

Milan Sudzina**VKLAD DO KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ
SLOVENSKEJ REPUBLIKY (NÁVRH NA VKLAD)****Úvod**

Návrh na vklad sa podáva písomne a má spĺňať formálne a obsahové náležitosti taxatívne stanovené zákonom 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“). Na rozdiel od českej právnej úpravy podľa slovenského katastrálneho zákona návrh na vklad nie je potrebné podať na právnom predpise stanovenom formulári. Do katastra nehnuteľností nie je možné zapísať akékoľvek údaje o nehnuteľnostiach, ale len údaje stanovené právnom predpise. Za tým účelom v súlade so zásadou špeciality katastrálny zákon osobitne upravuje náležitosti návrhu na vklad a jeho príloh. Taktiež je potrebné rešpektovať ustanovenia vyhlášky č. 461/2009 Z. z. Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Obsahové náležitosti návrhu na vklad

Obligatónymi náležitosťami návrhu na vklad sú identifikačné údaje navrhovateľa, ktorými sú meno, priezvisko a miesto trvalého pobytu, ak ide o účastníka konania fyzickú osobu a ak je účastníkom právnická osoba v návrhu sa uvádza jej obchodné meno alebo názov a sídlo. Ak návrh na vklad nepodávajú všetci účastníci právneho úkonu, je vhodné v návrhu uviesť nielen údaje o navrhovateľovi, ale aj o ďalších účastníkoch vkladového konania. Návrh musí obsahovať aj označenie okresného úradu, ktorému je návrh adresovaný a označenie právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo

zaniknúť právo k nehnuteľnosti. Ak sú v prípade zmiešaných zmlúv predmetom návrhu na vklad právne vzťahy z viacerých právnych úkonov, navrhovateľ je povinný označiť v návrhu na vklad všetky právne úkony. Česká právna úprava nevyžaduje uviesť v návrhu na vklad označenie právneho úkonu, ale priamo uvedenie označenia práva, ktoré má byť v katastri zapísané¹. Podpis navrhovateľa na návrhu na vklad nie je potrebné úradne osvedčiť. Od 1. septembra 2009 nie je povinnosť v návrhu na vklad uviesť číslo listu vlastníctva a názov katastrálneho územia, ak je právo k nehnuteľnosti, ktoré má byť vkladom dotknuté, zapísané v katastri, a určenie dňa, ku ktorému majú vzniknúť právne účinky vkladu pri prevode majetku štátu na iné osoby podľa zákona o veľkej privatizácii.

Formálne náležitosti návrhu na vklad

Návrh na vklad do katastra nehnuteľností je možné podať nielen písomne, ale katastrálne konanie možno vykonať aj elektronicky. Náležitosti elektronického podania sú rovnaké ako pri písomnom podaní. Pri elektronickom podaní sa podáva iba jeden rovnopis návrhu a jeden rovnopis príloh. Pri elektronickom podaní musia byť všetky prílohy podané v elektronickej podobe a podpísané zaručeným elektronickým podpisom. Ak sa v písomnom podaní vyžaduje osvedčený podpis, v elektronickom podaní mu zodpovedá zaručený elektronický podpis opatrený časovou pečiatkou. Podľa § 40 ods. 5 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“ alebo „OZ“) platí, že na právne úkony uskutočnené elektronickými prostriedkami, podpísané zaručeným elektronickým podpisom alebo zaručenou elektronickou pečatou a opatrené časovou pečiatkou sa osvedčenie pravosti podpisu nevyžaduje. Elektronické podanie sa považuje za doručené až vtedy, keď ho zaeviduje príslušný okresný úrad s náležitosťami podľa katastrálneho zákona.

Splnenie poplatkovej povinnosti

S podaním návrhu na vklad je spojená poplatková povinnosť podľa položky 11 Sadzobníka správnych poplatkov zákona o správnych poplatkoch (správny poplatok vo výške 66 €). Okrem všeobecných zmluvných typov môže byť zákla-

¹ V českej judikatúre sa uvádza, že katastrálny úrad môže viesť konanie a rozhodovať len o vklade toho práva, o ktorého vklad bolo v návrhu požiadané. Je v dispozícii účastníkov, či v prípade, že sa listina týka viacerých vecných práv, navrhnú vklad všetkých práv alebo len niektorých. Bližšie pozri rozsudok Mestského súdu v Prahe sp. zn. 33 Ca 167/98 z 26. februára 1999.

dom zmluvného prevodu aj zmiešaná zmluva². Zmiešané zmluvy obsahujú prvky rôznych zmluvných typov³. Ak sú predmetom návrhu na vklad do katastra nehnuteľností právne vzťahy z viacerých druhov právnych úkonov, poplatok sa vyberie za každý právny úkon osobitne. Tak je to napríklad v prípade darovacej zmluvy, ktorou obdarovaný zároveň zriaďuje v prospech darcu vecné bremeno doživotného osobného užívania nehnuteľnosti alebo v prípade kúpnej zmluvy, ktorou sa prevedie nehnuteľnosť, za ktorú sa má kúpna cena zaplatiť v určitej lehote po vklade do katastra nehnuteľností a zároveň sa zaplatenie kúpnej ceny zabezpečí záložným právom k predmetnej nehnuteľnosti v prospech predávajúceho. Správny poplatok sa v danom prípade vyberie v dvojnásobnej výške. Elektronické podanie návrhu na vklad má vplyv na výšku správnych poplatkov spojených s podaním návrhu na vklad. V prípade podania návrhu na vklad v elektronickej podobe sa správny poplatok za podanie návrhu na vklad znižuje na polovicu. Tento správny poplatok je možné ešte znížiť podaním oznámenia o zamýšľanom návrhu na vklad.

Prílohy návrhu na vklad – zmluva, na základe ktorej má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti

Najdôležitejšou prílohou návrhu na vklad je zmluva, na ktorej základe má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra. Ako prílohu je možné predložiť aj úradne osvedčenú kópiu zmluvy. Zmluva musí byť uzavretá v písomnej forme⁴ a jednotlivé listy zmluvy vrátane príloh musia byť pevne zošité⁵. Zmluva musí mať dodržané obligatórne náležitosti, ktoré sa týkajú jednak identifikácie

² J. Gaisbacher a kol., *Základy pozemkového práva. Komentár a súvisiace predpisy*, Šamorín 2003, s. 30.

³ Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22 Cdo 838/2000 zo dňa 30. 5. 2002 ak dve zmluvy obsiahnuté v zmluvnej listine tvoria jeden neoddeliteľný celok, potom neplatnosť jednej z nich spôsobuje i neplatnosť druhej zmluvy.

⁴ Zmluva o prevode nehnuteľnosti musí byť uzavretá v písomnej forme, pričom prejavy vôle účastníkov, vrátane ich podpisov, musia byť na tej istej listine (§ 46 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka); pokiaľ takúto zmluvu, vrátane jej nedielných príloh, tvorí viac ako jeden list, musia byť všetky tieto jednotlivé hácky pevne spojené (zošité) tak, aby tvorili technickú jednotu listiny, a to už pred jej podpísaním. (Rc 69/2001, Stanovisko Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 3. októbra 2001, sp. zn. Cpj 33/01)

⁵ I. Pevné spojenie (zošitie) jednotlivých listín (hárkov) zmluvy o prevode nehnuteľností vrátane jej nedielných príloh a geometrického plánu, ktorým má dôjsť k rozdeleniu nehnuteľností, predstavuje tzv. technickú jednotu zmluvy o prevode nehnuteľností. II. Pokiaľ zmluva nie je technicky jednotná, ide o nedostatok, na odstránenie ktorého musí byť navrhovateľ vyzvaný príslušným orgánom katastra. (R 32/2008, Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 5. októbra 2006, sp. zn. 3 Sž-o-KS 55/2006)

účastníkov zmluvy a presného označenia nehnuteľnosti, ktorá je predmetom právneho úkonu. Ak je účastníkom právneho úkonu fyzická osoba, zmluva musí obsahovať meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a miesto trvalého pobytu. Rodné priezvisko sa musí uvádzať nielen u žien, ale aj u mužov, pretože podľa zákona č. 300/1993 Z. z. o mene a priezvisku v znení neskorších predpisov nielen manželka môže prijať priezvisko svojho manžela, ale aj manžel môže prijať priezvisko svojej manželky. Ak je účastníkom právneho úkonu právnická osoba, v zmluve sa musí uviesť názov, sídlo a identifikačné číslo (IČO), ak ho má pridelené, prípadne iné identifikačné údaje, napríklad údaj o zápise v príslušnom registri (obchodnom registri, registri nadácií a pod.). Ak návrh na vklad podá fyzická osoba – podnikateľ, v katastri nehnuteľností bude táto osoba vedená nie pod svojim obchodným menom a identifikačným číslom, ale pod svojim menom a priezviskom a rodným číslom. Pod identifikačným číslom sú v katastri vedené právnické osoby. Zmluva má obsahovať označenie predmetu, miesto a čas právneho úkonu (správne by malo byť uvedené dátum právneho úkonu).

Zmluva, na základe ktorej má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti, musí obsahovať esenciálne obsahové náležitosti, ktoré sú zákonom stanovené pre príslušný zmluvný typ⁶. Napríklad v prípade kúpnej zmluvy je to dohoda o predmete (nehnuteľnosti) a výške kúpnej ceny. Z hľadiska označenia predmetu zmluvy, nehnuteľnosť musí byť v zmluve identifikovaná názvom katastrálneho územia, pozemok podľa parcelného čísla evidovaného v súbore popisných informácií, údaj o tom, či ide o parcelu registra "C" alebo parcelu registra "E", druh pozemku a výmera pozemku v metroch štvorcových. V prípade stavieb je potrebné uviesť súpisné číslo stavby a parcelné číslo pozemku, na ktorom je stavba postavená. V prípade bytu alebo nebytového priestoru je potrebné uviesť aj číslo bytu alebo nebytového priestoru, číslo poschodia, číslo vchodu a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku, prípadne na príľahlom pozemku, súpisné číslo stavby a parcelné číslo pozemku, na ktorom je bytový dom postavený. Ak je nehnuteľnosť v podielovom spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, v zmluve sa uvádza aj podiel vyjadrený zlomkom k celku. Výmera pripadajúca na jednotlivé podiely sa neuvádza. V zmluve o prevode nehnuteľností je vhodné uviesť, na základe akého právneho titulu prevodca nadobudol predmetnú nehnuteľnosť a aj príslušnosť nehnuteľnosti k zastavenému územiu obce, to znamená, či sa daná nehnuteľnosť nachádza v zastavanom území obce (v intraviláne) alebo mimo zastavaného územia obce (v extraviláne).

⁶ J. Cirák, S. Ficová a kol., *Občianske právo. Všeobecná časť*, Šamorín 2009, s. 261; P. Vrcha, *K prevodu nemovitostí*, „Právní rádce“ 2002, č. 2, s. 38.

Podpis prevodcu (darca, predávajúci) na zmluve, podpis povinného z predkupného práva, podpis povinného v prípade vzniku vecného bremena alebo podpis oprávneného v prípade zániku vecného bremena na zmluve, podpisy spoluvlastníkov na zmluve o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva alebo pri vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov musia byť úradne osvedčené podľa zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov alebo podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 15/1993 Z. z. o osvedčovaní listín a podpisov na listinách obvodnými úradmi⁷. Ak sú tieto osoby zastúpené, ich podpis na splnomocnení (podpis splnomocniteľa) musí byť tiež osvedčený. Podpis prevodcu na zmluve nemusí byť osvedčený, ak je účastníkom zmluvy štátny orgán, Fond národného majetku Slovenskej republiky, Slovenský pozemkový fond, obec alebo vyšší územný celok. Taktiež podpis prevodcu na zmluve nemusí byť úradne osvedčený, ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti vyhotovenú vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovanú advokátom. V tomto prípade notár a advokát nesú objektívnu zodpovednosť za zistenie totožnosti účastníkov právneho úkonu. Podpis prevodcu je potrebné úradne osvedčiť aj v prípade zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva. Aj keď to katastrálny zákon výslovne neupravuje, v prípade záložnej zmluvy, predmetom ktorej je nehnuteľnosť, je potrebné úradné osvedčenie podpisu záložcu.

Na zápis práva k nehnuteľnosti do katastra je spôsobilá v štátnom jazyku, českom jazyku alebo v úradne osvedčenom preklade písomne vyhotovená zmluva bez chýb v písaní a počítaní a bez iných zrejmych nesprávností. Ak zmluva po podaní návrhu na vklad obsahuje chyby v písaní alebo počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti, opravu je možné vykonať dvoma spôsobmi. Oprava zmluvy sa vykoná buď dodatkom k zmluve alebo doložkou na zmluve, ak s tým účastníci súhlasia. V doložke sa uvedie nesprávnosť, správne znenie s vyznačením dátumu vykonania opravy, podpisy účastníkov zmluvy, ako aj podpis konajúceho zamestnanca okresného úradu a odtlačok okrúhlej pečiatky⁸.

Zmluva, na ktorej základe má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra, sa v súčasnosti dáva ako príloha k návrhu na vklad v dvoch vyhotoveniach. Jedno vyhotovenie zmluvy zostáva v katastrálnom spise a jedno vyhotovenie sa zakladá do zbierky listín. Do 31. augusta 2009 sa zmluva predkladala sa v takom počte vyhotovení, koľko bolo účastníkov vkladového konania plus ďalšie dve

⁷ J. Dráčová, P. Vojčík, E. Barešová, *Katastrálny zákon s porovnaním úpravy v Českej republike*, Plzeň 2012, s. 237.

⁸ Je právne prípustné v priebehu konania o vklade doplniť chýbajúce náležitosti zmluvy o prevode nehnuteľností doplnkom obsahujúcim podpisy oboch zmluvných strán na tej istej listine, ktorý je dostatočne určitý a jednoznačne z neho vyplýva jeho vzťah ku zmluve. Bližšie pozri rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3SžoKS/92/2005 z 5.10.2006.

vyhotovenia. Jedno vyhotovenie zmluvy sa archivovalo v katastrálnom spise a ďalšie vyhotovenie v zbierke listín a po jednom vyhotovení sa vracalo každému účastníkovi vkladového konania s vyznačenou pečiatkou o povolení vkladu, keďže rozhodnutie, ktorým sa vklad povoľuje, sa vyznačovalo priamo na zmluve. Z toho vyplýva, že do 31. augusta 2009 sa zmluva dávala ako príloha k návrhu na vklad najmenej v štyroch vyhotoveniach⁹. Do konca roku 2003, keď sa platila daň z darovania a daň z prevodu nehnuteľnosti podľa zákona č. 318/1992 Zb. o dani z dedičstva, dani z darovania a dani z prevodu a prechodu nehnuteľnosti, a do konca roku 2004, keď sa platila daň z prevodu nehnuteľnosti podľa zákona č. 554/2003 Z. z. o dani z prevodu a prechodu nehnuteľnosti o zmene a doplnení zákona č. 36/1967 Zb. o znalcoch a tlmočníkoch v znení zákona č. 238/2000 Z. z., sa zmluva predkladala ako príloha k návrhu na vklad minimálne v piatich vyhotoveniach. Z toho jedno vyhotovenie zmluvy, na ktorej bolo vyznačené povolenie vkladu, sa posielalo daňovému úradu spolu s jedným znaleckým posudkom za účelom vyrubenia dane z darovania, resp. dane z prevodu nehnuteľnosti v lehote do 30 dní odo dňa zápisu do katastra nehnuteľností.

Ostatné prílohy návrhu na vklad podľa katastrálneho zákona

Vlastnícke právo možno preukázať aj inou verejnou listinou ako je list vlastníctva a to napr. výpisom z pozemkovej knihy, dedičským rozhodnutím, výmerom o prúdele pôdy, rozhodnutím súdu a pod. Ak vlastnícke právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva, k návrhu na vklad sa prikladá aj verejná listina (napríklad nezapísané dedičské rozhodnutie) alebo iná listina (napr. nezapísaná zmluva), ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti. Ak vlastnícke právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva, prílohou návrhu na vklad je aj identifikácia parciel. To platí pre nehnuteľnosti, ktoré sú evidované v pozemkovej knihe, ale doposiaľ nie sú zapísané v katastri nehnuteľností. To znamená, že ak je vlastnícke právo preukázané výpisom z pozemkovej knihy a zároveň sa k návrhu na vklad priloží aj identifikácia parciel, okresný úrad v tomto prípade najskôr zapíše vlastnícke právo vyplývajúce z predloženej verejnej listiny (výpis z pozemkovej knihy) a následne rozhodne o vklade práva do katastra.

Geometrický plán netvorí prílohu každého návrhu na vklad. Geometrický plán sa prikladá ako príloha k návrhu na vklad iba v zákonom taxatívne sta-

⁹ Do 30. septembra 2013 ak sa zápis práv k nehnuteľnostiam vkladom týkal nehnuteľností nachádzajúcich sa v územnom obvode viacerých správ katastra, predkladalo sa ešte o jedno vyhotovenie zmluvy navyše pre dotknutú správu katastra. Pretože správa katastra, ktorá o povolení vkladu rozhodla, jedno vyhotovenie zmluvy s vyznačením rozhodnutia o povolení vkladu bola povinná zaslať dotknutej správe katastra.

novených prípadoch. Najčastejšie vtedy, ak sa pozemok rozdeľuje alebo zlučuje alebo pri zriadení vecného bremena k časti pozemku¹⁰ (právo prechodu a prejazdu). Pre potreby katastra sa používa len geometrický plán overený aj okresným úradom. Teda nestačí iba autorizačné overenie geometrického plánu, ale geometrický plán, ktorý má slúžiť ako podklad na zápis práv k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností, musí byť aj úradne overený. Je rozpor medzi ustálenou judikatúrou a znením katastrálneho zákona ohľadom geometrického plánu ako prílohy. Podľa judikatúry súdov sa vyžaduje, aby bol geometrický plán pevne spojený so zmluvou o prevode nehnuteľnosti¹¹. Katastrálny zákon (§ 30 ods. 5) stanovuje, že geometrický plán má byť prílohou návrhu na vklad. De lege ferenda je vhodné do budúcnosti odstrániť tento rozpor a definitívne vyriešiť, či geometrický plán má byť prílohou zmluvy, na základe ktorej má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť vecné právo k nehnuteľnosti, alebo má tvoriť prílohu návrhu na vklad a v tomto prípade by geometrický plán nebol pevne spojený so zmluvou¹². Za správnejšie riešenie považujeme pevné spojenie geometrického plánu so zmluvou, aby geometrický plán tvoril ako príloha nedeliteľný celok so zmluvou, na základe ktorej má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť vecné právo k nehnuteľnosti.

Návrh na vklad nemusí účastník právneho úkonu podať osobne. Navrhovateľ môže byť v rámci vkladového konania zastúpený splnomocnencom (napr. advokátom). V tomto prípade sa k návrhu na vklad prikladá ako príloha aj doho-

¹⁰ R. Jakab, *Právo výstavby energetických zariadení na cudzích pozemkoch*, „Bulletin slovenskej advokácie“ 2010, Roč. XVI, č. 1–2, s. 29–34.

¹¹ Stanovisko občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky Rc 69/2001 z 3. októbra 2001 a Rozsudok Krajského súdu v Hradci Králové sp. zn. 30 Ca 162/99 z 25. júla 2000. In: Vrcha, P. *Katastrální (a související) judikatura*. Praha: Linde, 2001, s. 113. Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3 Sž – o – KS 55/2006, zo dňa 5. 10. 2006. In: *Zo súdnej praxe 32/2008*: „Pevné spojenie (zošitie) jednotlivých listín (hárkov) zmluvy o prevode nehnuteľností vrátane jej nedielných príloh a geometrického plánu, ktorým má dôjsť k rozdeleniu nehnuteľností, predstavuje tzv. technickú jednotu zmluvy o prevode nehnuteľností. Pokiaľ zmluva nie je technicky jednotná, ide o nedostatok, na odstránenie ktorého musí byť navrhovateľ vyzvaný príslušným orgánom katastra“.

¹² V praxi katastrálnych úradníkov sa vyskytujú názory, že pre osobu, ktorá rozhoduje o vklade, je problematické čítanie geometrického plánu vyhotoveného na väčšom formáte papiera (formát A3) ako zmluva (formát A4), keď je tento geometrický plán zložený na polovicu a pevne pripojený k zmluve a argumentujú aj tým, že ak by geometrický plán nebol pevne zošitý so zmluvou, nehrozí jeho zámena, pretože geometrický plán je presne identifikovaný číslom, údajmi o vyhotoviteľovi, autorizačnom overení a inými údajmi a pre potreby katastra sa používa len geometrický plán, ktorý je úradne overený okresným úradom ešte pred podaním návrhu na vklad. Okresné úrady, katastrálne odbory častokrát netrvajú na pevnom zošití geometrického plánu so zmluvou. Neexistencia pevného spojenia geometrického plánu so zmluvou, na základe ktorej má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť vecné právo k nehnuteľnosti, v aplikačnej praxi okresných úradov nie je dôvodom pre zamietnutie návrhu na vklad aj napriek tomu, že ustálená judikatúra súdov vyžaduje pevné spojenie geometrického plánu so zmluvou.

da o splnomocnení (nie splnomocnenie ako jednostranný právny úkon). Podpis splnomocniteľa na dohode o splnomocnení musí byť úradne osvedčený. Neosvedčuje sa iba vtedy, ak katastrálny zákon nevyžaduje od účastníka právneho úkonu ani úradné osvedčenie podpisu na zmluve podľa ustanovenia § 42 ods. 3 KZ. Úradné osvedčenie podpisu splnomocnenca na dohode o splnomocnení sa nevyžaduje. Poslednou prílohou návrhu na vklad je oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad v papierovej podobe. Táto príloha má fakultatívny charakter. Do 31. augusta 2009 sa k návrhu na vklad prikladal aj výpis z obchodného alebo iného registra, ak účastníkom právneho úkonu bola právnická osoba. V súčasnosti nie je stanovená povinnosť právnických osôb predkladať výpis z obchodného alebo iného registra a okresný úrad je povinný overovať existenciu právnickej osoby a oprávnenie konať za právnickú osobu z elektronicky dostupného registra¹³.

Ocenenie nehnuteľnosti v súčasnosti netvorí obligatórnu prílohu návrhu na vklad. V minulosti sa k návrhu na vklad dávali dva znalecké posudky na určenie hodnoty nehnuteľnosti. Jeden z dôvodu, že sa posielal daňovému úradu za účelom vyrubenia dane z darovania (do konca roku 2003) a dane z prevodu nehnuteľnosti (do konca roku 2004). Druhý znalecký posudok sa dával k návrhu na vklad do konca roku 2003 z dôvodu, že správny poplatok za návrh na vklad bol do tohto dátumu určený percentuálnou sadzbou z ceny nehnuteľnosti (0,1 % z ceny nehnuteľnosti). Ocenenie nehnuteľnosti sa uskutočňovalo do konca roku 2003 podľa vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zradenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov. Podľa tejto vyhlášky sa určovala tzv. úradná cena nehnuteľnosti. Od 1. januára 2004 sa správny poplatok z návrh na vklad platí pevnou sumou. Z tohto dôvodu je vyhotovenie ocenenia nehnuteľnosti fakultatívne a neprikladá sa k návrhu na vklad ako príloha. Slúži ako informácia pre kupujúceho, akú hodnotu má daná nehnuteľnosť.

Prílohy návrhu na vklad podľa osobitných predpisov

Povinnosť doložiť ďalšie prílohy, prípadne splniť iné povinnosti môže byť stanovená nielen v katastrálnom zákone, ale môže vyplývať aj z osobitných predpisov. Nadobúdanie vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku odplatným alebo bezodplatným prevodom (napr. kúpa, darovanie, výkon záložného práva, výkon zabezpečovacieho prevodu vlastníckeho práva) je osobitne regulované.

¹³ Katastrálny bulletin č. 1/2010, stanovisko k otázke č. 3.

Podľa zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je stanovený osobitný postup zverejňovania ponuky na prevod vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku v Registri zverejňovania ponúk prevodu vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku na webovom sídle ministerstva pôdohospodárstva a upravuje poradie osôb, v ktorom je možné nadobudnúť poľnohospodársky pozemok. Splnenie podmienok nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku overuje okresný úrad, v ktorého obvode je poľnohospodársky pozemok evidovaný. V tomto prípade prílohou zmluvy je osvedčenie vydané okresným úradom o dodržaní postupu podľa zákona č. 140/2014 Z. z., prípadne ďalšie potvrdenia podľa § 6 ods. 7 zákona č. 140/2014 Z. z. (napr. potvrdenie o trvalom pobyte alebo sídle nadobúdateľa na území Slovenskej republiky).

Podľa zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov v záujme zamedzenia drobenia poľnohospodárskych pozemkov, lesných pozemkov a v záujme ochrany viníc nachádzajúcich sa mimo zastavaného územia obce ak má na základe právneho úkonu vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov pozemok vo výmere menšej ako 20 000 m², je nadobúdateľ povinný zaplatiť odvod za drobenie pozemku, ktorý je príjmom štátneho rozpočtu. Odvod sa platí na účet ministerstva pôdohospodárstva. Odvod za drobenie poľnohospodárskeho pozemku alebo lesného pozemku, sa platí jednorazovo pred vkladom vlastníckeho práva k pozemku do katastra nehnuteľností. V danom prípade podľa nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 85/1996 Z. z. o podmienkach platenia odvodov za drobenie pozemkov dokladom o zaplatení odvodu je pri platení bezhotovostným prevodom z účtu platiteľa vedeného v banke výpis z tohto účtu a pri platení v hotovosti poštová poukážka.

Osobitné povinnosti platia pre prevod majetku štátu, obce a vyššieho územného celku. Podľa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov na platnosť nakladania s nehnuteľným majetkom štátu je v prípadoch ustanovených týmto zákonom potrebný súhlas zriaďovateľa (napr. ústredný orgán štátnej správy, Generálna prokuratúra SR, Slovenská akadémia vied) alebo ministerstva financií. Podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ak sa prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce realizuje priamym predajom, takýto prevod musí byť schválený obecným zastupiteľstvom¹⁴. Schválenie právneho úkonu zo strany príslušného orgánu obce

¹⁴ Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8 Sžo 71/2008 zo dňa 16. 6. 2008 pokiaľ ide o majetok obce, obecnému zastupiteľstvu je vyhradené schvaľovať najdôležitejšie úkony. Zmluva o zriadení vecného bremena na nehnuteľnosti patriace obci nemôže byť platne uzatvorená bez príslušného súhlasu obecného zastupiteľstva.

(obecným zastupiteľstvom) je podmienkou platnosti právneho úkonu obce¹⁵. Pre prevod nehnuteľného majetku vyššieho územného celku podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov sa vyžaduje schválenie zastupiteľstva vyššieho územného celku. K návrhu na vklad pri prevode majetku štátu, majetku obce¹⁶ alebo majetku vyššieho územného celku je potrebné doložiť súhlas s prevodom tohto majetku.

Podľa zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií v znení neskorších predpisov sa na predaj alebo zámenu pozemku alebo jeho časti s výmerou vyššou ako 50 m² alebo stavby alebo jej časti s celkovou podlahovou plochou vyššou ako 50 m² vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas samosprávneho alebo iného kolektívneho orgánu určeného štatútom verejnoprávnej inštitúcie. Fyzická osoba a právnická osoba, ktorá nie je subjektom verejnej správy, ktorá má povinnosť zapísať sa do registra partnerov verejného sektora, môže byť nadobúdateľom nehnuteľného majetku štátu, obce, vyššieho územného celku alebo verejnoprávnej inštitúcie len vtedy, ak je zapísaná v registri partnerov verejného sektora podľa zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Od 1. januára 2011 platia osobitné ustanovenia pre tzv. povinne zverejňované zmluvy podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov. Povinne zverejňovaná zmluva je písomná zmluva, ktorú uzaviera povinná osoba a ktorá obsahuje informáciu, ktorá sa získala za verejné prostriedky, alebo sa týka používania verejných prostriedkov, nakladania s majetkom štátu, majetkom obce, majetkom vyššieho územného celku alebo majetkom právnických osôb zriadených zákonom, na základe zákona alebo nakladania s finančnými prostriedkami Európskej únie. Povinnou osobou sa rozumejú štátne orgány, obce, vyššie územné celky, ako aj tie právnické osoby a fyzické osoby, ktorým zákon zveruje právomoc rozhodovať o právach a povinnostiach fyzických osôb alebo právnických osôb v oblasti verejnej správy, ďalej právnické osoby zriadené zákonom a právnické osoby zriadené štátnym orgánom, vyšším územným celkom alebo obcou a právnické osoby založené povinnými osobami. Povinná osoba a Úrad vlády Slovenskej republiky vydajú účastníkovi zmluvy na jeho požiadanie písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy. Ak sa zverejnila zmluva, ktorá na vznik, zmenu alebo zánik práva vyžaduje

¹⁵ Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3 Odo 21/2002 z 1. novembra 2004 (Zo súdnej praxe 77/2004) majetkoprávne úkony, o ktorých prislúcha rozhodovať obecnému zastupiteľstvu, sú pre obec záväzné len v prípade prechádzajúceho kladného rozhodnutia tohto zastupiteľstva. Bez takéhoto rozhodnutia starosta obce nemôže v uvedených prípadoch urobiť platný právny úkon za obec.

¹⁶ J. Tekeli, *Špecifická právnej regulácie prevodu vlastníctva obcí v Slovenskej republike* [w:] *Acta Crolliensia Conventorum Scientiarum Iuridico – Politicarum 12: "A tulajdonát ruházás osszehasonlító kereskedelmi és üzleti jogi kérdései*, Budapest 2015, s. 102–117.

vkład do katastra nehnuteľností, povinná osoba bezodkladne zasiela písomné potvrdenie o zverejnení takejto zmluvy príslušnému okresnému úradu, katastrálnemu odboru¹⁷.

Podľa § 28 OZ platí, že ak zákonní zástupcovia sú povinní aj spravovať majetok tých, ktorých zastupujú, a ak nejde o bežnú vec, je na nakladanie s majetkom potrebné schválenie súdu. Zákonnými zástupcami detí sú rodičia, ktorí spravujú majetok svojich detí. Nad rámec bežných vecí bude najmä právny úkon, ktorého predmetom je prevod nehnuteľnosti. Na takýto úkon sa vyžaduje schválenie súdu.

Podľa § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv. To neplatí, ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu. Ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je aj vyhlásenie prenajímateľa o tom, že nájomca bytu alebo nebytového priestoru nemá žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.

Podľa § 8 zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o energetickej hospodárnosti budov“) vlastník budovy, na ktorú sa vzťahuje povinná certifikácia, je povinný mať energetický certifikát ku dňu uzatvorenia zmluvy o predaji alebo o nájme budovy alebo jej samostatnej časti. Ak vlastník stavby predáva rozostavanú budovu, na ktorú ešte nie je vyhotovený energetický certifikát, je povinný poskytnúť nadobúdateľovi projektové energetické hodnotenie. Rovnako je povinný postupovať, ak sa so stavbou ešte nezačalo, ale už je zhotovená projektová dokumentácia. Energetický certifikát sa nedáva ako príloha návrhu na vkład. Ak vlastník budovy, na ktorú sa vzťahuje povinná certifikácia, nemá energetický certifikát ku dňu uzatvorenia zmluvy o predaji alebo o nájme budovy alebo jej samostatnej časti, nemá to za následok neplatnosti zmluvy.

¹⁷ Potvrdenie o zverejnení zmluvy má len deklaratórny charakter, preukazuje sa ním, že zmluva bola zverejnená (a teda nadobudla účinnosť), nakoľko aj pri absencii daného potvrdenia zmluva nadobudne účinnosť jej zverejnením. Potvrdenie slúži na odbúranie administratívnej záťaže správ katastra (v súčasnosti okresných úradov) pri skúmaní účinnosti zmluvy. Z tohto dôvodu písomný dokument vytlačený z webovej stránky Centrálného registra zmlúv, ktorý obsahuje údaj o zverejnení zmluvy, môže byť považovaný za doklad, ktorý nahrádza samotné potvrdenie o zverejnení. Bližšie pozri Katastrálny bulletin č. 1/2011, stanovisko k otázke č. 17.

Záver

V praxi vzniká otázka, či v rámci jedného návrhu na vklad je možné rozhodnúť o vzniku, zmene alebo zániku práv k nehnuteľnostiam na základe viacerých právnych úkonov. Rozhodovanie o každom návrhu na vklad je samostatným konaním o návrhu na vklad. Prílohou k návrhu na vklad môže byť len jedna zmluvná listina, obsahom ktorej môže byť viac právnych úkonov (zmiešaná zmluva). Ak došlo k prevodu viacerých nehnuteľností alebo k zriadeniu vecných práv na základe viacerých zmluvných listín, je potrebné podať toľko samostatných návrhov na vklad, aby predmetom každého návrhu bola len jedna zmluvná listina.

V súvislosti s definovaním príloh návrhu na vklad katastrálny zákon obsahuje niektoré terminologické nesprávnosti, resp. nepresnosti. Katastrálny zákon v ustanovení § 42 ods. 2 písm. b) stanovuje, že zmluva má obsahovať okrem iných údajov aj uvedenie času právneho úkonu. Pokiaľ ide o povinnosť uviesť čas právneho úkonu, ide o terminologickú nesprávnosť. De lege ferenda by malo byť v katastrálnom zákone v budúcnosti uvedené, že v zmluve sa má uviesť dátum (nie čas) právneho úkonu. Nedostatkom katastrálneho zákona z hľadiska stanovenia povinnosti úradného osvedčenia podpisu je skutočnosť, že v zákone nie je osobitne riešená otázka osvedčenia podpisu na záložnej zmluve. De lege ferenda je potrebné do katastrálneho zákona doplniť, že v prípade záložnej zmluvy, predmetom ktorej je nehnuteľnosť, je potrebné úradné osvedčenie podpisu záložcu na zmluve. De lege ferenda je vhodné do budúcnosti vyriešiť otázku, či geometrický plán má byť prílohou zmluvy, na základe ktorej má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť vecné právo k nehnuteľnosti, alebo má tvoriť prílohu návrhu na vklad. Ako bolo vyššie podrobne vysvetlené, za správnejšie riešenie považujeme, aby geometrický plán tvoril prílohu zmluvy, na základe ktorej má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť vecné právo k nehnuteľnosti.

Bibliografia

- 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.
- Gaisbacher J. a kol., *Základy pozemkového práva. Komentár a súvisiace predpisy*, Šamorín 2003.
- Jakab R., *Právo výstavby energetických zariadení na cudzích pozemkoch*, „Bulletin slovenskej advokácie“ 2010, Roč. XVI, č. 1–2.
- Tekeli J., *Špecifika právnej regulácie prevodu vlastníctva obcí v Slovenskej republike* [w:] *Acta Crolliensia Conventorum Scientiarum Iuridico – Politicarum* 12, Budapest 2015.
- Vrcha P., *Katastrální (a související) judikatura*, Praha 2001.
- Vrcha P., *K převodu nemovitostí*, „Právní rádce“ 2002, č. 2.

WPIS DO REJESTRU NIERUCHOMOŚCI REPUBLIKI SŁOWACKIEJ (WPIS PRAWA)

Streszczenie

Autor w artykule *Wpis do rejestru nieruchomości Republiki Słowackiej (wpis prawa)* analizuje kwestię wpisania praw do rejestru nieruchomości poprzez instytucję wpisania w sytuacji, kiedy prawa do nieruchomości powstały, zostały zmienione lub wygasły na podstawie umowy. Celem niniejszego artykułu jest analiza przepisów prawa materialnego i proceduralnego pozostających w związku z rejestracją nieruchomości w rejestrze gruntów oraz działań w tym zakresie podejmowanych przez sądy powszechne i organy katastralne. Artykuł zawiera również pokrewne propozycje *de lege ferenda*.

Słowa kluczowe: rejestr nieruchomości, Republika Słowacka, wpisanie prawa, umowa

INSERT TO THE CADASTRE OF REAL ESTATES OF THE SLOVAK REPUBLIC (PROPOSAL FOR INSERT)

Summary

Author in the article entitled *Insert to the Cadastre of real estates of the Slovak republic (proposal for insert)* analyses the issue of entering the rights to the Cadastre of real estates through the institution of insert if rights to real estates originated, changed or expired on the bases of a contract. The article pays attention to the substantive and procedural data and annexes of the proposal for insert. The aim of this paper is through the analytical method to deal with the registration of the real estate relationship by insert, analysis of the legislation in the field of cadastre of real estates and decision-making activities of general courts and cadastral authorities. The article also includes related proposals *de lege ferenda*.

Keywords: the Cadastre of real estates, the Slovak republic, proposal for insert