

## Katastrálny bulletin

č. 1/2004

Schválila predsedníčka Redakčnej rady JUDr. Jaroslava **Tomašovičová**  
dňa 30. 4. 2004 č. LPO-2353/2004

### Otázka č. 1:

**Vyberie správa katastra správny poplatok za podklady vyžiadané pre reštitučné konanie?**

### Odpoveď:

Podľa § 8 ods. 2 zákona č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov dane a poplatky súvisiace s prevodom alebo prechodom pozemkov podľa tohto zákona sa nevyberajú. Z uvedeného vyplýva, že správne poplatky za poskytnutie informácii (podkladov) z katastra nehnuteľností pre reštitučné účely sa nevyberajú. Výpis alebo odpis z katastra nehnuteľností sa opatrí odtlačkom pečiatky s textom „Pre účely reštitúcie“.

### Otázka č. 2:

**Ako postupuje správa katastra pri zápise vecného bremena zo zákona? Aké listiny je potrebné predložiť na zápis vecného bremena zo zákona?**

### Odpoveď:

Vecné bremeno k nehnuteľnosti zo zákona napr. podľa § 69 zákona č. 610/2003 Z. z. o elektronických komunikáciách sa do katastra nehnuteľností zapíše záznamom na návrh podľa § 35 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 neskorších predpisov, ktorého prílohou bude listina označujúca nehnuteľnosť (podľa údajov katastra), na ktorej viazne vecné bremeno spolu s obsahom vecného bremena. Poznamenávame, že právo vecného bremena k pozemkom sa vyznačí len vtedy, ak sú zapísané na liste vlastníctva v registri E alebo v registri C. Vecné bremeno sa bude evidovať len v súbore popisných informácii katastra nehnuteľností opisným spôsobom zapísaným v časti C listu vlastníctva.

**Otázka č. 3:**

**Kto sa zapíše ako vlastník stavby postavenej v akcii „Z“ telovýchovnou jednotou – šatne futbalového ihriska v prípade, ak im nebolo pridelené súpisné číslo?**

**Odpoveď:**

Podľa § 2a zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí nehnuteľné veci štátu, ku ktorým zaniká právo trvalého užívania telovýchovných jednot podľa § 18 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z., prechádzajú dňom nadobudnutia jeho účinnosti tohto zákona do vlastníctva obce, na území ktorej sa nachádzajú. Na zápis do katastra nehnuteľností je potrebné predložiť protokol spísaný obcou a príslušným obvodným úradom, okresným úradom alebo krajským úradom.

**Otázka č. 4:**

**Je potrebné predložiť osobitnú žiadosť o zápis zmeny v osobe záložcu do katastra nehnuteľností pri prevode alebo prechode nehnuteľnosti, na ktorej viazne záložné právo?**

**Odpoveď:**

Podľa § 151 h ods. 1 a 5 Občianskeho zákonníka v znení zákona č. 526/2002 Z. z. ak dôjde k prevodu alebo prechodu práva k zálohu zo záložcu na nadobúdateľa, záložné právo pôsobí voči nadobúdateľovi zálohu. Zmluvné strany sa môžu v zmluve o zriadení záložného práva dohodnúť, že záložca môže záloh, resp. jeho časť previesť bez zaťaženia záložným právom.

Ak voči nadobúdateľovi pôsobí záložné právo, nastupuje na miesto pôvodného záložcu, a preto mu je uložená povinnosť strieť výkon záložného práva.

Podľa ods. 5 cit. ustanovenia záložca a nadobúdateľ zálohu sú povinní zaregistrovať zmenu v osobe záložcu do registra záložných práv alebo do osobitného registra, ak na vznik záložného práva sa vyžaduje registrácia v osobitnom registri (osobitný register je i kataster nehnuteľností). Z uvedeneho vyplýva, že záložca a nadobúdateľ sú povinní zaevidovať zmenu v osobe záložcu do katastra nehnuteľností. Pri zmluvnom prevode vlastníckeho práva k zálohu záložné právo prejde na nadobúdateľa, ak sa nepreukáže, že záložné právo neprechádza na nadobúdateľa založenej nehnuteľnosti. Správny orgán katastra v konaní o povolení vkladu skúma túto skutočnosť z listín predložených predávajúcim - záložcom (napr. zo zmluvy

o záložnom práve, ktorá obsahuje dojednanie o prevode vlastníckeho práva k zálohu bez zaťaženia záložným právom).

Z uvedeného vyplýva, že žiadosť o zmenu záložcu nie je potrebné predkladať osobitne, pôsobí automaticky s prevodom zálohu na nadobúdateľa povolením vkladu práva, resp pri zápise verejnej listiny alebo inej listiny známom do katastra nehnuteľností.

**Otázka č. 5:**

**Možno na základe späť vzatia návrhu na opravu chyby v katastrálnom operáte konanie zastaviť?**

**Odpoveď:**

Podľa ustanovenia § 30 ods. 1 písm. b) zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení zákona č. 527/2003 Z. z. správny orgán konanie zastaví, ak účastník konania vzal svoj návrh na začatie konania späť a konanie sa netýka iného účastníka alebo ostatní účastníci konania súhlasia so späť vzatím návrhu a nejde o konanie, ktoré môže začať správny orgán ex offio. Ak bol návrh na opravu chyby v katastrálnom operáte dôvodný, správa katastra pokračuje v konaní o oprave chýb a vydá rozhodnutie podľa § 47 zákona o správnom konaní.

**Otázka č. 6:**

**Je bytové družstvo povinné zaplatiť správny poplatok za návrh na vklad práva na základe zmluvy o prevode bytu alebo nebytového priestoru na nájomcu – člena družstva?**

**Odpoveď:**

Podľa ustanovenia § 28 zákona č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vyporiadaní majetkových nárokov v družstvách v znení neskorších predpisov sa notárske a správne poplatky spojené s prevodom bytov a nebytových priestorov nevyberajú.

Nájomcovi družstevného bytu, ktorý požiadal bytové družstvo podľa § 24 zákona č. 42/1992 Zb. o prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, bytové družstvo je povinné previesť vlastníctvo k bytu alebo nebytovému priestoru a to podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Nakoľko doposiaľ nedošlo k ukončeniu prevodov bytov a nebytových priestorov podľa cit. zákonov, oslobodenie od správnych poplatkov je v platnosti. Z uvedeného vyplýva, že návrh na vklad práva na základe zmluvy o prevode vlastníctva

družstevného bytu alebo nebytového priestoru podľa zákona č. 42/1992 Zb. v znení neskorších predpisov nepodlieha správne poplatku. Túto skutočnosť preukazuje prevodca bytu alebo nebytového priestoru.

Ak nejde o prevod bytov podľa transformačného zákona, v súlade so zákonom NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov správne poplatky sa vyberajú. Podľa ustanovenia § 5 ods. 7 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. náklady spojené s prevodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru znáša predávajúci; predávajúci môže požadovať od nadobúdateľa náhradu preukázateľne zaplatených správnych poplatkov a odmenu notára. Z uvedeného vyplýva, že pri prevode bytu alebo nebytového priestoru z vlastníctva bytového družstva do vlastníctva člena bytového družstva sa správny poplatok vyberie podľa Položky 11 Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

#### **Otázka č. 7:**

**Ak na nehnuteľnosti viazne viac záložných práv veriteľa sa môžu dohodnúť na zmene poradia zapísaných záložných zmlúv. Na základe akej listiny a akým spôsobom sa zmena poradia zapíše do katastra nehnuteľností, ak ide o toho istého veriteľa?**

#### **Odpoveď:**

Podľa ustanovenia § 151 k Občianskeho zákonníka v znení zákona č. 526/2002 Z. z., poradie zapísaných záložných práv je rozhodujúce pre uspokojenie záložných práv. Podľa ustanovenia § 74 ods. 2 zákona 483/2001 Z. z. o bankách v znení neskorších predpisov hypotekárny úver a komunálny úver nesmú byť zabezpečené záložným právom vzťahujúcim sa na nehnuteľnosť, na ktorej už vzniklo a trvá iné záložné právo s výnimkou záložného práva nehnuteľností zriadených podľa osobitného predpisu, / záložného práva zriadeného v prospech stavebnej sporiteľne alebo Štátneho fondu rozvoja bývania a záložného práva zriadeného na zabezpečenie splnenia pohľadávok vyplývajúcich z prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru za regulovanú cenu podľa osobitného predpisu. Pre splnenie danej podmienky, ak ide o toho istého veriteľa, listinou na zmenu poradia záložných zmlúv bude vyhlásenie veriteľa o zmene poradia zápisu záložných zmlúv.

Zmena poradia veriteľov musí byť zapísaná do časti C-LV tak, aby výpis z listu vlastníctva obsahoval nové poradie záložných práv .

**Otázka č. 8:**

**Je potrebné osvedčenie podpisov vlastníkov bytov na zmluve o nadstavbe a vstavbe domu stavebníkmi?**

**Odpoveď:**

Nie, osvedčenie podpisov účastníkov na zmluve o vstavbe a nadstavbe domu stavebníkmi nie je potrebné, pretože nejde o prevod práva k nehnuteľnosti. Podľa § 14 ods. 1 a 3 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona č. 367/2004 Z. z. vlastníku bytu alebo nebytového priestoru má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a príslušenstva a na pozemku. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká.

V prípade súhlasu so vstavbou alebo nadstavbou domu stavebníkmi ide o spoločné rozhodnutie o spoločných častiach domu a pozemku za určité dohodnuté plnenie peňažné alebo vecné. Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach sa určí postupom podľa ustanovenia § 5 ods. 1 písm. b) cit. zákona to znamená zo zákona .

**Otázka č. 9:**

**Prechádzajú záložné práva viaznuce na nehnuteľnosti pri výkone prednostného záložného práva predajom nehnuteľnosti na nadobúdateľa?**

**Odpoveď:**

Na zálohu môže vzniknúť i viac záložných práv. Podľa § 151 ma ods. 3 Občianskeho zákonníka pri výkone záložného práva má osobitné postavenie prednostný záložný veriteľ. Pri výkone záložného práva prednostným záložným veriteľom sa záloh prevádza nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov.

Iná situácia vznikne (§ 151 ma ods. 6 Občianskeho zákonníka), ak výkon záložného práva vykonáva veriteľ, ktorý nemá postavenie prednostného záložného veriteľa. V tomto prípade sa záloh prevádza zaťažený záložným

právom prednostného veriteľa, ale aj ostatných veriteľov, v poradí predchádzajúcim poradie veriteľa, ktorý uskutočňuje výkon záložného práva.

**Otázka č. 10:**

**Môže záložný veriteľ predat' záloh v zmysle novely Občianskeho zákonníka, ak záložná zmluva bola uzavretá v roku 1999 pričom v zmluve bola dohodnutá možnosť výkonu záložného práva priamym predajom v zmysle § 299 Obchodného zákonníka?**

**Odpoveď:**

Áno, podľa nášho právneho názoru môže. Podľa ustanovenia §151 j, ak dlžník nesplní svoj dlh včas a riadne môže veriteľ pristúpiť k výkonu záložného práva a teda môže svoju pohľadávku uspokojiť spôsobom dohodnutým v zmluve (aj keď podľa zrušeného § 299 Obchodného zákonníka), alebo predajom zálohu na dražbe podľa zákona o dobrovoľných dražbách, alebo sa môže domáhať uspokojenia predajom zálohu podľa Občianskeho súdneho poriadku alebo zákona NR SR č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (exekučný zákon). Samozrejme pohľadávka zabezpečená záložným právom musí byť splatná.

**Otázka č. 11:**

**Zapisuje sa uznesenie súdu o povolení vyrovnania do katastra nehnuteľností?**

**Odpoveď:**

Áno, na základe oznámenia súdu podľa § 51 ods. 2 zákona č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov o povolení vyrovnania správny orgán katastra vyznačí túto skutočnosť formou poznámky na liste vlastníctva. Poznámka má vzhľadom na ustanovenie § 52 cit. zákona obmedzujúci charakter a správa katastra prihliada na túto skutočnosť podľa § 31 ods. 2 katastrálneho zákona.

**Otázka č. 12:**

**Kedy nie je potrebné k návrhu na vklad práva prikladať znalecký posudok o hodnote nehnuteľnosti? Je potrebné ocenenie nehnuteľnosti k návrhu na vklad práva na základe darovacej zmluvy, dohody o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov po zániku manželstva a dohody o zrušení podielového spoluvlastníctva a jeho vyporiadaní?**

**Odpoveď:**

Z ustanovenia § 3 zákona č. 554/2003 Z. z. dani z prevodu a prechodu nehnuteľností vyplýva, že predmetom dane je odplatný prevod alebo odplatný prechod vlastníctva k nehnuteľnostiam a vklady nehnuteľností do obchodných spoločností a družstiev.

V prípade vkladu vlastníckeho práva na základe darovacej zmluvy nejde o odplatný prevod a preto nie je potrebné k návrhu na vklad vyžadovať znalecký posudok ani zaslať 1 vyhotovenie darovacej zmluvy na daňový úrad. To isté platí v prípade vkladu práva na základe dohody o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov po zániku manželstva a dohody o zrušení spoluvlastníctva a jeho vyporiadaní (ak je vyporiadanie bezodplatné). Pre rozhodovanie o povolení vkladu práva do katastra na základe darovacej zmluvy postačuje, ak účastníci predložia toľko vyhotovení zmlúv, koľko je účastníkov konania a 2 ďalšie vyhotovenia zmluvy. Uvedené je v súlade i s katastrálnym zákonom, pretože v § 30 katastrálneho zákona sú prílohy k návrhu na vklad uvedené len príkladmo, čo znamená, že nie je vždy potrebné priložiť k návrhu na vklad všetky uvedené prílohy.

**Otázka č. 13:**

**Obsahuje poučenie v rozhodnutí podľa § 47 Správneho poriadku aj údaj, či toto rozhodnutie možno preskúmať súdom?**

**Odpoveď :**

Podľa § 47 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení zákona č. 527/2003 Z. z. poučenie v rozhodnutí obsahuje aj údaj o tom, že toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom podľa § 247 O. s. p. V poučení je potrebné uviesť, že toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní všetkých opravných prostriedkov.

**Otázka č. 14:**

**Štatutár právnickej osoby splnomocnil tretiu osobu zastupovaním. Odvolaním štatutára z funkcie zaniká i ním udelené plnomocenstvo?**

**Odpoveď:**

Právny úkon urobený štatutárom zaväzuje právnickú osobu. Udelená plná moc zaniká až odvolaním plnej moci podľa § 33 b ods. 1 Občianskeho zákonníka.

**Otázka č. 15**

**Ako postupovať, ak v konaní o oprave chýb je účastníkom konania neznámy vlastník, alebo vlastník na neznámom mieste, ktorého zastupuje Slovenský pozemkový fond? Je potrebné rozhodnutie, okrem zverejnenia verejnou vyhláškou, zaslať i Slovenskému pozemkovému fondu?**

**Odpoveď:**

Podľa § 16 ods. 2 zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na zisťovanie vlastníctva k pozemkom a § 8 ods.1 písm. c) a d) citovaného zákona v spojení so zákonom č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku neznámych vlastníkov a vlastníkov na neznámom mieste zastupuje v konaní pred správnyimi orgánmi Slovenský pozemkový fond. Ak je predmetom konania pozemok, ktorého vlastník nie je známy alebo jeho pobyt alebo sídlo nie je známe je potrebné konať so Slovenským pozemkovým fondom, zaslať mu upovedomenie o začatí konania a rozhodnutie doručiť Slovenskému pozemkovému fondu. V prípade ak je predmetom konania lesný pozemok zastupuje neznámeho vlastníka, alebo vlastníka na neznámom mieste štátna organizácia lesného hospodárstva .



## **VECNÝ REGISTER**

### **otázok a odpovedí Katastrálneho bulletinu číslo 1/2004**

Správne poplatky 1, 6

Vecné bremeno 2

Zápis záznamom 2, 3, 7

Vlastnícke právo k nehnuteľnostiam 3

Záložné právo 4, 9, 10

Správne konanie 5,13, 15

Záložné právo 7

Overovanie podpisov 8

Zápis poznámky 11

Zápis vkladom 12

Konkurzné konanie 11

Platnosť listiny 14

**Príloha č. 1** k čiaske 2/2004  
Spravodajcu ÚGKK SR

**K A T A S T R Á L N Y B U L L E T I N**  
**číslo 1/2004**

**B R A T I S L A V A 2004**