

Milan Sudzina

ZÁZNAM A POZNÁMKA DO KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Úvod

Zápisy do katastra nehnuteľností v Slovenskej republike sa uskutočňujú vkladom, záznamom alebo poznámkou. Právne vzťahy k nehnuteľnostiam (napr. vlastnícke právo, záložné právo, vecné bremeno, predkupné právo, ak má mať účinky vecného práva) sa zapisujú do katastra nehnuteľností vkladom, ak majú vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť na základe zmluvy. Ak právne vzťahy k nehnuteľnostiam majú vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť na základe iného právneho dôvodu ako zmluvy, zapisujú sa do katastra nehnuteľností záznamom. Poznámkou sa do katastra nehnuteľností zapisujú právne skutočnosti týkajúce sa vlastníka alebo nehnuteľnosti. Cieľom tohto príspevku je prostredníctvom analytickej metódy podrobne sa zaoberať zápisom do katastra nehnuteľností záznamom a poznámkou, a to analýzou právnych predpisov z oblasti katastra nehnuteľností a rozhodovacej činnosti všeobecných súdov a katastrálnych orgánov. Pozornosť je v tomto článku venovaná aj súvisiacemu inštitútu plomby o zmene práva k nehnuteľnosti.

1. Záznam

Záznam je úkon okresného úradu, katastrálneho odboru plniaci evidenčné funkcie, ktoré nemajú vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam [§ 5 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon“ alebo „KZ“)]. Záznam práva k nehnuteľnostiam nemá právotvorný (konštitutívny) účinok, ale má iba evidenčný charakter¹. Práva k nehnuteľnostiam nevznikajú, nemenia sa a ani nezanikajú

¹ J. Fiala a kol., *Občanské právo*. Praha 2006, s. 155.

momentom vykonania záznamu². Záznam nemá za následok vznik, zmenu ani zánik práv k nehnuteľnostiam³. Právne vzťahy k nehnuteľnostiam, ktoré sa do katastra nehnuteľností zapisujú záznamom, vznikli, zmenili sa alebo zanikli už skôr (ešte pred vykonaním záznamu), a to zo zákona, na základe rozhodnutia štátneho orgánu alebo na základe inej verejnej listiny a okresný úrad, katastrálny odbor práva k nehnuteľnostiam už iba zapisuje do katastra nehnuteľností s deklaratórnym účinkom bez vydania rozhodnutia.

Právne vzťahy k nehnuteľnostiam (vlastnícke právo, záložné právo, vecné bremeno, predkupné právo, ak má mať účinky vecného práva) sa zapisujú do katastra nehnuteľností záznamom, ak vznikli, zmenili sa alebo zanikli na základe iného právneho titulu ako zmluvy⁴. Týmto iným právnym titulom (iustus titulus) môže byť zákon, rozhodnutie súdu alebo iného štátneho orgánu, príklep licitátora na verejnej dražbe, vydržanie, prírastok, spracovanie. Záznamom sa do katastra zapisujú aj iné ako vecné práva, a to práva vyplývajúce zo správy majetku štátu, zo správy majetku obcí, zo správy majetku vyšších územných celkov (zverenie tohto majetku do správy iného subjektu). Ďalej sa záznamom do katastra nehnuteľností zapisujú aj nájomné práva k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov (napr. nájomné zmluvy so Slovenským pozemkovým fondom, nájomné zmluvy uzavreté s poľnohospodárskym podnikom). Do katastra nehnuteľností sa nezapisuje nájom pozemkov, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať menej ako päť rokov a taktiež sa nezapisuje ani nájom stavieb (bez ohľadu na dĺžku trvania nájomného vzťahu).

Podkladom pre zápis do katastra nehnuteľností záznamom môžu byť nielen verejné listiny (napr. rozhodnutia štátnych orgánov), ale aj niektoré iné listiny (napr. kvitancia pri zániku záložného práva, zmluva o výstavbe, vstavbe a nadstavbe bytového domu, dohoda záložných veriteľov o poradí ich záložných práv). Záznamom sa do katastra nehnuteľností zapisujú nielen rozhodnutia súdov, ale aj iných orgánov (napr. rozhodnutie stavebného úradu o vyvlastnení). Záznamom sa zapíše nielen konštitutívne rozhodnutie (rozsudok súdu prikázanie neoprávnenej stavby do vlastníctva vlastníka pozemku za náhradu), ale aj rozhodnutie deklaratórne (rozsudok súdu o určení vlastníckeho práva). V ustanovení § 28 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastrálnom zákone a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „vykonávací vyhláška ku katastrálnemu zákonu“) sú demonštratívne uvedené listiny, ktoré sa zapisujú záznamom⁵. Na vykonanie záznamu na návrh sú spôsobilé najmä:

² I. Fekete, *Občiansky zákonník*. 1. Veľký komentár. Bratislava 2011, s. 709.

³ *Idem*, *Občiansky zákonník*. Komentár. Bratislava 2007, s. 292.

⁴ J. Gaisbacher a kol., *Základy pozemkového práva*. Komentár a súvisiace predpisy, 2. vydanie. Šamorín 2003, s. 256.

⁵ M. Štefanovič, *Pozemkové právo*. Bratislava 1997, s. 52.

- a) osvedčenie notára (napríklad osvedčenie notára o dedičstve, osvedčenie vyhlásenia o vydržaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo o vydržaní práva zodpovedajúceho vecnému bremenu),
- b) návrh, ktorého prílohou je právoplatný rozsudok o rozvode manželstva alebo rozsudok o zrušení bezpodielového spoluvlastníctva manželov alebo ich overená kópia, ktorí do troch rokov po právoplatnosti uvedených rozsudkov nezavreli dohodu o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva alebo ak v tejto lehote nepodali na súd návrh na vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov⁶,
- c) návrh, ak ide o práva k cudzím veciam (vecné bremeno podľa § 29 ods. 4 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, vecné bremeno podľa § 11 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov⁷, vecné bremeno podľa § 4 zákona č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov),
- d) návrh, ktorého prílohou je doklad viažuci sa k vzniku, zmene alebo zániku práva prináležiacej osobe, ak ide o vecné právo, ktoré sa viaže na osobu (napr. úmrtný list osoby, v prospech ktorej bolo zriadené vecné bremeno doživotného osobného užívania nehnuteľnosti),
- e) návrh, ktorého prílohou je písomné oznámenie o uplynutí času, ak ide o zánik záložného práva uplynutím času,
- f) rozsudok súdu, ak vecné bremeno zanikne z dôvodu, že vznikne hrubý nepomer medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného,
- g) listina preukazujúca správu majetku štátu, obce, vyššieho územného celku (napr. zmluva o prevode správy majetku štátu, obce alebo vyššieho územného celku na tretiu osobu),
- h) vyhlásenie manželov s ich osvedčenými podpismi, že nehnuteľnosť nadobudnutá počas trvania manželstva je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, a sobášny list, ak je ako stavebník alebo vlastník evidovaný len jeden z manželov,
- i) rozhodnutie o určení, zmene alebo zrušení súpisného čísla stavby,
- j) rozhodnutie o odňatí poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodársky účel z poľnohospodárskeho pôdneho fondu podľa zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy alebo rozhodnutie o vyňatí lesných pozemkov z lesného pôdneho fondu podľa zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov.

⁶ J. Svoboda a kol., *Občiansky zákonník. Komentár a súvisiace predpisy*. V. vydanie. Bratislava 2005, s. 245.

⁷ R. Jakab, *Právo výstavby energetických zariadení na cudzích pozemkoch*. In: Bulletin slovenskej advokácie, Roč. XVI, č. 1–2 (2010), s. 29–34.

Okrem vyššie uvedených listín sa do katastra nehnuteľností záznamom zapisujú aj iné listiny, napr. rozsudok súdu o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov⁸, rozsudok súdu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, rozsudok súdu o určení vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, rozsudok súdu o neplatnosti právneho úkonu (nie rozsudok súdu o neúčinnosť právneho úkonu), rozsudok súdu podľa § 135c zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“ alebo „OZ“) v prípade neoprávnenej stavby zriadenej na cudzom pozemku, rozsudok súdu o neplatnosti dobrovoľnej dražby, rozsudok súdu o zriadení vecného bremena podľa § 135c ods. 3 OZ (súd môže usporiadať pomery medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom neoprávnenej stavby tak, že za náhradu zriadi vecné bremeno), rozsudok súdu o zriadení vecného bremena podľa § 142 ods. 3 OZ (zriadenie vecného bremena pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti), rozsudok súdu o zriadení vecného bremena podľa § 151o ods. 3 OZ (ak nie je vlastníkom stavby zároveň vlastníkom príslušného pozemku a prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak, súd môže na návrh vlastníka stavby zriadiť vecné bremeno v prospech vlastníka stavby spočívajúce v práve cesty cez príslušný pozemok), rozsudok súdu o zrušení vecného bremena, rozsudok súdu o určení vlastníckeho práva z titulu vydržania, rozhodnutie bývalého pozemkového úradu o zriadení vecného bremena, rozhodnutie stavebného úradu o vyvlastnení, uznesenie súdu o dedičstve, rozsudok súdu o vrátení daru, rozhodnutie súdu o schválení príklepu spolu so zápisnicou o udelení príklepu podľa § 148 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Exekučný poriadok“), osvedčený odpis notárskej zápisnice o priebehu dobrovoľnej dražby spolu s potvrdením o zaplatení podľa § 28 ods. 3 zákona 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, reštitučné rozhodnutia bývalých pozemkových úradov, rozhodnutie o schválení registra obnovenej evidencie pozemkov (ROEP), rozhodnutie o schválení projektu pozemkových úprav, rozhodnutie o zmene druhu pozemku, delimitačný protokol, kvitancia (potvrdenie o splnení dlhu pri výmaze záložného práva s úradne osvedčeným podpisom záložného veriteľa), zmena poradia záložných práv na základe dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie a pod. Záznamom sa zapisuje aj rozhodnutie daňového úradu o zabezpečení daňového nedoplatku zriadením záložného práva podľa § 81 ods. 1 zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Titul, na základe ktorého bol vykonaný

⁸ P. Vojčík a kol., *Občiansky zákonník. Stručný komentár*. Prvé vydanie. Bratislava 2008, s. 370.

záznam do katastra nehnuteľností sa zapisuje v časti „B“ listu vlastníctva tak, že sa uvedie napr. rozsudok Okresného súdu Košice I o určení vlastníckeho práva č. k. 4 C 5/2004-152 zo dňa 4.1.2005 – Z 4/2005.

Do katastra nehnuteľností sa záznamom zapisuje aj zmluva a zmeny zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe bytového domu podľa § 21 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“). Pri zápise údajov o práve k bytom alebo nebytovým priestorom⁹, ktoré vznikli na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe bytového domu, sa predkladá zmluva o výstavbe spolu s geometrickým plánom a rozhodnutie o určení súpisného čísla, zmluva o vstavbe alebo nadstavbe bytového domu spolu s kolaudačným rozhodnutím; ako vlastník bytu alebo nebytového priestoru sa zapíše osoba uvedená v zmluve. Pri zápise údajov o práve k rozostavanému bytu alebo rozostavanému nebytovému priestoru sa predkladá zmluva o výstavbe bytového domu spolu s geometrickým plánom, zmluva o vstavbe alebo nadstavbe domu a znalecký posudok o stupni ich rozostavanosti; ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v zmluve¹⁰.

Záznamom sa do katastra zapisuje aj nová stavba¹¹. Na zápis novej stavby je potrebné predložiť rozhodnutie o udelení súpisného čísla (ak ide o stavbu, ktorá sa označuje súpisným číslom). Na zápis novej stavby, ktorá sa neoznačuje súpisným číslom, sa ako príloha k návrhu na záznam predkladá kolaudačné rozhodnutie. Ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v kolaudačnom rozhodnutí. Inú osobu by bolo možné zapísať ako vlastníka vtedy, ak by po vydaní kolaudačného rozhodnutia došlo k prevodu alebo k prechodu vlastníckeho práva k stavbe. Taktiež sa do katastra nehnuteľností zapisuje záznamom aj rozostavaná stavba (napr. ak sa zriaďuje hypotekárne záložné právo na rozostavanú stavbu v prospech banky, ktorá poskytla úver na dostavbu rodinného domu). Pri zápise údajov o práve k rozostavanej stavbe sa ako príloha predkladá právoplatné stavebné povolenie, geometrický plán a znalecký posudok o stupni rozostavanosti a ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v právoplatnom stavebnom povolení, ak sa nepreukáže nič iné. Iná osoba ako je uvedená v právoplatnom stavebnom povolení by bola zapísaná ako vlastník vtedy, ak by po vydaní stavebného povolenia došlo napr. k prevodu (napr. kúpnu zmluvou) alebo k prechodu (napr. dedením) vlastníckeho práva k rozostavanej stavbe. Pri výmaze údajov o stavbe, ktorá zanikla, sa predkladá rozhodnutie o zrušení súpisného čísla. Pri výmaze údajov o stavbe, ktorej nebolo pridelené súpisné číslo, sa predkladá právoplatné rozhodnutie o odstránení stavby.

⁹ J. Cirák, S. Ficová a kol., *Občianske právo*. Všeobecná časť. Šamorín 2009, s. 263.

¹⁰ M. Valachovič, M. Grausová, J. Cirák, *Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov*. Komentár. Praha 2012, s. 1146.

¹¹ J. Švestka, J. Spáčil, M. Škárová, M. Hulmák a kol., *Občiansky zákonník I*. §1–459. Komentár. 1. vydání. Praha 2008, s. 687.

Záznamom sa zapisuje aj právo k nehnuteľnosti, ktoré vzniklo na základe zákona (napr. záložné práva a vecné bremeno podľa zákona o vlastníctve bytov). Podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Podľa § 23 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov ak vlastník domu nie je vlastníkom pozemku, vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností¹².

Okresný úrad, katastrálny odbor neposudzuje platnosť listín predložených na záznam, (na rozdiel od konania o povolení vkladu)¹³. Okresný úrad pri zápise práva záznamom nemá také široké prieskumné oprávnenie ako v rámci vkladového konania. Okresný úrad, katastrálny odbor posúdi iba, či je predložená verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných zrejmych nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa katastrálneho zákona. Ak verejná listina alebo iná listina je spôsobilá na záznam, okresný úrad, katastrálny odbor vykoná záznam do katastra bez vydania osobitného rozhodnutia. V súlade s ustanovením § 42 ods. 5 katastrálneho zákona ak verejná listina alebo iná listina obsahuje chyby v písaní alebo počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti, alebo ak neobsahuje náležitosti podľa katastrálneho zákona, okresný úrad ju vráti vyhotoviteľovi alebo tomu, kto podal návrh na záznam, a určí lehotu na vykonanie opravy. Úrad geodézie, kartografie a katastra SR presadzuje v praxi názor, že nie je možný čiastočný zápis záznamovej listiny. Na zápis práva k nehnuteľnosti do katastra záznamom je spôsobilá v štátnom jazyku, českom jazyku alebo v úradne osvedčenom preklade písomne vyhotovená verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní a počítaní a bez iných zrejmych nesprávností. Záznamová listina má v súlade s ustanovením § 42 ods. 2 katastrálneho zákona obsahovať tieto náležitosti:

- a) označenie účastníkov (ak ide o fyzickú osobu, meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a miesto trvalého pobytu, ak ide o právnickú osobu, názov, sídlo a identifikačné číslo, ak ho má pridelené, prípadne iné identifikačné údaje),
- b) predmet, miesto a dátum verejnej listiny alebo inej listiny,
- c) označenie nehnuteľnosti podľa katastrálneho územia, pozemku podľa parcelného čísla evidovaného v súbore popisných informácií, pozemku evidované-

¹² M. Valachovič, M. Grausová, J. Cirák, *op. cit.*, s. 1186.

¹³ M. Holub, M. Pokorný, J. Bičovský, *Občan a vlastníctví v českém právním řádu*. Praha 2002, s. 154.

ho ako parcela registra „C“ alebo parcela registra „E“, druhu pozemku a výmery pozemku, súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je stavba postavená, čísla bytu alebo nebytového priestoru, čísla poschodia, čísla vchodu a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku, prípadne na príľahlom pozemku, súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je dom postavený; ak je nehnuteľnosť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, uvádza sa i podiel vyjadrený zlomkom k celku.

Záznamom sa zapisuje aj vznik, zmena alebo zánik vecných práv k nehnuteľnostiam z titulu spracovania. Spracovaním (§ 135b ods. 1 Občianskeho zákonníka) nie je možné nadobudnúť vlastníctvo iba časti cudzej veci (stavby)¹⁴. Nadobudnutie vlastníckeho práva spracovaním cudzej nehnuteľnej veci (stavby) je možné iba v prípadoch, kedy sa rekonštrukciou stavby vykonajú také zmeny jej základných stavebných prvkov, ktoré stavbu charakterizujú, že touto činnosťou sa zhotoví nová nehnuteľná vec (stavba). Z uvedeného vyplýva, že nemožno nadobudnúť vlastníctvo spracovaním len súčasti (podkrovia) cudzej stavby¹⁵.

V katastrálnom zákone nie je výslovne upravený zápis vzdania sa vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Pod derelikciou rozumieme prejav vôle, ktorým sa vlastník vzdáva svojho vlastníckeho práva. Ide o jednostranný neadresovaný právny úkon¹⁶. Domnievame sa, že ak by došlo k vzdaniu sa vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, taktiež by sa táto právna skutočnosť zapisovala záznamom. Okamihom derelikcie by sa vlastníkom nehnuteľnosti stal štát. V praxi by však nemohlo dôjsť k derelikcii, ak by sa vlastník vzdal vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prípadoch, kde by to bolo v rozpore s právnymi predpismi (napr. v rozpore s predpismi správneho práva). Nebolo by možné vzdať sa vlastníckeho práva v prípade stavby, ktorá je v dezolátnom stave, ktorá ohrozuje životy a zdravie ľudí a vlastník by sa chcel vzdať vlastníctva zo špekulatívnych dôvodov, aby nemusel investovať do opravy alebo odstránenia stavby podľa stavebného zákona. Taktiež by nebolo v súlade so zákonom, ak by sa vlastník chcel vzdať vlastníckeho práva k nehnuteľnosti kontaminovanej nebezpečnými látkami z dôvodu, aby nemusel vykonať opatrenia podľa zákona o odpadoch. Aj keď pre vzdanie sa vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nie je predpísaná písomná forma, domnievame sa, že zapísať by to bolo možné len vtedy, ak by derelikcia bola uskutočnená v písomnej forme s úradne osvedčeným podpisom osoby,

¹⁴ R 4/2006 (Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2 Cdo 22/2005 z 31. augusta 2005).

¹⁵ Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2 Cdo 22/2005 z 1. septembra 2005. In: Zo súdnej praxe č. 58/2005.

¹⁶ P. Vojčík a kol., *Občianske právo hmotné*. Plzeň 2012, s. 225.

ktorá sa vzdáva vlastníckeho práva a návrh na záznam by podal správca majetku štátu podľa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

Zápis práv k nehnuteľnostiam záznamom sa môže uskutočniť jednak na návrh (ako pri vklade), avšak na rozdiel od vkladu aj bez návrhu (ex offio). Teda začatie záznamového konania predstavuje výnimku z dispozičnej zásady. Návrh na záznam je možné podať aj elektronicky. K návrhu sa pripája aj geometrický plán, ak stavba alebo pozemok zastavaný stavbou nie sú evidované v súbore geodetických informácií. Na záznamové konanie je príslušný okresný úrad, katastrálny odbor, v ktorého územnom obvode sa nachádza dotknutá nehnuteľnosť. Na záznam sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní (zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (Správny poriadok) v znení neskorších predpisov)¹⁷. Z uvedeného vyplýva, že v prípade zápisu práv k nehnuteľnostiam záznamom okresný úrad, katastrálny odbor nevydáva rozhodnutie, ale právo sa zapisuje priamo na list vlastníctva bez vydania rozhodnutia. Okresný úrad, katastrálny odbor už iba listom oznámi tým osobám, ktorých právo k nehnuteľnosti bolo zápisom dotknuté, že vykonal zápis práva k nehnuteľnosti záznamom (§ 28 ods. 2 vykonávacej vyhlášky ku katastrálnemu zákonu). Keďže sa nevydáva osobitné rozhodnutie, nie je možné proti zápisu záznamom podať riadny opravný prostriedok (odvolanie) ani mimoriadny opravný prostriedok (obnova konania, preskúmanie mimo odvolacieho konania). Vykonaním zápisu vlastníckeho alebo iného vecného práva záznamom do katastra nevznikajú, nemenia sa ani nezrušujú oprávnenia a povinnosti fyzických alebo právnických osôb. Vykonanie zápisu záznamom do katastra nie je teda rozhodnutím správneho orgánu v zmysle § 244 ods. 3 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky súdny poriadok“ alebo „O. s. p.“), a preto takýto zápis údajov formou záznamu do katastra nemôže byť predmetom preskúmania súdom v konaní podľa piatej časti, druhej hlavy Občianskeho súdneho poriadku (rozhodovanie o žalobách proti rozhodnutiam a postupom správnych orgánov)¹⁸. V praxi používaným spôsobom nápravy nesprávneho záznamu je protest prokurátora proti opatreniu podľa § 26 zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov a návrh podľa § 250v O. s. p. v rámci správneho súdnictva (konanie o ochrane pred nezákonným zásahom orgánu verejnej správy)¹⁹. Ďalším spôsobom nápravy je podanie určovacej žaloby na vše-

¹⁷ J. Dráčová, P. Vojčík, E. Barešová, *Katastrálny zákon s porovnaním úpravy v Českej republike*. Plzeň 2012, s. 185.

¹⁸ Uznesenie Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 6 S 11/94 zo 7. júna 1994.

¹⁹ Zápis práv k nehnuteľnostiam do katastra záznamom nie je rozhodnutím správy katastra s konštitutívnymi účinkami, ale iba úkonom správy katastra s deklaratórnymi účinkami. Nie je preto spôsobilým predmetom súdneho prieskumu zákonnosti vo forme rozhodnutia, ale vo forme nezákonného zásahu (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Sžo/9/2011 z 5. apríla 2011).

obecný súd (žaloba o určenie vlastníckeho práva, ak je daný naliehavý právny záujem na takomto určení).

Za zápis práva k nehnuteľnosti záznamom sa neplatí správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch. Okresný úrad, katastrálny odbor vykoná zápis práv k nehnuteľnostiam do listu vlastníctva do 60 dní od doručenia verejnej listiny alebo inej listiny spôsobilých na záznam, ktoré potvrdzujú alebo osvedčujú vznik, zmenu alebo zánik práva k nehnuteľnosti. Okresný úrad, katastrálny odbor oznámi tým osobám, ktorých právo k nehnuteľnosti bolo zápisom dotknuté, že vykonal zápis do katastra záznamom, a to do 15 dní odo dňa zápisu práva do katastra²⁰. Okresný úrad, katastrálny odbor vedie register „Z“, ktorý obsahuje údaje o konaní vo veci záznamu [§ 9 ods. 1 písm. b) Vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 22/2010 Z. z. ktorou sa vydáva Spravovací poriadok pre katastrálne úrady a správy katastra].

2. Poznámka

Poznámka je úkon okresného úradu, katastrálneho odboru, ktorý je určený na vyznačenie skutočností alebo pomeru vzťahujúceho sa na nehnuteľnosti alebo na osobu a ktorý nemá vplyv vznik, zmenu alebo zánik právnych vzťahov k nehnuteľnosti²¹. Z uvedeného vyplýva, že tento úkon okresného úradu, katastrálneho odboru nemá za následok (nespôsobuje) vznik, zmenu alebo zánik vecných práv k nehnuteľnostiam. Poznámka nemá právotvorný (konštitutívny) účinok. Poznámkou sa nezapisujú práva k nehnuteľnostiam (tie sa do katastra zapisujú vkladom alebo záznamom). Poznámka vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti (§ 38 a nasl. KZ). Z uvedeného vyplýva, že poznámka má tzv. prenotačný charakter²². Účelom poznámky je vyznačiť v katastri nehnuteľností skutočnosť alebo pomer vťahujúci sa na osobu alebo na nehnuteľnosť. Zápis poznámky na liste vlastníctva najmä upozorňuje účastníkov právnych vzťahov a verejnosť (napr. možných záujemcov o kúpu nehnuteľnosti) na to, že sa začalo súdne konanie, predmetom ktorého je nehnuteľnosť (upozorňuje na to, že právo k nehnuteľnosti je sporné), alebo že došlo k obmedzeniu práva nakladať s nehnuteľnosťou. Poznámka má predbežné účinky. Poznámky o skutočnostiach súvisiacich s nehnuteľnosťami alebo s právami k nehnuteľnostiam sa uvádzajú na liste vlastníctva v časti B (§ 8 ods. 1 písm. b) KZ).

²⁰ R. Jakab, *Doručovanie v správnom konaní*. In: *Justičná revue: časopis pre právnu prax*, Roč. 58, č. 2 (2006), s. 227–241.

²¹ P. Vojčík a kol., *Občianske právo hmotné, op. cit.*, s. 241.

²² M. Štefanovič, *op. cit.*, s. 44.

Poznámky sú v katastrálnom zákone vymenované demonštratívne (príkladmo)²³. To znamená, že poznámky nie sú stanovené katastrálnym zákonom taxatívne, a môžu vyplývať aj z osobitných predpisov (zákon č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov, zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) v znení neskorších predpisov, zákon č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok), zákon č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách (komasačný zákon), zákon č. 199/2004 Z. z. Colný zákon v znení neskorších predpisov)²⁴.

Poznámky z hľadiska účinkov, ktoré vyvolávajú, delíme na poznámky informatívne a obmedzujúce. Účelom poznámky s informatívnym účinkom je informovať vlastníka a tretie osoby, ktoré tým môžu byť dotknuté (napr. záujemca o kúpu nehnuteľnosti), že vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti je sporné (napr. začatie súdneho konania o určenie vlastníckeho práva) alebo že sa začalo konanie týkajúce sa danej nehnuteľnosti (napr. vyvlastňovacie konanie). Ak je na liste vlastníctva vyznačená poznámka s informatívnym charakterom a je podaný návrh na vklad do katastra nehnuteľností, zápis informatívnej poznámky nie je dôvodom na zamietnutie návrhu na vklad a nie je ani dôvodom na prerušenie vkladového konania. V prípade zápisu informatívnej poznámky na liste vlastníctva nie je vylúčený prevod nehnuteľnosti na tretiu osobu. Na to, aby sa zabránilo vlastníkovi previesť nehnuteľnosť po začatí občianskeho súdneho konania o určenie vlastníckeho práva, je potrebné, aby bolo súdom nariadené predbežné opatrenie o zákaze nakladať s nehnuteľnosťou.

Účelom poznámky s obmedzujúcim charakterom je zabrániť prevodu nehnuteľnosti. Ak je na liste vlastníctva vyznačená poznámka s obmedzujúcim účinkom, vyznačenie tejto poznámky je dôvodom na prerušenie vkladového konania. Obmedzujúca poznámka nespôsobuje zamietnutie návrhu na vklad. Po odpadnutí prekážky (napr. po zániku alebo zrušení predbežného opatrenia súdu o zákaze nakladať s nehnuteľnosťou) okresný úrad, katastrálny odbor pokračuje v konaní o návrhu na vklad.

Delenie poznámok na informatívne a obmedzujúce vyplýva z vykonávacej vyhlášky ku katastrálnemu zákonu (vyhl. ÚGKaK SR č. 461/2009 Z. z.)²⁵. Poznámka, ktorá informuje o nehnuteľnosti alebo práve k nehnuteľnosti (informatívna poznámka), je najmä poznámka zapísaná na základe oznámenia o začatí

²³ J. Fiala a kol., *Občianske právo, op. cit.*, s. 156.

²⁴ K. Prievozníková, *Colné právo*. Žilina 2008, s. 109.

²⁵ J. Dračová, P. Vojčík, E. Barešová, *op. cit.*, s. 218.

colného exekučného konania²⁶, začatia vyvlastňovacieho konania²⁷, návrhu účastníka s potvrdením príslušného súdu o prijatí návrhu na súdne konanie (návrh, na ktorom je vyznačená podacia pečiatka súdu alebo priložené potvrdenie súdu o tom, že prebieha konanie na súde), v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam alebo súdneho konania o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby, oznámenia veriteľa o začatí výkonu záložného práva, oznámenia veriteľa o začatí výkonu zabezpečovacieho prevodu práva. K informatívnym poznámkam môžeme priradiť aj začatie konania o neplatnosť právneho úkonu, konania o vrátenie daru, konania o neúčinnosť (odporovateľnosť) právneho úkonu.

Možnosť zápisu informatívnej poznámky do katastra nehnuteľností upravuje aj ustanovenie § 44a zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky súdny poriadok“ alebo „OSP“). Túto možnosť zaviedla novela Občianskeho súdneho poriadku – zákon č. 384/2008 Z. z. s účinnosťou od 15. októbra 2008. V súdnych sporoch týkajúcich sa nehnuteľností sa v praxi často stáva, že nehnuteľnosť je zo strany žalovaného v priebehu súdneho konania prevedená na tretiu osobu s cieľom zmariť súdne konanie a zápis do katastra nehnuteľností. Stáva sa to v prípadoch, keď žalobca nepodá návrh na nariadenie predbežného opatrenia o zákaze nakladať s nehnuteľnosťou alebo súd zamietne takýto návrh. Podľa ustanovenia § 44a OSP účastník konania je oprávnený podať na okresnom úrade, katastrálnom odbore návrh na zápis poznámky o začatí súdneho konania, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam (napr. konanie o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, konanie o neplatnosť právneho úkonu, predmetom ktorého je prevod nehnuteľnosti), alebo súdneho konania o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby. Poznámka má iba informatívny charakter (nie obmedzujúci). Zápis tejto informatívnej poznámky na liste vlastníctva nie je prekážkou nadobudnutia nehnuteľnosti treťou osobou. Účastník môže požiadať okresný úrad, katastrálny odbor o zápis takejto poznámky aj vtedy, ak sa začalo nielen základné konanie, ale aj konanie o mimoriadnych opravných prostriedkoch (dovolanie, obnova konania, mimoriadne dovolanie). Cieľom zápisu tejto informatívnej poznámky do katastra nehnuteľností je chrániť prípadného záujemcu o nadobudnutie nehnuteľnosti, aby mal vedomosť o prebiehajúcom súdnom konaní týkajúcom sa prevádzanej nehnuteľnosti. V dôsledku zavedenia tejto poznámky došlo aj k odbremeneniu súdov, pokiaľ ide o vydávanie uznesení o nariadení predbežného opatrenia o zákaze nakladať s nehnuteľnosťou. Ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí záznamom stav pred tým-

²⁶ K. Prievozníková, *Colné konanie versus colné exekučné konanie* In: *Humanum: medzyna-rodowe studia społeczno-humanistyczne*, Iss. 3 (2009), s. 129–140.

²⁷ R. Jakab, *Vyvlastňovacie konanie. 9. kapitola* In: *Správne právo procesné*. Košice 2014, s. 327–335.

to právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka (§ 34 ods. 2 katastrálneho zákona)²⁸. To znamená, že ak po zápise tejto poznámky do katastra nehnuteľností o začatí súdneho konania bude nehnuteľnosť prevedená na tretiu osobu, výrok právoplatného rozsudku o

– určení vecného práva k nehnuteľnosti (vlastnícke právo, vecné bremeno, záložné právo k nehnuteľnosti),

– neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou (napr. kúpna zmluva, darovacia zmluva, zámenná zmluva, zmluva o predaji podniku, zmluva o kúpe prenajatej veci), prípadne

– určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti,

je záväzný aj pre osobu, ktorá nadobudla vecné právo k nehnuteľnosti v čase, keď v katastri nehnuteľností bola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní²⁹. Tento výrok je záväzný nielen pre pôvodného žalovaného, ale aj pre osobu, ktorá nadobudla vecné právo k tejto nehnuteľnosti od žalovaného, prípadne jeho právneho nástupcu. Takýto výrok rozsudku je voči nadobúdateľovi záväzný bez potreby viesť proti nemu osobitné súdne konanie. Zápis tohto rozsudku je možný aj vtedy, ak je v katastri zapísaný už iný vlastník. Výrok takéhoto rozsudku 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 katastri nehnuteľností bola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní (§ 159a O. s. p.)³⁰. Z uvedeného vyplýva, že ak v katastri nehnuteľností bola zapísaná poznámka o začatí súdneho konania, v priebehu súdneho konania dôjde k podpisu zmluvy o prevode nehnuteľnosti na tretiu osobu, zápis poznámky nebráni prevodu nehnuteľnosti na tretiu osobu, avšak ak súd žalobe vyhovie, ako vlastník bude do katastra nehnuteľností záznamom zapísaný žalobca aj napriek tomu, že medziasom došlo k prevodu danej nehnuteľnosti na inú osobu. Ustanovenia § 34 ods. 2 katastrálneho zákona, ustanovenie § 44a, a ustanovenie § 159a O. s. p. majú zabrániť duplicitnému alebo viacnásobnému vlastníctvu.

Poznámka, ktorá obmedzuje vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou (obmedzujúca poznámka), je najmä poznámka zapísaná na základe uznesenia súdu o predbežnom opatrení, ktorým sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou³¹ (poznámkou sa nezapisuje začatie konania o nariadenie predbežného opatrenia),

²⁸ M. Števček a kol., *Civilné právo procesné*. Bratislava 2010, s. 377.

²⁹ S. Ficová, M. Števček a kol., *Občianske súdne konanie*. 1. Vydanie. Praha 2010, s. 283.

³⁰ M. Števček, S. Ficová a kol., *Občiansky súdny poriadok. Komentár*. 1. vydanie. Praha 2009, s. 427.

³¹ A. Kotrecová, J. Löwy, *Predbežné opatrenia a prekážka rei iudicatae*. In: Bulletin slovenskej advokácie, Roč. 18, č. 9, (2012), s. 6–11.

upovedomenia o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti³², rozhodnutia o začatí daňového exekučného konania³³, rozhodnutia o zriadení daňového záložného práva³⁴, daňového exekučného príkazu³⁵, colného exekučného príkazu³⁶, uznesenia súdu o zaistení nehnuteľnosti, uznesenia súdu o zaistení majetku. Obmedzujúce poznámky sa v katastri zapisujú aj podľa komasačného zákona (zákon č. 330/1991 Zb.). Na základe návrhu pozemkového úradu sa do katastra zapisuje poznámka o zákaze vlastníka nakladať s pozemkami, za ktoré vlastník požiadal vyrovnanie v peniazoch v rámci konania o pozemkových úpravách a na základe rozhodnutia o schválení projektu pozemkových úprav sa vyznačuje obmedzujúca poznámka o zákaze nakladať s pozemkami, ktoré sú určené na spoločné zariadenia a opatrenia. Okresný úrad, katastrálny odbor vyznačí v katastri obmedzujúcu poznámku aj o tom, že hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená. Hodnovernosť údajov katastra sa považuje za spochybnenú vtedy, ak je v katastri zapísané duplicitné alebo viacnásobné vlastníctvo nehnuteľnosti. Ak je predmetom zmluvy o zabezpečovacom prevode práva nehnuteľnosť, je možné v katastri nehnuteľností vyznačiť obmedzujúcu poznámku o zákaze veriteľa previesť alebo zaťažiť predmetnú nehnuteľnosť až do zániku za-

³² M. Števec, S. Ficová a kol., *Exekučný poriadok*. Komentár. 1. vydanie. Praha 2011, s. 334.

³³ M. Štrkolec, *Zabezpečovacie inštitúty v správe daní* In: *Právo – obchod – ekonomika: zborník vedeckých prác*. Košice 2011, s. 181–190; M. Jurko, K. Červená, *Zabezpečovacie prostriedky v právnych procesoch s dôrazom na daňové konanie a správne konanie* In: *Aktuálne otázky práva v postmodernej spoločnosti I.*: zborník z medzinárodnej vedeckej konferencie konanej dňa 19–21.4.2006, Košice 2006, s. 163–172; M. Jurko, K. Červená, *The Community Status in the Course of the Review Proceedings as Part of the Tax Procedure* In: *Konkurencijnosť polskej gospodarki wobec procesu integracji europejskiej*, Toruń 2006, s. 101–107.

³⁴ M. Bujňáková, I. Kanárik, *Daňové právo v systéme práva Slovenskej republiky* In: *Notitiae novae facultatis iuridicae Universitatis Matthiae Beli neosolii*, Roč. 6 (2002), s. 20–24.

³⁵ M. Štrkolec, *Predbežné opatrenia v správe daní* In: *Justičná revue: časopis pre právnu prax*, Roč. 64, č. 10 (2012), s. 1165–1177; V. Babčák, *Daňová správa a daňové konanie*. Komentár. 1. vydanie. Bratislava 1998, s. 302; *idem*, *Daňové (exekučné) konanie*. Bratislava 2005, s. 308; *idem*, *Daňové právo procesné*. Košice 2000, s. 398

³⁶ M. Bujňáková, *Aktuálne otázky colného zákonodarstva v Slovenskej republike* In: *Aktuálne teoretické a legislatívne otázky slovenského práva: Zborník vedeckých príspevkov učiteľov fakulty z I. vedeckej konferencie na záver Vedecko-pedagogických dní Právnickej fakulty UPJŠ v Košiciach: konanej v dňoch 11–12. septembra 2001, Košice 2001, s. 63–71; M. Bujňáková, A. Kicová, *Aktuálne otázky verejných financií* In: *Dny práva 2011 – Days of Law 2011: Finance verejného sektoru (právní a ekonomické aspekty jeho fungování)*: 5. ročník mezinárodní konference: [23–24. november 2011], Brno 2012, s. 32–38; A. Kicová, *Osobitosti daňového konania s ohľadom na vzťah k správne konaniu* In: *Právní Rozpravy 2012: mezinárodní konference oblasti práva a právních věd: recenzovaný sborník příspěvků z mezinárodní vědecké konference*: 6–10. február 2012, Hradec Králové 2012, s. 14–22; I. Vojníková, *Zábezpeka na daň – ochrana fiskálních záujmov (ZA KAŽDÚ CENU?)* In: *Dny práva 2013 – Days of law 2013*: 7. ročník mezinárodní konference: 13. a 14. november 2013, Brno: část IX. Interakce soukromého a finančního práva, Brno 2014, s. 449–458.*

bezpečovacieho prevodu práva (§ 553b ods. 1 Občianskeho zákonníka). Katastrálny zákon v § 39 ods. 1 obsahuje obsolétne ustanovenie o zápise poznámky o začatí konania o súdnom výkone rozhodnutia predajom nehnuteľnosti podľa Občianskeho súdneho poriadku. V súčasnosti sa zápis tejto poznámky už nevykonáva. Táto obmedzujúca poznámka sa do 31. augusta 2005 zapisovala na základe uznesenia súdu o nariadení výkonu rozhodnutia predajom nehnuteľnosti³⁷. Od 1. septembra 2005 novela Občianskeho súdneho poriadku (zákon č. 341/2005 Z. z.) zúžila výkon rozhodnutia na vymáhanie justičných pohľadávok len zrážkami zo mzdy a prikázaním pohľadávky³⁸.

Poznámka sa do katastra nehnuteľností zapisuje na základe oznámenia súdu alebo iného štátneho orgánu alebo na návrh inej oprávnenej osoby podľa osobitných predpisov (na návrh exekútora, správcu konkurznej podstaty, daňového orgánu, colného orgánu, účastníka súdneho konania o určenie vlastníckeho práva a pod.). Za zápis poznámky do katastra nehnuteľností sa neplatí správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch. Na zápis poznámky sa podľa § 40 KZ nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní (Správny poriadok)³⁹. Pre zápis poznámky do katastra sa nepoužije Správny poriadok ako subsidiárny právny predpis⁴⁰. Z toho vyplýva, že o poznámke sa nevydáva rozhodnutie a nie je možné podať proti zápisu poznámky ani odvolanie. Proti nesprávnej poznámke je možné brániť sa protestom prokurátora proti opatreniu podľa § 26 zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov alebo návrhom podľa § 250v O. s. p. v rámci správneho súdnictva (konanie o ochrane pred nezákonným zásahom orgánu verejnej správy). Zápis poznámky do katastra nehnuteľností sa nikomu neoznamuje. O zápise poznámky do katastra sa môže vlastník dozvedieť buď tak, že si dá vyhotoviť výpis z listu vlastníctva po zaplatení príslušného správneho poplatku alebo bezplatne z internetu (www.katasterportal.sk).

Okresný úrad, katastrálny odbor vykoná zápis poznámky do listu vlastníctva v deň doručenia verejnej listiny alebo inej listiny na zápis poznámky, najneskôr však v nasledujúci pracovný deň. Ak ide o dražbu podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ktorej predmetom je byt, dom alebo iná nehnuteľnosť, okresný úrad, katastrálny odbor vyznačí poznámkou údaj o dražbe najmenej počas troch mesiacov odo dňa doručenia zápisnice o dražbe. Okresný úrad, katastrálny odbor vyznačí na liste vlastníctva aj poznámku o začatí súdneho konania o určenie neplatnosti dražby. Táto po-

³⁷ J. Krajčo a kol., *Občiansky súdny poriadok*. Komentár. IV. vydanie. Bratislava 2006, s. 737.

³⁸ M. Števec, S. Ficová a kol., *Občiansky súdny...*, *op. cit.*, s. 837.

³⁹ J. Jakab, *Správne právo procesné*. 1. kapitola. In: *Správne právo procesné*, Košice 2014, s. 13–25.

⁴⁰ J. Fiala a kol., *Občianske právo hmotné*. 3. vydání. Brno 2002, s. 189.

známka bude na liste vlastníctva zapísaná až do skončenia súdneho konania o neplatnosť dražby⁴¹. Okresný úrad, katastrálny odbor zruší túto poznámku bez návrhu alebo na návrh toho, kto podal návrh na jej zápis, ak sa preukáže, že pominuli dôvody jej zápisu, to znamená, že k návrhu je potrebné doložiť aj listinu svedčiacu o skončení konania o neplatnosť dražby (právoplatný rozsudok o neplatnosti dražby, právoplatný rozsudok o zamietnutí návrhu o neplatnosť dražby, právoplatné uznesenie súdu o zastavení konania o neplatnosť dražby).

3. Plomba o zmene práva k nehnuteľnosti

Plomba (§ 44 KZ) slúži v prvom rade na realizáciu zásady priority (zásady prednosti). To znamená, že plomba má zabezpečiť, aby okresný úrad, katastrálny odbor rozhodoval o podaných návrhoch na zápis práv do katastra nehnuteľností v takom poradí, v akom mu boli tieto návrhy doručené. Plomba plní aj informačnú funkciu. Účelom plomby je okrem zabezpečenia realizácie zásady priority aj informovanie verejnosti, najmä záujemcov o kúpu nehnuteľnosti o tom, že list vlastníctva je dotknutý právnou zmenou. Je to najmä v prípade, ak je za zápis do katastra predložená listina, na základe ktorej má dôjsť k zmene práv k nehnuteľnostiam.

Plomba sa vyznačuje najmä na liste vlastníctva. V praxi hovoríme, že list vlastníctva sa plombuje. Okrem toho sa plomba vyznačuje aj v pozemkovej knihe a v železničnej knihe. Plomba sa nemusí vzťahovať na všetky nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva, resp. nemusí sa vzťahovať na všetkých vlastníkov. Napríklad na liste vlastníctva môže byť zapísaných viac pozemkov (stavieb), ale predmetom prevodu bude len jeden pozemok alebo jednu nehnuteľnosť môžu vlastníť viacerí podieloví spoluvlastníci a predmetom prevodu bude len spoluvlastnícky podiel jedného spoluvlastníka. Ak sa plomba týka iba niektorej nehnuteľnosti alebo iba niektorého práva k nehnuteľnosti, plomba sa vyznačí len k tejto nehnuteľnosti alebo len k tomuto vlastníkovi (§ 25 ods. 1 vykonávacej vyhlášky č. 461/2009 Z. z.)

Z dôvodu dodržania zásady priority, plomby sa vyznačujú na liste vlastníctve v takom poradí, v akom návrhy došli okresnému úradu, katastrálnemu odboru (§ 44 ods. 2 KZ). Aby sa zabezpečil účel plomby, katastrálny zákon stanovuje povinnosť okresného úradu, katastrálneho odboru vyznačiť plombu najneskôr nasledujúci pracovný deň potom, ako došlo k rozhodujúcej skutočnosti, ktorou je spravidla doručenie návrhu okresnému úradu, katastrálnemu odboru. Plomba sa vyznačuje na liste vlastníctva najčastejšie vtedy, ak je okresnému úradu, katastrálnemu odboru doručený návrh na vklad alebo záznam. Titulom pre vyznačenie plomby je doručenie zmluvy, verejnej listiny alebo inej listiny na zápis

⁴¹ K. Valová a kol., *Zákon o dobrovoľných dražbách*. Komentár. 1. vydanie, Praha 2010, s. 178.

vkladom alebo záznamom, alebo ak sa začalo katastrálne konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte alebo konanie o proteste prokurátora⁴². Okresný úrad, katastrálny odbor v týchto prípadoch, vyznačí plombu o zmene práva k nehnuteľnosti alebo o začatí katastrálneho konania o oprave chyby alebo o začatí konania o proteste prokurátora na liste vlastníctva, v pozemkovej knihe alebo v železničnej knihe. Plomba sa liste vlastníctva nevyznačuje, ak je okresnému úradu, katastrálnemu odboru doručený návrh na zápis poznámky⁴³ (zápis poznámky sa podľa § 43 KZ vykonáva na liste vlastníctva v obdobnej lehote ako plomba, tzn. v deň doručenia verejnej listiny alebo inej listiny alebo najneskôr v nasledujúci pracovný deň). Ak bude o vyššie uvedených návrhoch, ktoré boli titulom pre vyznačenie plomby, okresným úradom, katastrálnym odborom rozhodnuté, či už kladne (návrhu bude vyhovené) alebo záporne (návrh bude okresným úradom, katastrálnym odborom zamietnutý), plomba sa na liste vlastníctva (v pozemkovej knihe, železničnej knihe) zruší. Okresný úrad, katastrálny odbor plombu zruší vykonaním vkladu alebo záznamu, alebo právoplatným rozhodnutím o zamietnutí návrhu na vklad, alebo právoplatným rozhodnutím o zastavení konania, alebo právoplatným rozhodnutím o oprave chyby v katastrálnom operáte alebo právoplatným rozhodnutím, ktorým sa nevyhovuje protestu prokurátora⁴⁴.

Vyznačenie plomby na liste vlastníctva má za následok, že zásadne nie je možné vyhotoviť výpis z listu vlastníctva alebo kópiu listu vlastníctva. Z tejto zásady platia dve výnimky. Prvá výnimka, kedy je možné vyhotoviť výpis z listu vlastníctva alebo kópiu listu vlastníctva, na ktorom je vyznačená plomba, je prípad, keď na liste vlastníctva je evidovaných viacero nehnuteľností (pozemkov, stavieb) alebo viacero spoluvlastníkov a plomba sa vzťahuje len na niektorú nehnuteľnosť alebo na niektorého spoluvlastníka (napr. pri prevode spoluvlastníckeho podielu). V tomto prípade je možné vyhotoviť čiastočný výpis z listu vlastníctva na tie nehnuteľnosti alebo u tých spoluvlastníkov, na ktorých sa plomba nevzťahuje. Druhá výnimka, kedy je možné vyhotoviť výpis z listu vlastníctva alebo kópiu listu vlastníctva, na ktorom je vyznačená plomba, spočíva v tom, že vlastníkovi alebo inej oprávnenej osobe (napr. správca majetku štátu, správca majetku obce, správca majetku vyššieho územného celku) alebo osobe oprávnenej podľa osobitného predpisu (napr. správcovi dane, notárovi v dedičskom konaní, správcovi konkurznej podstaty, súdnemu exekútorovi, súdu a pod.) je možné vydať výpis z listu vlastníctva alebo kópiu listu vlastníctva s označením, že na liste vlastníctva je plomba o zmene práva k nehnuteľnosti. Od 1. septembra 2009 (novela katastrálneho zákona – zákon č. 304/2009 Z. z.) nebolo možné vydať výpis z listu vlastníctva, na ktorom bola vyznačená plomba ani vlastníkovi. Odôvodňovalo sa to tým, že z katastra sa môžu vyhotovovať

⁴² M. Štefanovič, *op. cit.*, s. 53.

⁴³ J. Dráčová, P. Vojčík, E. Barešová, *op. cit.*, s. 244.

⁴⁴ J. Gaisbacher a kol., *op. cit.*, s. 266.

výpisy len s platnými údajmi a v danom prípade, ak je list vlastníctva zaplombovaný, tak je dotknutý právnou zmenou. V praxi to však spôsobovalo veľké problémy. V určitých prípadoch bolo potrebné vyhotoviť aj výpis z listu vlastníctva, na ktorom bola vyznačená plomba (napr. v prípade dedičského konania, konkurzného konania, exekučného konania). Preto novelou katastrálneho zákona (zákon č. 103/2010 Z. z.) od 1. mája 2010 sa opäť umožnilo okresnému úradu, katastrálnemu odboru, aby mohol vyhotoviť výpis z listu vlastníctva alebo kópiu listu vlastníctva, na ktorom je vyznačená plomba, vlastníkovi alebo inej oprávnenej osobe. Pokiaľ ide o verejne prístupné informácie o nehnuteľnostiach na internetovej stránke www.katasterportal.sk, je možné vytlačiť si výpis z listu vlastníctva aj vtedy, ak je na ňom vyznačená plomba.

Záver

Kataster nehnuteľností Slovenskej republiky je budovaný na intabulačnej zásade. To znamená, že vlastnícke a iné vecné práva k nehnuteľnostiam vznikajú, menia sa alebo zanikajú vkladom do katastra, pokiaľ Občiansky zákonník alebo iný zákon nestanovuje inak. Táto zásada sa uplatňuje, ak právnym titulom pre vznik, zmenu alebo zánik vecných práv je zmluva. Záznam predstavuje výnimku z intabulačnej zásady. Záznamom sa zapisujú tie práva k nehnuteľnostiam, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli z iného právneho dôvodu ako zmluvy. Pre záznam platí tzv. evidenčná zásada, tzn. že záznam do katastra nehnuteľností nemá právotvorný charakter. Záznam nemá vplyv na vznik, zmenu alebo zánik práv k nehnuteľnostiam. Podstatou prenotačnej zásady, ktorá platí pre zápis poznámky do katastra nehnuteľností, je informovať o právnych skutočnostiach vzťahujúcich sa na nehnuteľnosť alebo vlastníka. Prostredníctvom inštitútu plomby o zmene práva k nehnuteľnosti sa realizuje zásada priority, ktorou sa zabezpečuje, aby sa zápisy v katastri nehnuteľností vykonávali v takom poradí, v akom boli návrhy na zápis doručené katastrálnemu orgánu. Cieľom vyššie uvedených zásad je dosiahnuť právnú istotu v právnych vzťahoch týkajúcich sa nehnuteľností a súlad skutočného stavu so stavom zapísaným v katastri nehnuteľností.

Bibliografia

- Babčák V., *Daňová správa a daňové konanie*. Komentár. 1. vydanie. Bratislava 1998.
Babčák V., *Daňové (exekučné) konanie*. Bratislava 2005.
Babčák V., *Daňové právo procesné*. Košice 2000.
Bujňáková M., Kanárik I., *Daňové právo v systéme práva Slovenskej republiky* In: *Notitiae novae facultatis iuridicae Universitatis Matthiae Beli neosolii*.
Bujňáková M., Kicová A., *Aktuálne otázky verejných financií* In: *Dny práva 2011 – Days of Law 2011: Finance verejného sektoru (právni a ekonomické aspekty jeho fungování)*: 5. ročník mezinárodní konference: [23–24. november 2011], Brno. Brno 2012.

- Bujňáková M., *Aktuálne otázky colného zákonodarstva v Slovenskej republike* In: *Aktuálne teoretické a legislatívne otázky slovenského práva: Zborník vedeckých príspevkov učiteľov fakulty z I. vedeckej konferencie na záver Vedecko-pedagogických dní Právnickej fakulty UPJŠ v Košiciach*: konanej v dňoch 11–12.septembra 2001. Košice 2001.
- Cirák J., Ficová S. a kol., *Občianske právo. Všeobecná časť*. Šamorín 2009.
- Dráčová J., Vojčík P., Barešová E., *Katastrálny zákon s porovnaním úpravy v Českej republike*. Plzeň 2012.
- Fekete I., *Občiansky zákonník*. 1. Veľký komentár. Bratislava 2011.
- Fekete I., *Občiansky zákonník*. Komentár. Bratislava 2007.
- Fiala J. a kol., *Občianske právo hmotné*. 3. vydání. Brno 2002.
- Fiala J. a kol., *Občianske právo*, Praha 2006.
- Gaisbacher J. a kol., *Základy pozemkového práva. Komentár a súvisiace predpisy*, 2. vydanie. Šamorín 2003.
- Holub M., Pokorný M., Bičovský J., *Občan a vlastníctví v českém právním řádu*. Praha 2002.
- Jakab J., *Správne právo procesné*. 1. kapitola. In: *Správne právo procesné*, Košice 2014.
- Jakab R., *Doručovanie v správnom konaní* In: *Justičná revue: časopis pre právnu prax 2006*, Roč. 58, č. 2.
- Jakab R., *Právo výstavby energetických zariadení na cudzích pozemkoch* In: *Bulletin slovenskej advokácie*, 2010, Roč. XVI.
- Jakab R., *Vyvlasťňovacie konanie*. 9. kapitola. In: *Správne právo procesné*, Košice 2014.
- Jurko M., Červená K., *The Community Status in the Course of the Review Proceedings as Part of the Tax Procedure* In: *Konkurencyjnošć polskiej gospodarki wobec procesu integracji europejskiej*: praca zbiorowa: Toruń 2005.
- Jurko M., Červená K., *Zabezpečovacie prostriedky v právnych procesoch s dôrazom na daňové konanie a správne konanie* In: *Aktuálne otázky práva v postmodernej spoločnosti I.: zborník z medzinárodnej vedeckej konferencie konanej dňa 19–21.4.2006*. Košice 2006.
- Kicová A., *Osobitosti daňového konania s ohľadom na vzťah k správne konaniu* In: *Právni Rozpravy 2012: mezinárodní konference oblasti práva a právních věd: recenzovaný sborník příspěvků z mezinárodní vědecké konference*: 6–10. február 2012, Hradec Králové 2012.
- Kotrecová A., Löwy J., *Predbežné opatrenia a prekážka rei iudicatae* In: *Bulletin slovenskej advokácie* 2012 Roč. 18, č. 9,
- Krajčo J. a kol., *Občiansky súdny poriadok*. Komentár. IV. vydanie. Bratislava 2006.
- Prievozníková K., *Colné konanie verzus colné exekučné konanie* In: *Humanum: miedzynarodowe studia społeczno-humanistyczne* 2009, t. 3.
- Prievozníková K., *Colné právo*. Žilina 2008.
- Svoboda J. a kol., *Občiansky zákonník. Komentár a súvisiace predpisy*. V. vydanie. Bratislava 2005.
- Štefanovič M., *Pozemkové právo*. Bratislava 1997.
- Števíček M., Ficová S. a kol., *Exekučný poriadok. Komentár*. 1. vydanie. Praha 2011.
- Števíček M., Ficová S. a kol., *Občiansky súdny poriadok. Komentár*. 1. vydanie. Praha 2009.
- Števíček M., Ficová S. a kol., *Občiansky súdny poriadok. Komentár*. 1. vydanie. Praha 2009.
- Števíček M. a kol., *Civilné právo procesné*. Bratislava: Bratislavská vysoká škola práva Ficová, S., Števíček, M. a kol.: *Občianske súdne konanie*. 1. Vydanie. Praha 2010
- Štrkolec M., *Predbežné opatrenia v správe daní*. In: *Justičná revue: časopis pre právnu prax*, 2012 Roč. 64, č. 10.
- Štrkolec M., *Zabezpečovacie inštitúty v správe daní*. In: *Právo – obchod – ekonomika: zborník vedeckých prác*. Košice 2011.
- Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M. a kol., *Občianský zákonník I. § 1 – 459*. Komentár. 1. vydání. Praha 2008
- Valachovič M., Grausová M., Cirák J., *Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov*, Komentár. Praha 2012.
- Valová K. a kol., *Zákon o dobrovoľných dražbách*. Komentár. 1. vydanie, Praha 2010,
- Vojčík P. a kol., *Občianske právo hmotné*, Plzeň 2012.

Vojčík P. a kol., *Občiansky zákonník. Stručný komentár*. Prvé vydanie. Bratislava 2008.
Vojníková I., *Zábezpeka na daň - ochrana fiskálnych záujmov (ZA KAŽDÚ CENU?)* In: *Dny práva 2013 – Days of law 2013: 7. ročník mezinárodni konferencie*: 13. a 14. november 2013, Brno: časť IX. Interakce soukromého a finančního práva, Brno 2014.

Streszczenie

Autor w artykule analizuje kwestie związane z wpisem nieruchomości do ksiąg wieczystych w Republice Słowackiej. Omawia zagadnienie wprowadzenia praw do katastru nieruchomości poprzez instytucję zapisu w sytuacji, gdy następuje zmiana w prawie własności nieruchomości (powstanie, zmiana, wygaśnięcie) na podstawie umowy. Zmiany te mogą dotyczyć także ograniczenia dysponowania nieruchomością czy jej obciążania.

Słowa kluczowe: katastr, nieruchomości, Republika Słowacka.

RECORD AND NOTE TO THE CADASTRE OF REAL ESTATES OF THE SLOVAK REPUBLIC

Summary

Author in his article entitled “Record and note to the Cadastre of real estates of the Slovak republic” analyses the issue of entering the rights to the cadastre of real estates through the institution of record if rights to real estates originated, changed or expired on the bases of other legal title as a contract. Note expresses the facts that restrict the owner's title to dispose of real estate or informs about the real estate or about the right to the real estate. The article pays attention also to the relating institution of the seal about the change of the rights to the real estates.

Keywords: the Cadastre, real estates, the Slovak republic Vypočut'.