



GEODETIKÝ a KARTOGRAFIKÝ

obzor

obzor

VENOVANÉ 3. SLOVENSKÝM PRÁVNICKÝM DŇOM
SO ZAMERANÍM NA KATASTER NEHNUTELNOSTÍ

Piešťany 14. a 15. 4. 2011

Český úřad zeměměřický a katastrální
Úrad geodézie, kartografie a katastra
Slovenskej republiky

4/2011

Praha, duben 2011
Roč. 57 (99) ● Číslo 4 ● str. 73–100
Cena 24,- Kč
1,- €



Obsah

JUDr. Róbert Baran	Mgr. Andrej Polák
Právna úprava evidovania nehnuteľností73	Posudzovanie neplatnosti právneho úkonu a odstúpenia od zmluvy v rámci katastrálneho konania89
Mgr. Drahomíra Hanesová	JUDr. Adéla Zvarďoňová
Zápis poznámok v katastri nehnuteľností80	Odstúpenie od zmluvy o prevode nehnuteľností a kataster nehnuteľností96
JUDr. Tatiana Mihályová	
Zákonné vecné bremená85	

Právna úprava evidovania nehnuteľností

JUDr. Róbert Baran,
Katastrálny úrad v Prešove

00000

Abstrakt

Pohľad na dôležitú oblasť občianskeho práva – oblasť vecných práv so zameraním na veci nehnuteľné. Problematika evidovania nehnuteľností prostredníctvom operátu katastra nehnuteľností. Porovnanie evidencie nehnuteľností v súvislosti s prijatím posledných právnych predpisov vzťahujúcich sa na danú oblasť. Ucelený pohľad na problematiku komplikovanosti nadobúdania nehnuteľností v spojitosti so zmenami, ktoré sa uskutočnili v poslednom časovom období, s dôrazom na problematiku odstúpenia od zmlúv o prevode nehnuteľností.

Legislation for the Registration of Real Estate

Summary

Insight into the important part of the civil legislation – jus in re sphere focused on immovable. Problem of the registration of real estate by means of the documentation of cadastre of real estate. Comparison of the registration of real estate in connection with adaption of recent legal enactments regarding the sphere in question. Comprehensive insight into the complicated problem of real estate acquisition in connection with recent changes with emphasis on the problem of withdrawal from the contract on real estate conveyance.

Keywords: registration, record, registration of real estate, cadastre of real estate, legal act, source legislation, amended legislation.

1. Úvod

Cieľom článku je podať ucelený pohľad na právnu úpravu evidovania nehnuteľností s dôrazom na konanie o povolení vkladu vlastníckeho a iného vecného práva do katastra nehnuteľností (KN) a na problematiku odstúpenia od zmlúv, predmetom ktorých sú nehnuteľnosti.

Právne úkony týkajúce sa nehnuteľností boli a sú vždy viazané na väčšie formality ako právne úkony, predmetom ktorých sú veci hnutelné. Evidencia nehnuteľností vytvára právny stav, ktorý by mal poskytovať pocit právnej istoty a dôveryhodnosti ľudí v správnosť vedenej evidencie nehnuteľností katastrálnymi orgánmi. Vysokú dôveru verejnosti si môže vybudovať iba dlhodobou spoľahlivosťou a preukaznosťou evidovaných a poskytovaných údajov [1], s. 15.

Subjekty občianskoprávných vzťahov môžu vlastnícke právo k veciam nadobúdať rôznymi spôsobmi a na základe rôznych skutočností. Nadobúdanie vlastníckych a iných vecných práv možno triediť podľa rôznych kritérií a hľadísk. Všeobecne sa rozlišuje nadobúdanie vlastníckeho práva medzi živými a pre prípad smrti, nadobúdanie prevodom a prechodom vlastníckeho práva. Prevodom rozumieme nadobudnutie vlastníckeho práva na základe prejavu vôle zmluvou alebo dohodou, prechodom rozumieme nadobudnutie práva na základe iných skutočností, a síce na základe zákona alebo rozhodnutia štátneho orgánu. Základným predpokladom prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam je uplatnenie zásady známej už v rímskom práve, že nikto nemôže na iného previesť viac práv ako sám má. To znamená, že vlastnícke právo možno nadobudnúť len od vlastníka, a že na nadobúda-

teľa prechádzajú aj všetky obmedzenia týkajúce sa nehnuteľností. V katastrálnom konaní rozlišujeme nadobúdanie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam podľa titulu nadobudnutia nehnuteľnosti a podľa spôsobu zápisu vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam do KN.

Nehnuteľnosťami ako predmetmi občianskoprávných vzťahov sú v zmysle § 119 Občianskeho zákonníka [2] pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom, ako aj byty a nebytové priestory.

KN je geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností. Súčasťou KN sú údaje o právach k týmto nehnuteľnostiam, a to o vlastníckom práve, záložnom práve, vecnom bremene, predkupnom práve, ak má mať účinky vecného práva, ako aj o právach vyplývajúcich zo správy majetku štátu, zo správy majetku obcí, zo správy majetku vyšších územných celkov a o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej 5 rokov. Predmetom KN sú katastrálne územia, pozemky, stavby spojené so zemou pevným základom, byty a nebytové priestory, chránené časti prírody a krajiny, kultúrne pamiatky a práva k nehnuteľnostiam. Vecnými právami sú vlastnícke právo a práva k cudzím veciam (záložné práva, vecné bremená, predkupné práva, ak majú účinky vecného práva). Inými právami sú práva, ktorými štát, obec alebo vyšší územný celok zverili správu svojho majetku iným subjektom a nájomné práva k pozemkom s obmedzenou dĺžkou ich trvania na päť a viac rokov. Podľa § 132 Občianskeho zákonníka [2] vlastníctvo k nehnuteľnosti možno nadobudnúť kúpou, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom (napr. príklepom licitátora, prírastkom, spracovaním, zhotovením veci, vydržaním). Ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do KN podľa osobitného predpisu, ak osobitný zákon neustanovuje inak. Týmto osobitným zákonom je zákon Národnej rady (NR) Slovenskej republiky (SR) č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov [3] (ďalej „katastrálny zákon“), ktorý ustanovil spôsob nadobúdania vecných a iných práv k nehnuteľnostiam, a tiež právne účinky zápisov práv do KN.

2. Súčasná právna úprava zápisov práv k nehnuteľnostiam

Práva k nehnuteľnostiam sa do KN zapisujú vkladom práv k nehnuteľnostiam do KN, záznamom práv k nehnuteľnostiam do KN a poznámkou o právach k nehnuteľnostiam v KN. V ďalšom texte rozoberieme problematiku vkladu práva do KN, dotkneme sa i záznamu práva do KN, a to hlavne v súvislosti s prijatou novelou katastrálneho zákona č. 304/2009 Z. z. [4] a v súvislosti s vyhláškou Úradu geodézie, kartografie a katastra (ÚGKK) SR č. 461/2009 Z. z. [5], ktorou sa vykonáva katastrálny zákon od 1. 12. 2009 (ďalej „nová vyhláška“).

2.1 Vklad práva k nehnuteľnosti do KN

Vklad je úkon správy katastra (SK), na základe ktorého vznikajú, menia sa alebo zanikajú práva k nehnuteľnostiam, má právotvorné účinky. Na nadobudnutie vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam sú v zmysle katastrálneho zákona potrebné dva úkony. Najprv je potrebné uzavrieť ur-

čitý právny úkon (jednostranný, dvojstranný alebo aj viacstranný) medzi účastníkmi konania. Tento spôsobilý právny úkon je *titulom nadobudnutia* práva v zmysle hmotnoprávneho predpisu (Občiansky zákonník [2], Obchodný zákonník [6], zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov [7]). Následne je potrebný druhý úkon podľa procesnoprávneho predpisu (katastrálneho zákona), ktorým je vydanie rozhodnutia SK o povolení vkladu vlastníckeho alebo iného vecného práva do KN, označovaný ako *spôsob nadobudnutia*. Zmluva o prevode nehnuteľnosti a vklad práva do KN na základe právoplatného rozhodnutia SK o jeho povolení vytvárajú spolu zloženú právnu skutočnosť, pričom obidve jej zložky sú rovnocenné. To znamená, že prevod vecného práva k nehnuteľnosti nemôže spôsobiť samotná zmluva, a taktiež ho nemôže spôsobiť vklad bez perfektnej a platnej zmluvy. Právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia SK o jeho povolení, teda *ex nunc*. Rozhodujúcou právnou skutočnosťou vzniku vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam je okamih právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu, a nie to, kedy bol návrh na vklad na SK doručený.

V dvoch prípadoch existuje výnimka, kedy sa právne účinky vkladu nadobúdajú *ex tunc*, čiže spätne. Pri prevode majetku štátu na iné osoby vznikajú právne účinky na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení ku dňu určenému v návrhu na vklad, pričom návrh na vklad musí byť podaný najneskôr v deň, ktorý je určený v návrhu ako deň vzniku vlastníckeho práva. SK rozhoduje pri prevode majetku štátu na iné osoby o návrhu na vklad v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Tu by bola namieste otázka, prečo sa má práve v týchto prípadoch rozhodnúť v kratšej lehote? Veď nadobúdateľ sa stáva vlastníkom nehnuteľnosti ku dňu určenému v návrhu na vklad, bez ohľadu na to, kedy sa o návrhu rozhodne. Práve pri „obyčajných“ (30-dňových) návrhoch by sa mohlo rozhodovať v čo najkratšej lehote, pretože v týchto prípadoch je stav časovej neistoty nadobudnutia vlastníctva závislý od toho, kedy rozhodnutie o povolení vkladu práva do KN nadobudne právoplatnosť. Samozrejme tých „obyčajných“ návrhov na vklad práva do KN je stále najväčšia skupina, preto skrátenie lehôt v týchto prípadoch naráža na problematiku materiálneho a personálneho zabezpečenia. Druhým prípadom, keď sa právne účinky vkladu nadobúdajú spätne, je situácia, ak sa vlastnícke právo prevádza v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov [7]. Zákonom č. 419/2002 Z. z. [8] sa novelizoval katastrálny zákon a táto novela s účinnosťou od 1. 9. 2002 okrem iného ustanovila, že právne účinky vkladu zo zmluvy o prevode bytu a nebytového priestoru do vlastníctva nájomcu (týka sa to iba prvého prevodu bytu a nebytového priestoru) vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení ku dňu doručenia návrhu na vklad. Pri ďalších prevodoch bytov a nebytových priestorov platí všeobecná, už uvedená zásada právnych účinkov nadobúdania vlastníckeho alebo iného vecného práva.

Zmluva o prevode nehnuteľnosti musí spĺňať niektoré formálne a obsahové náležitosti. Formálnou náležitosťou zmluvy o prevode nehnuteľnosti je, že musí byť uzavretá v písomnej forme, pričom prejavy účastníkov zmluvy musia byť na tej istej listine. Zmluva musí byť tiež jej účastníkmi vlastnoručne podpísaná. Účastníci zmluvy musia byť v nej riadne označení svojimi identifikačnými údajmi vyplývajúcimi z katastrálneho zákona. Z hľadiska obsahových náležitostí je dôležitou požiadavkou zmluvy o prevode nehnuteľnosti to, aby obsahovala podstatné náležitosti (*essentialia negotii*) príslušného zmluvného typu a náležitosti podľa katastrálneho zákona. Podstatnými náležitosťami každej zmluvy o prevode

de nehnuteľnosti je presné označenie predmetu prevodu, t. j. presné označenie prevádzanej nehnuteľnosti. Ak ide o odplatný prevod nehnuteľnosti, je podstatnou náležitosťou zmluvy aj cena. Táto je pre katastrálne orgány dôležitá len z hľadiska jej inkorporácie do zmluvy podľa osobitného zákona, keďže katastrálne orgány pri povoľovaní vkladu nemá čo zaujímať reálnosť, výška kúpnej ceny prevádzanej nehnuteľnosti. V zmluve môže byť ako cena prevádzanej nehnuteľnosti uvedená aj suma 1 euro, podstatné je, aby zmluva obsahovala článok (zmienku) o cene. Zmluva o prevode nehnuteľnosti obsahuje okrem podstatných náležitostí väčšinou aj ďalšie zložky (naturalia negotii). Týmto ďalšími náležitosťami sa podrobnejšie určuje obsah zmluvného vzťahu medzi prevodcom a nadobúdateľom nehnuteľnosti. Sú to predovšetkým údaje o stave nehnuteľnosti, o termíne odovzdania nehnuteľnosti do užívania kupujúcemu, práva a povinnosti zmluvných strán, lehota splatnosti kúpnej ceny, prípadne sankčné povinnosti, kde pre prípad porušenia určitých povinností môžu účastníci dojednať možnosť odstúpenia od zmluvy v zmysle § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka [2].

Konanie o povolení vkladu práva do KN je obligatórne návrhové konanie a nemôže ho začať správny orgán z vlastného podnetu. Návrh na vklad sa musí podať písomne alebo elektronicky a musí spĺňať predpísané náležitosti v zmysle katastrálneho zákona. Z dôvodu zjednodušenia podania návrhu na vklad a jeho príloh, s perspektívou možnosti elektronického podania návrhu na vklad sa nanovo upravili (novelou katastrálneho zákona č. 304/2009 Z. z. [4]) náležitosti návrhu na vklad. **Prílohou návrhu na vklad musí byť vždy zmluva (dohoda, vyhlásenie vkladateľa o vložení nehnuteľnosti do majetku právnickej osoby).** Táto zmluva (dohoda a pod.) ako titul nadobudnutia práva musí obsahovať podstatné náležitosti toho-ktorého zmluvného typu v zmysle zákona, na základe ktorého bola uzavretá, a predpísané náležitosti v zmysle § 42 katastrálneho zákona [3]. Zredukoval sa počet vyhotovení zmluvy na dve vyhotovenia – z hľadiska archivácie listín a zmeny oznamovania povoleného vkladu. Ďalšie prílohy sa predkladajú podľa typu právneho úkonu. Vypúšťa sa povinnosť právnických osôb predkladať výpis z obchodného registra.

V katastrálnom konaní o povolení vkladu SK preskúma predmetnú zmluvu (dohodu alebo iný právny úkon) v zmysle § 31 a 42 katastrálneho zákona, preskúma podstatné náležitosti príslušného zmluvného typu, oprávnenie prevodcov nakladať s nehnuteľnosťou, hodnovernosť prejavu vôle, určitosť a zrozumiteľnosť prejavu vôle účastníkov konania, prípadné obmedzenia v nakladaní s predmetom prevodu. V zmysle novej právnej úpravy SK taktiež preskúma, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Uvedená veta je vlastne zduplovaním § 39 Občianskeho zákonníka [2]. Ďalej SK preskúma aj oprávnenie prevodcu nakladať s nehnuteľnosťou z hľadiska možného obmedzenia nakladania s nehnuteľnosťou zo zákona (napr. v zmysle Devízového zákona č. 202/1995 Z. z. [9]). Pri rozhodovaní o povolení vkladu prihliada SK aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu (napr. na exekúciu v zmysle zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti [10], na výkon rozhodnutia a predbežné opatrenia v zmysle Občianskeho súdneho poriadku [11], na vyhlásenie konkurzu v zmysle zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii [12]). V tejto súvislosti by bolo potrebné uviesť rozdiel medzi vecnými a formálnymi chybami návrhu na vklad, prípadne jeho príloh. Vecnou chybou je chybný údaj v listine, ktorým sa mení alebo spochybňuje zmysel a obsah právneho vzťahu. Formálnou chybou je chyba v písaní, počítaní alebo iná zrej-

má nesprávnosť nachádzajúca sa v texte zmluvy, či návrhu na vklad. Posúdenie toho, či ide o formálnu alebo vecnú chybu v listine, je v právomoci príslušného katastrálneho orgánu [13], s. 14. V prípade, ak predmetná zmluva (dohoda alebo iný právny úkon) má podstatné chyby (vecné nedostatky), ktoré spôsobujú jej absolútnu neplatnosť, alebo podstatné pochybenia v zmysle katastrálneho zákona, SK návrh na vklad zamietne. Relatívna neplatnosť sama osebe nespôsobuje zamietnutie návrhu na vklad. V prípade, ak sa oprávnený relatívnej neplatnosti (napr. svojho predkupného práva) nedovoľá, SK návrh na vklad musí povoliť, na relatívnu neplatnosť zo zákona (ex offa) neprihliada. Proti zamietnutiu návrhu na vklad možno podať odvolanie, o ktorom rozhodne príslušný krajský súd. Ak SK zistí pochybenia, ktoré sa dajú v konaní odstrániť, alebo zmluva (dohoda alebo iný úkon) obsahuje chyby formálneho charakteru, t. j. chyby v písaní, počítaní a iné zrejme nesprávnosti, SK konanie preruší a vyzve účastníkov konania na odstránenie pochybení pod hrozbou zastavenia konania. Ak chyby nebudú odstránené v požadovanom rozsahu, SK rozhodnutím konanie zastaví. Proti tomuto rozhodnutiu môžu účastníci podať odvolanie, o ktorom rozhodne príslušný katastrálny úrad. Ak sú podmienky na vklad splnené, SK vklad vlastníckeho alebo iného vecného práva povolí, proti čomu nemožno podať žiaden riadny alebo mimoriadny opravný prostriedok v zmysle správneho poriadku (odvolanie, obnova konania a preskúmanie rozhodnutia v mimoodvolacom konaní). Už raz vydané rozhodnutie o povolení vkladu nemôže SK zmeniť, jediná prípustná zmena je cestou súdu alebo prostredníctvom protestu prokurátora.

Na základe uvedeného, v zhode so záverom prezentovaným v *rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1 Sžo 204/2008* [14] možno konštatovať, že vkladové konanie predstavuje rozhodovací procesný postup, pri ktorom SK ako správny orgán na základe predložených písomných podkladov podľa § 31 ods. 1 a 2 a § 42 ods. 1 a 2 katastrálneho zákona [3] posudzuje všetky skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Výsledkom tohto rozhodovacieho procesného postupu je rozhodnutie o povolení vkladu alebo rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad.

V zmysle *rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4 Sž 84/99* [15] je rozhodnutie o povolení vkladu práva do KN vrchnostenským úkonom orgánu štátnej správy, ktorý má konštitutívne účinky v oblasti práv k nehnuteľným veciam. Vznik vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam podľa § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka [2] sa rozhodnutím o povolení vkladu završuje. Rozhodovať o zániku vlastníckeho práva zapísaného do KN podľa katastrálneho zákona prináleží jedine súdu. Je potrebné rešpektovať zásadu nezrušiteľnosti vlastníctva, ktorú garantuje Ústava SR. Akonáhle rozhodnutie o povolení vkladu nadobudne právoplatnosť, je neprípustné, aby správny orgán rozhodoval o vlastníctve ako takom, resp. aby dané vlastnícke právo zrušil. Zákonodarcu zveril orgánu štátnej správy výslovne rozhodovanie o povolení vkladu do KN, výslovne však neupravil oprávnenie správneho orgánu zrušiť rozhodnutie o povolení vkladu [1], s. 193. Autoritatívne rozhodnúť o zániku vlastníckeho práva prináleží jedine nezávislému a na to príslušnému súdu (aj preto je stále diskutovanou témou rušenie rozhodnutí o povolení vkladu prostredníctvom protestov prokurátora).

2.2 Záznam práva k nehnuteľnosti do KN

Záznam je úkon SK plniaci evidenčné funkcie, ktorý nemá vplyv na vznik, zmenu, ani na zánik práv k nehnuteľnostiam, má evidenčné účinky. Na zápis práv k nehnuteľnostiam do

KN záznamom sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní. Pri vykonaní zápisu záznamom do KN sa nevydáva rozhodnutie, preto takýto zápis údajov do KN nemôže byť predmetom preskúmania súdom v zmysle 5. časti Občianskeho súdneho poriadku [11]. Záznam práv k nehnuteľnostiam sa vykonáva predovšetkým na základe zákona alebo verejných a iných listín spôsobilých na zápis. SK vykonáva záznam bez návrhu alebo na návrh. Ak je návrh podaný, musí obsahovať predpísané náležitosti a musí obsahovať ako prílohu listinu, na základe ktorej vzniklo, zmenilo sa alebo zaniklo právo. Ak je na zápis predložená verejná alebo iná listina, SK takúto listinu preskúma v celom jej kontexte. SK má právomoc skúmať predložené verejné listiny alebo iné listiny, na základe ktorých vzniklo, zmenilo sa alebo zaniklo právo k nehnuteľnosti len z formálneho hľadiska, t. j. len ak ide o chyby v písaní, počítaní a iné zrejme nesprávnosti, a z hľadiska náležitostí podľa § 42 katastrálneho zákona [3]. Ak SK zistí chybu, vráti listinu vyhotoviteľovi alebo navrhovateľovi na opravu, inak musí listinu do KN zapísať. Ak listina neobsahuje údaje evidované v KN alebo dané údaje sú v rozpore s údajmi evidovanými v katastrálnom operáte, SK vráti listinu tomu, kto ju predložil. Ak verejná listina predložená na zápis je v súlade s údajmi uvedenými v KN, neobsahuje chyby formálneho charakteru, ale jej zápisom dôjde k porušeniu hmotnoprávných predpisov (napr. zákaz drobenia, nezákonne vydané osvedčenie vyhlásenia o vydržaní), SK ju zapíše, a následne v zmysle § 27 katastrálneho zákona [3] informuje o porušení právnych predpisov prostredníctvom ÚGKK SR príslušné štátne orgány. V niektorých prípadoch SK takéto listiny vracajú ich vyhotoviteľom, čo je ale v rozpore s katastrálnym zákonom, keďže SK sú povinné aj takéto listiny do KN zapísať. Nemajú právomoc posudzovať verejné listiny z hľadiska ich vecností. Môžu nanajvýš upozorniť kompetentný orgán na porušenie predpisov vyhotoviteľom verejnej listiny.

3. Niektoré rozdiely medzi „pôvodnou“ a „novou“ právnou úpravou evidencie nehnuteľností

Pod „pôvodnou“ právnou úpravou evidencie nehnuteľností máme na mysli katastrálny zákon účinný do 31. 8. 2009 (pred novelou č. 304/2009 Z. z. [4]) a pôvodnú vyhlášku č. 79/1996 Z. z. [16] a pod „novou“ právnou úpravou katastrálny zákon účinný od 1. 9. 2009 (po účinnosti zákona č. 304/2009 Z. z. [4]) a novú vyhlášku č. 461/2009 Z. z. [5].

V tejto časti poukážeme na niektoré zmeny, ktoré nastali v poslednom časovom období v dôsledku prijatia posledných dvoch noviel ([4], [17]) katastrálneho zákona a novej vyhlášky [5]. Predmetnými novelami sa otvorila cesta k elektronickej komunikácii aj v oblasti katastrálnych konaní, teda v tej časti verejnej správy, ktorú reprezentujú katastrálne orgány. Prijatie uvedených predpisov bolo reakciou (okrem potreby novelizovať predmetné predpisy z vecného hľadiska) aj na postupne prebiehajúcu elektronizáciu a informatizáciu celého verejného sektora.

3.1 Elektronizácia katastrálneho konania

Ťažiskovou úlohou je sprístupniť katastrálne služby elektronicke. Elektronicke služby zahŕňajú a budú zahŕňať nielen poskytovanie informácií z KN, ale aj podávanie návrhov na zápis práv k nehnuteľnostiam do KN. Novela katastrálneho zákona č. 304/2009 Z. z. [4] zaviedla i elektronicke poda-

nia, kde je na roveň postavené podávanie návrhov na vklad a záznam v listinnej a elektronickej podobe. Predpokladá sa postupný prechod na elektronicke formu za súčasného prechodu z papierovej podoby na elektronicke. Konanie v elektronickej podobe bude celé vykonané elektronicke až vtedy, keď bude technicky možné preukázať doručenie výsledku elektronickeho konania účastníkom, čo sa momentálne predpokladá v roku 2013. Ak je návrh na vklad podaný elektronicke, je potrebné, aby aj prílohy k návrhu na vklad boli v elektronickej forme. Ak to tak nie je, SK konanie preruší a vyzve účastníka na ich doplnenie. V opačnom prípade (keď sú prílohy dodané v papierovej forme) nemá účastník nárok na zníženie správneho poplatku za elektronicke podanie návrhu. O tom pojednáva aj Katastrálny bulletin, 2009, č. 3 [18], otázka č. 29.

3.2 Oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad a záznam

Prvým krokom elektronizácie je zavedenie oznámenia v elektronickej podobe tlačiva, ktoré obsahuje údaje o zmene práv k nehnuteľnostiam na základe predmetného právneho úkonu. V zmysle § 30 ods. 3 katastrálneho zákona [3] pred podaním návrhu na vklad môžu účastníci konania alebo oprávnená osoba podľa osobitného predpisu podať oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad v elektronickej podobe tlačiva, ktoré sa zverejní na internetovej stránke ÚGKK SR. Prijatím novely katastrálneho zákona č. 103/2010 Z. z. [17] od 1. 5. 2010 už môžu oznámenie podávať výlučne účastníci konania. Oznámenie sa zašle elektronicke na príslušnú SK. Ak do 90 dní od doručenia oznámenia účastník konania nepodá návrh na vklad, oznámenie SK vymaže z evidencie.

Novela katastrálneho zákona č. 304/2009 Z. z. [4] zaviedla predmetné oznámenie aj pri podávaní návrhov na záznam práv k nehnuteľnostiam, ktoré ale následne zrušila posledná novela č. 103/2010 Z. z. [17], keďže toto ustanovenie sa ukázalo byť nadbytočné. Na podporu jeho zrušenia možno uviesť, že zmyslom elektronizácie je (okrem flexibility, rýchlosti a ďalších výhod) znižovanie správnych poplatkov. Vzhľadom na to, že záznamové konanie nie je nijako spoľatnené, neponúka prípadným navrhovateľom žiaden bonus vo forme ušetrenia časti správneho poplatku.

V prípade, ak sa podá oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad, ktoré bude zhodné s neskorším návrhom na vklad a zmluvou, SK vyrubí správny poplatok znížený o 15 EUR za jeden úkon uvedený v návrhu na vklad. Po podaní návrhu na vklad spolu so zmluvou sa prekontroluje, či sa všetky údaje uvedené v oznámení zhodujú s návrhom a zmluvou. Oznámenie sa podáva elektronicke, ale jedno vyhotovenie je potrebné vytlačiť, podpísať a doručiť na príslušnú SK poštou alebo osobne. V prípade, ak sa zasiela návrh na vklad elektronicke, musí obsahovať číslo oznámenia a to sa už následne nemusí doručiť na SK v papierovej podobe. Na SK sa potom prekontroluje a zaeviduje. **V zmysle § 24 ods. 4 a 5 novej vyhlášky [5] oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad má však iba informatívny charakter pre SK a nemá vplyv na poradie zápisov podľa § 41 ods. 2 katastrálneho zákona. Ak oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad nie je v súlade s údajmi v zmluve, nepovažuje sa za prílohu návrhu na vklad.** Oznámením o zamýšľanom návrhu na vklad sa konanie ešte nezačína, v súčasnosti slúži iba na zníženie správneho poplatku. Ak oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad nie je v súlade so zmluvou, nie je to chyba konania, ktorá by mala za následok prerušenie konania o povolení vkladu, pretože oznámením nie je SK viazaná. Na takéto

oznámenie potom neberieme ohľad v rámci vkladového konania a nepovažujeme ho za prílohu návrhu na vklad. V tom prípade však treba doplatiť zvyšnú časť správneho poplatku. Ak zvyšná časť poplatku doplatená nebola, môže zamestnanec SK rozhodujúci o tomto vklade v zmysle § 31a písm. b) katastrálneho zákona [3] konanie prerušiť a účastníka tohto konania upozorniť, že ak do stanovenej lehoty nebude poplatok zaplatený, SK konanie zastaví v zmysle § 31b písm. e) katastrálneho zákona.

3.3 Návrh verzus zmluva

Konanie o povolení vkladu práva do KN je obligatórne návrhové konanie a nemôže ho začať správny orgán z vlastného podnetu. Návrh na vklad sa musí podať písomne alebo elektronicky a musí spĺňať predpísané náležitosti v zmysle katastrálneho zákona [3]. Novelou č. 304/2009 Z. z. [4] sa vypustila explicitne upravená viazanosť návrhom, preto vzniká otázka, čo v prípade, ak zmluva obsahuje dva právne úkony, ale iba jeden bude uvedený v návrhu na vklad? Rozhodne sa o oboch alebo iba o tom právnom úkone, ktorý je uvedený v návrhu? Aj napriek tomu, že ustanovenie o viazanosti návrhom na vklad bolo vypustené, návrh musí byť s predkladanou zmluvou v súlade. Posudzuje sa celá zmluva, ak sa zistí nesúlad, konanie sa preruší a predvolajú sa účastníci, aby návrh na vklad zosúladiť so zmluvou. Vzhľadom na to, že vkladové konanie je konaním návrhovým, ktoré nemôže SK začať z vlastného podnetu (ex offio), návrhom na vklad by mali byť účastníci konania i SK viazaní. SK má v takom prípade zistiť prejav vôle účastníkov a v zmysle toho povoliť alebo zamietnuť návrh na vklad celej zmluvy, keďže čiastočné povolenie už nie je možné.

3.4 Parcely registra „C“ a registra „E“

Údaje o pozemkoch v katastrálnom operáte sa členia na údaje o parcelách registra „C“, ktoré sú evidované na katastrálnej mape, ich hranice sú v teréne zreteľné a pozemky sú zobrazené na katastrálnych mapách a na údaje o parcelách registra „E“ evidovaných na mape určeného operátu, ktoré sú v katastrálnej mape zlúčené do väčších celkov alebo rozdelené na viaceré parcely a ich hranice v teréne zväčša nie sú znateľné. Pri prevodoch nehnuteľností častokrát chýbal údaj o tom, či daný pozemok je parcelou registra „C“ alebo registra „E“. Na základe tohto nedostatku niektoré SK katastrálne konanie prerušovali, iné nie.

Novelou katastrálneho zákona č. 304/2009 Z. z. [4] sa novelizoval § 7, ktorý v podstate uzákonil evidovanie a delenie parciel na parcely registra „C“ a „E“, ktoré bolo dovtedy upravené iba v pôvodnej vyhláške [16] v § 13. V právnej praxi bolo ale naďalej diskutabilné prerušovanie zmlúv kvôli tejto absencii, keďže § 7 nehovorí o tom, aké náležitosti má zmluva obsahovať, hovorí len o evidencii údajov v katastrálnom operáte. Tieto pochybnosti sa napokon odstránili až ďalšou novelou katastrálneho zákona (zákonom č. 103/2010 Z. z. [17] účinným od 1. 5. 2010), ktorá už jasne ustanovila v zmysle § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona medzi podstatné náležitosti identifikácie nehnuteľností v zmluve uvedenie údajov, či predmetom prevodu je parcela registra „C“ alebo registra „E“ a opätovne zaviedla povinnosť uverejňovať výmeru, ktorá naďalej nie je záväzným údajom KN. Výmera je určujúcim kritériom predovšetkým pri iných právnych vzťahoch, napr.: pri drobení pozemkov, pri dani z pozemkov, pri nadobúdaní pozemkov cudzozemcami, či

pri vypočítavaní kúpnej ceny závislej od výmery, resp. metra štvorcového.

3.5 Autorizácia zmlúv a notárske zápisnice

Celý postup vkladového konania uvedený v § 30 a 31 katastrálneho zákona [3] bol v podstate novelizovaný. Pri posudzovaní návrhu na vklad existujú výnimky či rozdielnosti v situácii, keď zmluvu o prevode nehnuteľností vyhotovil advokát, resp. notár, ktorí zmluvu autorizovali, resp. vytvorili vo forme notárskej zápisnice, vo vzťahu ku všetkým ostatným neautorizovaným zmlúvam.

Obsahom autorizácie je posúdenie, či advokátom/notárom spísaná zmluva o prevode nehnuteľnosti neodporuje zákonu alebo ho neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom, ďalej zistenie totožnosti účastníkov zmluvy a ich zástupcov a posúdenie, či uzavretím zmluvy nedôjde k skutočnosti zakladajúcej vznik škody. Povinnosťou advokáta/notára je zistiť totožnosť nielen prevodcu, ale aj nadobúdateľa, t. j. všetkých účastníkov zmluvy. Vzhľadom na to, že SK nebude posudzovať po notárovi/advokátovi civilistické prvky právneho úkonu, je odôvodnená požiadavka, aby na rozdiel od iných návrhov bol vklad povolený v kratšej, 20-dňovej lehote.

SK pri posudzovaní zmluvy podľa § 31 ods. 2 katastrálneho zákona [3] skúma, či je súladná s katastrálnym operátom (prítom postupuje podľa § 42 ods. 1 a 2 katastrálneho zákona, skúma označenie účastníkov a označenie nehnuteľnosti podľa údajov KN) a či sú splnené procesné podmienky na povolenie vkladu. Procesnými podmienkami sú náležitosti návrhu na vklad a jeho príloh, obmedzenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, správne poplatky. Neskúmajú sa hmotnoprávne podmienky, to znamená, že SK nevyžaduje, aby prílohou zmluvy bola aj listina preukazujúca splnenie hmotnoprávnej podmienky platnosti zmluvy. Za platnosť zmluvy zodpovedá jej vyhotoviteľ – notár alebo advokát, ktorý zmluvu autorizoval, resp. vyhotovil vo forme notárskej zápisnice. SK skúma, či od podania návrhu na vklad až po jeho povolenie nie je zapísaná obmedzujúca poznámka. Ak áno, konanie preruší.

SK pri posudzovaní zmluvy podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona skúma okrem iných podmienok aj splnenie hmotnoprávnych podmienok platnosti zmluvy, napr. či právny úkon za maloletého schválil súd, či predaj obecného majetku schválilo obecné zastupiteľstvo atď., preto tieto listiny musia byť prílohou zmluvy. Tu môže vzniknúť otázka, čo v situácii, keď zmluva autorizovaná advokátom obsahuje dva právne úkony? Jedným bude kúpa a druhým zriadenie vecného bremena. Zriadenie vecného bremena nie je prevodom vlastníctva, takže na tento druhý právny úkon by sa teoreticky autorizácia vzťahovať nemala. Čo v takomto prípade s lehotou na rozhodnutie? Rozhodne SK v lehote 20 alebo 30 dní, či v oboch lehotách? V tejto súvislosti možno uviesť záver prezentovaný v Katastrálnom bulletinu, 2009, č. 3 [18], otázka č. 36, že pri zmiešaných zmlúvach autorizovaných advokátom postupujeme podľa § 42 ods. 3 katastrálneho zákona [3] a nevyžadujeme osvedčenie podpisu v prípade, ak sa druhý právny úkon týka tých istých účastníkov a tej istej nehnuteľnosti a priamo súvisí s prevodom. Pri posudzovaní takejto zmluvy postupujeme podľa § 31 ods. 2 v časti prevodu samotného a podľa § 31 ods. 1 pri druhom právnom úkone. Advokát nemôže osvedčiť podpis ani listinu, advokát osvedčuje len totožnosť zmluvných strán a spisuje zmluvu. Pretože v časti prevodu je lehota skrátená na 20 dní, táto lehota sa bude vzťahovať aj na neoddeliteľný druhý právny úkon.

3.6 Odstúpenie od zmluvy

Odstúpenie od zmluvy upravuje tak Občiansky, ako aj Obchodný zákonník, pričom oba kódexy vychádzajú zo základného princípu, že od zmluvy možno odstúpiť výlučne iba v prípadoch, ktoré ustanovuje zmluva, Obchodný, resp. Občiansky zákonník alebo iný zákon. Právo účastníka záväzkového vzťahu odstúpiť od zmluvy jednostranným adresovaným právnym úkonom vzniká zásadne ako dôsledok porušenia zmluvnej povinnosti druhou stranou, teda ide o právo zodpovednosť. Na rozdiel od všeobecnej úpravy v Občianskom zákonníku [2], kde podľa ustanovenia § 48 ods. 2 účinným odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje od začiatku (ex tunc), teda odstúpenie vyvoláva stav, akoby záväzok nikdy nevznikol a poskytnuté plnenia sa stávajú plneniami bez právneho dôvodu, podľa úpravy obsiahnutej v Obchodnom zákonníku [6] odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti strán zo zmluvy (§ 351 ods. 1), odstúpenie pôsobí ex nunc a vedie k dodatočnému odpadnutiu právneho dôvodu plnenia, ktoré si strany poskytli pred odstúpením (*rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4 Obo 159/2003* [19]).

Odstúpenie od zmluvy podľa § 48 Občianskeho zákonníka [2] je možné len v prípade, ak je to v zákone ustanovené (napr. § 49, § 575 ods. 3, § 623 Občianskeho zákonníka) alebo ak je to medzi účastníkmi zmluvy dohodnuté. Odstúpiť je možné len od zmluvy, ktorá bola platne uzatvorená. Odstúpenie od zmluvy sa stáva perfektným okamihom dôjdenia tohto prejavu do dispozície sféry adresáta. K perfektosti odstúpenia nie je totiž potrebný ani súhlas adresáta, ani rozhodnutie súdu [20], s. 72. Právnymi následkami odstúpenia od zmluvy sú tieto skutočnosti:

- zmluva sa ruší od počiatku (ex tunc), ak právny predpis alebo dohoda účastníkov neustanovuje inak,
- odstúpením od zmluvy sa subjekty zrušenej zmluvy musia medzi sebou vyrovnáť podľa zásad o bezdôvodnom obohatení podľa Občianskeho zákonníka,
- odstúpením od zmluvy nie je dotknuté právo na náhradu škody.

Poznáme všeobecný zákonný dôvod možnosti odstúpenia od zmluvy, osobitné zákonné dôvody a dôvody vyplývajúce zo zmluvy. Všeobecným zákonným dôvodom odstúpenia od zmluvy podľa § 49 Občianskeho zákonníka [2] je, ak subjekt uzavrel zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Tiesneň predstavuje určitý objektívny stav, pre ktorý nie je rozhodujúce ako vznikol (či udalostou, pôsobením tretích osôb, druhým zmluvným subjektom) a či o ňom druhý zmluvný subjekt vedel [20], s. 80. Tiesneň umožňuje oprávnenej osobe odstúpiť od zmluvy len vtedy, ak bola zmluva uzatvorená aj za nápadne nevýhodných podmienok. Obidve tieto podmienky musia byť splnené súčasne vzhľadom na to, že ide o dva samostatné predpoklady v zmysle § 49 Občianskeho zákonníka. Tam, kde druhá zmluvná strana voči odstúpeniu nenašiel, nie je potrebné rozhodnutie súdu. V opačnom prípade zostáva poškodená strana domôcť sa svojich práv týkajúcich sa odstúpenia od zmluvy jedine súdnou cestou. Ak k účinnému odstúpeniu od zmluvy došlo ešte pred rozhodnutím SK o návrhu na vklad, konanie o povolení vkladu sa zastaví. Okrem tohto všeobecného dôvodu je možné odstúpiť od zmluvy, len ak je to v zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Jedným z najčastejších dôvodov odstúpenia od kúpnej zmluvy, predmetom ktorej sú nehnuteľnosti, je prípad nezaplatenia kúpnej ceny. Ak k odstúpeniu od zmluvy došlo až po právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu, až do prijatia pôvodnej vyhlášky č. 79/1996 Z. z. [16] sa vyskytovali rôzne názory, v ktorých možno badať dva najvýznamnejšie, a navzájom protichodné názorové prúdy.

Prvý názor je prezentovaný tým, že odstúpenie od zmluvy nemôže mať za následok zmenu už zafixovaného právneho vzťahu k nehnuteľnosti, ani zrušenie zmluvy od počiatku. V prípade súdneho rozhodnutia už pôjde o žalobu o určenie vlastníckeho práva, keď už v zmysle § 34 a nasl. katastrálneho zákona [3] ide o záznamovú listinu. Navrátenie do predošlého stavu je možné dosiahnuť len spätnou kúpou alebo určovacou žalobou. Týmito spôsobmi bolo možné dosiahnuť zmenu aj podľa pozemnoknižného poriadku, ktorý platil u nás do roku 1950. Podľa druhého názoru SK musí zákonné dôvody zmeny alebo zániku práva rešpektovať a uskutočniť na základe týchto dôvodov príslušné záznamy, a to po predložení verejných alebo iných listín v zmysle § 34 katastrálneho zákona. Ak sa zmluva zrušuje od počiatku, jej právne následky zanikajú so spätnou účinnosťou, ku dňu uzatvorenia zmluvy. SK odstúpenie od zmluvy musí rešpektovať a musí vykonať záznam o zániku nadobudnutého práva, od ktorého sa platne odstúpilo.

Tieto nejasnosti vyriešila vyhláška č. 79/1996 Z. z. [16], ktorá v § 38 ustanovila, aké listiny sú spôsobilé na vykonanie záznamu, ak práva k nehnuteľnosti vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona. Medzi ne zaradila aj odstúpenie od zmluvy. Podľa § 38 ods. 1 písm. h) tejto vyhlášky na vykonanie záznamu na návrh podľa § 34 ods. 1 zákona, ak právo k nehnuteľnosti vzniklo, zmenilo sa alebo zaniklo zo zákona, sú spôsobilé najmä návrh, ktorého prílohou, ak ide o odstúpenie od zmluvy, je písomný prejav vôle účastníkov zmluvy odstúpiť od zmluvy s úradne overenými podpismi a rozsudok súdu v prípade, ak bolo právo k nehnuteľnosti dotknuté ďalším právnym úkonom.

V tejto súvislosti môžeme uviesť *rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Cdo 151/96* [21], podľa ktorého platné odstúpenie od zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti v zmysle ustanovenia § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka [2] má za následok len zánik záväzkovo-právneho vzťahu, ktorý takouto zmluvou vznikol, a nie tiež zánik vecného práva, ktoré vzniklo vkladom práva do KN po príslušnom konaní a rozhodnutí správneho orgánu. Preto odstúpenie od zmluvy nie je samo osebe dôvodom na obnovenie vlastníckeho práva k prevádzanej nehnuteľnosti právneho predchodcu. Konštitutívne účinky povolenia vkladu môžu byť odstránené buď tak, že bude späť vložené vlastnícke právo na pôvodného vlastníka na základe dohody účastníkov v zmysle § 28 katastrálneho zákona [3] alebo záznamom v zmysle § 34 katastrálneho zákona, a to na základe rozhodnutia príslušného súdu vydaného v konaní o žalobe o určenie vlastníckeho práva. Ak jeden z účastníkov zmluvy dôvody odstúpenia popiera, stáva sa odstúpenie sporným a zmena v KN sa vykoná záznamom na základe právoplatného rozsudku vydaného v občianskom súdnom konaní. Aj napriek názoru Najvyššieho súdu SR, v prípade súhlasného prejavu vôle odstúpiť od zmluvy, musel do prijatia novej vyhlášky [5] správny orgán postupovať podľa platnej právnej úpravy a vykonať zmenu vlastníckeho a iného vecného práva v KN nie vkladom, ale formou záznamu v súlade s § 38 ods. 1 písm. h) pôvodnej vyhlášky [16].

V danom prípade je potrebné rozlišovať jednak záväzkovo-právnu a vecnoprávnu rovinu, jednak rozdiel podľa právnej úpravy katastrálneho zákona účinného do 31. 8. 2009 a pôvodnej vyhlášky a katastrálneho zákona účinného od 1. 9. 2009 a novej vyhlášky. Právnu úpravu odstúpenia od zmluvy obsahuje Občiansky zákonník v § 48 a 49. V katastrálnom zákone odstúpenie od zmluvy rieši § 31b a v pôvodnej vyhláške [16] § 38. Pokiaľ dôjde k odstúpeniu od zmluvy ešte predtým ako bol povolený vklad, podľa § 31b katastrálneho zákona dôjde k zastaveniu konania o návrhu na vklad. Zákon ale nerieši, či ide o oprávnené odstúpenie od zmluvy z dô-

vodov taxatívne uvedených v Občianskom zákonníku alebo z dôvodov uvedených v zmluve. Môže teda nastať situácia, že napr. predávajúci odstúpi od zmluvy z dôvodu porušenia určitých, zmluvne podchytených povinností kupujúcim, ktoré v skutočnosti porušené neboli. Následne SK konanie zastaví. Alebo v prípade, keď bola kúpna cena zaplatená po lehote splatnosti, ktorá bola stanovená napr. na 5. deň po podaní návrhu na vklad alebo zaplombovaní listu vlastníctva – predávajúci od zmluvy odstúpi a SK konanie zastaví. Predávajúci tak bude mať prevádzanú nehnuteľnosť naďalej vo svojej dispozičnej sfére, a tiež bude mať na svojom účte kúpnu cenu. V takomto prípade by kupujúcemu ostávala možnosť domáhať sa svojej kúpnej ceny jedine súdnou cestou a žiadať vydanie bezdôvodného obohatenia. V zmysle pôvodnej vyhlášky nastával problém pri odstúpení od zmluvy v prípade, ak už bol vklad povolený. V zmysle § 38 ods. 2 písm. h) pôvodnej vyhlášky [16] podmienkou odstúpenia od zmluvy bola dohoda medzi všetkými účastníkmi. V zmysle katastrálneho zákona sa dohody zapisujú vkladom, s výnimkami ustanovenými v § 34 katastrálneho zákona. Keďže tu bol rozpor medzi katastrálnym zákonom a pôvodnou vyhláškou, bolo logickejšie vyhlášku ako predpis nižšej právnej sily nerešpektovať, pretože bola tiež v rozpore s Občianskym zákonníkom. Predmetná vyhláška zároveň vylučovala, aby sa záznamom zapísalo jednostranné odstúpenie od zmluvy. Teda účastníkovi, ktorý chcel od zmluvy jednostranne odstúpiť, nezostávala iná možnosť, ako obrátiť sa na príslušný súd v trojročnej premĺčacej lehote a následne, na základe rozhodnutia súdu, podať návrh na vykonanie záznamu [22], s. 15–16. Ak je odstúpenie od zmluvy neopodstatnené a SK je nútená o ňom vykonať záznam, deklarovalo by sa obnovenie pôvodného stavu, hoci právny titul *de facto* nezanikol [22], s. 16.

Podľa predchádzajúcej právnej úpravy (pôvodná vyhláška) SK v prípade predloženia listiny o odstúpení od zmluvy neskúmala dôvody tohto odstúpenia. Právo odstúpiť od zmluvy vzniklo zo zákona a do KN sa zapisovalo záznamom. V zmysle Katastrálneho bulletinu, 2000, č. 3 [23], otázka č. 32 SK v prípade predloženia listiny o odstúpení od zmluvy nemala skúmať dôvody tohto odstúpenia. Právo odstúpiť od zmluvy vznikalo zo zákona a do KN sa zapisovalo podľa § 35 katastrálneho zákona [3] v spojení s § 38 ods. 1 písm. h) pôvodnej vyhlášky [16]. SK mala skúmať náležitosti listiny podľa § 42 katastrálneho zákona, najmä či je listina spôsobilá na zápis do KN, či podpisy účastníkov sú úradne overené, resp. osvedčené, či neobsahuje chyby v písaní a počítaní atď.

Samatné odstúpenie od zmluvy má povahu jednostranného právneho úkonu. Ak účastníci zmluvy zhodne prejavia svoju vôľu odstúpiť od zmluvy, toto ich odstúpenie má povahu dvojstranného právneho úkonu a zakladá, resp. mení a ruší záväzkovoprávny vzťah pôvodne uzavretý, a nie tiež vecné právo, ktoré vzniklo vkladom do KN. Preto odstúpenie od zmluvy nie je samo osebe dôvodom na obnovenie vlastníckeho práva pôvodného vlastníka k prevádzaným nehnuteľnostiam v KN. Konštitutívne účinky vkladu môžu byť zmenené už len verejnou listinou predloženou na zápis záznamom podľa § 34 katastrálneho zákona, a to na základe rozsudku súdu vydaného v konaní o žalobe požadujúcej určenie vlastníckeho práva podľa § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku [11]. V prípade súhlasnej vôle zmluvných strán odstúpiť od zmluvy a reštituovať pôvodný právny stav pred týmto úkonom si z vecnoprávneho hľadiska vyžaduje ďalší právny úkon – spätný prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a podlieha vkladu do KN. Podstatou činnosti SK je iba skúmanie nespornosti vzťahov subjektov, ktoré majú k nehnuteľnostiam dispozičné právo, pretože zákon im ne deleguje kompetenciu posudzovať dôvody platnosti odstúpe-

nia od zmlúv. Uvedený názor bol prezentovaný v *rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8 Sžo 4/2008* [24] i v *Katastrálnom bulletinu*, 2010, č. 2 [25], otázka č. 12 a po prijatí novej vyhlášky č. 461/2009 Z. z. [5] ku katastrálnemu zákonu má tento rámec i zákonnú úpravu.

4. Záver

V zmysle dôvodovej správy k zákonu č. 304/2009 Z. z. [4], ktorý novelizoval katastrálny zákon, cieľom navrhovanej úpravy má byť vytvorenie možnosti vybrať si bezpečný, jednoduchý, rýchly prevod nehnuteľnosti z jedného miesta, prostredníctvom poisteného právnik, vrátane elektronického podania pri zachovaní vkladového systému cez existujúce katastrálne orgány. Výhodou navrhovanej právnej úpravy je, že po spísaní zmluvy o prevode nehnuteľnosti notárom alebo advokátom sa SK môže sústrediť už len na súladnosť zmluvy s katastrálnym operátom. Tým je možné oprávnené žiadať, aby SK tento ušetrený čas využili na rýchlejšie povolenie vkladu. Presúva sa tiež zodpovednosť na notára a advokáta, čo môže ovplyvniť rozsah uplatňovaných nárokov proti štátu – ÚGKK SR. Napriek tomu sa stáva, že tieto zmluvy sú vyhotovené v rozpore s hmotným právom, následne sa vklady týchto zmlúv povoľujú a do KN sa zapisujú (prípady drobenia, absencia súhlasu Slovenského pozemkového fondu atď.).

Na záver možno skonštatovať, že aj napriek úsilíu zákonodarcu stále sa vyskytujú prípady nedostatočnej perfektosti návrhov na vklad a záznam a ich jednotlivých príloh, hoci sú autorizované advokátmi, či spísané vo forme notárskej zápisnice. Častokrát sa vyskytujú prípady, keď návrhy na vklad sú síce spísané advokátmi alebo notármi, ale overovacia, autorizácia doložka v nich absentuje z dôvodu rizika z možnej zodpovednosti, ktoré je niekedy vyššie ako želaný výsledok.

LITERATÚRA:

- [1] HORŇANSKÝ, I.: *Kataster nehnuteľností v praxi*. Bratislava 2003.
- [2] Zákon č. 40/1964 Zb. *Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov*.
- [3] Zákon 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.
- [4] Zákon č. 304/2009 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- [5] Vyhláška ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon 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.
- [6] Zákon č. 513/1991 Zb. *Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov*.
- [7] Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- [8] Zákon č. 419/2002 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení 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.
- [9] Zákon NR SR č. 202/1995 Z. z. *Devízový zákon a zákon, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov*.
- [10] Zákon NR SR č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.

- [11] Zákon č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov.
- [12] Zákon č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- [13] ÚGKK SR: Zápis vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností. [Príručka.] Bratislava 1999.
- [14] Rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1 Sžo 204/2008.
- [15] Rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4 SŽ 84/99.
- [16] Vyhláška ÚGKK SR č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- [17] Zákon č. 103/2010 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon 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.
- [18] Katastrálny bulletin, 2009, č. 3. Bratislava, ÚGKK SR 2009.
- [19] Rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4 Obo 159/2003.
- [20] KIRSTOVÁ, K.: Evidencia nehnuteľností z pohľadu práva. Košice 1999.
- [21] Rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Cdo 151/96.
- [22] ADAMOV, N.: Zrušenie darovania, odstúpenie od zmluvy a kataster nehnuteľností. Bulletin slovenskej advokácie, 2009, č. 6.
- [23] Katastrálny bulletin, 2000, č. 3. Bratislava, ÚGKK SR 2000.
- [24] Rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8 Sžo 4/2008.
- [25] Katastrálny bulletin, 2010, č. 2. Bratislava, ÚGKK SR 2010.

Do redakcie došlo: 14. 12. 2010

Lektoroval:
JUDr. Pavol Valuška,
ÚGKK SR

Zápis poznámok v katastri nehnuteľností

00000

Mgr. Drahomíra Hanesová,
Katastrálny úrad
v Banskej Bystrici

Abstrakt

Právna úprava zápisu práv k nehnuteľnostiam poznámkou v právnom poriadku Slovenskej republiky. Rozdelenie poznámok podľa právnych predpisov, ktoré ich upravujú a podľa právnych účinkov, ktoré poznámky vyvolávajú. Úvahy o právnej úprave zápisu poznámok z hľadiska de lege ferenda.

Record of Notes in the Cadastre of Real Estate

Summary

Legal regulation of the record of rights to real estate by the means of notes in the legal order of the Slovak Republic. Classification of the notes according to the existing legal regulations and according to the legal effects they evoke. Discretions on legal regulation of the records of notes from the point of view de lege ferenda.

Keywords: document, ownership folio, limitation of the owner, writ of execution, right of lien

1. Úvod

Jednou zo základných činností správnych orgánov na úseku katastra nehnuteľností (KN) je zápis práv k nehnuteľnostiam. Zákon Národnej rady (NR) Slovenskej republiky (SR) č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov [1] (ďalej len „katastrálny zákon“) upravuje tri druhy zápisov vecných a iných práv k nehnuteľnostiam a skutočností s nimi súvisiacich. Práva k nehnuteľnostiam sa zapisujú vkladom, záznamom a poznámkou, pričom každý spôsob zápisu má iné právne účinky. Zápisy práv k nehnuteľnostiam majú právotvorné, evidenčné alebo predbežné účinky.

Poznámka je úkon správy katastra (SK), ktorý je určený na vyznačenie skutočností alebo pomeru vzťahujúceho sa na nehnuteľnosti alebo na osobu, a ktorý nemá vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam.

Dôsledkom zápisu poznámky v KN je obmedzenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou alebo informácia o skutočnostiach súvisiacich s právami k nehnuteľnostiam alebo s nehnuteľnosťami.

2. Právna úprava zápisu poznámok

Právna úprava zápisu poznámok v KN sa od vzniku katastra priebežne vyvíjala a prešla viacerými zmenami. Definícia pojmu poznámky podľa platnej právnej úpravy je uvedená v § 38 katastrálneho zákona. V zmysle uvedeného ustanovenia poznámka vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti. Listina na zápis poznámky sa eviduje podľa § 9 ods. 1 písm. g) vyhlášky č. 22/2010 Z. z. [2] v registri „P“ došlých podaní. Na zápis poznámky sa nevzťahuje zákon o správnom konaní. Z ustanovenia § 8 ods. 1 písm. b) bod 2 katastrálneho zákona [1] vyplýva, že poznámky sa zapisujú do časti „B“ listu vlastníctva.

V zmysle § 43 katastrálneho zákona SK vykoná zápis poznámky v deň doručenia verejnej listiny alebo inej listiny na zápis poznámky, najneskôr však v nasledujúci pracovný deň. Na základe listiny predloženej na zápis poznámky sa plomba v operáte KN nevyznačuje.

Len z uvedeného ustanovenia katastrálneho zákona je

možné vyvodit' záver, že poznámky sa v KN zapisujú na základe verejných a iných listín. Pojmy „verejná listina“ a „iná listina“ sú vymedzené v § 8 katastrálneho zákona. „Verejná listina“ je legislatívna skratka, pod ktorou zákon rozumie písomné vyhotovenia rozhodnutí štátnych orgánov a notárskych osvedčení a „iná listina“ je taktiež legislatívna skratka, pod ktorou zákon rozumie inú listinu, ktorá podľa zákona potvrdzuje práva k nehnuteľnostiam.

Zázpis poznámky na list vlastníctva nemá vplyv na poradie zázpisov práv k nehnuteľnosti, pretože zázpisom poznámky nedochádza k zmene práva k nehnuteľnosti, ale zázpisané právo je dotknuté skutočnosťou s právom k nehnuteľnosti súvisiacou.

V zmysle § 39 katastrálneho zákona [1] na základe oznámenia súdu alebo iného štátneho orgánu, alebo na návrh iného oprávneného podľa osobitných predpisov SK zázpis do KN najmä poznámku o začatí konania o súdnom výkone rozhodnutia predajom nehnuteľnosti, o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti, o vyhlásení konkurzu proti vlastníkovi nehnuteľnosti, o začatí vyvlastňovacieho konania a o predbežnom opatrení, ktorým sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou.

Ustanovenie § 39 katastrálneho zákona je bližšie rozpracované vo vyhláske č. 461/2009 Z. z. [3], ktorou sa vykonáva katastrálny zákon, a to v § 29.

V zmysle § 29 ods. 1 vyhlášky č. 461/2009 Z. z. *poznámka, ktorá obmedzuje* vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, je najmä poznámka zázpisaná na základe uznesenia súdu o predbežnom opatrení, ktorým sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou, upovedomenia o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti, rozhodnutia o začatí daňového exekučného konania, rozhodnutia o zriadení daňového exekučného práva, daňového exekučného príkazu, colného exekučného príkazu, uznesenia súdu o zaistení nehnuteľnosti, uznesenia súdu o zaistení majetku, ustanovenia § 39 ods. 2 katastrálneho zákona [1], návrhu pozemkového úradu, rozhodnutia o schválení projektu pozemkových úprav.

V § 29 ods. 2 vyhlášky č. 461/2009 Z. z. [3] sú vymedzené *poznámky, ktoré informujú* o nehnuteľnostiach alebo o právach k nehnuteľnostiam. Je to najmä poznámka zázpisaná na základe oznámenia o začatí colného exekučného konania, začatia vyvlastňovacieho konania, návrhu účastníka s potvrdením príslušného súdu o prijatí návrhu na súdne konanie, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam alebo súdneho konania o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby, oznámenia veriteľa o začatí výkonu záložného práva.

Vymedzenie poznámok tak v katastrálnom zákone, ako aj v jeho vykonávacej vyhláske je len demonštratívne a inštitút poznámky slúži k signalizácii skutočností, ktoré sa dotýkajú zmluvnej volnosti nositeľa vecného práva zázpisaného v KN, alebo ktorými je do určitej miery oslabený princíp publicity existujúcich zázpisov. Účinky poznámok nevyplývajú z katastrálneho zákona, jeho vykonávacej vyhlášky, ani Spravovacieho poriadku pre katastrálne úrady a SK, ale z právnych predpisov, ktoré tvoria právne inštitúty a zo skutočností zapisujúcich sa následne formou poznámky do KN. Cieľom zázpisu informatívnej poznámky do KN je chrániť nadobúdateľov nehnuteľností, aby mali vedomosť o prebiehajúcich konaniach týkajúcich sa nadobúdaných nehnuteľností.

3. Zázpis poznámok obmedzujúceho charakteru

S právnym poriadkom SR spája § 29 ods. 1 vyhlášky č. 461/2009 Z. z. [3] zázpis nasledujúcich poznámok v KN, ktoré obmedzujú vlastníka v nakladaní s nehnuteľnosťou:

3.1 Zákon č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok

Na základe uznesenia súdu o predbežnom opatrení, ktorým sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou (§ 76 ods. 1 písm. e) Občianskeho súdneho poriadku [4]), vyznačí SK obmedzujúcu poznámku, ktorej zázpis v KN má za následok prerušenie konania o návrhu na vklad podľa § 31a písm. e) katastrálneho zákona [1]. V tejto súvislosti vzniká otázka, či SK môže zázpis uznesenia súdu o vydaní predbežného opatrenia spočívajúceho v zákaze nakladania s nehnuteľnosťou bez doložky vykonateľnosti a prerušiť konanie o vklade práva na základe zázpisu takejto poznámky na liste vlastníctva.

Pokiaľ uznesenie súdu o predbežnom opatrení nie je opatrené doložkou vykonateľnosti, SK je povinná v rámci konania o vklade práva, s poukazom na § 32 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní [5], došetriť a úplne zistiť skutkový stav veci, t. j. musí sa v rámci tohto šetrenia zaoberať aj otázkou vykonateľnosti predbežného opatrenia.

Len na základe vykonateľného predbežného opatrenia súdu nastávajú právne účinky uznesenia, t. j. vlastníka má obmedzené vlastnícke právo, v dôsledku čoho má SK zákonom stanovený dôvod na prerušenie konania.

Existuje aj názor, podľa ktorého je pre SK bez právneho významu, či je na uznesení, ktorým sa nariaduje predbežné opatrenie, vyznačená vykonateľnosť.

3.2 Zákon č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách

V zmysle § 11 ods. 11 zákona č. 330/1991 Zb. [6] na vyrovnanie v peniazoch za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu obvodnému pozemkovému úradu nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastníka vyrovnanie v peniazoch podľa odsekov 8 až 10, sa nesmú previesť ani zaťažiť. To neplatí, ak ich nadobudol Slovenský pozemkový fond (SPF) alebo správca podľa ods. 17. Na návrh obvodného pozemkového úradu SK vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami okrem prípadov uvedených v ods. 17. Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí sa vyrovnanie vlastníkovi po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viaznu, o čom sa vlastníka písomne upovedomí. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, SPF alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch.

V zmysle § 14 ods. 2 zákona č. 330/1991 Zb. pred schválením vykonania projektu pozemkových úprav obvodný pozemkový úrad určí termín, ku ktorému sa aktualizuje register pôvodného stavu na právny stav spolu s rozdeľovacím plánom vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu. Na vykonanie aktualizácie registra pôvodného stavu a rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu pozastaví SK na základe výzvy obvodného pozemkového úradu zázpis do KN v obvode pozemkových úprav na 90 dní pred predpokladaným termínom schválenia vykonania projektu pozemkových úprav. Keďže po vydaní rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav už nie je možné zapisovať v operáte KN právo z listín vyhotovených na údaje KN pred vydaním rozhodnutia, ani vyhotoviť zrovnávacie zostavenie parcel, je nutné, aby vlastníci nehnuteľností nedisponovali po termíne pozastavenia zázpisov SK s predmetom svojho vlastníctva, aj keď ich právo dispozície nie je priamo zákonom ani rozhodnutím obmedzené. Vyhotovená listina by však už pri predložení na zázpis práva nevychádzala z platných údajov KN.

3.3 Zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok)

Ak sa exekúcia vykonáva predajom nehnuteľností, exekútor poverený vykonaním exekúcie podľa § 135 Exekučného poriadku [7] v upovedomení o začatí exekúcie predajom nehnuteľností zakáže povinnému, aby nehnuteľnosť previedol na niekoho iného alebo aby ju zaťažil. Podľa § 137 Exekučného poriadku exekútor vydá exekučný príkaz (príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľností) po uplynutí lehoty na vznesenie námietok proti exekúcii alebo po tom, keď mu bolo doručené rozhodnutie súdu o námietkach, ktorým sa námietky zamietli. Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností, ako aj príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľností sa okrem iných subjektov doručí SK do vlastných rúk za účelom zápisu poznámky v KN na liste vlastníctva.

3.4 Zákon č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov

V zmysle § 71 ods. 1 zákona č. 511/1992 Zb. [8] správca dane môže rozhodnúť o zabezpečení daňového nedoplatku zriadením záložného práva k predmetu záložného práva vo vlastníctve daňového dlžníka alebo k pohľadávke daňového dlžníka.

Na vznik záložného práva sa vyžaduje zápis alebo registrácia rozhodnutia o zabezpečení daňového nedoplatku zriadením záložného práva k zálohu daňového dlžníka alebo poddlžníka s vyznačením jeho vykonateľnosti podľa osobitného predpisu.

Rozhodnutie o zriadení daňového záložného práva musí okrem iných náležitostí obsahovať aj zákaz daňovému dlžníkovi alebo poddlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane.

Ak ide o nehnuteľnosť, byt alebo nebytový priestor, zašle správca dane rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, bytu alebo nebytovému priestoru s vyznačením jeho vykonateľnosti na SK. Správca dane SK oznámi, kedy nadobudlo rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti právoplatnosť. Právoplatnosťou rozhodnutia o zriadení záložného práva je nakladanie s nehnuteľnosťou viazané na súhlas správcu dane. Treba poznamenať, že aj keď v § 29 ods. 1 vyhlášky č. 461/2009 Z. z. [3] je poznámka, ktorá obmedzuje v nakladaní s nehnuteľnosťou viazaná na rozhodnutie o zriadení daňového exekučného práva, túto je potrebné vyznačovať na listoch vlastníctva na základe rozhodnutia správcu dane o zriadení daňového záložného práva, pretože zákon č. 511/1992 Zb. [8] nepozná rozhodnutie o zriadení daňového exekučného práva a s vydaním rozhodnutia o zriadení záložného práva vyplýva priamo zo zákona obmedzenie v nakladaní s vecami, ku ktorým sa daňové záložné právo zriadilo.

V zmysle § 75 písm. g) ods. 1 zákona č. 511/1992 Zb. daňové exekučné konanie začína správca dane na podklade exekučného titulu vydaním rozhodnutia o začatí daňového exekučného konania. Dňom vydania rozhodnutia o začatí daňového exekučného konania správcu dane je toto rozhodnutie právoplatné a nemožno proti nemu podať opravné prostriedky.

Rozhodnutie o začatí daňového exekučného konania obsahuje okrem iných náležitostí aj výrok o zákaze nakladania s majetkom daňového dlžníka osobám užívajúcim, evidujúcim, nakladajúcim alebo spravujúcim tento majetok, a to ani v prospech daňového dlžníka alebo na jeho príkaz, ako aj zákaz umožniť zaťažiť majetok daňového dlžníka s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhoduje.

Tento zákaz sa dňom doručenia oznámenia podľa § 76 ods. 6 vzťahuje aj na osoby, ktoré užívajú, evidujú, spravujú alebo sú oprávnené nakladať s majetkom daňového dlžníka, ktorý správca dane zistí v priebehu daňového exekučného konania po doručení rozhodnutia o začatí daňového exekučného konania. V zmysle § 87 ods. 4 zákona č. 511/1992 Zb. správca dane zašle SK oznámenie o začatí daňového exekučného konania.

V zmysle § 77 ods. 1 zákona č. 511/1992 Zb. daňový exekučný príkaz vydá správca dane až po márnom uplynutí lehoty na podanie odvolania voči daňovej exekučnej výzve alebo keď správca dane vyhovie odvolaniu čiastočne, alebo keď sa správcovi dane doručí rozhodnutie odvolacieho orgánu, ktorým sa odvolanie zamietlo. Daňový exekučný príkaz sa doručuje do vlastných rúk účastníkom daňového exekučného konania, tretím osobám a iným osobám podľa tohto zákona podľa jednotlivých spôsobov daňovej exekúcie. Daňový exekučný príkaz je právoplatný dňom jeho vydania a nemožno proti nemu podať opravný prostriedok. Správca dane v súlade s ustanovením § 87 ods. 6 zákona č. 511/1992 Zb. [8] doručí exekučný príkaz do vlastných rúk aj príslušnej SK na vyznačenie poznámky.

3.5 Zákon č. 199/2004 Z. z. colný zákon

V zmysle § 56a zákona č. 199/2004 Z. z. [9] colný úrad môže na zabezpečenie svojej pohľadávky zriadiť k veciam a právam dlžníka a ručiteľa colné záložné právo. Na zriadenie colného záložného práva a na úkony súvisiace s colným záložným právom sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu. Zákon odkazuje pod čiarou na § 71 a 71a zákona č. 511/1992 Zb. [8]. Na základe toho je možné konštatovať, že postup uvedený pri zápise poznámok v operáte KN z titulu pohľadávok správcu dane (časť 3.4) možno primerane použiť aj pri vymáhaní colného dlhu.

3.6 Zákon č. 301/2005 Z. z. Trestný poriadok

V zmysle § 50 ods. 1 zákona č. 301/2005 Z. z. [10] ak je dôvodná obava, že uspokojenie nároku poškodeného na náhradu škody spôsobenej trestným činom bude marené alebo sťažované, možno nárok až do pravdepodobnej výšky škody zaistiť na majetku obvineného. Časť majetku určené na zaistenie nároku sa v uznesení o zaistení opíšu a obvinenému sa zakáže s nimi nakladať. Ak ide o nehnuteľnosť, uznesenie o zaistení majetku sa doručí orgánu štátnej správy na úseku KN na vyznačenie poznámky.

3.7 Zákon č. 162/1995 Z. z. katastrálny zákon

Katastrálny zákon [1] v § 39 ods. 2 oprávňuje SK k vyznačeniu poznámky v KN aj o tom, že hodnovernosť údajov KN o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená. Hodnovernosť údajov KN spochybňuje duplicitné alebo viacnásobné vlastníctvo nehnuteľností. Zákonodarca však bližšie ani v zákone, ani vo vykonávacej vyhláške nestanovil postup pri zápise predmetnej poznámky. Nie je jasné, na základe akej listiny sa spochybní hodnovernosť údajov KN. Či sa tak stane na základe verejnej listiny, ktorá preukazuje duplicitu vlastníctva, a táto sa potom zapíše na list vlastníctva tou položkou zmeny, ktorou sa zapíše vlastnícke právo záznamom, alebo sa verejná listina vo fotokópii zaeviduje v registri „P“ a vyznačí sa v časti „B“ listu vlastníctva poznámka novou položkou zmeny.

3.8 Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

V zmysle § 553b Občianskeho zákonníka [11] až do zániku zabezpečovacieho prevodu práva veriteľ nie je oprávnený preveďené právo previesť ďalej na inú osobu ani ho inak zafažiť v prospech inej osoby. Ak je predmetom zmluvy o zabezpečovacom prevode práva nehnuteľnosť, SK túto skutočnosť vyznačí v KN. Ide teda o zákaz nakladania s nehnuteľnosťou po dobu trvania zabezpečovacieho prevodu práva.

4. Zápis poznámok informatívneho charakteru

S právnym poriadkom SR spája § 29 ods. 2 vyhlášky č. 461/2009 Z. z. [3] zápis týchto poznámok v KN, ktoré informujú o nehnuteľnostiach alebo právach k nehnuteľnosti:

4.1 Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku

Vyhláška č. 461/2009 Z. z. [3] v § 29 ods. 2 medzi informatívne poznámky zaraďuje aj oznámenie o začatí vyvlastňovacieho konania. Zákon č. 50/1976 Zb. [12], ktorý upravuje priebeh vyvlastňovacieho konania, však nepočíta so zasielaním listiny na vyznačenie poznámky na SK a vyvlastňovací orgán nemá povinnosť oznámenie o podaní návrhu na vyvlastnenie, resp. oznámenie o začatí vyvlastňovacieho konania zasielať SK.

4.2 Zákon č. 199/2004 Z. z. colný zákon

V zmysle § 61 ods. 2 zákona č. 199/2004 Z. z. [9] colné exekučné konanie je konanie colného úradu, v ktorom sa vymáha colný dlh, pokuty a iné platby. Na vymáhanie a na úkony súvisiace s vymáhaním colného dlhu sa primerane použije osobitný predpis, pričom zákon [9] v poznámke pod čiarou odkazuje na zákon č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov [8].

Z uvedeného vyplýva, že v colnom exekučnom konaní sa postupuje primerane podľa zákona [8]. Avšak vyhláška č. 461/2009 Z. z. [3] zaraďuje poznámku zapísanú na základe oznámenia o začatí colného exekučného konania medzi informatívne. Teda odlišne, ako je zaraďená listina na vyznačenie poznámky o začatí daňového exekučného konania, keďže v časti 3.4 už bolo uvedené, že poznámka o začatí daňového exekučného konania je poznámka, ktorá má obmedzujúci charakter. Poznámka o začatí colného exekučného konania, aj keď toto prebieha podľa toho istého právneho predpisu, má charakter informatívnej poznámky. V budúcnosti je preto potrebné obom poznámkam priznať vyhláškou rovnaké postavenie.

4.3 Zákon č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok

Z hľadiska potrieb praxe je významná poznámka o podaní návrhu účastníka – s potvrdením príslušného súdu o prijatí návrhu – na súdne konanie, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam, alebo na súdne konanie o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Zápis poznámky v KN vychádza z § 44a Občianskeho súdneho poriadku [4], podľa ktorého je účastník konania oprávnený podať na príslušnej SK návrh na zápis poznámky o začatí takéhoto súdneho konania.

Poznámku SK vyznačí na liste vlastníctva na základe návrhu účastníka súdneho konania alebo na základe žaloby

opatrenej pečiatkou súdu o určenie vecného práva, o neplatnosti právneho úkonu, o neplatnosti dražby. Zanedbanie povinnosti zapísať predmetnú poznámku môže viesť k náhrade škody spôsobenej nesprávnym úradným postupom SK.

4.4 Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Ďalšou z poznámok uvedených ako príklad vo vyhláške č. 461/2009 [3] je aj vyznačenie poznámky na základe oznámenia veriteľa o začatí výkonu záložného práva. Zápis predmetnej poznámky v operáte KN vyplýva z ustanovenia § 1511 ods. 4 Občianskeho zákonníka [11].

V zmysle uvedeného ustanovenia ak je záložné právo zapísané v KN, záložný veriteľ je povinný jedno vyhotovenie oznámenia o začatí výkonu záložného práva zaslať príslušnej SK, ktorá začatie výkonu záložného práva vyznačí na liste vlastníctva formou informatívnej poznámky. Z textu poznámky vyplýva začatie výkonu záložného práva, označenie veriteľa, ktorý záložné právo realizuje a spôsob realizácie záložného práva. SK zruší zápis takejto poznámky na základe doručenej verejnej listiny o zmene práva na základe realizácie záložného práva.

Na zabezpečovací prevod práva podľa § 553 a nasl. Občianskeho zákonníka sa primerane použijú ustanovenia § 151j ods. 2, § 1511 ods. 4, § 151m ods. 2, 3, 4, 7, 9, § 151mb ods. 1, § 151md ods. 1 až 3. Z uvedeného potom vyplýva, že aj na základe oznámenia o začatí výkonu zabezpečovacieho prevodu práva sa vyznačí v operáte KN na liste vlastníctva informatívna poznámka.

4.5 Zákon č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách

Po schválení registra pôvodného stavu obvodným pozemkovým úradom (§ 9 ods. 2 zákona č. 330/1991 Zb. [6]) SK na základe žiadosti obvodného pozemkového úradu vyznačí informatívnu poznámku na list vlastníctva k parcelám v obvođe projektu pozemkových úprav podľa §12 ods. 5 písm. a) metodického návodu [13] v znení: „Pozemok podlieha pozemkovým úpravám podľa Rozhodnutia č.“.

4.6 Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách

Podľa § 17 ods. 5 písm. c) zákona č. 527/2002 Z. z. [14] v lehotách ustanovených v ods. 2 až 4 zašle dražobník oznámenie o dražbe, ak je predmetom dražby byt, dom alebo iná nehnuteľnosť, osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby predkupné právo alebo iné vecné právo zapísané v KN, a tiež príslušnej SK na vyznačenie poznámky. Na základe oznámenia dražobníka o dražbe SK vyznačí na liste vlastníctva informatívnu poznámku.

4.7 Zákon č. 162/1995 Z. z. katastrálny zákon

V zmysle § 43 ods. 2 katastrálneho zákona [1] ak ide o dražbu podľa osobitného zákona ([14]), ktorej predmetom je byt, dom alebo iná nehnuteľnosť, SK vyznačí údaj o dražbe najmenej počas troch mesiacov odo dňa doručenia zápisnice o dražbe, a ak bolo začaté súdne konanie o určenie neplatnosti dražby, tak až do skončenia tohto konania. Na zrušenie poznámky platí ustanovenie § 39 ods. 3 katastrálneho zákona.

Vzhľadom na to, že poznámky sú v katastrálnom zákone, ako aj vykonávacej vyhláške uvedené demonštratívne, SK môže na návrh vyznačiť na list vlastníctva aj poznámku na základe inej „verejnej listiny“ a „inej listiny“, ako je uvedené v katastrálnom zákone a jeho vykonávacej vyhláške. Poznámkou SK nemôže vyznačiť akúkoľvek skutočnosť, čo sa v praxi často stáva, ale musí ísť vždy o poznámku, ktorá informuje o prebiehajúcich konaniach súvisiacich s nehnuteľnosťami. Takouto poznámkou môže byť napr. poznámka o prebiehajúcim súdnom konaní o určenie neúčinnosti právneho úkonu. Zápis poznámky o tomto súdnom konaní však nevyvoláva dôsledky uvedené v § 159a Občianskeho súdneho poriadku [4].

Podľa § 42b ods. 1 Občianskeho zákonníka [11] právo odporovať právnym úkonom môže uplatniť veriteľ žalobou.

Podľa § 42b ods. 3 Občianskeho zákonníka *právo odporovať právnemu úkonu možno uplatniť nielen proti osobám, ktoré s dlžníkom dojednali odporovateľný právny úkon, ale aj proti ich dedičom alebo právnym nástupcom; proti tretím osobám len vtedy, ak im boli známe okolnosti odôvodňujúce odporovateľnosť právnemu úkonu proti ich predchodcovi.*

Podľa ods. 4 tohto zákonného ustanovenia právny úkon, ktorému veriteľ s úspechom odporoval, je právne neúčinný a veriteľ môže požadovať uspokojenie svojej pohľadávky z toho, čo odporovateľným právnym úkonom ušlo z dlžníkovho majetku; ak to nie je možné, má právo na náhradu voči tomu, kto mal z tohto úkonu prospech.

Takouto poznámkou môže byť aj poznámka o prebiehajúcim súdnom konaní o vylúčení majetku z konkurznej podstaty, prípadne poznámka o skutočnosti, že na základe právoplatného rozhodnutia boli nehnuteľnosti vylúčené z konkurznej podstaty. Na základe takéhoto rozsudku súdu nie je možné vykonať zmenu vlastníka na liste vlastníctva, ale je možné vyznačiť poznámku na liste vlastníctva, pretože rozsudok vyvracia údaje o hodnovernosti vlastníctva a súdne rozhodnutie informuje o tejto skutočnosti súvisiacej s právom k nehnuteľnosti.

Podanie vylučovacej žaloby vyplýva z § 78 ods. 3 a 5 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii [15]. V zmysle § 78 ods. 5 tohto zákona kým je majetok zapísaný do súpisu s poznámkou alebo kým sa o majetku vedie na súde konanie o jeho vylúčení zo súpisu, správca nemôže majetok speňažiť, ibaže by majetok bol bezprostredne ohrozený skazou, zničením alebo iným podstatným znehodnotením; v tom prípade má veriteľ s nárokom na vydanie majetku právo na vydanie výťazku zo speňaženia tohto majetku.

5. Záver

V zmysle ustanovenia § 39 ods. 3 katastrálneho zákona [1] SK zruší poznámku bez návrhu alebo na návrh toho, kto podal návrh na jej zápis, ak sa preukáže, že pominuli dôvody jej zápisu. Postup pri zrušení poznámky zapísanej na liste vlastníctva nie je legislatívne upravený ani katastrálnym zákonom, ani vyhláškou na jeho vykonanie. V platnej právnej úprave sa neuvádza, aké náležitosti má mať návrh na vyznačenie poznámky na liste vlastníctva, ani aké náležitosti má mať návrh na jej zrušenie.

V súvislosti so zápisom poznámky treba upozorniť na to, že po novele katastrálneho zákona účinnéj od 1. 9. 2009 (zákon č. 304/2009 Z. z. [16]) nemá SK povinnosť zasielať oznámenie o zápise poznámky na list vlastníctva vlastníkom evidovaným na liste vlastníctva. Vlastník sa tak o zápisoch poznámok vykonaných SK na liste vlastníctva nedozvie alebo sa dozvie s odstupom času.

Na záver treba upozorniť na skutočnosť, že narastá počet žalôb na preskúmanie zákonnosti rozhodnutí vydaných ako

SK, tak aj katastrálnym úradom. Vlastník zapísaný na liste vlastníctva môže počas predmetných súdnych konaní s predmetom svojho vlastníctva voľne nakladať, nehnuteľnosti môže predávať aj zakladať. Nadobúdateľ nehnuteľností, resp. záložný veriteľ nie je informovaný o prebiehajúcich súdnych konaniach. Z pohľadu praxe by preto bolo vhodné rozšíriť okruh poznámok, ktoré môže SK z úradnej moci zapísať na list vlastníctva o poznámku, ktorá bude informovať o súdnom preskúmaní rozhodnutia SK alebo katastrálneho úradu.

Z uvedených skutočností a citovaných ustanovení právnych predpisov vyplýva, že z hľadiska de lege ferenda (právna úprava aká by mala byť) by bolo potrebné venovať právnej úprave zápisu poznámok v operáte KN väčšiu pozornosť ako doposiaľ. Treba vytvoriť také legislatívne prostredie, ktoré bude vytvárať jasné pravidlá, bude predchádzať vzniku možných škôd z titulu nesprávneho úradného postupu. Vhodným legislatívnym prostredím by sa predišlo rôznym možným výkladom, odstránila by sa právna neistota a v praxi by nevznikali aplikačné problémy.

LITERATÚRA:

- [1] Zákon 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.
- [2] Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 22/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Spravovací poriadok pre katastrálne úrady a správy katastra.
- [3] Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon 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.
- [4] Zákon č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov.
- [5] Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov.
- [6] Zákon Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov.
- [7] Zákon NR SR č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.
- [8] Zákon Slovenskej národnej rady č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v systéme územných finančných orgánov v znení neskorších predpisov.
- [9] Zákon č. 199/2004 Z. z. colný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- [10] Zákon č. 301/2005 Z. z. Trestný poriadok v znení neskorších predpisov.
- [11] Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- [12] Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
- [13] Metodický návod na vykonávanie geodetických činností pre projekt pozemkových úprav. Bratislava, Úrad geodézie, kartografie a katastra SR a Ministerstvo pôdohospodárstva SR 2008. [MN 74.20.73.46.30]
- [14] Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.
- [15] Zákon č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- [16] Zákon č. 304/2009 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Do redakcie došlo: 14. 12. 2010

Lektoroval:
Mgr. Róbert Jakubáč,
UGKK SR

Zákonné vecné bremená

JUDr. Tatiana Mihályová,
Katastrálny úrad v Prešove

00000

Abstrakt

Problematika zákonných vecných bremien a ich zápis do katastra nehnuteľností. Prehľad právnych predpisov upravujúcich vecné bremená zo zákona a ich porovnanie s vecnými bremenami súkromnoprávnej povahy. Poskytnutie uceleného prehľadu Ucelený prehľad právnej úpravy zákonných vecných bremien v osobitných právnych predpisoch a zhodnotenie aplikácie týchto právnych predpisov z hľadiska zápisu zákonného vecného bremena do katastra nehnuteľností.

The Legal Easements

Summary

Problems of legal easements and their registration into the cadastre of real estate. Overview of the legal enactments governing the easements given by law and their comparison to the easements following from private law. Complementary overview of the legislation regarding legal easements in the particular legal enactments. Application analysis of these legal enactments from the point of view of the registration of legal easement into the cadastre of real estate.

Keywords: *jus in re to the property of another, limitation of the ownership right, public interest, authorisation subject, povinný subjekt*

1. Úvod

Vecné bremená ako jednotný inštitút spájajúci bývalé služobnosti (práva na užívanie cudzej veci) a reálne bremená boli upravené Občianskym zákonníkom č. 141/1950 Zb. [1] účinným od 1. 1. 1951. Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. [2] s účinnosťou od 1. 4. 1964 vecné bremená zúžil iba na vecné bremená vznikajúce na základe zákona. K zmene došlo až zákonom č. 131/1982 Zb. [3], ktorý v § 135c ods. 1 rozšíril spôsob vzniku vecných bremien o rozhodnutie oprávneného orgánu, písomnú zmluvu, závet, prípadne výkon práva. Ďalšie spresnenie vecných bremien obsahovala novela Občianskeho zákonníka č. 509/1991 Zb. [4], ktorá zakotvila úpravu vecných bremien v ustanoveniach § 151n až § 151p, platnú aj v súčasnosti. Podľa ustanovenia § 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. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu možno nadobudnúť tiež vydržaním [5], s. 10–11.

Vecné bremená patria medzi tzv. vecné práva k cudzej veci. Obsahom inštitútu vecného bremena je súhrn povinností vlastníka nehnuteľnosti niečo strpieť, niečo vykonať alebo niečo sa zdržať v prospech niekoho iného. Tieto povinnosti prechádzajú vždy s vlastníctvom veci, t. j. pôsobia in rem. Povinnosť zodpovedá určité právo. Ak ide o oprávnenie iba v prospech konkrétnej osoby, je to vecné bremeno in personam, ak je právo vecného bremena spojené s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, ide o vecné bremeno in rem, ktoré prechádza na nadobúdateľa nehnuteľnosti zo zákona.

2. Obmedzenia vlastníckeho práva vo verejnom záujme

Vecné bremená zo zákona vznikajú v prípadoch, v ktorých to výslovne ustanovuje osobitný právny predpis. Obsah týchto vecných bremien je určený príslušnou právnou normou, ktorá pôsobí vo vzťahu k všeobecnej právnej úprave vecných bremien v Občianskom zákonníku ako lex specia-

lis (osobitný zákon má prednosť pre všeobecnou úpravou). Obsahom zákonných vecných bremien je súhrn špecifických obmedzení vlastníka nehnuteľnosti vo verejnom záujme na základe zákona v prospech druhovo určeného oprávneného subjektu [6].

Vznik vecného bremena zo zákona zostáva zachovaný po celú dobu existencie tohto právneho inštitútu v našom právnom poriadku. Existuje celý rad právnych predpisov, ktoré výslovne upravujú obmedzenia vlastníckeho práva vo verejnom záujme ako **vecné bremená ex lege** (zo zákona). Vecné bremená, ktoré vznikajú zo zákona, sa obsahom a účelom líšia od vecných bremien upravených zmluvou, prípadne iným spôsobom (napr. závetom, dohodou dedičov) v súkromných občianskoprávných vzťahoch upravených Občianskym zákonníkom. Ich spoločným menovateľom je vznik obmedzení vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zo zákona vo verejnom záujme (a to aj bez súhlasu vlastníka), ich obsahom sú taxatívne vymenované povinnosti, resp. obmedzenia vlastníctva nehnuteľnosti povinného subjektu a nositeľom oprávnení sú zákonom stanovené právnické, resp. fyzické osoby, ktoré vykonávajú určité činnosti na základe zákona vo verejnom záujme. Subjekt oprávnenia nie je konkrétna osoba ako u vecných bremien in personam, resp. vlastníka nehnuteľnosti v prípade vecných bremien in rem, ale druhovo určený subjekt, nositeľ určitého oprávnenia alebo výkonu správy vo verejnom záujme. Tieto vecné bremená nemožno vydržať, nepremlčujú sa, vznikajú a zanikajú výlučne zo zákona [7].

Vecné bremená zriadené na základe zákona majú špecifický režim upravený verejnoprávnymi predpismi, na základe ktorých boli zriadené. Aj keď majú nesporný verejnoprávny prvok daný spôsobom ich vzniku a účelom, ktorému slúžia, nemožno prehliadať, že majú aj významný prvok súkromnoprávny. Preto pokiaľ tieto špeciálne predpisy nemajú zvláštnu úpravu, riadi sa ich režim všeobecnou občianskoprávnou úpravou [8].

V právnej teórii nie sú jednotné názory v otázke hodnotenia zákonných obmedzení vlastníckeho práva z hľadiska, či napĺňajú obsah inštitútu vecného bremena.

Podľa názoru publikovaného v odbornej literatúre aj v prípadoch, keď zákon upravujúci obmedzenia vlastníckeho prá-

va výslovne nehovorí o vecných bremenách, je nutné tieto obmedzenia posudzovať podľa obsahu ako **vecné bremená**, pretože zakotvené obmedzenia sú obsahovo zhodné s typickými vecnými bremenami upravenými Občianskym zákonníkom a sú spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti [5], s. 60.

Podľa odlišnej koncepcie, ak obsahom vecného bremena je obmedzenie vlastníka nehnuteľnosti vo verejnom záujme, ide o zákonné vecné bremeno, ktoré je **inštitútom sui generis** (svojho druhu) a patrí do sféry verejného práva. V skutočnosti ide o **verejnoprávne obmedzenie vlastníckeho práva**, ktorého obsah nadväzuje na ustanovenie § 128 ods. 2 Občianskeho zákonníka [2], a nie o vecné bremeno, ako ho definuje Občiansky zákonník v ustanoveniach § 151n až § 151p [9], [10].

Nie v každom prípade sú zákonom stanovené povinnosti, ktoré vo verejnom záujme obmedzujú výkon vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prospech subjektu, ktorý na základe zákona zabezpečuje činnosti vo verejnom záujme, výslovne konštituované ako vecné bremená, i keď povaha obmedzení vlastníka nehnuteľnosti niečo strpieť, resp. niečo sa zdržať zodpovedá charakteru vecného bremena. Tieto obmedzenia sa **nezapisujú v katastri nehnuteľností (KN)**, napr.:

- Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii [11] sú fyzické a právnické osoby, ktoré vykonávajú geodetické činnosti, oprávnené po predchádzajúcom upozornení vlastníka v nevyhnutnej miere vstupovať alebo vchádzať dopravným prostriedkom na jeho nehnuteľnosti. Pri vstupe alebo vjazde sú povinné preukázať sa preukazom oprávňujúcim na vstup na cudzie nehnuteľnosti a dbať na to, aby čo najmenej porušovali vlastnícke a iné vecné práva.
- Podľa § 31 ods. 1 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve [12] z dôvodu zriadenia alebo prevádzkovania verejných letísk a leteckých pozemných zariadení vrátane ich ochranných pásiem možno vlastnícke právo k nehnuteľnostiam vo verejnom záujme za náhradu obmedziť alebo nehnuteľnosti za odplatu vyvlastniť. Podľa ods. 2 prevádzkovatelia sú po predchádzajúcom informovaní vlastníka oprávnení vstupovať na cudzie pozemky.
- Podľa § 26 ods. 1 zákona č. 313/1999 Z. z. o geologických prácach a o štátnej geologickej správe [13] vykonávatelia geologických prác a nimi poverené osoby sú oprávnení na účel vykonávania geologických prác vo verejnom záujme vstupovať na cudzie nehnuteľnosti, zriaďovať na nich pracoviská, prístupovú cestu a prívod vody a energie.
- Podľa § 12 ods. 1 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu [14] osoby, ktoré plnia úlohy štátnej správy na úseku ochrany pamiatkového fondu, sú pri výkone štátneho dohľadu oprávnené vstupovať na archeologické nálezky a archeologické náleziská, do priestorov nehnuteľných kultúrnych pamiatok a na nehnuteľnosti v pamiatkovom území; ak sú obydlím, len so súhlasom toho, kto v nich býva.
- Podľa § 57 ods. 1 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny [15] disponuje každý pri rekreácii, turistike a obdobnom užívaní prírody právom na voľný prechod cez pozemky vo vlastníctve (správe, nájme) štátu, obce, právnickej alebo fyzickej osoby, ak tým nespôsobí škodu na majetku alebo zdraví inej osoby.
- Podľa § 20 ods. 1 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách [16] prevádzkovateľ je oprávnený v nevyhnutnej miere vstupovať na cudzie pozemky v súvislosti s projektovaním, zriaďovaním, rekonštrukciou, modernizáciou, prevádzkovaním alebo na účely opráv a údržby verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie a ich pásiem ochrany, vodovodných a kanalizačných prípojok vrátane potrebných kontrolných a ochranných zariadení a oporných a vytyčovacích bodov, odstraňovať a okliesňovať v nevyhnutnom rozsahu stromy a iné porasty

ohrozujúce bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky, umiestňovať na nehnuteľnostiach orientačné označenia, ktoré je povinný udržiavať v riadnom stave.

- Podľa § 49 ods. 1 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách [17] je správca vodného toku oprávnený pri výkone správy vstupovať v nevyhnutnom rozsahu na cudzie nehnuteľnosti, ak na to nie je potrebné povolenie podľa osobitných predpisov.
 - Podľa § 30 ods. 1 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch [18] má každý právo vstupovať na lesné pozemky.
 - Podľa § 45 ods. 1 zákona č. 538/2005 Z. z. o prírodných liečivých vodách, prírodných liečebných kúpeľoch, kúpeľných miestach a prírodných minerálnych vodách [19] sú členovia Štátnej kúpeľnej komisie a inšpektorátu oprávnení vstupovať v rozsahu poverenia na pozemky, stavby a do zariadení s cieľom zistenia údajov potrebných na vykonanie kontroly, režimových sledovaní a vyšetrenia nedostatkov.
- Príklady obmedzení vlastníckeho práva zo zákona označených ako **vecné bremená**:

- Podľa § 4 ods. 4 zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach [20] vlastníka alebo užívateľa nehnuteľnosti v obvode dráhy je povinný strpieť umiestňovanie súčastí dráhy a vykonanie činností podľa ods. 2 a 3. Oprávnenia prevádzkovateľa dráhy podľa ods. 2 a 3 sú vecnými bremenami viaznuciami na nehnuteľnostiach v obvode dráhy a na prístupových cestách k obvodu dráhy. Návrh na vykonanie záznamu v KN podá prevádzkovateľ dráhy.
- V zmysle § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obec a vyššie územné celky [21], ak nemá vlastníka stavby ku dňu účinnosti tohto zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo, vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok. Podkladom na vykonanie záznamu o vzniku vecného bremena v KN je súpis nehnuteľností, ku ktorým vzniklo v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu.
- Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike [22] držiteľ povolenia má právo a povinnosti:
 - a) vstupovať na cudzie pozemky a do cudzích objektov a zariadení v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti,
 - b) odstraňovať a okliesňovať stromy a iné porasty, ktoré ohrozujú bezpečnosť alebo spoľahlivosť prevádzky energetických zariadení, ak tak po predchádzajúcej písomnej výzve neurobil ich vlastníka, nájomca alebo správca (ďalej len „vlastník“),
 - c) vstupovať po predchádzajúcom súhlase v súlade s osobitnými predpismi do uzavretých priestorov a zariadení Ministerstva obrany Slovenskej republiky (SR), Ministerstva vnútra SR, Ozbrojených síl SR, Policajného zboru, Zboru väzenskej a justičnej stráže SR, Slovenskej informačnej služby a Železníc SR,
 - d) vstupovať na pozemky alebo do objektov, v ktorých sú umiestnené osobitné telekomunikačné zariadenia, v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti,
 - e) zriaďovať na cudzích pozemkoch mimo zastavaného územia obce elektrické vedenie a elektroenergetické zariadenie prenosovej sústavy a distribučnej sústavy a plynovody a plynárenské zariadenia prepravnej siete, distribučnej

siete, zásobníka a zariadení určených na ich ochranu alebo zabránenie ich porúch alebo havárií alebo na zmiernenie dôsledkov porúch alebo havárií na ochranu života, zdravia a majetku osôb; pri povolovaní takejto 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,

f) 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 osobitného predpisu.

Podľa ods. 5 povinnosti zodpovedajúce oprávneniam podľa ods. 1 sú vecnými bremenami spojenými s vlastníctvom nehnuteľnosti. Návrh na vykonanie záznamu do KN je oprávnený podať držiteľ povolenia.

- Podľa § 69 ods. 1 zákona č. 610/2003 Z. z. o elektronických komunikáciách [23] podnik, ktorý poskytuje verejnú sieť, je vo verejnom záujme a v nevyhnutnom rozsahu oprávnený a) zriaďovať a prevádzkovať verejnú sieť 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 okliešňovať stromy a iné porasty ohrozujúce bezpečnosť a spoľahlivosť vedenia, ak to po predchádzajúcej výzve neurobil vlastník alebo užívateľ pozemku.

Podľa ods. 2 povinnosti zodpovedajúce oprávneniam podľa ods. 1 písm. a) sú vecnými bremenami viaznucami na dotknutých nehnuteľnostiach. Návrh na vykonanie záznamu do KN podá podnik.

- V zmysle ustanovenia § 6 ods. 1 zákona č. 259/2001 Z. z. o Železničnej spoločnosti, a. s., [24] k nehnuteľnostiam užívaným ku dňu vzniku železničnej spoločnosti železnicami pri činnosti niektorej z častí podniku uvedených v § 3 ods. 2, ktoré nemôžu byť súčasťou predmetu vkladu do železničnej spoločnosti z dôvodu nevyporiadania vlastníctva a ich užívanie je nevyhnutné na zabezpečenie činnosti železničnej spoločnosti, vzniká v prospech železničnej spoločnosti dňom jej vzniku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je užívanie nehnuteľností. Podkladom na vykonanie záznamu o vzniku vecného bremena v KN je súpis nehnuteľností, ku ktorým vzniklo v prospech železničnej spoločnosti právo zodpovedajúce vecnému bremenu; tento súpis tvorí prílohu k zakladateľskej listine.
- Podľa § 31a ods. 1 zákona č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby [25] prioritný majetok na účely tohto zákona je tá časť majetku štátu, ktorú vkladá štát ako zakladateľ alebo spoluzakladateľ do neziskovej organizácie podľa osobitného zákona a ktorá je určená výlučne na zabezpečenie všeobecne prospešných služieb. Podľa ods. 4 k nehnuteľnostiam, ktoré sú prioritným majetkom, vzniká v prospech štátu právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapisuje do KN.
- Podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov [26], ak vlastník domu nie je vlastníkom pozemku, vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapisuje do KN.

3. Zápis zákonných vecných bremien v KN

Podľa § 34 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnos-

tiam [27] (ďalej len „katastrálny zákon“) práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli **zo zákona**, rozhodnutím štátneho orgánu, príklepom 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 KN 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.

Podkladom k vykonaniu záznamu je verejná alebo iná listina, ktorá potvrdzuje, resp. osvedčuje vznik, zmenu alebo zánik vecného bremena zo zákona. Okrem všeobecných náležitostí takejto listiny podľa § 42 katastrálneho zákona [27] musí listina obsahovať osvedčenie skutočností, ktoré určuje konkrétny právny predpis. Právne predpisy, ktoré upravujú zákonné vecné bremená, nevymedzujú náležitosti listiny, ktorá bude podkladom k vykonaniu zápisu záznamom, a ani vykonávacia vyhláška ku katastrálnemu zákonu sa týmto podrobne nezaobrá.

Ak vychádzame z platnej právnej úpravy v jednotlivých zákonoch, podmienky zápisu vecného bremena zo zákona v KN sú formulované nedostatočne, prípadne nie sú uvedené vôbec.

Podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7 SŽ 48/2002 [28] vykonanie záznamu má v KN evidenčný charakter, príslušný orgán však musí skúmať podmienky na takýto zápis z hľadiska ustanovenia § 35 ods. 1 katastrálneho zákona, teda či išlo o návrh podaný vlastníkom alebo inou oprávnenou osobou a podľa ustanovenia § 36 a § 36a zákona príslušný orgán posúdi, či verejná listina je spôsobilá na vykonanie zápisu. Pri zázname správa katastra príslušnú zmenu právneho stavu zapíše záznamom do KN, avšak za podmienok stanovených zákonom, ktoré sú určené taxatívne. Musí ísť o verejnú listinu zodpovedajúcu zákonným podmienkam a vydanú orgánom k tomu oprávneným.

Rozsah preskúvavej právomoci správneho orgánu pri zápise záznamových listín vyplýva z ustanovenia § 36 ods. 1 katastrálneho zákona [27]: 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 (vymedzené ustanoveniami § 42 a § 34). Vykonávacia vyhláška č. 461/2009 Z. z. [29] ku katastrálnemu zákonu v ustanovení § 28 ods. 1 písm. c) upravuje: na vykonanie záznamu podľa § 34 ods. 1 zákona je spôsobilý návrh, ak ide o **práva k cudzím veciam** (v poznámke napr. § 29 zákona č. 143/1998 Z. z. [12], § 10 zákona č. 656/2004 Z. z. [22], § 4 zákona č. 66/2009 Z. z. [21]). Predložený návrh na zápis musí obsahovať odkaz na príslušné ustanovenie zákona, ktoré vymedzuje obsah zákonného vecného bremena (okrem povinných náležitostí listín podľa § 42 katastrálneho zákona). Ak sa vecné bremeno týka iba časti pozemku, súčasťou musí byť geometrický plán s vyznačeným vecným bremenom. Ak je v zákone vymedzené, kto podáva návrh na zápis, správny orgán je povinný skúmať, či návrh podala oprávnená osoba (napr. držiteľ príslušného oprávnenia). Správa katastra si overuje z príslušného verejného registra (napr. obchodného registra), či oprávnená osoba má príslušné oprávnenie vyplývajúce z daného zákona. Správa katastra ďalej posudzuje otázku okamihu vzniku zákonného vecného bremena, ktorý spravidla splyva s právoplatnosťou príslušného rozhodnutia, napr. stavebného povolenia. V prípade, že takáto podmienka v zákone stanovená nie je, vzniká vecné bremeno účinnosťou príslušnej právnej normy.

Otázka zápisu zákonného vecného bremena do KN je o to zložitejšia, že obmedzenia vlastníckeho práva sa posudzujú podľa právnej úpravy účinnej v čase jeho vzniku. Správa katastra je preto povinná skúmať podmienky na zápis vecného bremena do KN v nadväznosti na právny predpis účinný v čase vzniku zákonného vecného bremena. Správy katastra sa najčastejšie stretávajú so zápisom vecných bremien podľa právnych predpisov platných pred súčasnou právnou úpravou v prípade zápisu vecných bremien zo zákona týkajúcich sa energetických zariadení v elektroenergetike a plynárenstve, verejných sietí podľa zákona o elektronických komunikáciách, a tiež vodovodných a kanalizačných zariadení.

Podľa § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike [22] oprávnenia k cudzím nehnuteľnostiam, ako aj obmedzenia ich užívania, ktoré vznikli pred účinnosťou tohto zákona, sa riadia právnymi predpismi, podľa ktorých vznikli, t. j. podľa zákona č. 70/1998 Z. z. o energetike [30], ako aj predchádzajúceho zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny [31]. V zmysle ustanovenia § 22 ods. 1 písm. a) zákona č. 79/1957 Zb. energetickým podnikom prislúchalo oprávnenie stavať (podľa vydaného stavebného povolenia) a prevádzkovať na cudzích nehnuteľnostiach elektrické vedenia... Podľa § 22 ods. 5 tohto zákona povinnosť trpieť výkon oprávnení uvedených v ods. 1 viazne na dotyčnej nehnuteľnosti ako vecné bremeno. Oprávnenia (a tým zodpovedajúce obmedzenia vlastníctva nehnuteľností) vznikli povolením stavby vedenia a zanikli zrušením vedenia. Podľa § 26 citovaného zákona vecné bremená podľa ustanovenia § 22 postihujú aj národný majetok; nezapisujú sa do pozemkových kníh a neplatia o nich predpisy o premlčaní a vydržaní. Podľa zákona č. 70/1998 Z. z. [30] účinného od 1. 7. 1998 do 31. 12. 2004 nevznikli pri výstavbe energetických zariadení zákonné vecné bremená, ale bola potrebná zmluva o zriadení vecného bremena, prípadne nájomná zmluva, kúpna zmluva alebo vyvlastnenie. Podľa § 10 ods. 5 zákona č. 656/2004 Z. z. [22] účinného od 1. 1. 2005 povinnosti zodpovedajúce oprávneniam podľa ods. 1 sú vecnými bremenami spojenými s vlastníctvom nehnuteľnosti a zapisujú sa na návrh držiteľa oprávnenia do KN. Podľa ustanovenia § 10 ods. 1 písm. e) držiteľ povolenia alebo ním poverená fyzická osoba alebo právnická osoba môže vo verejnom záujme zriaďovať na cudzích pozemkoch mimo zastavaného územia obce elektrické vedenie a plynovody a súvisiace zariadenia. Z uvedenej citácie vyplýva, že v intraviláne obce možno zriadiť uvedené zariadenia len na základe zmluvného vzťahu s vlastníkom nehnuteľnosti alebo na základe vyvlastnenia, v tomto prípade nevzniká vecné bremeno zo zákona [32].

Podľa ustanovenia § 76a ods. 3 zákona č. 610/2003 Z. z. o elektronických komunikáciách [23] oprávnenia k cudzím nehnuteľnostiam, ako aj obmedzenia ich užívania, ktoré vznikli pred účinnosťou tohto zákona, zostávajú nedotknuté. Oprávnenia vzniknuté za účinnosti zákona č. 110/1964 Zb. o telekomunikáciách [33] podľa ustanovenia § 12 ods. 1 sú vecnými bremenami viaznucimi na dotknutých nehnuteľnostiach a nezapisujú sa do evidencie nehnuteľností.

Podľa § 37a ods. 1 zákona č. 138/1973 Zb. o vodách [34] vodovodné a kanalizačné rady, ktoré sú vodohospodárskymi líniovými stavbami a ich výstavba je vo verejnom záujme, možno zriaďovať a prevádzkovať na cudzích nehnuteľnostiach v rozsahu vyplývajúcom z povolenia na vodohospodárske dielo podľa § 9 ods. 3 citovaného zákona; povinnosti vlastníka podľa ods. 1 sú vecnými bremenami. Takéto vecné bremeno mohlo vzniknúť len do 1. 6. 2002, t. j. do účinnosti zákona č. 184/2002 Z. z. o vodách [35], podľa ktorého už vecné bremeno zo zákona nevzniká. Podľa súčasnej právnej úpravy (zákon č. 442/2002 Z. z. a zákon č. 364/2004 Z. z.)

obmedzenia vlastníckeho práva nie sú upravené ako vecné bremená.

V zmysle ustanovenia § 21 zákona č. 442/2002 Z. z. [16], ak nemožno zriadiť verejný vodovod alebo verejnú kanalizáciu na cudzej nehnuteľnosti prostredníctvom prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva alebo práva vecného bremena, možno vo verejnom záujme potrebnú nehnuteľnosť alebo práva k nej, ak ju nemožno získať dohodou, vyvlastniť podľa všeobecného predpisu.

Podľa ustanovenia § 26 ods. 8 zákona č. 364/2004 Z. z. [17] pri povoľovaní výstavby vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo stokovej siete verejnej kanalizácie mimo zastavaného územia obce môže orgán štátnej vodnej správy rozhodnúť, v akom rozsahu ich možno uskutočniť a prevádzkovať na cudzom pozemku; oprávnenia stavebníka na uskutočnenie vodnej stavby vznikajú nadobudnutím právoplatnosti takéhoto rozhodnutia. Z citovaného ustanovenia vyplýva, že v extraviláne možno zriadiť uvedené stavby aj bez súhlasu vlastníka, ale toto oprávnenie nie je definované ako vecné bremeno. V intraviláne je potrebné uzavrieť zmluvu s vlastníkom, resp. nehnuteľnosť vyvlastniť.

4. Záver

Obmedzenie vlastníckeho práva na základe zákona vo verejnom záujme je závažným zásahom do výkonu vlastníckeho práva, preto by táto problematika (podľa nášho názoru) mala byť upravená aj všeobecne v rámci Občianskeho zákonníka. Vzhľadom na odlišný obsah a účel týchto tzv. legálnych vecných bremien vo verejnom záujme vo vzťahu k vecným bremenám súkromnoprávnej povahy, mali by byť výrazne odlišné aj v pojmovom vymedzení, napr. ako verejnoprávne obmedzenia vlastníckeho práva alebo verejnoprávne vecné bremená. Rozlíšenie inštitútov súkromnej a verejnoprávnej povahy by bolo prehľadnejšie a výstižnejšie.

V nadväznosti na túto právnú úpravu by v špeciálnych právnych predpisoch malo byť uvedené, či sa tieto obmedzenia ako vecné bremená budú zapisovať do KN a aké budú podmienky na vykonanie zápisu. V jednotlivých právnych predpisoch je potrebné presne stanoviť okamih vzniku vecného bremena. Podrobnejšie možno zápis upraviť aj vo vykonávacej vyhláške ku katastrálnemu zákonu, v ktorej budú uvedené okrem návrhu prípadne ďalšie podklady.

LITERATÚRA:

- [1] Zákon č. 141/1950 Zb. Občiansky zákonník.
- [2] Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- [3] Zákon č. 131/1982 Zb., ktorým sa mení a dopĺňa Občiansky zákonník a upravujú niektoré ďalšie majetkové vzťahy.
- [4] Zákon č. 509/1991 Zb., ktorým sa mení, dopĺňa a upravuje Občiansky zákonník.
- [5] BRADÁČ, A.–FIALA, J.–HÁBA, J.–HALLEROVÁ, A.–SKÁLA, M.–VITULOVÁ, N.: Vecné bremená od A do Z. 3. aktualizované vydání. Linde Praha, a.s., 2006.
- [6] VOJČÍK, P.: Komentár k ustanoveniam § 151n–§151p Občianskeho zákonníka.
- [7] HANDRLICA, J.: Verejnoprávne obmedzenie vlastníckeho práva a tzv. zákonné (legálne) vecné bremená. Justičná revue, 58, 2006, č. 12, s. 1837–1851.
- [8] Rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4 Cdo 89/2008.
- [9] Rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22 Cdo 1624/2000.
- [10] Rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1 Cdo 190/2004.
- [11] Zákon Národnej rady SR č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii v znení neskorších predpisov.

- [12] Zákon č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- [13] Zákon č. 313/1999 Z. z. o geologických prácach a o štátnej geologickej správe (geologický zákon) v znení neskorších predpisov.
- [14] Zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.
- [15] Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.
- [16] Zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov.
- [17] Zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon).
- [18] Zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov.
- [19] Zákon č. 538/2005 Z. z. o prírodných liečivých vodách, prírodných liečebných kúpeľoch, kúpeľných miestach a prírodných minerálnych vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- [20] Zákon č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- [21] Zákon č. 66/2009 Z. z. o 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.
- [22] Zákon č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- [23] Zákon č. 610/2003 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov.
- [24] Zákon č. 259/2001 Z. z. o Železničnej spoločnosti, a. s., a o zmene a doplnení zákona Národnej rady SR č. 258/1993 Z. z. o Železničniciach SR v znení zákona č. 152/1997 Z. z.
- [25] Zákon č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v znení neskorších predpisov.
- [26] Zákon Národnej rady SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- [27] Zákon Národnej rady SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- [28] Rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7 Sž 48/2002.
- [29] Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- [30] Zákon č. 70/1998 Z. z. o energetike a o zmene zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon).
- [31] Zákon č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvođe a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon).
- [32] JAKAB, R.: Právo výstavby energetických zariadení na cudzích pozemkoch. Bulletin slovenskej advokácie, XVI, 2010, č. 1–2, s. 29–34.
- [33] Zákon č. 110/1964 Zb. o telekomunikáciách v znení neskorších predpisov.
- [34] Zákon č. 138/1973 Zb. o vodách (vodný zákon).
- [35] Zákon č. 184/2002 Z. z. o vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (vodný zákon).

Do redakcie došlo: 14. 12. 2010

Lektoroval:
JUDr. Juraj Macko,
Bratislava

Dôvetok lektora:

K záveru článku si dovoľujem poznamenať, že úvaha autorky, citujem: „V nadväznosti na túto právnu úpravu by v špeciálnych právnych predpisoch malo byť uvedené, či sa tieto obmedzenia ako vecné bremená budú zapisovať do KN a aké budú podmienky na vykonanie zápisu“, je úvaha de lege ferenda. Upozorňujem však, že spôsob zápisu zákonných vecných bremien môže byť upravený jedine v katastrálnom zákone a jeho vykonávacích predpisoch. V osobitných právnych predpisoch (zákonoch) môže byť iba úprava obsahujúca skutočnosť, že zriadené alebo existujúce zákonné vecné bremeno je predmetom zápisu v KN s odkazom pod čiarou na katastrálny zákon.

Posudzovanie neplatnosti právneho úkonu a odstúpenia od zmluvy v rámci katastrálneho konania

00000

Mgr. Andrej Polák,
Katastrálny úrad v Trnave

Abstrakt

Riešenie otázky absolútnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 39 Občianskeho zákonníka a relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a Občianskeho zákonníka. Riešenie odstúpenia od zmluvy podľa § 48 Občianskeho zákonníka na správe katastra v rámci katastrálneho konania pri posudzovaní vkladových listín podľa §§ 28 až 33 katastrálneho zákona a záznamových listín podľa §§ 34 až 37 katastrálneho zákona.

Assessment of the Invalidity of a Legal Act and Withdrawal from a Contract in the Frame of the Cadastral Procedure

Summary

Problem of the absolute invalidity of a legal act according to the Section 39 of the Civil Code and of the relative invalidity of a legal act according to Section 40a of the Civil Code and its solution. Avoidance of a contract according to the Section 48 of the Civil Code in the cadastre administration in the frame of the cadastral activity regarding the evaluation of the documents for registration of right into the cadastre according to the Sections 28–33 of the Cadastral Act and the documents for record of right into the cadastre according to Sections 34–37 of the Cadastral Act and its solution.

Keywords: absolute invalidity, relative invalidity, legal act, withdrawal from a contract, ownership, cadastre of real estate.

1. Úvod

Otázka platnosti a neplatnosti právneho úkonu je najfrekvencovanejšou a najzložitejšou právnou otázkou, s ktorou sa stretávame v rámci katastrálneho konania, a to najmä pri vkladovom, a sčasti aj pri záznamovom konaní. Keďže ide o veľmi širokú tému, sústredíme sa len na niektoré otázky, ktoré považujeme z pohľadu súčasnej praxe katastra nehnuteľností (KN) za rozhodujúce. Podmienky platnosti právneho úkonu, a tým aj dôvody jeho neplatnosti, stanovuje z pohľadu nakladania s nehnuteľnosťami vo všeobecnej rovine Občiansky zákonník (OZ) [1], a to v ustanoveniach §§ 37 až 42. Osobitné ustanovenia o neplatnosti právnych úkonov obsahujú ďalšie všeobecné právne predpisy, ako napr. exekučný poriadok, zákon o konkurze a vyrovnaní, daňový poriadok atď. OZ rozdeľuje neplatnosť právneho úkonu na absolútnu a relatívnu. Pojem „absolútna neplatnosť“ OZ nepoužíva, a tak je to zo zásady i v ostatných všeobecne záväzných predpisoch a aj v súdnych rozhodnutiach. Používa sa len pojem neplatnosť. Z tohto dôvodu platí, že pokiaľ je nejaká chyba právneho úkonu viazaná sankciou neplatnosti, ide vždy o absolútnu neplatnosť. Prípady relatívnej neplatnosti sú výslovné uvedené v § 40a OZ.

Rovnako zložitou v rámci katastrálneho konania je aj otázka posudzovania odstúpenia od zmluvy, ktorú nevie do dôsledkov vyriešiť ani súdna prax.

2. Vkladové konanie

2.1 Relatívna neplatnosť právneho úkonu a vkladové konanie

S pojmom relatívna neplatnosť právneho úkonu sa stretávame prakticky výlučne v rámci vkladového konania, ktoré je upravené v §§ 28 až 33 zákona Národnej rady (NR) Slovenskej republiky (SR) č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov [2] (ďalej len „KZ“)

Podstatou relatívnej neplatnosti právneho úkonu je, že v prípade taxatívne vymenovaných prípadov v § 40a, § 49a, § 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741b ods. 2 OZ [1] je takýto právny úkon platný do času, pokiaľ sa ten, ktorý je takýmto úkonom dotknutý, nedovolá jeho neplatnosti, a to v trojročnej premlčacej lehote (§ 101 OZ). Neplatnosti sa nemôže dovoliavať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40 OZ). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá. Dovoláním relatívnej neplatnosti sa právny úkon stáva absolútne neplatným.

Do uplatnenia relatívnej neplatnosti je takýto právny úkon platný, a tým je predmetná zmluva v zmysle § 31 KZ [2] schopná vkladu. Relatívna neplatnosť nastáva ex tunc (od počiatku), teda len na návrh oprávneného, a nie z úradnej povinnosti.

Na prvý pohľad by sa mohlo zdať, že v rámci činnosti správy katastra (SK) predsa len existuje výnimka z uvedeného pravidla, že na relatívnu neplatnosť sa v rámci vkladového konania neprihliada. Ide o prípad zákonného predkupného práva štátu v prípade kultúrnych pamiatok (§ 23 zákona č. 49/2002 Z. z. [3]), chránených území v 3., 4. a 5. stupni ochrany (§ 63 záko-

na č. 543/2002 Z. z. [4]), diaľnic (§ 7a zákona č. 669/2007 Z. z. [5]) a zmluvného predkupného práva (§ 603 OZ [1]). Ak vkladár zistí, že prevádzaná nehnuteľnosť je kultúrnou pamiatkou, chráneným územím atď., zvyčajne vyzve účastníkov, aby preukázali súhlas ministerstva kultúry, ministerstva životného prostredia atď. s odpredajom nehnuteľnosti.

Na takýto postup však nie je žiadny zákonný dôvod, pretože nedodržanie predkupných práv štátu nie je prípadom relatívnej neplatnosti právneho úkonu tak, ako pri predkupnom práve spoluvlastníka. Nejde však ani o absolútnu neplatnosť právneho úkonu podľa § 39 OZ, ani podľa osobitných predpisov, keďže tieto s nedodržaním uvedenej povinnosti nespájajú sankciu neplatnosti. Následkom nedodržania uvedenej povinnosti je podľa § 603 OZ [1] skutočnosť, že štát má v týchto prípadoch možnosť obrátiť sa so žiadosťou o kúpu na nového vlastníka.

Keďže v uvedených prípadoch nejde o relatívnu ani absolútnu neplatnosť právneho úkonu, vyžadovanie súhlasu oprávneného z predkupného práva je nad rámec právnej úpravy. Prípadné odmietnutie udelenia súhlasu s prevodom, alebo ak prevod nehnuteľnosti na tretiu osobu bol uskutočnený bez jej ponúknutia oprávnenému z predkupného práva, nemá vplyv na platnosť zmluvy. Ak by štát chcel chrániť oprávnených z týchto predkupných práv už pred predajom nehnuteľnosti, musel by legislatívne spojiť s nedodržaním takejto povinnosti relatívnu neplatnosť právneho úkonu (tak ako pri predkupnom práve spoluvlastníka), prípadne absolútnu neplatnosť právneho úkonu.

2.2 Dôsledky uplatnenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu v rámci vkladového konania

V praxi sa stretávame so situáciou, keď si relatívnu neplatnosť právneho úkonu oprávnená osoba uplatní pred povolením vkladu, keďže namietat ju možno aj mimo občianskosúdneho konania. Takýto úkon sa stáva absolútne neplatným aj jednostranným dovolaním sa neplatnosti u všetkých účastníkov právneho úkonu. Pretože uplatnením relatívnej neplatnosti právneho úkonu sa právny úkon stáva absolútne neplatným, je vkladár povinný v rámci vkladového konania na túto neplatnosť v súlade s § 31 KZ [2] prihliadať, keďže absolútne neplatný právny úkon nespôsobuje zamýšľaný následok. Prakticky ide o tri prípady:

- a) pri realizácii predkupného práva spoluvlastníka (§ 140 OZ [1]) vkladár nie je povinný skúmať, či prevádzajúci spoluvlastník ponúkol svoj podiel na predaj ostatným spoluvlastníkom,
- b) vo veci, ktorá nie je bežná, nebol daný súhlas oboch manželov v prípade prevodu majetku patriaceho do bezpodielového spoluvlastníctva manželov (BSM), čiže na platnosť zmluvy o prevode majetku patriaceho do BSM postačuje podpis jedného z manželov,
- c) konajúca osoba urobila právny úkon v omyle (§ 49a OZ) – z pohľadu KN najzriedkavejší prípad, o to zložitejší na dokazovanie.

Podmienkami preukázania relatívnej neplatnosti právneho úkonu sú:

- dovolanie sa relatívnej neplatnosti u protistrany,
- preukázanie, že ide o jeden z dôvodov uvedených v § 40a OZ.

Samotné dovolanie sa neplatnosti musí byť preukázané. Nepostačuje, že oznámenie o dovolaní sa neplatnosti je doručené na SK, keďže SK nie je účastníkom právneho úkonu.

Pre SK je dovolanie sa relatívnej neplatnosti právne relevantné len v prípade, ak sú spolu s oznámením o uplatnení

relatívnej neplatnosti priložené aj doručky o jeho prevzatí všetkými účastníkmi zmluvy, čiže nielen predávajúceho, ale aj nadobúdateľov. Je otázne, či SK v prípade, ak chýba preukázanie doručenia, je povinná vkladové konanie prerušiť a navrhovateľa vyzvať na doloženie doručky, alebo či má v takomto prípade vklad povoliť. Ide najmä o prípady, ak sa v čase rozhodovania končí plynutie lehoty na povolenie vkladu. Prikláňame sa k názoru, že SK by mala konanie prerušiť a vyzvať na doloženie doručeníek, keďže by mal byť spoľahlivo zistený skutkový stav, na čo kladú dôraz aj súdy v rámci odvolacích konaní proti zamietnutým návrhom na vklad.

Druhou podmienkou je preukázanie prípadu relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorý musí byť špecifikovaný v dovolaní. V tejto otázke sú v právnej praxi dva názory, ktoré sú identicky riešené aj pri odstúpení od zmluvy v rámci vkladového konania, ktoré i keď nespôsobuje neplatnosť zmluvy, znamená jej nulitosť.

Prvý názor je ten, že na zmenu relatívnej neplatnosti právneho úkonu na absolútnu postačuje samotné tvrdenie, že bol naplnený jeden z dôvodov uvedených v § 40a OZ [1], bez ohľadu na to, či bol tento dôvod splnený – preukázaný. Druhá strana sa v takomto prípade môže len obrátiť na súd. Podľa tohto názoru SK nie je povinná posudzovať, či skutočne došlo k naplneniu zákonného dôvodu. Ak by sme však uznali tento názor, neboli by sme už ďaleko od možnosti zmeny vlastníctva po uplatnení relatívnej neplatnosti právneho úkonu i v prípade po povolení vkladu a zápisu takejto listiny záznamom.

Druhý názor, ku ktorému sa prikláňame aj my je, že skutočný účinok samotného uplatnenia relatívnej neplatnosti vzniká len v prípade, ak došlo k reálnemu naplneniu zákonnej podmienky. SK je povinná právnu situáciu posúdiť, lebo OZ ani KZ vkladára tejto povinnosti nezbavuje, keďže SK môže vklad zamietnuť len v prípade, ak posúdi, že zmluva je z dôvodu uplatnenia relatívnej neplatnosti neplatná.

V prípade splnenia oboch podmienok je SK oprávnená v prípadoch § 40a a § 145 ods. 1 OZ [1] vklad zamietnuť. V prípade uplatnenia § 140 OZ (predkupné právo spoluvlastníka) však SK musí konanie prerušiť a dať možnosť predávajúcemu preukázať, že spoluvlastníkovi skutočne ponúkol nehnuteľnosť na predaj za cenu, za ktorú ju predmetnou zmluvou predáva tretej osobe, čo by mal preukázať ponukou spolu s doručenkou. V súvislosti s tým je potrebné podotknúť, že predkupné právo podľa § 140 OZ sa nevzťahuje len na prípad predaja, ale aj na ostatné druhy prevodov, čiže aj na darovaciu zmluvu. V tomto prípade je predávajúci povinný ponúknuť svoj podiel ostatným spoluvlastníkom za cenu obvyklú, inak je takéto darovanie relatívne neplatné.

Ak SK zistí, že vo veci relatívnej neplatnosti právneho úkonu sa vedie spor, je povinná brať uvedený spor za predbežnú otázku a prerušiť konanie, keďže za dovolanie sa relatívnej neplatnosti sa považuje aj oznámenie, námietka v občianskosúdnom konaní alebo návrh na občianskosúdne konanie. Takéto riešenie je z pohľadu SK ideálne, lebo nehrozí náhrada škody v prípade nesprávneho posúdenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu.

Týmto smerom by sa v budúcnosti mohla uberať aj právna úprava KZ a uplatnenie relatívnej neplatnosti (odstúpenie od zmluvy) by mohlo byť upravené tak, že SK by bola povinná v takomto prípade prerušiť konanie a vyzvať sporné strany na podanie žaloby o určenie neplatnosti zmluvy, resp. neplatnosti odstúpenia od zmluvy napr. v lehote 30 dní od uplatnenia relatívnej neplatnosti, resp. doručenia odstúpenia od zmluvy. Ak by účastníci uvedenú žalobu podali, konanie by bolo prerušené do vyriešenia predbežnej otázky. Ak by ani jedna strana žalobu nepodala, SK by bola oprávnená konanie zastaviť. Takáto právna úprava by na jednej strane zabezpe-

čila istotu práv vyplývajúcich z už uzavretej zmluvy, na druhej strane by boli dodržané zákonné ustanovenia týkajúce sa neplatnosti právneho úkonu pri eliminácii vzniku problémových sporov, ktoré spôsobujú SK vznik náhrad škôd.

Možnosť zastavenia konania podľa § 31a písm. b) KZ [2] v prípade odstúpenia od zmluvy v súčasnosti už síce existuje, ale názor súdov na jeho výklad je rôzny, keďže nie je zrejmé, či je SK oprávnená zastaviť konanie, ak je odstúpenie neplatné. Súčasná právna úprava pri výklade, že SK je povinná akceptovať každé odstúpenie od zmluvy a zastaviť konanie, bezdôvodne zvyhodňuje odstupujúceho a zneisťuje zmluvné vzťahy. Ak napríklad aj druhá strana dosiahne po zastavení konania z dôvodu odstúpenia od zmluvy súdnu cestou výrok, že odstúpenie je neplatné, opačná strana môže v novom konaní od zmluvy opäť odstúpiť z iného dôvodu a SK nezostane nič iné, len vklad opäť zastaviť.

2.3 Absolútna neplatnosť právneho úkonu počas vkladového konania

Podľa § 39 OZ [1] absolútne neplatným právnym úkonom je ten, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu, alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom. Samotné znenie § 39 prakticky pod seba zahŕňa všetky prípady neplatnosti stanovené v § 37, 38 a 40 OZ, ako aj v ostatných všeobecne záväzných predpisoch, kde je chyba právneho úkonu sankcionovaná neplatnosťou. Formuláciu § 39 OZ prevzal do svojho znenia po poslednej novele č. 304/2009 Z. z. [6] aj KZ, ktorý síce vypustil pojem platnosti zmluvy a doplnil posudzovanie hľadiska, či zmluva obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, avšak táto zmena nemala právny význam. V rámci vkladového konania je v súčasnosti podľa § 31 KZ [2] vkladár povinný posudzovať platnosť zmluvy absolútne. Posudzovanie platnosti zmluvy je základný nosný pilier vkladového konania ako takého. Čo sa týka budúcnosti KN, len ak budeme aj naďalej rozhodovať o platnosti zmlúv, či už v absolútnom alebo zúženom rozsahu, je tu dôvod, aby vkladové konanie existovalo oddelene od záznamového konania. Samozrejme, môžeme legislatívne v KZ zúžiť skúmanie len na určité podmienky platnosti zmluvy (vylúčiť rozpor s dobrými mravmi, omyl vo vôle atď.), a tým zrušiť všeobecné skúmanie platnosti zmlúv. Tak ako je to v Českej republike (ČR), kde sa v rámci vkladového konania neskúma platnosť zmlúv absolútne (§ 5 ods. 1 zákona č. 265/1992 Sb. [7]). Treba si však uvedomiť, že každá myšlienka týkajúca sa zníženia rozsahu skúmania zmlúv v rámci vkladového konania nepriamo podporuje tých, ktorí chcú vklady od KN oddeliť a vecnoprávnu účinnosť zmlúv vkladovaných SK previesť na notárov, advokátov alebo dokonca verejných. V súčasnosti je z nášho pohľadu nebezpečné na jednej strane tvrdiť, že vkladové konanie má prvky justičnej činnosti a brániť sa atakom notárov, a na druhej strane diskutovať o zúžení rozsahu skúmania zmlúv s odôvodnením, že na to nemáme. Názory proti zachovaniu vkladov na katastrálnych pracoviskách nie sú v súčasnosti menej časté v súvislosti s novým OZ ani v ČR, kde už je rozsah skúmania zmlúv znížený.

Keďže otázka posudzovania platnosti zmlúv v rámci vkladového konania je veľmi široká, ďalej sa budeme zaoberať len základnými dôvodmi uvedenými v OZ.

2.3.1 § 39 OZ

Podľa všeobecnej definície v § 39 OZ [1] neplatnosť právneho úkonu vzniká v troch prípadoch:

- právny úkon svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu,
- právny úkon obchádza zákon,
- právny úkon sa prieči dobrým mravom.

Z pohľadu rozhodovacej činnosti SK je najčastejším predmetom skúmania otázka, či právny úkon svojim obsahom alebo účelom neodporuje zákonu. Právny úkon odporuje zákonu, ak ide o úkon, ktorým sa koná to, čo zákon zakazuje, odporuje zákonu buď svojím výslovným vyjadrením obsahom, alebo zákon obchádza. Právny úkon je neplatný, len ak odporuje všeobecne záväznému predpisu, nie však smerniciam – interným predpisom štátnej správy.

Všeobecným pravidlom je, že platnosť právneho úkonu sa posudzuje podľa všeobecne záväzných predpisov platných a existujúcich vtedy, keď bol úkon urobený. V rámci vkladového konania však toto pravidlo neplatí výlučne, pretože vkladár posudzuje zmluvu z pohľadu platnosti v čase rozhodovania o povolení vkladu podľa § 31 KZ [2]. Takže ak je takáto zmluva platná v čase jej uzavretia, neznamená to, že SK vklad povolí, ak napr. v čase povolenia vkladu už má vlastník zakázané nakladať s nehnuteľnosťou. To znamená, že podmienka platnosti zmluvy musí byť splnená v čase jej uzavretia, a aj v čase rozhodovania SK. V prípade zmlúv podliehajúcich vkladu musia byť tieto navyše v čase rozhodovania aj účinné.

Už dlhšie obdobie sa uvažuje o legislatívnej zmene v rámci rozhodovania, a to tak, že SK by posudzovala zmluvu k dátumu podania návrhu na vklad a vecné práva by vznikali k tomuto dátumu, tak ako je to v súčasnosti v ČR. Takýto prístup by odstránil viacero sporných prípadov (napr. odstúpenie od zmluvy po podaní návrhu na vklad, smrť prevodcu) alebo znížil ich počet, ale na druhej strane by do určitej miery došlo k zvýšeniu špekulatívnych prevodov s cieľom vyhnúť sa uplatneniu sankcií formou exekúcií, dražieb atď.

Obchádzanie zákona a rozpor s dobrými mravmi sú na rozdiel od predchádzajúceho dôvodu neplatnosti zriedkavými prípadmi. Z pohľadu posudzovania SK sú často veľmi zložité, a zložitými sú aj pre samotné súdne konanie. V praxi sa vyskytol aj prípad, kde SK odvolací súd v rozhodnutí, ktorým vrátil vec o zamietnutí návrhu na vklad na nové konanie určil, že sa má v rámci vkladového konania vysporiadať s otázkou dobrých mravov. Zároveň však krajský súd vyslovil v odôvodnení paradoxný názor, že v rámci správneho súdnictva súd nie je schopný posúdiť túto otázku a jej riešenie by malo byť vyslovené len cestou občianskosúdneho sporu, na ktorý je potrebné sporové strany odporučiť. Zložitost posudzovania však v žiadnom prípade nie je dôvodom na zbavenie povinnosti vkladárov posudzovať uvedené otázky. Vyplýva to z už skonštatovaného znenia KZ, ktoré vkladárom takúto povinnosť ukladá.

S obchádzaním zákona a rozporom s dobrými mravmi sa v súčasnosti môžeme v praxi stretnúť najmä v prípade pôžičiek nebankových spoločností, kde súdne orgány jednoznačne uznali oprávnenie SK posudzovať aj tieto prípady.

2.3.2 § 37 OZ

Aby bol právny úkon platný, musí byť podľa § 37 ods. 1 OZ [1] urobený slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne a plnenie musí byť možné.

Slobodne – s týmto prípadom neplatnosti sa môžeme stretnúť v situácii, keď účastníci zmluvy v rámci vkladového konania tvrdia, že boli k uzavretiu zmluvy, či už pod tlakom násillia alebo pod tlakom bezprávnej vyhrážky, donútení. Pre

správny orgán je obtiažne túto otázku posúdiť a vyhodnotiť. Preto v takomto prípade odporúčame vyzvať navrhovateľov na podanie podnetu polícii z dôvodu spáchania trestného činu. Ak tak urobia, je možné prerušiť konanie do skončenia vyriešenia predbežnej otázky – vyšetrovania polície podľa § 31a písm. a) KZ [2]. V prípade, že dotknuté osoby návrh nepodajú, SK neostane zo zásady nič iné, len vklad povolí.

Vážne – vôľa nie je vážna, ak napr. prejavujúci nechcel vyvolať následky, ktoré by inak v dôsledku prejavu vôle nastali. Samotná vážnosť prejavu sa prelína s neplatnosťou právneho úkonu z dôvodu omylu podľa § 49 OZ. V rámci vkladového konania sa neplatnosť úkonu z dôvodu nedostatku vážnosti prejavu prakticky nevyskytuje, keďže úkony majú písomný charakter a náležitosti formy v § 42 KZ [2] takýto prejav v podstate vylučujú.

Určite a zrozumiteľne – ide o to, či právny úkon skutočne obsahuje určitý prejav vôle previesť, zaťažiť nehnuteľnosť, alebo či ide o vecné bremeno in rem (spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti) alebo in personam (v prospech osoby) atď. Už menej sa stretávame s neurčitostou označenia predmetu právneho úkonu alebo účastníkov, keďže § 42 KZ až nadmieru určuje formu právneho úkonu z pohľadu identifikácie nehnuteľnosti. Napr. neuvedenie druhu pozemku nespôsobuje neurčitost zmluvy, ale len nedostatok formy (§ 40 OZ [1]), s ktorým však zákon taktiež spája neplatnosť právneho úkonu. Samotná neurčitost právneho úkonu sa odstraňuje prostredníctvom prerušenia konania. V prípade, ak účastník odmietne takúto opravu vykonať, má SK dve možnosti – buď návrh na vklad zamietnuť, alebo konanie zastaviť. Zákon pripúšťa obidve možnosti procesného postupu. Je vhodné do odôvodnenia prerušenia konania uviesť obidve možnosti postupu SK v prípade neodstránenia nedostatkov zmluvy. Chyby v písaní a počítaní spôsobujú neplatnosť právneho úkonu len v prípade, ak spochybňujú význam, čiže určitost právneho úkonu (§ 37 ods. 3 OZ). SK pri skúmaní zmlúv nemusí žiadať odstrániť každú chybu v písaní a počítaní, ale len takú, ktorá má vyššie uvedené následok.

Plnenie musí byť možné – ide o prípad, v ktorom sa neplatnosť právneho úkonu neviaže na subjekt právneho úkonu, ale na jeho predmet. Plnenie nie je možné, ak predávaná nehnuteľnosť v čase povolenia vkladu ešte neexistuje, napr. ak predávaný dom ešte nestojí, pretože neexistujú ani základy, alebo nie je v takom stupni rozostavanosti, že už môžeme hovoriť o nehnuteľnosti, čiže nestojí prvé nadzemné podlažie. Praktickým príkladom je aj situácia, keď sa zriaďuje vecné bremeno prechodu cez pozemok, na ktorom stojí v plnom rozsahu pozemku budova. V takomto prípade môže SK vklad zamietnuť, lebo plnenie nie je možné a vecné bremeno prechodu môže zaťažovať len stavbu. Vo výklade OZ sa posúdenie času nemožnosti plnenia vykladá k času uzavretia zmluvy. V rámci vkladového konania však uvedenú otázku posudzujeme v zásade k času rozhodovania o vklade. Dôkazom je aj po rokoch prijatý názor, že zmluvu je možné odkladovať, ak predávajúci v čase rozhodovania o vklade je vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti, hoci v čase uzavretia zmluvy vlastníkom ešte nebol, ak táto skutočnosť bola účastníkom zo zmluvy zrejímá. Ide vlastne o prípady odkladných podmienok účinnosti zmlúv.

2.3.3 § 38 OZ

S neplatnosťou právneho úkonu z dôvodu nespôsobilosti účastníkov na právne úkony (§ 38 OZ [1]) sa pri vkladovom konaní stretávame najmä v prípade fyzických osôb. V prípade právnických osôb problémy prakticky nevznikajú, keďže táto sku-

točnosť vo väčšine prípadov vyplýva z obchodného registra.

Neplatný je právny úkon, pokiaľ ten, kto ho urobil, nemá spôsobilosť na právne úkony. Takisto je neplatný právny úkon osoby konajúcej v duševnej poruche, ktorá ju robí na tento právny úkon neschopnou. Ide teda o posúdenie právnej spôsobilosti fyzických osôb. Ak ide o právne úkony maloletých osôb, mal by si prípadnú neplatnosť všimnúť samotný vkladár. O prípade pozbavenia svojprávnosti alebo duševnej poruchy sa dozvedáme väčšinou z podnetu tretích osôb a len výnimočne z vlastnej vedomosti.

2.3.4 § 40 OZ

Ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.

Z pohľadu posudzovania formy SK skúma dve základné skutočnosti:

- a) všeobecné kritériá formy zmluvy týkajúce sa nehnuteľností, ktoré sú stanovené v § 43 a nasl. OZ [1]. Z nich vyplýva, že zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, ak to vyžaduje zákon, musia mať písomnú formu, podpisy musia byť na jednej listine, v zmluve musí byť uvedený dátum a miesto uzavretia zmluvy atď.,
- b) nedostatky formy zmluvy, ktoré sú uvedené v osobitných predpisoch, napr. označenia nehnuteľností, povinnosti overenia podpisov (§ 42 KZ [2]), náležitosti zmluvy o prevode bytu podľa § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. [8].

Nedostatky formy právneho úkonu spôsobujú neplatnosť zmluvy a sú dôvodom na prerušenie konania a ich odstránenie, čiže aj malá chyba formy môže v konečnom dôsledku spôsobiť neplatnosť zmluvy. Vlastne všetky náležitosti uvedené v § 42 KZ sú náležitosťami formy.

Ak § 42 KZ berieme ako náležitosti formy, nesprávny údaj bez jeho opravy alebo chýbajúci údaj bez jeho doplnenia spôsobuje neplatnosť zmluvy. Tento výklad v podstate potvrdzuje aj § 42 ods. 4 KZ: „*Ak zmluva po podaní návrhu na vklad obsahuje chyby v písaní alebo počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti, vykoná sa jej oprava dodatkom k zmluve alebo doložkou na zmluve, ak s tým účastníci súhlasia.*“

Podľa tohto výkladu je potom SK povinná kvôli malým chybám vo forme prerušovať konanie a predlžovať ho, pričom predmetné zmluvy sú dostatočne určité. Na druhej strane súdy z pohľadu istoty právnych vzťahov často takýto výklad neuznávajú a predmetné chyby neberú ako chyby z pohľadu formy, ale posudzujú ich len z pohľadu vplyvu na určitosť zmluvy.

Stačí si len uvedomiť, koľko zmlúv je pre nároky formy z takéhoto pohľadu napadnuteľných v prípadoch, keď vkladár v minulosti „prižmúril oko“ (napr. výpočet výmery prislúchajúceho podielu na pozemku, rodné priezvisko muža atď.). Takáto striktnosť náležitostí formy a presnosť špecifikácie účastníkov a nehnuteľností boli v minulosti odôvodňované tým, že pri zápise boli zapisovateľky povinné zapísať na listy vlastníctva (LV) vždy ten údaj, ktorý bol uvedený v zmluve, keďže zmluva tvorila súčasť rozhodnutia. V súčasnosti už tento dôvod odpadol, lebo uvedený problém odstraňuje vyhotovovanie rozhodnutí o povolení vkladu, keďže vkladár už môže odstrániť napr. chybnú výmeru v zmluve uvedením správnej výmery v rozhodnutí, ktoré slúži zapisovateľke na zápis.

Zo všetkých uvedených dôvodov by mala byť právná úprava KZ stanovená tak, že nedostatky náležitosti zmlúv o prevode nehnuteľností podľa § 42 KZ [2] by mali byť na posúdení samotného vkladára, a ten by ich mal posudzovať

len z pohľadu určitosť zmluvy. Najmä ak si uvedomíme, že niektorí vkladári s dostatočnou praxou takto aj postupujú, hlavne ak sú tlačení k výkonom.

Zaujímavou je otázka, ako má vlastne SK postupovať, ak sú v zmluve nedostatky v náležitostiach uvedených v § 42 KZ (napr. chýbajúca výmera, rodné priezvisko) a účastník zmluvu neopraví – je to dôvod na zamietnutie vkladu alebo na zastavenie konania podľa § 31b písm. f) KZ? V prvom prípade ide o rozhodnutie vo veci, v druhom o procesné rozhodnutie. Obidva postupy podľa súčasnej právnej úpravy splyvajú a nie je ich možno rozdeliť, čo považujeme za legislatívne nedotiahnuté. K zastaveniu konania by mali viesť len tie dôvody a nedostatky, ktoré znemožňujú rozhodnúť vo veci. Súčasným znením KZ sa vlastne len vyhýbame rozhodnutiu vo veci prostredníctvom procesného rozhodnutia. Samotný nedostatok formy spôsobuje neplatnosť zmluvy a výsledkom by podľa nášho názoru, mal byť v tomto prípade zamietnutý vklad a nie zastavené konanie.

3. Záznamové konanie

Pri záznamovom konaní podľa § 34 a nasl. KZ [2] sa stretávame s tromi základnými typmi listín. Ich zásadná rozdielnosť z pohľadu ich účinkov je často prehliadaná. Ide o:

- verejné listiny,
- iné listiny, ktoré spôsobujú vznik, zmenu alebo zánik práva,
- iné listiny, ktoré nespôsobujú vznik, zmenu alebo zánik práva – tvoria register R, a aj keď v podstate nejde o záznamové listiny (ide len o aktualizáciu údajov KN), zapisujú sa záznamom podľa § 34 KZ a sú súčasťou zbierky listín.

V prípade verejných listín je výklad jednoznačný, pretože verejné listiny konštituujú vznik práva na základe právneho aktu orgánu štátnej správy alebo samosprávy, rozhodnutia súdov, štátnych orgánov, obcí. Vznik práva je tu teda nespochybniteľný.

Otázka zápisu iných listín, ktoré majú mať podľa ich obsahu vplyv na vznik, zmenu alebo zánik práva, je však oveľa zložitejšia.

3.1 Absolútna neplatnosť právneho úkonu a zápis verejných listín

3.1.1 Zápis rozhodnutí súdov, v ktorých je neplatnosť právneho úkonu výslovne uvedená vo výroku rozhodnutia

V súčasnosti ide o najčastejší, a aj najmenej komplikovaný prípad posudzovania absolútnej neplatnosti právneho úkonu v rámci katastrálneho konania.

Z pohľadu potrieb SK bola mimoriadne významná novela č. 384/2008 Z. z. [9] Občianskeho súdneho poriadku (OSP) [10], a to z pohľadu § 44a a § 159a, ktorá prakticky vyriešila dlhoročný problém pri zápise rozhodnutí súdov o neplatnosti právnych úkonov v prípadoch, keď v čase zápisu predmetných rozhodnutí na LV nebol už vlastníkom žalovaný subjekt, ale jeho právny nástupca.

Podľa § 44a OSP: „*Účastník konania je oprávnený podať na príslušnej SK návrh na zápis začatia súdneho konania, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam, alebo súdneho konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Ustanovenie sa použije rovnako aj na mimoriadne opravné prostriedky.*“

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

Dovtedy SK prakticky odmietali zápis uvedených rozhodnutí v prípade, ak nezaväzovali v KN evidovaného vlastníka, ale jeho predchodcu. Týmto sa významne znižovala vymožitelnosť práva a dlhoročné súdne spory nakoniec nič nevyriešili. Uvedené ustanovenia v zásade vyriešili podmienky zapisateľnosti rozhodnutí o neplatnosti právneho úkonu, keďže rozhodnutie o neplatnosti právneho úkonu zaväzuje aj tých, ktorí v čase nadobudnutia neboli účastníkmi súdneho sporu, ale vedeli o ňom na základe informatívnej poznámky na LV.

3.1.2 Zápis rozhodnutí súdov, v ktorých neplatnosť právneho úkonu nevyplýva priamo z výroku rozhodnutia

V praxi sa v poslednom období čoraz častejšie stretávame so situáciou, že SK je predložené rozhodnutie, v ktorom síce výrok rozhodnutia výslovne neurčuje neplatnosť právneho úkonu, avšak z odôvodnenia je zrejmé, že súd vyslovil svoj názor na neplatnosť právneho úkonu v rámci prejudiciálnej otázky. Príkladom je výrok súdu, že zamietla žalobný návrh na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorý podal jeden z duplicitne zapísaných vlastníkov v KN voči druhému duplicitnému vlastníkovi, v ktorom skonštatoval, že napadnutá zmluva je platná a neplatným je právny titul nadobudnutia vlastníckeho práva žalobcom. Podobnými prípadmi sú napr. žaloby o vypratanie nehnuteľnosti, kde sa otázka vlastníctva tiež rieši len prejudiciálne a nie je súčasťou výroku. Ďalším prípadom je zamietnutie žaloby o vyplatenie kúpnej ceny z dôvodu, že predávajúci nemá na to nárok, lebo súd určil, že kúpna zmluva je neplatná.

Uvedené prípady môžu byť ešte skomplikované situáciou, keď súd určí prejudiciálne, že zmluva je neplatná. Táto zmluva sa však dotýkala aj iných účastníkov, ktorí nie sú priamymi účastníkmi sporu na súde.

Základná otázka znie: Je názor súdu vyjadrený prostredníctvom prejudiciálnej otázky v odôvodnení rozhodnutia dôvodom na zápis do KN, a ak nie, čo tomuto bráni?

V súčasnosti sa na takéto rozhodnutia neprihliada a ich zápis je odmietaný z dôvodu, že záväzným pre SK je len výrok súdu, a nie odôvodnenie. Je však pravdou, že Úrad geodézie, kartografie a katastra (ÚGKK) SR sa prostredníctvom usmernenia alebo bulletinu touto otázkou doposiaľ nezaoberal.

Na prvý pohľad je takýto výklad logický, keď sa však na uvedené rozhodnutie pozrieme z iného pohľadu, záver nemusi byť už taký jednoznačný. Dôvody sú dva:

- I keď výrok súdu určenie neplatnosti úkonu neobsahuje, zo samotného rozhodnutia vyplýva, že na základe rozhodnutia skutočne súd prejudiciálne posúdil platnosť právneho úkonu a od tohto posúdenia sa priamo odvíja aj výrok – čiže na základe uvedeného rozhodnutia skutočne došlo k vzniku práva, keďže výsledný záver súdu z neho vychádza. Podľa znenia § 34 KZ [2] by sa o zapisateľnosti takejto listiny malo/mohlo uvažovať, samozrejme len ak boli účastníkmi sporu všetky dotknuté strany.
- Druhým dôvodom je skutočnosť, že v uvedených prípadoch

ide o res iudicata (vec rozhodnutú), teda súd v prípade výroku o povinnosti vypratáť nehnuteľnosť alebo nevyplatiť peniaze za predaj v predmetnej veci už rozhodol, i keď prejudiciálne, čiže nový žalobný návrh o určenie neplatnosti zmluvy súd nemusí prijať, keďže už bolo vo veci rozhodnuté.

Ak sa zamyslíme nad týmito dôvodmi a uvedomíme si, že niekedy nie sme schopní zapísať výsledky dlhoročných súdnych sporov, je skutočne namieste zaoberať sa touto myšlienkou vážnejšie.

3.2 Odstúpenie od zmluvy, žiadosť o vrátenie daru a zápis inej listiny

Inými listinami, ktoré môžu spôsobiť návrat vlastníckeho práva do pôvodného stavu, sú odstúpenie od zmluvy a žiadosť o vrátenie daru. Uplatnenie predmetných právnych inštitútov nespôsobuje neplatnosť právneho úkonu, spôsobuje iba zrušenie právneho stavu – v prípade odstúpenia od zmluvy „ex tunc“, t. j. ku dňu uzavretia zmluvy (§ 48 ods. 2 OZ [1]), v prípade vrátenia daru s účinkami „ex nunc“, t. j. ku dňu doručenia jednostranného prejavu vôle darcu na vrátenie daru z kvalifikovaných zákonných dôvodov.

V súčasnosti stále rezonuje súdmi u nás a rovnako aj v ČR nevyriešená otázka, či odstúpenie od zmluvy a výzva na vrátenie daru po povolení vkladu je záznamovou listinou alebo nie. Na túto tému existujú dve odlišné právne teórie. Jedna vychádza z princípu, že k zániku vecnoprávnych účinkov zmluvy dochádza už na základe platného odstúpenia od zmluvy – teória záznamu. Druhá vychádza z názoru, že samotným prejavom vôle účastníka zmluvy odstúpiť od zmluvy je možné zasahovať iba do záväzkovoprávneho vzťahu medzi účastníkmi a len do času, kým do tohto vzťahu nevstúpil správny orgán rozhodnutím, ktorým došlo k vzniku vecného práva, čiže k vzniku vecnoprávnych účinkov zmluvy – teória vkladu. Obidve teórie majú množstvo argumentov za a proti.

3.2.1 Teória záznamu

ÚGKK SR do účinnosti novely KZ č. 304/2009 Z. z. [6] uznával jednostranné odstúpenie od zmluvy so súhlasom ostatných účastníkov za záznamovú listinu podľa § 38 písm. h) vyhlášky č. 79/1996 Z. z. [11], tak ako je to aj v súčasnosti v ČR. Vychádzal teda z názoru, že odstúpením od zmluvy ako jednostranným právnym úkonom zaniká nielen zmluva, ale aj jej vecnoprávne účinky a na zápis do KN postačuje zápis záznamom.

Táto teória však bola uznaná len v prípade, ak vlastníctvo nehnuteľnosti nebolo dotknuté zmenou, pričom prípadné medzicasom uzavreté záložné práva zostali zachované. Ďalším zúžením princípov tejto teórie bolo, že odstúpenie od zmluvy bolo schopné zápisu len v prípade, ak s ním súhlasili ostatní účastníci zmluvy. Z pohľadu teórie záznamu je pritom irelevantné, či s odstúpením od zmluvy súhlasia ostatní účastníci. Dôležité je, aby bolo toto odstúpenie platné. Takýmto prístupom sa SK snažili vyhnúť problému sporných odstúpení, ale toto riešenie tiež nebolo ideálne, pretože ak bolo odstúpenie neplatné, ani súhlas ostatných účastníkov jeho platnosť nelegalizoval. Mohlo teda prísť k situácii, že k zmene vlastníctva došlo aj neplatným odstúpením. Základným problémom teórie záznamu je, že k platnému odstúpeniu dochádza, len ak dôjde k splneniu podmienok doručenia odstúpenia a k existencii platného dôvodu odstúpenia, pričom skúmanie

týchto otázok je v rámci záznamového konania diskutabilné. To znamená, že ak účastník zmluvy neplatne odstúpi od zmluvy a druhá strana sa neplatnosti nedovolá, takýto právny úkon je z pohľadu práva stále platný, a ak by SK vykonala zmenu zápisu, evidovala by neplatný stav. Neskúmaním dôvodov odstúpenia a uznaním všetkých odstúpení na SK by bola závažne ohrozená istota vlastníckych vzťahov. Z tohto dôvodu sa prijal spomínaný kompromis zapisovať len odstúpenia, ak súhlasia všetci účastníci zmluvy, a tým uznať teóriu záznamu len čiastočne. Zaujímavé je, že súdne rozhodnutia, ktoré určili v konkrétnych prípadoch, že odstúpenie od zmluvy je záznamovou listinou, vychádzali vždy z prípadov, keď bola v rámci súdneho sporu preukázaná platnosť odstúpenia. Teda to, na čo SK podľa doterajších výkladov v rámci záznamu nemá alebo podľa ďalej uvedeného výkladu má len diskutabilné právo.

Podľa súčasného znenia KZ však názor, že pri zápise inej záznamovej listiny, a tým aj odstúpenia od zmluvy, ale aj napr. nájomnej zmluvy, nemožno skúmať obsah týchto listín (samozrejme sa to netýka verejných listín), nemusí byť taký jednoznačný. Výklad by mohol znieť aj takto:

SK je povinná zápis záznamovej listiny vykonať podľa § 34 KZ [2], len ak právo vzniklo. Ak napr. neplatná nájomná zmluva, neplatné odstúpenie od zmluvy (chýba podpis prenajímateľa, prenajímateľ je len spoluvlastníkom, prenajímateľ je obmedzený nakladať s nehnuteľnosťou z dôvodu predbežného opatrenia atď.) nepreukazujú vznik práva, ani SK nie je povinná takýto zápis vykonať, ak touto listinou právo deklaratórne – jednoznačne nevzniká tak ako pri verejných listinách. Z tohto dôvodu musí SK predmetnú listinu posúdiť z pohľadu obsahu a účinkov. Týmto výkladom nie je podľa nášho názoru naštrený evidenčný princíp zápisu záznamových listín, lebo posudzovaním týchto listín nerozhodujeme o vzniku nájomného práva alebo zmene vlastníctva, ale len posudzujeme listinu, či skutočne preukazuje vznik práva. Takýto záver samozrejme zvyšuje náročnosť posúdenia týchto listín, ale taká je realita práce na SK. Ak si však uvedomíme, aký právny význam má zapísané odstúpenie od zmluvy alebo nájomná zmluva, na základe ktorej sa môže začať stavebné konanie, je evidovanie takéhoto práva bez akéhokoľvek jeho posúdenia zbytočné a skôr zavádzajúce pre verejnosť. Táto pritom hľadá na zápisy v KN ako na platné, keďže k ich zmene môže podľa § 34 KZ dôjsť len na základe listiny preukazujúcej zmenu, vznik alebo zánik práva. Pri zápise záznamovej listiny hovoríme o evidencii práv a nie o informácii, že bola uzavretá zmluva alebo bolo odstúpenie od zmluvy. Ak chceme hovoriť pri iných listinách len o ich evidencii, nemali by sme potom na ich základe evidovať v KN práva, ale len informáciu, že bola uzavretá napr. nájomná zmluva, prípadne odstúpenie od zmluvy. Zaujímavý by bol názor prokuratúry a súdov na to, či je SK povinná zapisovať podľa § 34 KZ na LV nájomné právo na základe zrejme neplatnej zmluvy. Domnievame sa, že tento výklad SK možnosť odmietnuť zápis dáva.

Pri riešení tejto otázky pri nájomných právach sa v súčasnosti v praxi na SK postupuje zmiešané. Ak je neplatnosť zmluvy zrejme napr. z dôvodu, že nájomnú zmluvu neuzatvoril vlastník, SK zápis nevykoná. Na druhej strane SK neposudzuje otázku neplatnosti absolútne a niekedy dôjde podľa § 34 KZ [2] k zápisu aj neplatného práva. Práve z týchto dôvodov je všeobecné uplatnenie teórie záznamu také komplikované ako pre súdy, tak aj pre SK.

Na teóriu záznamu by sme sa však mohli pozrieť aj z takéhoto pohľadu:

V prípade, ak sa napr. po povolení vkladu zistí, že predávajúci bol v čase uzavretia zmluvy zbavený svojprávnosti, je

takáto zmluva absolútne neplatná, avšak samotné skutkové preukázanie tejto skutočnosti nie je dôvodom na zápis zmeny vlastníckeho práva. Zmenu SK vykoná až po potvrdení neplatnosti zmluvy súdom.

Z tohto vyplýva, že ak ide o zmluvu, od ktorej účastník odstúpil (či už so súhlasom ostatných účastníkov alebo bez) a tým sa zrušila, rovnako by SK logicky nemala takéto odstúpenie po povolení vkladu zapisovať bez toho, aby túto skutočnosť potvrdil súd svojím výrokom.

Záverom by bolo, že výsledok vkladového konania – rozhodnutie o povolení vkladu a zmenu vlastníctva je možné dosiahnuť záznamom, ale len na základe súdneho rozhodnutia. Či už rozhodnutím o zrušení povolenia vkladu v rámci správneho súdnictva, alebo prostredníctvom občianskoprávneho konania o určení vlastníckeho práva alebo neplatnosti zmluvy. Takýto postup by bol z pohľadu istoty vlastníckych práv vhodný, avšak jeho jednoznačné odôvodnenie by si vyžadovalo vo vzťahu k nehnuteľnostiam zmenu OZ, prípadne KZ.

3.2.2 Teória vkladu

Po dlhom období, počas ktorého sa ÚGKK SR prikláňal k teórii záznamu (ale len v prípade odstúpenia od zmluvy so súhlasom všetkých účastníkov zmluvy), sme sa v súčasnosti priklonili k opačnému prístupu – že odstúpenie od zmluvy nie je záznamovou listinou a na zmenu vlastníctva je potrebný spätný prevod. Vyplývalo to z novej vyhlášky č. 461/2009 Z. z. [12] ku KZ, ktorá neprevzala ustanovenie § 38 písm. h) pôvodnej vyhlášky č. 79/1996 Z. z. [11], podľa ktorého bolo odstúpenie od zmluvy všetkými účastníkmi záznamovou listinou. Keďže však v uvedenom § 38 vždy išlo a ide len o demonštratívny výklad záznamových listín, priamy význam táto zmena nemá a nemožno sa na ňu odvolávať pri odôvodnení odmietnutia zápisu odstúpenia od zmluvy záznamom. ÚGKK SR riešil uvedený problém v odpovedi na otázku č. 12 v Katastrálnom bulletinu, 2010, č. 2 [13], v ktorej sa k priklonil k názoru vyjadrenému v rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8 Sžo 4/2008 [14], podľa ktorého platné odstúpenie od zmluvy o prevode nehnuteľností v zmysle § 48 ods. 1 OZ [1] má za následok len zánik záväzkovoprávneho vzťahu, ktorý takouto zmluvou vznikol, a nie tiež zánik vecného práva. Konštitutívne účinky vkladu môžu byť zmenené už len verejnou listinou predloženou na zápis záznamom podľa § 34 KZ [2] na základe rozsudku súdu vydaného v konaní o žalobe požadujúcej určenie vlastníckeho práva podľa § 80 písm. c OSP [10]. V prípade súhlasnej vôle zmluvných strán reštituovať pôvodný právny stav pred týmto úkonom sa vyžaduje ďalší právny úkon – prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti z kupujúceho na prevodcu a podlieha vkladu do KN.

Po novele KZ č. 304/2009 Z. z. [6] účinnou od 1. 9. 2009 sa stretávame s tým, že zmluvné strany žiadajú povoliť dohody, ktorými neprevádzajú nehnuteľnosti späť prevodom, ale len nimi prehlasujú, že odstupujú od zmluvy. Je im to z pohľadu daní a dôsledkov tohto úkonu výhodnejšie, ako uzatvárať spätný prevod. Rozdiel je v tom, že pri odstúpení sa pôvodný nadobúdateľ nikdy nestal vlastníkom, pričom pre spätnom prevode to tak nie je a nehnuteľnosť bola len prevedená do vlastníctva pôvodného vlastníka.

Z odpovede na spomínanú otázku č. 12 v [13] vyplýva, i keď to v nej výslovne nie je uvedené, že samotné odstúpenie od zmluvy nie je prevodom. Z toho možno vyvodit závažný záver, že od zmluvy o prevode nehnuteľnosti nie je možné platne odstúpiť a dosiahnuť zmenu zápisu v KN bez toho, aby

túto (z tohto odstúpenia vyplývajúcu) neplatnosť skonštatoval vo svojom výroku súd. Iný záver ani nemožno prijať, pretože ak by sme chceli naraz hovoriť v zmluve o spätnom prevode nehnuteľnosti, nemohli by sme zároveň hovoriť o odstúpení, keďže ide o dva odlišné právne úkony. Na druhej strane však nemožno vkladovať ani iba samotné odstúpenie od zmluvy, keďže odstúpenie od zmluvy, či už so súhlasom ostatných účastníkov alebo bez neho, je jednostranný právny úkon, čiže nejde o prevod nehnuteľnosti podľa § 31 KZ [2]. Na to, aby sme mohli vkladovať odstúpenie od zmluvy, musel by OZ určiť, že účinnosť odstúpenia od zmluvy (s výnimkou rozhodnutia súdu) v prípade nehnuteľností vzniká vkladom. Čo by bolo podľa nášho názoru z hľadiska jednoznačnosti právnej úpravy, istoty právnych vzťahov a ochrany vlastníckych práv najvhodnejšie.

Záver uvedený v odpovedi na otázku č. 12 je prelomový, a ako z už uvedených dôvodov vyplýva, nie je ľahko obhájiteľný, čo nám v blízkej budúcnosti ukáže súdna prax. Avšak zabezpečuje dostatočnú istotu vlastníckych práv nadobúdateľa, ktorú môže prevodca napadnúť len prostredníctvom súdu, a predovšetkým zjednodušuje SK odpoveď na otázku, kedy je odstúpenie od zmluvy zapisateľné podľa § 34 KZ a kedy nie.

Abý však mohol byť tento postup uplatňovaný bezvýhradne, je potrebná zmena právnej úpravy vzniku vecnoprávných účinkov odstúpenia od zmluvy v OZ, prípadne legislatívna zmena KZ.

4. Záver

K uvedeným teóriám môžeme na záver len skonštatovať, že otázku rozsahu skúmania platnosti právneho úkonu a otázku odstúpenia od zmluvy v rámci vkladového a záznamového konania je potrebné legislatívne doriešiť v KZ a OZ tak, aby výklad zákonných ustanovení nespôsobil v praxi toľko otvorených tém.

LITERATÚRA:

- [1] Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- [2] Zákon 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.
- [3] Zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.
- [4] Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.
- [5] Zákon č. 669/2007 Z. z. o jednorazových mimoriadnych opatreniach v príprave niektorých stavieb diaľnic a ciest pre motorové vozidlá a o doplnení zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- [6] Zákon č. 304/2009 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- [7] Zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastníckych a iných vecných práv k nemovitostem.
- [8] Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- [9] Zákon č. 384/2008 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- [10] Zákon č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov.
- [11] Vyhláška ÚGKK SR č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).
- [12] Vyhláška ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon 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.
- [13] Katastrálny bulletin, 2010, č. 2. Bratislava, ÚGKK SR 2010.
- [14] Rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8 Šzo 4/2008 zo dňa 24. 4. 2008.

Do redakcie došlo: 14. 12. 2010

Lektoroval:
JUDr. Martin Javorček,
MAPLE and FISH, s. r. o.

Odstúpenie od zmluvy o prevode nehnuteľností a kataster nehnuteľností

JUDr. Adéla Zvaradoňová,
Katastrálny úrad v Nitre

00000

Abstrakt

Dva prístupy k právnym následkom odstúpenia od zmluvy o prevode nehnuteľností a vplyv odstúpenia na katastrálne konanie o návrhu na vklad do katastra nehnuteľností (KN). Výklad a aplikácia § 31b písm. b) katastrálneho zákona s poukazom aj na súvisiacu judikatúru. Odstúpenie od zmluvy a forma zápisu do KN po právoplatnom rozhodnutí o vklade do KN.

Withdraw from the Contract on the Transfer of Real Estate and the Cadastre

Summary

Two approaches to legal consequences of withdrawal from the contract on the transfer of property and influence of the withdrawal on the cadastral procedure regarding the proposal for the registration of right into the cadastre of real estate. The interpretation and application of Section 31b subsection b) of the Cadastral Act with regard to related case law. Withdrawal from the contract and the form of registration in the cadastre after lawfully decision on the registration into the cadastre.

Keywords: reverse transfer of rights, entry into force, forms of registration

1. Úvod

Problematika odstúpenia od zmluvy, najmä pokiaľ ide o nehnuteľnosti, nestráca na aktuálnosti a napriek napredujúcej judikatúre necháva priestor na právnu diskusiu a návrhy de lege ferenda (právna úprava aká by mala byť). Doposiaľ je otvorená problematika právnych účinkov odstúpenia od zmluvy o prevode nehnuteľností a presného špecifikovania listín spôsobilých na spätný zápis vlastníckeho práva pôvodného prevodcu do katastra nehnuteľností (KN). V určitých smeroch táto problematika vykazuje paralely s otázkou uplatnenia postupu pri vrátení daru podľa § 630 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník [1].

V príspevku poukážeme na relevantnú právnu úpravu vo vzájomných súvislostiach, ako aj na súvisiacu judikatúru a prostredníctvom právnej argumentácie dospejeme k riešeniu otázky formy zápisu a spôsobilosti listín, pokiaľ ide o odstúpenie od zmluvy o prevode nehnuteľností.

Okrem poukazu na dva základné prístupy k právnym následkom odstúpenia od zmluvy o prevode nehnuteľností je vo vzťahu ku KN potrebné rozlišovať, či k účinnému odstúpeniu od zmluvy o prevode nehnuteľností došlo ešte pred rozhodnutím o návrhu na vklad alebo k prejavu vôle účastníkov odstúpiť od zmluvy došlo až po právoplatnom rozhodnutí správy katastra o povolení vkladu práva k nehnuteľnosti do KN.

2. Náčrt dvoch prístupov k právnym následkom odstúpenia od zmluvy

Podľa § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka [1] (rovnako platí aj v Českej republike – ČR) od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Podľa ods. 2 tohto zákonného ustanovenia odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

V prvom rade je potrebné uviesť, že súčasná právna úprava explicitne neustanovuje účinky odstúpenia od zmluvy. V súčasnosti sa v slovenskej (i českej) právnej teórii a praxi objavujú dva základné prístupy, pokiaľ ide o právne následky odstúpenia od zmluvy.

Podľa prvého prístupu, resp. názorového prúdu odstúpenie od zmluvy o prevode nehnuteľností má okrem obligáčnych účinkov aj účinky vecnoprávne. Účinným odstúpením od zmluvy o prevode nehnuteľností zaniká právny titul, na základe ktorého účastník zmluvy nadobudol vlastnícke právo a obnovuje sa pôvodný právny (vlastnícky) stav. Pretože k obnoveniu vecnoprávnej pozície prevodcu dochádza, podľa tohto názoru, automaticky ex lege (zo zákona), následný zápis vlastníckeho práva do KN má iba deklaratórne účinky a vykoná sa záznamom, pozri napr. judikát Rč 44/2000-V, znenie § 38 písm. h) vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra (ÚGKK) Slovenskej republiky (SR) č. 79/1996 Z. z. [2] účinne do 30. 11. 2009, [3], [4].

Tento prístup vychádza najmä z argumentácie, že účinným odstúpením od zmluvy sa zmluva ruší s účinkami „od počiatku“ (ex tunc), a teda odstúpením od zmluvy nastáva stav, ako keby k uzavretiu zmluvy o prevode nehnuteľnosti nikdy nedošlo, t. j. ako keby nadobúdateľ nikdy nebol vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti. Zrušením zmluvy s účinkami ex tunc nielenže zmluva stráca svoje právne účinky, ale podľa tohto názoru sa tým „od počiatku“ obnovuje pôvodný právny stav, ktorý bol pred uzavretím zmluvy.

Aj v rámci tohto právneho prístupu, ktorý účinnému od-

stúpeniu od zmluvy automaticky (ex lege) prisudzuje vecnoprávne účinky, je prevažne akceptovaná potreba ochrany práv tretích osôb, ktoré nehnuteľnosti, ktorých sa odstúpenie týka, nadobudli pred odstúpením v dobrej viere [5]¹⁾, [6]²⁾, znenie § 38 písm. h) bod 2 vyhlášky ÚGKK SR č. 79/1996 Z. z. [2]³⁾. Rešpektovaná je aj skutočnosť, že ak je oprávnenosť odstúpenia od zmluvy o prevode nehnuteľností sporná (nedôjde k súhlasnému prejavu vôle oboch zmluvných strán o odstúpení), je strana, ktorá od zmluvy odstúpila, oprávnená domáhať sa podľa § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku (OSP) [7] určenia svojho vlastníckeho práva súdnou cestou.

Najmä vzhľadom na novšiu judikatúru v tejto oblasti možno konštatovať, že tento právny prístup je skôr v úzadi. Dôsledne nevychádza ani zo znenia § 451 ods. 2⁴⁾, § 457⁵⁾, § 489⁶⁾ a § 497⁷⁾ Občianskeho zákonníka [1].

Druhý právny prístup k následkom odstúpenia od zmluvy (v súčasnosti v právnej teórii a praxi viac preferovaný a uznávaný za pomerne ustálený) spočíva v názore, že odstúpením od zmluvy vecnoprávne účinky nezanikajú, ale vzniká len nový synalagmatický (vzájomne podmienený) záväzok, ktorého obsahom je obojstranná povinnosť vrátiť si poskytnuté plnenia (spravidla na základe tzv. solučnej zmluvy [8], [9]), a že žiadne ustanovenie Občianskeho zákonníka ani iného zákona nespája odstúpenie od zmluvy o prevode nehnuteľností, a s tým spôsobený zánik právneho titulu, so spätným spochybnením prevodu vlastníctva, ku ktorému v minulosti platne došlo.

Podľa tohto prístupu následky zrušenia zmluvy v dôsledku odstúpenia treba hľadať v ustanoveniach o bezdôvodnom obohatení (§ 451 a nasl. Občianskeho zákonníka).

Odstúpenie od zmluvy teda zakladá len obligačnú povinnosť oboch zmluvných strán vrátiť si poskytnuté plnenia. V dôsledku odstúpenia od zmluvy vzniká obojstranný, synalagmatický mimozmluvný záväzok (ktorý vznikol ex lege), a to povinnosť pôvodného nadobúdateľa previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti späť na pôvodného prevodcu a povinnosť pôvodného prevodcu vrátiť zaplatenú kúpnu cenu.

¹⁾ Odstúpením od zmluvy podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka, pokiaľ nie je právnym predpisom stanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak, sa zmluva od počiatku ruší, avšak len s účinkami medzi jej účastníkmi. Vlastnícke právo ďalších nadobúdateľov, pokiaľ svoje vlastnícke právo nadobudli v dobrej viere, kým došlo k odstúpeniu od zmluvy, požíva ochranu v súlade s čl. 11 Listiny základných práv a slobôd a s ústavnými princípmi právnej istoty a ochrany už nadobudnutých práv, vyplývajúcimi z pojmu demokratického právneho štátu v zmysle čl. 1 ods. 1 Ústavy, a nezaniká.

²⁾ Vzťah medzi zmluvnými stranami, vrátane odstúpenia od zmluvy, sa môže prejavovať len medzi týmito zmluvnými stranami, a nemôže mať vplyv na postavenie tretích osôb, ktoré v dobrej viere a v súlade s § 39 Občianskeho zákonníka nadobudli vlastnícke právo k veci, ktorá bola predmetom takej zmluvy. Preto sa strana takéhoto zmluvného vzťahu nemôže úspešne dovolávať čl. 11 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd, pretože ten chráni vecné práva pôsobiace proti všetkým.

³⁾ Na vykonanie záznamu na návrh podľa § 34 ods. 1 katastrálneho zákona, ak ide o odstúpenie od zmluvy (s odkazom pod čiarou na § 48 Občianskeho zákonníka) je spôsobilý rozsudok súdu v prípade, ak bolo právo k nehnuteľnosti dotknuté ďalším právnym úkonom.

⁴⁾ Bez dôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

⁵⁾ Ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

⁶⁾ Záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

⁷⁾ Každý z účastníkov si môže vymieniť odstúpenie od zmluvy a dojednať pre ten prípad odstupné. Kto zmluvu splní aspoň sčasti alebo prijme hoci len čiastočné plnenie, nemôže už od zmluvy odstúpiť, ani keď poskytne odstupné.

Vo vzťahu ku KN by splnenie tohto vzájomného záväzku malo mať podobu písomného súhlasného prejavu vôle oboch strán (pôvodnej) zmluvy o prevode nehnuteľností, smerujúceho k spätnému prevodu vlastníckeho práva (v tejto súvislosti sa možno stotožniť s pojmom solučná zmluva), pričom táto listina bude spĺňať náležitosti podľa § 42 zákona Národnej rady SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov [10] (ďalej len „katastrálny zákon“) a jej zápis do KN bude podliehať vkladu podľa § 28 a nasl. katastrálneho zákona.

Ak nedôjde k uzavretiu tzv. solučnej zmluvy (najmä v zmysle § 457 Občianskeho zákonníka [1]), na zápis do KN formou záznamu podľa § 34 a nasl. katastrálneho zákona bude potrebné predložiť právoplatný rozsudok súdu, ktorý bude obsahovať náležitosti podľa § 42 katastrálneho zákona (a vo výroku určí, kto je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti podľa § 80 písm. c) OSP [7]).

3. Rozdielnosť právnej úpravy odstúpenia od zmluvy podľa Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka a premlčanie práva na odstúpenie od zmluvy

Rozdielná úprava následkov odstúpenia od zmluvy v občianskom práve a v obchodnom práve spočíva najmä v odlišnom určení momentu, ku ktorému sa zmluva odstúpením zrušuje (podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka s účinkami ex tunc – od počiatku, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak a podľa § 351 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník [11] s účinkami ex nunc – od účinného odstúpenia od zmluvy).

Napr. prevod nehnuteľností patriacich podniku alebo jeho časti sa spravuje ustanoveniami Obchodného zákonníka ako tzv. absolútny obchodnoprávny vzťah. S poukazom na § 261 ods. 6 Obchodného zákonníka sa zmluva o prevode nehnuteľností uzavretá medzi podnikateľmi bude na jednej strane spravovať ustanoveniami Občianskeho zákonníka o kúpnej zmluve (najmä § 588 a nasl.), ale na druhej strane aj všeobecnými ustanoveniami Obchodného zákonníka o záväzkoch.

Odstúpenie od zmluvy je v Obchodnom zákonníku [11] upravené v rámci všeobecnej úpravy záväzkových vzťahov (§ 344 a nasl.).

Podľa § 344 od zmluvy možno odstúpiť iba v prípadoch, ktoré ustanovuje zmluva alebo tento alebo iný zákon. Podľa § 351 ods. 1 odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti strán zo zmluvy. Odstúpenie od zmluvy sa však nedotýka nároku na náhradu škody vzniknutej porušením zmluvy, ani zmluvných ustanovení týkajúcich sa voľby práva alebo voľby tohto zákona podľa § 262, riešenia sporov medzi zmluvnými stranami a iných ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení zmluvy. Podľa ods. 2 tohto zákonného ustanovenia strana, ktorej pred odstúpením od zmluvy poskytla plnenie druhá strana, toto plnenie vráti; pri peňažnom záväzku spolu s úrokmi vo výške dojednanej v zmluve pre tento prípad, inak ustanovenej podľa § 502. Ak vracia plnenie strana, ktorá odstúpila od zmluvy, má nárok na úhradu nákladov s tým spojených.

S poukazom na judikát R 22/1995, ako aj na znenie § 100 ods. 2 v spojitosti s § 101 Občianskeho zákonníka [1] sa právo na odstúpenie od zmluvy premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe.

Podľa právnej vety vyjadrenej v rozsudku Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 33 Odo 755/2001 [12] právo odstúpiť od zmluvy je právom, ktoré sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe v zmysle § 101 Občianskeho zákonníka a pri určení, či je právo premlčané alebo nie, je rozhodujúci počiatok plynutia premlčania. § 497 Občianskeho zákonníka zakotvuje, kedy už nie je možné od zmluvy odstúpiť, pokiaľ sa nestanoví s ohľadom na § 101 Občianskeho zákonníka inak počiatok plynutia premlčacej doby.

4. Podmienky na zastavenie konania o návrhu na vklad podľa § 31b písm. b) katastrálneho zákona

Katastrálny zákon ako *lex specialis* (špeciálny zákon) vo vzťahu k Občianskemu zákonníku v ustanovení § 31b písm. b) ustanovuje, že konanie o návrhu na vklad sa (obligatórne) zastaví, ak účastník konania odstúpil od zmluvy (s odkazom pod čiarou na § 48 Občianskeho zákonníka).

Správa katastra je podľa § 31 ods. 1, posledná veta katastrálneho zákona [10] povinná pri rozhodovaní o vklade prihliadať aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu (s exemplifikatívnym odkazom pod čiarou na niektoré zákony, napr. Exekučný poriadok, OSP, zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní [13] – ďalej len „ZKV“).

V zmysle platnej právnej úpravy a súvisiacej judikatúry, ak účastník konania pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad odstúpil od zmluvy (dôvod odstúpenia pripúšťa zákon alebo dohoda účastníkov zmluvy) a zároveň bolo správe katastra preukázané (spravidla vrátenou doručenkou do vlastných rúk), že prejav vôle odstúpiť od zmluvy sa dostal do dispozičnej sféry druhého účastníka konania, t. j. že odstúpenie od zmluvy je účinné, správa katastra v súlade s § 31b písm. b) katastrálneho zákona konanie o návrhu na vklad zastaví.

Podľa § 48 Občianskeho zákonníka [1] od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Podľa ods. 2 tohto zákonného ustanovenia odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

Podľa § 49 Občianskeho zákonníka účastník, ktorý uzavrel zmluvu v tiesni na nápadne nevýhodných podmienok, má právo od zmluvy odstúpiť.

Občiansky zákonník ustanovuje možnosť odstúpenia od zmluvy vo viacerých ustanoveniach. Čo sa týka nehnuteľností, prichádza do úvahy najmä možnosť odstúpenia od zmluvy, ak to bolo v zmluve dohodnuté a povaha zmluvy to pripúšťa, ak boli splnené podmienky podľa § 49 (uzavretie zmluvy v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok), podľa § 517 ods. 1 (možnosť odstúpenia od zmluvy zo strany veriteľa, ak dlžník v omeškaní dlh nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom⁸⁾, podľa § 597 ods. 1 a 2 (možnosť kupujúceho odstúpiť od zmluvy pre chyby veci).

Odstúpenie od zmluvy (v zmysle § 48 Občianskeho zákonníka) môže byť ustanovené aj v inom zákone (nie však v právnej norme nižšej právnej sily). Sem možno zaradiť najmä ustanovenie § 14 ods. 1 písm. a) a ods. 2 ZKV [13], ktorý

⁸⁾ Podľa stanoviska Najvyššieho súdu SR sp. zn. Cpj 29/1997 [14] predávajúci môže po uplynutí dodatočne poskytnutej lehoty odstúpiť od zmluvy pre nezaplatenie kúpnej ceny kupujúcim, aj keď to nebolo medzi účastníkmi dohodnuté.

bol účinný do 31. 12. 2005⁹⁾ a § 45 ods. 3¹⁰⁾ zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii [16].

Podľa § 14 ods. 1 písm. a) ZKV vyhlásenie konkurzu má tieto účinky – oprávnenie nakladať s majetkom podstaty, ako aj výkon práv a povinností, ktoré súvisia s nakladaním s majetkom podstaty, prechádzajú na správcu. Právne úkony úpadcu týkajúce sa tohto majetku sú voči konkurzným veriteľom neúčinné. Osoba, ktorá uzavrela s úpadcom zmluvu, môže od nej odstúpiť, ibaže v čase jej uzavretia vedela o vyhlásení konkurzu. Podľa ods. 2 tohto zákonného ustanovenia, ak zmluvu o vzájomnom plnení ešte v čase vyhlásenia konkurzu nespĺnil ani úpadca, ani druhý účastník zmluvy, alebo sa splnila len čiastočne, každá zmluvná strana môže od zmluvy odstúpiť.

Správa katastra nie je povinná (ani oprávnená) posudzovať splnenie konkrétnych hmotnoprávných podmienok odstúpenia od zmluvy, resp. posudzovať platnosť odstúpenia od zmluvy o prevode nehnuteľností (s poukazom najmä na § 7 a § 80 písm. c) OSP [7] a rozsudok Krajského súdu v Nitre sp. zn. 28S/43/2007-35 [17], ktorým súd žalobu zamietol v spojitosti s potvrdzujúcim rozsudkom Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8 Sžo 4/2008 [18]).

Krajský súd v Nitre v odôvodnení rozsudku [17] uviedol, že správa katastra je povinná až do svojho rozhodnutia o návrhu na vklad skúmať skutkové alebo právne zmeny, ktoré nastali po uzavretí zmluvy a ktoré bránia vkladu do KN. Takouto okolnosťou podľa názoru súdu je nesporné i odstúpenie od zmluvy pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad, čo je zákonným dôvodom na zastavenie konania o návrhu na vklad podľa § 31 b písm. b) katastrálneho zákona [10]. Ustanovenie § 31b písm. b) katastrálneho zákona priamo odkazuje na ustanovenie § 48 Občianskeho zákonníka [1], podľa ktorého od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Správny orgán prvého stupňa rozhodujúci o návrhu na vklad do KN mal preukázať, že predávajúca účinne odstúpila od uzavretej zmluvy, preto nemohol povoliť vklad do KN na základe takejto zmluvy. *Nie je v právomoci správneho orgánu skúmať platnosť odstúpenia od zmluvy. Pokiaľ žalobca s odstúpením od kúpnej zmluvy (ktoré mu bolo doručené, čo ani sám nepopieral) nesúhlasil, mal právo sa domáhať jeho neplatnosti. Táto otázka však môže byť predmetom iného súdneho konania a nie je v právomoci správneho orgánu a ani krajského súdu v konaní správneho súdnictva riešiť platnosť alebo neplatnosť odstúpenia od zmluvy.*¹¹⁾

V právoplatnom potvrdzujúcom rozsudku sp. zn. 8 Sžo 4/2008 [18] v tejto veci Najvyšší súd SR vyslovil zhodne právny názor, že keďže sú ustanovenia § 48 a § 49 týkajúce sa odstúpenia od zmluvy zaradené do prvej časti štvrtjej hlavy Občianskeho zákonníka, majú všeobecnú platnosť a je potrebné ich aplikovať aj na úkony, ktorých dôsledkom je pre-

vod nehnuteľností. Žiadne zákonné ustanovenie preto účastníkovi zmluvy o prevode nehnuteľností nebráni využiť právo na odstúpenie od zmluvy, ak má na takýto postup zákonný dôvod, a to bez zreteľa na to, či tento dôvod nastal pred alebo po vykonaní vkladu vlastníctva.

Odvolač súd ďalej v odôvodnení tohto rozsudku uviedol, že právomoc správy katastra pri rozhodovaní o vklade vlastníctva je obmedzená na preskúmanie predloženej zmluvy a jej náležitostí v zmysle § 31 ods. 1 katastrálneho zákona [10] a v zmysle vykonávacej vyhlášky a správa katastra v konaní o návrhu na vklad na základe predložených písomných podkladov posudzuje skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Iná je situácia pri posudzovaní hmotnoprávných účinkov odstúpenia od zmluvy o prevode nehnuteľností. Podstatou činnosti správy katastra je iba skúmanie nespornosti vzťahov subjektov, ktoré majú k nehnuteľnostiam dispozičné právo, pretože zákon im nedeleguje kompetenciu posudzovať dôvody platnosti odstúpenia od zmluvy.

Najvyšší súd SR v odôvodnení rozsudku [18] tiež uviedol, že správny orgán *lege artis* (v súlade so zákonom) do rozhodnutia o návrhu na povolenie vkladu vlastníckeho práva, v prípade odstúpenia od zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti, konanie o návrhu na vklad zastaví. Právo na odstúpenie od zmluvy sa uplatňuje mimosúdnou cestou jednostranným právnym úkonom adresovaným druhému účastníkovi zmluvy. Odstúpenie od zmluvy sa stane účinným (perfektným), len čo prejav o odstúpení dôjde druhému účastníkovi. Toto právo na odstúpenie od zmluvy môže uplatniť len dotknutý účastník. Účinným odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje od počiatku (*ex tunc*), ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak (§ 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka [1]). Doručenie odstúpenia od zmluvy je záväzným (perfektným) okamihom jeho dôjdenia adresátovi, čiže keď sa dostane do jeho dispozičnej sféry, bez ohľadu na to, či sa s ním adresát aj oboznámil¹²⁾.

5. Odstúpenie od zmluvy o prevode nehnuteľností po právoplatnom povolení vkladu práva na jej základe a forma zápisu do KN

Z prvého právneho prístupu, t. j. že odstúpenie od zmluvy o prevode nehnuteľností má okrem obligračných aj vecnoprávne účinky, vychádzalo aj znenie § 38 písm. h) vyhlášky ÚGKK SR č. 79/1996 Z. z. [2]. Podľa tohto podzákonného ustanovenia na vykonanie záznamu na návrh podľa § 34 ods. 1 katastrálneho zákona [10], ak právo k nehnuteľnosti vznik-

⁹⁾ V tejto súvislosti možno poukázať najmä na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Cdo 49/2002 [15], podľa ktorého „je zrejmé, že zatiaľ čo Občiansky zákonník v ustanovení § 517 ods. 1 zakladá právo veriteľa odstúpiť od zmluvy ako následok omeškania dlžníka pod podmienkou, že dlh nespĺní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, ZKV v ustanovení § 14 ods. 2 zakladá právo každej zmluvnej strane odstúpiť od zmluvy o vzájomnom plnení ako následok vyhlásenia konkurzu pod podmienkou, že zmluvu ešte v čase vyhlásenia konkurzu nespĺnil ani úpadca, ani druhý účastník zmluvy, alebo sa splnila len čiastočne.“

¹⁰⁾ Ak úpadca pred vyhlásením konkurzu uzatvoril zmluvu o vzájomnom plnení, ktorú úpadca ani druhá zmluvná strana v čase vyhlásenia konkurzu ešte nespĺnili alebo ktorú si navzájom splnili len čiastočne, správca, ako aj druhá zmluvná strana môže od zmluvy v rozsahu ešte navzájom nespĺnených záväzkov odstúpiť; nároky druhej zmluvnej strany z odstúpenia od zmluvy však možno v konkurze uplatniť len prihláškou ako podmienenú pohľadávku.

¹¹⁾ V skutkovo a právne porovnateľnej veci Krajský súd v Nitre v odôvodnení rozsudku sp. zn. 11S/120/2009-45 [19] (ktorým zamietol žalobu o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia katastrálneho úradu, ktorým odvolač orgán potvrdil rozhodnutie správy katastra o zastavení konania o návrhu na vklad podľa § 31b písm. b) katastrálneho zákona z dôvodu odstúpenia predávajúceho od kúpnej zmluvy) okrem iného uviedol, že „treba prisvedčiť žalovanému, že katastrálne orgány nie sú oprávnené skúmať hmotnoprávne podmienky odstúpenia od zmluvy, teda či tvrdenia uvedené v tomto prejave sú i skutkovo podložené, keďže to prináleží iba súdu... V danom prípade podmienky zastavenia boli splnené a oba správne katastrálne orgány, ako súčasť výkonnej moci štátu, správne dospeli k právnomu záveru, že predmetné konanie o návrhu na vklad je potrebné zastaviť, lebo mali preukázať, že jeden z predávajúcich kúpnej zmluvy účinne od tejto zmluvy odstúpil z pohľadu skúmania podmienok o povolení vkladu vlastníckeho práva do KN v zmysle katastrálneho zákona.“ Zhodný právny názor Krajský súd v Nitre vyslovil aj v právoplatnom rozsudku sp. zn. 11S/83/2010-32 [20], ktorým žalobu žalobcu zamietol.

¹²⁾ Otázkou odstúpenia od zmluvy o prevode nehnuteľností sa Najvyšší súd SR zaoberal napr. aj v odôvodnení uznesenia sp. zn. 6 Sžo 106/2007 [21].

lo, zmenilo sa alebo zaniklo zo zákona, bol spôsobilý aj návrh, ktorého prílohou, ak ide o odstúpenie od zmluvy (s odkazom pod čiarou na § 48 Občianskeho zákonníka [1]) je

1. písomný prejav vôle účastníkov zmluvy odstúpiť od zmluvy s úradne overenými podpismi,
2. rozsudok súdu v prípade, ak bolo právo k nehnuteľnosti dotknuté ďalším právnym úkonom.

Nová vyhláška ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z. [22], ktorou sa vykonáva katastrálny zákon s účinnosťou od 1. 12. 2009, neobsahuje žiadne ustanovenie o zápise následkov odstúpenia od zmluvy o prevode nehnuteľností do KN. Ani z dôvodovej správy k tejto novej vykonávacej vyhláške nie je zrejmé, prečo § 28 tejto vyhlášky neprevzal znenie § 38 písm. h) pôvodnej vyhlášky [2], a neobsahuje ani iné ustanovenie týkajúce sa odstúpenia od zmluvy po právoplatnom povolení vkladu práva k nehnuteľnosti na jej základe.

Podľa právnej vety vyjadrenej v rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Cdo 151/96 [23] v prípade platného odstúpenia od zmluvy o prevode nehnuteľností konštitutívne (právtvorné) účinky vkladu do KN môžu byť odstránené buď tak, že bude predávajúcemu jeho vlastnícke právo späťne vložené do KN na základe dohody účastníkov podľa § 28 a nasl. katastrálneho zákona [10] alebo záznamom podľa § 34 a nasl. citovaného zákona na základe rozsudku súdu vydaného v konaní o žalobe požadujúcej určenie vlastníckeho práva (§ 80 písm. c) OSP [7]). V takom prípade treba mať na zreteli, že ak dôjde k sporu, je na strane predávajúceho z kúpnej zmluvy daný naliehavý právny záujem na tom, aby súd rozsudkom určil, že po zániku právneho vzťahu z kúpnej zmluvy je opäť vlastníkom nehnuteľnosti, ktorú kúpnu zmluvou previedol na kupujúceho.

Z tohto právneho názoru primerane vychádzal Najvyšší súd SR aj v už spomínanom rozsudku sp. zn. 8 Sžo 4/2008 [18], v ktorom okrem iného konštatoval, že v súlade s platnou právnou úpravou v SR sa k nadobudnutiu vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam vyžadujú dva úkony. Prvým úkonom je uzavretie právneho úkonu medzi účastníkmi konania (napr. podľa Občianskeho a Obchodného zákonníka), ktorý predstavuje tzv. titul nadobudnutia práva podľa hmotného práva. Druhým úkonom je rozhodnutie správy katastra, ako správneho orgánu podľa katastrálneho zákona, ktorým sa povoľuje vklad vlastníckeho alebo iného vecného práva do KN. Platné odstúpenie od zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti v zmysle ustanovenia § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka má za následok zánik len záväzkovoprávneho vzťahu, ktorý takouto zmluvou vznikol, a nie tiež zánik vecného práva, ktoré vzniklo vkladom do KN po príslušnom konaní a rozhodnutí správneho orgánu. Preto odstúpenie od kúpnej zmluvy predávajúcim nie je samo osebe dôvodom na obnovenie jeho vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam v KN (s poukazom práve na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Cdo 151/96 [23]).

V tejto súvislosti je vhodné spomenúť aj riešenie otázky č. 12 v Katastrálnom bulletin č. 2/2010 [24], aké právne následky má odstúpenie od zmluvy po vklade práva na zápis v KN¹³⁾. V odpovedi sa konštatuje, že právna prax sa ustálila na názore vyjadrenom v rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8 Sžo 4/2008 [18] a preto odstúpenie od kúpnej zmluvy predávajúcim nie je samo osebe dôvodom na obnovenie vlastníckeho práva pôvodného vlastníka k prevádzaným nehnuteľnostiam v KN. 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. V prípade súhlasnej vôle oboch zmluvných strán reštituovať pôvodný právny stav pred týmto úkonom sa vyžaduje ďalší právny úkon – prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti z kupujúceho na prevodcu a podlieha vkladu do KN.

6. Záver

Problematika účinkov odstúpenia od zmluvy o prevode nehnuteľností a foriem zápisu spätného vlastníckeho práva pôvodného prevodcu k nehnuteľnosti do KN si aj v súčasnosti vyžaduje širšiu odbornú diskusiu.

Na záver však možno skonštatovať, že v prípade, ak k účinnému odstúpeniu od zmluvy o prevode nehnuteľností dôjde ešte pred rozhodnutím o návrhu na vklad, správa katastra s poukazom aj na § 31 ods. 1, posledná veta katastrálneho zákona [10] konanie o návrhu na vklad podľa § 31b písm. b) katastrálneho zákona zastaví. Správa katastra neskúma platnosť odstúpenia od zmluvy, pretože táto právomoc prináleží súdu.

V právnej teórii a praxi prevláda názor, že odstúpenie od zmluvy o prevode nehnuteľností podľa § 48 Občianskeho zákonníka [1] po povolení vkladu práva k nehnuteľnosti z nej do KN nemá samo osebe aj vecnoprávne účinky (nedochádza k automatickému obnoveniu vlastníckeho práva pôvodného predávajúceho ako keby k uzavretiu zmluvy nikdy nedošlo), ale zakladá povinnosť oboch zmluvných strán vrátiť si poskytnuté plnenia (s poukazom najmä na § 457 Občianskeho zákonníka). Pokiaľ nebude táto povinnosť splnená na základe tzv. solučnej zmluvy, obsahom ktorej bude najmä spätný prevod vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti na pôvodného prevodcu (proti povinnosti vrátenia zaplatenej kúpnej ceny), možno sa domáhať určenia vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti na príslušnom súde, a to žalobou podľa § 80 písm. c) OSP [7].

V právnej praxi ostáva otvorenou otázka, či sa môže pôvodný prevodca účelne domáhať svojho vlastníckeho práva aj žalobou na plnenie podľa § 80 písm. b) OSP, keď by súd v prípade úspechu podľa § 161 ods. 3 OSP vo výroku nahradil vôľu pôvodného nadobúdateľa uskutočniť spätný prevod proti vráteniu kúpnej ceny.

LITERATÚRA:

- [1] Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- [2] Vyhláška ÚGKK SR č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- [3] SVOBODA, J. a kol.: Občiansky zákonník. Komentár a súvisiace predpisy. Bratislava, Eurounion 2005, str. 116.
- [4] FEKETE, I.: Občiansky zákonník. Komentár. Bratislava, EPOS 2007, str. 177.
- [5] Nález pléna Ústavného súdu ČR sp. zn. Pl. ÚS 78/06 zo dňa 16. 10. 2007.
- [6] Nález Ústavného súdu ČR sp. zn. II. ÚS 77/2000 zo dňa 23. 1. 2001.
- [7] Zákon č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov.
- [8] BUKNA, O.: Solučné zmluvy – spôsob splnenia záväzkov v dôsledku odstúpenia od zmluvy. Bulletin slovenskej advokácie, 2007, č. 5.
- [9] NOVOTNÝ, M.–GYÁRFÁŠ, J.: K následkom odstúpenia od zmluvy o prevode nehnuteľností. Justičná revue, 2010, č. 3, str. 391–407.

¹³⁾ Na doplnenie možno uviesť, že odstúpenie od zmluvy vo vzťahu ku KN bolo riešené aj v Katastrálnom bulletin č. 3/2000 (otázka č. 5 a č. 11), č. 4/2001 (otázka č. 54), č. 5/2003 (otázka č. 2), č. 2/2005 (otázka č. 19), č. 1/2007 (otázka č. 5 a č. 6).

- [10] Zákon Národnej rady SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- [11] Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.
- [12] Rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 33 Odo 755/2001 zo dňa 4. 2. 2002.
- [13] Zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov.
- [14] Stanovisko Najvyššieho súdu SR sp. zn. Cpj 29/1997 zo dňa 20. 10. 1997 (R 42/1997).
- [15] Rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Cdo 49/2002 zo dňa 1. 5. 2004.
- [16] Zákon č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- [17] Rozsudok Krajského súdu v Nitre sp. zn. 28S/43/2007-35 zo dňa 9. 10. 2007.
- [18] Rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8 Sžo 4/2008 zo dňa 24. 4. 2008.
- [19] Rozsudok Krajského súdu v Nitre sp. zn. 11S/120/2009-45 zo dňa 8. 12. 2009.
- [20] Rozsudok Krajského súdu v Nitre sp. zn. 11S/83/2010-32 zo dňa 28. 9. 2010.
- [21] Uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6 Sžo 106/2007 zo dňa 7. 5. 2008.
- [22] Vyhláška ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- [23] Rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Cdo 151/96 zo dňa 21. 8. 1997(59/1997 ZSP).
- [24] Katastrálny bulletin, 2010, č. 2. Bratislava, ÚGKK SR 2010.

Do redakcie došlo: 14. 12. 2010

Lektorovala:
JUDr. Helena Kresáneková,
Katastrálny úrad v Bratislave

GEODETICKÝ A KARTOGRAFICKÝ OBZOR

odborný a vedecký časopis Českého úřadu zeměměřického a katastrálního
a Úřadu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Redakce:

Ing. František Beneš, CSc. – vedoucí redaktor

Ing. Jana Prandová – zástupkyně vedoucího redaktora

Petr Mach – technický redaktor

Redakční rada:

Ing. Jiří Černožský (předseda), **Ing. Richard Daňko** (místopředseda), **Ing. Svatava Dokoupilová**, **doc. Ing. Pavel Hánek, CSc.**, **prof. Ing. Ján Hefty, PhD.**, **doc. Ing. Imrich Horňanský, PhD.**, **Ing. Štefan Lukáč**, **Ing. Zdenka Roulová**



Vydává Český úřad zeměměřický a katastrální a Úřad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky v nakladatelství Vesmír, spol. s r. o., Na Florenci 3, 111 21 Praha 1, tel. 00420 234 612 395. Redakce a inzerce: Zeměměřický úřad, Pod sídlištěm 9, 182 11 Praha 8, tel. 00420 284 041 415, 00420 284 041 656, fax 00420 284 041 625, e-mail: frantisek.benes@cuzk.cz a VÚGK, Chlumeckého 4, 826 62 Bratislava, telefon 004212 20 81 61 86, fax 004212 20 81 61 61, e-mail: jana.prandova@skgeodesy.sk. Sáží Typos, závod VIVAS, Sazečská 8, 108 25 Praha 10, tiskne Serifa, Jinonická 80, 158 00 Praha 5.

Vychází dvanáctkrát ročně.

Distribuci předplatitelům v České republice zajišťuje SEND Předplatné. Objednávky zasílejte na adresu SEND Předplatné, P. O. Box 141, 140 21 Praha 4, tel. 225 985 225, 777 333 370, 605 202 115 (všední den 8–18 hodin), e-mail: send@send.cz, www.send.cz, SMS 777 333 370, 605 202 115. Ostatní distribuci včetně Slovenské republiky i zahraničí zajišťuje nakladatelství Vesmír, spol. s r. o. Objednávky zasílejte na adresu Vesmír, spol. s r. o., Na Florenci 3, POB 423, 111 21 Praha 1, tel. 00420 234 612 394 (administrativa), další telefon 00420 234 612 395, fax 00420 234 612 396, e-mail: vanek@msu.cas.cz, e-mail administrativa: vorackova@msu.cas.cz nebo imlaufova@msu.cas.cz. Dále rozšiřují společností holdingu PNS, a. s. Do Slovenskej republiky dováža MAGNET – PRESS SLOVAKIA, s. r. o., Šustekova 10, 851 04 Bratislava 5, tel. 004212 67 20 19 31 až 33, fax 004212 67 20 19 10, ďalšie čísla 67 20 19 20, 67 20 19 30, e-mail: magnet@press.sk. Předplatné rozširuje Slovenská pošta, a. s., Stredisko predplatného tlače, Uzbecová 4, 821 06 Bratislava 214, tel. 004212 54 41 80 91, 004212 54 41 81 02, 004212 54 41 99 03, fax 004212 54 41 99 06, e-mail: zahranicna.tlac@slposta.sk. Ročné predplatné 12,- € vrátane poštovného a balného.

Toto číslo vyšlo v dubnu 2011, do sazby v březnu 2011, do tisku 0. dubna 2011. Otisk povolen jen s udáním pramene a zachováním autorských práv.

© Vesmír, spol. s r. o., 2011

**Přehled obsahu
Geodetického a kartografického obzoru
včetně abstraktů hlavních článků
je uveřejněn na internetové adrese
www.cuzk.cz**

**ISSN 0016-7096
Ev. č. MK ČR E 3093**

Nová Dubnica

PHOTOMAP

- Letecké meračské snímkovanie, laserové skenovanie a fotogrametria
- Spracovanie digitálnych ortofotomáp, modelov terénu a 3D vizualizácií
- Geodetické a kartografické práce



PHOTOMAP, s.r.o. tel. / fax: +421 55 72 66 908
Poludníková 3 mobil: +421 905 966 022
040 12 Košice email: photomap@photomap.sk

photomap.sk