

Katastrálny bulletin
č. 3/2000

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Jaroslava Tomašovičová
dňa 6.12.2000 č. LPOO – 4336/ 2000

O t á z k a č. 1

V katastri nehnuteľností je zapísané vlastníckeho právo k bytom a nebytovým priestorom v polyfunkčnom dome na základe zmluvy o výstavbe tohto domu stavebníkmi podľa § 22 a nasl. zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. a na zápis do katastra nehnuteľností bola predložená listina o určení súpisného čísla predmetnej stavby, v ktorej je ako stavebník uvedený staviteľ- stavebná firma podľa kolaudačného rozhodnutia . Ako má postupovať katastrálny odbor okresného úradu v tejto veci?

O d p o v eď:

V prípade, že v katastri nehnuteľností sú zapísaní vlastníci bytov a nebytových priestorov v polyfunkčnom dome na základe zmluvy o výstavbe domu stavebníkmi podľa § 22 a nasl. zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a na zápis do katastra nehnuteľností je predložená listina o určení súpisného čísla stavby, kde ako stavebník- vlastník je uvedená stavebná firma, postupuje katastrálny odbor okresného úradu podľa § 37 ods. 1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam(katastrálny zákon) v spojení s § 46 ods. 3 katastrálneho zákona . Podľa § 37 ods. 1 katastrálneho zákona, ak je na vykonanie záznamu predložená ďalšia verejná listina alebo iná listina potvrdzujúca vlastníctvo tej istej nehnuteľnosti v prospech ďalšej osoby , katastrálny odbor okresného úradu nevykoná nový záznam a vráti listinu vyhotoviteľovi . Podľa § 46 ods.3 katastrálneho zákona pri zápise údajov k novej stavbe sa ako vlastník zapíše osoba uvedená v listine o určení súpisného čísla , ak sa nepreukáže niečo iné a v našom prípade je preukázané vlastníctvo k stavbe zápisom v katastri nehnuteľností na základe zmluvy o výstavbe domu stavebníkmi.

Otázka č.2

Môže jedna zmluva obsahovať dva právne úkony, a to záložnú zmluvu a zmluvu o zriadení vecného bremena , obsahom ktorého je zákaz scudzenia, zriadenie ďalšieho zmluvného záložného práva alebo iného vecného práva k nehnuteľnosti?

O d p o v eď:

Obsahom jednej zmluvy môže byť i viac právnych úkonov. Návrh na vklad podľa § 30 ods. 2 písm. c) zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) musí obsahovať označenie právneho úkonu, ktorým vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnosti, ak sú predmetom návrhu na vklad právne vzťahy z viacerých právnych úkonov , označia sa v návrhu všetky právne úkony. Správny poplatok podľa zákona NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení ďalších predpisov sa vyberie za každý právny úkon samostatne. Závazok záložcu, podľa ktorého po dobu trvania záložného práva založenú nehnuteľnosť neprevedie na iného, ani predmet zálohu nezaťažuje v prospech iného , nie je vecným bremenom a nemá charakter vecného práva. Ide o záväzkový vzťah medzi účastníkmi zmluvy. Dohodu o zákaze scudzenia alebo nezaťaženia nehnuteľnosti voči tretím osobám , ktorá by bola spôsobilou vkladuschopnou listinou v súčasnosti podľa Občianskeho zákonníka platne uzavrieť nemožno. O návrhu na vklad , v tomto prípade je potrebné rozhodnúť tak, že v časti vklad povoliť a v časti vklad takéhoto záväzku zamietnuť podľa §31 ods.2 katastrálneho zákona. Náš názor opierame i o stanovisko vyjadrené v rozsudku Krajského súdu v Košiciach zo 17.3.1997 zn. č. 6 S 6/96 publikovanom v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky č. 3/1999.

Otázka č. 3

Týka sa zákon č. 52/1998 Z.z. o ochrane osobných údajov v informačných systémoch iba fyzických osôb alebo fyzických aj právnických osôb?

V prípade, že ide o samostatne zárobkovo činnú osobu je jej IČO osobným údajom a teda vzťahuje sa na jeho spracúvanie v informačných systémoch zákon č. 52/1998 Z.z.?

O d p o v e d':

Zákon č. 52/1998 Z.z. o ochrane osobných údajov v informačných systémoch sa vzťahuje iba na fyzické osoby. Spracúvania osobných údajov právnických osôb sa netýka.

Identifikačné číslo organizácie (IČO) je iba identifikačným údajom samostatne zárobkovo činnnej osoby a preto na jeho spracúvanie v informačných systémoch citovaný zákon nevzťahuje.

Otázka č.4:

Je potrebné overiť podpisy záložného veriteľa a záložného dlžníka na záložnej zmluve?

O d p o v e d':

Podľa § 42 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) musia byť podpisy prevodcov na zmluve, dohode, prípadne zakladateľskej obchodnej spoločnosti úradne overené.

V prípade záložnej zmluvy nejde o prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ale o zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva zriadením záložného práva a účastníci tohto právneho úkonu - záložný veriteľ a záložný dlžník nie sú prevodcami.

Otázka č. 5:

Je možné zapísať do listu vlastníctva jednostranné odstúpenie od zmluvy v zmysle § 14 ods.1 písm. c) zákona č. 92/1991 Zb. v znení neskorších predpisov aj po vyhlásení konkurzu na vlastníka?

O d p o v e d':

Zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov jednoznačne ustanovuje, že ak zmluvu o vzájomnom plnení ešte v čase vyhlásenia konkurzu nespĺnil ani úpadca ani druhý účastník zmluvy, alebo sa splnila len čiastočne, každá zmluvná strana môže od zmluvy odstúpiť.

Ak Fond národného majetku Slovenskej republiky odstúpil od zmluvy podľa § 14 ods. 5 zákona č. 92/1991 Zb. o prevode majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny možno aplikovať citované ustanovenie zákona. Na základe oznámenia o odstúpení od zmluvy s preukázaním doručenia druhej zmluvnej strane v našom prípade správcovi konkurznej podstaty je možné vykonať zápis do katastra nehnuteľností záznamom podľa § 34 a § 35 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 222/1996 Z.z. Záložné práva a iné vecné práva viažúce sa k predmetným nehnuteľnostiam i po odstúpení od zmluvy ostávajú zapísané na liste vlastníctva. Ak by došlo k sporu medzi účastníkmi konania, alebo k pochybnostiam v konkurznom konaní bude potrebné, aby spor vyriešil súd.

Otázka č. 6:

Áký je správny vpis skutočnosti z osvedčenia notára o postavení oprávneného držiteľa podľa § 2 zákona NR SR č. 293/1992 Zb. do listu vlastníctva v prípade, že na liste vlastníctva je vlastnícke právo k evidovaným nehnuteľnostiam delené medzi viacerých spoluvlastníkov ?

O d p o v eď:

Vpis osvedčenia notára o postavení oprávneného držiteľa podľa § 2 zákona SNR č. 293/1992 Zb. do listu vlastníctva v prípade, že vlastnícke právo je delené medzi viacerých spoluvlastníkov, musí byť jednoznačný a určitý, t.j. namiesto spoluvlastníka v časti B: VLASTNÍCI listu vlastníctva sa uvedie oprávnený držiteľ aj so spoluvlastníckym podielom a pod tento text sa uvedie v podobe titulu nadobudnutia : „Postavenie oprávneného držiteľa podľa § 2 zákona SNR č. 293/1992 Zb. od xx.xx.xxxx.“ (ak sa postavenie oprávneného držiteľa vzťahuje na všetky nehnuteľnosti evidované v časti A: MAJETKOVÁ PODSTATA). Ak sa postavenie oprávneného držiteľa vzťahuje iba na niektoré nehnuteľnosti z časti A listu vlastníctva, označia sa nehnuteľnosti, na ktoré sa vzťahuje postavenie oprávneného držiteľa a v časti B: VLASTNÍCI sa uvedie oprávnený držiteľ so spoluvlastníckym podielom a s horeuvedeným textom .
Neadresný vpis oprávneného držiteľa bez mena, priezviska a rodného čísla a bez spoluvlastníckeho podielu do listu vlastníctva je nesprávny.

Otázka č. 7

Akým spôsobom sa platia odvody, ak drobenie pôdy je možné v zmysle § 24 ods. 2 písm. a) zákona č. 180/1995 Z.z., ale oddelením pozemku pre stavebné účely zostane zvyšok pôdy právnej parcely: a) menší ako 2 000 m²
b) väčší ako 2 000 m² ?

O d p o v eď :

Spôsob platenia odvodov za drobenie poľnohospodárskych pozemkov je v kompetencii daňových úradov.

Otázka č. 8

Pri poskytovaní informácií z okresnej bázy údajov ISKN prostredníctvom elektronického prepojenia si rôzne subjekty (notárske kancelárie, geodetické firmy atď.) môžu listovať v báze údajov ISKN a vyhotovovať z nej odpisy pre vlastnú potrebu. Naplňajú tým podmienky zákona NR SR č. 145/1995 o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov položku 10 písmeno d) Sadzobníka správnych poplatkov ?

O d p o v eď:

Subjekty, ktoré využívajú získané informácie okresnej bázy údajov ISKN vo svojej pracovnej činnosti, napr. ako podklad pre spisanie právnych listín týkajúcich sa práv k nehnuteľnostiam, nenapĺňajú podmienky zákona NR SR č. 145/1995 o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov položky 10 písmena d) Sadzobníka správnych poplatkov a KOOÚ im teda nemôže vyrubovať správne poplatky. Poskytovanie tejto služby sa ocení cenou stanovenou ponukovým cenníkom.

Otázka č. 9:

Je obec povinná zaplatiť finančnú úhradu za poskytnutie hromadných informácií z ISKN ?

O d p o v eď:

Podľa § 11 ods.3 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 215/1995 Z.z., o geodézii a kartografii sa informácie (teda aj hromadné informácie) zo štátnej dokumentácie poskytujú za odplatu podľa zákona národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z.z. o cenách , tento režim sa nevzťahuje na tie osoby , ktoré sú oslobodené od platenia správnych poplatkov. Vzhľadom na to , že podľa § 4 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov obec je oslobodená od platenia správnych poplatkov a teda správny orgán katastra poskytne hromadné informácie obciam bezplatne.

Otázka č. 10:

Pri úprave štátnych hraníc medzi SR a ČR nastala situácia, že pozemok občana ČR s trvalým pobytom na území ČR sa touto úpravou „ocitol“ na území SR. Teraz by ho chcel predať inému občanovi ČR s trvalým pobytom na území ČR. Je to možné ?

O d p o v eď:

Občan Českej republiky, ktorý je vlastníkom pozemku na území Slovenskej republiky, môže s pozemkom disponovať, v rozsahu platnej úpravy SR. Pokiaľ chce previesť vlastníctvo k pozemku na iného občana ČR, nie je možné takýto vklad povoliť. Iný občan ČR môže vlastníctvo nadobúdať vlastníctvo k nehnuteľnostiam len za splnenia podmienok devízového zákona.

Otázka č. 11:

Je v prípade odstúpenia od zmluvy v zmysle vyhlášky č. 79/1996 Z.z. potrebné uvádzať dôvod odstúpenia ?

O d p o v eď:

Katastrálny odbor neskúma dôvody odstúpenia od zmluvy, toto právo vzniká zo zákona a do katastra sa zapisuje podľa § 35 katastrálneho zákona v spojení s § 38 ods. 1 písm. h/ vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z. Správny orgán katastra skúma náležitosti listiny podľa §42 katastrálneho zákona, či ide písomný prejav vôle všetkých účastníkov odstúpiť zmluvy a či podpisy všetkých účastníkov sú úradne overené.

Otázka č. 11:

Môže cudzinec s postavením UTEČENCA nadobúdať do svojho vlastníctva nehnuteľnosť na území Slovenskej republiky ?

O d p o v eď:

Pokiaľ cudzinec so štatútom UTEČENEC s trvalým pobytom na území Slovenskej republiky podá návrh na zápis vlastníckeho práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností, je potrebné návrhu vyhovieť a vklad povoliť. Získaním trvalého pobytu získa utečenec postavenie devízového tuzemca, čím splnil podmienku § 2 písm. b/ devízového zákona a podmienku devízového zákona vo veci nadobúdania nehnuteľností na území Slovenskej republiky je tak možno považovať za splnenú.

Otázka č. 12:

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bolo doručené odvolanie plnomocenstva, ktorým vlastníčka bytu oznamuje, že odvolala plnú moc, ktorú udelila svojmu bratovi na uzatvorenie zámennej zmluvy o prevode bytu. Akým spôsobom zabezpečiť, aby v prípade podania návrhu na vklad na základe zámennej zmluvy bolo odvolanie plnomocenstva, zohľadnené?

O d p o v eď:

Podľa § 33b ods.1 písm. b) Občianskeho zákonníka plnomocenstvo zanikne ak ho splnomocniteľ odvolal. Odvolanie plnomocenstva je jednostranným právnym úkonom splnomocniteľa. V zmysle odseku 4 tohto ustanovenia je pri odvolaní splnomocnenia tento jednostranný právny úkon splnomocniteľa vo vzťahu k splnomocnencovi účinný od okamihu, kedy sa o ňom dozvedel. Právne úkony urobené do tejto doby splnomocnencom zaväzujú splnomocniteľa.

Ak je na okresný úrad katastrálny odbor doručené odvolanie plnomocenstva, správny orgán katastra túto listinu priloží k originálu listu vlastníctva. Ide o skutočnosť súvisiacu s právom k nehnuteľnosti, na ktorú musí správny orgán katastra pri rozhodovaní o návrhu na vklad prihliadať.

Otázka č. 13:

Katastrálny odbor okresného úradu zaevidoval do katastra nehnuteľností stavbu, ktorá nespĺňa podmienky ustanovené v § 6 ods. 1 písm. c) katastrálneho zákona (napr. stavba nespojená so zemou pevným základom). Aký je postup pre vyškrtnutie z evidencie nehnuteľností ?

O d p o v eď:

Stavba, ktorá nespĺňa podmienky ustanovené v § 6 ods.1 písm. c) zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) , ale ktorú už katastrálny odbor okresného úradu zapísal do katastra nehnuteľností , zruší zápis tejto stavby v katastri opravou chyby v katastrálnom operáte podľa §59 ods.1 písm. a) katastrálneho zákona.

Otázka č. 14:

Je možné vykonať čiastočný zápis listiny predloženej na zápis záznamom do katastra nehnuteľností?

O d p o v eď:

Nie. Verejnú listinu alebo inú listinu predloženú na zápis do katastra nehnuteľností záznamom je potrebné zapísať v celom rozsahu práv k nehnuteľnostiam v nej uvedených. Ak verejná listina alebo iná listina nie je spôsobilá na zápis, čo i len v časti, správny orgán katastra vráti listinu vyhotoviteľovi (§42 ods. 4 katastrálneho zákona).

Otázka č. 15:

Okresný úrad, katastrálny odbor vydal rozhodnutie o schválení registra obnovenej evidencie pozemkov, v ktorom zároveň vylúčil z predmetu konania pozemok – parcelu určeného operátu , ku ktorej bola podaná námietka. Proti rozhodnutiu o námietke sa účastník odvolal a konanie o odvolaní v čase vydania rozhodnutia o schválení ROEP nebolo ukončené, t.j. rozhodnutie o námietke nenadobudlo právoplatnosť. Bol postup okresného úradu, katastrálneho odboru správny?

O d p o v eď:

Postup okresného úradu, katastrálneho odboru nebol správny. Podľa § 7 ods. 3 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom konajúci správny orgán ROEP schváli po rozhodnutí o námietkach. Rozhodnutie o schválení ROEP je konečné. Po rozhodnutí o námietkach, po právoplatnosti týchto rozhodnutí správny orgán register schváli. Citovaný zákon neumožňuje vylúčiť pozemok – parcelu určeného operátu , ktorý je predmetom konania , z dôvodu, že rozhodnutie o námietke nenadobudlo právoplatnosť.

Zloženie Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu

Vybavuje : Mgr. Marta Koprdoová

V súlade s § 4 rozhodnutia predsedu ÚGKK SR z 24. 8. 1993 č. P- 1657 /1993 o zriadení Katastrálneho bulletinu v znení rozhodnutia predsedu ÚGKK SR zo dňa 10.8.1995 č. P-3387/1995 bola uskutočnená zmena menovaných členov Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu.

Členmi Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu sú:

Predsedníčka redakčnej rady
JUDr. Jaroslava Tomašovičová, ÚGKK SR

Tajomníčka redakčnej rady
Mgr. Marta Koprdoová, ÚGKK SR

Stáli členovia:
Ing. Vladimír Rolko, ÚGKK SR
Ing. Matej Bada, ÚGKK SR
Ing. Ondrej Vojtičko, ÚGKK SR
JUDr. Adela Petrgalová, ÚGKK SR
Mgr. Iveta Baloghová, ÚGKK SR
JUDr. Pavol Valuška, ÚGKK SR

Menovaní členovia:

JUDr. Mária Hirjová, Krajský úrad v Bratislave

JUDr. Mária Berdisová, Krajský úrad v Prešove

JUDr. Štefan Moyzes, Krajský úrad v Košiciach

Ing. Juraj Palčík, Krajský úrad v Prešove

Ing. Ján Tomaškin, Krajský úrad v Banskej Bystrici

JUDr. Juraj Macko, advokát, Bratislava

JUDr. Jana Krekovičová, Okresný úrad Bratislava II

JUDr. Helena Kresáneková, Okresný úrad, Bratislava III

JUDr. Oľga Koprďová, Okresný úrad v Galante

Mgr. Miloš Suchý, Okresný úrad v Trenčíne

JUDr. Pavol Pačuta, Okresný úrad v Trebišove