol účastníkom tohto konania a kto nie je jeho právnym nástupcom, nemôže súd, správny orgán alebo iný orgán pri posudzovaní jeho veci vychádzať zo záveru, že o vlastníckom práve bolo v inom konaní právoplatne rozhodnuté.

Najvyšší súd Českej republiky v rozsudku zo dňa 25.9.2003, sp. zn. 21Cdo 1724/2003 uviedol, že voči tomu, kto nebol účastníkom konania a ani zákon neustanovuje, že by pre neho bolo právoplatné rozhodnutie záväzné, nepôsobia, pokiaľ nejde o rozhodnutie o osobnom stave, právne účinky právoplatnosti súdneho rozhodnutia. Skutočnosť, že právoplatné rozhodnutie súdu je záväzné „pre všetky orgány“ podľa Najvyššieho súdu Českej republiky neznamena, že by takýto orgán mohol z právoplatného rozhodnutia súdu vždy bez ďalšieho vychádzať. Pre súdy, správne orgány a iné „orgány“ je výrok právoplatného rozhodnutia záväzný, ak nejde o rozhodnutie o osobnom stave alebo iné rozhodnutie, ktoré je podľa zákona záväzné pre každého, len pokiaľ posudzujú (ako predbežnú otázku) medzi účastníkmi, poprípade osobami, na ktoré bola zákonom záväznosť rozhodnutia rozšírená, právne vzťahy, ktoré boli právoplatne vyriešené rozhodnutím súdu. Ten, kto nebol účastníkom konania (a nie je jeho právnym nástupcom) a ani podľa zákona voči nemu nie je právoplatné rozhodnutie súdu záväzné, môže uplatňovať svoje práva bez zreteľa k tomu, ako o nich bolo právoplatne rozhodnuté v inom konaní, a ani súd, správny orgán alebo iný „orgán“ pri posudzovaní jeho veci nemôže voči nemu vychádzať zo záveru, že o nich bolo v inom konaní právoplatne rozhodnuté.

Zhodne s právnym názorom Najvyššieho súdu ČR sa uvádza v publikácii *Petr, B.: Nabívaní vlastnictví originárním způsobem. Praha, C. H. Beck, 2011. s. 122*, že pokiaľ niekto nebol účastníkom konania o určení vlastníctva, potom súd ani iný orgán nemôže voči nemu uplatňovať záväzné závery z iného právoplatne skončeného konania, aj keby išlo o konanie o určení vlastníctva.

Vzhľadom na vyššie uvedené ustanovenia Občianskeho súdneho poriadku a s poukazom na právny názor Najvyššieho súdu Českej republiky je potrebné konštatovať, že rozsudok súdu o určení práva môže byť podkladom pre zápis do katastra nehnuteľností, iba ak vychádza z údajov katastra nehnuteľností, alebo ak je rozsudok pre osobu zapísanú v katastri nehnuteľností, ktorej malo právo podľa zápisu v katastri nehnuteľností svedčiť, záväzný.

Na podporu tohto stanoviska možno spomenúť ustanovenie § 159a Občianskeho súdneho poriadku, z ktorého vyplýva, že rozsudok súdu o určení vecného práva k nehnuteľnosti je pre iné osoby ako účastníkov občianskeho súdneho konania záväzný, iba za určitých, v tomto ustanovení špecifikovaných podmienok. Podľa dôvodovej správy k § 159a Občianskeho súdneho poriadku pokiaľ bude v katastri nehnuteľností po zaznamenaní poznámky o prebiehajúcom súdnom spore zapísaná osoba odlišná od účastníka konania, rozsudok o určení by dopadol aj na takúto osobu a predstavoval by listinu spôsobilú záznamom privodiť právny stav, ktorý tu bol pred zmenou.

Ak by bola správa katastra povinná vždy zapísať rozsudok súdu o určení práva, potom by ustanovenia § 44a a § 159a O. s. p. boli nadbytočné (t. j. právnu úpravu obsiahnutú v týchto ustanoveniach by nebolo potrebné prijímať).

Ak v katastri zapísaní vlastníci neboli účastníkmi súdneho konania, je potrebné rozsudok o určení práva vrátiť. Správa katastra v takom prípade postupuje podľa § 36a katastrálneho zákona, t. j., vyzve dotknuté osoby, aby uzavreli dohodu alebo podali na súde návrh na určenie práva k nehnuteľnosti.

Na podporu tohto názoru poukazujeme aj na rozsudok Najvyššieho súdu sp. zn. 4 Cdo 173/2006 uverejnený v časopise „Zo súdnej praxe“ č. 2/2012.

Týmto zároveň doplníme odpoveď na otázku č. 38 uverejnenú v Katastrálnom bulletin č. 3/2009.

#### **Otázka č. 5:**

**Do LV bola na základe zistení správy katastra o duplicitnom vlastníctve zapísaná poznámka o tom, že hodnovernosť údajov katastra bola spochybnená (jedná sa o prípad, keď ten istý pozemok, resp. jeho časť je zapísaná v registri „E“ v prospech jednej osoby a v registri „C“ v prospech inej osoby, oba pozemky boli niekoľkokrát predané, resp. prejednané v rámci dedičských konaní). V súčasnosti chcú vlastníci zapísaní na liste vlastníctva k pozemkom v oboch registroch vzniknutú situáciu vyriešiť. Je možné uzatvoriť nepomenovanú zmluvu, obsahom ktorej bude uznanie vlastníckeho práva v prospech jedného vlastníka k pozemku? V prípade, ak áno, na základe čoho správa katastra vymaže pozemok z registra „E“? V prípade, ak vzniknutú situáciu nie je možné riešiť formou zmluvy s navrhovaným obsahom, aký by mal byť obsah zmluvy riešiacej obsah vyššie uvedenú situáciu?**

Odpoveď:

Ak sa zistí evidencia duplicity vlastníctva a dotknuté osoby prejavia záujem riešiť vzniknutú situáciu mimosúdnou dohodou, môžu uzatvoriť inominátnu zmluvu podľa § 51 Občianskeho zákonníka alebo dohodou o urovnaní podľa § 585 Občianskeho zákonníka, ktoré musia mať náležitosti podľa § 42 ods. 2 katastrálneho zákona.

Aby bola zmluva (dohoda) platná, musí byť (okrem iného) určitá a teda musí v nej byť vymedzené, čo je predmetom sporu, ako aj to, na akom riešení sporu sa zmluvné strany dohodli.

Pokiaľ správa katastra dospeje k záveru, že sú splnené podmienky na vklad, správa katastra vklad povolí a následne vykoná zápis do katastra nehnuteľností.

Rozhodnutie správy katastra o povolení vkladu na základe dohody o urovnaní nebude obsahovať žiadne osobitné náležitosti.

V nadväznosti na vyššie uvedenú otázku možno spomenúť, že podľa právneho názoru Krajského súdu v Hradci Králové vysloveného v jeho rozsudku zo dňa 28.8.2001, sp. zn. 31Ca 69/2001 – 25 nič nebráni tomu, aby aj spornosť, či pochybnosť práva k nehnuteľnosti bola u obligáčnych záväzkov upravená dohodou podľa § 585 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Aj v odbornej literatúre sa uvádza, že dohoda o urovnaní sa môže týkať aj sporu o vlastníctvo nehnuteľnosti (napr. Baudyš, P.: KATASTR A NEMOVITOSTI. Praha, C. H. Beck 2010, s. 208 a nasl.).

Správa katastra vymaže pozemok z registra „E“ na základe rozhodnutia o povolení vkladu práva vyplývajúceho z predmetnej zmluvy (dohody).

Touto odpoveďou nie je dotknutá odpoveď na obsahovo podobnú otázku č. 7 uverejnenú v Katastrálnom bulletine č. 4/2003.

#### **Otázka č. 6:**

**Na LV je zapísaná nájomná zmluva, vlastník zomrie. Zápisom dedičstva sa nájomná zmluva vymaže, alebo sa ponechá zápis na LV?**

Odpoveď:

Neexistuje dôvod, prečo by sa nájomná zmluva mala z LV vymazať, nakoľko niektorý z dedičov na základe právoplatného osvedčenia o dedičstve sa stal vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom nájomného vzťahu. Na základe dedičskej sukcesie na nového vlastníka prešli práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy.

Zároveň poukazujeme na odpoveď na obsahovo podobnú otázku č. 2 uverejnenú v Katastrálnom bulletine č. 1/2009.

#### **Otázka č. 7:**

**Ako má správa katastra postupovať v prípade, ak po uplynutí 3-ročnej lehoty na vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov príde žiadosť manželov o zápis nehnuteľnosti do ich podielového spoluvlastníctva (každý v podiele 1/2) spolu s potrebnými listinami na základe právnej domnienky uvedenej v § 149 ods. 4 Občianskeho zákonníka a na majetok manželov v BSM viazne t'archa – exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva a je tu zapísaná poznámka – upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností (v oboch prípadoch je povinným jeden z manželov).**

Odpoveď:

Ak po uplynutí 3-ročnej lehoty na vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov bude doručená žiadosť manželov o zápis nehnuteľnosti do podielového spoluvlastníctva

v zmysle § 149 ods. 4 Občianskeho zákonníka, správa katastra zapíše do katastra vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti v prospech každého manžela v podiele ½.

Po uvedenom zápise podielov do katastra zapíše správa katastra ťarchy (exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva a upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti) buď na oba podiely alebo iba na podiel povinného manžela, a to podľa toho, kedy listiny, na základe ktorých sa ťarchy zapísali, boli na správu katastra doručené.

Ak bolo doručené upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti (exekučný príkaz) správe katastra pred splnením právnej domnienky uvedenej v § 149 ods. 4 Občianskeho zákonníka, ťarchy je potrebné zapísať na oba podiely.

V prípade, že upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti (exekučný príkaz) bolo správe katastra doručené po splnení právnej domnienky uvedenej v § 149 ods. 4 Občianskeho zákonníka, tieto ťarchy je potrebné zapísať na podiel toho z manželov, ktorý sa stal v rámci exekučného konania povinným.

#### **Otázka č. 8:**

**V notárskej zápisnici notár skonštatoval, že nadobudnutá nehnuteľnosť patrí do BSM, lebo ju jeden z manželov kúpil počas manželstva. K notárskej zápisnici neboli priložené žiadne doklady – čestné prehlásenie, sobášny list. Môžeme na základe notárskej zápisnice zmeniť vlastníctvo a zapísať nehnuteľnosti do BSM?**

Odpoveď:

V konaní v rámci registra Z sa zapisujú iba práva deklarované v osvedčení o nadobudnutí vlastníckeho práva vydržaním a v osvedčení o dedičstve spísané vo forme notárskej zápisnice. Notárska zápisnica, ktorou notár iba osvedčí, že nadobudnutá nehnuteľnosť patrí do BSM, je osvedčením iných skutočností v zmysle § 64 Notárskeho poriadku a právo deklarované na základe takejto listiny správa katastra nemôže do katastra nehnuteľností zapísať. Je to z dôvodu, že notár takouto listinou nedeklaruje vznik, zmenu alebo zánik práva, ale len opisuje dej, ktorého bol svedkom.

#### **Otázka č. 9:**

**Možno do katastra nehnuteľností zapísať zmluvu o výpožičke? (§ 659 a nasl. OZ). Navrhovatelia tvrdia, že sa v podstate jedná o nájomnú zmluvu a potrebujú ju zapísať do KN z dôvodu čerpania eurofondov.**

Odpoveď:

Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov súčasťou katastra sú údaje o právach k týmto nehnuteľnostiam, a to o vlastníckom práve, záložnom práve, vecnom bremene, o predkupnom práve, ak má mať účinky vecného práva, ako aj o právach vyplývajúcich zo správy majetku štátu, zo správy majetku obcí, zo správy majetku vyšších územných celkov, o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov. Ak sa v podstate jedná o nájomnú zmluvu, musí mať aj všetky jej náležitosti, nakoľko zmluva sa posudzuje podľa obsahu a jej účelu.

Zo znenia § 1 ods. 1 katastrálneho zákona jednoznačnej vyplýva, že ide o taxatívny výpočet práv, ktoré sa do katastra nehnuteľností zapisujú. Právo vzniknuté na základe zmluvy o výpožičke nie je v tomto ustanovení uvedené. Aj keď sa obsah zmluvy o výpožičke v niektorých znakoch podobá na zmluvu o pôžičke alebo na nájomnú zmluvu, ide de iure o odlišné právne inštitúty. Zmluva o výpožičke sa od zmluvy o pôžičke a od nájomnej zmluvy líši najmä bezodplatnosťou užívania. Vždy však treba každú zmluvu posudzovať podľa jej obsahu a nie podľa jej názvu.

Záverom možno konštatovať, že právo vzniknuté na základe zmluvy o výpožičke nemožno s poukazom na § 1 ods. 1 katastrálneho zákona do katastra zapísať.

#### **Otázka č. 10:**

**Môže správa katastra vykonať na základe doručených listín vydaných v rámci exekučného konania zápis do katastra, ak sú zapísané obmedzujúce poznámky – hodnovernosť údajov spochybnená alebo napr. duplicitné vlastníctvo?**

Odpoveď:

Správa katastra pri zápise práv a iných skutočností do katastra postupuje podľa toho, aká listina je doručená.

V prípade, že je správe katastra doručená listina, na základe ktorej sa zapisuje právo vkladom (zmluva, dohoda) a na liste vlastníctve je zapísaná obmedzujúca poznámka o duplicitnom vlastníctve, správa katastra vklad v zmysle § 31 ods. 1 katastrálneho zákona nepovolí. Je to z dôvodu, že v prípade duplicitného vlastníctva je na liste vlastníctva zapísaná obmedzujúca poznámka, ktorá bráni povoleniu vkladu v zmysle § 31 ods. 3 katastrálneho zákona.

V prípade, že je správe katastra doručená záznamová listina (exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva) a na liste vlastníctve je zapísaná obmedzujúca poznámka o duplicitnom vlastníctve, správe katastra nič nebráni, aby záložné právo na základe takejto listiny do katastra zapísala. Na uvedený prípad nemôžeme aplikovať § 36a katastrálneho zákona, pretože skutočnosť, že na liste vlastníctva sú zapísaní dvaja alebo viacerí vlastníci a na záznamovej listine je aspoň jeden zo zapísaných vlastníkov uvedený, možno posudzovať tak, že takáto listina z údajov katastra vychádza.

V prípade, že je správe katastra doručená listina na zápis poznámky (upovedomenie o začatí exekučného konania) a na liste vlastníctve je zapísaná obmedzujúca poznámka o duplicitnom vlastníctve, správe katastra nič nebráni, aby takáto poznámka bola na list vlastníctva zapísaná. Podľa § 39 ods. 1 katastrálneho zákona na základe oznámenia súdu alebo iného štátneho orgánu, alebo na návrh iného oprávneného podľa osobitných predpisov, správa katastra zapíše do katastra najmä poznámku o skutočnostiach, ktoré sú demonštratívne uvedené v cit. ustanovení a iné náležitosti neskúma.

#### **Otázka č. 11:**



**Na LV sú zapísané ťarchy (záložné práva, exekučné záložné práva, zákonné záložné právo ako posledné v poradí). Ak vykoná prednostný záložný veriteľ záložné právo na dobrovoľnej dražbe, zostane zákonné záložné právo zachované alebo sa vymaže?**

Odpoveď:

Podľa § 151k ods. 1 Občianskeho zákonníka *ak vzniklo na zálohu viac záložných práv, na ich uspokojenie je rozhodujúce poradie ich registrácie v registri záložných práv počítané odo dňa ich najskoršej registrácie alebo odo dňa ich registrácie v osobitnom registri.*

Podľa § 151a ods. 3 Občianskeho zákonníka *pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé (ďalej len "prednostný záložný veriteľ"), sa záloh prevádza nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov.*

Súčasná platná právna úprava je založená na uplatnení zásady „prior tempore potior iure“ /prvý časovo, silnejší v práve/a neustanovuje nijakú výnimku určenú zákonom v otázke poradia záložného práva. Táto zásada je explicitne vyjadrená vo vyššie citovaných ustanoveniach Občianskeho zákonníka, kedy pre poradie záložných práv je rozhodujúci čas ich registrácie, t.j. v tomto prípade čas ich zápisu v katastri nehnuteľností. Pri výkone záložného práva prednostným záložným veriteľom dochádza /ex lege/ k výmazu všetkých záložných práv, ktoré sú neskoršie v poradí, a to aj k výmazu zákonného záložného práva. Vymaže sa aj záložné právo prednostného veriteľa, pretože jeho realizáciou bolo uspokojené. Podľa platnej právnej úpravy totiž zákonné záložné právo nemá prednostné postavenie, ani žiadnu výsadu, pre ktorú by nebolo možné ho vymazať z listu vlastníctva. Prednostné postavenie zákon v súčasnosti viaže iba na poradie zápisu záložného práva do registra.

**Otázka č. 12:**

**Je poznámka zapísaná na LV na základe upovedomenia o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, obsahujúceho zákaz vlastníka scudziť alebo inak nakladať s nehnuteľnosťami uvedenými v upovedomení, dôvodom na prerušenie konania podľa § 31a písm. f) KZ? Upovedomenia o začatí exekúcie sa líšia, niektoré obsahujú zákaz vlastníka nakladať s nehnuteľnosťami, iné tento zákaz neobsahujú. Podľa § 169 Exekučného poriadku pre pohľadávky, pre ktoré bolo zriadené exekučné záložné právo, možno vykonať exekúciu predajom nehnuteľností priamo aj proti neskoršiemu nadobúdateľovi nehnuteľnosti.**

Odpoveď:

Exekúcia nehnuteľnosti zriadením exekučného záložného práva je osobitným spôsobom, akým môže exekútor postupovať v exekučnom konaní, aby zabezpečil nárok oprávneného, a to za predpokladu, že exekvovaná nehnuteľnosť je vo vlastníctve povinného. Tento spôsob exekúcie má iba zabezpečovaciu funkciu nároku oprávneného a exekúciu tak možno vykonať aj voči neskoršiemu nadobúdateľovi nehnuteľnosti, pokiaľ je zabezpečená exekučným záložným právom.

Podľa § 168 ods. 1 písm. a) Exekučného poriadku exekútor poverený vykonaním exekúcie *upovedomí o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zapísanú v katastri nehnuteľností oprávneného a povinného a označí nehnuteľnosť, na ktorú sa zriaďuje exekučné záložné právo.* Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že zákon neukladá exekútorovi povinnosť upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva doručiť aj príslušnej správe katastra a taktiež toto upovedomenie podľa cit. ustanovenia exekučného poriadku neobsahuje zákonný zákaz nakladania s nehnuteľnosťou. Záleží od exekútora, či takýto zákaz do upovedomenia o začatí exekúcie uvedie.

V prípade, že je na liste vlastníctva zapísaná poznámka – upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva so zákazom nakladať s nehnuteľnosťou, správa katastra konanie o vklade preruší z dôvodu, že sa začalo konanie o predbežnej otázke podľa § 31a písm. a) katastrálneho zákona. Predbežnou otázkou je v tomto prípade výsledok exekučného konania.

V prípade, že je na liste vlastníctva zapísaná poznámka – upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva bez zákazu nakladania s nehnuteľnosťou, správa katastra takýto vklad povolí, ak sú samozrejme splnené ďalšie podmienky pre povolenie vkladu podľa § 31 katastrálneho zákona.

### **Otázka č. 13:**

**Podľa výpisu z obchodného registra doloženého k návrhu na vklad je dohodnutý spôsob konania štatutárneho orgánu v mene spoločnosti s ručením obmedzeným tak, že spoločnosť zastupujú a za ňu podpisujú konatelia, vždy spoločne (traja konatelia). Ku kúpnej zmluve zo strany predávajúceho s.r.o. boli doložené plné moci v tom znení, že konatelia č. 1 a č. 2 každý samostatne splnomocnili na právny úkon konateľa č. 3, ktorý uzatváral a podpisoval zmluvu. Sú takéto plné moci platné s ohľadom na znenie spôsobu konania štatutárneho orgánu vo výpise z obchodného registra, resp. postačuje, ak dvaja konatelia z troch, splnomocnia toho tretieho na právne úkony menom obchodnej spoločnosti a ten potom koná za s.r.o.?**

Odpoveď:

Obchodná spoločnosť – spoločnosť s ručením obmedzeným je podnikateľ podľa zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník. Podľa § 13 ods. 2 Obchodného zákonníka *ustanovenia tohto zákona o jednotlivých obchodných spoločnostiach a o družstve určujú štatutárny orgán, ktorého konanie je konaním podnikateľa.*

Podľa § 133 ods. 1 Obchodného zákonníka *štatutárnym orgánom spoločnosti je jeden alebo viac konateľov. Ak je konateľov viac, je oprávnený konať v mene spoločnosti každý z nich samostatne, ak spoločenská zmluva neurčuje inak.*

Podľa rozsudku Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 29 Cdo 695/2000, *konateľ (konatelia) sú štatutárnym orgánom spoločnosti s ručením obmedzeným a jeho (ich) konanie je priamym konaním právnickej osoby: pokiaľ konal pri uzavieraní kúpnej zmluvy len jeden konateľ, hoci mali konať obidvaja konatelia, nekonala právnická osoba riadne svojím štatutárnym orgánom a kúpna zmluva je z tohto dôvodu absolútne neplatná pre rozpor so zákonom (§ 39 OZ).*

V uvedenom prípade štatutárny orgán spoločnosti s.r.o. je kolektívny orgán, ktorý je povinný konať spôsobom zapísaným v obchodnom registri, kde spôsob konania je definovaný, že konatelia konajú za spoločnosť spoločne. Od uvedeného spôsobu sa nemožno odchyliť.

Právnická osoba môže konať aj na základe plnomocenstva. Podľa § 31 ods. 1 Občianskeho zákonníka *pri právnom úkone sa možno dať zastúpiť fyzickou alebo právnickou osobou. Splnomocniteľ udelí za týmto účelom plnomocnenstvo splnomocnencovi, v ktorom sa musí uviesť rozsah splnomocnencovho oprávnenia, ktoré udelí osobe splnomocnencovi, ktorý môže byť fyzická alebo právnická osoba .*

V prípade, ak by konateľ č. 3 vystupoval v kúpnej zmluve ako splnomocnenec s.r.o., predložené plnomocnenstvo by muselo obsahovať splnomocnenie udelené spoločnosťou, ktoré musí byť podpísané všetkými 3 konateľmi.

V kúpnej zmluve právnická osoba, v mene ktorej podpisoval konateľ č. 3, tento vystupoval ako štatutárny orgán, ktorého konanie nemožno považovať za spôsobom konania zapísaný v obchodnom registri, ani za konanie na základe plnomocenstva, kedy by konal ako splnomocnený zástupca spoločnosti. Plnomocnenstvá udelené konateľmi č. 1 a č. 2 ako fyzickými osobami konateľovi č. 3 nemožno akceptovať, pretože takýto spôsob konania spoločnosti s.r.o. nie je v súlade so zákonom ani so spôsobom zapísaným v obchodnom registri.

#### **Otázka č. 14:**

**Je možné drobiť spoločnú nehnuteľnosť tak, že stavbu (urbársky dom zapísaný v PKV spolu s ostatnými spoločnými nehnuteľnosťami (pôda + les) no na LV zapísanú na osobitnom LV) zdedí jeden dedič a pozemky druhý dedič?**

Odpoveď:

Spoločnú nehnuteľnosť tvoria všetky pozemky nachádzajúce sa v podielovom spoluvlastníctve členov pozemkového spoločenstva (§ 2 ods. 1 zákona o pozemkových spoločenstvách).

Zo samotnej právnej úpravy a účelu zákona o pozemkových spoločenstvách vyplýva, že uvedený režim zákona sa vzťahuje iba na spoločnú nehnuteľnosť, ktorou môže byť iba pozemok. (Podľa § 4 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách *podmienky drobenia jednotlivých vlastníckych podielov spoločnej nehnuteľnosti upraví ich vlastníci tak, aby nevznikli vlastnícke podiely spoločnej nehnuteľnosti s výmerou menšou ako 2 000 m<sup>2</sup>.*) Pri právnom režime úpravy nehnuteľností, ktorými sú stavby nemožno aplikovať zákon o pozemkových spoločenstvách, ani spájať pojem, ktorým je „drobenie“ stavieb.

Z uvedeného dôvodu je aj stavba (urbársky dom) zapísaná na samostatnom liste vlastníctva, pretože na nakladanie s ňou sa nevzťahuje režim zákona o pozemkových spoločenstvách, ale právny režim osobitného zákona, primárne Občianskeho zákonníka.

#### **Otázka č. 15:**

**Kúpna zmluva obsahuje nehnuteľnosti evidované vo viacerých k. ú. pričom v jednom z nich prebieha ROEP a nehnuteľnosti v zmluve sú predmetom konania ROEP. Vklad je povolený, pričom rozhodnutia o vklade sa zasielajú účastníkom konania až po zápise registra spolu s identifikáciou, ktorá sa stáva súčasťou zmluvy. Účastníkom sa zasiela oznam o povolení vkladu, ktorý ich o všetkom informuje. Otázka znie, či k. ú., ktorých sa ROEP netýka, je potrebné ihneď po povolení zapísať do KN, resp. zmluva sa zapisuje v celku, nie v časti a ako celok bude zapísaná po zápise registra obnovenej evidencie pozemkov. Ako postupovať v prípade, ak sa vklad týka územnej pôsobnosti viacerých správ katastra?**

Odpoveď:

Ak sa vklad týka územnej pôsobnosti viacerých správ katastra, koná tá správa katastra, ktorej je doručený návrh na vklad. Správa katastra si vyžiada listy vlastníctva z dotknutých Správ katastra z katastrálnych území a potom rozhoduje. Správa katastra musí rozhodnúť o návrhu na vklad ako celku s poukazom na § 31 katastrálneho zákona. Ak v katastrálnom území prebieha ROEP, zápis vkladu v celku sa nevykoná, vykoná sa iba čiastočne len k nehnuteľnostiam, kde ROEP neprebieha.

#### **Otázka č. 16:**

**Ako má postupovať správa katastra, ak zistí po zápise ROEP a uplynutí dvoch rokov od zápisu, že na liste vlastníctva je uvedený nesprávny vlastník. Po lustrácii pozemnoknižnej vložky je zrejmé, že vlastníkom je iná osoba ako je uvedená v liste vlastníctva. Môže správa katastra vyznačiť na liste vlastníctva poznámku, že hodnovernosť údajov je spochybnená aj bez predloženia listiny na zápis?**

Odpoveď:

Ak sa zistí po zápise ROEP do uplynutia 3 rokov od zápisu do katastra, že na liste vlastníctva je uvedený nesprávny vlastník, správa katastra vykoná opravu na liste vlastníctva na základe konania o zmene údajov schváleného registra obnovenej evidencie pozemkov podľa § 7 ods. 6 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov.

V prípade, že sa zistí po zápise ROEP po uplynutí 3 rokov od zápisu do katastra, že na liste vlastníctva je uvedený nesprávny vlastník, správa katastra vykoná opravu na liste vlastníctva na základe konania o oprave chyby podľa § 59 katastrálneho zákona.

Poznámka o tom, že hodnovernosť údajov katastra je spochybnená sa nevyznačuje.

#### **Otázka č 17:**

**Môže správa katastra odstrániť duplicitne evidované vlastníctvo k tej istej nehnuteľnosti, keď je ten istý pozemok evidovaný ako parcela registra C KN na liste**

vlastníctva (zápisom dedičských rozhodnutí) a zároveň je evidovaný duplicitne ako parcela registra E KN na liste vlastníctva (zápisom ROEP) s tými istými vlastníkami v rovnakých spoluvlastníckych podieloch? Ak áno, akým spôsobom, iba so súhlasom vlastníkov? Ak správa katastra nemôže túto duplicitu odstrániť, vyznačí kód duplicitne evidovanej nehnuteľnosti u parcel C KN a E KN na listoch vlastníctva a poznámku o tom, že hodnovernosť údajov katastra bola spochybnená? Akým spôsobom sa toto duplicitne evidované vlastníctvo k tej istej nehnuteľnosti odstráni?

Odpoveď:

Duplicitne evidované vlastníctvo k tej istej nehnuteľnosti sa odstráni na základe konania o oprave chyby podľa § 59 katastrálneho zákona, a to neformálnym spôsobom vyhotovením protokolu. Účastníkmi konania sú všetci vlastníci a správa katastra po skončení konania o oprave chyby list vlastníctva (E KN) zruší. Na zostávajúcom liste vlastníctva sa doplní číslo dedičského konania – D, ako titul nadobudnutia.

**Otázka č. 18:**

**Správca konkurznej podstaty (ďalej len „SKP“) doručil na správu katastra (ďalej len „SK“) fotokópiu uznesenia súdu a fotokópiu uznesenia výťažku z elektronického obchodného vestníka vedeného na web stránke Ministerstva spravodlivosti (ďalej len „MS SR“) so žiadosťou o zapísanie poznámky o vyhlásení konkurzu a ustanoveného správcu.**

**SK žiadanú poznámku nezapísala s tým, že na jej zapísanie je potrebné, aby SKP k žiadosti doložil originál alebo overenú fotokópiu uznesenia súdu o vyhlásení konkurzu a ustanovenia správcu.**

**SKP s postupom SK nesúhlasil s tým, že**

- **zákon č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii je voči katastrálnemu zákonu lex specialis a podľa tohto zákona majú všetky tretie osoby (teda podľa SKP aj SK) povinnosť byť voči SKP bezplatne súčinní;**
- **zverejnenia v Obchodnom vestníku (ďalej len „OV“) majú záväznosť aj pre tretie osoby.**

**Postupovala SK správne?**

Odpoveď:

Postup SK nebol správny.

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

Čo sa týka poznámky, uvedené znenie § 4 ods. 1 katastrálneho zákona je nepresné v tom zmysle, že poznámkou sa nezapisujú práva k nehnuteľnostiam, ale skutočnosti súvisiace s nehnuteľnosťou alebo s právami k tejto nehnuteľnosti. Ale aj napriek uvedenej nepresnosti je cit. ustanovenie dôležité v spojení s § 42 ods. 1 katastrálneho zákona. Toto ustanovenie upravuje spôsobilosť listín na zápis do katastra. Pretože je systematicky zahrnuté pod „Spoločné ustanovenie o zápise práv k nehnuteľnostiam“, týka sa aj poznámky.

So zápisom poznámky súvisí aj ďalšie ustanovenie katastrálneho zákona, a to § 39 ods. 1 a 2 katastrálneho zákona. Pre daný prípad je dôležitý najmä § 39 ods. 1 katastrálneho zákona.

Podľa tohto ust., na základe oznámenia súdu alebo iného štátneho orgánu, alebo na návrh iného oprávneného podľa osobitných predpisov (takouto oprávnenou osobou je v zmysle zákona č. 7/2005 Z. z. aj SKP), SK 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.

Z § 42 katastrálneho vyplýva, že takýmito listinami sú

- zmluvy,
- verejné listiny,
- iné listiny.

Hoci katastrálny zákon priamo neustanovuje, že musí ísť o originály listín, zo zákona však táto podmienka vyplýva. Výnimku by mohol stanoviť zákon alebo takáto výnimka by musela z neho vyplývať.

Podľa § 7 ods. 1 zákona č. 200/2011 Z. z. o OV a o zmene niektorých zákonov sa OV vydáva iba v elektronickej forme.

Podľa § 2 ods. 2 cit. zákona, OV je informačný systém verejnej správy sprístupnený na webovom sídle vydavateľa (je ním Ministerstvo spravodlivosti SR), prostredníctvom ktorého povinné osoby zverejňujú údaje o sebe, o svojej činnosti alebo o činnosti tretích osôb podľa osobitných predpisov.

Podľa § 3 ods. 1 cit. zákona, v OV sa zverejňujú údaje, o ktorých tak ustanovuje zákon.

Podľa § 3 ods. 2 cit. zákona, v OV sa môžu zverejňovať aj údaje, ktorých zverejnenie alebo uverejnenie ustanovuje osobitný zákon, neustanovuje však povinnosť ich zverejnenia alebo uverejnenia v OV.

Výstup z OV vytlačený v papierovej forme možno považovať za inú listinu v zmysle § 8 ods. 1 písm. c) katastrálneho zákona. Hoci ide o legislatívnu skratku pre listinu, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti, rozširujúcim výkladom možno dôjsť k záveru, že inou listinou je každá listina, ktorá nie je zmluvou alebo verejnou listinou, ak z nej vyplýva právo k nehnuteľnosti alebo iné skutočnosti viažuce sa k nehnuteľnosti alebo k právu k nehnuteľnosti.

Z poznámky pod čiarou k § 2 ods. 2 zákona č. 200/2011 Z. z. vyplýva, že v OV sa zverejňujú aj údaje o začatí konkurzného konaní. V danom prípade boli v OV uvedené aj údaje o uznesení súdu, ktorým bol konkurz vyhlásený. Aj keď fotokópia predmetného uznesenia súdu nie je verejnou listinou, má pre posúdenie oprávnenosti zápisu poznámky len podpornú funkciu.

Ak teda SKP pošle na SK žiadosť o zápis poznámky o začatí konkurzného konania a ustanovení správcu a toto doloží tlačným výstupom z OV, z ktorého sú známe skutočnosti pre zápis takej poznámky, nie je dôvod na odmietnutie zápisu predmetnej poznámky. Vyžadovanie originálu uznesenia súdu, ktorým bol konkurz vyhlásený, je zbytočný. Vzhľadom na to, že OV sa vydáva len v elektronickej podobe, je možnosť si potrebné údaje overiť iba na webovom sídle vydavateľa. Len v prípade, že príslušný zapisovateľ na SK si tieto údaje nemôže takto overiť, môže žiadať doložiť relevantné listiny (napr. originál alebo overenú fotokópiu uznesenia súdu o vyhlásení konkurzu a ustanovení SKP).

### Otázka č. 19:

**Je osoba oprávnená podnikat' v energetike na základe potvrdenia o splnení oznamovacej povinnosti (§ 5 ods. 5) osobou oprávnenou z vecného bremena alebo má zákon výslovne na mysli len osobu, ktorá má povolenie, t. j. držiteľ povolenia podľa § 5 ods. 1 a 2 zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike v znení neskorších predpisov?**

Odpoveď:

Podľa § 5 ods. 1 zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) podnikat' v energetike možno len na základe povolenia.

Podľa § 5 ods. 5 tohto zákona na osoby, ktoré vykonávajú činnosti, na ktoré sa nevyžaduje povolenie podľa odseku 4, sa vzťahuje oznamovacia povinnosť o začatí každej činnosti, podľa ktorej sú povinné v lehote do 30 dní oznámiť úradu začiatok výkonu činnosti, ukončenie činnosti a každú zmenu vykonávania činnosti. Oznámenie obsahuje meno, priezvisko, adresu pobytu fyzickej osoby alebo obchodné meno, identifikačné číslo, sídlo a štatutárny orgán právnickej osoby, vymedzenie činností podľa odseku 4, dátum začiatku, zmeny alebo ukončenia vykonávania činnosti a opis, adresu, náklady na obstaranie a inštalovaný výkon zariadenia, na ktorom sa vykonávajú činnosti podľa odseku 4. Potvrdenie o splnení oznamovacej povinnosti, ktoré vydá úrad, je dokladom o oprávnení podnikat'.

Podľa § 10 ods. 1 tohto zákona držiteľ povolenia alebo ním poverená fyzická osoba alebo právnická osoba môže vo verejnom záujme ... (pod písmenami a) až f) je uvedený taxatívny výpočet činností môže táto osoba vykonávať).

Podľa § 10 ods. 5 tohto zákona povinnosti zodpovedajúce oprávneniam podľa odseku 1 sú vecnými bremenami spojenými s vlastníctvom nehnuteľnosti. Návrh na vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností je oprávnený podať držiteľ povolenia. Práva zodpovedajúce vecným bremenám patria držiteľovi povolenia. Ak dôjde k zmene osoby držiteľa povolenia, práva zodpovedajúce vecným bremenám prechádzajú na nového držiteľa povolenia.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že zákon rozlišuje dve rôzne osoby, ktoré podnikajú v energetike, a to

- osoby, ktoré na činnosť potrebujú povolenie podľa § 5 ods. 1 zákona,
- osoby, ktoré na činnosť nepotrebujú povolenie, ale stačí, ak začatie svojej činnosti oznámia príslušnému úradu podľa § 5 ods. 5 zákona.

Zákon konštituuje vecné bremeno len v prospech držiteľa povolenia, a nie aj v prospech osoby oprávnenej podnikat' v energetike na základe potvrdenia o splnení oznamovacej povinnosti. Osoba oprávnená podnikat' v energetike len na základe potvrdenia nie je osobou oprávnenou z vecného bremena.

### Otázka č. 20:

**Je dôvodom na prerušenie konania o návrhu na vklad nesúlad medzi zmluvou, na základe ktorej sa má vykonať vklad do katastra, a zápisom v liste vlastníctva spočívajúci v tom, že podľa zmluvy sú nehnuteľnosti bez tíarch, avšak podľa zápisu v liste vlastníctva viazne na nehnuteľnosti tíarcha?**

Odpoveď:

V rámci konania o návrhu na vklad pri posudzovaní splnenia podmienok pre povolenie vkladu správa katastra preskúma zmluvu podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, t. j. preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

V prípade, že ťarcha (napr. záložné právo, vecné bremeno in rem) bola zapísaná v liste vlastníctva v čase uzatvorenia zmluvy, ale táto skutočnosť nebola v zmluve uvedená, tento nedostatok v zmluve nie je dôvodom na prerušenie konania o návrhu na vklad. Je to najmä z dôvodu, že katastrálny operát je v zmysle § 68 ods. 1 katastrálneho zákona verejný a správa katastra nie je povinná ani oprávnená účastníkov konania zvlášť informovať o ďalších právach, ktoré boli v liste vlastníctva zapísané, a tým aj verejne dostupné v čase uzatvorenia zmluvy.

V prípade, že ťarcha bola zapísaná v liste vlastníctva až po uzatvorení zmluvy a návrh na vklad ešte nebol podaný, správa katastra by mala konanie o návrhu na vklad prerušiť podľa § 31a písm. c) katastrálneho zákona, aby sa odstránili nedostatky návrhu a aj zmluvy. Nedostatkom je tu nesúlad medzi ťarchou zapísanou v liste vlastníctva a zmluvou, resp. návrhom, kde táto skutočnosť nie je uvedená. Túto skutočnosť možno posúdiť aj z hmotnoprávneho hľadiska, a to tak, že o ťarche zapísanej v liste vlastníctva aspoň jeden z účastníkov konania nemohol vedieť, pretože táto ťarcha nebola v čase uzatvorenia zmluvy v katastri nehnuteľností vyznačená a bola tak rozhodujúca, že by mohla ovplyvniť vôľu účastníka (účastníkov) uzatvoriť predmetnú zmluvu.