

Príloha č. 2 k čiastke 1/2013
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN
číslo 2/2012

BRATISLAVA 2013

Katastrálny bulletin

č. 2/2012

Otázka č. 21:

Na katastrálny úrad bol podaný podnet na preskúmanie rozhodnutia mimo odvolacieho konania podľa § 65 správneho poriadku voči právoplatnému rozhodnutiu správy katastra o zamietnutí návrhu na vklad. Je možná aplikácia cit. ustanovenia vo vzťahu k rozhodnutiu o zamietnutí návrhu na vklad, keď o riadnom opravnom prostriedku – odvolaní rozhoduje súd (s výnimkou tzv. autoremedúry)?

Odpoveď:

V tomto prípade môžu nastať dve situácie:

Po prvé, keď rozhodnutie o zamietnutí vkladu nebolo napadnuté odvolaním, ktoré by následne riešil súd. V takom prípade, právoplatné rozhodnutie správy katastra, ktorým bol zamietnutý návrh na vklad je možné preskúmať mimo odvolacieho konania.

Podľa § 65 ods. 1 správneho poriadku, rozhodnutie, ktoré je právoplatné, môže z vlastného alebo iného podnetu preskúmať správny orgán najbližšie vyššieho stupňa nadriadený správneho orgánu, ktorý toto rozhodnutie vydal (§ 58), ak ide o rozhodnutie ústredného orgánu štátnej správy, jeho vedúci na základe návrhu ním ustanovenej osobitnej komisie (§ 61 ods. 2).

Po druhé, keď rozhodnutie o zamietnutí vkladu bolo napadnuté odvolaním, ktoré následne riešil súd. V takom prípade rozhodnutie nie je možné preskúmať mimo odvolacieho konania podľa § 65 správneho poriadku.

V zmysle § 31 ods. 7, zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), proti rozhodnutiu o zamietnutí vkladu možno podať odvolanie. Ak správa katastra podanému odvolaniu nevyhoví v celom rozsahu, o odvolaní rozhodne súd.

Keďže o odvolaní proti rozhodnutiu o zamietnutí vkladu rozhoduje súd, takéto rozhodnutie (ktoré by nadobudlo právoplatnosť), už nie je možné preskúmať podľa § 65 správneho poriadku, z toho dôvodu, že o preskúmaní rozhodnutia, rozhoduje správny orgán vyššieho stupňa.

Preskúmanie rozhodnutia mimo odvolacieho konania, je prejav právomoci správneho orgánu uskutočňovať kontrolu nad činnosťou podriadených správnych orgánov.

Nie je tak v právomoci správneho orgánu vyššieho stupňa vykonávať kontrolu nad rozsudkom súdu o odvolaní proti rozhodnutiu o zamietnutí vkladu, nakoľko by nešlo o kontrolu nad činnosťou podriadených správnych orgánov. Správny orgán vyššieho stupňa nemôže uskutočňovať kontrolu nad činnosťou súdu.

Otázka č. 22:

Na LV sú zapísané štyri parcely č. A, B, C, D. Na tomto LV je zapísaných spolu 10 spoluvlastníkov a k nim prislúchajúce spoluvlastnícke podiely. Spoluvlastníci sa dohodli na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva takto: Prvých päť spoluvlastníkov bude vlastníť parcely č. A a B, pričom ich podiely sa navýšia o podiely zvyšných piatich spoluvlastníkov podľa zmluvy. Zvyšných päť spoluvlastníkov bude vlastníť parcely č. C a D, pričom aj ich podiely sa prirodzene navýšia o podiely prvých piatich spoluvlastníkov podľa zmluvy. Je takáto zmluva, ktorou nedochádza k zrušeniu podielového spoluvlastníctva, ale k jeho vyporiadaniu tak, že vzniknú iné spoluvlastnícke vzťahy, vkladu schopná?

Odpoveď:

Áno, takáto zmluva je vkladu schopná. Dohodou o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva sa rieši vzťah všetkých spoluvlastníkov k veci ako celku (nie teda len k určitému podielu). Na jej základe vzniká nový vlastnícky vzťah, či nové spoluvlastnícke vzťahy. *Keďže ide o zrušenie spoluvlastníctva a o vyporiadanie dohodou*, spoluvlastníci sa môžu dohodnúť aj tak, že vec prípadne niekoľkým z nich a ostatní dostanú primeranú náhradu (v tomto prípade bude primeranou náhradou to, že zvyšní piati spoluvlastníci budú vlastníť parcely č. C a D), znamená to, že v rámci vyporiadania bude založené nové spoluvlastníctvo, lebo skoršie sa dohodou zrušilo. V tomto novom spoluvlastníctve budú podiely spoluvlastníkov iné, než boli v pôvodnom spoluvlastníctve a titulom nadobudnutia podielu každého spoluvlastníka bude táto dohoda.

Otázka č. 23:

Na LV je zapísané vecné bremeno in personam (obsahom oprávnenia v prospech konkrétnej osoby je právo prechodu). Ako postupuje správa katastra pri zápise zmeny vlastníctva na základe rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva na základe zmluvy o prevode, prípadne na základe iného titulu (napr. rozhodnutie o dedičstve), vo vzťahu k vecnému bremenu in personam? Vykoná správa katastra aj

bez návrhu výmaz vecného bremena in personam, keď nadobúdateľom je osoba oprávnená z vecného bremena in personam?

Odpoveď:

Áno, správa katastra aj bez návrhu vykoná výmaz vecného bremena **in personam**.

Podľa § 151p OZ

(1) Vecné bremená zanikajú rozhodnutím príslušného orgánu alebo zo zákona. K zániku práva zodpovedajúceho vecnému bremenu zmluvou je treba vklad do katastra nehnuteľností.

(2) Vecné bremeno zanikne, ak nastanú také trvalé zmeny, že vec už nemôže slúžiť potrebám oprávnenej osoby alebo prospešnejšiemu užívaniu jej nehnuteľnosti; prechodnou nemožnosťou výkonu práva vecné bremeno nezaniká.

(4) Ak právo zodpovedajúce vecnému bremenu patrí určitej osobe, vecné bremeno zanikne najneskôr jej smrťou alebo zánikom.

V prípade spojenia práva zodpovedajúceho vecnému bremenu a povinnosti z vecného bremena v jednej osobe, vecné bremeno zanikne (*nemini res sua servit*). Ide o splynutie práva povinnosti, ktoré je upravené v § 584 OZ. Je pojmovo vylúčené, aby vecné bremeno mohlo existovať, ak vlastník panujúcej nehnuteľnosti nie je rozdielny od vlastníka služobnej nehnuteľnosti. Občiansky zákonník neobsahuje ustanovenie o obnove práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, ktoré zaniklo spojením vlastníctva služobného a panujúceho pozemku (Ro NS ČR z 22. 8. 2002 sp. zn. 22 Cdo 2044/2000). Vecné bremeno zanikne okamihom, keď došlo k splynutiu z neho vyplývajúcich práv a povinností v jednej osobe (R 37/1985).

Splynutím teda vecné bremeno zanikne definitívne a ani zmenou vo vlastníctve sa znovu neobnoví.

Otázka č. 24:

V KB 2/2005 bola riešená otázka č. 25, či pri prechode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, postupom podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, prechádza na vydražiteľa záložné právo viaznuce na draženej nehnuteľnosti. V odpovedi bolo konštatované, že podľa § 151ma ods. 3 OZ, pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcim na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé (ďalej len „prednostný záložný veriteľ“), sa záloh prevádza nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov. Aké listiny je potrebné predložiť k výmazu predmetných záložných práv, resp. je takouto listinou na výmaz záložného práva notárska zápisnica o dobrovoľnej dražbe s potvrdením o zaplatení ceny a návrh predložený dražobníkom na vykonanie výmazu záložného práva?

Odpoveď:

Podľa ustanovenia § 31 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení nesk. predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak, prechodom vlastníctva alebo iného práva k predmetu dražby nezanikajú záložné práva a majú účinky voči vydražiteľovi. Osobitným zákonom voči cit. zákonu je i Občiansky zákonník, a preto je potrebné existenciu záložného práva posudzovať tiež podľa ustanovenia § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka. Podľa ust. § 151h ods. 1 OZ pri prevode alebo prechode zálohu pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi zálohu, ak zmluva neurčuje, že záložca môže záloh previesť bez zaťaženia zál. právom alebo ak tento alebo iný zákon neustanovuje inak. V odpovedi na ot. č. 25 je uvedené, že záložný veriteľ je povinný podať žiadosť o výmaz záložného práva bez zbytočného odkladu po zániku záložného práva; Žiadosť o výmaz záložného práva je oprávnený podať aj záložca; záložca je povinný žiadosť doložiť písomným potvrdením o splnení záväzku, alebo inou listinou preukazujúcou zánik záložného práva vystavenou záložným veriteľom. V praxi vzniká problém, nakoľko záložný veriteľ nasledujúci po prednostnom zál. veriteľovi, napr. ak nebol uspokojený v celom rozsahu, nepredloží návrh na výmaz, rovnako záložca. Z uvedených dôvodov k zápisu vlastníckeho práva na vydražiteľa a k výmazu záložných práv záložných veriteľov, ktorí nasledujú po prednostnom zál. veriteľovi, je podľa § 28 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z. z. spôsobilá notárska zápisnica o dobrovoľnej dražbe s potvrdením o zaplatení ceny a návrh predložený dražobníkom na vykonanie výmazu záložného práva nasledujúceho v poradí po prednostnom zál. práve s odkazom na ust. § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka a súhlas záložného veriteľa nie je potrebný. (Odpoveď je tiež riešená aj v KB č. 1/2012 otázka č. 11).

Otázka č. 25:

Ako postupuje správa katastra, keď osvedčenie o dedičstve bolo právoplatné počas pozastavenia zápisov projektu pozemkových úprav (PPÚ), avšak po zápise PPÚ sa už osvedčenie o dedičstve zapísať nedá. Notár odmieta opraviť túto listinu, pretože neurobil chybu v písaní, aj keď v čase pojednávania o dedičstve, bola na LV zapísaná poznámka o pozastavení zápisov do katastra nehnuteľností?

Odpoveď:

Osvedčenie o dedičstve ako verejná listina sa zapisuje do operátu katastra nehnuteľností záznamom podľa § 34 a nasl. zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

Podľa § 42 ods. 1 katastrálneho zákona na zápis práva k nehnuteľnosti do katastra je spôsobilá v štátnom jazyku, českom jazyku alebo v úradne osvedčenom preklade písomne vyhotovená zmluva, verejná listina alebo iná

listina bez chýb v písaní a počítaní a bez iných zrejmych nesprávností.

V prípade, ak osvedčenie o dedičstve po zápise projektu pozemkových úprav nie je možné zapísať, pretože nevychádza z údajov katastra, správa katastra zašle osvedčenie príslušnému obvodnému pozemkovému úradu, ktorý následne nariadi obnovu konania rozhodnutia o schválení projektu pozemkových úprav podľa § 62 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) a zapracuje doň údaje z osvedčenia o dedičstve. Následne správa katastra vykoná zápis do katastra nehnuteľností na základe právoplatného rozhodnutia obvodného pozemkového úradu.

Otázka č. 26:

Správa katastra na návrh vlastníka nehnuteľnosti odmietla vyznačiť poznámku do operátu katastra nehnuteľností o začatí súdneho konania vo veci neplatnosti dobrovoľnej dražby konanej v určitý deň, o priebehu ktorej bola spísaná notárska zápisnica a z jej obsahu vyplýva, že dražba bola ukončená bez udelenia príklepu - teda bola neúspešná. Prílohu návrhu tvoril žalobný návrh, potvrdenie súdu o prijatí podania na súdne konanie a kópia notárskej zápisnice o priebehu dražby. Bol postup SK správny?

Odpoveď:

Podľa § 38 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, poznámka vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti. Keďže dražba bola ukončená bez udelenia príklepu, správa katastra postupovala správne, keď nevyznačila poznámku o súdnom konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby – zápis vykonaný na základe žalobného návrhu a potvrdenia súdu o prijatí podania na súdne konanie by totiž neobmedzoval vlastníka nehnuteľnosti a ani by neinformoval o nehnuteľnosti ani o práve k nehnuteľnosti; neboli teda splnené podmienky na vykonanie poznámky.

Otázka č. 27:

Na liste vlastníctva bol zapísaný vydražiteľ na základe dobrovoľnej dražby. Pri zápise vydražiteľa bola zapísaná aj poznámka „nadobudnuté dobrovoľnou dražbou“, na dobu tri mesiace. Poznámka mala len informatívny charakter, čiže počas tohto 3-mesačného obdobia došlo k prevodu. Po nadobudnutí vlastníctva novým vlastníkom bol doručený správe katastra návrh na zápis poznámky „začatie súdneho konania o neplatnosť dražby“.

Otázka znie: pôvodná poznámka pri zmene vlastníka („nadobudnuté dobrovoľnou dražbou“) mala byť vymazaná a terajší návrh vrátený ako

nespôsobilý na zápis, vzhľadom na to, že došlo k zmene vlastníka? Alebo pôvodnú poznámku ponecháme, lebo tri mesiace ešte neuplynuli i napriek tomu, že na LV je už zapísaný nový vlastník s titulom nadobudnutia „kúpna zmluva“ a nie dražbou a nový návrh na zápis poznámky zapíšeme a potom aj rozsudok súdu, aj keď to bolo prekryté iným vlastníctvom?

Odpoveď:

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

Keďže vydražiteľ previedol nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom dražby, na tretiu osobu, pominul dôvod zápisu poznámky o tom, že nehnuteľnosť bola nadobudnutá dobrovoľnou dražbou – táto poznámka by už ani nezodpovedala skutočnosti, nakoľko by nekorešpondovala s právnym titulom, na základe ktorého tretia osoba nadobudla predmetnú nehnuteľnosť.

Vzhľadom na vyššie uvedené je možné konštatovať, že pôvodná poznámka (v znení „nadobudnuté dobrovoľnou dražbou“) mala byť po vykonaní zápisu nového vlastníka vymazaná.

Podľa § 44a O. s. p. účastník konania je oprávnený podať na príslušnej správe katastra nehnuteľností návrh na zápis začatia súdneho konania, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam, alebo súdneho konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby.

Žiadne ustanovenie katastrálneho zákona nebráni správe katastra vyznačiť poznámku o začatí konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, aj keď už vydražiteľ nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom dražby, previedol na tretiu osobu.

Samotný katastrálny zákon počíta s možnosťou zápisu do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia súdu o neplatnosti dobrovoľnej dražby, aj v tých prípadoch, kedy právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou. Je síce možné, že rozhodnutie súdu o neplatnosti dobrovoľnej dražby nebude záväzné pre tretiu osobu, na ktorú vydražiteľ previedol nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom dražby, ako je to uvedené nižšie, avšak ak by táto tretia osoba prevádzala nehnuteľnosť ďalej, pričom návrh na vklad vlastníckeho práva na základe zmluvy s ďalšou osobou by bol správe katastra doručený v čase, kedy v katastri nehnuteľností bola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní, predmetné rozhodnutie súdu by mohlo byť záväzné pre túto ďalšiu osobu.

Podľa § 34 ods. 2 katastrálneho zákona, ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo *neplatnosti dobrovoľnej dražby, správa katastra vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou*; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a *ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna*

zmena týka.

Podľa § 159 ods. 2 O. s. p. *výrok právoplatného rozsudku je záväzný pre účastníkov* a pre všetky orgány, ak je ním rozhodnuté o osobnom stave, je záväzný pre každého.

Podľa § 159a O. s. p. *výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti, o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, prípadne o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre účastníkov zmluvy, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k dotknutej nehnuteľnosti a ktorý bol podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní.*

V prvom rade je potrebné vychádzať z predpokladu, že tretia osoba, na ktorú vydražiteľ previedol nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom dražby, nebude účastníkom súdneho konania o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby – okruh účastníkov súdneho konania o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby vymedzuje taxatívne § 21 ods. 4 zákona 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 (ďalej len „zákon č. 527/2002 Z. z.“); z tohto ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z. nevyplýva, že by táto tretia osoba mohla (mala) byť účastníkom uvedeného súdneho konania, ibaže by bola zároveň niektorou osobou uvedených v § 21 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z. z., t. j. napr. navrhovateľom dražby alebo dražobníkom (otázku účasti v konaní o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby rieši napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 30. 6. 2009, sp. zn. 2Cdo 66/2008).

Pokiaľ ide o záväznosť rozsudku aj pre iné osoby ako účastníkov príslušného súdneho konania, Občiansky súdny poriadok presne vymedzuje, kedy je výrok právoplatného rozsudku záväzný aj pre iné osoby ako účastníkov konania, v ktorom bol tento rozsudok vydaný. Je potrebné dôsledne rozlišovať poznámku o tom, že nehnuteľnosť bola „nadobudnutá dobrovoľnou dražbou“ a poznámku o súdnom konaní o určení vecného práva k nehnuteľnosti, o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, prípadne o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby – kým poznámka o tom, že nehnuteľnosť bola nadobudnutá dobrovoľnou dražbou, nemá žiadny vplyv vo vzťahu k záväznosti rozsudku pre osoby, ktoré neboli účastníkmi príslušného súdneho konania, zatiaľ poznámka o súdnom konaní o určení vecného práva k nehnuteľnosti, o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, prípadne o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby má za následok záväznosť rozsudku 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.

Keďže návrh na vklad vlastníckeho práva na základe zmluvy, ktorou vydražiteľ previedol nehnuteľnosť na tretiu osobu, bol správe katastra doručený v čase, kedy v katastri nehnuteľností nebola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní, rozsudok súdu o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nebude záväzný pre túto tretiu osobu (samozrejme, ako už bolo

uvedené, za predpokladu, že táto tretia osoba nebola účastníkom príslušného súdneho konania).

Ak tretia osoba, na ktorú vydražiteľ previedol vydraženú nehnuteľnosť, nie je účastníkom konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby a návrh na vklad vlastníckeho práva v prospech tejto osoby bol správe katastra doručený v čase, kedy v katastri nehnuteľností nebola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní, správa katastra nevykoná zápis do katastra nehnuteľností na základe rozsudku o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby.

Otázka č. 28:

Na správu katastra bola doručená žiadosť o zápis záložné právo na budúcu pohľadávku registrovanú v Notárskom centrálnom registri záložných práv (NCRzp) do KN, táto zmluva o záložnom práve neobsahuje údaje v súlade s § 42 KZ. Keďže je toto záložné právo registrované v NCRzp ako prvé v poradí a dlžník, ako vlastník rozostavanej stavby zaťažil túto nehnuteľnosť záložným právom s iným veriteľom a toto je zapísané v KN ako prvé v poradí, dlžník žiada zapísať záložné právo registrované v NCRzp záznamom, a to ako prvé v poradí, pričom argumentuje ustanovením § 151f Občianskeho zákonníka. Ako má správa katastra postupovať?

Odpoveď:

Správa katastra návrh na zápis záložného práva posúdi vychádzajúc z jeho obsahu ako návrh na vklad záložného práva a bude postupovať podľa ustanovení katastrálneho zákona upravujúcich konanie o návrhu na vklad.

Podľa § 151f ods. 1 Občianskeho zákonníka na vznik záložného práva k súboru vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podniku alebo časti podniku ako celku sa vyžaduje registrácia v registri záložných práv. Na vznik záložného práva k jednotlivým súčasťam zálohu, pre ktoré to tento zákon alebo osobitný zákon ustanovuje, sa vyžaduje aj registrácia v osobitnom registri.

V zmysle dôvodovej správy k § 151f ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak je zálohom súbor vecí a tento súbor obsahuje aj vec, ktorá vyžaduje na vznik záložného práva zápis v osobitnom registri, záložné právo k tejto veci vznikne len za predpokladu, že takáto vec je zapísaná aj v osobitnom registri, t. j. záložné právo nevznikne, ak nie sú splnené zákonom ustanovené podmienky na vznik. Podľa odbornej literatúry sa v prípade zriadenia záložného práva k súboru vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podniku alebo časti podniku ako celku sa na „vznik záložného práva k uvedenému súboru predmetov ako celku vyžaduje registrácia v Notárskom centrálnom registri záložných práv a na vznik záložného práva k jednotlivým súčasťam zálohu sa ešte vyžaduje aj registrácia v osobitnom registri, pre ktoré to zákon vyžaduje.“ (Lazar, J. a kol.: OBČIANSKE PRÁVO HMOTNÉ. Bratislava, IURA EDITION, spol. s r. o. 2006, s. 501).

Vzhľadom na vyššie uvedené možno konštatovať, že v danom prípade ide o dve samostatné registrácie, a to o registráciu záložného práva k súboru vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podniku alebo časti podniku ako celku a o registráciu záložného práva k jednotlivým súčasťam zálohu, teda k nehnuteľnosti.

Je zrejmé, záložné právo k nehnuteľnosti zriadené zmluvou môže vzniknúť len vkladom do katastra nehnuteľností. Záložné právo k predmetnej rozostavanej stavbe nemožno zapísať do katastra nehnuteľností záznamom v nadväznosti na registráciu, resp. s poukazom na registráciu záložného práva k súboru vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podniku alebo časti podniku ako celku v NCRzp a z tohto dôvodu nebude záložné právo v KN registrované ako prvé v poradí.

Otázka č. 29:

V minulosti sa hromadne zapisovali na listy vlastníctva záložné práva v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) ku všetkým bytom a nebytovým priestorom bez ohľadu na to, či vznikla pohľadávka, alebo nevznikla už pri prvých prevodoch nájomných bytov. V súčasnosti sa zapisujú záložné práva podľa cit. ustanovenia len vtedy, keď dôjde ku vzniku pohľadávky.

Na správu katastra prichádzajú žiadosti o zápis záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. na byty, ku ktorým vznikla v súčasnosti pohľadávka, ale už je na nich takto zapísané záložné právo z obdobia, kedy sa zapisovali hromadne záložné práva. Má správa katastra zapísať opätovne toto záložné právo, keďže vznikla až teraz pohľadávka, alebo vrátime žiadosť s odôvodnením, že už je zapísané záložné právo a nie je dôvod ho zapisovať opätovne a listinu vrátime späť ako nezapisateľnú z dôvodu už zapísaného záložného práva? Keď ho opätovne zapíšeme, ktoré bude rozhodujúce pre poradie zápisov záložných práv?

Odpoveď:

Áno, ak pohľadávka vznikla až teraz, správa katastra zapíše záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. opäť.

Pri realizácii záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. bude rozhodujúce to, kedy vznikla pohľadávka zabezpečená týmto záložným právom.

V odbornej literatúre sa uvádza, že vzhľadom na „akcesorickú povahu záložného práva, ak by pohľadávka nevznikla ..., v takom prípade by nemohlo vzniknúť ani záložné právo.“ (Vojčík, P. a kol.: OBČIANSKY ZÁKONNÍK. Stručný komentár. Bratislava, IURA EDITION, spol. s r. o., 2010, s. 419). Ďalej sa v odbornej literatúre obdobne uvádza, že okrem „už existujúcej platnej pohľadávky možno záložným právom zabezpečiť aj pohľadávku, ktorá vznikne až v budúcnosti, alebo ktorej vznik závisí od

splnenia podmienky. Avšak s tým účinkom, že v takom prípade vznik záložného práva závisí na skutočnom vzniku budúcej pohľadávky ...

V opačnom prípade, t. j. ak predpokladaná pohľadávka nevznikne ..., záložné právo, vzhľadom na jeho akcesorickú povahu, taktiež nevznikne.“ (Svoboda, J. a kol.: Občiansky zákonník. Komentár a súvisiace predpisy. Bratislava, Eurounion spol. s r. o. 2005. s. 269). Taktiež sa v odbornej literatúre možno dočítať, že „záložné právo môže existovať len v nerozlučnej spätosti s pohľadávkou, ktorá je súčasťou hlavného primárneho záväzkového vzťahu medzi dlžníkom a veriteľom. *Samotná existencia záložného práva, t. j. existencia bez ním zabezpečovanej pohľadávky, je pojmovo vylúčená.*“ (Lazar, J. a kol.: OBČIANSKE PRÁVO HMOTNÉ. Bratislava, IURA EDITION, spol. s r. o. 2006, s. 492). Poukázať možno aj na právny názor Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vyjadrený v jeho uznesení zo dňa 27. 7. 2011, sp. zn. 6M Cdo 8/2010, kde Najvyšší súd Slovenskej republiky konštatoval, že existencia záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. je podmienená vznikom pohľadávky uvedenej v tomto ustanovení.

Keďže záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. vzniká až v okamihu vzniku pohľadávky vyplývajúcej z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, správa katastra vykoná zápis záložného práva opätovne. 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.

Pre poradie zápisov záložných práv bude rozhodujúci zápis záložného práva vykonaný po vzniku vyššie uvedenej pohľadávky. Pri určovaní poradia zápisov je totiž dôležité to, či *záložné právo skutočne vzniklo*. Zápisom záložného práva pred vznikom vyššie uvedenej pohľadávky záložné právo nevzniklo – zápis do katastra nehnuteľností mal len deklaratórne účinky a teda nemal vplyv na vznik, zmenu alebo zánik práva k nehnuteľnosti; taktiež je potrebné zdôrazniť, že záložné právo nemohlo vzniknúť pred vznikom pohľadávky, nakoľko „samotná existencia záložného práva, t. j. existencia bez ním zabezpečovanej pohľadávky, je pojmovo vylúčená“ (Lazar, J. a kol.: OBČIANSKE PRÁVO HMOTNÉ. Bratislava, IURA EDITION, spol. s r. o. 2006, s. 492).

Po realizácii záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. sa v poradí ďalšie záložné práva vymažú, iba ak sa preukáže že pohľadávka zabezpečená záložným právom podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. existovala už pred vznikom v poradí ďalších záložných práv, t. j. záložných práv zapísaných v liste vlastníctve po záložnom práve podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. (*Zároveň sa ruší odpoveď č. 4 v Katastrálnom bulletin č. 1/2010*).

Otázka č. 30:

Žiadateľovi o zápis záznamom bola vrátená listina na doplnenie, no po roku nedostatky neodstránil, ale žiadal o stornovanie zápisu a výmaz plomby. Má o to požiadať písomne? Doklady majú byť vrátené? Ako postupovať v takomto prípade?

Odpoveď:

Podľa § 44 ods. 1 katastrálneho zákona správa katastra zruší plombu vykonaním vkladu alebo záznamu, alebo právoplatným rozhodnutím o zamietnutí návrhu na vklad, alebo právoplatným rozhodnutím o zastavení konania, alebo právoplatným rozhodnutím o oprave chyby v katastrálnom operáte alebo právoplatným rozhodnutím, ktorým sa nevyhovuje protestu prokurátora.

Vzhľadom na vyššie uvedené je zrejmé, že ak bola plomba vyznačená v nadväznosti na doručenie verejnej listiny alebo inej listiny na zápis záznamom správe katastra, túto plombu je možné zrušiť len vykonaním záznamu. Pokiaľ sa zápis záznamom nevykoná, plomba zostane vyznačená na LV.

Podľa § 3 ods. 2 vyhlášky č. 22/2010 Z. z. podateľňa katastrálneho úradu alebo správy katastra nesmie písomné podanie ani jeho prílohy už prijaté vrátiť, ak zákon alebo táto vyhláška neustanovuje inak.

Správa katastra vráti verejnú listinu alebo inú listinu už raz prijatú vyhotoviteľovi alebo tomu, kto podal návrh na záznam, ak verejná listina alebo iná listina obsahuje chyby v písaní alebo počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti, alebo ak neobsahuje náležitosti podľa § 42 ods. 1 a 2 katastrálneho zákona; z iného dôvodu správa katastra nesmie už prijaté podanie na vykonanie záznamu ani jeho prílohy vrátiť.

Ak bola plomba vyznačená omylom vzhľadom na mylný zápis do registra, správa katastra postupuje podľa § 13 vyhlášky č. 22/2010 Z. z. a plombu zruší, ak vôbec nemala byť vyznačená. Takýto postup umožňuje aj softvér.

Otázka č. 31:

Môžu sa deliť geometrickým plánom parcely v rámci jedného listu vlastníctva (pri zachovaní celkovej výmery), ak je záložné právo zapísané na pôvodný stav, alebo treba žiadať vyjadrenie banky?

Odpoveď:

Podľa § 151h ods. 1 Občianskeho zákonníka pri prevode alebo prechode zálohu pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi zálohu, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje, že záložca môže záloh alebo časť zálohu previesť bez zaťaženia záložným právom alebo ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

Vyššie uvedené ustanovenie Občianskeho zákonníka sa vykladá tak, že so zálohom možno nakladať, resp. že záložca je oprávnený so zálohom nakladať. Oprávnenie záložcu nakladať so zálohom nemožno obmedziť dojednaním v záložnej zmluve, či prípadnej osobitnej zmluve uzatvorenej v nadväznosti na záložnú zmluvu.

Záložca je síce povinný v zmysle § 151i ods. 1 Občianskeho zákonníka zdržať sa všetkého, čím sa okrem bežného opotrebovania hodnota zálohu znižuje, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje inak, porušenie tejto povinnosti však nespôsobuje neplatnosť právneho úkonu, ktorým túto povinnosť záložca porušil. Z hľadiska komparatívnej metódy výkladu práva možno poukázať na rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 13. 07. 2003, sp. zn. 21Cdo 296/2003. V tomto rozsudku Najvyšší súd Českej republiky konštatoval, že následkom porušenia povinnosti vlastníka zálohu, aby sa zdržal všetkého, čím sa záloh zhoršuje na ujmu záložného veriteľa, nie je neplatnosť právneho úkonu.

Podľa § 67 ods. 1 katastrálneho zákona údaje o pozemkoch, ktoré vzniknú na základe geometrického plánu, sa zapisujú do katastra nehnuteľností aj bez právneho úkonu na žiadosť vlastníka.

Keďže vlastník zálohu je oprávnený nakladať so zálohom, geometrickým plánom môže deliť pozemky, ktoré sú zálohom. Súhlas banky potrebný nie je a túto zmenu správa katastra banke ani neoznamujeme. Zmenu, t. j. označenie predmetu zálohu správa katastra vykoná dopísaním do časti C lisu vlastníctva.

Otázka č. 32:

Možno považovať za odvolanie podané včas také odvolanie proti rozhodnutiu správy katastra o zastavení konania o návrhu na vklad, ktoré bolo podané v 15-dňovej lehote formou e-mailu, t. j. elektronickými prostriedkami, ale bez podpísania ZEP-om a doplnené písomne síce do troch dní od doručenia e-mailu správe katastra, avšak podané na poštovú prepravu v písomnej forme až po uplynutí tejto zákonnej lehoty?

Odpoveď:

Nie, nemožno. Podľa § 19 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (správny poriadok), podanie možno urobiť písomne alebo ústne do zápisnice, alebo elektronickými prostriedkami podpísané zaručeným elektronickým podpisom podľa osobitného zákona. Možno ho urobiť aj telegraficky alebo telefaxom; také podanie obsahujúce návrh vo veci treba písomne alebo ústne do zápisnice doplniť najneskôr do troch dní.

Na odvolacie konanie treba aplikovať správny poriadok. Správny poriadok upravuje formy podania v § 19. Toto ustanovenie pripúšťa len tieto formy podania: písomne, ústne do zápisnice, urobené elektronickými prostriedkami

a podpísané zaručeným elektronickým podpisom podľa osobitného zákona, ďalej podanie urobené telegraficky alebo telefaxom (je uplatňované najmä v prípadoch hrozby zmeškania zákonnej lehoty); takéto podanie však musí byť doplnené najneskôr do troch dní písomne alebo ústne do zápisnice.

Formu e-mailovej správy, t. j. správy urobenej elektronickými prostriedkami, ale bez podpísania ZEP-om podľa osobitného zákona správny poriadok ako podanie neuznáva.

Z toho, čo tu bolo uvedené vyplýva, že odvolanie podané e-mailom a nepodpísané ZEP-om nie je možné v zmysle platnej právnej úpravy (v tomto prípade správneho poriadku) akceptovať ako podanie urobené predpísaným, resp. stanoveným spôsobom (s poukazom na § 19 ods. 1 správneho poriadku). Následné doplnenie takéhoto odvolania v písomnej forme prostredníctvom pošty (podané na poštovú prepravu po uplynutí 15-dňovej lehoty) možno akceptovať čo do predpísanej formy podania, avšak je podaním odvolania po zákonnej lehote.

Ak teda bolo odvolanie podané formou e-mailu bez ZEP-u odvolateľa včas a v písomnej podobe bolo doplnené až po uplynutí 15-dňovej lehoty, je potrebné takéto odvolanie považovať za podané oneskorene.

Pre úplnosť možno v tejto súvislosti uviesť, že problematické z hľadiska dodržania lehoty by mohlo byť i podanie odvolania elektronickými prostriedkami podpísané ZEP-om odvolateľa alebo splnomocneného zástupcu (najmä ak samotné katastrálne konanie nebolo vedené elektronicky), nakoľko správa katastra nedisponujú elektronickou podateľňou a moment doručenia elektronického podania je vo vykonávacej vyhláške (§ 24) riešený len s ohľadom na podanie návrhu na vklad a jeho príloh.

Otázka č. 33:

Je správa katastra oprávnená požadovať od účastníkov konania znalecké posudky v prípade, že zákon ustanovuje určiť kúpnu cenu podľa osobitného predpisu? Máme na mysli napr. prevod majetku štátu podľa § 11 ods. 3 v nadväznosti na § 8a ods. 5 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu.

Odpoveď:

Áno, je správa katastra oprávnená požadovať od účastníkov konania takéto znalecké posudky.

Podľa § 11 ods. 1 prvej vety zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov sa prevod vlastníctva majetku štátu uskutočňuje zmluvami podľa osobitných predpisov; zákon pritom odkazuje na ustanovenia osobitného predpisu, ktorými sú § 588 a nasl. (kúpna zmluva), § 628 a nasl. (darovacia zmluva) a § 611 (zámenná zmluva) Občianskeho zákonníka. Kúpna zmluva musí obsahovať dohodu o účele, na ktorý bude majetok štátu slúžiť jeho nadobúdateľovi, a dohodu o dobe splatnosti ceny, ktorá nesmie byť dlhšia ako 60 dní odo dňa nadobudnutia

platnosti kúpnej zmluvy.

Podľa § 11 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, prevod vlastníctva nehnuteľných vecí štátu musí byť vždy odplatný, a to najmenej za primeranú cenu podľa § 8a ods. 5 cit. zákona. Podľa uvedeného ustanovenia sa na účely tohto zákona za primeranú cenu považuje všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu. Týmto osobitným predpisom je vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Ust. § 11 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov ustanovuje aj výnimky, kedy odplatný prevod vlastníctva nehnuteľností patriacich štátu môže byť predaný aj za nižšiu ako primeranú cenu. Sú to prípady, keď za určitých podmienok predáva správca nehnuteľný majetok štátu na účely výchovy a vzdelávania, poskytovania sociálnych služieb alebo zdravotnej starostlivosti, na účely diplomatického zastúpenia cudzích štátov a keď takýto majetok správca predáva obci alebo vyššiemu územnému celku.

Voči ustanoveniam § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú podmienky predaja a kúpy vecí hnutel'nych a nehnuteľných vo všeobecnosti, je § 11 zákona č. 278/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov o podmienkach odplatného prevodu majetku štátu na tretie osoby špeciálnym ustanovením. Z tohto dôvodu treba aplikovať toto ustanovenie na odplatný predaj štátneho majetku. Keďže podľa § 11 zákona č. 278/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov možno majetok štátu predat' len za cenu určenú podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z., logicky z toho vyplýva, že k návrhu na vklad je potrebné priložiť znalecký posudok o ocenení prevádzaného nehnuteľnosti. Uvedenú odpoveď podporuje aj skutočnosť, že cit. vyhláška je vykonávacím predpisom k zákonu č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a podľa § 33 písm. d) tohto zákona sa uplatňuje v prípadoch znaleckého určenia hodnoty majetku a postupov v prípadoch, v ktorých sa podľa osobitných predpisov vyžaduje určenie hodnoty majetku vrátane majetku podniku alebo časti podniku, alebo zložiek majetku podniku.

Otázka č. 34:

Je na zámenu lesných pozemkov vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe štátneho podniku LESY Slovenskej republiky, na ktorú sa vzťahuje osobitný zákon (t. j. zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch), potrebný súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky v zmysle § 11 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu (rozhodnutie 1 SŽR 68/2011)?

Odpoveď:

Nie, takýto súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky nie je potrebný.

Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov tento zákon upravuje správu majetku vo vlastníctve Slovenskej republiky vo verejnoprospešnej a nepodnikateľskej sfére, ktorú vykonáva správca majetku štátu, a to štátna rozpočtová organizácia a štátna príspevková organizácia, štátny fond, verejnoprávna inštitúcia, ak na základe zákona spravuje majetok štátu alebo iná právnická osoba, ak na základe zákona spravuje majetok štátu.

Podľa § 1 ods. 2 písm. b) zákona č. 278/1993 Z. z. tento sa nevzťahuje na nakladanie s majetkom štátu, ktoré upravujú osobitné predpisy.

Podľa § 50 ods. 13 zákona č. 326/2005 Z. z. sa ustanovenia osobitného predpisu o správe majetku štátu na správu lesného majetku vo vlastníctve štátu nevzťahujú, pričom v odkaze pod čiarou je uvedený § 1 ods. 2 písm. b) zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu.

Podľa § 50 ods. 7 zákona č. 326/2005 Z. z. na zámenu, nájom, výpožičku a prevod správy lesného majetku vo vlastníctve štátu sa vyžaduje súhlas Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky okrem prevodu správy lesného majetku vo vlastníctve štátu v správe právnickej osoby založenej alebo zriadenej ministerstvom obrany alebo zriadenej ministerstvom životného prostredia.

Podľa § 58 ods. 2 písm. e) zákona č. 326/2005 Z. z. Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky dáva súhlas na zámenu lesných pozemkov a lesných porastov na nich vo vlastníctve štátu.

Zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch je teda lex specialis vo vzťahu k zákonu č. 278/1993 Z. z., ktorý je lex generalis pre oblasť lesného majetku vo vlastníctve štátu, čo vyplýva z § 50 ods. 13 zákona č. 326/2005 Z. z. Na zámenu lesných pozemkov vo vlastníctve Slovenskej republiky sa vzťahuje úprava zákona č. 326/2005 Z. z., podľa ktorého na zámenu lesných pozemkov vo vlastníctve štátu v správe správcu majetku štátu je potrebný súhlas Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky v súlade s § 50 ods. 7 a § 58 ods. 2 písm. e) zákona č. 326/2005 Z. z.

Otázka č. 35:

Na správu katastra je podaná zmluva, ktorá je autorizovaná advokátom. K tejto zmluve bol vyhotovený dodatok, ktorým sa odstránili nedostatky vytknuté správou katastra v rozhodnutí o prerušení konania. Dodatok je podpísaný advokátom na základe plnej moci účastníkov, ktorý autorizoval pôvodnú zmluvu. Na dodatku má byť vyznačená autorizácia, prípadne má byť osvedčený podpis advokáta ako splnomocneného zástupcu účastníkov zmluvy alebo stačí, ak len podpíše zmluvu?

Odpoveď:

Nie, nestačí, že advokát ako splnomocnená osoba (aj keď jeho podpis bol úradne osvedčený) podpísal dodatok za zastupovaného účastníka.

Podľa § 1a ods. 1 zákona č. 586/2003 Z. z. o advokácii a o zmene a doplnení živnostenského zákona v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o advokácii“), autorizáciou zmluvy je spísanie zmluvy o prevode nehnuteľnosti, zistenie totožnosti účastníkov tejto zmluvy a ich zástupcov, posúdenie, či zmluva neodporuje zákonu, neobchádza zákon, neprieči sa dobrým mravom, a posúdenie, či uzavretím zmluvy nedôjde ku skutočnosti zakladajúcej vznik škody.

Podľa § 1a ods. 2 zákona č. 586/2003 Z. z. o advokácii, autorizáciu zmluvy podľa odseku 1 advokát potvrdí v doložke o autorizácii, ktorá obsahuje

- a) vyhlásenie advokáta, že pri spisovaní zmluvy postupoval podľa odseku 1,
- b) údaj o počte listov, ktoré zmluva obsahuje,
- c) miesto a dátum vydania doložky o autorizácii,
- d) meno, priezvisko a podpis advokáta,
- e) odtlačok pečiatky advokáta, v ktorej je uvedená adresa advokátskej kancelárie a číslo zápisu v zozname advokátov Slovenskej advokátskej komory.

Podľa § 46 ods. 1 Občianskeho zákonníka musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností písomnú formu.

Podľa § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka druhej vety, ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine.

Podľa § 32 ods. 1 katastrálneho zákona, správa katastra rozhodne o návrhu na vklad do 30 dní odo dňa doručenia návrhu na vklad.

Podľa § 32 ods. 2 katastrálneho zákona, 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 vkladu do 20 dní.

Z toho, čo tu bolo uvedené, vyplýva, že dodatok k zmluve tvorí s pôvodnou zmluvou neoddeliteľný celok. Aby správa katastra posudzovala zmluvu podľa zvýhodnených podmienok v zmysle § 31 ods. 2 katastrálneho zákona, advokát musí autorizovať zmluvu ako celok; to znamená, že keď autorizoval pôvodnú zmluvu, musí autorizovať aj jej dodatok. Ak autorizoval len pôvodnú zmluvu a dodatok neautorizuje, nemožno zmluvu s dodatkom posudzovať podľa § 31 ods. 2.

Otázka č. 36:

Banka (záložný veriteľ) a vlastník nehnuteľnosti (záložca) po povolení vkladu záložného práva uzavreli pre prípad realizácie záložného práva zmluvu o zriadení vecného bremena v rozsahu: „povinný zriaďuje v prospech oprávneného, resp. pre prípad výkonu záložného práva v prospech budúceho vlastníka nehnuteľnosti zaťažených záložným právom (oprávnené nehnuteľnosti) vecné bremeno – právo vstupu, prechodu pešo a právo vjazdu cez nehnuteľnosti vo vlastníctve

povinného (zaťaženej nehnuteľnosti). Vecné bremeno vyplývajúce zo zmluvy spočíva v povinnosti povinného ako vlastníka zaťažených nehnuteľností strpieť vstup, prechod oprávneného cez jeho pozemky. Zmluvné strany sa dohodli, že vecné bremeno sa zriaďuje v prospech oprávneného a budúceho vlastníka oprávnených nehnuteľností a teda vecné bremeno je spojené s vlastníctvom oprávnených nehnuteľností (teda nehnuteľností zaťažených záložným právom)“. Z uvedeného vyplýva, že vlastníka a povinný z vecného bremena je vlastníkom aj zaťažených pozemkov, avšak podľa znenia zmluvy sa má vecné bremeno zriadiť in rem.

Správa katastra konanie prerušila s tým, že podľa druhej vety § 151n ods. 1 OZ práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti alebo patria určitej osobe. Oprávnený z vecného bremena nie je vlastníkom nehnuteľnosti, s ktorými majú byť spojené práva vyplývajúce z VB a taktiež označenie „budúci vlastníka nehnuteľnosti“ je neurčitou osobou. Vecné bremeno je potrebné preto zriadiť in personam. V opačnom prípade zmluva odporuje zákonu. Postupovala správa katastra správne?

Odpoveď:

Správa katastra nepostupovala správne.

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

Podľa § 151n ods. 2 Obč. zák., vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa.

Ak si zmluvné strany zriadili vecné bremeno in rem, je toto vecné bremeno spojené s vlastníctvom k nehnuteľnosti. Záložca ako vlastníka nehnuteľnosti nemôže v prospech záložného veriteľa zriadiť vecné bremeno in rem, ktoré spočíva v práve vstupu, prechodu pešo a právo vjazdu cez nehnuteľnosti vo vlastníctve záložcu (zaťaženej nehnuteľnosti) len preto, že záložný veriteľ má k predmetnému pozemku záložné právo. Takáto dohoda by bola neplatná podľa § 39 Obč. zák., pretože by šlo minimálne o obchádzanie zákona.

Takéto právo nemožno zriadiť ani pre prípad, že sa záložný veriteľ stane v budúcnosti vlastníkom nehnuteľnosti, ku ktorej má teraz záložné právo, pretože okamihom realizácie záložného práva dôjde k splynutiu osoby oprávnenej a osoby povinnej z vecného bremena v zmysle § 584 Obč. zák.

Ak sa zmluvné strany ešte dohodli na tom, že vecné bremeno sa zriaďuje aj pre budúceho vlastníka, je takáto dohoda neplatná, pretože takto nemožno zriadiť vecné bremeno in rem. Zriadenie takýmto spôsobom nemožno dohodnúť ani vecné bremeno in personam, pretože osoba takto špecifikovaná je neurčitá, a takto formulovaná dohoda je neplatná podľa § 37 ods. 1 Obč. zák.

Z toho, čo bolo vyššie uvedené, vyplýva nasledujúci záver: Ak si zmluvné strany dohodli zriadenie vecného bremena tak, ako je to uvedené v otázke, je takáto dohoda neplatná podľa vyššie uvedených ustanovení. Správa katastra preto nemala konanie prerušiť, ale priamo zamietnuť.

Otázka č. 37:

V LV je zapísané vecné bremeno právo prechodu cez určitý pozemok. Tento pozemok je predmetom kúpnej zmluvy, v ktorej kupujúcim je oprávnený z vecného bremena, teda stane sa vlastníkom pozemku, cez ktorú má právo prechodu. V tomto prípade dochádza k splynutiu práv a povinností vlastníka a oprávneného z vecného bremena, teda vecné bremeno sa zrušuje zo zákona. Má žiadať správa katastra, aby táto situácia - zrušenie vecného bremena, bola riešená v kúpnej zmluve alebo má zrušiť zápis vecného bremena v LV aj vtedy, ak o tom nie je zmienené v kúpnej zmluve?

Odpoveď:

Jedným zo spôsobov zániku záväzkov, a teda aj práv a povinností z právneho vzťahu, je splynutie.

Podľa § 584 Obč. zák., ak akýmkoľvek spôsobom splynie právo s povinnosťou (záväzkom) v jednej osobe, zanikne právo i povinnosť (záväzok), ak zákon neustanovuje inak.

Podľa § 151p ods. 1 Obč. zák., vecné bremená zanikajú rozhodnutím príslušného orgánu alebo zo zákona. K zániku práva zodpovedajúceho vecnému bremenu zmluvou je treba vklad do katastra nehnuteľností.

Podľa § 34 ods. 1 katastrálneho zákona, práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 (medzi nimi je uvedené aj právo z vecného bremena), ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín.

Z cit. ustanovení vyplýva, že splynutie práv a povinností v jednej osobe je jeden zo spôsobov zániku nielen záväzkového práva, ale aj vecného práva zo zákona. Právo tu zaniká okamihom splynutia práv a povinností v jednej osobe.

Podľa § 35 ods. 1 katastrálneho zákona, správa katastra vykoná záznam bez návrhu, prípadne na návrh vlastníka alebo inej oprávnenej osoby.

Z cit. ustanovení vyplýva, že vecné bremeno splynutím zaniká zo zákona a nebolo by potrebné, aby zmluvné strany otázku zániku riešili v kúpnej zmluve. Z § 34 ods. 1 v spojení s § 35 ods. 1 katastrálneho zákona však vyplýva, že vecné práva, ktoré vznikli, zmenili sa alebo *zanikli zo zákona* sa do katastra zapisujú záznamom na základe *verejných listín* alebo *iných listín* na návrh alebo aj bez návrhu. Správa katastra teda nepotrebuje návrh (žiadosť) na zápis zániku vecného bremena, aby zánik tohto práva do katastra zapísala (vymazala), ale potrebuje k tomu listinu, a to konkrétne verejnú listinu alebo inú listinu. Katastrálny zákon ustanovil ako podklad pre

zápis vecných práv do katastra tri druhy listín, ktoré nazval legislatívnymi skratkami ako zmluvy, verejné listiny a iné listiny. Je nedostatkom zákona, že v § 34 ods. 1 ustanovil, že vecné práva sa záznamom zapisujú do katastra len na základe dvoch z troch vymenovaných listín, a to na základe verejných listín a iných listín a opomenul, že sa vecné práva vymenované v § 1 ods. 1 katastrálneho zákona do katastra zapisujú záznamom aj na základe zmlúv, pričom ich paradoxne v § 34 katastrálneho zákona zároveň aj vymenúva; sú to práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu, obce alebo vyššieho územného celku alebo z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie). To však neznamená, že ak by bola predložená zmluva, na základe ktorej (nie z ktorej) vyplýva zánik práva, že by správa katastra takúto listinu nemala akceptovať. Kúpna zmluva, na základe ktorej vyplýva zánik vecného bremena zo zákona (nie zo zmluvy), je relevantnou listinou na zápis zániku vecného bremena v katastri u kupujúceho.

Ak ide o vecné bremeno in personam, vecné bremeno, ktoré zaniklo zo zákona, sa vymaže aj v tom prípade, ak to nie je uvedené v zmluve – teda aj bez osobitného návrhu v zmluve. Listinou preukazujúcou zánik vecného bremena bude kúpna zmluva.

Ak ide o vecné bremeno in rem, vecné bremeno sa nevymaže – v tomto prípade vecné bremeno spočíva.

Otázka č. 38:

V zmysle § 81 zákona č. 563/2009 Z. z. (Daňový poriadok) správca dane zaslal na správu katastra na zápis do katastra rozhodnutie, ktorým sa zriaďuje záložné právo na zabezpečenie daňových nedoplatkov s vyznačením jeho vykonateľnosti. Neskôr správca dane oznámil správe katastra, kedy rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť. Je potrebné oznámenie správcu dane o nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia nanovo registrovať alebo je súčasťou pôvodného konania, ktoré začalo na základe doručeného rozhodnutia s vyznačenou vykonateľnosťou?

Odpoveď:

Nie, nie je potrebné oznámenie správcu dane o nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia nanovo registrovať.

Podľa § 81 ods. 1 desiatej a jedenástej vety cit. zák., rozhodnutie o zabezpečení daňového nedoplatku zriadením záložného práva sa s vyznačením jeho vykonateľnosti zašle na zápis alebo na registráciu podľa Občianskeho zákonníka. Katastru nehnuteľností alebo príslušnému registru správca dane oznámi, kedy rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť.

Podľa § 12 ods. 3 vyhlášky ÚGKK SR č. 22/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Spravovací poriadok pre katastrálne úrady a správy katastra, číslo, pod ktorým je konanie v registri zapísané, ostáva pridelené podaniu až do jeho

vybavenia. Ďalšie podania a súvisiace písomnosti v tej istej veci nedostanú nové číslo, ale sa založia do spisu o tejto veci.

Obe podania – rozhodnutie správcu dane o zriadení daňového záložného práva s doložkou vykonateľnosti a oznámenie o nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o zriadení daňového záložného práva spolu súvisia, ide o tú istú vec, takže druhé podanie sa znovu neregistruje, iba sa pripojí pod tým istým číslom k prvému podaniu.

Otázka č. 39:

Čo má správa katastra rozumieť pod „úpravou práv k pozemku“ v zmysle § 5 ods.1, písm. d) zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zmluva o prevode bytu alebo nebytového priestoru (NP) v prípade, že spoluvlastnícky podiel na pozemku pod bytovým domom nie je predmetom prevodu? Má byť v zmluve uvedené, že k pozemku vzniká „vecné bremeno podľa § 23 cit. zák., alebo postačuje konštatovanie, že „pozemok nie je predmetom prevodu“, resp. iný text?

Odpoveď:

Zmluva musí obsahovať ustanovenie, ktoré sa týka úpravy práv k pozemku, ale v zmluve nemusí byť uvedené, že k pozemku vzniká „vecné bremeno podľa § 23 cit. zák. Podľa ust. § 5 ods.1, písm. d) zák.č.182/1993 Z. z., musí obsahovať úpravu práv k pozemku zastavenému domom a k príslušnému pozemku. Zo znenia tohto ustanovenia jasne vyplýva, že zmluva by mala obsahovať označenie práva, ktoré sa k zastavanému a príslušnému pozemku viaže, napr. vlastnícke, vecné bremeno a pod. Pokiaľ je vlastníkom bytu alebo NP aj vlastníkom pozemku, okrem povinnosti uviesť túto skutočnosť v zmluve, vzniká vlastníčkovi povinnosť previesť príslušný podiel na pozemku spolu s bytom alebo NP do vlastníctva nadobúdateľa v súlade s ust. § 23 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. Podľa ust. §19 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. práva a povinnosti pôvodného vlastníka domu a vlastníkov bytov a NP v dome, ktoré sa týkajú spol. častí, spol. zariadení, príslušenstva, pozemku zastaveného domom a príslušného pozemku, najmä vecné bremeno prechádzajú na nových vlastníkov bytov a NP nadobudnutím bytu alebo NP. Pokiaľ prevodca nie je vlastníkom pozemku, v súlade s ust. § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu. Keďže toto právo vzniká zo zákona bez ohľadu na vôľu účastníkov zmluvy, citovanie tohto ustanovenia v zmluve nemá vplyv na existenciu tohto práva a neuvedenie tejto skutočnosti v zmluve nemá vplyv na jej platnosť. Z tohto dôvodu správa katastra nie je oprávnená vyžadovať úpravu práv k pozemku citáciou uvedeného ustanovenia zákona a podľa nášho názoru stačí, ak zo zmluvy jednoznačne vyplýva, že pozemok nie je predmetom prevodu.

Otázka č. 40:

Ku konkrétnemu bytu nebolo do listu vlastníctva vôbec zapísané zákonné záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, boli však k nemu zapísané záložné práva v prospech iných subjektov (zmluvné záložné práva, exekučné záložné práva a pod.). Aj napriek absencii zápisu zákonného záložného práva bola správa katastra doručená notárska zápisnica o priebehu dražby, kde navrhovateľom dražby bolo spoločenstvo vlastníkov bytov ako keby „prednostný záložný veriteľ“. Správa katastra (v súlade s právnym názorom, že zákonné záložné právo nie je prednostným záložným právom) vykonala zápis predloženej zápisnice tak, že v časti „B“ vlastníci, listu vlastníctva vyškrtla vlastníka a nahradila ho vlastníkom v zmysle zápisnice, avšak z časti „C“ ťarchy listu vlastníctva s poukazom na § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka nevyčiarila zápisy záložných práv v prospech už spomínaných iných subjektov.

Má správa katastra právomoc takýmto spôsobom „skúmať“, či vykonanie dražby skutočne navrhol veriteľ zapísaný do listu vlastníctva ako prvý v poradí, keďže predložená listina sa do katastra nehnutelnosti zapisuje záznamom a z tohto dôvodu by teda mala byť správou katastra posudzovaná len v rozsahu podľa § 36 ods. 1 katastrálneho zákona?

Odpoveď:

Správa katastra skúma, či išlo o prednostného záložného veriteľa, nakoľko poradie sa odvíja od poradia zápisov v KN. Keďže zákonné záložné právo vôbec nebolo zapísané, nemôže ísť ani o prednostné záložné právo.

Podľa § 151ma ods. 3 pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé („prednostný záložný veriteľ“), sa záloh prevádza nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov. Ak výťažok z predaja zálohu prevyšuje pohľadávku zabezpečenú v prospech prednostného záložného veriteľa, ostatní záložní veritelia majú právo, aby ich pohľadávky zabezpečené záložným právom k prevádzanému zálohu boli po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov prednostným záložným veriteľom v súvislosti s výkonom záložného práva uspokojené z výťažku z predaja zálohu podľa poradia rozhodujúceho na uspokojenie záložných práv.

Podľa § 36 ods. 1 katastrálneho zákona správa katastra posúdi, či je predložená verejná alebo iná listina bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných zrejmych nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa tohto zákona.

Nakoľko zákonné záložné právo nie je prednostným záložným právom, s poukazom na § 36 ods. 1 katastrálneho zákona bol postup správy katastra správny. Správa katastra by záložné práva ostatných veriteľov vymazala iba

v prípade, ak by to v notárskej zápisnici o priebehu dražby bolo výslovne uvedené. Za priebeh dražby zodpovedá dražobník.

Otázka č. 41:

Ako má správa katastra postupovať v prípade, ak predmetom prevodu vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy sú pozemky (bez stavby). Z prejavu vôle predávajúceho a kupujúcich v kúpnej zmluve vyplýva, že predmetom prevodu vlastníckeho práva je aj príslušenstvo predmetu kúpy teda „stavba – hospodárska budova“, na konkrétnom pozemku s parcelným číslom, ktorá nie je zapísaná v liste vlastníctva?

Postupovala správa katastra správne, ak z vyššie uvedeného vyvodila, že hospodárska budova nemôže byť príslušenstvom pozemku a v rozhodnutí o prerušení konania žiadala účastníkov po prvé, vypustiť z kúpnej zmluvy ustanovenie ohľadne hospodárskej budovy ako príslušenstva predmetu kúpy alebo v zmluve prevádzat' hospodársku budovu ako samostatnú vec v právnom slova zmysle, pričom v tomto prípade musí byť hospodárska budova v zmluve označená podľa údajov katastra nehnuteľností s poukazom na § 42 ods. 2 písm. c) KZ; po druhé, preukázať listinami (originálom alebo úradne osvedčenou fotokópiou) vlastnícke právo predávajúcich k hospodárskej budove.

Odpoveď:

Áno, správa katastra v tomto prípade postupovala správne, keď konanie prerušila, nakoľko príslušenstvom pozemku nemôže byť na ňom stojaca stavba. Treba jednoznačne okrem iného preukázať vlastnícke právo predávajúceho k prevádzanej hospodárskej budove a túto budovu špecifikovať podľa § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona.

Otázka č. 42:

Ako má správa katastra postupovať, ak predmetom prevodu sú nehnuteľnosti spolu s príslušenstvom (hospodárskou stavbou, letnou kuchyňou, sklodom), ktoré nie sú evidované na liste vlastníctva a predávajúci vyhlasujú, že príslušenstvo nadobudli na základe zmluvy (kúpnej, darovacej alebo dedením), pričom však správa katastra zistí, že v nadobúdacej zmluve (v dedičstve) nie je žiadna zmienka o príslušenstve a v čase, keď sa na správu katastra predkladali znalecké posudky, zo znaleckého posudku vyplývalo, že príslušenstvo nebolo predmetom ocenenia a teda ani nebolo predmetom prevodu?

Odpoveď:

V takom prípade platí, že príslušenstvo sa oddelilo od hlavnej veci, čím sa stalo samostatným predmetom prevodu.

Správa katastra je povinná konanie prerušiť a vyzvať predávajúceho na preukázanie vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, nakoľko z predchádzajúceho nadobúdacieho titulu nevyplýva, že by k predmetu prevodu nadobudol vlastnícke právo.

Ak predávajúci nepreukáže vlastnícke právo k prevádzaným nehnuteľnostiam, správa katastra návrh na vklad zamietne.

Otázka č. 43:

Súd v konaní, kde odporcom bola právnická osoba, uznesením nariadil predbežné opatrenie tohto znenia:

„**Odporca, konateľ odporcu AB a konateľ odporcu CD sú povinní strpieť, namiesto spôsobu konania menom spoločnosti odporcu, tak ako je tento spôsob zapísaný v obchodnom registri, taký spôsob konania menom spoločnosti odporcu, pri ktorom budú v mene spoločnosti odporcu konať a podpisovať vo všetkých veciach vždy spoločne navrhovateľ EF a konateľ odporcu AB.**“

Konateľ odporcu CD je povinný zdržať sa úkonov, v ktorých koná ako oprávnená osoba odporcu.

Predmetné uznesenie neobsahuje žiadne údaje katastra, avšak navrhovateľ ich v návrhu označil. Je preukázané, že odporca je vlastníkom predmetných nehnuteľností a správa katastra zápis do poznámky do KN vykonala aj bez údajov katastra v predmetnom uznesení, nakoľko uznesenie je dôležité aj pri posúdení prípadného konania o návrhu na vklad. Postupovala správa katastra správne?

Odpoveď:

Nie, správa katastra nepostupovala správne. Avšak predmetné uznesenie je dôležité pri posúdení prípadného konania o návrhu na vklad. Nejde však o zápis poznámky v zmysle katastrálneho zákona, (aj keď táto listina je evidovaná v registri „P“), preto túto informáciu je potrebné zapísať ako „iný údaj“ na LV.

Otázka č. 44

Má správa katastra požadovať doplatenie správneho poplatku v prípade elektronického podania, ak účastníci konania požiadajú o predĺženie lehoty na odstránenie nedostatkov žiadosťou v papierovej podobe?

Odpoveď:

Nie, správa katastra nie je oprávnená požadovať doplatenie správneho poplatku, pretože žiadosť o predĺženie lehoty nie je prílohou podania a preto nepríde k narušeniu idey elektronického podania.

Otázka č. 45:

Geometrickým plánom sa pozemok parcela reg. „C“ druh pozemku záhrada o výmere 4 000 m² nachádzajúca sa v extraviláne (mimo zastavaného územia obce) rozdeľuje na dve nové pozemky parcely reg. „C“, pričom jedna parcela je vo výmere 3 500 m² druh pozemku záhrada a druhá parcela je vo výmere 500 m² druh pozemku záhrada. Geometrický plán je prílohou kúpnej, resp. darovacej zmluvy a návrhu na vklad vlastníckeho práva do KN. Predmetom prevodu podľa zmluvy je väčšia parcela reg. „C“ o výmere 3 500 m² druh pozemku záhrada.

Je postup správy katastra správny, ak preruší svoje konanie z dôvodu, že k návrhu chýba listina potvrdzujúca niektorú z výnimiek uvedeným v ust. § 24 ods. 3 zákona číslo 180/1995 Z. z. v platnom znení z dôvodu nezákonného drobenia u pozemku parcely reg. „C“ druh pozemku záhrada o výmere 500 m², ktorý síce nie je predmetom prevodu podľa zmluvy, ale je v dôsledku GP a zmluvy vytváraný ako nový pozemok?

Zároveň nás vzhľadom na ust. §-u 24 ods. 3 písm. d) zákona číslo 180/1995 Z. z. zaujíma skutočnosť, či sa drobenie dnes už existujúcej záhrady v extraviláne na dve nové záhrady s výmerami menšími ako 2 000 m² pokladá za nezákonné.

Odpoveď:

Postup správy katastra nie je správny z dôvodu, že existujúci pozemok je v katastri evidovaný ako druh pozemku záhrada, teda na základe listiny, ktorá tvorí súčasť katastrálneho operátu a ktorá bola súčasťou príslušného katastrálneho konania, je tento pozemok vedený v katastri ako záhrada. Ak dochádza na základe právneho úkonu k deleniu tohto pozemku na časti, pričom nedochádza k zmene druhu pozemku a jedna časť má výmeru menšiu ako 2 000 m² platí zo zákona výnimka zo zákazu drobenia podľa § 24 ods. 3 písm. d) zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov. Na základe uvedeného nie je potrebné prerušovať konanie z dôvodu doloženia listiny potvrdzujúcej niektorú z výnimiek.

Otázka č. 46:

Podľa § 92 odsek 1 písm. d) zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii správca môže na účely speňaženia majetku zorganizovať dražbu, ponukové konanie alebo iný súťažný proces smerujúci k predaju majetku.

Podľa § 92 odsek 6 tohto zákona, ak správca speňažuje majetok podliehajúci konkurzu inak ako predajom podniku, časti podniku alebo podstatnej časti majetku patriaceho k podniku, môže speňažiť nehnuteľnosť podliehajúcu konkurzu len dražbou; tým nie je dotknuté ustanovenie § 93 ods. 1. Na dražbu organizovanú správcom sa

primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu; oznámenia súvisiace s dražbou správcu zverejňuje v Obchodnom vestníku. Osobitným predpisom je zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

Pokiaľ zákon výslovne odkazuje na primerané použitie zákona o dobrovoľných dražbách, čo bude listinou schopnou na zápis do KN? Vzhľadom na primerané použitie zákona č. 527/2002 Z. z. aj na dražbu organizovanú správcom konkurznej podstaty a absenciu osobitnej/špeciálnej úpravy priamo v zákone č. 7/2005 Z. z. je k zmene zápisu vlastníka na LV záznamom v tomto prípade potrebné doložiť osvedčený odpis notárskej zápisnice o priebehu dražby spolu s potvrdením o zaplatení s poukazom na § 20 ods. 13 v spojitosti s § 28 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov?

Odpoveď:

Vzhľadom na spomenutú absenciu osobitnej úpravy v zákone č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov o spôsobe speňaženia nehnuteľnosti správcom konkurznej podstaty formou dražby a s tým spojeným odkazom na primerané použitie zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov budú listinami spôsobilými na zápis zmeny vlastníka na liste vlastníctva osvedčený odpis notárskej zápisnice spolu s prílohou potvrdením o zaplatení ceny predmetu dražby.

Otázka č. 47:

Ako je možné doplniť LV, ktorý bol založený na základe osvedčenia o dedičstve, ktorého zápis svedčí len v prospech ½ nehnuteľnosti a na základe akej listiny správa katastra zapíše zvyšný podiel k nehnuteľnosti?

Odpoveď:

Ak vlastnícke právo k nehnuteľnosti nie je zapísané na liste vlastníctva (t. j. LV nie je uzavretý na 100 %), správa katastra „doplní“ – vykoná zápis vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na príslušný list vlastníctva iba na základe doručených zmlúv, verejných listín alebo iných listín, ktoré sú spôsobilé na vykonanie zápisu po splnení podmienok uvedených v ustanoveniach § 28 a nasl. katastrálneho zákona. Ak sa vlastnícke právo k nehnuteľnosti preukazuje výpisom z pozemkovej knihy, k zápisu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti žiadateľ doloží žiadosť, ktorá obsahuje všetky údaje podľa § 42 katastrálneho zákona, pozemnoknižnú vložku (PKV), identifikáciu parciel a listiny, z ktorých nepochybne vyplýva vlastnícke právo žiadateľa k nehnuteľnostiam zapísaným v danej PKV.