

KATASTRÁLNY BULLETIN

číslo 2/1994

Katastrálny bulletin

číslo 2/1994

Schválil predseda redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
v. z. JUDr. Juraj Macko dňa 23.6.1994 č. LP-1861/1994

Otázka č. 1:

Je výpis (kópia) z listu vlastníctva doklad o vlastníctve k nehnuteľnostiam?
Nie je treba dodatočne doložiť doklad o ich nadobudnutí?

Odpoveď:

Podľa § 16 ods. 1 zákona č. 265/1992 Zb. zápisy právnych vzťahov v evidencii nehnuteľností vykonané podľa doterajších predpisov preukazujú pravdivosť skutočností v nich uvedených, pokiaľ nie je preukázaný ich opak. Na preukázanie opaku, resp. vyvrátiť túto právnu domienku v týchto prípadoch možno len právoplatným rozsudkom súdu o určenie vlastníckeho práva podľa § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku.

Z toho, čo je uvedené vyššie, možno vyvodit' aj odpoveď na druhú otázku a to tak, že ďalší doklad, na základe ktorého bol list vlastníctva založený, nie je potrebné dokladať.

Uvedené však nevyklučuje v prípade pochybností preverit' správnosť zápisu na liste vlastníctva s údajmi uvedenými v listine.

Otázka č. 2:

V roku 1991 boli v evidencii nehnuteľností zapísané záložné zmluvy, ktoré však neboli predtým registrované. Ako a na základe čoho postupovať v prípade záujmu peňažného ústavu na konvalidáciu právneho stavu?

Odpoveď:

Podľa § 129d ods. 3 písm. d) zákona č. 103/1990 Zb., ktorým sa menil a dopĺňal Hospodársky zákonník, záložné právo k nehnuteľnosti vzniklo jej zápisom v evidencii nehnuteľností, resp. zmluva o zriadení záložného práva nadobudla účinnosť až jej zápisom v evidencii nehnuteľností. Tento právny inštitút účinnosti zmluvy v evidencii nehnuteľností (išlo o prvý intabulačný princíp) nahradil dovtedajší inštitút registrácie na štátnom notárstve.

V prípadoch, ak sa postupovalo takýmto spôsobom od 1.5.1990 (účinnosť zákona č. 103/1990) do 1.1.1992 (účinnosť Obchodného zákonníka, ktorý až na malé výnimky zrušil Hospodársky zákonník) sa postupovalo v súlade s právom a nie je čo konvalidovať.

Otázka č. 3:

Ak je navrhovateľ v konaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zastúpený advokátom alebo iným zástupcom na základe plnej moci, zasiela katastrálny úrad rozhodnutie o povolení vkladu navrhovateľovi, alebo jeho splnomocnenému zástupcovi?

Odpoveď:

Podľa § 57 ods. 1 vyhlášky č. 594/1992 Zb. sa jedno vyhotovenie zmluvy zasiela navrhovateľovi.

Podľa § 3 ods. 2 zákona č. 265/1992 Zb. sa na konanie o povolení vkladu vzťahuje zákon o správnom konaní, pokiaľ zákon neustanovuje inak.

Podľa § 17 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní účastníci sa môžu dať zastúpiť advokátom, alebo iným zástupcom, ktorého si zvolili.

Podľa § 25 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. ak má účastník konania zástupcu s plnou mocou pre celé konanie, doručuje sa písomnosť iba tomuto zástupcovi. Ak má účastník v konaní niečo vykonať osobne, doručí sa písomnosť nielen zástupcovi, ale i jemu.

Z uvedeného vyplýva, že písomnosti doručované zastupovanému účastníkovi sa vždy musia doručiť zástupcovi.

Otázka č. 4:

Musia byť podpisy prevodcov overené i na zmluvách, ktoré boli uzavreté pred dňom 1.1.1993 t.j. pred účinnosťou vyhl. 594/1992 Zb.?

Odpoveď:

Overenie podpisov na zmluvách, ktoré boli uzavreté pred 1.1.1993, t.j. pred účinnosťou právnych predpisov z oblasti katastra nehnuteľností, sa nevyžaduje:

1. U zmlúv, ktoré boli prevzaté ako neregistrované podľa § 15 ods. 1 zákona č. 265/1992 Zb. v tých prípadoch
 - a) ak ich spisovalo štátne notárstvo, resp. štátny notár vo forme notárskej zápisnice,
 - b) ak boli spisované advokátom v advokátskej kancelárii.
2. U zmlúv uzavretých do účinnosti zákona č. 509/1992 Zb., ktorým sa menil alebo dopĺňal Občiansky zákonník. Ide o zmluvy, ktorými sa nadobúdala nehnuteľný majetok do socialistického spoločenského vlastníctva.

Na vysvetlenie uvádzame, že za vkladuschopné listiny sa považujú aj také zmluvy, resp. ich fotokópie, z ktorých je zrejmé, že podpisy boli overené, za podmienky, že fotokópie, sú úradne overené matrikou alebo notárom.

Otázka č. 5

Záverečná etapa obnovy katastrálneho operátu novým mapovaním resp. v skrátenom katastrálnom konaní t. j. vyhlásením platnosti operátu po obnove má byť urobená

- a) vyhlásením katastrálneho úradu
- b) rozhodnutím katastrálneho úradu?

Odpoveď :

- a) Platnosť obnoveného katastrálneho operátu vyhlási katastrálny úrad v zmysle § 34 zákona č. 266/1994 Zb. Postup pri vyhlasovaní platnosti obnoveného katastrálneho operátu upravujú §§ 116 a 117 vyhlášky č. 594/1992 Zb., podľa ktorých katastrálny úrad vyhlási platnosť obnoveného katastrálneho operátu do 15 dní od skončenia konania o námietkach a oznámi to obci, obvodnému úradu, okresnému úradu, okresnému súdu a Úradu geodézie kartografie a katastra Slovenskej republiky. Platnosť obnoveného katastrálneho operátu sa uverejňuje v Spravodajcovi Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky.
- b) V správnom konaní sa rozhoduje o námietkach proti chybám v obnovenom katastrálnom operáte v zmysle § 33 ods. 4 zákona č. 266/1992 Zb. O námietkach rozhoduje katastrálny úrad, ktorý predložil obnovený katastrálny operát. Proti rozhodnutiu o námietkach možno podať odvolanie, o odvolaní rozhoduje Úrad geodézie, kartografie a katastra SR v zmysle § 9 písmeno c) zákona č. 266/1992 Zb.

Otázka č. 6:

Pri preskúmaní zápisuschopnosti listiny do katastra nehnuteľností sa zistilo, že sú v nej uvedené údaje podľa súboru popisných informácií katastra nehnuteľností, ale iba údaje podľa pozemkovej knihy. Je táto skutočnosť dôvodom na vrátenie na zápis určenej listiny? Autori takýchto listín tvrdia, že podľa § 5 ods. 1 zákona č. 266/1992 Zb. aj pozemková kniha je súčasť operátu katastra nehnuteľností.

Odpoveď:

Listiny na zápis do katastra nehnuteľností musia obsahovať údaje potrebné pre kataster nehnuteľností (§§ 58 a 59 vyhlášky č. 594/1992 Zb.), musia mať určité náležitosti podľa druhu listín, ktoré zakladajú právne vzťahy k nehnuteľnostiam a posudzujú sa i podľa osobitných predpisov, ktoré ustanovujú podmienky pre vznik, zmenu alebo zánik vzťahov evidovaných v katastri a musia byť spôsobilé na zápis v zmysle § 19 zákona č. 266/1992 Zb. Pozemková kniha ako súčasť katastrálneho operátu je archívnym dokumentom a trvalou dokumentárnou hodnotou (§ 5 ods. 1 a 4 zákona č. 266/1992 Zb.) a v zmysle § 39 vyhlášky č. 594/1992 Zb. slúži ako zdroj informácií o vlastníckych a iných vecných právach k nehnuteľnostiam a o nehnuteľnostiach.

Analógia údajov listiny určenej na zápis s údajmi podľa pozemkovej knihy je nedôvodná. Pokiaľ údaje v listinách nezodpovedajú uvedeným zákonným ustanoveniam, treba listinu vrátiť vyhotoviteľovi (§ 8 ods. 2 a § 19 zákona č. 266/1992 Zb. a § 39 vyhlášky č. 594/1992 Zb.).

Otázka č. 7:

Kúpna zmluva o prevode nehnuteľnosti bola právoplatne uzavretá, prevodca zomrel, návrh na vklad do katastra nehnuteľností nebol ešte podaný. Medzitým sa však právoplatne skončilo dedičské konanie a na základe súdneho rozhodnutia bol uskutočnený záznam do katastra nehnuteľností. Bude katastrálny úrad akceptovať takto uzavretú kúpnu zmluvu pri návrhu na vklad do katastra?

Odpoveď:

Smrť účastníka zmluvy nie je sama o sebe dôvodom k zamietnutiu návrhu vkladu práva do katastra nehnuteľností. Rozhodujúce ale je v zmysle § 12 ods. 2 zákona č. 265/1992 Zb. poradie zápisov v katastri, ktoré sa riadi, pokiaľ zákon neustanovuje inak, dobou, v ktorej bol návrh na zápis do katastra doručený príslušnému orgánu republiky. V uvedenom prípade bol do katastra nehnuteľností prioritne podaný návrh na zápis rozhodnutie súdu o dedičskom konaní a vlastnícki sa stali dedičia poručiteľ'a. Kúpna zmluva o prevode lastníctva k nehnuteľnosti bude musieť byť uzavretá s novými vlastníckmi.

Otázka č. 8:

Je možné notárskou zápisnicou-osvedčením podľa § 2 a 4 zákona č. 293/1992 Zb. osvedčiť vlastníctvo k neknihovaným pozemkom?

Je oprávnený deklarovať ad hoc osvedčením Slovenský pozemkový fond neknihované pozemky korešpondujúce s písm. a) § 1 zákona č. 229/1991 Zb., alebo je to iba záležitosť príslušného obvodného úradu?

Odpoveď:

Notárskou zápisnicou nie je možné osvedčiť vlastníctvo k neknihovaným pozemkom. Neknihované pozemky, t. j. pozemky, ktoré sa nezapisovali do pozemkových kníh, ale len do zoznamov tzv. verejného majetku, možno majetkoprávne vysporiadať aplikáciou § 135 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Vlastníctvo Slovenskej republiky k pozemku deklaruje osvedčením obvodný úrad, príslušný na správu majetku štátu podľa zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, ako aj podľa zákona SNR č. 472/1990 Zb. o organizácii miestnej štátnej správy v znení neskorších predpisov.

Otázka č. 9:

Ako posudzovať vykonávanie znaleckej činnosti pracovníckmi katastrálnych úradov?

Odpoveď:

Podľa stanoviska Ministerstva spravodlivosti SR č. 4828/94-50 zo dňa 9.5.1994 je znalecká a tlmočnická činnosť podľa zákona č. 36/1967 Zb. o znalcoch a tlmočníkoch vykonávaná za účelom objasnenia skutočností, ktoré vyžadujú odborné znalosti a skúsenosti osobitne kvalifikovaných odborníkov. Zákon č. 445/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v § 3 ods. 1 uvádza, že znalecká a tlmočnická činnosť vykonávaná v zmysle zákona č. 36/1967 Zb. nie je živnosťou. Znalci a tlmočníci vykonávajú svoju činnosť na požiadanie štátnych orgánov, právnických osôb a fyzických osôb, za ktorú sú odmeňovaní podľa osobitných predpisov. Táto činnosť nie je sústavná, preto v zmysle § 2 Obchodného zákonníka (zák. č. 513/1991 Zb.) nie je podnikaním.

Odmeny za znaleckú a tlmočnickú činnosť sú zdaňované ako príjmy z nezávislej činnosti a znalci a tlmočníci sú daňovníci v zmysle § 7 ods. 2 písm. b) zákona č. 286/1992 Zb. o daniach z príjmov v znení neskorších predpisov.

Otázka č. 10:

Je notárom osvedčená notárska zápisnica (§ 64 zákona č. 323/1992 Zb.) o výsledku dražby, ktorou sa realizujú záložné práva veriteľov, dostatočná na to, aby bol na listine vlastníctva vykonaný výmaz záložných práv uzavretých medzi veriteľmi a predchádzajúcim vlastníkom? Nehnuteľnosť je vydražená za nižšiu cenu ako je súčet pôžičiek, ktoré ju zaťažujú a jeden z veriteľov nie je slovenskou inštitúciou.

Odpoveď:

Podľa § 151 f Občianskeho zákonníka ak zabezpečená pohľadávka nie je riadne a včas splnená, môže sa záložný veriteľ domáhať uspokojenia zo zálohu na základe výkonu rozhodnutia podľa § 323 a nasl. Občianskeho súdneho poriadku.

Podľa § 299 Obchodného zákonníka môže záložný veriteľ pri výkone svojho záložného práva predaj na verejnej dražbe založenú nehnuteľnosť, ak na tento zamýšľaný výkon záložného práva včas upozorní záložcu a dlžníka. V súčasnosti neexistuje platná právna úprava, ktorá upravuje dražbu nehnuteľností (zákon č. 174/1950 Zb. o dražbách mimo exekúcie sa vzťahuje len na predaj hnutelých vecí). Vzhľadom k tomu, že možnosť predaja založenej nehnuteľnosti na verejnej dražbe vyplýva priamo z Obchodného zákonníka a notár, ktorý je oprávnený podľa § 64 zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) osvedčiť aj iné skutočnosti, ak majú právny význam a ak sa uskutočnili v prítomnosti notára, je osvedčená notárska zápisnica o výsledku verejnej dražby verejnou listinou, na základe ktorej sa vykoná zápis do katastra nehnuteľností.

Skutočnosť, že nehnuteľnosť je vydražená za nižšiu cenu ako je súčet pôžičiek, ktoré ju zaťažujú, ako aj skutočnosť, že jeden z veriteľov nie je slovenskou inštitúciou, nemá vplyv na zápis do katastra nehnuteľností a nie je ani predmetom skúmania katastrálneho úradu.

Súčasne sa so zápisom osvedčenia o výsledku verejnej dražby vykoná aj výmaz úverov, príp. pôžičiek uvedených v časti C-LV, ktorými je zaťažená vydražená nehnuteľnosť.

Otázka č. 11:

Ako postupovať, keď pôvodný vlastník sa domáha zápisu vlastníctva na základe právoplatného rozhodnutia o zrušení vyvlastnenia pozemku vydaného v mimoodvolacom konaní (§ 65 zák. č.71/1967 Zb. o správnom konaní) príslušným správnym orgánom?

Pred zrušením rozhodnutia o vyvlastnení v prospech čl. štátu bolo k vyvlastnenému pozemku zriadené právo osobného užívania inému občanovi, ktoré sa vzhľadom na svoju existenciu ku dňu účinnosti novely Občianskeho zákonníka (zák. č. 509/1991 Zb.) zo zákona zmenilo na vlastníctvo občana (od 1.1.1992).

Prítom následne neboli zrušené právne akty, na základe ktorých vzniklo k tomuto pozemku právo osobného užívania, zmenené zo zákona na vlastníctvo.

Odpoveď:

Právoplatné rozhodnutie vydané v správnom konaní, ktorým bolo zrušené rozhodnutie o vyvlastnení pozemku (alebo jeho časti), pokiaľ sa súčasne nerozhodlo o pôvodnom návrhu na vyvlastnenie, znamená vrátenie veci do pôvodného konania, v ktorom sa bude o návrhu opätovne rozhodovať. Zapísanie vlastníctva pôvodnému vlastníkovi by v takomto prípade bolo predčasné a došlo by k nemu pred rozhodnutím vo veci samej. V prípade, ak odvolací orgán v zrušujúcom právoplatnom rozhodnutí zároveň sám vo veci rozhodol v prospech pôvodného vlastníka (návrh na vyvlastnenie pozemku zamietol), dochádza v dotazovom prípade (na rozdiel od právoplatného rozsudku) k dvojitému vlastníckemu nároku k tej istej veci. Za situácie, že v katastri nehnuteľností je zapísaný ako vlastník predmetného pozemku občan, ktorému bolo zriadené právo osobného užívania v zmysle ust. § 205 a nasl. OZ platného do 1.1.1992, ktoré ku dňu účinnosti novely Občianskeho zákonníka (zák. č. 509/1991 Zb.) sa zo zákona zmenilo na vlastníctvo fyzickej osoby (§ 872 ods. 1 OZ), katastrálny úrad záznam nevykoná s poukazom ust. § 16 ods. 1 zák. č. 265/1992 Zb. a § 49 ods. 2 zák. č.266/1992 Zb., podľa ktorých zápisy právnych vzťahov v evidencii nehnuteľností vykonané podľa doterajších predpisov preukazujú pravdivosť skutočností v nich uvedených, pokiaľ nie je preukázaný ich opak. Súčasne poučí a vyzve pôvodného vlastníka, aby na súde podal návrh na určenie právneho vzťahu. V takomto prípade, keďže k vzniku vlastníctva jednej fyzickej osoby došlo zo zákona (§ 872 ods. 1 OZ) a v druhom prípade právoplatným rozhodnutím správneho orgánu sa zrušilo pôvodné rozhodnutie o vyvlastnení ale nie vlastníctvo ďalšej fyzickej osoby nadobudnuté priamo zo zákona, ide o dva vlastnícké tituly rôznych osôb k tomu istému pozemku, kedy o vlastníctve môže rozhodnúť iba súd.

Otázka č. 12:

a) Na základe zmluvy o združení prostriedkov v zmysle § 360a Hospodárskeho zákonníka – zák. č. 109/1964 Zb. v znení neskorších predpisov bola vybudovaná stavba viacerých investorov (spoluinvestorov) – štátnych organizácií. Stavba bola skolaudovaná v roku 1979. V kolaudačnom rozhodnutí sa uvádza, že stavba bude trvale užívaná na prevádzkovo-administratívne účely spoluinvestorov. Doteraz nie je stavba zapísaná v katastri nehnuteľností. Ako zapísať stavbu na list vlastníctva?

b) V prípadoch, keď stavby realizovali aj spotrebné družstvá je kataster nehnuteľností oprávnený zapísať v časti B listu vlastníctva v zmysle Občianskeho zákonníka ako podielových spoluvlastníkov subjekty, ktoré sa podieľali na realizácii stavby vybudovanej na základe zmluvy o združení finančných prostriedkov v zmysle vyhl. č. 151/1978 Zb., keď podiely spoluoprávnených na nehnuteľnosti sú zachované, avšak správcom nehnuteľnosti sa stal jeden z nich?

Odpoveď:

V oboch prípadoch pri združovaní prostriedkov na výstavbu sa postupovalo podľa vyhlášky č. 151/1978 Zb. v znení vyhl. č. 15/1984 Zb. o združovaní prostriedkov soc. organizácií, ktorá upravovala združovanie dohodnutých prostriedkov organizácií na investičnú alebo prevádzkovú činnosť, prípadne na obe činnosti a určovala zdroje pre združovanie týchto prostriedkov (§ 1 ods. 1 cit. vyhl.). Prostriedky bolo možné združovať iba na základe zmluvy, v ktorej sa organizácie dohodli na účele a spôsobe združenia a na podmienkach ich použitia (§ 2 cit. vyhl.). Organizácie podľa § 4 tejto vyhlášky boli povinné si v zmluve zabezpečiť účasť na využití príslušného zariadenia, rozsah výkonov, prípadne iných výhod pre svoju činnosť alebo pre svojich pracovníkov, prípadne ich rodinných príslušníkov úmerne k výške poskytnutej sumy v pomere k celkovým obstarávacím alebo prevádzkovým nákladom. Vyhláška tiež upravovala, aké prostriedky a akým spôsobom sa združujú. Ustanovenie § 5 písm. b) bod. 2 vyhlášky č. 151/78 Zb. v znení vyhlášky č. 15/84 Zb. ukladalo organizáciám združujúcim prostriedky dohodnúť sa v zmluve na správcovi alebo vlastníkovi majetku nadobudnutého zo združených prostriedkov. To znamená, že uvedeným ustanovením bola ustanovená povinnosť v zmluve v o p r e d dohodnúť, ktorá organizácia bude mať vybudovanú (obstaranú) stavbu v správe (ak bude dohodnuté, že stavba bude vo vlastníctve štátu) alebo ktorá neštátna organizácia bude jej vlastníkom.

Zmyslom citovaného ustanovenia bolo upraviť nadobudnutie vlastníctva tak, aby nedochádzalo k spoluvlastníctvu napr. štátu a družstva, keďže pre jednotlivé druhy a formy vlastníctva platili rôzne právne režimy.

Z uvedeného vyplýva, že v dotazovaných prípadoch pre nadobudnutie vlastníctva k nehnuteľnostiam (stavbám) vybudovaným na základe zmlúv o združení finančných prostriedkov, a tým aj pre zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností je rozhodujúce, kto bol ako vlastník dohodnutý v zmluve (štát – správca alebo neštátna organizácia – družstvo).

Z týchto dôvodov v oboch prípadoch sa ako vlastník zapíše slovenský štát, v správe organizácie dohodnutej v zmluve. Majetkové práva štátnych organizácií (otázka pod písm. a), ktoré vyplývajú zo združených finančných prostriedkov, resp. zmluvne dohodnuté plnenia, zostávajú zachované.

Spotrebné družstvá v zmysle vyššie citovaných právnych predpisov mohli nadobudnúť vlastníctvo k majetku (nehnuteľnostiam) zo združených prostriedkov, avšak nemohli nadobudnúť podielové spoluvlastníctvo spoločne so štátom.

Pre nadobudnutie vlastníctva v riešených prípadoch nie sú rozhodujúce formy združovania prostriedkov. Združovanie prostriedkov formou podielov upravoval § 36 cit. vyhlášky, podľa ktorého pri tejto forme združovania prostriedkov podiely sa pri poskytujúcej organizácii posudzovali ako vklad a pri prijímajúcej organizácii ako cudzí zdroj.

Vklad družstva poskytnutý združením finančných prostriedkov formou podielov podľa § 36 cit. vyhlášky zostáva zachovaný a umožňuje družstvám domáhať sa v zmluve dohodnutých plnení (§ 4 ods. 1 písm. b) cit. vyhl.), prípadne jeho vysporiadania.

Z týchto dôvodov nie je možné ani v jednom z uvedených prípadov v katastri nehnuteľností zapísať v časti B listu vlastníctva podielové spoluvlastníctvo v zmysle Obč. zákonníka subjektov, ktoré sa podielali na realizácii stavby na základe zmluvy o združení finančných prostriedkov.

Z hľadiska nadobudnutia vlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam sú rozhodujúce právne normy platné v čase realizácie a ukončenia ich výstavby a nie súčasné právne normy. To znamená, že na tieto právne úkony (zmluvy o združení finančných prostriedkov) nie je možné dozadu (ex tunc) aplikovať v súčasnosti platný Občiansky zákonník.

Inak je možno postupovať od 1.1.1992 t. j. od účinnosti zákona č. 509/1991 zb., ktorým sa mení a dopĺňa Občiansky zákonník.

Otázka č. 13:

V roku 1993 bol právoplatným rozhodnutím katastrálneho úradu zamietnutý návrh na vklad kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena. K zamietnutiu návrhu došlo z dôvodov, že v určenej lehote neboli doložené požadované doklady (originál listu vlastníctva, rozhodnutie o určení súpisného čísla), nebolo preukázané vlastníctvo prevodcu k prevádzanej nehnuteľnosti a nebol uhradený správny poplatok z návrhu na vklad.

V roku 1994 bol opätovne doručený návrh na vklad tej istej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena. Je možné považovať právoplatné rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad tej istej zmluvy za vec rozhodnutú (res iudicata) alebo sme povinní o ďalšom návrhu na vklad tej istej zmluvy konať? Má právoplatné rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad zmluvy aj hmotnoprávne účinky a teda na existenciu zmluvy?

Odpoveď:

Právnu zásadu veci rozhodnutej (res iudicata) zákon o správnom konaní č. 71/1967 Zb. nezakotvuje. Táto zásada je obsiahnutá v ust. § 159 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku, podľa ktorého len čo sa o veci právoplatne rozhodlo, nemôže sa prejednať znova. Zásada res iudicata sa uplatňovala aj v konaní pred štátnym notárstvom vzhľadom na ust. § 25 Notárskeho poriadku (zák. č. 95/1961 Zb. v znení neskorších predpi-

sov), podľa ktorého bolo možné použiť na konanie pred štátnym notárstvom ustanovenia Občianskeho súdneho poriadku, ak to nevylučovala povaha veci. Táto zásada v procesnom konaní podľa Obč. súdneho poriadku má účinnosť vtedy, ak sa v prejednávanej veci vyskytuje totožnosť subjektov v pomere k veci právoplatne už rozhodnutej a totožnosť samotnej veci, ktorá sa stala predmetom konania. O totožnosť predmetu konania ide vtedy, ak ide o ten istý nárok alebo stav, o ktorom už bolo raz právoplatne rozhodnuté a opiera sa pritom o ten istý právny dôvod, vyplývajúci z rovnakého skutkového stavu.

Z uvedených dôvodov, keďže zákon o správnom konaní zásadu *res iudicata* neobsahuje, nie je možné v tomto konaní postupovať analogicky podľa Občianskeho súdneho poriadku.

V dotazovanom prípade, bez ohľadu na doteraz uvedené, sa v roku 1993 nerozhodovalo o veci na základe zisteného skutkového stavu po vykonanom dokazovaní, ale išlo o zamietnutie návrhu z dôvodu nepredloženia požadovaných dokladov. Konaniu o ďalšom návrhu na vklad tej istej zmluvy by preto v tomto prípade nebránilo ani použitie zásady veci rozhodnutej.

Právoplatné rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad zmluvy nemá zo zákona hmotnoprávne účinky z hľadiska existencie zmluvy. Platný Občiansky zákonník (§ 47) upravuje iba situáciu, keď účastníci zmluvy do troch rokov od uzavretia zmluvy nepodali návrh na vklad práva. V takom prípade platí, že účastníci od zmluvy odstúpili.

Otázka č. 14:

Peňažný ústav v súvislosti s realizáciou práv vyplývajúcich zo záložných zmlúv uzatvorených so záložnými dlžníkmi (predajom nehnuteľností verejnou dražbou, priamym predajom alebo iným vhodným spôsobom) žiada o vydanie výpisu z listu vlastníctva aj vtedy, ak je na liste vlastníctva vyznačená plomba. Je katastrálny úrad, správa katastra, povinný v takýchto prípadoch žiadosti peňažného ústavu vyhovieť? Svoju požiadavku na vydanie „zaplombovaného“ listu vlastníctva peňažný ústav zdôvodňuje ust. § 13 písm. e) zákona č. 266/1992 Zb. o povinnosti katastrálneho úradu, správy katastra, vyhotovovať verejné listiny, ktoré potvrdzujú právne vzťahy k nehnuteľnostiam. Pokiaľ spisový poriadok ukladá povinnosť nevydávať listy vlastníctva, na ktorých je vyznačená plomba (článok 22), uvádza, že ide o interný predpis, ktorý je v rozpore so všeobecne platnými právnymi predpismi a nemôže byť preto záväzný pre činnosť katastrálnych úradov. Poukazuje na to, že peňažné ústavy majú možnosť uzatvárať kúpne zmluvy s klientami, ktorí sú ochotní uspokojiť celú pohľadávku vyplývajúcu zo záložnej zmluvy a v niektorých prípadoch k uzatvoreniu zmluvy je potrebný list vlastníctva, z ktorého je zrejmé, že na predmetnú nehnuteľnosť je spísaný právny úkon, čo je vyznačené plombou s číslom vkladového konania. Takáto skutočnosť podľa jeho názoru nemôže brániť správe katastra prijať návrh na vklad ďalšej zmluvy, keďže o povolení vkladu sa rozhoduje s účinkami „*ex tunc*“.

Odpoveď:

Povinnosť plombovania listov vlastníctva vyplýva z ust. 22 zákona č. 266/1992 Zb. o katastri nehnuteľností v Slovenskej republike a § 51 vykonávacej vyhlášky č. 594/1992 Zb. V zmysle § 22 cit. zákona katastrálny úrad najneskôr v pracovný deň nasledujúci po tom, čo mu bola doručená vkladuschopná listina, vyznačí poznámkou na liste vlastníctva, že právny vzťah evidovaný v katastri je dotknutý zmenou. Túto poznámku zruší vykonaním vkladu alebo záznamu. Ak list vlastníctva nie je vyhotovený, poznámka sa nevyznačí. Uvedený postup upravuje rovnako ust. § 51 vyhlášky č. 594/1992 Zb., z ktorého vyplýva, že pri zápise zmeny právneho vzťahu evidovaného v katastri, v pozemkovej alebo v Železničnej knihe dochádza k plombovaniu údajov o právnych vzťahoch v deň doručenia verejnej alebo inej listiny.

V nadväznosti na citované právne predpisy (v súlade s týmito všeobecne záväznými právnymi predpismi), v čl. 22 Spisového poriadku správy katastra, vydaného Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky pod číslom P-727/1993, je upravený podrobný postup pri vyznačovaní plomby s úpravou nevydávania listov vlastníctva. Pretože cit. ustanoveniami zákona o katastri nehnuteľností a vykonávacej vyhlášky je upravený postup v prípadoch, keď právny vzťah evidovaný v katastri je dotknutý zmenou, je úprava čl. 22 spisového poriadku o nevydávaní listov vlastníctva nevyhnutnou súčasťou vykonania vkladu alebo záznamu práva.

Právny význam „plombovania“ listov vlastníctva pri vklade záložného práva vyplýva z ust. § 151b ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého záložné právo, ak ide o nehnuteľnosť, vzniká vkladom do katastra nehnuteľností. Záložné právo v zmysle ust. § 17 ods. 1 zákona č. 266/1992 Zb. sa vkladá vpisom do listu vlastníctva a tým sa stáva záväzným a hodnoverným údajom katastra. To znamená, že do doby ukončenia správneho konania právoplatným rozhodnutím o povolení vkladu záložného práva do katastra nehnuteľností a vpisu tohto práva do listu vlastníctva, záložné právo nevznikne. Do doby vkladu záložného práva vpisom do listu vlastníctva nie je preto daný právny titul k plneniu záväzku dohodnutého v záložnej zmluve (realizácia práv vyplývajúcich zo záložných zmlúv – predaj nehnuteľností a i.).

Otázka č. 15:

Podľa ust. § 7 ods. 1 zákona č. 265/92 Zb. katastrálny úrad zapisuje práva k nehnuteľnostiam, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklepom licitátora na verejnej dražbe, vydražením, prírastkom a spracovaním.

Akým spôsobom je možné získať vlastnícke právo k nehnuteľnostiam spracovaním?

Odpoveď:

Otázku nadobudnutia vlastníctva v prípadoch keď z jednej popr. viac cudzích vecí je zhotovená nová vec, rieši ust. § 135 b Občianskeho zákonníka. Ak niekto spracuje v dobrej viere cudziu vec na vec novú, stáva sa vlastníkom novej veci ten, ktorého podiel na nej je väčší. Ak sú podiely rovnaké a účastníci sa nedohodnú, rozhodne na návrh ktoréhokolvek z nich súd.

Vlastník novej veci je povinný uhradiť druhému cenu toho, o čo sa jeho mejetok zmenšil.

O spracovanie sa však nejedná pri prístavbe domu (nie je vytvorená nová vec) ani u stavby vytvorenej na cudzom pozemku (stavba je samostatnou vecou a pozemok tiež).

Ustanovenie o spracovaní cudzej veci je možné obdobne použiť pre zmiešanie a zlúčenie vecí rôznych vlastníkov.

O vlastníctve k veci zhotovenej z cudzieho materiálu môže byť uzavretá dohoda i pred spracovaním cudzej veci. Vlastníctvo k novej veci sa potom rieši podľa obsahu zmluvy a nie podľa ust. § 135b. Pritom zhotovená vec môže byť vlastníctvom jej zhotoviteľov, ale dohoda môže smerovať i k tomu, aby spoločnými nákladmi každý zo spracovateľov získal novú vec pre seba, tak tomu napr. bude pri výstavbe spoločných garáží, pokiaľ cieľom spracovateľov je získať individuálnu garáž do vlastníctva.