

Otázka č. 23:

Ako zapisuje správa katastra prechod vlastníckeho práva nehnuteľného majetku štátu na vyššie územné celky podľa zákona 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov ?

O d p o v e d':

Podľa § 3 ods. 1 písm. a) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v súvislosti s § 3 zákona č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obec a na vyššie územné celky, do vlastníctva vyššieho územného celku prechádzajú z majetku štátu veci v správe právnických osôb, ku ktorým prechádza zriaďovateľská funkcia na vyšší územný celok podľa osobitných predpisov zo zákona. Prechod vlastníckych práv sa zapíše do katastra nehnuteľností záznamom na návrh podľa § 35 ods. 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), ktorého prílohou bude protokol o odovzdaní majetku podľa § 5 ods. 2 a 3 zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov. V zmysle cit. ustanovenia odovzdávajúci subjekt, ktorý do dňa prechodu majetku štátu mal tento majetok štátu v správe a ktorý podľa tohto zákona prechádza na vyšší územný celok, spíše písomný protokol s príslušným vyšším územným celkom o odovzdaní takéhoto majetku najneskôr do dvoch mesiacov odo dňa prechodu majetku štátu podľa tohto zákona a podľa osobitného zákona. Protokol obsahuje presné vymedzenie a hodnotu odovzdávaného majetku vedenú v účtovníctve podľa osobitného zákona, súvisiace majetkové práva a záväzky ku dňu prechodu majetku štátu na vyšší územný celok; ak ide o nehnuteľnosť, protokol obsahuje aj údaje katastra nehnuteľností podľa katastrálneho zákona. Protokol podpisuje štatutárny orgán subjektu, ktorý mal v správe majetok štátu prechádzajúci podľa tohto zákona na vyšší územný celok a štatutárny orgán vyššieho územného celku.

Vyšší územný celok je povinný do 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia majetku štátu podať na príslušnej správe katastra návrh na zápis vlastníckeho práva k tomuto majetku.

Otázka č. 24:

Má právo spoločenstvo bývalých urbárikov obce zaregistrované ako spoločenstvo bez právnej subjektivity prevádzať majetok ako právnická osoba?

O d p o v e d':

Nie. Spoločenstvo bývalých urbárikov obce, ktoré je zaregistrované ako pozemkové spoločenstvo bez právnej subjektivity, nemôže prevádzať nehnuteľný majetok v mene bývalých urbárikov ako právnická osoba zastúpená štatutárnym zástupcom.

K platnosti zmluvy, ktorou sa vlastnícke právo k nehnuteľnosti prevádza je potrebné, aby zmluvu podpísali všetci členovia spoločenstva. Inak je zmluva neplatná.

Je právne irelevantná obrana štatutárneho zástupcu pozemkového spoločenstva, že súhlas k prevodu vyjadрила nadpolovičná väčšina členov spoločenstva, pretože v predmetnom prípade sa nejedná o vlastníctvo spoločenstva ako právnickej osoby, ale o spoločenstvo fyzických osôb- urbárikov.

Keďže spoločenstvo bývalých urbárikov bolo zaregistrované ako pozemkové spoločenstvo bez právnej subjektivity, chýba mu aj aktívna legitimácia na uzatvorenie právneho úkonu, ako je tomu u právnických osôb s právnou subjektivitou.

Otázka č. 25:

Má právo spoločenstvo bývalých urbárikov zaregistrované ako spoločenstvo s právnou subjektivitou prevádzať vlastnícke právo k spoločnej nehnuteľnosti?

O d p o v e d':

Nie. Štatutárny orgán spoločenstva bývalých urbárikov, ktoré je pozemkovým spoločenstvom s právnou subjektivitou nemôže prevádzať spoločnú nehnuteľnosť v mene bývalých urbárikov.

Pojem majetok spoločenstva a hospodárenie s ním upravuje ustanovenie § 13 zákona NR SR č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách. Podľa ods. 1 citovaného ustanovenia majetkom spoločenstva na účely tohto zákona sa rozumie súhrn majetkových hodnôt, ktoré spoločenstvo vlastní a ktoré sú určené na plnenie úloh spoločenstva, slúžia mu a vznikli v súvislosti s užívaním a hospodárením na spoločnej nehnuteľnosti.

Hospodárenie spoločenstva ako právnickej osoby založenej podľa tohto zákona vychádza zo zásad:

- vlastníctvo vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti ostáva zachované
- spoločenstvo môže vlastníť majetok, ktorý vzniká z príspevkov, vkladov, darov, dotácií a iných príjmov
- práva a povinnosti členov spoločenstva sa riadia zásadou primeranosti veľkosti podielu

Zákon teda definuje majetok spoločenstva ako súhrn majetkových hodnôt, ktorý vznikol v súvislosti s užívaním a hospodárením na spoločnej nehnuteľnosti (napr. zisky z nájmu, predaja drevnej hmoty). Majetkom spoločenstva nie sú podiely spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti.

Podľa § 2 ods.3 zákona NR SR č. 181/1995 Z. z. ak tento zákon neustanovuje inak sa na práva a povinnosti vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Otázka č.26:

Postupovala správa katastra v súlade so zákonom, keď zamietla návrh navrhovateľov na určenie priebehu hranice medzi pozemkami z dôvodu nepríslušnosti správneho orgánu konať vo veci i keď z návrhu bolo zrejmé, že účastníci žiadajú iba rekonštrukciu hranice?

O d p o v e d':

Správa katastra nemala bez toho, že by v predmetnej veci nevykonala dokazovanie návrh na určenie priebehu hranice medzi pozemkami zamietnuť, keď z predloženého návrhu bolo možné usúdiť, že účastníci konania sa domáhajú iba zrekonštruovania pôvodnej hranice.

Určenia priebehu hraníc sa v administratívnom konaní podľa § 48 a nasl. zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv

k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) možno domáhať v prípadoch, ak nedošlo súčasne aj k porušeniu vlastníckeho práva a pôvodnú hranicu medzi susediacimi pozemkami treba len rekonštruovať.

Ak však došlo k porušeniu vlastníckeho práva, vlastník má právo domáhať sa ochrany svojho vlastníckeho práva na súde aj návrhom na určenie hranice medzi jeho pozemkom a pozemkom susediacim; v takomto prípade totiž ide o určenie, komu z vlastníkov susediacich pozemkov patrí sporná plocha.

Iba v prípade, ak z obsahu spisu nemožno bez akýchkoľvek pochybností zistiť, že určenie hranice pozemkov je možné v administratívnom konaní, ide o spor na ochranu vlastníckeho práva, ktorého rozhodnutie patrí do právomoci súdu.

Otázka č. 27:

Postupuje bytové družstvo v súlade so zákonom, keď navrhuje vklad vlastníckeho práva k bytu v prospech kupujúcej skôr ako sa kupujúca stala členkou družstva a nájomníčkou bytu?

O d p o v e d':

Takýto postup bytového družstva nie je v súlade so zákonom, pretože ustanovenie § 16 ods. 1 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ustanovuje, že byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi.

Je preto neprípustné, aby zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu bola uzavretá skôr, ako sa kupujúca stane členkou družstva a nájomníčkou družstevného bytu, ku ktorému má byť prevedené vlastnícke právo.

Pokiaľ bytové družstvo predloží správe katastra návrh na vklad takejto zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu, správa katastra po preskúmaní návrhu na vklad a príloh návrhu podľa ustanovení § 30, 31 a 42 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) návrh na vklad zamietne v súlade s ustanovením § 31 ods. 3 veta za bodkočiarkou katastrálneho zákona.

Otázka č. 28:

Postupovala správa katastra v súlade so zákonom, ak návrh na vklad vlastníckeho práva zo zámennej zmluvy uzatvorenej medzi farnosťou (filiálkou) rímskokatolíckej cirkvi a obcou zamietla z dôvodu, že zmluva nebola schválená príslušným arcibiskupstvom ani obecným zastupiteľstvom?

Odpoved':

Správa katastra postupovala v súlade s platnými predpismi. Podľa ustanovenia § 9 ods. 2 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zmluvný prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce podlieha vždy schváleniu obecného zastupiteľstva.

Keďže zmluva bola neplatná a neobsahovala náležitosti, ktoré by potvrdzovali jej platnosť v zmysle citovaných predpisov, rozhodnutie správy katastra o zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho práva v zmysle ustanovenia § 31 ods. 3 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) je správne. Pri posudzovaní návrhu na vklad práva správa katastra neskúma splnenie podmienok podľa Kódexu kanonického práva.

Otázka č.29:

Môže správa katastra povoliť vklad vlastníckeho práva z kúpnej zmluvy o prevode bytu v bytovom dome, keď predmetom zmluvy nie je pozemok pod bytovým domom, pričom pozemok je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov?

O d p o v e d':

Správa katastra takýto návrh na vklad vlastníckeho práva z kúpnej zmluvy zamietne v súlade s ustanovením § 31 ods. 3 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

Vychádzajúc z ustanovenia § 5 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí vyžadovaných ustanovením § 43 a nasl. Občianskeho zákonníka a § 588 Občianskeho zákonníka musí obsahovať náležitosti uvedené v § 5 ods.1 písm. a) až h) zákona NR SR č. 182/1993 Z. z..

Náležitosťou zmluvy podľa § 5 ods. 1 písm. b) je vymedzenia veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve i na pozemku zastavanom domom a príľahlom pozemku. Podľa § 23 ods.1 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku na ktorom je dom postavený a k príľahlému pozemku. Pozemok je v podielovom spoluvlastníctve predávajúcej a ostatných spoluvlastníkov. Vlastnícke právo k pozemku nemožno prevádzať samostatne.

Otázka č. 30:

Je možné povoliť vklad vlastníckeho práva k domovej nehnuteľnosti darovacou zmluvou tak, že geometrickým plánom došlo nielen k vytvoreniu nových pozemkov pod domom, ale zároveň došlo i k rozdeleniu domovej nehnuteľnosti na dve časti?

Odpoved':

Takýmto rozdelením vykonaným geometrickým plánom dochádza k zmene v užívaní stavby, čo si podľa ustanovenia § 85 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) vyžaduje rozhodnutie príslušného stavebného úradu.

Pokiaľ príslušný stavebný úrad vo svojom stanovisku vyjadří, že stavbu rodinného domu po stavebno-technickej stránke nie je možné rozdeliť na samostatné funkčné celky, správa katastra v súlade s ustanovením § 31 ods. 3 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) takýto návrh na vklad vlastníckeho práva zamietne.

Otázka č. 31:

Je správa katastra povinná skúmať zaplatenie odvodu za drobenie pozemkov podľa § 22 zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. pri zápise vlastníckych práv k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností ?

O d p o v e d':

Podľa nariadenia vlády SR č. 85/1996 Z. z. o podmienkach platenia odvodov za drobenie pozemkov odvod sa platí jednorázovo pred vkladom alebo záznamom vlastníckeho práva k pozemku do katastra nehnuteľností.

Podľa § 30 ods. 4 písm. h) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona č. 419/2002 Z. z. prílohou návrhu na vklad je aj potvrdenie o zaplatení odvodu, ak má nadobúdateľ povinnosť zaplatiť odvod podľa osobitného predpisu, ktorým je zákon NR SR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom. Z uvedeného vyplýva, že správa katastra v konaní o povolení vkladu skúma, či bol odvod zaplatený.

Pri zápise vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností záznamom správa katastra posudzuje podľa § 36 katastrálneho zákona predloženú verejnú listinu alebo inú listinu, či je bez chýb v písaní, počítaní a bez iných zrejmych nesprávností a či má náležitosti podľa katastrálneho zákona. Z uvedeného vyplýva, že správa katastra nemá oprávnenie vyžadovať potvrdenie o zaplatení odvodu pred vykonaním zápisu vlastníckeho práva záznamom a ani z tohto dôvodu odmietnuť zápis.

Otázka č. 32:

Je osvedčenie okresného úradu, ktorým okresný úrad osvedčí, že predmetná nehnuteľnosť je vo vlastníctve Slovenskej republiky, v správe okresného úradu s konštatovaním, že ide o opustenú vec v zmysle § 135 Občianskeho zákonníka listinou spôsobilou na zápis do katastra nehnuteľností?

O d p o v e d':

Podľa stanoviska NS SR takáto listina nie je spôsobilá na vykonanie záznamu.

Jednou zo spôsobilých listín na vykonanie záznamu podľa § 34 ods. 1 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) je osvedčenie notára vydané podľa osobitného predpisu. Z uvedeného vyplýva, že zákonodarca priamo určil, že na vydanie osvedčenia práva k nehnuteľnosti je len osvedčenie vydané notárom za podmienok určených zákonom. To súčasne znamená, že iný orgán nemá právomoc vydať osvedčenie, a ak tak urobí, aj keď ide o orgán výkonnej moci, prekročí rámec zákona a rozsah svojho oprávnenia. Zápis záznamom má v katastri nehnuteľností evidenčný charakter, príslušný správny orgán však musí skúmať podmienky na takýto zápis z hľadiska ustanovenia § 35 ods. 1, § 36 a 36a katastrálneho zákona.

Vecný register
otázok a odpovedí Katastrálneho bulletinu č. 3/2003

Zápis záznamom 23, 32
Pozemkové spoločenstvá 24, 25
Vlastnícke právo k nehnuteľnostiam 24, 25, 30
Určenie priebehu hranice pozemkov 26
Vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom 27, 29
Zápis vkladom 28, 29, 30
Drobenie pozemkov : 31