

Katastrálny bulletin č.3/2010
Schválila predsedníčka Redakčnej rady JUDr. Odeta Poldaufová
dňa 25.11.2010

Otázka č. 24

Ako postupovať v prípade žiadosti o zápis vecného bremena k pozemku, ktorého obsahom je vedenie potrubia, podľa zákona 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov?

Odpoveď:

Podľa § 1 zákona 66/2009 Z.z. zákon upravuje usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve obce alebo vyššieho územného celku, ktoré prešli do vlastníctva obce alebo vyššieho územného celku podľa osobitných predpisov, vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou. Tento zákon sa primerane vzťahuje aj na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom, na ktorých je umiestnený cintorín, okrem pozemkov vo vlastníctve cirkví, športový areál alebo verejná zeleň. Cieľom tejto právnej úpravy, podľa dôvodovej správy k zákonu, je usporiadať doteraz neusporiadané vlastnícke vzťahy k pozemkom pod stavbami, ktoré boli delimitované na obce a vyššie územné celky v rámci reformy verejnej správy. Pozemok pod stavbou je pozemok na ktorom je stavba postavená. Obsahom vecného bremena podľa § 4 ods. 1 citovaného zákona je držba a užívanie pozemku pod stavbou.

Z uvedeného vyplýva že obsah vecného bremena, ktorým je povinnosť vlastníka pozemku strpieť vedenie vodohospodárskeho potrubia nevzniká zo zákona podľa § 4 zákona č. 66 /2009 Z. z. Návrh na zápis vecného bremena je potrebné vrátiť navrhovateľovi ako listinu ktorá nezakladá právo k nehnuteľnosti, ktorá nie je relevantnou listinou na zápis práva do katastra.

Práva a povinnosti medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sú upravené v § 54 zák.č.364/2004 Z.z. o vodách.

Otázka č. 25

Na základe zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva nadobudol veriteľ „dočasné“ vlastníctvo k nehnuteľnosti. Veriteľ ako dočasný vlastníak uzavrel pred splatnosťou pohľadávky dohodu o postúpení pohľadávky. Môže správa katastra zapísať postúpenie pohľadávky na nového veriteľa, keďže to má za následok aj prechod vlastníckeho práva spojeného s pohľadávkou?

Odpoveď:

Podľa § 524 ods. 2 Občianskeho zákonníka s postúpenou pohľadávkou prechádza na postupníka, nového veriteľa aj príslušenstvo pohľadávky a práva s ňou spojené. Právami spojenými s pohľadávkami sú najmä práva vyplývajúce zo zabezpečenia záväzkov t.j. aj

zabezpečenie záväzku prevodom práva. Zmluva o zabezpečovacom prevode práva môže byť medzi veriteľom a dlžníkom. Nakoľko postúpením pohľadávky sa mení osoba veriteľa, ktorý vstupuje do všetkých práv a povinností predchádzajúceho veriteľa, tento vstupuje aj do dočasného vlastníckeho práva k nehnuteľnosti z titulu zabezpečovacieho prevodu práva. Pre platnosť postúpenia pohľadávky sa vyžaduje písomná zmluva a spôsobilý predmet postúpenia. Ustanovenie § 525 OZ určuje ktoré pohľadávky nemožno postúpiť, tie ktoré zanikajú najneskôr smrťou veriteľa, pohľadávky, ktorých obsah by sa zmenil zmenou veriteľa, pohľadávky, ktoré nemôžu byť postihnuté výkonom rozhodnutia, pohľadávky, ktorých postúpenie odporuje dohode veriteľa a dlžníka. Podľa súčasnej právnej úpravy má inštitút zabezpečenia záväzku prevodom práva len zabezpečovaciu funkciu.

Z pohľadu katastrálneho konania Správa katastra postúpenie pohľadávky posudzuje ako listinu na zápis záznamom podľa § 34 až 36 v spojení s § 42 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, ak sú tieto podmienky splnené vykoná zápis zmeny veriteľa a zároveň dočasného vlastníka nehnuteľnosti upovedomí o zápise na základe zmluvy o postúpení pohľadávky. V tomto prípade nejde opäť o nakladanie s nehnuteľnosťou ale o uplatnenie práva veriteľa postúpiť pohľadávku zabezpečenú dočasným prevodom práva. Správa katastra nemá kompetenciu skúmať vecnú správnosť tejto listiny. Podporne k tomuto názoru uvádzame ustanovenie § 554 Zabezpečovacie postúpenie pohľadávky veriteľom podľa ktorého pohľadávku možno zabezpečiť postúpením pohľadávky dlžníka alebo pohľadávky tretej osoby na veriteľa (ďalej "zabezpečovacie postúpenie pohľadávky"), ak to osobitný zákon nevylučuje. Ustanovenia § 553a a nasl. OZ takýto postup nevylučujú.

Otázka č. 26

Aké poznámky vyznačujeme v katastrálnom operáte pri pozemkových úpravách podľa zákona SNR č. 330/1991 Zb.?

Odpoveď:

1. obmedzujúca poznámka podľa § 11 ods. 11 zák. č. 330/1991 Zb.

Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu obvodnému pozemkovému úradu nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastník vyrovnanie v peniazoch podľa odsekov 8 až 10, sa nesmú previesť ani zaťažiť. To neplatí, ak ich nadobudol Slovenský pozemkový fond alebo správca podľa odseku 17. Na návrh obvodného pozemkového úradu správa katastra vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami okrem prípadov uvedených v odseku 17. Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí sa vyrovnanie vlastníkovi po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viaznu, o čom sa vlastník písomne upovedomí. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch

2. obmedzujúca poznámka podľa § 11 ods. 20 zák. č. 330/1991 Zb.

Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudziť ani zaťažiť. Možno ich použiť len na účely upravené osobitným predpisom. Toto obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

3. Obmedzujúca poznámka podľa § 14 ods. 2 zák. č. 330/1991 Zb.

Pred schválením vykonania projektu pozemkových úprav obvodný pozemkový úrad určí termín, ku ktorému sa aktualizuje register pôvodného stavu na právny stav spolu s

rozdeľovacím plánom vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu. Na vykonanie aktualizácie registra pôvodného stavu a rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu pozastaví správa katastra na základe výzvy obvodného pozemkového úradu zápisy do katastra nehnuteľností v obvode projektu pozemkových úprav na 90 dní pred predpokladaným termínom schválenia vykonania projektu pozemkových úprav.

Otázka č. 27

Kto má právo žiadať o zápis predkupného práva podľa zákona. č. 669/2007 Z.z. Ministerstvo dopravy alebo NDS?

Odpoveď:

Podľa § 7a zákona č. 669/2007 Z. z. na pozemok, na ktorom sa má uskutočniť stavba diaľnice alebo cesty pre motorové vozidlá, vzniká zo zákona predkupné právo štátu dňom právoplatnosti územného rozhodnutia. Predkupné právo štátu sa zapíše do katastra nehnuteľností na návrh právnickej osoby zriadenej štátom, ktorého prílohou je autorizačne a úradne overený geometrický plán.

Predkupné právo štátu k pozemku sa zapíše do katastra nehnuteľností na základe žiadosti Národnej diaľničnej spoločnosti, pričom predkupné právo na liste vlastníctva sa zapíše ako „predkupné právo štátu podľa § 7a zák. č. 669/2007 Z.z.“

Otázka č. 28

Dohoda o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov je zmluva o prevode vlastníctva?

Odpoveď:

Uzavretím dohody o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov dochádza k prevodu vlastníctva. Ide o zmluvný prevod aj napriek tomu, že pri tomto prevode právna úprava poskytuje určité úľavy. Pokiaľ sa dohoda medzi manželmi týka nehnuteľností, musí mať písomnú formu a nadobúda účinnosť vkladom do katastra. Pri zápise vkladu správa katastra musí postupovať podľa zásad platných pre konanie o vklade, teda podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona preskúmať, či právo nakladať s nehnuteľnosťou nie je obmedzené a v prípade jeho zistenia návrh zamietnuť. (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 1 SŽ – KS 139/2004, ZSP 16/2006)

Otázka č. 29

Je podkladom pre zápis poznámky návrh správcu konkurznej podstaty, ktorej obsahom je informácia o začatí súdneho konania o určenie neúčinnosti právnych úkonov, týkajúcich sa nehnuteľností ?

Odpoveď:

Nie nie je . Podľa ust. § 44 OSP účastník konania je oprávnený podať na príslušnej správe katastra nehnuteľností návrh na zápis začatia súdneho konania, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam, alebo súdneho konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby.

Ustanovenie sa použije rovnako aj na mimoriadne opravné prostriedky. Žaloba o odporovateľnosti právneho úkonu takýmto konaním nie je.

Otázka č. 30

Môže správa katastra poskytovať orgánom činným v trestnom konaní informácie z katastra bezplatne? Orgány činné v trestnom konaní tvrdia, že informácie z katastra im majú správne orgány na úseku katastra poskytovať bezplatne, pričom poukazujú na § 3 ods. 1 Trestného poriadku.

Odpoveď:

Podľa § 4 ods.3 písm. b) zák. č. 145/1995 Z.z. sú od poplatkov oslobodené úkony súvisiace s vykonávaním všeobecne záväzných právnych predpisov o priestupkoch, ..

Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že polícia je oslobodená od platenia správnych poplatkov výlučne v prípade priestupkového konania, čo musí byť v žiadosti uvedené.

Polícia nie je oslobodená od platenia poplatkov v súvislosti s trestným stíhaním, nakoľko i keď je SK povinná polícii poskytnúť súčinnosť, v prípade spoplatňovaných úkonov je polícia povinná uhradiť správne poplatky, keďže ju zákon od platenia poplatkov neoslobodil tak ako napr. exekútorov, notárov.

Z § 4 zákona NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov v spojení s čl. 2 ods. 2 Ústavy SR a z toho, čo tu bolo uvedené teda vyplýva, že správy katastra nie sú oprávnené a ani povinné poskytovať orgánom činným v trestnom konaní informácie z katastra bezplatne.

Otázka č. 31

Uznesenie súdu ktorým súd zakazuje vlastníkovi nakladať s nehnuteľnosťou musí byť právoplatné, alebo vykonateľné aby bolo zapisateľné do katastra nehnuteľností poznámkou.

Odpoveď:

Uznesenie súdu o predbežnom opatrení sa do katastra nehnuteľností zapisuje formou poznámky podľa § 38 a 39 katastrálneho zákona. Poznámka vyjadruje skutočnosti súvisiace s právami k nehnuteľnosti alebo so samotnou nehnuteľnosťou a podľa § 43 písm.c) katastrálneho zákona sa zapíše v deň doručenia verejnej listiny , najneskôr na najbližší pracovný deň. Neodkladný zápis tejto skutočnosti sleduje jej aktuálnosť pre aplikačnú prax. Vzhľadom na to, že pri zápise poznámky nejde o zápis zmeny práva a uznesenie zašle súd, ktoré je vykonateľné, tak nevyžadujeme vyznačenie vykonateľnosti. Zápis poznámky je postavený na prenotačnom princípe t.j. ak sa preukáže že pominuli dôvody, poznámka sa vymaže ex offio.

Otázka č. 32

Aká je výška správneho poplatku za návrh na vklad práva do katastra ak zmluva obsahuje dva právne úkony a účastník podal oznámenie o zamýšľanom vklade práva ?

Odpoveď:

Podľa položky 11 prílohy zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov účastník uhradí správny poplatok za návrh na vklad na základe zmluvy, ktorej obsahom sú dva právne úkony a účastník podal oznámenie o zamýšľanom vklade práva, uhradí správny poplatok za oba právne vzťahy mínus 15 EURO za návrh. V praxi to znamená, že za návrh na vklad je jeden 15 EURO.

Otázka č. 33

Akým spôsobom má správa katastra riešiť zápis exekučných záložných práv k nehnuteľnostiam, ktoré boli právoplatným uznesením súdu určené do vlastníctva inej osoby (schválený zmluvou) a nebola predložená exekútorom listina, ktorou by predmetné nehnuteľnosti vylúčila z predmetu exekúcie a v rozhodnutí súdu nie je táto otázka riešená? Môže správa katastra postupovať tak, že vymaže exekučné záložné právo na liste vlastníctva pôvodného vlastníka z dôvodu, že toto právo v zmysle ust. §-u 151h ods.1 a 2 Občianskeho zákonníka prechádza s nehnuteľnosťou na určeného vlastníka?

Odpoveď:

Áno, v zmysle ust. §-u 151h ods.1 a 2 Občianskeho zákonníka pri prevode a prechode zálohu pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi zálohu, preto v tomto prípade s prechodom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti prechádza i uvedené exekučné záložné právo zriadené na túto nehnuteľnosť, a to i v prípade nadobudnutia vlastníckeho práva osobou na základe rozhodnutia súdu (prechod), preto správa katastra zapíše exekučné záložné právo na list vlastníctva určeného vlastníka nehnuteľnosti. Vymazanie exekučného záložného práva správa katastra vykoná až na základe listiny predloženej exekútorom.

Otázka č.34:

Je doručenie návrhu správcu konkurznej podstaty príslušnej správe katastra na zápis poznámky o začatí súdneho konania na vyslovenie neúčinnosti právnych úkonov v zmysle § 59 a § 60 zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov a na uloženie povinnosti v súčasnosti v KN evidovaného vlastníka vydať predmetné nehnuteľnosti do konkurznej podstaty úpadcu (vrátane potvrdenia príslušného súdu o prijatí takéhoto návrhu na začatie konania), dôvodom na zápis poznámky do katastra nehnuteľností? Ak áno, aký má takáto poznámka charakter?

Odpoveď:

Na základe uvedených skutočností možno na návrh správcu konkurznej podstaty ako účastníka/navrhovateľa uvedeného súdneho konania do predmetného listu vlastníctva zapísať

poznámku informujúcu o tom, že na príslušnom okresnom súde sa začalo v zmysle § 59 a § 60 zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov súdne konanie o neúčinnosť právnych úkonov (vo vzťahu k úpadcovi). Takáto poznámka sa zruší podľa § 39 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej aj katastrálny zákon).

Otázka č 35:

V priebehu konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva do KN na základe darovacej zmluvy bola príslušnej správe katastra doručená aj osobitne vedená žiadosť vyšetrovateľa Okresného riaditeľstva PZ Úradu justičnej a kriminálnej polície o podanie správy v trestnej veci podozrenia zo spáchania prečinu podvodu zo strany manžela obdarovanej, uvedením do omylu. Vyšetrovateľ žiadal o zaslanie dokladov zo spisového materiálu týkajúcich sa prevodu a v prípade, že ešte nedošlo povoleniu vkladu, tak žiadal o prerušenie konania po dobu vykonávania vyšetrovania v uvedenej veci. Môže správa katastra na základe takejto žiadosti prerušiť konanie? Je možné z dôvodu vedenia (prípravného) trestného konania vo vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam prerušiť konanie o návrhu na vklad?

Odpoveď:

Žiadosť vyšetrovateľa „o prerušenie konania po dobu vykonávania vyšetrovania v uvedenej veci“ nie je dôvodom na prerušenie konania. Správa katastra konanie preruší až na základe uznesenia o zaistení nehnuteľnosti obvineného v zmysle § 50 zák.č.301/2005 Z.z. trestný poriadok. podľa § 31a písm.a) katastrálneho zákona, teda z dôvodu začatia konania o predbežnej otázke.

Otázka č.36:

Podľa § 34 ods. 2 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, správa katastra vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka.

Podľa § 159a Občianskeho súdneho poriadku výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti, o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, prípadne o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre účastníkov zmluvy, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k dotknutej nehnuteľnosti a ktorý bol *podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní.*

V uvedených ustanoveniach nie je riešená situácia, ktorá môže nastať na správe katastra, a to pokiaľ poznámka o tomto súdnom konaní nebola zaevidovaná v katastri nehnuteľností a prišla na zápis počas konania o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností ešte pred vydaním rozhodnutia o povolení vkladu práva do katastra nehnuteľností.

Vydá v takomto prípade správa katastra rozhodnutie o prerušení konania, a pokiaľ áno, tak podľa ktorého ustanovenia § 31a zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o

katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov ?

Odpoveď:

Podľa § 43 ods. 1 písm. c) katastrálneho zákona správa katastra vykoná zápis v deň doručenia verejnej listiny alebo inej listiny na zápis poznámky, najneskôr však v nasledujúci pracovný deň. Nakoľko podľa rozsudku NS SR sp. Zn. 6SžoKS 37/2006 zo dňa 20.6.2007 sa zásada priority ustanovená v § 41 ods. 1 katastrálneho zákona týka len vkladu a záznamu, nie zápisu poznámok, správa katastra vykoná zápis poznámky bez ohľadu na prebiehajúce katastrálne konanie o návrhu na vklad.

Správa katastra musí pred rozhodnutím o povolení vkladu práva do katastra nehnuteľností prihliadnuť na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu, bez ohľadu na skutočnosť, že vyššie uvedená poznámka má len informatívny, nie obmedzujúci charakter. Je vhodné, aby správy katastra oboznámili s uvedenou skutočnosťou, t.j. so zápisom poznámky /ktorá bola zapísaná až po doručení návrhu na vklad/ všetkých účastníkov právneho úkonu.

Otázkač.37:

Podľa § 4 ods. 2 zákona č. 503/2003 Z.z. o navrátení vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov „povinná osoba je povinná s pozemkami až do navrátenia vlastníctva k pozemkom oprávnenej osobe nakladať so starostlivosťou riadneho hospodára a nemôže pozemok previesť odo dňa účinnosti tohto zákona do vlastníctva iného; takýto úkon je neplatný“.

Je táto skutočnosť predmetom zápisu do katastra nehnuteľností vo forme poznámky, a ak áno, tak ako informatívna alebo obmedzujúca poznámka?

Odpoveď:

Áno, táto skutočnosť je predmetom zápisu do katastra nehnuteľností vo forme poznámky.

Poznámka sa vyznačí na základe žiadosti oprávnenej osoby o zápis, resp. príslušného obvodného pozemkového úradu, pričom oprávnená osoba musí túto skutočnosť preukázať predložením potvrdenia príslušného obvodného pozemkového úradu, ktoré by spĺňalo náležitosti § 42 ods. 1 a 2 katastrálneho zákona.

Správa katastra by pred zápisom poznámky zároveň preverí, či vlastník zapísaný na liste vlastníctva, je povinnou osobou v zmysle § 4 ods. 2 zákona č. 503/2003 Z.z., podľa ktorého „povinnými osobami sú právnické osoby, ktoré ku dňu účinnosti tohto zákona majú k pozemku vo vlastníctve Slovenskej republiky právo hospodárenia alebo právo správy, a poľnohospodárske družstvá“.