

**JUDr. Jana Dráčová**

**Sumarizované názory súdov a Úradu geodézie, kartografie a katastra SR k ustanoveniu § 34 katastrálneho zákona - záznam práva k nehnuteľnostiam**

**Zo súdnych rozhodnutí :**

Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 18.12.2007, sp. zn. 4Cdo 274/2006:  
*Dodatočné zrušenie nadobúdacieho titulu (príklepu) svedčiaceho v prospech vydražiteľa nemá za následok súčasne aj zánik vlastníckeho práva ďalších nadobúdateľov nehnuteľností, ktorí ju získali v dobrej viere.*

Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 2 Cdo 50/2000, ZSP 59/2002:  
*Právoplatný rozsudok súdu o určení neplatnosti kúpnej zmluvy je podkladom pre vykonanie zápisu v katastri nehnuteľností záznamom podľa § 34 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.*

Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 19. júna 2003, sp. zn. I. ÚS 62/00:  
*Za rozsudok obnovujúci právo k nehnuteľnosti možno považovať aj také rozsudky, ktoré síce výslovne neurčujú, kto je vlastníkom konkrétnej nehnuteľnosti, ale z nich táto skutočnosť nepochybne vyplýva.*

*.sp ,2002septembra .26Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z ,2004/18R :02/48SŽ 7 .zn*

*o katastri .z .Z 1995/162 .zákona č .a nasl 34om podľa § Vykonanie zápisu záznam (katastrálny zákon) nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam zmenu ani zánik ,ktorý súčasne nemá vplyv na vznik ,má v katastri evidenčný charakter .(katastrálneho zákona 2 .ods 5 §) práva k nehnuteľnosti*

Č. 24/2003 NÁLEZ ÚSTAVNÉHO SÚDU SLOVENSKEJ REPUBLIKY SP. ZN. I. ÚS 62/00 Z 19. JÚNA 2003:

ZÁZNAMOM SA DO KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ ZAPISUJÚ AJ VECNÉ PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTIAM, KTORÉ POTVRDZUJÚ PRÁVO K NEHNUTEĽNOSTI. ZÁZNAM DO KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ VZHLADOM NA JEHO DEFINÍCIU V § 5 ODS. 2 ZÁKONA NÁRODNEJ RADY SLOVENSKEJ REPUBLIKY Č. 162/1995 Z. Z. O KATASTRI NEHNUTEĽNOSTÍ A O ZÁPISE VLASTNÍCKYCH A INÝCH PRÁV K NEHNUTEĽNOSTIAM (KATASTRÁLNY ZÁKON) V ZNENÍ NESKORŠÍCH PREDPISOV MÁ DEKLARATÓRNY CHARAKTER, PRETOŽE POTVRDZUJE ALEBO UPRAVUJE ZAPÍSANÉ VLASTNÍCKE VZŤAHY. ODMIETNUTIE USKUTOČNENIA ZÁZNAMU DO KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ TREBA POVAŽOVAŤ V ZMYSLE ČL. 127 ODS. 2 ÚSTAVY SLOVENSKEJ REPUBLIKY ZA INÝ ZÁSAH SPRÁVNEHO ORGÁNU (ORGÁNU VEREJNEJ MOCI), KTORÝM MÔŽU BYŤ PORUŠENÉ ZÁKLADNÉ PRÁVA, PRETO JE POVINNOSŤOU AJ KATASTRÁLNYCH ORGÁNOV JEDNOTLIVÉ USTANOVENIA ZÁKONA NÁRODNEJ RADY SLOVENSKEJ REPUBLIKY Č. 162/1995 Z. Z. O KATASTRI NEHNUTEĽNOSTÍ A O ZÁPISE VLASTNÍCKYCH A INÝCH PRÁV K NEHNUTEĽNOSTIAM (KATASTRÁLNY ZÁKON) V ZNENÍ NESKORŠÍCH PREDPISOV A INÝCH ZÁKONOV VYKLADAŤ A APLIKOVAŤ PREDOVŠETKÝM Z POHĽADU ÚČELU A ZMYSLU OCHRANY ÚSTAVOU SLOVENSKEJ REPUBLIKY GARANTOVANÝCH ZÁKLADNÝCH PRÁV A SLOBÔD. V PRÁVNOM ŠTÁTE (ČL. 1 ODS. 1 ÚSTAVY SLOVENSKEJ REPUBLIKY) NEMOŽNO PRIPUSTIŤ TAKÝ POSTUP ORGÁNOV VEREJNEJ MOCI, KTORÝ VO SVOJEJ PODSTATE JE NEREŠEKTOVANÍM PRÁVOPLATNÉHO SÚDNEHO ROZHODNUTIA (...), LEBO TAK DOCHÁDZA K VÝRAZNÉMU OSLABENIU DÔVERY NOSITEĽOV ZÁKLADNÝCH PRÁV A SLOBÔD V PRÁVO A V JEHO OCHRANU PRED ÚSTAVNE NEKONFORMNÝM ZASAHOVANÍM ZO STRANY ORGÁNOV ŠTÁTNEJ (VEREJNEJ) MOCI.

*2004/18R Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 28. februára 2005, sp. zn.*

2 Sžo-KS 85/04: Katastrálny zákon umožňuje správe katastra podľa § 42 ods. 4 opraviť len chyby v písaní, počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti. Inak v zmysle zákonnej povinnosti, uloženej mu ustanovením § 31 katastrálneho zákona, skúma, okrem iného, platnosť zmluvy a v súvislosti s ňou aj platnosť udelených splnomocnení. Obsah relevantných listín pritom posudzuje a vykladá v súlade s interpretačnými pravidlami výkladu vôle účastníka, formulovanými v § 35 ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka. Pri vzniku pochybnosti o obsahu právneho úkonu treba ich odstrániť výkladom - gramatickým, logickým, systematickým - pritom je potrebné porovnávaním výsledkov viac druhov výkladov odstrániť vzniknuté rozpory. Ani výkladom nemožno odstrániť vady prejavu vôle, majúce za následok neplatnosť právneho úkonu.

**Názory Úradu geodézie, kartografie a katastra z Bulletinu ÚGKK SR :**

1/2011

**Z OTÁZKY Č.2:**

**ROZSUDOK SÚDU S VYZNAČENOU PRÁVOPLATNOSŤOU S VÝROKOM: ŽALOVANÝ JE POVINNÝ VYDAŤ A NAVRÁTIŤ ŽALOBCOVI VLASTNÍCTVO K NEHNUTEĽNOSTIAM /NEHNUTEĽNOSTI SÚ VROZSUDKU VO VÝROKU PRESNE ŠPECIFIKOVANÉ/ NIE JE PREDMETOM ZÁPISU DO KN ZÁZNAMOM (NAPRIEK TOMU, ŽE UVEDENÁ OTÁZKA BOLA PREDMETOM V KB Č. 2/1996 – OTÁZKA A ODPOVEĎ Č. 12 SA RUŠÍ)**

Jej následkom má byť spísanie dohody o vydaní nehnuteľnosti ; prílohou návrhu na vklad je uvádzaný rozsudok o povinnosti vydať a navrátiť vlastníctvo k nehnuteľnosti. Rozsudok súdu nahrádza vôľu povinnej osoby, on sám nie je listinou spôsobilou na zápis do katastra nehnuteľností. V tejto súvislosti poukazujeme na rozsudok NS SR č. 3SžoKS/16/2006 zo dňa 7.9.2006, podľa ktorého rozsudok súdu v občianskoprávnom konaní ukladajúci odporcovi povinnosť vyhlásiť vôľu spôsobom uvedeným vo výroku t.j. povinnosť uzatvoriť kúpnu zmluvu (v tomto konkrétnom prípade povinnosť vydať a navrátiť vlastníctvo) identifikovanú vo výroku, je rozsudkom ukladajúcim vyhlásenie vôle podľa § 161 ods. 3 OSP. Keďže odporca – povinný uložene vyhlásenie vôle do právoplatnosti rozsudku neurobil, právoplatnosťou rozsudku došlo v zmysle § 161 ods. 1 OSP k nahradeniu vôle s obsahom, ktorý je uvedený vo výroku rozsudku.

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

1/2010

**z otázky č. 4:**

zákon č. 70/2010 Z. z. novelizoval i zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Tento zákon precizuje i ustanovenie § 15 a vypustil povinnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome rozhodovať o vzniku a zániku záložného práva k bytu alebo nebytovému priestoru v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome alebo v prospech spoločenstva.

Správa katastra podľa § 34 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. zapíše vznik a zánik zákonného záložného práva v spoločenstva vlastníkov alebo v prospech vlastníkov bytov do katastra nehnuteľností záznamom. V súlade s § 36 katastrálneho zákona správa katastra posúdi, či je predložená verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných zrejmych nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa tohto zákona. To znamená že správa katastra pri zápise záznamom na základe verejnej listiny alebo inej listiny neposudzuje splnenie podmienok pre vznik práva uvedených v zákone.

**Z otázky č.5:**

zákon č. 70/2010 Z. z. ktorým sa novelizuje i zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, upravil ustanovenie § 21 ods.3 tak, že zmluva o

výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe a jej zmeny sa zapisujú do katastra nehnuteľností záznamom podľa §34 v spojení s § 46 ods. 5 a 6 katastrálneho zákona. V praxi to znamená, že pri zápise bytu alebo nebytového priestoru resp. pri zápise rozostavaného bytu alebo nebytového priestoru do katastra nehnuteľností sa za vlastníka zapíše oprávnený zo zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe domu. Na základe zmluvy o nadstavbe alebo vstavbe bytu alebo nebytového priestoru sa zmenia spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach spoločných zariadeniach domu a na pozemku zo zákona podľa § 5 ods.1 písm. b) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zapíšu sa záznamom do katastra nehnuteľností.

Podľa ustanovenia § 36 ods. 1 správa katastra posúdi, či je predložená verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných zrejmych nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa katastrálneho zákona. Za správnosť listiny zodpovedajú účastníci predmetnej zmluvy.

#### **z otázky č. 12**

Právna prax sa ustálila na názore vyjadrenom v rozsudku NS SR sp. zn. 8 Sžo 4/2008 zo dňa 24.4.2008 v zmysle ktorého platné odstúpenie od zmluvy o prevode nehnuteľností v zmysle § 48 ods.1 OZ má za následok len zánik záväzkovo-právneho vzťahu, ktorý takouto zmluvou vznikol a nie tiež zánik vecného práva, ktoré vzniklo vkladom do katastra nehnuteľností rozhodnutím správneho orgánu o jeho povolení. Preto odstúpenie od kúpnej zmluvy predávajúcim nie je samo o sebe dôvodom pre obnovenie vlastníckeho práva pôvodného vlastníka k prevádzaným nehnuteľnostiam v katastri nehnuteľností. Konštitutívne účinky vkladu môžu byť zmenené už len verejnou listinou predloženou na zápis záznamom podľa § 34 katastrálneho zákona na základe rozsudku súdu vydaného v konaní o žalobe požadujúcej určenie vlastníckeho práva podľa § 80 písm. c) OSP. Podstatou činnosti správy katastra je iba skúmanie nespornosti vzťahov subjektov, ktoré majú k nehnuteľnostiam dispozíčné právo, pretože zákon im nedeleguje kompetenciu posudzovať dôvody platnosti odstúpenia od zmlúv.

V prípade súhlasnej vôle zmluvných strán reštituovať pôvodný právny stav pred týmto úkonom, si vyžaduje ďalší právny úkon - prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti z kupujúceho na prevodcu a podlieha vkladu do katastra nehnuteľností.

#### **Z otázky č. 19**

Rozsudok súdu o tom že nehnuteľnosť patrí do dedičstva po poručiteľovi nie je listinou na zápis zmeny práva do katastra nehnuteľností, predmetné rozhodnutie súdu je podkladom pre dedičské konanie a osvedčenie notára o dedičstve je verejnou listinou, ktorá deklaruje právo k nehnuteľnosti a zapíše sa záznamom do katastra nehnuteľností.

Na základe rozsudku súdu o tom, že nehnuteľnosť patrí do dedičstva sa na liste vlastníctva vyznačí poznámka o tom že nehnuteľnosť patrí do dedičstva a právo zapísaného vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou je obmedzené.

#### **Otázka č. 20**

Predloženú listinu o prídelení pôdy správa katastra zapíše záznamom, ak je na liste vlastníctva evidovaný Slovenský pozemkový fond pričom Slovenský pozemkový fond bol na liste vlastníctva zapísaný len na základe poznámky o konfiškácii a podobne. V prípade ak vlastnícke právo štátu v správe SPF bolo zapísané na základe listiny napr. rozhodnutia príslušného orgánu, ktoré bolo vydané po vydaní prídelenia vlastnícke právo z prídellovej listiny sa nezapíše a účastníci sa odkážu na súd. Správa katastra je povinná zapísať, len ak existuje prídellový plán. Výnimkou je prvá pozemková reforma podľa zák. č. 215/1919 Sb., podľa ktorého listina musela byť zapísaná v pozemkovoknižnej vložke.

#### **Z otázky č. 22:**

Záložné právo prednostného záložného veriteľa nezaniká v prípade výkonu záložného práva veriteľa, ktorý nemá postavenie prednostného záložného veriteľa. Tento záložný veriteľ je však povinný o tom informovať nadobúdateľa zálohu. Podľa nášho názoru výnimkou z tohto pravidla je ust. § 151ma ods. 8 OZ podľa ktorého, ak je pohľadávka prednostného záložného veriteľa splatná včase výkonu záložným veriteľom, ktorý nemá postavenie prednostného záložného veriteľa, môže

tento uplatňovať uspokojenie svojej pohľadávky z výťažku z predaja zálohu. Uplatnením uspokojenia svojej pohľadávky v tomto konaní dochádza k uspokojeniu pohľadávky prednostného záložného veriteľa v exekučnom konaní podľa výsledkov rozvrhového pojednávania, čo možno považovať za výkon aj prednostného záložného práva, čím zaniká záložné právo v zmysle ust. § 151md ods. 1 , písm. i) OZ, podľa ktorého záložné právo zaniká, ak sa vykonalo bez ohľadu na rozsah uspokojenia veriteľa. Výmaz záložného práva správa katastra v takýchto prípadoch vykoná na žiadosť exekútora, prípadne prednostného záložného veriteľa ktorý preukáže uspokojenie pohľadávky prednostného záložného veriteľa.

**Z otázky č. 23:**

**správa katastra nie je oprávnená skúmať veľkosť príslušného pozemku. Podľa § 34 a 36 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam ( katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov ak právo vznikne zo zákona, správa katastra zapíše právo do katastra nehnuteľnosti záznamom. Pri zápise záznamom je správny orgán oprávnený skúmať či listina nemá chyby v písaní, počítaní alebo iné nesprávnosti pre ktoré by bola nezrozumiteľná a neurčitá. Ak sa rozsah vecného bremena nevzťahuje na celú parcelu je potrebné rozsah vecného bremena vyznačiť geometrickým plánom. Ak nebol priložený geometrický plán k zápisu vecného bremena do katastra nehnuteľností, vecné bremeno sa vyznačí na celý v zmluve označený príslušný pozemok.**

Pod pojmom „pozemok“ v zmysle zákona o vlastníctve bytov možno rozumieť pozemok zastavaný domom a aj príslušný pozemok.

Pri prvom prevode bytov a nebytových priestorov, sa vlastník pozemku a budúci vlastníci bytov a nebytových priestorov majú dohodnúť na vymedzení výmery príslušného pozemku a vecné bremeno vymedziť graficky geometrickým plánom.

Na základe návrhu na vklad zo zmluvy o prevode vlastníctva k bytu alebo nebytovému priestoru je správa katastra povinná zapísať k pozemku zastavanému bytovým domom a k príslušnému pozemku vlastnícke právo alebo právo zodpovedajúce vecnému bremenu podľa § 23 ods.1 a 5 zákona o vlastníctve bytov. Nie je na rozhodnutí správy katastra, či zapíše alebo nezapíše právo vecného bremena k zastavanému pozemku a k príslušnému pozemku. Ak príslušný pozemok nie je uvedený v zmluve o prevode vlastníctva k bytu, je zrejmé, že k domu príslušný pozemok v čase prvého prevodu neprináležal.

Na základe geometrického plánu, predloženého len povinnou osobou nemožno zmeniť rozsah vecného bremena k pozemku. Obsah a rozsah vecného bremena je daný v § 2 ods.6 zákona o vlastníctve bytov ( na pozemku sa nachádza oplotenie, záhrada, stavby resp. porasty, ktoré sú vo vlastníctve resp. spoluvlastníctve vlastníkov bytov v dome). Ak vznikne spor o rozsahu a obsahu vecného bremena a riešenie nemožno dosiahnuť dohodou, spor je potrebné riešiť súdnou cestou.

3/2010

**z otázky č. 24:**

Podľa § 1 zákona 66/2009 Z.z. zákon upravuje usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve obce alebo vyššieho územného celku, ktoré prešli do vlastníctva obce alebo vyššieho územného celku podľa osobitných predpisov, vrátane príslušnej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou. Tento zákon sa primerane vzťahuje aj na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom, na ktorých je umiestnený cintorín, okrem pozemkov vo vlastníctve cirkví, športový areál alebo verejná zeleň. Cieľom tejto právnej úpravy, podľa dôvodovej správy k zákonu, je usporiadať doteraz neusporiadané vlastnícke vzťahy k pozemkom pod stavbami, ktoré boli delimitované na obce a vyššie územné celky v rámci reformy verejnej správy. Pozemok pod stavbou je pozemok na ktorom je stavba postavená. Obsahom vecného bremena podľa § 4 ods. 1 citovaného zákona je držba a užívanie pozemku pod stavbou. Z uvedeného vyplýva že obsah vecného bremena, ktorým je povinnosť vlastníka pozemku strieť vedenie vodohospodárskeho potrubia nevzniká zo zákona podľa § 4 zákona č. 66 /2009 Z. z. Návrh

na zápis vecného bremena je potrebné vrátiť navrhovateľovi ako listinu ktorá nezakladá právo k nehnuteľnosti, ktorá nie je relevantnou listinou na zápis práva do katastra.

Práva a povinnosti medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sú upravené v § 54 zák.č. 364/2004 Z.z. o vodách.

#### **Z otázky č. 25:**

Podľa § 524 ods. 2 Občianskeho zákonníka s postúpenou pohľadávkou prechádza na postupníka, nového veriteľa aj príslušenstvo pohľadávky a práva s ňou spojené. Právami spojenými s pohľadávkami sú najmä práva vyplývajúce zo zabezpečenia záväzkov t.j. aj zabezpečenie záväzku prevodom práva. Zmluva o zabezpečovacom prevode práva môže byť medzi veriteľom a dlžníkom. Nakoľko postúpením pohľadávky sa mení osoba veriteľa, ktorý vstupuje do všetkých práv a povinností predchádzajúceho veriteľa, tento vstupuje aj do dočasného vlastníckeho práva k nehnuteľnosti z titulu zabezpečovacieho prevodu práva. Pre platnosť postúpenia pohľadávky sa vyžaduje písomná zmluva aspôsobilý predmet postúpenia. Ustanovenie § 525 OZ určuje, ktoré pohľadávky nemožno postúpiť, tie ktoré zanikajú najneskôr smrťou veriteľa, pohľadávky, ktorých obsah by sa zmenil zmenou veriteľa, pohľadávky, ktoré nemôžu byť postihnuté výkonom rozhodnutia, pohľadávky, ktorých postúpenie odporuje dohode veriteľa a dlžníka. Podľa súčasnej právnej úpravy má inštitút zabezpečenia záväzku prevodom práva len zabezpečovaciu funkciu. Z pohľadu katastrálneho konania Správa katastra postúpenie pohľadávky posudzuje ako listinu na zápis záznamom podľa § 34 až 36 v spojení s § 42 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, ak sú tieto podmienky splnené vykoná zápis zmeny veriteľa a zároveň dočasného vlastníka nehnuteľnosti upovedomí o zápise na základe zmluvy o postúpení pohľadávky. V tomto prípade nejde opäť o nakladanie s nehnuteľnosťou ale o uplatnenie práva veriteľa postúpiť pohľadávku zabezpečenú dočasným prevodom práva. Správa katastra nemá kompetenciu skúmať vecnú správnosť tejto listiny. Podporne k tomuto názoru uvádzame ustanovenie § 554 Zabezpečovacie postúpenie pohľadávky veriteľom podľa ktorého pohľadávku možno zabezpečiť postúpením pohľadávky dlžníka alebo pohľadávky tretej osoby na veriteľa (ďalej "zabezpečovacie postúpenie pohľadávky"), ak to osobitný zákon nevylučuje. Ustanovenia § 553a a nasl. OZ takýto postup nevylučujú.

#### **Z otázky č. 27**

Podľa § 7a zákona č. 669/2007 Z. z. na pozemok, na ktorom sa má uskutočniť stavba diaľnice alebo cesty pre motorové vozidlá, vzniká zo zákona predkupné právo štátu dňom právoplatnosti územného rozhodnutia. Predkupné právo štátu sa zapíše do katastra nehnuteľností na návrh právnickej osoby zriadenej štátom, ktorého prílohou je autorizačne a úradne overený geometrický plán.

Predkupné právo štátu k pozemku sa zapíše do katastra nehnuteľností na základe žiadosti Národnej diaľničnej spoločnosti, pričom predkupné právo na liste vlastníctva sa zapíše ako „predkupné právo štátu podľa § 7a zák. č. 669/2007 Z.z.“

#### **z otázky č. 33:**

V zmysle ust. §-u 151h ods.1 a 2 Občianskeho zákonníka pri prevode a prechode zálohu pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi zálohu, preto v prípade zápisu exekučných záložných práv k nehnuteľnostiam, ktoré boli právoplatným uznesením súdu určené do vlastníctva inej osoby (schválený zmier) a nebola predložená exekútorom listina, ktorou by predmetné nehnuteľnosti vylúčila zpredmetu exekúcie avrozhodnutí súdu nie je táto otázka riešená, s prechodom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti prechádza i exekučné záložné právo zriadené na túto nehnuteľnosť, ato ivprípade nadobudnutia vlastníckeho práva osobou na základe rozhodnutia súdu (prechod), preto správa katastra zapíše exekučné záložné právo na list vlastníctva určeného vlastníka nehnuteľnosti. Výmaz exekučného záložného práva správa katastra vykoná až na základe listiny predloženej exekútorom.

1/2009

#### **z otázky č. 4:**

pri prepise práv z pozemkovoknižnej vložky na list vlastníctva záložné právo, ktoré vzniklo podľa

predchádzajúcej právnej úpravy možno vymazať, na základe premlčania pohľadávky alebo na základe čestného prehlásenia, že pohľadávka zabezpečená týmto záložným právom zanikla. Uvedené sa vzťahuje len na záložné práva, na iné ťarchy - na služobnosti a vecné bremená sa nedá aplikovať.

4/2009

**z otázky č. 5:**

Osvedčenie notára o vydržaní vlastníckeho práva je verejnou listinou, ktorú správa katastra posudzuje z hľadiska náležitosti listiny podľa § 42 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam ( katastrálny zákon ) v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 36 katastrálneho zákona či neobsahuje chyby v písaní a počítaní a na iné zrejme nesprávnosti. Zápis záznamom má evidenčnú funkciu a pokiaľ sú splnené formálne náležitosti verejnej listiny správa katastra zápis do katastra nehnuteľnosti vykoná. V uvedenom prípade zodpovednosť za prípadné nesprávne vypracované osvedčenie o vydržaní vlastníckeho práva je na strane notára, ktorý dané osvedčenie vypracoval. V rámci oznamovacej povinnosti podľa § 27 katastrálneho zákona porušenie zákona správa katastra signalizuje Ministerstvu spravodlivosti SR, Notárskej komore SR a prokuratúre.

**Z otázky č. 11:**

Napriek tomu, že verejná listina by sa mala v zásade zapisovať ako celok t.j. v celom rozsahu práv k nehnuteľnostiam, ktorých nadobudnutie osvedčuje, potvrdzuje alebo preukazuje, možno v súlade s evidenčným princípom a v záujme ochrany a formálnej publicity už nadobudnutých práv k nehnuteľnostiam zapísať do katastra nesporné práva k nehnuteľnostiam záznamom a v časti týkajúcej sa duplicitného vlastníctva (napr. ak boli prededené nehnuteľnosti na základe výmeru o vlastníctve pôdy a na liste vlastníctva sú už tie isté nehnuteľnosti príp. niektoré z nich zapísané titulom dedičského rozhodnutia po pôvodnom pozemkovoknižnom vlastníkovi) bude správa katastra postupovať v súlade s § 36a katastrálneho zákona atoto duplicitné vlastníctvo si budú dotknutí vlastníci riešiť mimosúdnou dohodou alebo žalobou o určenie vlastníckeho práva príp. o neplatnosť právneho úkonu.

2/2009

**z otázky č. 14:**

Podľa § 524 ods. 1 Občianskeho zákonníka, veriteľ môže svoju pohľadávku aj bez súhlasu dlžníka postúpiť písomnou zmluvou inému. S postúpenou pohľadávkou prechádza aj jej príslušenstvo a všetky práva s ňou spojené. Vdanom prípade postúpením pohľadávky na základe zmluvy medzi doterajším veriteľom - postupcom a postupníkom, postúpi pôvodný veriteľ svoju pohľadávku novému veriteľovi a všetky práva s ňou spojené. Z uvedného vyplýva, že ide o prechod práva zo zákona a do katastra nehnuteľností sa zapíše podľa § 34 katastrálneho zákona záznamom.

V tomto prípade nejde o prevod práv k nehnuteľnosti, ktorý by bol v rozpore ustanovením § 553b ods. 1 Občianskeho zákonníka.

**Z otázky č. 16:**

Podľa § 93 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov, ak sa spenžuje majetok tvoriaci oddelenú podstatu, spenžením majetku zanikajú všetky zabezpečovacie práva, ktoré sú v poradí rozhodujúcom na ich uspokojenie nasledujú po prednostnom zabezpečovacom práve vrátane prednostného zabezpečovacieho práva. Podľa citovaného zákona všetky záložné práva viaznúce na prevádzanej nehnuteľnosti zanikajú len v prípade, ak ide o nehnuteľnosť tvoriacu oddelenú podstatu.

Uvedené sa vzťahuje len na konania o konkurze začaté za účinnosti cit. zákona. Podľa § 151md ods. 3 Občianskeho zákonníka, záložný veriteľ je povinný podať žiadosť o výmaz záložného práva bez zbytočného odkladu po zániku záložného práva; ustanovenia § 151g ods. 2 až 4 sa použijú primerane. Ak bolo zrušené záložné právo zriadené rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, vykoná sa výmaz na základe rozhodnutia príslušného súdu alebo správneho orgánu, ktorý vydal rozhodnutie o zrušení 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.

Správa katastra nie je oprávnená posudzovať skutočnosť, ktoré záložné právo v zmysle zákona č. 7/2005 Z. z. je potrebné vymazať a ktoré nie.

#### **Z otázky č. 17:**

Záložné právo, ktoré je uvedené v prídellovej listine podľa zákona č. 142/1947 Zb. o revisii prvej pozemkovej reformy a zákona č. 46/1948 Zb. na nedoplatok prídellovej ceny je správa katastra povinná zapísať zároveň spolu s prídellovou listinou. Uvedené záložné právo bolo zriadené na základe § 26 zákona č. 90/1947. Zánik pohľadávky možno preukázať napr. potvrdením Ministerstva financií SR o zaplatení prídellovej ceny.

#### **Z otázky č. 18:**

k zmluve o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vyššieho územného celku Je potrebné predložiť schválenie tohto prevodu zastupiteľstvom. Podľa ustanovenia § 9 ods. 3 písm. a) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov, schváleniu zastupiteľstvom podliehajú zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľného majetku vyššieho územného celku.

#### **Z otázky č. 19:**

Údaje o práve k stavbe, ku ktorej kolaudačné rozhodnutie alebo užívacie povolenie nadobudlo právoplatnosť do 1. októbra 1976, sa do operátu katastra zapíšu na základe oznámenia obce, kedy bola stavba skončená, aké jej bolo pridelené súpisné číslo a kto bol jej stavebníkom. Podľa § 11 písm. a) zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy z vlastného podnetu alebo na základe žiadosti vlastníka, prípadne užívateľa rozhodne o zmene poľnohospodárskeho druhu pozemku, ak pred 25. júnom 1992 vplyvom ľudskej činnosti zmenil svoj charakter a nezodpovedá poľnohospodárskej pôde. Predmetné ustanovenie by malo slúžiť práve na prípady, keď boli v minulosti postavené stavby bez stavebného povolenia. Pri zápise týchto stavieb žiadať preukázanie naplnenia zákonných ustanovení platných v čase vzniku stavby, alebo doloženie rozhodnutia podľa § 11 písm. a) zák. č. 220/2004 Z. z. V opačnom prípade správa katastra stavbu zapíše, ale nie je oprávnená zmeniť druh pozemku pod stavbou.

#### **Z otázky č. 20 :**

Podľa § 151p ods. 2 Občianskeho zákonníka 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.

V tomto prípade môže ísť o množstvo praktických situácií z dôvodu vyschnutia studne, trvalého zaplavenia pozemku, zániku stavby, smrť oprávneného ak ide o vecné bremeno in personam atď. Výmaz vecného bremena správa katastra vykoná záznamom na návrh oprávneného z vecného bremena a jeho vyhlásenie o zániku vecného bremena podľa § 151p ods. 2 OZ.

Za zánik vecného bremena však nemožno považovať situáciu, keď sa oprávnený len chce vzdať svojho práva (bez naplnenia zákonného dôvodu). V takomto prípade k zániku vecného bremena môže dôjsť len zmluvou o zrušení vecného bremena.

1/2008

#### **z otázky č. 1:**

Správa katastra zapíše na list vlastníctva exekučne záložné právo k nehnuteľnosti, ktorá nie je vo vlastníctve povinnej osoby len vtedy, ak je k listine priložený právoplatný rozsudok súdu, ktorým súd určil, že zmluva o prevode nehnuteľností uzavretá medzi povinnou osobou z exekúcie a osobou, ktorá je vlastníkom exekvovanej nehnuteľnosti v súčasnosti, je voči žalobcovi právne neúčinná.

Podľa § 170 Exekučného poriadku exekučné záložné právo možno zriadiť, len ak sa preukázalo, že nehnuteľnosť je vo vlastníctve povinného. Z tejto zásady existuje výnimka spočívajúca v tom, že v exekučnom konaní možno zriadiť záložné právo aj na nehnuteľnosť vo vlastníctve tretej osoby, ktorá nehnuteľnosť nadobudla od povinného na základe právneho úkonu, ak bol tento právny úkon určený právoplatným rozsudkom súdu za neúčinný voči oprávnenému, ktorý tomuto právnenému úkonu

úspešne odporoval.

**Z otázky č. 2 :**

Podľa ustanovenia § 41 ods.2 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam /katastrálny zákon/ v znení neskorších predpisov práva k tej istej nehnuteľnosti sa zapisujú v poradí, v akom sa správe katastra doručili zmluvy, verejné listiny alebo iné listiny o vzniku, zmene alebo zániku práva k nehnuteľnosti na zápis do katastra. Podľa ustanovenia § 168 zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok v znení neskorších predpisov Správa katastra je povinná zapísať zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov dňom doručenia exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zapísanú v katastri nehnuteľností.

Podľa ust. § 43 písm. b) katastrálneho zákona správa katastra vykoná zápis verejnej listiny alebo inej listiny záznamom do 60 dní od jej doručenia. Z uvedeného vyplýva, že cit. ustanovením Exekučného poriadku došlo k nepriamej novele Katastrálneho zákona, ale nedotklo sa zásady priority zápisov v katastri nehnuteľností podľa § 41 ods.2 katastrálneho zákona. V praxi to znamená, že najskôr zapíšeme verejnú listinu, alebo rozhodneme o návrhu na vklad, ktorý bol správe katastra doručený ako prvý, zrušíme plombu a zapíšeme zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť záznamom následne po predchádzajúcom zápise. Teda v prípade zápisu exekučného záložného práva nedisponujeme s lehotou 60 dní na zápis do katastra nehnuteľností. Ak po zápise práva k nehnuteľnosti je vlastníkom iná osoba ako povinný z exekučného záložného práva, správa katastra listinu vráti ako nezapisateľnú.

**Z otázky č.3:**

Správe katastra bol doručený právoplatný rozsudok okresného súdu, ktorým súd zrušil bezpodielové spoluvlastníctvo účastníkov (bývalých manželov) k nehnuteľnosti – bytu a predmetnú nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva navrhovateľky. Vo výroku nebol spoluvlastnícky podiel k spoločným častiam, spoločným zariadeniam domu, v ktorom sa byt nachádza a ani spoluvlastnícky podiel k pozemku, na ktorom je dom postavený.

Na základe dopytu správy katastra súd uviedol, že vo veci rozhodol podľa petitu návrhu, v ktorom nebol uvedený podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku, a preto súd nemohol rozhodnúť nad rámec petitu návrhu.

Ak je vo výroku rozsudku súdu byt jednoznačne určený, označený podľa údajov katastra na liste vlastníctva, na ktorom je uvedený k bytu prislúchajúci podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a na pozemku zapíšeme vlastnícke právo v prospech nadobúdateľa. Navyiac nejde o prevod ani prechod práva, ide o rozdelenie bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

1/2008

**z otázky č.10:**

Podľa dikcie § 856 ods. 1 OZ majetkové spoločenstvá medzi manželmi vzniknuté podľa skorších predpisov zanikajú 1. aprílom 1964. Týmto dňom vzniká bezpodielové spoluvlastníctvo manželov ku všetkému, čo podľa tohto zákona do ich bezpodielového spoluvlastníctva patrí.

Podmienkou na zápis transformácie majetkového spoločenstva manželov (z podielového spoluvlastníctva na bezpodielové spoluvlastníctvo manželov zmysle citovaného ustanovenia je, že manželia v čase vstupu zákona č. 40/1964 Zb., t.j. ku dňu 1.4.1964 žili a teda boli oprávnenými nositeľmi subjektívnych práv a povinností. Ak teda v čase nadobudnutia účinnosti zákona č. 40/1964 Zb. už manželia nežili (nemali spôsobilosť k právam a povinnostiam), neboli na aplikovanie § 856 (pôvodne § 500 Občianskeho zákonníka) splnené zákonné predpoklady a takýchto manželov je treba v rámci opravy chyby vopérate katastra nehnuteľností zapísať ako podielových spoluvlastníkov. Rovnako sa postupuje aj v prípade, ak manželstvo zaniklo pred účinnosťou Občianskeho zákonníka rozvodom..

Pokiaľ manželia k dátumu účinnosti zákona č. 40/1964 Zb. boli nažive, zapíšu sa podľa citovaného ustanovenia § 856 ods. 1 OZ ako bezpodieloví spoluvlastníci.

**Z otázky č. 13:**



Ak ručiteľ splatil dlh dlžníka voči veriteľovi, pričom požaduje, aby bol namiesto záložného veriteľa zapísaný na liste vlastníctva v časti C – Tarchy v zmysle § 151c odsek 3 a § 550 Občianskeho zákonníka nemožno zapísať do katastra nehnuteľností zmenu v osobe veriteľa, pretože neprišlo k prechodu záložného práva z pôvodného záložného veriteľa na ručiteľa.

Podľa § 151c ods. 3 Občianskeho zákonníka záložné právo prechádza pri prevode alebo prechode pohľadávky zabezpečenej záložným právom na nadobúdateľa pohľadávky. To platí aj vtedy, ak ide o inú zmenu v osobe oprávnenej zo zabezpečenej pohľadávky.

Podľa § 550 Občianskeho zákonníka ručiteľ, ktorý dlh splnil, je oprávnený požadovať od dlžníka náhradu za plnenie poskytnuté veriteľovi.

V zmysle vyššie uvedených zákonných ustanovení neprišlo k prechodu pohľadávky zabezpečenej záložným právom zo záložného veriteľa na ručiteľa, nakoľko splnením dlhu ručiteľom pohľadávka záložného veriteľa voči dlžníkovi zanikla (zaniklo právo veriteľa domáhať sa ďalej úhrady tejto pohľadávky, a to nielen voči dlžníkovi, ale aj voči ďalším osobám, ktoré túto pohľadávku svojim majetkom zaisťovali), a teda súčasťou práv záložného veriteľa, ktoré prešli na ručiteľa splnením ručiteľského záväzku, nie je záložné právo.

Ručenie je subsidiárny a akcesorický právny vzťah medzi ručiteľom ako osobou odlišnou od dlžníka a veriteľom, ktorý slúži na zabezpečenie veriteľovej pohľadávky z hlavného právneho vzťahu medzi veriteľom a dlžníkom a ktorého obsahom je záväzok ručiteľa uspokojiť konkrétnu pohľadávku veriteľa, pokiaľ ju neuspokojí dlžník. Uspokojením pohľadávky veriteľa ručiteľom zaniká záložné právo v zmysle § 151md ods. 1 písm. a) Občianskeho zákonníka a ručiteľ nadobúda práva veriteľa len voči dlžníkovi.

V tejto súvislosti je možné poukázať na rozsudok NS CR č. 29 Odo 563/2003 zo dňa 9.6.2005. 2/2008

#### **z otázky č. 16:**

Ak došlo k prestavbe alebo prístavbe stavby evidovanej v katastri nehnuteľností, zápisom geometrického plánu dochádza nie len k zmene v súbore geodetických informácií ale aj v súbore popisných informácií, pôjde i o zmenu výmery pozemku, na ktorom je stavba postavená.

Kolaudačné rozhodnutie sa môže vyžiadať ako dôkazný prostriedok v prípade pochybnosti správnosti zápisu.

#### **Z otázky č. 18:**

Súpisným číslom treba označiť každú samostatnú stavbu, ktorá má vlastný vchod. Ak ide o zoskupené stavby, súpisným číslom treba označiť každú stavbu, ktorá má vlastný vchod. Podľa ustanovenia § 2c zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení noviel, súpisné číslo stavbám určuje obec. Podľa ust. § 4 vyhl. Ministerstva vnútra č. 31/2003 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb súpisné číslo sa určuje každej budove.

Z uvedených ustanovení vyplýva, že každá stavba spojená so zemou pevným základom má mať pridelené samostatné súpisné číslo, aj ak ide o stavbu, ktorá je súčasťou zoskupených stavieb. Na základe oznámenia obce o tom, že sa konkrétnej stavbe neprideľuje súpisné číslo, správa katastra stavbu zapíše opisným spôsobom s údajmi pozemku, na ktorom je stavba postavená.

#### **Z otázky č. 19:**

Podľa § 23 ods. 6 zák. č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom vznení neskorších predpisov, pohľadávky dedičov alebo spoluvlastníkov, ktoré vzniknú v dôsledku realizácie opatrení proti drobeniu pozemkov z vyporiadania dedičstva zákon zabezpečuje zvýšenú ochranu, a to

a) predĺženou premlčacou lehotou - premlčujú sa v lehote desiatich rokov, b) zákonným zriadením predkupného práva k predmetnému pozemku, c) zákonným zriadením záložného práva k predmetnému pozemku s vylúčením prípadnej prednosti mladšieho záložného práva.

Záložnému veriteľovi patrí predkupné právo k pozemku, ku ktorému sa viaže záložné právo. Z uvedených ustanovení vyplýva, že takéto záložné právo správa katastra zapíše na základe

dedičského rozhodnutia. Zákon nevylučuje ani možnosť, aby o zápis uvedených práv požiadali priamo dedičia aj v prípade, ak vznik týchto práv neustanovuje dedičské rozhodnutie. Z návrhu na zápis záznamom musí byť zrejmé, že pohľadávka dedičov vznikla podľa ustanovenia § 23 zák. č. 180/1995 Z. z.

1/2007

**z otázky č. 1:**

Pri zmene druhu pozemku zo záhrady na trvalý trávny porast sa postupuje podľa zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Zmenu druhu pozemku v rámci poľnohospodárskej pôdy podľa § 3 ods. 2 zákona č. 220/2004 Z. z. zo záhrady na trvalý trávny porast vykoná správa katastra na základe žiadosti vlastníka, alebo inej oprávnenej osoby, bez rozhodnutia pozemkového úradu. Správa katastra žiadosti o zmeny druhov pozemkov neposudzuje iba eviduje.

Pri zmene druhu pozemku v rámci poľnohospodárskej pôdy podľa § 3 ods. 2 zákona č. 220/2004 Z. z. zo záhrady, ornej pôdy a chmeľnice na iný druh poľnohospodárskeho pozemku sa rozhodnutie pozemkového úradu nevyžaduje.

Pri zmene druhu pozemku v rámci poľnohospodárskej pôdy podľa § 9 ods. 1 zákona č. 220/2004 Z. z. z trvalého trávnatého porastu, vinice a ovocného sadu na iný druh poľnohospodárskeho pozemku sa rozhodnutie pozemkového úradu vyžaduje.

2/2007

**z otázky č. 14:**

Rozsudkom krajského súdu na základe žaloby prokurátora bolo zrušené rozhodnutie o povolení vkladu práva do katastra nehnuteľností (zmluva o zabezpečení záväzku prevodom vlastníckeho práva), avšak v čase od podania žaloby na krajský súd, až do doručenia predvolania správy katastra na pojednávanie, boli nehnuteľnosti dotknuté ďalšími 2 právnymi úkonmi (záložná zmluva a následne kúpna zmluva). Oba návrhy na vklad boli povolené. Na liste vlastníctva je ako vlastník evidovaná úplne iná fyzická osoba. Súd ani prokurátor sa ďalšími právnymi úkonmi nezaoberali. Krajský súd rozhodoval v konaní podľa skutkového stavu platného v čase povolenia vkladu práva do katastra nehnuteľností a nezaoberal sa ďalšími právnymi úkonmi v danej veci po povolení prvého vkladu. Správa katastra musí prihliadať na ďalší právny úkon vykonaný následne, t. j. aj na ďalšie rozhodnutie o povolení vkladu v prospech úplne inej osoby, keďže ten nebol predmetom preskúmania súdom na základe žaloby prokurátora a toto ďalšie rozhodnutie o povolení vkladu nebolo zrušené. Podľa ustanovenia § 34 ods. 2 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam /katastrálny zákon/ vznení neskorších predpisov, právo k nehnuteľnosti, ktoré vzniklo rozhodnutím súdu o neplatnosti právneho úkonu sa do katastra nezapíše, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou. Predmetné rozhodnutie súdu je potrebné vrátiť ako nezapisateľné.

**Z otázky č. 18:**

Správa katastra nemá oprávnenie požadovať, aby exekútor v upovedomení o začatí exekúcií, resp. exekučných príkazoch označoval údajmi podľa § 42 ods. 2 písm. a) aj manžela povinného napriek skutočnosti, že nehnuteľnosti patria do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Táto skutočnosť je daná objektívnou nemožnosťou exekútora takéto údaje o manželovi povinného subjektu zistiť, nakoľko ide o osobu odlišnú od osoby povinného (proti ktorému sa vedie exekučné konanie) a na poskytnutie, príp. spracovanie osobných údajov takejto osoby nemá exekútor splnené zákonné predpoklady stanovené zákonom č. 428/2000 Z. z. o ochrane osobných údajov.

2/2007

**z otázky č. 22:**

Ak správny orgán zistí, že osvedčenie vyhlásenia o vydržaní nemalo byť v katastri zapísané, je vhodné požiadať prokurátora o postup podľa zákona 153/2001 Z. z. o prokuratúre, aby dal podnet proti nesprávnemu úradnému postupu správneho orgánu katastra. Ak však medzitým došlo k prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva na tretie osoby, správny orgán vyznačí podľa § 39 ods. 2 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov poznámku, že

hodnovernosť údajov katastra nehnuteľností bola spochybnená a vyzve dotknuté osoby, aby uzavreli dohodu alebo podali návrh na súd o určenie práva k nehnuteľnosti.

**Z otázky č. 36:**

Je možné zmeniť vlastníka nehnuteľnosti, ktorý nadobudol nehnuteľnosť na základe zabezpečovacieho prevodu práva, pričom lehota na splatenie dlhu stále plynie, ak tento vlastník postúpi pohľadávku voči pôvodnému vlastníkovi tretej osobe.

Podľa § 524 ods. 2 Občianskeho zákonníka s postúpenou pohľadávkou prechádza aj príslušenstvo a všetky práva s ňou spojené. K zmene vlastníka tu dochádza zo zákona prostredníctvom zmluvy o postúpení predmetnej pohľadávky krytej zabezpečovacím prevodom práva. Zmena práva sa zapíše do katastra záznamom. (Poznamenávame, že v liste vlastníctva budú ponechané oba tituly nadobudnutia).

**Z otázky č. 38:**

zapísať zmenu práva k nehnuteľnosti na základe zápisnice o dobrovoľnej dražbe, ak je na liste vlastníctva zapísaná obmedzujúca poznámka zákaz nakladať s nehnuteľnosťou na základe predbežného opatrenia súdu je možné.

Zápisnica o dobrovoľnej dražbe je listina spôsobilá na zápis záznamom do katastra nehnuteľností. Správa katastra posúdi, či je listina bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných zrejmych nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa katastrálneho zákona. Zákaz nakladať s nehnuteľnosťou obmedzuje vlastníka. Správa katastra pri zápise verejnej listiny alebo inej listiny, na základe ktorej právo vzniklo, zmenilo sa alebo zaniklo, nie je oprávnená prihliadať na iné právne skutočnosti.

3/2006

**z otázky č. 46:**

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

4/2006

**z otázky č. 58:**

Súhlas všetkých spoluvlastníkov k zápisu geometrického plánu, ktorý sa vyhotovuje na účely zápisu vlastníckeho práva k pozemku z pozemkovej knihy na list vlastníctva nie je potrebný, pretože nejde o zmenu vlastníckych práv k pozemku, ide o obnovenie hraníc pôvodných pozemkov v registri C katastra nehnuteľností a zápis pozemku na list vlastníctva a jeho zákres v katastrálnej mape.

4/2005

**z otázky č. 46:**

vlastnícke právo k rozostavaným bytom a nebytovým priestorom je možné zapísať aj na základe žiadosti vlastníka domu, ktorého prílohou je geometrický plán, rozhodnutie o určení súpisného čísla a dokumentácia, z ktorej je zrejma poloha a plocha bytu a nebytového priestoru v dome, spoločných častí domu a príslušenstva. Ide o transformáciu rozostavanej stavby na jednotlivé rozostavané byty. Predkladaná dokumentácia je obdobná, ako keď sa k prvej zmluve o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome pripoja situačné plány jednotlivých poschodí domu s vyznačením jednotlivých bytov a nebytových priestorov v dome, ich čísiel a identifikácia pozemku.

1/2004

**z otázky č. 3:**

Podľa § 2a zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí nehnuteľné veci štátu, ku ktorým zaniká právo trvalého užívania telovýchovných jednôt podľa § 18 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z., prechádzajú dňom nadobudnutia jeho účinnosti tohto zákona do vlastníctva obce, na území ktorej sa nachádzajú. Na zápis do katastra nehnuteľností je potrebné predložiť protokol spísaný obcou a príslušným obvodným úradom, okresným úradom alebo krajským úradom.

2/2004

**z otázky č. 21:**

Rozsudok súdu, ktorý vo svojom výroku určuje, že právny úkon – uzavretie kúpnej zmluvy zo dňa

medzi firmou „A“ ako predávajúcim a firmou „B“ ako kupujúcim ohľadom nehnuteľností v zmluve uvedených je voči žalobcovi právne neúčinný netvorí podklad a nie je listinou spôsobilou na zápis zmeny vlastníctva v katastri nehnuteľností. Občiansky zákonník upravuje odporovateľnosť právnych úkonov v § 42a a 42b. Podľa § 42b ods. 4 Občianskeho zákonníka právny úkon, ktorému veriteľ s úspechom odporoval, je voči nemu právne neúčinný. Podľa rozsudku NS SR z 27. októbra 1997, sp. Zn. 1 Cdo 26/97, „kto od dlžníka nadobudne vlastníctvo k veci, nestráca ho ani v prípade, ak veriteľ právnemu úkonu dlžníka úspešne odporoval“. Z odôvodnenia: „neúčinnosť právneho úkonu iba voči ukrátenému veriteľovi je neúčinnosťou relatívnou, pretože s právnym úkonom sa inak spájajú všetky právne následky, ku ktorým úkon smeroval. Teda ten, kto na základe takéhoto právneho úkonu nadobudol vlastníctvo k veci, zostáva jej vlastníkom aj vtedy, keď veriteľ právnemu úkonu úspešne odporoval“.

3/2004

**z otázky č. 42:**

Povinný z vecného bremena nemôže zľúčiť pozemok, na ktorom viazne oprávnenie práva prechodu cez pozemok s iným pozemkom, ak rozsah vecného bremena nie je vymedzený geometrickým plánom. Vytvorením nového pozemku by došlo k zmene predmetu vecného bremena a tým k novej neurčitosti vecného bremena. Vznikol by nesúlad medzi verejnou listinou, na základe ktorej vzniklo vecné bremeno a údajmi katastra na liste vlastníctva. Vlastník môže zľúčiť pozemky, na ktorých viazne vecné bremeno len za predpokladu zmeny zmluvy o vecnom bremene.

**Z otázky č. 43:**

**Na liste vlastníctva v časti „C“ je zapísané záložné právo na rozostavanú stavbu. Z právneho hľadiska sa záložné právo vzťahuje na celú dokončenú stavbu – záloh. Zápis záložného práva v časti „C“ listu vlastníctva vyjadruje skutočnosť že, že záložné právo bolo na liste vlastníctva zapísané v čase, keď stavba bola ešte v štádiu rozostavanosti. Nie je dôvod meniť zápis na liste vlastníctva, zálohom je dokončená stavba.**

**Z otázky č. 46:**

V kolaudačnom rozhodnutí je uvedený ako stavebník rodinného domu len jeden z manželov a tento je na liste vlastníctva zapísaný ako vlastník v celosti. Dom bol postavený za trvania manželstva a manželia žiadajú ozmenu zápisu zvláštného vlastníctva do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Podkladom pre zápis rodinného domu do bezpodielového spoluvlastníctva manželov je vyhlásenie oboch manželov, že dom postavili za trvania manželstva spolu so sobášnym listom. Podpisy oboch manželov na vyhlásení musia byť úradne osvedčené. Pokiaľ manžel nechce takéto vyhlásenie podpísať, treba strany odkázať na súd.

2/2003

**z otázky č. 18:**

Naplnením rozvázovacej podmienky, v tomto prípade nezahájenie stavby do dvoch rokov od podpísania predmetnej zmluvy, zaniklo vlastnícke právo, ktoré bolo do katastra nehnuteľností zapísané na základe zmluvy o nadstavbe bytového domu. Toto právo zaniklo zo zákona. Zánik vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností sa zapíše záznamomna návrh podľa § 34 v spojení s § 35 ods.2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon). Okamihom zániku vlastníckeho práva je uplynutie dvoch rokov od uzavretia zmluvy všetkými zmluvnými stranami. V súvislosti so zánikom vlastníckeho práva k bytu resp. nebytového priestoru zapísaného v katastri nehnuteľností na základe zmluvy o nadstavbe vzniká otázka, ako a na základe akých listín dôjde k zmene spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných priestoroch a na pozemku vlastníkov bytov v dome?

Na základe návrhu podľa § 35 ods. 2 katastrálneho zákona, ktorého prílohou bude dohoda vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o zmene spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a na pozemku a technická dokumentácia domu sa uvedený právny stav zapíše do katastra nehnuteľností záznamom.

3/2003

**z otázky č. 32:**

Osvedčenie okresného úradu, ktorým okresný úrad osvedčí, že predmetná nehnuteľnosť je vo vlastníctve Slovenskej republiky, v správe okresného úradu s konštatovaním, že ide o opustenú vec v zmysle § 135 Občianskeho zákonníka nie je listinou spôsobilou na zápis do katastra nehnuteľností. Jednou zo spôsobilých listín na vykonanie záznamu podľa § 34 ods. 1 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných

práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) je osvedčenie notára vydané podľa osobitného predpisu. Z uvedeného vyplýva, že zákonodarca priamo určil, že na vydanie osvedčenia práva k nehnuteľnosti je len osvedčenie vydané notárom za podmienok určených zákonom. To súčasne znamená, že iný orgán nemá právomoc vydať osvedčenie, a ak tak urobí, aj keď ide o orgán výkonnej moci, prekročí rámec zákona a rozsah svojho oprávnenia. Zápis záznamom má v katastri nehnuteľností evidencný charakter, príslušný správny orgán však musí skúmať podmienky na takýto zápis z hľadiska ustanovenia § 35 ods. 1, § 36 a 36a katastrálneho zákona.

4/2002

**z otázky č. 34:**

Predmetom evidovania v katastri nehnuteľností sú nehnuteľné veci - stavby a pozemky a byty a nebytové priestory, ktoré sú podľa § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka predmetom občianskoprávných vzťahov. Pivnica nie je samostatným predmetom evidovania v katastri nehnuteľností. Podľa § 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka pivnica je príslušenstvom bytu. Príslušenstvo veci môže byť prevedené na nového nadobúdateľa, a to buď súčasne s prevodom hlavnej veci, alebo nezávisle na tomto prevode. Ak je predmetom prevodu len príslušenstvo k veci, vlastnícke právo k nemu prejde už samotnou platnou zmluvou.

Zmena spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ktorá vznikne prevodom pivnice sa zapíše do katastra nehnuteľností záznamom na návrh podľa § 35 ods. 2 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorého prílohou bude zmluva o prevode pivnice a s tým súvisiaca zmena podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu podľa § 5 ods. 1 písm. b) zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (resp. na základe zmluvy o prevode časti bytu) je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome.

Je otázka, či sa prevod pivnice prejaví, vzhľadom na jej podlahovú plochu, na zmene spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku. Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach ako aj spoluvlastnícke a iné práva k pozemku podľa § 19 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa prevádza vždy spolu s bytom alebo nebytovým priestorom, teda nepredstavuje spoluvlastnícky podiel na samostatnej veci podľa Občianskeho zákonníka.

3/2000

**z otázky č. 14:**

Verejnú listinu alebo inú listinu predloženú na zápis do katastra nehnuteľností záznamom je potrebné zapísať v celom rozsahu práv k nehnuteľnostiam v nej uvedených. Ak verejná listina alebo iná listina nie je spôsobilá na zápis, čo i len v časti, správny orgán katastra vráti listinu vyhotoviteľovi (§ 42 ods. 4 katastrálneho zákona).

5/2002

**z otázky č. 44:**

Predmetom evidovania v katastri nehnuteľností sú nehnuteľné veci - stavby a pozemky a byty a nebytové priestory, ktoré sú podľa § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka predmetom občianskoprávných vzťahov. Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, bytom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky. Izba (miestnosť) nie je samostatným predmetom evidovania v katastri nehnuteľností. Ak je predmetom prevodu len jedna izba (miestnosť) vlastnícke právo k nej

prejde už samotnou platnou zmluvou. Spolu s evidovaním bytu alebo nebytového priestoru sa v katastri nehnuteľností eviduje aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.

Zmena spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ktorá vznikne prevodom jednej izby ( miestnosti ) sa zapíše do katastra nehnuteľností záznamom na návrh podľa § 35 ods. 2 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorého prílohou bude zmluva o prevode a s tým súvisiaca zmena podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu podľa § 5 ods. 1 písm. b) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome (teda jej veľkosť vyplýva zo zákona).

Prevod jednej izby ( miestnosti ) sa prejaví, vzhľadom na jej podlahovú plochu, na zmene spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku.

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach ako aj spoluvlastnícke a iné práva k pozemku podľa § 19 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sa prevádza spolu s bytom alebo nebytovým priestorom, teda nepredstavuje spoluvlastnícky podiel na samostatnej veci.