

Milan Sudzina**VKLAD DO KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ
SLOVENSKEJ REPUBLIKY (HISTORICKÉ ASPEKTY
A PRÁVNE ÚČINKY)****Úvod**

V katastrálnom konaní rozhoduje a práva k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností zapisuje okresný úrad, katastrálny odbor podľa 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“). Zápis vecných a iných práv k nehnuteľnostiam a iných skutočností sa do katastra nehnuteľností v Slovenskej republike uskutočňuje vkladom, záznamom alebo poznámkou. Do katastra nehnuteľností sa nezapisujú všetky práva k nehnuteľnostiam. Do katastra nehnuteľností sa zapisujú len zákonom stanovené vecné a iné práva k nehnuteľnostiam. Najdôležitejšími právnymi vzťahmi, ktoré sa zapisujú do katastra nehnuteľností, sú vlastnícke právo, záložné právo, vecné bremeno a predkupné právo, ak má mať účinky vecného práva. Obmedzenie prevodu nehnuteľnosti nie je možné zriadiť ako vecné bremeno¹. Predkupné

¹ V súčasnosti nie je možné zriadiť obmedzenie prevodu nehnuteľnosti ako vecné právo. Obmedzenie prevodu nehnuteľností v minulosti upravoval Občiansky zákonník v § 58 ako samostatný zabezpečovací inštitút (v tom čase ako jediný inštitút, ktorý mal aspoň čiastočne nahradzovať funkciu záložného práva). Ku vzniku sa vyžadovala registrácia zmluvy na štátnom notárstve. Obmedzenie prevodu nehnuteľnosti bolo s účinnosťou od 1. januára 1992 z Občianskeho zákonníka vypustené (zákonom č. 509/1991 Zb.). Podľa prechodného ustanovenia (§ 874) práva a povinnosti z obmedzenia prevodu nehnuteľnosti, ktoré vzniklo pred 1. januárom 1992, zostávajú zachované a naďalej sa riadia dovtedajšou právnou úpravou. Bližšie pozri rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Obdo V 52/2006 z 31. júla 2008. Podľa rozsudku Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 6 S 6/96 z 17. marca 1997 (R 66/1999) záväzok záložcu, podľa ktorého po dobu trvania záložného práva založenú nehnuteľnosť nepreviedie na iného, ani predmet zálohu nezaťaží v prospech iného, nie je vecným bremenom a nemá charakter vecného práva. Rozhodnutie, ktorým bol zamietnutý návrh na zápis vkladu takéhoto záväzku do evidencie v katastri nehnuteľností preto zodpovedá zákonu.

právo je možné dohodnúť najčastejšie ako vedľajšie dojednanie pri kúpnej zmluve. V praxi nie je vylúčené dohodnutie predkupného práva aj pri inej zmluve².

Právne vzťahy k nehnuteľnostiam, ktorých právnym titulom pre ich vznik, zmenu alebo zánik je zmluva, sa zapisujú do katastra nehnuteľností vkladom³. Podľa § 133 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“ alebo „OZ“) ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností, ak osobitný zákon (katastrálny zákon) neustanovuje inak⁴. Vklad je úkon okresného úradu, ktorým vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnostiam. Ak právne vzťahy k nehnuteľnostiam majú vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť na základe iného právneho dôvodu ako zmluvy, zapisujú sa do katastra nehnuteľností záznamom⁵. Okrem katastrálneho zákona platí pre katastrálne konanie aj vyhláška 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.

Historické aspekty nadobúdania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam

Z historického hľadiska sa na našom území uplatňovali rôzne princípy týkajúce sa momentu nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Uplatňoval sa buď intabulačný, konsenzuálny alebo registračný princíp. Intabulačný princíp, ktorého podstatou bola skutočnosť, že vlastnícke právo k nehu-

² Napríklad dojednanie predkupného práva v nájomnej zmluve v prospech nájomcu alebo v samostatnej zmluve. Zmluvná voľnosť v tomto smere nie je obmedzená. Predkupné právo ako vecné právo dohodnuté v nájomnej zmluve alebo v samostatnej zmluve s použitím ustanovenia § 51 Občianskeho zákonníka t. j. v inomínantnej zmluve k nehnuteľnostiam podlieha vkladu do katastra nehnuteľností. V návrhu na vklad predkupného práva ako vecného práva k prenajatej nehnuteľnosti na základe nepomenovanej zmluvy účastníci uvedú i návrh na zápis záznamom nájomného práva k tejto nehnuteľnosti. Bližšie pozri Katastrálny bulletin č. 1/2009, stanovisko k otázke č. 12; rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. sp. zn. 1 Cdo 7/1999 z 27. apríla 1999 (R 30/2000)

³ J. Gaisbacher a kol., *Základy pozemkového práva. Komentár a súvisiace predpisy*, Šamorín 2003, s. 30.

⁴ D. Duláková Jakúbeková, A. Dulak, M. Jurčová, *Zmluvy o prevode vlastníctva. Kúpna a zámenná zmluva, spotrebiteľská kúpna zmluva, darovacia zmluva. Komentár*, Praha 2011, s. 88.

⁵ I. Fekete, *Občiansky zákonník. 1. Veľký komentár*, Bratislava 2011, s. 709; J. Švestka, J. Spáčil, M. Škárová, M. Hulmák a kol., *Občiansky zákonník I. § 1 – 459. Komentár*, Praha 2008, s. 687.

teľnostiam sa nadobúdalo vkladom do pozemkovej knihy, platil našom území do 31. decembra 1950. Zápisý vecných práv k nehnuteľnostiam sa vykonávali v pozemkových knihách od roku 1855, kedy bol prijatý Pozemnoknižný poriadok. Zápisý do pozemkovej knihy uskutočňovali okresné súdy⁶.

Dňa 1. januára 1951 nadobudol účinnosť Občiansky zákonník č. 141/1950 Zb., na základe ktorého došlo k zmene intabulačného princípu na konsenzuálny princípu. V zmysle tohto princípu sa vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nadobúdalo už uzavretím zmluvy o prevode nehnuteľnosti. To znamená, že bol zavedený čistý konsenzuálny princípu. Keďže sa na nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti už nevyžadoval povinný zápis do pozemkovej knihy, pri prevode alebo prechode vlastníctva si nadobúdatelia častokrát nedali zapísať zmenu vlastníckeho práva do pozemkovej knihy a z tohto dôvodu sa začal skutočný stav týkajúci sa vlastníctva nehnuteľností diametrálne odlišovať od stavu evidovaného. Nadobúdatelia si neevidovali zmenu vlastníckeho práva aj z dôvodu, aby sa vyhli plateniu poplatkov.

Od 1. júla 1951 došlo na základe zákona č. 65/1951 Zb. o prevodoch nehnuteľností a prenájdoch poľnohospodárskej a lesnej pôdy k modifikácii čistého konsenzuálneho princípu tak, že na prevod vlastníckeho práva sa navyše okrem uzavretia zmluvy o prevode nehnuteľnosti vyžadovalo aj privolenie okresného národného výboru⁷. Prevod nehnuteľnosti musel byť v súlade so všeobecným záujmom. V opačnom prípade mal okresný národný výbor privolenie odoprieť. Privolenie okresného národného výboru nebolo potrebné, ak sa prevádzala nehnuteľnosť do štátneho socialistického vlastníctva.

Dňa 1. apríla 1964 nadobudol účinnosť Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., ktorý zaviedol registračný princípu. Na nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti sa vyžadovala okrem uzavretia zmluvy o prevode nehnuteľnosti aj registrácia štátnym notárstvom. V roku 1964 sa prestali robiť zápisý do pozemkovej knihy, ktorá bola odovzdaná do úschovy štátnemu notárstvu⁸. Podľa zákona č. 22/1964 Zb. o evidencii nehnuteľností sa vlastnícke právo k nehnuteľnosti zapisovalo v evidencii nehnuteľností na strediskách geodézie. Strediská geodézie boli situované v okresoch. Zápis v evidencii nehnuteľností na stredisku geodézie nemal konštitutívne účinky a nebol podmienkou pre vznik vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Zápis vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v evidencii nehnuteľností na strediskách geodézie mal iba evidenčný charakter. Registračný princípu platil do konca roku 1992. Od 1. januára 1993 nadobudol účinnosť zákon č. 265/1992 Zb. o zápisoch vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľno-

⁶ M. Štefanovič, *Pozemkové právo*, Bratislava 1997, s. 39.

⁷ P. Vojčík a kol., *Občianske právo hmotné*, Plzeň 2012, s. 241.

⁸ M. Štefanovič, *Pozemkové...*, s. 38.

stiam, ktorý z hľadiska nadobúdania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam opäť zaviedol intabulačný princíp⁹. Podľa zákona č. 266/1992 Zb. o katastri nehnuteľností v Slovenskej republike sa zápisy práv k nehnuteľnostiam začali vykonávať v katastri nehnuteľností. Kataster nehnuteľnosti bol zavedený od 1. januára 1993 v súvislosti s odštátnením notárskej činnosti¹⁰.

Po vzniku samostatnej Slovenskej republiky dochádzalo k častým zmenám štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností. Ústredným orgánom štátnej správy na úseku katastra bol Slovenský úrad geodézie, kartografie a katastra a miestnymi orgánmi štátnej správy na úseku katastra boli katastrálne úrady. Zápisy v katastri nehnuteľností uskutočňovali katastrálne úrady. Od 1. januára 1996 v súvislosti s účinnosťou zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) ústredným orgánom štátnej správy na úseku katastra bol Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky a miestnymi orgánmi štátnej správy na úseku katastra boli katastrálne úrady. Tento právny stav platil iba do 23. júla 1996. Zákonom č. 222/1996 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov s účinnosťou od 24. júla 1996 boli zavedené zmeny v miestnej štátnej správe na úseku katastra. Zákon stanovil, že miestnymi orgánmi štátnej správy na úseku katastra sú krajské úrady a okresné úrady. V rámci vkladového konania rozhodovali okresné úrady, katastrálne odbory. Tento stav platil do 31. decembra 2001. K ďalšej zmene došlo od 1. januára 2002. Miestna štátna správa na úseku katastra sa oddelila od všeobecnej štátnej správy a vznikli nové orgány špeciálnej miestnej štátnej správy, ktorými boli katastrálne úrady v krajoch a na úrovni okresov správy katastra. V rámci vkladového konania rozhodovali správy katastra.

V roku 2013 došlo k významným zmenám v organizácii miestnej štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností. S účinnosťou od 1. januára 2013 podľa zákona č. 345/2012 Z. z. o niektorých opatreniach v miestnej štátnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov¹¹ sa zrušili katastrálne úrady a ich pôsobnosť prešla na správy katastra v sídle kraja¹². S účinnosťou od 1. októbra 2013 na základe zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov bola uskutočnená ďalšia dôležitá zmena v sústave orgánov miestnej štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností. Zruši-

⁹ M. Holub, M. Pokorný, J. Bičovský, *Občan a vlastníctví v českém právním řádu*, Praha 2002, s. 147.

¹⁰ J. Gaisbacher a kol., *Základy pozemkového práva...*, s. 56.

¹¹ Pozri § 1 písm. h) zákona č. 345/2012 Z. z. o niektorých opatreniach v miestnej štátnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

¹² Pozri § 7 ods. 1 zákona č. 345/2012 Z. z. o niektorých opatreniach v miestnej štátnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

li sa správy katastra ako špeciálne orgány miestnej štátnej správy¹³ a pôsobnosť správy katastra ustanovená osobitnými predpismi (katastrálny zákon) prešla na okresný úrad, katastrálny odbor¹⁴ ako orgán všeobecnej miestnej štátnej správy. V súčasnosti v rámci vkladového konania rozhoduje okresný úrad, katastrálny odbor.

Právne účinky vkladu

Práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv sa zapisujú do katastra vkladom, ak katastrálny zákon nestanovuje inak¹⁵. Vklad do katastra nehnuteľností má právotvorný charakter. To znamená, že vecné práva k nehnuteľnostiam na základe zmluvy vznikajú, menia sa alebo zanikajú až vkladom do katastra nehnuteľností. Ide o tzv. intabulačnú zásadu, ktorej podstatou je, že vklad vecných práv do katastra nehnuteľností má konštitutívne účinky¹⁶. O vklade vecných práv k nehnuteľnostiam rozhoduje okresný úrad, katastrálny odbor. Vecné práva k nehnuteľnostiam nevnikajú, nemenia sa ani nezaničujú momentom uzavretia zmluvy. V súčasnosti pre vznik, zmenu a zánik vecných práv k nehnuteľnostiam neplatí konsenzuálna zásada.

Podľa predchádzajúcej právnej úpravy (zákon č. 265/1992 Zb. o zápisoch vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiach) do 31. decembra 1995 platila zásada, že právne účinky vkladu vznikali na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení ku dňu, keď návrh na vklad bol doručený príslušnému orgánu na úseku katastra. Teda vklad mal spätné účinky (ku dňu doručenia návrhu na vklad). V praxi katastrálne orgány nedodržiavali lehotu stanovenú zákonom na rozhodovanie o návrhu na vklad. Bol problém uskutočniť opravu zmluvy, ktorá bola podkladom pre vklad, pretože dátum uskutočnenia opravy zmluvy bol neskorší ako právne účinky vkladu¹⁷. Od 1. januára 1996 zaviedol nový ka-

¹³ Pozri § 8 písm. e) zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

¹⁴ Pozri § 9 ods. 4 zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

¹⁵ J. Gaisbacher a kol., *Základy pozemkového práva*..., s. 30.

¹⁶ M. Štefanovič, *Pozemkové*..., s. 44.

¹⁷ V Českej republike platí judikát, podľa ktorého akákoľvek zmena alebo doplnenie zmluvy, na základe ktorej má byť povolený vklad práva do katastra, je v priebehu správneho konania neprípustná, a to z dôvodu, že sa právo vkladá na základe zmluvy ku dňu podania návrhu na vklad. K tomuto dňu je tiež katastrálny orgán oprávnený skúmať všetky zákonom stanovené náležitosti. Bližšie pozri Rozsudok Krajského súdu v Ostrave sp. zn. 22 Ca 166/96 z 31. januára 1996. Obdobne rozsudok Mestského súdu Praha sp. zn. 33 Ca 11/98 z 30. júla 1998.

tastrálny zákon (zákon č. 162/1995 Z. z.) ustanovenie, podľa ktorého právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia katastrálneho úradu o jeho povolení. Od tohto dátumu má vklad právne účinky do budúca.

V súčasnosti pokiaľ ide o účinky vkladu platí zásada, že právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu¹⁸. Týmto momentom dochádza k vzniku, zmene alebo zániku vecného práva k nehnuteľnosti¹⁹. Týmto okamihom dochádza k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti²⁰. To znamená, že vklad do katastra nehnuteľností má účinky ex nunc (do budúca)²¹. Z tejto zásady platia dve výnimky. Prvá výnimka sa vzťahuje na prevod majetku štátu na iné osoby podľa zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o veľkej privatizácii“). Právne účinky vkladu pri prevode majetku štátu na iné osoby vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o povolení vkladu. Právne účinky v danom prípade vznikajú ku dňu určenému v návrhu na vklad²². Keďže právne účinky vkladu pri prevode majetku štátu na iné osoby podľa zákona o veľkej privatizácii môžu vzniknúť späťne (ex tunc), návrh na vklad sa musí podať najneskôr v deň, ktorý je určený v návrhu na vklad ako deň vzniku vlastníctva. Pokiaľ ide o túto výnimku z právnych účinkov vkladu, táto sa vyskytovala hlavne v deväťdesiatych rokoch, keďže hlavná vlna privatizácie prebehla v tomto období. V súčasnosti by bolo namieste túto výnimku vypustiť z katastrálneho zákona. Výnimka z právnych účinkov vkladu týkajúca sa prevodu majetku štátu na iné osoby podľa zákona o veľkej privatizácii bola zakotvená už v predchádzajúcej katastrálnej úprave (v zákone č. 265/1992 Zb. o zápisoch vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiach).

¹⁸ P. Vojčík a kol., *Občianske právo...*, s. 239; J. Svoboda a kol., *Občiansky zákonník. Komentár a súvisiace predpisy*, Bratislava 2005, s. 199.

¹⁹ Pri nehnuteľnostiach nie je možné dohodnúť výhradu vlastníckeho práva. Vyplýva to jednak z ustanovenia § 601 Občianskeho zákonníka, kde sa výslovne uvádza, že výhrada vlastníckeho práva sa môže dojednať len ohľadom hnutel'nych vecí a z ustanovenia § 28 ods. 3 katastrálneho zákona, v ktorom sa uvádza, že právne účinky vkladu vznikajú dňom právoplatnosti rozhodnutia okresného úradu o povolení vkladu. Teda moment nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je riešený v danom prípade kogentným ustanovením. Z uvedeného vyplýva, že nie možné v zmluve o prevode nehnuteľnosti dohodnúť vedľajšie dojednanie, podľa ktorého sa najprv podá návrh na vklad do katastra a vlastnícke právo k nehnuteľnosti sa nadobudne až po úplnom zaplatení kúpnej ceny, ku ktorému má podľa zmluvy dôjsť až po povolení vkladu.

²⁰ J. Fiala a kol., *Občanské právo hmotné*, Brno 1993, s. 113; J. Fiala a kol., *Občanské právo*, Praha 2006, s. 82.

²¹ Na rozdiel od slovenskej právnej úpravy v Českej republike platí, že právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení ku dňu, kedy bol návrh na vklad doručený katastrálnemu úradu. Teda podľa českej právnej úpravy návrh na vklad má späťne účinky.

²² M. Štefanovič, *Pozemkové...*, s. 50.

Druhá výnimka sa vzťahuje na zmluvu o prevode bytu alebo nebytového priestoru do vlastníctva nájomcu. Právne účinky vkladu v danom prípade vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o povolení vkladu ku dňu doručenia návrhu na vklad. Z toho vyplýva, že právne účinky vkladu zo zmluvy o prevode bytu a nebytového priestoru do vlastníctva nájomcu vznikajú spätne (ex tunc). Nadobudnutie vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru pri prevode do vlastníctva nájomcu nastáva spätne, a to ku dňu doručenia návrhu na vklad okresnému úradu²³. Byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi. To platí za podmienky, že nájom bytu nie je dohodnutý na určitý čas. Taktiež nájomca nebytového priestoru má právo na prednostný prevod nebytového priestoru do svojho vlastníctva. To znamená, že ide o prvý prevod bytu alebo nebytového priestoru podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Pre ďalšie prevody táto výnimka týkajúca sa právnych účinkov už neplatí. Pre ďalšie prevody bytov a nebytových priestorov platí, že právne účinky vkladu vznikajú právoplatnosťou rozhodnutia okresného úradu o povolení vkladu. Dôvodom odchýlnej právnej úpravy vzniku právnych účinkov vkladu zo zmluvy o prevode bytu alebo nebytového priestoru do vlastníctva nájomcu je skutočnosť, že v začiatkoch privatizácie bytového fondu katastrálne orgány nestíhali rozhodovať o vklade v zákonnej lehote a častokrát nadobúdatelia bytov a nebytových priestorov zomreli ešte pred povolením vkladu. Ďalším dôvodom je skutočnosť, že vkladové konanie trvá určitú dobu, a počas tejto doby vzniká otázka, kto má uhrádzať náklady spojené s vlastníctvom bytu. Keďže pri prevode bytu alebo nebytového priestoru, nájomca v predmetnom byte už býva alebo nebytový priestor užíva, má platiť ako vlastník všetky platby súvisiace s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru už od okamihu doručenia návrhu na vklad okresnému úradu a nie až od právoplatnosti rozhodnutia okresného úradu o povolení vkladu. Výnimka odchýlnych právnych účinkov pri prevode bytu alebo nebytového priestoru bola do katastrálneho zákona zavedená od 1. januára 2002 zákonom č. 255/2001 Z. z. Od 1. septembra 2002 bola zákonom č. 419/2002 Z. z. táto výnimka zúžená tak, že sa mala vzťahovať len na prevod bytu alebo nebytového priestoru do vlastníctva nájomcu (len prvý prevod). V záujme právnej istoty nie je namieste dvojkolajnosť právnych účinkov vkladu a de lege ferenda do budúcnosti by bolo vhodné zjednotenie úpravy právnych účinkov vkladu tak, aby právne účinky vkladu vznikali v rovnakom okamihu pre všetky prípady na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o jeho povolení, a to bez ohľadu na druh nehnuteľnosti, ktorá je predmetom prevodu.

²³ P. Vojčík a kol., *Občianske právo...* s. 239.

Prevody nehnuteľností nezapísaných do katastra

Práva sa zapisujú vkladom k tým nehnuteľnostiam, ktoré sa podľa katastrálneho zákona zapisujú do katastra nehnuteľností. Nie každá nehnuteľnosť sa zapisuje do katastra nehnuteľností. Občiansky zákonník v ustanovení § 133 rieši otázku prevodu nehnuteľností, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností. De lege ferenda v rámci prípadnej novelizácie Občianskeho zákonníka je v záujme nastolenia právnej istoty potrebné riešenie tejto otázky tak, že vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ktorá sa nezapisuje do katastra nehnuteľností, sa nadobúda účinnosťou zmluvy o prevode nehnuteľnosti. Týmto spôsobom je to riešené v Českej republike. Nehnuteľnosť, ktorá sa podľa katastrálneho zákona zapisuje do katastra nehnuteľností a ktorú vlastník nedal zapísať do katastra, je potrebné najprv zaevidovať v katastri²⁴ a až potom uskutočniť jej prevod. Pokiaľ ide o rozostavanú stavbu, na jej prevod sa vyžaduje, aby k návrhu na vklad boli okrem zmluvy o prevode nehnuteľností doložené aj právoplatné stavebné povolenie, geometrický plán a znalecký posudok o stupni rozostavanosti. Pokiaľ ide o stavby, ktoré sa do katastra nehnuteľností nezapisujú, ich prevod sa v praxi najčastejšie uskutočňuje tak, že ak ide o drobnú stavbu, tá sa prevádza ako príslušenstvo hlavnej stavby. To znamená, že v zmluve o prevode nehnuteľnosti je potrebné drobnú stavbu špecifikovať ako príslušenstvo veci (napr. kôlna ako príslušenstvo rodinného domu). Ak predmetom prevodu nie je drobná stavba, ale väčšia samostatná stavba, takáto stavba sa zväčša prevádza zároveň pri prevode pozemku, na ktorom táto stavba stojí. V tomto prípade sa vlastnícke právo k tejto stavbe nadobúda účinnosťou zmluvy o prevode nehnuteľnosti.

Záver

Vzhľadom na to, že intabulačný princíp tvorí základ právnej úpravy katastra nehnuteľností v Slovenskej republike, vklad do katastra nehnuteľností je najdôležitejším spôsobom zápisu vecných práv k nehnuteľnostiam. V niektorých štátoch platí ohľadom nadobúdania nehnuteľností konsenzuálny princíp (napríklad Taliansko, Bulharsko). V súlade s konsenzuálnym princípom zmluva o prevode nehnuteľnosti nadobúda právne účinky uzavretím zmluvy, avšak voči tretím osobám je táto zmluva účinná až momentom jej zápisu do registra nehnuteľností. Výhodou intabulačného princípu je skutočnosť, že okresný úrad, katastrálny odbor preskúmava platnosť zmluvy, na základe ktorej má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť vecné právo k nehnuteľnosti, čím sa výrazne minimalizuje zápis právnych vzťahov do katastra na základe neplatných zmlúv, aj keď nemožno

²⁴ K návrhu na vklad je potrebné doložiť kolaudačné rozhodnutie, rozhodnutie o pridelení súpisného čísla a geometrický plán.

úplne vylúčiť povolenie vkladu na základe neplatnej zmluvy. Veľkou nevýhodou konsenzuálneho princípu je to, že skutočný stav sa častokrát nezhoduje so stavom evidovaným v prípade, že zmluvné strany nedajú zapísať prevod vlastníctva do katastra nehnuteľností. Zavedenie konsenzuálneho princípu nadobúdania nehnuteľností na našom území by bolo s veľkou pravdepodobnosťou problematické vzhľadom na neúplnosť zápisov v katastri nehnuteľností a aj ich nepresnosť, čo je dôsledkom historického vývoja na našom území, keď socialistický štát nemal záujem na tom, aby občania vlastnili nehnuteľnosti a aby sa prevody nehnuteľností evidovali v príslušnej evidencii. Zavedenie konsenzuálnej zásady by bolo možné len pri existencii a realizácii úplnej materiálnej publicity spočívajúcej v princípe dobrej viery tretích osôb v platnosť údajov evidovaných v katastri nehnuteľností. Z vyššie naznačených dôvodov vyplýva, že v blízkej budúcnosti nie je predpoklad, že by sa namiesto intabulačného princípu zaviedol konsenzuálny princíp pri zachovaní registračnej povinnosti vo vzťahu ku katastru nehnuteľností. Zavedením konsenzuálneho princípu by mohlo dôjsť k väčšej neprehľadnosti vlastníctva nehnuteľností na našom území.

Bibliografia

- Duláková Jakúbeková D., Dulak A., Jurčová M., *Zmluvy o prevode vlastníctva. Kúpna a zámenná zmluva, spotrebiteľská kúpna zmluva, darovacia zmluva. Komentár*, Praha 2011.
- Fekete I., *Občiansky zákonník. 1. Veľký komentár*, Bratislava 2011.
- Fiala J. a kol., *Občianske právo hmotné*, Brno 1993.
- Fiala J. a kol., *Občianske právo*, Praha 2006.
- Gaisbacher J. a kol., *Základy pozemkového práva. Komentár a súvisiace predpisy*, Šamorín 2003.
- Holub M., Pokorný M., Bičovský J., *Občan a vlastníctví v českém právním řádu*, Praha 2002.
- Svoboda J. a kol., *Občiansky zákonník. Komentár a súvisiace predpisy*, Bratislava 2005.
- Štefanovič M., *Pozemkové právo*, Bratislava 1997.
- Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M. a kol., *Občiansky zákonník I. § 1 – 459. Komentár*, Praha 2008.
- Vojčík P. a kol., *Občianske právo hmotné*, Plzeň 2012.

Streszczenie

Autor w artykule analizuje zagadnienie wpisania praw związanych z nieruchomościami do katastru nieruchomości prowadzonego w Republice Słowackiej. Konieczność wpisania praw do katastru występuje w sytuacji powstania, zmiany lub wygaśnięcia prawa własności nieruchomości na podstawie umowy. W opracowaniu zwrócono uwagę na aspekty historyczne, podstawowe zasady, na których opiera się kataster nieruchomości, oraz skutki prawne wpisania prawa. Celem artykułu jest analiza przepisów prawnych w zakresie katastru nieruchomości i działalności decyzyjnej sądów powszechnych i organów katastralnych. Opracowanie zawiera również propozycje *de lege ferenda*.

Słowa kluczowe: wpisanie prawa, kataster nieruchomości, Republika Słowacka

**INSERT TO THE CADASTRE OF REAL ESTATES
OF THE SLOVAK REPUBLIC (HISTORICAL ASPECTS
AND LEGAL EFFECTS)**

Summary

Author in the article entitled *Insert to the Cadastre of real estates of the Slovak republic (historical aspects and legal effects)* 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 historical aspects, the basic principles on which Cadastre of real estates is based and legal effects of 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: insert, the Cadastre of real estates, the Slovak republic