

-Úvahy o ústavnosti

„zákonného“ obmedzenie vlastníckeho práva

-vybraná judikatúra a Kat. Bulletin 2014

Justičná akadémia 2015

JUDr. Jana Dráčová

Obmedzenie vlastníckeho práva

Ústava SR,

Čl. 20 ods. 4 „vyvlastnenie ako aj obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to **na základe zákona** a za primeranú náhradu“.

OZ:

-podielové spoluvlastníctvo § 140 „ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, **majú** spoluvlastníci **predkupné právo**, ibaže ide o prevod blízkej osobe...“

-Vecné bremená § 151o, ods. 1 „ vecné bremená **vznikajú** písomnou zmluvou, na základe závetu v spojení s výsledkami konania o dedičstve, schválenou dohodou dedičov, rozhodnutím príslušného orgánu alebo **zo zákona**“

-záložné právo §151b „záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu alebo **zákonom**

*Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp.zn. **PL. ÚS 38/95** z 3. apríla 1996,
zverejnený v Zbierke zákonov Slovenskej republiky,
časť 49, pod číslom 135/1996, v zbierke náleзов uve-
rejený pod č.4/96. T
ento v právnej vete č. 3 judikuje:*

***Ústava Slovenskej republiky neumožňuje, aby k vy-
vlastneniu alebo nútenému obmedzeniu vlastnícke-
ho práva došlo priamo zákonom.***

*Dňa 26. januára 2011 pod sp.zn. PL. ÚS 19/09 vyslovil
v náleze nesúladi niektorých ustanovení z. č.669/2007 Z.z.
s ústavou (použitá argumentácia z PL.ÚS 38/95)*

(

Ústava Slovenskej republiky neumožňuje, aby k vyvlastneniu alebo nútenému obmedzeniu vlastníckeho práva došlo priamo zákonom (ako to napríklad umožňuje čl. 14 ods. 3 Základného zákona Spolkovej republiky Nemecko z 23. mája 1949 v znení neskorších predpisov, podľa ktorého:

"Vyvlastnenie... sa smie uskutočniť len zákonom alebo na základe zákona, ktorý upraví spôsob a rozsah odškodnenia."), ale na základe zákona.

Z uvedeného vyplýva, že Národná rada Slovenskej republiky ako jediný ústavodarný a zákonodarný orgán Slovenskej republiky nie je v zmysle Ústavy Slovenskej republiky oprávnená priamo zákonom vyvlastniť alebo nútene obmedziť vlastnícke právo. Článok 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky však určuje, že k vyvlastneniu, prípadne k nútenému obmedzeniu vlastníckeho práva možno prikročiť len na základe zákona.

Prvou požiadavkou zákona (s existenciou ktorého ráta čl. 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky) je preto určenie orgánu oprávneného uskutočniť vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva. Ďalšími ústavou určenými požiadavkami na takýto zákon je, že k vyvlastneniu alebo nútenému obmedzeniu vlastníckeho práva je možné siahnuť len vo verejnom záujme, v nevyhnutnej miere a za primeranú náhradu.

V právnej literatúre opakovane nájdeme tieto názory:

Zo zákona vzniká vecné bremeno buď nadobudnutím účinnosti právneho predpisu alebo ak nastane iná právnym predpisom predvídaná skutočnosť, t. j. až niekedy po nadobudnutí účinnosti právneho predpisu.

V aplikačnej praxi je často pomerne náročné určiť, kedy ide o tzv. zákonné vecné bremeno, ktoré sa zapisuje do katastra, a kedy pôjde o zákonné obmedzenie vlastníckeho práva, ktoré sa do katastra nezapisuje.

OSP: súd môže zriadiť vecné bremeno len v troch prípadoch a to

- v súvislosti s rozhodovaním o návrhu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva,
- v prípade rozhodovania o neoprávnenej stavbe a
- v prípade, že vlastník stavby nie je zároveň vlastníkom príľahlého pozemku a prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak. Vecné bremeno možno zriadiť aj súdnym zmierom a to aj v tých prípadoch, kedy by súd vo veci samej vecné bremeno zriadiť

Poznámka: Pokiaľ ide o vecné bremená v prospech každodobého vlastníka určitej nehnuteľnosti, myslím, že takéto vecné bremeno nemôže byť zriadené s obmedzenou dobou a neprichádza do úvahy ani rozväzovacia podmienka

R 16/1987...tam, kde je možné vecné bremeno zriadiť zmluvou, môže byť zriadené aj súdnym zmierom

Zákon 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

§ 15

(1) Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých 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, **vzniká zo zákona** k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaduje, **vzniká zo zákona záložné právo** v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností

Katastrálny bulletin ÚGKK SR 2/2012 pri posudzovaní tohto problému poukázal 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.

Uznesenie ÚS z 21.6.2012 II. ÚS 186/2012-11

„Slovenská judikatúra sa opiera o rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) sp. zn. 1 Cdo 102/2005 z 25. októbra 2005, podľa ktorého predkupné právo podielového spoluvlastníka sa uplatňuje aj pri prevode spoluvlastníckeho podielu na základe darovacej zmluvy, a to podľa argumentácie, ktorá vyplýva z už uvedeného rozsudku krajského súdu.

Naproti tomu judikatúra českých súdov dáva ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka do súvislosti s ustanovením § 602 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého kto predá vec s výhradou, že mu ju kupujúci ponúkne na predaj, keby ju chcel predať, má predkupné právo. Dospieva k názoru, že hoci sa v ustanovení § 140 Občianskeho zákonníka zakotvuje zákonné predkupné právo v súvislosti s prevodom (nie teda predajom, resp. zámenou) spoluvlastníckeho podielu, napriek tomu treba vzhľadom na ustanovenie § 602 ods. 1 Občianskeho zákonníka vychádzať z toho, že i ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka sa pri správnom výklade vzťahuje len na prípady predaja, resp. zámeny spoluvlastníckeho podielu, nie teda aj na prípady darovania.

Podľa názoru ústavného súdu oba prezentované výklady sa javia ako legitímne a ústavne konformné. Zároveň možno konštatovať aj to, že oba výklady vzbudzujú aj určité pochybnosti. Českými súdmi zastávaný výklad, ktorý prevod spoluvlastníckeho podielu darovaním vyníma zo skutkovej podstaty § 140 Občianskeho zákonníka, dáva veľmi široký priestor na obchádzanie zákonného predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka pomocou simulovaných darovacích zmlúv. Ďalšou argumentačnou slabinou tejto judikatúry sa javí ustanovenie § 602 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého také právo (predkupné právo) možno dohodnúť aj pre prípad iného scudzenia veci, než predajom. To znamená, že českými súdmi akcentované ustanovenie § 602 umožňuje zriadenie zmluvného predkupného práva aj pre prípad darovania. Slovenská judikatúra môže vyvolať výkladové problémy v súvislosti s realizáciou zákonného predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka v prípade, keď spoluvlastník chce svoj spoluvlastnícky podiel

zákon č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách

§ 66

Práva a povinnosti k cudzím nehnuteľnostiam

(1) Podnik môže v nevyhnutnom rozsahu a ak je to vo verejnom záujme

a) zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti,

b) vstupovať v súvislosti so zriaďovaním, prevádzkovaním, opravami a údržbou vedení na cudziu nehnuteľnosť,

c) vykonávať nevyhnutné úpravy pôdy a jej porastu, najmä odstraňovať a okliesňovať stromy a iné porasty ohrozujúce bezpečnosť a spoľahlivosť vedenia, ak to po predchádzajúcej výzve neurobil vlastník alebo užívateľ pozemku.

(2) Povinnosti zodpovedajúce oprávneniam podľa odseku 1 písm. a) **sú vecnými bremenami** viaznucimi na dotknutých nehnuteľnostiach. Návrh na vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností podá podnik

(5) Ak je vlastník alebo užívateľ nehnuteľnosti v dôsledku výkonu práv podniku podľa odseku 1 obmedzený v obvyklom užívaní nehnuteľnosti, má právo na jednorazovú primeranú náhradu za nútené obmedzenie užívania nehnuteľnosti. Nárok na jednorazovú náhradu si musí vlastník nehnuteľnosti uplatniť v príslušnom podniku do jedného roka odo dňa vzniku núteného obmedzenia užívania nehnuteľnosti, inak toto právo zaniká. Ak sa podnik a vlastník nehnuteľnosti na výške primeranej náhrady nedohodnú, je každý z nich oprávnený podať súdu návrh na rozhodnutie do šiestich mesiacov odo dňa uplatnenia si nároku v príslušnom podniku.

Najvýraznejšie sa prejavuje uvedený nedostatok pri zápise vecných bremien vyplývajúcich zo zákona, keď ich vznik neskúma žiadna zákonná inštitúcia .Pritom otázku okamihu vzniku vecného bremena podľa tohto zákona nerieši žiadne ustanovenie. De facto, pri logickom aj gramatickom výklade zákona, keď už možnosť zriadiť vedenie je vecným bremenom zapísateľným na základe požiadavky podniku do katastra nehnuteľností, zákon sám pripúšťa možnosť, že vecné bremeno vznikne spolu s úmyslom zriadenia vedenia.

Ďalším vážnym nedostatkom zákonnej úpravy sa mi javí aj skutočnosť, že zásah do vlastníckeho práva v tomto ustanovení sa netýka len pozemku, ale týka sa nehnuteľnosti, čo je nesporne širší pojem a okrem už uvedeného rozporu s ústavou, v prípade bytov a rodinných a aj bytových domov môže dochádzať k rozporu aj so zásadou ochrany súkromia a osoby v zmysle ochrany základných ľudských práv, ktoré prevzala aj naša ústava

Stavebné konanie sa tu zväčša obmedzuje na rozhodnutie o umiestnení stavby v zmysle § 39a . V tomto konaní má síce vlastník pozemku postavenie účastníka, avšak ak už došlo k zápisu vecného bremena nevyžaduje sa na takéto rozhodnutie nevyhnutne jeho súhlas.

Zákon č. 251/2012 Z.z o energetike

§ 11 Práva a povinnosti držiteľa povolenia

- (1) Držiteľ povolenia alebo ním poverená osoba môže v nevyhnutnom rozsahu a vo verejnom záujme
- a) vstupovať na cudzie pozemky a do cudzích objektov a zariadení v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti,
 - b) pri dodržaní podmienok ochrany životného prostredia odstraňovať a okliesňovať stromy a iné porasty, ktoré ohrozujú bezpečnosť alebo spoľahlivosť prevádzky energetických zariadení, ak tak po predchádzajúcej výzve neurobil ich vlastník; výzva musí byť vlastníkovi doručená podľa odseku 3,
 - c) pri dodržaní podmienok ochrany životného prostredia upravovať trávnaté porasty,
 - d) vstupovať po predchádzajúcom súhlase v súlade s osobitnými predpismi do uzavretých priestorov a zariadení MO SR, MV SR, ozbrojených síl SR, PZ, ZVJS SR, SIS, ŽSR a NBU
 - e) vstupovať na pozemky alebo do objektov, v ktorých sú umiestnené osobitné telekomunikačné zariadenia a pridružené prostriedky v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti,
 - f) zriaďovať na cudzích pozemkoch mimo zastavaného územia obce elektrické vedenie a elektroenergetické zariadenie prenosovej sústavy a distribučnej sústavy, plynovodya plynárenské zariadenia prepravnej siete, distribučnej siete, zásobníka a zariadení určených na ich ochranu, zabránenie ich porúch alebo havárií, alebo na zmiernenie dôsledkov porúch alebo havárií na ochranu života, zdravia a majetku osôb; pri povoľovaní takej stavby stavebný úrad rozhodne o podmienkach, za akých možno stavbu uskutočniť a prevádzkovať na cudzom pozemku; oprávnenia stavebníka na uskutočnenie stavby vznikajú nadobudnutím právoplatnosti takeého rozhodnutia,
 - g) vykonávať na cudzích nehnuteľnostiach povolenú činnosť na elektroenergetických zariadeniach alebo na plynárenských zariadeniach potrebných na zabezpečenie prevádzky sústavy alebo siete, ktorých výstavba bola povolená podľa stavebných predpisov.
- (8) Povinnosti zodpovedajúce oprávneniam podľa odseku 1 sú vecnými bremenami spojenými s vlastníctvom nehnuteľnosti. Návrh na vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností je oprávnený podať držiteľ povolenia

Tak, ako aj v zákone o elektronických komunikáciách sú tieto oprávnenia viazané v zásade na ohlásenie v 15 dňovej lehote, pred ich uplatnením a na jednorazovú náhradu za ich uplatnenie

V tejto formulácii možno ešte viditeľnejšie polemizovať s ochranou súkromia, ako v predchádzajúcom predpise, ktorý pri výklade ochraňujúcim vlastnícke práva možno zúžiť tak, že nie je bez súhlasu vlastníka možný vstup do objektu stavby. Na rozdiel od zákona o elektronických komunikáciách je podľa zákona o energetike zriaďovanie zariadení viazané na stavebné povolenie a s tým aj vecné bremená k novým stavbám sú de facto viazané na výkonnú moc s procesnými právami vlastníkov.

Okrem práv v uvedených ustanoveniach obidva zákony poznajú aj nútené obmedzenie v ochrannom pásme, zákon o energetike aj v bezpečnostnom pásme

Zákon predpokladá vyplatenie jednorazovej náhrady za obmedzenie užívania v subjektívnej polročnej a objektívnej ročnej prekluzívnej lehote.

Stretávame sa zase s problémom logického pochopenia úmyslu zákonodarcu, keď viaže vznik ochranného pásma nie na existujúce vedenie, ako to vyplýva z jeho účelu chrániť vedenie, ale na právoplatnosť rozhodnutia o umiestnení stavby, prípadne na deň doručenia ohlásenia drobnej stavby. Z môjho pohľadu z dôvodu účelu tejto ochrany, by jej existencia mala byť prísne viazaná len na vedenie, ktoré už existuje s plní svoj účel a nie na to, ktoré ešte je len v štádiu prípravy, prípadne je už nevyužívané z rôznych dôvodov. Nezabudnime pritom na možnosť doručovania oznámenia o začatí územného konania pri líniových stavbách verejnou vyhláškou (§ 26 Správneho poriadku v spojení s § 36 ods. 4 Stavebného zákona) a neprihliadanie na námietky po zväčša sedemdňovej lehote

vodný zákon č. 364/2004 Z.z.

V prvom rade ide o vstup na nehnuteľnosť a úpravu pôdy alebo porastu v súvislosti s monitorovaním množstva, režimu a kvality vôd v § 4, §4b, pričom v § 4b konštatuje možnosť obmedzenia v nevyhnutnej miere a za náhradu, ak sa nedosiahne dohoda s vlastníkom. Aj v tomto zákone je zavedená 15 dňová lehota na oznámenie začatia činností. Stanovenie výšky náhrady, ak nedôjde k dohode zveruje súdu Aj vodný zákon pozná ochranné pásma. Týkajú sa vodárenských zdrojov, nevznikajú priamo zákonom ale zákon predpokladá vznik na základe rozhodnutia. Ďalšie povinnosti sú viazané na hydromelioračné stavby a to obdobným spôsobom (§ 53a), t.j. povinnosť strpieť stavbu, nepoškodzovať ju, strpieť vstup na pozemky...

§ 43 Vodné toky

(1) Vodným tokom je vodný útvar trvalo alebo občasne tečúcich povrchových vôd po zemskom povrchu v prirodzenom koryte alebo v umelom koryte, ktoré je jeho súčasťou, a ktorý je napájaný z vlastného povodia alebo z iného vodného útvaru. Vodným tokom sú aj vody v slepých ramenách, mŕtvych ramenách a odstavených ramenách, ak sú ovplyvňované hydrologickým režimom vodného toku, ako aj vody umelo vzduté v koryte. Vodným tokom zostávajú aj povrchové vody, ktorých časť tečie pod zemským povrchom alebo zakrytými úsekmi.

(2) Ak preteká vodný tok po pozemku, ktorý je evidovaný v katastri nehnuteľností ako vodná plocha so spôsobom využitia pozemku ako vodný tok, 56) je tento pozemok korytom. Ak preteká vodný tok po pozemku, ktorý nie je takto evidovaný v katastri nehnuteľností, je korytom pozemok tvoriaci dno a brehy, v ktorých odtekajú vody až po brehovú čiaru.

Kedže koryto je súčasťou vodného toku a koryto tvorí aj pozemok pod vodným tokom, je v zmysle ústavy jeho vlastníkom štát a nie je súčasťou pozemku, cez ktorý vodný tok preteká.

z. č. 66/2009 Z.z.o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

§4 Podľa neho vzniká vecné bremeno dňom účinnosti zákona k pozemkom a príslušným plochám pod stavbami v prospech obce alebo vyššieho územného celku, ktoré sú vlastníkami stavieb, ktoré na nich prešli podľa cestného zákona (z. č. 135/1961 Zb.), zákonov o majetku obcí a majetku vyšších územných celkov (z .č. 138/1991 Zb., z. č. 446/2001 Z.z.), cintorína, športového areálu a verejnej zelene, okrem stavieb slúžiacich na podnikateľské účely. Toto právo zodpovedajúce vecnému bremenu je konštituované v prospech vlastníka stavby pre prípad, že k pozemku pod stavbou nie je dohodnuté iné právo. Jeho obsahom je držba a užívanie pozemku vrátane práva uskutočniť alebo zmeniť stavbu.

Podkladom na vykonanie záznamu o vzniku vecného bremena v katastri nehnuteľností je súpis nehnuteľností, ku ktorým vzniklo v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu.

Problematickou v tomto prípade je absencia akejkoľvek zmienky o náhrade za takéto obmedzenie vlastníckeho práva, pričom si myslím, že na dodržanie ústavnosti nepochybne zákon má explicitne ustanoviť, že náhrada dotknutému vlastníkovi patrí a tiež absencia definície príľahlej plochy. Otázka náhrady v danom prípade môže byť zaujímavá aj z pohľadu dočasnosti tohto obmedzenia. Termín príľahlá plocha, je vágny v praxi prináša množstvo konfliktov pri jeho označení vďaka protichodným záujmom vlastníka pozemku oproti vlastníkovi stavby.

Rovnako tým, že takéto vecné bremeno vzniká zo zákona a kataster ho zapisuje záznamom, neexistuje orgán, ktorý by zhodnotil verejný záujem ani nevyhnutnosť zásahu pri posúdení rozsahu. Tiež síce má byť podkladom pre zápis v katastri nehnuteľností súpis pozemkov, ale podľa platného katastrálneho zákona, pokiaľ sa zapisované vecné bremeno týka čo do rozsahu zápisu len časti parcely, je pre zápis nevyhnutný geometrický plán.

**zákon č. 669/2007 Z. z. o jednorazových mimoriadnych opatreniach
v príprave niektorých stavieb diaľnic a ciest pre motorové vozidlá...**
§ 7a

(1) 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 nie je iným právom k pozemkom a stavbám

Náhradu pritom zákon predpokladá len pri vyvlastnení a na samotné obmedzenie ju nevzťahuje.

31. R O Z H O D N U T I E

Kto v čase pred dovolaním sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu previedol na tretiu osobu vec nadobudnutú na základe tohto právneho úkonu, disponoval s vecou ako vlastník a jeho dispozícia mala právne účinky prevodu vlastníctva. Dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu nemá vplyv na právne postavenie tretích osôb, ktoré dobromyseľne nadobudli vlastníctvo od účastníka relatívne neplatného právneho úkonu v čase, ktorý predchádzal dovolaniu sa relatívnej neplatnosti. (*Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 20. decembra 2011 sp. zn. 6 Cdo 221/2010*)

60. R O Z H O D N U T I E Ustanovenie § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka nebráni účastníkom zmluvy o nájme nebytových priestorov dojednať si možnosť odstúpenia o zmluvy pre prípad neplatenia nájomného (§ 48 Občianskeho zákonníka). (*Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 28. novembra 2012 sp. zn. 2 Cdo 216/2011*)

136. R O Z H O D N U T I E Dôvodom hodným osobitného zreteľa, pre ktorý súd nezruší a nevyporiada podielové spoluvlastníctvo prikázaním veci alebo jej predajom a rozdelením výťažku (§ 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka), môže byť aj skutočnosť, že v dotknutej nehnuteľnosti má maloleté dieťa spoluvlastníkov vytvorený svoj domov. *(Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo 14. novembra 2013 sp.zn. 6 Cdo 279/2012)*

81. R O Z H O D N U T I E I. Platným odstúpením od zmluvy sa zmluva o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti od začiatku zrušuje (ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak). Týmto zrušením zaniká právny titul, na základe ktorého nadobúdateľ získal vlastnícke právo k nehnuteľnosti. Medzi účastníkmi je po zrušení zmluvy z hľadiska obligačných a vecnoprávných účinkov taký právny stav, ako keby k uzavretiu zmluvy nedošlo. Vlastnícke právo prevodcu sa obnovuje zo zákona. Táto zmena sa do katastra nehnuteľností zapisuje záznamom. Predpokladom takéhoto obnovenia vlastníctva prevodcu je však skutočnosť, že vlastníctvo dotknutej nehnuteľnosti nebolo pred odstúpením od zmluvy dobromyseľne nadobudnuté treťou osobou. II. Existenciu sporu o platnosť odstúpenia od zmluvy musí správa katastra skúmať obligatórne, a to jednak z dôvodu, že len platné odstúpenie od zmluvy vyvoláva príslušné právne účinky, ako i s prihliadnutím na závažnosť zásahu týchto účinkov do vlastníckeho, resp. vecnoprávneho stavu. Pokiaľ vznikne spor o platnosť odstúpenia od zmluvy, jedná sa o občianskoprávny spor, ktorý je oprávnený rozhodnúť jedine súd. *(Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 20. júla 2011, sp. zn. 6Sžo/229/2010)*

Katastrálny bulletin:

1/2014 ot. 4 (povolenie vkladu nehnuteľnosti zapísanej v súpise majetku KS)

NS SR v rozsudku sp. zn. 3Sžo 227/2010 vyslovil: „skutočnosť ak správca konkurznej podstaty úpadcu zapísal predmetné parcely do konkurznej podstaty ešte neznamená, že správa katastra nemá povinnosť skúmať oprávnenie prevodcu nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami. Zahrnutie predmetnej nehnuteľnosti do konkurznej podstaty ešte neznamená, že žalobca nadobudol vlastnícke právo k týmto nehnuteľnostiam v súlade s § 132 ods. 1,2 OZ na základe prevodu alebo prechodu vlastníctva. V rozsudku NS SR sp. zn. 3Sžo 250/2010 sa nestotožnil s právnym názorom žalobcu, podľa ktorého ak prevádzané nehnuteľnosti boli správcom zapísané do konkurznej podstaty a neboli podané žiadne námietky ani žaloby v tomto čase, platí nevyvrátiteľná domnienka, že ide o veci, ktoré sú oprávnené zapísané do konkurznej podstaty a navrhovateľ ako správca má pri ich predaji zmluvnú voľnosť. V rozsudku sp. zn. 10 Sžr/25/2011 NS SR uviedol: „skutočnosť, že žalobca zapísal predmetné nehnuteľnosti do konkurznej podstaty, resp. že konkurznému súdu, ani správcovi konkurznej podstaty nebola doručená námietka, resp. vylučovacia žaloba podľa ustanovenia § 19 ZKV ešte neznamená, že správny orgán nemá povinnosť skúmať oprávnenie žalobcu nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami. Vzhľadom na vyššie uvedené, je preto v danom prípade správny postup správneho orgánu, keď v rámci svojich zákonných oprávnení skúmal oprávnenie prevodcu s nehnuteľnosťou nakladať“

1/2014 ot. 5 (Predbežné opatrenie a nakladanie s majetkom KS)

Zo stanoviska obchodného kolégia NS SR z 16. 12. 2002 vyplýva, že predbežným opatrením vydaným v inom konaní nemožno správcovi zakázať, aby nakladal s vecami zapísanými do súpisu podstaty. Takéto predbežné opatrenie by bolo neprípustným zásahom do iného konania. V poznámke k rozsudku NS SR 1 Obdo V 52/2006 zverejneného v zbierke súdnych rozhodnutí pod č. 6/2009 je uvedené: „vyhlásením konkurzu na majetok dlžníka stráca predbežné opatrenie, ktorým súd obmedzí dispozíciu s jeho majetkom v prospech jeho veriteľa, praktický význam“.

1/2014 ot 13 (nesprávne zapísaný vlastník po ROEP –oprava chyby– 5 r.)

Podľa judikatúry súdov Slovenskej republiky, v rámci konania o oprave chyby v katastrálnom operáte nie je možné rozhodovať o otázkach týkajúcich sa vlastníctva, vlastníckych sporov k nehnuteľnostiam, ako aj určovať, či právo alebo právny vzťah je alebo nie je, respektíve vysloviť neplatnosť verejných listín a iných listín, nakoľko táto právomoc nepatrí správnomu orgánu, ale patrí do právomoci súdu (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Sžo/247/2010, 20. október 2011). Zároveň v rozsudku sp. zn. 10Sžr/59/2013 zo dňa 30. 10. 2013 sa Najvyšší súd SR stotožnil s názorom Krajského súdu v Bratislave, podľa ktorého formou opravy rozhodnutia o schválení registra obnovenej evidencie pozemkov nemožno zmeniť pôvodné rozhodnutie tak, že by na zá-

KB1/2014 ot. 17 (výmaz nezrealizovaných bytov) -do 14. 4. 2004 zapisovali do katastra nehnuteľnosti byty a nebytové priestory len na základe zmluvy o výstavbe, zmluvy o vstavbe alebo zmluvy o nadstavbe bez toho, aby bytový dom javil čo len najmenšie znaky rozostavanosti. Iné doklady (napr. rozhodnutie o súpisnom čísle alebo kolaudačné rozhodnutie, príp. znalecký posudok o stupni rozostavanosti) sa nemuseli predkladať

Ak už vlastnícke právo k de facto neexistujúcemu bytu alebo nebytovému priestoru bolo zapísané bez toho, aby spĺňalo požiadavky v súčasnosti účinného § 46 ods. 5, príp. ods. 6 katastrálneho zákona, je možné ho vymazať na základe § 31 ods. 2 vyhl. ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon. Podľa § 31 ods. 2 cit. vyhlášky, ak stavba evidovaná na liste vlastníctva neexistuje a nebolo vydané rozhodnutie o odstránení stavby, údaje o stavbe sa vymažú na základe návrhu, ktorého prílohou je potvrdenie stavebného úradu alebo obce, že stavba neexistuje. Treba upresniť, že takéto potvrdenie

V prípade, že je okresnému úradu, katastrálnemu odboru predložený rozsudok súdu, ktorý označí rozostavaný byt relevantnými údajmi a určí že tieto neexistujú, treba takýto rozsudok akceptovať ako právny titul na výmaz vlastníckeho práva bytu, ak táto skutočnosť vyplýva aj z odôvodnenia.

KB1/2014 ot. 18 a 20 (zápis poznámok o neúčinnosti PÚ)

poznámka o neúčinnosti právneho úkonu sa do katastra spravidla nikdy nezapisovala a treba dodať, že ani podľa súčasnej právnej úpravy nie je ustanovená povinnosť ju zapisovať. Katastrálny zákon ustanovuje v § 39 výpočet poznámok, ktoré sa zapisujú do katastra, demonštratívne. Rovnako tak upravuje výpočet poznámok aj vyhláška ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z. , ktorou sa vykonáva katastrálny zákon v § 29, ktorá ich navyše rozdeľuje na obmedzujúce a informatívne. Na zápis poznámky nemôže byť okresný úrad, katastrálny odbor prinútený ani súdom,

Ot. 26 zápis poznámky o začatí konania o vrátenie daru nie je podľa KB skutočnosťou s ktorou zákon spája povinnosť zápisu takejto poznámky