

**KATASTRÁLNY BULLETIN**  
**číslo 2/2023**

BRATISLAVA 2024

## Katastrálny bulletin

č. 2/2023

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu  
JUDr. Odeta **Poldaufová** dňa 12. 12. 2023

### Otázka č. 30

**Na liste vlastníctva je ako vlastník nehnuteľnosti zapísaný len manžel v podiele 1/1. Stavebné povolenie na nehnuteľnosť bolo vydané už počas trvania manželstva, rovnako aj kolaudačné povolenie, avšak na oboch týchto dokumentoch je uvedený ako stavebník len manžel. V skutočnosti nehnuteľnosti nadobudli manželia počas trvania manželstva a teda patria do bezpodielového spoluvlastníctva manželov (ďalej len „BSM“).**

**Môžu manželia uzatvoriť darovaciu zmluvu tak, že manžel daruje 1/2 nehnuteľnosti manželke a týmto spôsobom by následne obaja manželia vlastnili predmetné nehnuteľnosti v BSM?**

### Odpoveď:

Nie, nie je možné postupovať tak, že manželia medzi sebou uzavru darovaciu zmluvu.

BSM je osobitný právny inštitút, upravujúci vlastníctvo manželov. Vzniká zo zákona uzatvorením manželstva a zákon dáva manželom iba obmedzené možnosti na zrušenie, obmedzenie alebo modifikáciu tohto spoluvlastníctva.

*Do BSM patrí všetko, čo nadobudol niektorý z manželov za trvania manželstva.* Toto pravidlo má výnimku, ktorou sú veci nadobudnuté darom (tiež dedičstvom a veci slúžiace osobnej potrebe alebo na výkon povolania len jedného z manželov).

Právna úprava BSM obsahuje kogentné ustanovenia, ktoré nemožno obchádzať. Zákon stanovuje pravidlá a podmienky, za ktorých možno upraviť BSM, obmedziť alebo vylúčiť jedného z manželov z užívania vecí v BSM, alebo úplne zrušiť BSM ešte za trvania manželstva. Tieto podmienky ale nemožno obchádzať.

Právna úprava BSM vo svojej podstate nevylučuje možnosť darovania medzi manželmi. Predmetom daru ale môže byť iba vec vo výlučnom vlastníctve manžela – darcu. *Predmetom daru nemôže byť vec patriaca do BSM.* Takéto darovanie je z pohľadu zákona považované za obchádzanie kogentných ustanovení o BSM. Išlo by o neplatný právny úkon, ktorým by manželia

(darca a obdarovaný) chceli modifikovať režim vlastníctva z BSM, buď na výlučné vlastníctvo jedného z manželov, alebo v tomto prípade na podielové spoluvlastníctvo.

V danom prípade, podľa tvrdenia manželky a preukázaním sobášneho listu bude nespochybniteľné, že predmetná nehnuteľnosť bola nadobudnutá počas trvania manželstva, a teda patrí do BSM. Uvedené platí aj v prípade, ak je v súčasnosti na liste vlastníctva zapísaný len manžel ako výlučný vlastníak nehnuteľnosti v podiele 1/1. Preto nemožno medzi manželmi v tomto prípade uzavrieť darovaciu zmluvu, lebo manžel by daroval nehnuteľnosť, ktorá už patrila do BSM. V opačnom prípade by šlo o rozpor s princípom BSM a kogentných ustanovení zákona.

To, na základe akých listín sa zmení zápis v katastri nehnuteľností z výlučného vlastníctva jedného z manželov na BSM k tejto nehnuteľnosti v danom prípade, je uvedené v odpovedi k otázke č. 8 KB č. 1/2023.

### **Vecný register**

*BSM – nie je možné, aby manželia medzi sebou uzavreli darovaciu zmluvu, cieľom ktorej je zápis nehnuteľnosti „opomenutej“ manželky do BSM na liste vlastníctva*

*DAROVANIE - nie je možné, aby manželia medzi sebou uzavreli darovaciu zmluvu, cieľom ktorej je zápis nehnuteľnosti „opomenutej“ manželky do BSM na liste vlastníctva*

### **Otázka č. 31**

**Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne, ak ponechal všetky exekučné záložné práva po dobrovoľnej dražbe pri likvidácii dedičstva na liste vlastníctva a nevymazal ich?**

### **Odpoveď:**

Nie, postup okresného úradu, katastrálneho odboru nebol správny. Podľa zákona č. 161/2015 Z. z. Civilný mimosporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „CMP“).

#### **§ 205**

(1) Ak je dedičstvo predĺžené a ak nedôjde k dohode dedičov a veriteľov o jeho prenechaní veriteľom na úhradu dlhov podľa § 202 môže súd aj bez návrhu uznesením nariadiť likvidáciu dedičstva.

(2) Súd nariadi likvidáciu dedičstva aj vtedy, ak štát navrhne likvidáciu nepredĺženého dedičstva preto, že veriteľ odmietol prijať na úhradu svojej pohľadávky vec z dedičstva.

(3) O nariadení likvidácie vydá súd uznesenie, v ktorom vyzve veriteľov, aby si prihlásili svoje pohľadávky v lehote, ktorú v uznesení určí, ktorá nesmie byť kratšia ako jeden mesiac s uvedením výšky, právneho dôvodu a spôsobu zabezpečenia, a upozorní ich, že pohľadávky, ktoré nebudú pri likvidácii uspokojené, zaniknú. Toto uznesenie zverejní na úradnej tabuli súdu, na

*webovej stránke príslušného súdu a na webovom sídle Notárskej komory Slovenskej republiky.*

*(4) Len čo uznesenie o nariadení likvidácie dedičstva nadobudne právoplatnosť, nepostupuje sa už podľa § 202 až 204.*

### **§ 206**

*(1) Právoplatnosťou uznesenia o nariadení likvidácie dedičstva sa exekučné konanie na majetok poručiteľa zastavuje.*

*(2) Ak bola v exekučnom konaní vykonaná dražba nehnuteľnosti a doposiaľ nebolo rozhodnuté o schválení príklepu, rozhodne o schválení príklepu exekučný súd.*

*(3) Ak bola v exekučnom konaní vykonaná dražba nehnuteľnosti a ak exekučný súd príklep schválil, vydá exekútor výťažok dražby po odpočítaní trov exekúcie súdu konajúcemu o dedičstve.*

Z hore uvedeného potom vyplýva, že ak uznesenie o nariadení likvidácie dedičstva nadobudne právoplatnosť, potom sa exekučné konanie na majetok poručiteľa zastavuje.

Podľa § 167 ods. 3 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „EP“) *exekútor poverený vykonaním exekúcie je povinný do siedmich dní od zastavenia exekúcie oznámiť príslušnému okresnému úradu zrušenie exekučného záložného práva.*

Ustanovenie § 206 ods. 1 CMP spolu s § 167 ods. 3 EP teda naznačujú, že pohľadávky veriteľov, ktorí si uplatnili svoje pohľadávky prostredníctvom súdneho exekútora budú „odsunuté“ kvôli zániku ich záložného práva a to aj za predpokladu, že by mali zapísané prednostné záložné právo na liste vlastníctva. Takýto právny záver sa opiera aj o odôvodnenie rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky 5 Obdo 22/2012 zo dňa 24.10.2013 kde bolo konštatované, že zastavením exekučného konania zaniká aj exekučné záložné právo.

Z uvedeného dôvodu, postup okresného úradu, katastrálneho odboru nebol správny, ak ponechal na liste vlastníctva exekučné záložné práva po dobrovoľnej dražbe pri likvidácii dedičstva a nevymazal ich.

### **Vecný register**

*DRAŽBA – postup okresného úradu, katastrálneho odboru nebol správny, ak ponechal na liste vlastníctva exekučné záložné práva po dobrovoľnej dražbe pri likvidácii dedičstva a nevymazal ich*

*EXEKUČNÁ ČINNOSŤ - postup okresného úradu, katastrálneho odboru nebol správny, ak ponechal na liste vlastníctva exekučné záložné práva po dobrovoľnej dražbe pri likvidácii dedičstva a nevymazal ich.*

### **Otázka č. 32**

**Na liste vlastníctva bola najskôr zapísaná rozostavaná stavba v prospech stavebníka (stavebné povolenie bolo vydané v prospech**

stavebníka). Stavebník sa v priebehu realizácie stavby oženil a stavbu dokončil už spolu s manželkou, o čom svedčí kolaudačné rozhodnutie a určenie súpisného a orientačného čísla vydané v prospech oboch manželov.

Okresný úrad, katastrálny odbor návrh na zápis stavby rodinného domu do katastra nehnuteľností nezapísal, a to z dôvodu *nesúladu listín* - na jednej strane stavebné povolenie vydané v prospech stavebníka a na druhej strane vydané kolaudačné rozhodnutie a oznámenie o pridelení súpisného čísla v prospech oboch manželov (t. j. stavebníka a manželky).

**Bol postup okresného úradu, katastrálneho odboru správny, ak takýto návrh na vklad - stavby rodinného domu do katastra nehnuteľností nezapísal?**

**Odpoveď:**

Áno, postup okresného úradu, katastrálneho odboru bol správny.

Podľa § 46 ods. 1 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 *ako vlastníka alebo inú oprávnenú osobu zapíše okresný úrad do katastra osobu uvedenú vo verejnej listine alebo v inej listine, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom alebo inou oprávnenou osobou je iná osoba.*

Podľa § 46 ods. 2 katastrálneho zákona *stavba sa do katastra zapíše, ak je ohraničená obvodovými stenami a strešnou konštrukciou. Pri zápise stavby do katastra sa ako vlastník zapíše osoba uvedená v listine podľa osobitného predpisu, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom alebo inou oprávnenou osobou je iná osoba. Ak ide o stavbu, ktorej sa neurčuje súpisné číslo, ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v kolaudačnom rozhodnutí alebo osoba, ktorá je v oznámení stavebného úradu uvedená ako osoba, ktorá stavbu ohlásila, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom je iná osoba.*

Podľa § 46 ods. 3 katastrálneho zákona *rozostavaná stavba sa do katastra zapíše, ak z predloženého znaleckého posudku je zrejmé stavebnotechnické usporiadanie a funkčné usporiadanie jej prvého nadzemného podlažia. Pri zápise rozostavanej stavby do katastra sa predkladá právoplatné stavebné povolenie a znalecký posudok o stupni rozostavanosti a ako vlastník sa zapíše osoba uvedená ako stavebník v právoplatnom stavebnom povolení, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom je iná osoba.*

Okresný úrad, katastrálny odbor postupoval správne, keď návrh na zápis stavby rodinného domu do katastra nehnuteľností nezapísal, a to z dôvodu *nesúladu listín* - na jednej strane stavebné povolenie vydané v prospech stavebníka a na druhej strane vydané kolaudačné rozhodnutie a oznámenie o pridelení súpisného čísla v prospech oboch manželov (t. j. stavebníka a

manželky), nakoľko právny režim bol založený v prospech stavebníka, a to na základe predloženého právoplatného stavebného povolenia, už pri zápise rozostavanej stavby.

Ak vlastnícke právo k rozostavanému domu vznikne pred uzavretím manželstva, nehnuteľnosť (dom) do BSM nepatrí. Ak vlastnícke právo k nehnuteľnosti (k domu) vznikne po uzavretí manželstva, dom je súčasťou BSM.

Podľa názoru súdu (*rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 5. februára 2002, sp. zn. 22Cdo 2534/2000*) pre posúdenie okamžiku vzniku stavby ako veci je rozhodný okamih, v ktorom je stavba vybudovaná minimálne do takého štádia, od ktorého počínajúc všetky ďalšie stavebné práce smerujú už k dokončeniu takto druhovo aj individuálne určenej veci. Týmto minimálnym okamžikom je u nadzemných stavieb stav, kedy je už jednoznačne a nezameniteľným spôsobom zrejmé aspoň dispozičné riešenie prvého nadzemného podlažia. Od tohto okamžiku, v ktorom sa už vytvorili aj vlastnícke práva k stavbe, sú pre takto vytvorenú oblasť vlastníckych vzťahov všetky ďalšie stavebné práce bezvýznamné, aj keď náklady na ňu mnohonásobne prevýšia náklady už vynaložené. Všetko, čo v dôsledku prístavby, prestavby inej stavebnej zmeny alebo dokončovacích prác tak k stavbe prirastie, stáva sa jej súčasťou a vlastnicky náleží tomu, komu patrila stavba ako vec v okamžiku svojho vzniku.

Ak teda v danom prípade bola zapísaná do katastra nehnuteľnosti rozostavaná stavba v prospech stavebníka (v súlade s § 46 ods. 3 katastrálneho zákona), bola splnená podmienka vzniku stavby a tým aj vzniku vlastníckeho práva k stavbe. Z tohto dôvodu je nepodstatné, že v priebehu realizácie stavby sa stavebník oženil a stavbu dokončil už s manželkou. Vlastníkom už dokončenej stavby naďalej ostáva len stavebník.

### **Vecný register**

*BSM – zápis rozostavanej stavby na stavebníka a neskôr stavba dokončená za trvania manželstva*

*ROZOSTAVANÁ STAVBA – zápis rozostavanej stavby na stavebníka a neskôr stavba dokončená za trvania manželstva*

### **Otázka č. 33**

**Je možné, aby podiely vlastníkov bytov a nebytových priestorov na vlastníctve určitých nových spoločných častí a spoločných zariadení vzniknutých prístavbou alebo nadstavbou k budove, alebo zmenou bytu alebo nebytového priestoru na nové spoločné časti a zariadenia, boli iné ako podiely vlastníkov bytov a nebytových priestorov na vlastníctve pôvodných spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu?**

**Odpoveď:**

Nie, nie je to možné.

Predmetom spoluvlastníctva musia byť všetky spoločné časti a spoločné zariadenia domu a jeho príslušenstvo, pokiaľ neboli dohodou vlastníkov v dome podľa ustanovenia § 19 ods. 8 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej aj len „zákon o bytoch“) určené výlučne užívať len niektorým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome. V zmysle § 19 ods. 8 zákona o bytoch *na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14b ods. 2 písm. e) alebo ods. 3 písm. b) môže vzniknúť nová spoločná časť domu, nové spoločné zariadenie domu alebo nové príslušenstvo. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu rozhodnúť, že právo výlučne užívať nové spoločné časti domu, nové spoločné zariadenia domu alebo nové príslušenstvo majú len niektorí vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.* Vymedzenie týchto častí by mala určovať najmä prvá zmluva o prevode vlastníctva bytu či nebytového priestoru, prípadne zmluva o výstavbe alebo nadstavbe, či dohoda uzavretá podľa ustanovenia § 19 ods. 8 zákona o bytoch.

Vznik nových spoločných častí bytového domu alebo nových spoločných zariadení bytového domu v súčasnosti upravuje § 19 ods. 8 zákona o bytoch, podľa ktorého môže nová spoločná časť domu alebo nové spoločné zariadenie domu vzniknúť len na základe zmluvy o výstavbe alebo zmluvy o nadstavbe. V zmysle § 14b ods. 2 písm. e) zákona o bytoch *vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o výstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, výstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o výstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo výstavbou bezprostredne susediť.*

Inštitút výlučného užívacieho práva je ustanovený v § 19 ods. 4 zákona o bytoch, podľa ktorého vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo priľahlý pozemok, ak z ich stavebnotechnického alebo účelového určenia vyplýva, že majú byť užívané len s určitým bytom alebo nebytovým priestorom v dome, alebo sú určené na výlučné užívanie v prvej zmluve o prevode vlastníctva bytu, v prvej zmluve o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome alebo v zmluve o výstavbe, výstavbe alebo nadstavbe, alebo tak rozhodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 19 ods. 8 zákona o bytoch.

Predmetný inštitút výlučného užívacieho práva však nijako neovplyvňuje veľkosť spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ako celku. Veľkosť spoluvlastníckych podielov na

spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstve domu je určená kogentne ustanovením § 5 ods. 1 písm. b) zákona o bytoch. V zmysle § 5 ods. 1 písm. b) zákona o bytoch zmluva o prevode vlastníctva bytu alebo zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí okrem všeobecných náležitostí obsahovať *vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa pri príľahlom pozemku nepostupuje podľa písmena e)*. Na určenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstva domu neplatí *ex lege* iné kritérium než pomer podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k podlahovej ploche všetkých bytov a nebytových priestorov v dome. Právna úprava totiž neumožňuje zapísať do katastra nehnuteľností iné spoluvlastnícke podiely len na niektorých spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu pri niektorých vlastníkoch a pri iných spoločných častiach a spoločných zariadeniach uviesť iné spoluvlastnícke podiely.

Na základe uvedeného nie je možné, aby podiely vlastníkov bytov a nebytových priestorov na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu boli rozdielne. Zákon o bytoch kogentne ustanovuje, že veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome. V prípade začlenenia nebytových priestorov do spoločných častí a zariadení bytového domu budú musieť byť spoluvlastnícke podiely vlastníkov bytov a nebytových priestorov určené podľa podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru.

### **Vecný register**

BYTY – *veľkosť spoluvlastníckeho podielu vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome na nových spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu*

### **Otázka č. 34**

**Na vkladové konanie bola predložená kúpna zmluva uzatvorená slovenskými zmluvnými stranami k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na území Slovenskej republiky, pričom overenie podpisov a zaručenú konverziu vykonal český advokát.**

**Musí okresný úrad, katastrálny odbor akceptovať zaručenú konverziu cudzím advokátom?**



**Odpoveď:**

Nie okresný úrad, katastrálny odbor nemusí akceptovať listinu, ktorej zaručenú konverziu vykonal cudzí advokát.

Zaručenú konverziu so zákonom priznaným právnym účinkom pre správne konania v Slovenskej republike je možné vykonať výlučne podľa právneho poriadku Slovenskej republiky. V podmienkach slovenského právneho poriadku zaručenú konverziu upravuje štvrtá časť (§ 35 a nasl.) zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov a podrobnejšie sa zaručenou konverziou zaoberá vyhláška Ministerstvom investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie Slovenskej republiky MIRRI SR č. 70/2021 Z. z. o zaručenej konverzii. Zákon o e-Governmente stanovuje okruh subjektov oprávnených zaručenú konverziu vykonať a rovnako stanovuje aj formálne náležitosti pre vykonanie zaručenej konverzie. Ak bola zaručená konverzia vykonaná podľa právnych predpisov Českej republiky alebo podľa právnych predpisov akéhokoľvek iného štátu, podľa právneho názoru Ministerstva investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie Slovenskej republiky (ďalej len „MIRRI SR“) ako gestora zákona o e-Governmente, slovenské orgány nemajú povinnosť takýto výstup akceptovať ako výstup „so silou osvedčenej kópie“. S právnym názorom MIRRI SR sa v plnej miere stotožňujeme.

**Vecný register:**

ELEKTRONICKÉ PODANIA - *neakceptovanie listiny po jej zaručenej konverzii vykonanej podľa cudzieho právneho poriadku v správnom konaní*

**Otázka č. 35**

Súd vydal zabezpečovacie opatrenie, ktorým zriadil sudcovské záložné právo podľa § 343 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej „CSP“), ktoré bolo doručené na zápis do katastra nehnuteľností. Pred doručením zabezpečovacieho opatrenia na zápis do katastra nehnuteľností však bol podaný návrh na vklad, ktorým súčasný vlastník prevádza dotknutú nehnuteľnosť na iný subjekt.

**Ako bude postupovať okresný úrad, katastrálny odbor v nadväznosti na ustanovenie § 41 ods. 2 katastrálneho zákona pri zápise zabezpečovacieho opatrenia?**

**Odpoveď:**

Okresný úrad, katastrálny odbor zapisuje zabezpečovacie opatrenie, ktorým súd zriadil sudcovské záložné právo podľa § 343 ods. 1 zákona CSP do katastra nehnuteľností v konaní o záznam do katastra nehnuteľností. Pri zápise zabezpečovacieho opatrenia zriadením sudcovského záložného práva do katastra nehnuteľností záznamom sa dodržiava ustanovenie § 41

ods. 2 katastrálneho zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, t. j. práva k tej istej nehnuteľnosti sa zapisujú v poradí, v akom sa okresnému úradu doručili zmluvy, verejné listiny alebo iné listiny o vzniku, zmene alebo zániku práva k nehnuteľnosti na zápis do katastra nehnuteľností.

V prípade, že z hľadiska poradia doručených listín na zápis do katastra nehnuteľností, a teda z hľadiska poradia zápisov do katastra nehnuteľností, zabezpečovaciemu opatreniu (záznamové konanie) predchádza návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (vkladové konanie), ako prvé sa ukončí vkladové konanie a až následne sa posudzuje zápis zabezpečovacieho opatrenia v záznamovom konaní. V prípade, že sa vkladové konanie ukončí vydaním rozhodnutia o povolení vkladu práva do katastra nehnuteľností, nastane zmena vlastníka. Následne v rámci posudzovania zabezpečovacieho opatrenia v záznamovom konaní, uvedené vzhľadom na zmenu vlastníka nebude vychádzať z údajov katastra nehnuteľností a zároveň nový vlastník nie je viazaný výrokom uznesenia o zabezpečovacom opatrení. V zmysle uvedeného sa zápis zabezpečovacieho opatrenia nevykoná a vráti sa súdu ako nezapisateľná listina s odôvodnením nemožnosti vykonať zápis.

Obdobne pozri KB č. 2/2022 – otázka č. 40.

### **Vecný register**

*ZABEZPEČOVACIE OPATRENIE – zabezpečovaciemu opatreniu zriadením sudcovského záložného práva podľa § 343 ods. 1 CSP predchádza návrh na vklad – poradie zápisov podľa § 41 ods. 2 katastrálneho zákona*

### **Otázka č. 36**

**K návrhu na vklad bola doložená dohoda pomenovaná ako dohoda o vzdaní sa záložného práva, v ktorej je ustanovenie, že sa záložný veriteľ vzdáva záložného práva voči dlžníkovi, odvolávajúc sa na § 151md ods. 1 písm. c) a § 574 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“). Zapiše sa tento výmaz záložného práva do katastra nehnuteľností vkladom na základe rozhodnutia o povolení vkladu alebo záznamom ako všeobecne pri výmaze záložného práva?**

### **Odpoveď:**

Výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností z dôvodu uvedeného v ustanovení § 151md ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka sa vykoná záznamom.

Podľa § 151a Občianskeho zákonníka, záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje

uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva, ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

Podľa § 151md ods. 1 písm. a) Občianskeho zákonníka, záložné právo zaniká zánikom zabezpečenej pohľadávky.

Podľa § 151md ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka, záložné právo zaniká ak sa záložný veriteľ vzdá záložného práva.

Podľa § 151md ods. 1 písm. h) Občianskeho zákonníka, záložné právo zaniká iným spôsobom dohodnutým v zmluve o zriadení záložného práva alebo vyplývajúcim z osobitného predpisu.

Podľa § 151md ods. 2 Občianskeho zákonníka, po zániku záložného práva sa vykoná výmaz záložného práva z registra záložných práv alebo z osobitného registra, ak sa na vznik záložného práva vyžaduje podľa zákona registrácia v osobitnom registri; výmaz sa vykoná ku dňu uvedenému v žiadosti na výmaz záložného práva, najskôr však ku dňu zániku záložného práva.

Podľa § 488 Občianskeho zákonníka záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohľadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

Podľa § 574 ods. 1 Občianskeho zákonníka, veriteľ sa môže s dlžníkom dohodnúť, že sa vzdáva svojho práva alebo že dlh odpúšťa; táto dohoda sa musí uzavrieť písomne.

Podľa § 28 ods. 1 katastrálneho zákona, 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 nehnuteľnostiam zo zmlúv uvedené v § 1 ods. 1 sa zapisujú do katastra vkladom, ak tento zákon neustanovuje inak.

Podľa § 34 ods. 1 katastrálneho zákona 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 nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklpom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie.

V uvedenom prípade aj napriek skutočnosti, že účastníci konania uzatvorili dohodu o vzdaní sa záložného práva, v dohode uviedli ako dôvod zániku záložného práva ustanovenie § 151md ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka. V zmysle citovaného ustanovenia záložné právo zaniká, ak sa záložný veriteľ záložného práva vzdá. Ustanovenie § 151md ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka je koncipované tak, že k zániku záložného práva dochádza na základe jednostranného právneho úkonu záložného veriteľa

čomu napovedá aj gramatický výklad tohto ustanovenia, keďže zákonodarca v texte priamo uviedol, že vzdanie sa vykonáva sám záložný veriteľ. Keďže podľa predmetného ustanovenia sa jedná o jednostranný právny úkon záložného veriteľa, záložné právo zaniká momentom jeho vzdania sa. Z uvedeného je zrejmé, že zánik záložného práva podľa ustanovenia § 151md ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka nastáva na základe inej právnej skutočnosti a jej zápis v katastri nehnuteľností má len deklaratórny charakter a do katastra nehnuteľností sa zapíše záznamom.

Napriek tomu, že účastníci konania v dohode o vzdaní sa záložného práva uviedli okrem dôvodu zániku záložného práva jeho vzdaním sa zo strany záložného veriteľa podľa § 151md ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka, aj ustanovenie § 574 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktoré predpokladá písomnú dohodu o vzdaní sa práva medzi dlžníkom a veriteľom, podľa nášho názoru ho nie je možné použiť v súvislosti s ustanovením § 151md ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka, t. j. v súvislosti so vzdaním sa záložného práva. Ustanovenie § 574 ods. 1 Občianskeho zákonníka patrí do ôsmej časti Občianskeho zákonníka, ktorá sa týka záväzkového práva, pričom záväzkovo-právny vzťah je definovaný v § 488 Občianskeho zákonníka ako právny vzťah z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohľadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok. V zmysle uvedeného podľa nášho názoru ustanovenie § 574 ods. 1 Občianskeho zákonníka v kontexte ôsmej časti Občianskeho zákonníka pojednáva predovšetkým o vzdaní sa práva na plnenie, t. j. pohľadávky a zánik záložného práva v tomto prípade nastupuje akcesoricky, t. j. zánikom pohľadávky zaniká aj záložné právo. Zánik pohľadávky je samostatným dôvodom zániku záložného práva podľa ustanovenia § 151md ods. 1 písm. a) Občianskeho zákonníka, pričom zánik záložného práva sa v tomto prípade zapíše v katastri nehnuteľností na základe potvrdenia o zániku pohľadávky, t. j. tzv. kvitancie.

V súvislosti so zánikom záložného práva nie je možné vylúčiť, že zanikne aj na základe samostatnej dohody o zániku záložného práva uzatvorenej medzi záložným veriteľom a dlžníkom, keďže ustanovenie § 151md ods. 1 písm. h) Občianskeho zákonníka uvádza, že záložné právo zaniká aj iným spôsobom dohodnutým v zmluve o zriadení záložného práva. Keďže záložné právo môže zaniknúť aj iným spôsobom dohodnutým v záložnej zmluve, je možné, že záložný veriteľ a dlžník ustanovia spôsob jeho zániku dohodou o zániku záložného práva. Pokiaľ by nastala situácia, že dlžník a záložný veriteľ uzatvorili dohodu o zániku záložného práva ako iný spôsob jeho zániku podľa § 151 md ods. 1 písm. h) Občianskeho zákonníka, takáto dohoda by sa do katastra nehnuteľností zapisovala vkladom vzhľadom na to, že v tomto prípade ide o dvojstranný právny úkon. Rovnako je uvedený aj v komentári ku katastrálnemu zákonu, z ktorého citujeme: *„Forma výmazu záložného práva z katastra nehnuteľností závisí od právneho titulu jeho zániku. Pri zániku záložného práva na základe zmluvy (dohody) sa výmaz záložného práva vykoná formou vkladu, pričom samotné záložné právo zaniká vkladom.*

*Pri zániku záložného práva na základe iného právneho titulu ako zmluvy (dohody) sa výmaz záložného práva vykoná formou záznamu.“*  
(FEČÍK, Marián, JAKUBÁČ, Róbert. § 1 Kataster nehnuteľností. In: FEČÍK, Marián, JAKUBÁČ, Róbert. Katastrálny zákon. 1. vydanie. Bratislava: C. H. Beck, 2021, s. 69, marg. č. 153.

### **Vecný register**

**ZÁLOŽNÉ PRÁVO** - *Dohoda o vzdaní sa záložného práva a zápis do katastra nehnuteľností*

### **Otázka č. 37**

**Podľa Položky 11 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o správnych poplatkoch“) je od platenia správneho poplatku oslobodená Národná diaľničná spoločnosť, a. s., a Slovenská správa ciest, ak ide o úkony spojené s majetkovou prípravou stavieb. Je Národná diaľničná spoločnosť a. s. oslobodená od poplatku aj vtedy ak nadobúda pozemok pod stavbou napr. „Stredisko správy a údržby diaľnic“, kde je stavebníkom rekonštrukcie a prístavby operátorského strediska?**

### **Odpoveď:**

Áno. Oslobodenie podľa Položky 11 zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch sa vzťahuje výlučne na úkony – usporiadanie vlastníckych práv, vykonávané v rámci majetkovej prípravy stavieb pozemných komunikácií (diaľnic, ciest I. triedy).

Preto, ak Národná diaľničná spoločnosť, a. s. nadobúda vlastnícke právo k pozemku nachádzajúcemu sa pod stavbou („operátorské stredisko“), ktorá z pohľadu zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov nie je pozemnou komunikáciou, ale bude slúžiť na zabezpečenie vlastnej činnosti Národnej diaľničnej spoločnosti, a. s., je Národná diaľničná spoločnosť, a. s. v takomto prípade oslobodená od platenia správneho poplatku

### **Vecný register**

**SPRÁVNE POPLATKY** - *ak Národná diaľničná spoločnosť, a. s. nadobúda vlastnícke právo k pozemku nachádzajúcemu sa pod stavbou („operátorské stredisko“), pričom nejde o pozemnú komunikáciu, je Národná diaľničná spoločnosť, a. s. oslobodená od platenia správneho poplatku*

### **Otázka č. 38**

**Okresným úradom, katastrálnym odborom sú z obcí zasielané na vedomie rozhodnutia, ako napr. stavebné povolenie, kolaudačné**

**rozhodnutia, ktoré následne zaevidujú do registra Z, z čoho vyplýva, že začínajú záznamové konanie z vlastného podnetu.**

**Verejné listiny, ktoré sú obcami zasielané, nevedia okresné úrady, katastrálne odbory bez ďalšej súčinnosti s vlastníkami dotknutých nehnuteľností zapísať do katastra nehnuteľností, a tak úspešne (zápisom) ukončiť katastrálne konanie o zápise práva k nehnuteľnosti záznamom.**

**Je takýto postup okresných úradov, katastrálnych odborov správny?**

**Odpoveď:**

Nie, nie je. Obce zaslaním svojich rozhodnutí si splnili svoju povinnosť v zmysle § 20 ods. 1 katastrálneho zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Aj keď je možné vykonať záznam aj bez návrhu len na základe zaslania verejnej listiny, v danom prípade zasielanie vyššie uvedených rozhodnutí obcami nie je možné považovať za takýto prípad.

K verejným listinám zasielanými obcami je potrebné pristupovať individuálne, t. j. posúdiť verejnú listinu pred zaevidovaním do katastra nehnuteľností, či je schopná bez ďalšieho, prípadne bez ďalších listín (geometrický plán, znalecký posudok, oznámenie o súpisnom čísle a pod.) zápisu do katastra nehnuteľností.

Vychádzajúc z praxe, takmer vo väčšine prípadov tieto verejné listiny nie sú schopné samostatného zápisu bez doloženia ďalších listín, a teda bez aktívnej súčinnosti vlastníkov nehnuteľností, resp. iných oprávnených osôb.

Skutočnosť, že bolo vydané stavebné povolenie neznamená, že stavba už bola začatá, resp. stavebník si plánuje dať zapísať stavbu v stave rozostavanosti. Zaevidovanie verejnej listiny – stavebného povolenia do registra „Z“ a následné vedenie katastrálneho konania sa z uvedeného hľadiska javí ako neúčelné.

Čo sa týka kolaudačných rozhodnutí, sú situácie, keď je možné kolaudačné rozhodnutie aj samostatne zapísať do katastra nehnuteľností (rekonštrukcia stavby so súpisným číslom) v prípade, ak nie je potrebný aj geometrický plán. Z uvedeného dôvodu je potrebné, aby okresný úrad, katastrálny odbor zvážil, či sa nejedná o takýto prípad a podľa toho ďalej postupoval.

Ak sú kolaudačné rozhodnutia vydávané k budovám, ktorým ešte nebolo určené súpisné číslo, tak má osoba určená v kolaudačnom rozhodnutí povinnosť do 30 dní od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia požiadať obec o určenie súpisného čísla. *Oznámenia o súpisnom a orientačnom čísle* obce zvyčajne zasielajú okresným úradom, katastrálnym odborom, ktoré ich evidujú v registri Z a vedú k nim katastrálne konanie o zápise práva k nehnuteľnosti záznamom.

Na základe *Oznámení o súpisnom a orientačnom čísle* sa dá zapísať stavba do katastra nehnuteľností, resp. sa zmení popis rozostavanej budovy a zapíše sa k nej do katastra nehnuteľností súpisné číslo. Ak je k zápisu listiny

*Oznámenie o súpisnom a orientačnom čísle* potrebné doložiť geometrický plán, okresný úrad, katastrálny odbor si ho od dotknutej osoby vyžiada.

Zhrnutie:

Verejné listiny (*stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie*) zasielané obcami okresným úradom, katastrálnym odborom automaticky nie je potrebné evidovať do registra „Z“ a začať katastrálne konanie o zápise práva k nehnuteľnosti záznamom. Je potrebné zvoliť individuálny prístup.

*Oznámenie o súpisnom a orientačnom čísle* je potrebné po doručení obcou zaevidovať v registri „Z“ a začať katastrálne konanie o zápise práva k nehnuteľnosti záznamom.

**Vecný register**

ZÁZNAM – *verejné listiny zasielané na vedomie z obcí (rozhodnutie o stavebnom povolení, kolaudačné rozhodnutia, oznámenie o súpisnom čísle)*

PLOMBA - *listiny zasielané na vedomie z obcí (rozhodnutie o stavebnom povolení, kolaudačné rozhodnutia, oznámenie o súpisnom čísle)*

OBEC- *verejné listiny zasielané na vedomie z obcí (rozhodnutie o stavebnom povolení, kolaudačné rozhodnutia, oznámenie o súpisnom čísle)*