

Katastrálny bulletin č. 3/2002  
Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu  
JUDr. Jaroslava Tomašovičová  
22.5.2002 číslo LPO - /2002

Otázka č. 20:

Správe katastra bola doručené právoplatné rozhodnutie súdu o vydaní veci oprávnenej osobe podľa zákona č. 87/1991 Zb. v znení neskorších predpisov. Správa katastra zistila, že na liste vlastníctva povinnej osoby je vyznačené záložné právo k predmetným nehnuteľnostiam resp. vyznačenie poznámok o skutočnostiach viažucich sa k týmto nehnuteľnostiam. Právoplatný rozsudok súdu je v zmysle § 36 ods. 2 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. 255/2001 Z. z. verejnou listinou spôsobilou na vykonanie zápisu záznamom do katastra nehnuteľností. Má správa katastra vykonať zápis rozsudku súdu len zmenou vlastníka v časti B listu vlastníctva, alebo rozsudok súdu v spojení s §10 ods. 3 zákona č. 87/1991 Zb. je právnym titulom na výmaz tiarch a poznámok zapísaných v časti C listu vlastníctva?

O d p o v e d':

Právoplatné rozhodnutie súdu o vydaní veci oprávnenej osobe má za následok zmenu vlastníka k predmetnej nehnuteľnosti a zapíše sa do katastra nehnuteľností záznamom. Podľa § 7 zákona č. 87/1991 Zb. o mimosúdnych rehabilitáciach vec sa vydá oprávnenej osobe v stave, v ktorom sa nachádza ku dňu doručenia písomnej výzvy na vydanie veci povinnej osobe. Pritom stav veci v čase jej vydania sa rozumie stav faktický a aj právny. Podľa § 10 ods.3 cit. zákona pokiaľ viazlo na veci v čase jej vydania záložné právo a vec sa vydá, povinná osoba je povinná záväzok vyporiadať alebo inak zabezpečiť. Pokiaľ záložné právo takto nezaniklo, správa katastra nemôže zrušiť zápis záložného práva na liste vlastníctva. Správa katastra zruší zápis záložného práva alebo zápis poznámky na základe predloženej verejnej listiny alebo inej listiny.

Otázka č. 21:

Na liste vlastníctva je ako vlastník nehnuteľnosti zapísaný živnostník - obchodné meno, sídlo a identifikačné číslo organizácie. Živnostník žiada o zápis zmeny údajov vlastníka nehnuteľnosti na seba ako fyzickú osobu. Čo bude podkladom pre túto zmenu mena vlastníka?

O d p o v e d':

Podľa ustanovenia § 19 písm. a) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam ( katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov vlastník nehnuteľnosti je povinný ohlásiť každú zmenu správe katastra do 30 dní odo dňa vzniku, zmeny alebo zániku rozhodujúcej skutočnosti a na vyzvanie správy katastra predložiť v určenej lehote doklady na zápis týchto údajov do katastra nehnuteľností.

Ohlasovanie zmien údajov katastra sa vykonáva v súlade s ustanovením § 55 ods. 1 a 2 vyhlášky ÚGKK SR č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov. Podľa tohto ustanovenia sa zmeny údajov katastra ohlasujú na tlačive „hlásenie zmien“, ktoré poskytne ktorákoľvek správa katastra. Zmena údajov sa na základe hlásenia zmien zapíše do katastra nehnuteľností. V tomto prípade nejde o zmenu vlastníka – fyzickej osoby ale len o zmenu mena. Vlastníkom je stále tá istá fyzická osoba.

Ak je podnikateľ právnická osoba (napr. spoločnosť s ručením obmedzením), ktorej jediným zakladateľom a konateľom je fyzická osoba, pre zmenu vlastníckeho práva na fyzickú osobu je potrebný prevod v zmysle Občianskeho zákonníka resp. Obchodného zákonníka.

Otázka č. 22:

Správa katastra zamietla návrh na vklad práva na základe zmluvy o zrušení spoluvlastníctva k bytovému domu a reálnom rozdelení nehnuteľnosti. Predmetom zmluvy bol bytový dom s tromi bytmi a s príslušími pozemkami, ktoré vlastníci nadobudli v roku 1970 podľa zákona č.52/1966 Zb. Rozhodla správa katastra správne ?

O d p o v e d' :

Áno správa katastra rozhodla správne, keď návrh na vklad zamietla. V tomto prípade správny orgán správne posúdil vec, keď v súlade s ustanovením § 27 ods.2 a 3 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v spojení s § 13 ods. 2 cit. zákona konštatoval, že spoluvlastníci bytového domu nadobudnutého podľa zákona č. 52/1966 Zb. sa odo dňa účinnosti zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. stali vlastníkmi podľa zákona č. 182/1993 Z. z. a nemôžu sa teda dožadovať zrušenia spoluvlastníctva podľa Občianskeho zákonníka (§13 ods. 2 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z.)

Otázka č. 23:

Na základe čoho možno zapísať do listu vlastníctva zmenu podielov na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, ak dôjde k zmene pôvodnej dokumentácie stavby v dôsledku čoho sa menia plochy jednotlivých bytov a následne podiel na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, na pozemku a prísluší pozemku?

O d p o v e d' :

Podľa § 6 písm. f) 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. 255/2001 Z. z. sú predmetom evidovania v katastri nehnuteľností aj práva k stavbám, bytom a nebytovým priestorom na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe domu. Ustanovenie § 29 a 30 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam ( katastrálny zákon) v znení vyhlášky č.533/2001 Z. z. upravuje spôsob evidovania bytov a nebytových priestorov. Ak dôjde k zmenám dokumentácie stavby v dôsledku ktorej sa menia podiely na spoločných častiach a na spoločných zariadeniach domu zmena podielov sa zapíše do katastra nehnuteľností na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia záznamom.

Ak sa zmení pôvodná dokumentácia stavby tak, že vznikne viac alebo menej bytov alebo nebytových priestorov, ktoré boli predmetom zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe takáto zmena sa zapíše do katastra nehnuteľností na základe dohody všetkých účastníkov zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe vkladom.

Otázka č. 24:

Postupovala správa katastra v súlade so zákonom ak zamietla návrh na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy medzi Hlavným mestom SR Bratislavou a fyzickou osobou z dôvodu, že predmetný pozemok bol zverený do správy mestskej časti Bratislava. ?

O d p o v e d' :

Nie, správny orgán nepostupoval v súlade so zákonom. Podľa § 123 Občianskeho zákonníka je vlastníkom v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním. Podľa § 8 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí Hlavné mesto SR Bratislava a Mesto Košice určujú v štatúte mesta rozsah majetku mestských častí. Podľa zákona sú mestské časti právnickými osobami, ktoré za určených podmienok hospodária so zvereným majetkom a so zverenými finančnými zdrojmi a vlastnými finančnými zdrojmi i vlastným majetkom získaným vlastnou činnosťou. Podľa § 15 ods. 2 písm. b) zákona č. 377/1990 Zb. miestne zastupiteľstvo mestskej časti rozhoduje vo veciach týkajúcich sa nakladania a zásad hospodárenia s majetkom. Podľa Štatútu mesta Bratislavy miestne zastupiteľstvo schvaľuje prevody vlastníka nehnuteľného majetku zvereného do správy mestskej časti. Nedodržanie postupu upraveného v Štatúte mesta Bratislavy neznamena prekážku výkonu vlastníckeho práva samotným vlastníkom a nespôsobuje neplatnosť právneho úkonu. Zverenie majetku do správy mestskej časti nemá za následok také obmedzenie vlastníckeho práva, ktoré by vlastníkovi - mestu znemožňovalo platne nakladať s nehnuteľnosťou.

Otázka č. 25:

Je potrebné preukázať pri prevode vlastníckeho práva k domovej nehnuteľnosti, ktorej súčasťou je vedľajšia stavba osobitne i vlastnícke právo k vedľajšej stavbe ? Postupoval správny orgán v súlade so zákonom ak rozhodol o vklade hlavnej veci a zamietol návrh na vklad práva k príslušenstvu hlavnej veci ?

O d p o v e d' :

Nie, postup správneho orgánu nebol v súlade so zákonom. Podľa § 6 ods. 1 písm. c) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam ( katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov sa v katastri nehnuteľností evidujú stavby, ktoré majú súpisné číslo. Drobné stavby sú príslušenstvom hlavnej veci a v katastri nehnuteľností sa neevidujú ( letná kuchyňa, hospodárske budovy). Príslušenstvom veci sú veci, ktoré patria vlastníkovi hlavnej veci a sú ním určené na to, aby sa s hlavnou vecou trvale užívali (§ 121 OZ). Ak správny orgán povolí vklad vlastníckeho práva k hlavnej veci osobitným rozhodnutím nie je možné rozhodovať o príslušenstve k hlavnej veci, pretože vlastníkom hlavnej veci je súčasne vlastníkom príslušenstva k hlavnej veci podľa

Občianskeho zákonníka. Právne úkony týkajúce sa hlavnej veci sa zásadne vzťahujú aj na jej príslušenstvo. Nadobudnutím vlastníckeho práva k hlavnej veci prechádza vlastnícke právo aj na jej príslušenstvo. Pokiaľ by však pri zmluvnom prevode hlavnej veci mohli vzniknúť pochybnosti ohľadne jej príslušenstva, treba aj príslušenstvo veci výslovne uviesť. Napr. pri prevode rodinného domu a pozemku treba v zmluve uviesť aj ďalšie stavby nachádzajúce sa na tom istom pozemku, ako je humno, kôlna, letná kuchyňa a pod.

Otázka č. 26

Postupoval správny orgán v súlade so zákonom, ak návrh na vklad vlastníckeho práva z kúpnej zmluvy zamietol v celom rozsahu z dôvodu, že predmetom prevodu bola nehnuteľnosť pozemok, vytvorený geometrickým plánom odčlenením od pôvodnej nehnuteľnosti, ktorej prevodca bol spoluvlastníkom?

O d p o v e d':

Áno, postup správneho orgánu bol v súlade so zákonom. Podľa § 31 ods. 1 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam ( katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov správa katastra preskúma platnosť zmluvy a to najmä oprávnenie prevodcu nakladať s nehnuteľnosťou, či je úkon urobený v predpísanej forme, či sú prejavy vôle hodnoverné, či sú dostatočne určité a zrozumiteľné a či zmluvná voľnosť, prípadne právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené. Ak sú podmienky vkladu splnené, správa katastra vklad povolí. V danom prípade nie je preukázané oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, nakoľko nedošlo medzi spoluvlastníkmi k dohode o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti podľa § 141 Občianskeho zákonníka. Aj táto dohoda vyžaduje vklad do katastra nehnuteľností. To znamená, že účastníkmi zmluvy o rozdelení nehnuteľnosti musia byť všetci spoluvlastníci, jeden zo spoluvlastníkov nie oprávnený reálne rozdeliť nehnuteľnosť.

Otázka č. 27:

Správe katastra bol predložený návrh na vklad na základe zmluvy o zrušení spoluvlastníctva k stavbe a vzájomnom vyporiadaní. Je postačujúce, ak k návrhu na vklad sú priložené listiny o pridelení súpisného čísla k novovytvoreným prevádzkovým stavbám, alebo je potrebné aj vyjadrenie stavebného úradu, keďže stavba bola kolaudovaná ako celok?

O d p o v e d':

Reálne rozdelenie budovy je možné vtedy, ak jej rozdelením vzniknú samostatné budovy, t.j. samostatné veci podľa § 118 ods.1 Občianskeho zákonníka. K návrhu na vklad práva na základe zmluvy o zrušení spoluvlastníctva k stavbe a vzájomnom vyporiadaní je potrebné predložiť rozhodnutie stavebného úradu o technickej vykonateľnosti reálneho delenia stavby, a listinu o určení súpisného čísla k novovytvoreným prevádzkovým stavbám.

Otázka č. 28:

Peňažný ústav žiada predložiť list vlastníctva o zápise rozostavanej stavby do katastra nehnuteľností pred uzavretím zmluvy o záložnom práve. Je možné zapísať rozostavanú stavbu

do katastra nehnuteľností záznamom pred podaním návrhu na vklad práva, alebo až spolu s vkladom záložného práva do katastra nehnuteľností?

O d p o v e d':

Podľa § 6 ods.1 písm. c) bod 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) v znení neskorších predpisov rozostavaná stavba sa eviduje v katastri nehnuteľností len v súvislosti so vznikom, zmenou alebo zánikom práva k nej. V zmysle cit. ustanovenia sa vykoná zápis rozostavanej stavby záznamom súčasne s vkladom záložného práva do katastra nehnuteľností.

Otázka č. 29:

K návrhu na vklad záložného práva je potrebné predložiť i úverovú zmluvu, resp. zmluvu o pôžičke?

O d p o v e d':

Pri rozhodovaní o návrhu na vklad práva, správa katastra podľa § 31 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 neskorších predpisov skúma zmluvy z hľadiska náležitostí príslušného zmluvného typu, teda aj náležitosti záložnej zmluvy, ktorá musí obsahovať predmet záložného práva - záloh a pohľadávku, ktorú zabezpečuje. Ak existenciu pohľadávky na základe úverovej zmluvy, alebo zmluvy o pôžičke účastníci zmluvy o zriadení záložného práva deklarujú v tejto zmluve nie je potrebné k návrhu na vklad predkladať i úverovú zmluvu, alebo zmluvu o pôžičke.

Otázka č. 30:

Je možné podľa súčasnej právnej úpravy zapísať do katastra nehnuteľností exekučné záložné právo na nehnuteľnosť, na ktorej viazne exekučné záložné právo zriadené iným exekútorom?

O d p o v e d':

Áno, podľa súčasnej právnej úpravy možno zapísať do katastra nehnuteľností exekučné záložné právo k nehnuteľnosti podľa poradia doručených verejných alebo iných listín. Zákonom č. 32/2002 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti ( Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov bolo zmenené znenie §167 ods. 3 a vypustené obmedzenie podľa ktorého exekučné záložné právo nebolo možné zriadiť na nehnuteľnosť, na ktorej bolo zriadené iné záložné právo.

Otázka č. 32:

Vyhotoví správa katastra kópiu z pozemnoknižnej vložky ako verejnú listinu, ak je zápis vykonaný v inom ako slovenskom jazyku, napr. v maďarskom alebo nemeckom jazyku? Ako spoplatňovať kópiu z pozemnoknižnej vložky, ak jej časť je v slovenčine a časť v maďarčine pričom sú platné zápisy v oboch jazykoch?

O d p o v e d':

Podľa § 69 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 znení neskorších predpisov správa katastra vyhotoví na požiadanie potvrdený výpis alebo potvrdenú kópiu z pozemkových kníh ( z katastrálneho operátu). Potvrdená kópia je verejnou listinou. Kópia tejto listiny je samozrejme vyhotovená v jazyku v akom je zapísaná v pozemnoknižnej vložke. Použitie týchto verejných listín pre právne úkony je potrebné doložiť úradným prekladom do slovenského jazyka.

Za vydanie kópie z pozemnoknižnej vložky ako verejnej listiny vyberieme poplatok podľa Položky 10 písm. a) Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov,

Touto odpoveďou opravujeme odpoveď na otázku č. 6 v Katastrálnom bulletine 4/1995 a otázku č. 12 v Katastrálnom bulletine 1/1996.

Otázka č. 33:

Aké verejné listiny a iné listiny má správca konkurznej podstaty po dražbe v rámci konkurzného konania predložiť správe katastra na zápis vlastníckeho práva k nehnuteľnosti?

O d p o v e d':

Pri odpovedi na túto otázku treba rozlíšiť prípady, keď bol na dražbe v rámci konkurzného konania udelený príklep a keď na dražbe v rámci konkurzného konania nebol udelený príklep. V prípade, že na uvedenej dražbe vykonávateľ dražby (správca konkurznej podstaty alebo licitátor) udelil príklep, na vykonanie zápisu zmeny vlastníctva do katastra nehnuteľností záznamom treba v zmysle § 27c ods. 25 zákona č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov predložiť

- zápisnicu o priebehu dražby
- potvrdenie správcu o zaplatení vydraženej sumy.

V prípade, že na uvedenej dražbe nebol udelený príklep, na vykonanie zápisu zmeny vlastníctva do katastra nehnuteľností záznamom treba v zmysle § 27c ods. 25 zákona č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov predložiť

- zápisnicu o priebehu dražby
- potvrdenie správcu o zaplatení vydraženej sumy
- vyjadrenie súdu o tom, že bol príklep udelený.

Zápisnica o priebehu dražby obsahuje náležitosti uvedené v § 27c ods. 22 zákona č. 328/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

Podľa § 27c ods. 23 zákona č. 328/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, zápisnica v prípade dražby nehnuteľného majetku musí obsahovať údaje potrebné na vykonanie zápisu do katastra nehnuteľností.

Zápisnica o priebehu dražby je verejná listina, takže, aby bola spôsobilá na zápis, musí mať aj náležitosti verejnej listiny stanovené v § 42 ods. 2 katastrálneho zákona, najmä písm. c/ cit. ustanovenia. Z tohto ustanovenia vyplýva, že predmetná zápisnica musí obsahovať aj označenie vydraženej nehnuteľnosti podľa údajov katastra.

Otázka č. 34:

Aká listina bude podkladom pre zápis o zániku daňového záložného práva k nehnuteľnosti daňového dlžníka zo zákona?

O d p o v e d':

Správa katastra zapíše zánik daňového záložného práva na základe oznámenia o zániku daňového nedoplatku zabezpečeného záložným právom k nehnuteľnosti a o zániku záložného práva k nehnuteľnosti, ktoré vydá príslušný daňový úrad.

