

Katastrálny bulletin

č. 1/2016

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Odeta Poldaufová dňa 24. júna 2016

Otázka č. 1

Je možné odstránenie duplicitného vlastníctva podľa § 51 Občianskeho zákonníka nepomenovanou písomnou zmluvou, obsahom ktorej bude dohoda o vlastníctve nehnuteľností, ktorá sa zapíše do katastra nehnuteľností vkladom v prípade, ak na jednom LV je zapísaný zomretý vlastník (ako duplicitný vlastník), po ktorom už bolo ukončené aj zapísané dedičské konanie, avšak dediči neprededili nehnuteľnosť, ktorá je duplicitne zapísaná na poručiťa? Ako v tomto prípade majú postupovať duplicitní vlastníci pri odstránení duplicitného vlastníctva dohodou, keď na LV je evidovaný duplicitný vlastník, ktorý zomrel, s poznámkou, že hodnovernosť údajov katastra bola sponchybná?

Odpoveď:

Nie, preto je potrebné, aby predmetnú nepomenovanú písomnú zmluvu uzavreli na strane zomretého duplicitného vlastníka (poručiťa) všetci jeho právni nástupcovia, ktorí boli po ňom oprávnení dediť a tvorili okruh oprávnených dedičov.

Vecný register:

Dvojité vlastníctvo (Duplicita) /postup duplicitných vlastníkov v prípade úmrtia jedného z nich pri odstránení duplicitného vlastníctva dohodou/

Otázka č. 2

Na kataster bola za účelom vykonania záznamu doručená nájomná zmluva, kde bola začlenená suma nájmu. Účastníci zmluvy sa dohodli, že suma nájmu nebude prístupná tretím stranám. Môže takto anonymizovanú nájomnú zmluvu kataster zapísať do operátu katastra nehnuteľností?

Odpoveď:

Nie, nemôže.

Z hľadiska vymedzenia nájmu je možné z právnej úpravy vyvodit' pojmové znaky, ktorými sú: prenechanie práva užívať individuálne určenú vec alebo z nej brať úžitky, dočasnosť a odplatosť. Odplatosť nájmu spočíva v povinnosti poskytovať prenajímateľovi za prevod práva, resp. za umožnenie užívania veci, odplatu spočívajúcu v nájomnom. Nájomné spočíva v majetkovom protiplnení za prevod užívacieho práva a môže byť poskytované v peniazoch ako všeobecnom ekvivalente, alebo v inom naturálnom plnení, spočívajúcom prevažne v poskytnutí veci, služieb, práv alebo iných majetkových hodnôt. Podstatnými náležitosťami, ktoré sa vyžadujú na platnosť nájomnej zmluvy sú určenie predmetu nájmu **a odplatosťi**. Vzhľadom na uvedené skutočnosti takúto zmluvu nie je možné zapísať do operátu katastra nehnuteľností.

Vecný register:

Nájomné právo / zápis nájomnej zmluvy, so začlenenou sumou nájmu/

Otázka č. 3

Pred účinnosťou novely zákona č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku v znení neskorších predpisov zákonom č. 122/2015 Z.z. platilo, že pri prevode poľnohospodárskeho pozemku sa ako povinná príloha vyžadovalo čestné vyhlásenie prevádzajúceho alebo kópia dokladu potvrdzujúca, že ide o blízke osoby, čo sa týka prevodcu a nadobúdateľa. Po uvedenej novelizácii sa táto právna úprava zmenila v tom zmysle, že nestačí čestné vyhlásenie, ale je potrebné potvrdenie obce. Problém je v tom, že keď pred novelizáciou postačovalo čestné vyhlásenie o tom, že účastníci zmluvy sú medzi sebou blízke osoby, tak sa „vyhli“ úprave daného zákona skoncipovaním takéhoto vyhlásenia. V začiatku účinnosti tohto zákona katastrálny odbor povolil vklad, ktorého predmetom bol prevod poľnohospodárskych pozemkov. Prílohou návrhu na vklad bolo aj čestné vyhlásenie. Toho času po povolení vkladu vlastníckeho práva sa z vlastnej činnosti zistilo, že medzi prevodcom a nadobúdateľom nešlo o žiaden príbuzenský vzťah, že dané čestné vyhlásenie bolo iba účelovo napísané a došlo ním k obchádzaniu zákona.

Má v takomto prípade katastrálny odbor aj v súvislosti s § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, § 3 a § 32 a nasl. správneho poriadku a § 3 a § 39 Občianskeho zákonníka, to všetko v spojitosti s čl. 1 ods. 1 a čl. 152 ods. 4 Ústavy SR právo alebo aj povinnosť podať podnet na protest prokurátora proti takémuto vkladu, alebo iba konštatovať, že katastrálny odbor nemal v konaní o povolenie vkladu právo skúmať platnosť (správnosť) čestného vyhlásenia a že za čestné vyhlásenie je plne zodpovedný jeho autor?

Odpoveď:

Nie, katastrálny odbor nemá dať na podnet na podanie protestu na prokuratúru. V uvedenom prípade s poukazom na § 39 zákona č. 70/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov je postačujúce konštatovanie, že v konaní o návrhu na vklad práva nie je správny orgán na úseku katastra nehnuteľností oprávnený skúmať pravdivosť predloženého čestného vyhlásenia. Podľa § 39 ods. 3 správneho poriadku je účastník konania v čestnom vyhlásení povinný uviesť pravdivé údaje, pričom správny orgán musí upozorniť účastníka konania na právne následky nepravdivého čestného vyhlásenia.

Čestné vyhlásenie je jedným z podkladov pre rozhodnutie správneho orgánu, avšak nie je výsledkom dokazovania, prostredníctvom neho sa určí skutočnosť, existencia a poznanie ktorej je dôležité pre rozhodnutie vo veci samej nezisťuje, ale iba osvedčuje. Zákon prikazuje účastníkovi konania uviesť v čestnom vyhlásení pravdivé údaje. Zmyslom tohto ustanovenia je zabezpečiť vierohodnosť čestného vyhlásenia ako podkladu pre rozhodnutie správneho orgánu. Záverom treba uviesť, že aj v prípade, ak by správny orgán vopred účastníka konania neupozornil na právne následky nepravdivého čestného vyhlásenia a účastník konania by v čestnom vyhlásení uviedol nepravdivé údaje, procesné pochybenie správneho orgánu, spočívajúce v neupozornení samo o sebe nezbavuje účastníka konania jeho vzniknutej právnej zodpovednosti podľa osobitných predpisov.

Vecný register:

Zákon č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku

/ katastrálny odbor nie je oprávnený skúmať pravdivosť predloženého čestného vyhlásenia/

Otázka č.4

Na katastrálny odbor bola doručená žiadosť držiteľa povolenia podnikat' v energetike o zápis zákonného vecného bremena v zmysle § 11 ods. 1 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike, k nehnuteľnostiam, ktoré sa nachádzajú tak v zastavanom území obce ako aj mimo zastavaného územia obce a geometrický plán, ktorý je prílohou žiadosti, určuje

rozsah vecného bremena na pozemkoch nachádzajúcim sa v zastavanom území obce ako aj mimo zastavaného územia obce.

Podľa § 11 ods. 1 písm. f) cit. zák. držiteľ povolenia alebo ním poverená osoba môže v nevyhnutnom rozsahu a vo verejnom záujme zriaďovať na cudzích pozemkoch mimo zastavaného územia obce elektrické vedenie a elektroenergetické zariadenie prenosovej sústavy a distribučnej sústavy, plynovody a plynárenské zariadenia prepravnej siete, distribučnej siete, zásobníka a zariadení určených na ich ochranu, zabránenie ich porúch alebo havárií, alebo na zmiernenie dôsledkov porúch alebo havárií na ochranu života, zdravia a majetku osôb; pri povolovaní takej stavby stavebný úrad rozhodne o podmienkach, za akých možno stavbu uskutočniť a prevádzkovať na cudzom pozemku; oprávnenia stavebníka na uskutočnenie stavby vznikajú nadobudnutím právoplatnosti takého rozhodnutia,

Má katastrálny odbor vykonať záznam do katastra nehnuteľností čiastočne len k pozemkom nachádzajúcim sa mimo zastavaného územia obce a v oznámení o vykonaní zápisu do katastra nehnuteľností uviesť, že katastrálny odbor vykonal čiastočný zápis do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa mimo zastavaného územia obce, pretože v zastavanom území obce nedošlo v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike k vzniku zákonného vecného bremena?

Má katastrálny odbor po prijatí žiadosti o zápis zákonného vecného bremena prerušiť konanie a žiadať o opravu žiadosti o zápis zákonného vecného bremena navrhovateľ a len k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa mimo zastavaného územia obce?

Odpoveď:

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) práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklepom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie.

Podľa § 34 ods. 3 katastrálneho zákona na vykonanie záznamu sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní.

Podľa ustanovenia § 36 ods. 1 katastrálneho zákona okresný úrad posúdi, či je predložená verejná listina bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa tohto zákona.

Podľa ustanovenia § 42 ods. 5 katastrálneho zákona ak verejná listina obsahuje chyby v písaní alebo počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti, alebo ak neobsahuje náležitosti podľa odsekov 1 a 2, okresný úrad ju vráti vyhotoviteľovi alebo tomu, kto podal návrh na záznam, a určí lehotu na vykonanie opravy.

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, katastrálny odbor vráti listinu vyhotoviteľovi v súlade s ustanovením § 42 ods. 5 katastrálneho zákona.

V zmysle ustanovenia § 42 ods. 5 katastrálneho zákona teda katastrálny odbor vráti listinu a vyzve žiadateľa, aby opravil žiadosť o zápis zákonného vecného bremena do katastra nehnuteľností len k nehnuteľnostiam, nachádzajúcim sa mimo zastavaného územia obce.

Vecný register:

Vecné bremeno (zákonné vecné bremeno)

/zápis zákonného vecného bremena k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa mimo zastavaného územia obce/

Záznam

/zápis zákonného vecného bremena k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa mimo zastavaného územia obce/

Otázka č. 5

Zákon č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 97/2013 Z. z.“) v § 2 ods. 1 taxatívne vymenúva druhy spoločností. Je možné, aby existujúce pozemkové spoločnosť ako typ spoločnosti podľa § 2 ods. 1 písm. a) zákona č. 97/2013 Z. z. doteraz tvorené vlastníckmi spoločnej nehnuteľnosti, na základe zmeny pôvodnej zmluvy o spoločnosti a prístúpenia ďalších členov ako vlastníckov spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti (vlastníci pozemkov sú fyzické a právnické osoby) sa zmenilo na tzv. zmiešané pozemkové spoločnosť?

Odpoveď:

Nie.

Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z., spoločnosťom sa rozumie

- a) lesné a pasienkové spoločnosť vlastníckov podielov spoločnej nehnuteľnosti, na ktoré sa vzťahovali osobitné predpisy a ktoré vzniklo podľa osobitných predpisov,
- b) lesné spoločnosť, pasienkové spoločnosť alebo pozemkové spoločnosť založené podľa osobitných predpisov,
- c) spoločnosť vlastníckov spoločnej nehnuteľnosti,
- d) spoločnosť založené vlastníckmi spoločne obhospodarovaných nehnuteľností; spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou je poľnohospodársky pozemok alebo lesný pozemok, ktorého vlastníck spolu s inými vlastníckmi takýchto pozemkov zakladá spoločnosť s cieľom ich spoločného obhospodarovania a užívania.

Podľa § 4 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z., spoločnosť podľa tohto zákona sa zakladá zmluvou o pozemkovom spoločnosti (ďalej len „zmluva o spoločnosti“) uzavretou vlastníckmi spoločnej nehnuteľnosti alebo vlastníckmi spoločne obhospodarovaných nehnuteľností. O založení spoločnosti rozhodujú vlastníck spoločnej nehnuteľnosti nadpolovičnou väčšinou hlasov počítanou podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov alebo nadpolovičnou väčšinou hlasov počítanou podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov na jednotlivých pozemkoch, ktoré sa majú stať spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou; o založení spoločnosti a voľbe členov orgánov spoločnosti sa vyhotoví notárska zápisnica. Vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti, ktorý nechce byť členom spoločnosti, môže pri zakladaní spoločnosti ponúknuť svoj podiel na predaj inému vlastníckovi podielu spoločnej nehnuteľnosti.

Podľa § 4 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z., spoločnosť podľa odseku 1 vzniká dňom zápisu spoločnosti do registra.

Podľa § 6 písm. a) zákona č. 97/2013 Z. z., spoločnosť sa zrušuje nadobudnutím vlastníckva k spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovaným nehnuteľnostiam jedným vlastníckom.

Podľa § 9 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z., členmi spoločnosti podľa § 2 ods. 1 písm. a) až c) sú všetci vlastníck podielov spoločnej nehnuteľnosti. Pri rozhodovaní zhromaždenia fond vykonáva práva člena spoločnosti, ktorého podiel spoločnej nehnuteľnosti spravuje alebo s

ktorým nakladá podľa § 10 ods. 1 a 2, len ak zhromaždenie rozhoduje podľa § 14 ods. 4 písm. a), b), d), h) a i).

Podľa § 12 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z., členmi spoločenstva podľa § 2 ods. 1 písm. d) sú všetci vlastníci spoločne obhospodarovaných nehnuteľností.

Podľa § 12 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z., vlastník spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti podľa odseku 1 prenecháva túto nehnuteľnosť do správy spoločenstva s cieľom spoločného obhospodarovania a užívania na účely podľa § 19, pričom spoločná nehnuteľnosť ani spoluvlastníctvo nehnuteľnosti nevzniká.

Podľa § 22 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z., na zápis do registra je miestne príslušný obvodný lesný úrad, v ktorého územnom obvode je spoločná nehnuteľnosť alebo spoločne obhospodarovaná nehnuteľnosť. Ak miestnu príslušnosť nemožno takto určiť, je miestne príslušný obvodný lesný úrad, v ktorého územnom obvode je výmerou najväčšia časť spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti.

Podľa § 26 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z., účastníkom konania o zápise spoločenstva do registra je navrhovateľ podľa § 24 ods. 1. Účastníkom konania o zápise zmeny údajov v registri je spoločenstvo.

Podľa § 26 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z., obvodný lesný úrad preverí, či

- a) návrh podala oprávnená osoba,
- b) je návrh úplný,
- c) údaje uvedené v návrhu sa zhodujú s údajmi vyplývajúcimi z príloh návrhu,
- d) návrh a prílohy návrhu sú v súlade s týmto zákonom,
- e) bol zaplatený správny poplatok.

Podľa § 26 ods. 3 zákona č. 97/2013 Z. z., ak sú splnené podmienky podľa odseku 2, obvodný lesný úrad

- a) zaregistruje spoločenstvo v registri podľa § 24,
- b) zapíše zmeny údajov do registra podľa § 25 ods. 2,
- c) zapíše zrušenie spoločenstva do registra podľa § 25 ods. 3 a vymaže spoločenstvo z registra.

Podľa § 26 ods. 4 zákona č. 97/2013 Z. z., o zápise spoločenstva do registra, zápise zmeny údajov do registra a zápise zrušenia spoločenstva do registra sa nevydáva rozhodnutie. Obvodný lesný úrad vyznačí zápis v spise a navrhovateľovi vydá potvrdenie, v ktorom uvedie označenie obvodného lesného úradu, názov spoločenstva, dátum vydania potvrdenia a údaje, ktoré zapísal do registra. Obvodný lesný úrad zasiela do desiatich dní odo dňa zápisu oznam o zápise s uvedením údajov, ktoré zapísal do registra, fondu, ak tento spravuje podiely spoločnej nehnuteľnosti podľa § 10 ods. 1 alebo s nimi nakladá podľa § 10 ods. 2.

Z vyššie citovaných ustanovení, predovšetkým z § 2 ods. 1 v spojení s § 9 ods. 1 a § 12 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z., vyplýva, že zákonodarcu rozlišuje medzi pozemkovým spoločenstvom, ktoré tvoria vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti (§ 2 ods. 1 písm. a), b), c) a medzi pozemkovým spoločenstvom, ktoré tvoria vlastníci spoločne obhospodarovaných nehnuteľností (§ 2 ods. 1 písm. d), zároveň v celom texte zákona, pokiaľ sa upravujú práva a povinnosti rovnaké pre všetky druhy spoločenstiev, na rozlíšenie medzi spoločenstvom vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti a spoločenstvom vlastníkov spoločne obhospodarovaných nehnuteľností sa používa spojka „alebo“, ktorá rozlišuje medzi týmito druhmi pozemkových spoločenstiev. Z textu zákona č. 97/2013 Z. z. nevyplýva, že by bolo úmyslom zákonodarcu, aby vznikali tzv. „zmiešané pozemkové spoločenstvá“ tvorené vlastními spoločnej nehnuteľnosti a zároveň vlastními spoločne obhospodarovaných nehnuteľností.

Pozemkové spoločenstvo však vzniká až zápisom do registra pozemkových spoločenstiev, o ktorom rozhoduje príslušný okresný úrad, pozemkový a lesný odbor (v texte zákona č. 97/2013 Z. z. je ešte používané označenie „obvodný lesný úrad“), ktorý zároveň zapisuje do

registra aj ďalšie zmeny údajov (napr. zmeny zmluvy o spoločenstve, zmeny stanov atď.). Takéto rozhodnutie okresného úradu, pozemkového a lesného odboru (zápis spoločenstva do registra, zápis zmeny údajov do registra) je potom záväzný aj pre okresný úrad, katastrálny odbor.

Považujeme však za potrebné upozorniť na dôsledné rozlišovanie medzi spoločnou nehnuteľnosťou a spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou. Spoločne obhospodarovaná nehnuteľnosť je poľnohospodársky pozemok alebo lesný pozemok, ktorého vlastník spolu s inými vlastníkmi takýchto pozemkov zakladá spoločenstvo s cieľom ich spoločného obhospodarovania a užívania, pričom nie je spoločnou nehnuteľnosťou ani k nej nevzniká spoluvlastníctvo (§ 2 ods. 1 písm. d), § 12 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z.). V katastri nehnuteľností nie je možné k spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti vyznačiť kód spoločnej nehnuteľnosti, ani sa k nej neuplatnia obmedzenia týkajúce sa nedeliteľnosti spoločnej nehnuteľnosti, ani iné ustanovenia týkajúce sa spoločnej nehnuteľnosti.

Upozorňujeme však na znenie § 9 ods. 9 zákona č. 97/2013 Z. z., t.j. prevod alebo prechod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti alebo k spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti na spoločenstvo je zakázaný.

Vecný register:

Urbár

/rozdiel medzi spoločnou nehnuteľnosťou a spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou/

Otázka č. 6

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bola predložená na zápis nájomná zmluva, ktorou pozemkové spoločenstvo prenajalo časť spoločnej nehnuteľnosti zameranú novým geometrickým plánom (novovytvorené pozemky), ktorý ešte nie je zapísaný v katastri nehnuteľností.

Je okresný úrad, katastrálny odbor povinný žiadať osobitný súhlas všetkých vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti so zápisom geometrického plánu?

Odpoveď:

Nie.

Podľa § 14 ods. 4 písm. e) zákona č. 97/2013 Z. z. musí rozhodnúť o uzatvorení nájomnej zmluvy zhromaždenie. Rozhodnutie o uzatvorení nájomnej zmluvy musí obsahovať splnomocnenie vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti na zastupovanie štatutárnym orgánom (výborom) spoločenstva na uzavretie nájomnej zmluvy a základné podmienky, za ktorých sa musí nájomná zmluva uzatvoriť (cena a doba nájmu). Z rozhodnutia musí byť zrejmé, že bolo prijaté nadpolovičnou väčšinou hlasov členov spoločenstva, ktorých podiely nespravuje alebo s ktorými nenakladá Slovenský pozemkový fond (t.j. v texte rozhodnutia by mala byť uvedená táto skutočnosť). Ak sa vlastníci spoločnej nehnuteľnosti cestou zhromaždenia rozhodnú prenajať iba časť spoločnej nehnuteľnosti, na to, aby bola táto časť vymedzená určite a zrozumiteľne, tzn., aby bol vymedzený rozsah nájomného práva, je potrebné vyhotoviť geometrický plán, ktorý bude tvoriť neoddeliteľnú časť nájomnej zmluvy. Predmet nájmu, t.j. časť spoločnej nehnuteľnosti, ktorá je alebo bude zameraná geometrickým plánom, musí byť vlastníkom spoločnej nehnuteľností známy už v čase rozhodovania zhromaždenia o uzatvorení nájomnej zmluvy, a preto samotné rozhodnutie zhromaždenia, ktoré schvaľuje uzavretie takejto nájomnej zmluvy je zároveň vyjadrením súhlasu so zameraním tejto časti geometrickým plánom a okresný úrad, katastrálny odbor nie je povinný vyžadovať osobitný súhlas vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti so zápisom geometrického plánu, nakoľko ten je daný rozhodnutím zhromaždenia. Prílohou návrhu na zápis nájomnej zmluvy do katastra

nehnutelností bude okrem nájomnej zmluvy aj geometrický plán, rozhodnutie zhromaždenia a listina, ktorá preukazuje oprávnenie osôb konať ako štatutárny orgán spoločnosti.

Uvádzame, že nájomnú zmluvu môžu uzatvoriť aj všetci vlastníci spoločnej nehnuteľnosti. V tomto prípade je súhlas so zápisom geometrického plánu, ktorý určuje rozsah nájomného práva, vyjadrený uzavretím samotnej nájomnej zmluvy a osobitný súhlas so zápisom geometrického plánu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy sa nevyžaduje.

Vecný register:

Urbár

/katastrálny odbor nežiada osobitný súhlas všetkých vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti so zápisom geometrického plánu/

GP

/katastrálny odbor nežiada osobitný súhlas všetkých vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti so zápisom geometrického plánu/

Otázka č. 7

Možno do katastra nehnuteľností zapísať notársku zápisnicu vydanú notárom podľa ustanovenia § 63a Notárskeho poriadku (osvedčenie o splnení podmienok ustanovených osobitným predpisom) s odkazom, že sa jedná o verejnú listinu (v notárskej zápisnici notár osvedčuje splnenie podmienok pre vydržanie vlastníckeho práva)?

Odpoveď:

Nie, nemožno.

Podľa ustanovenia § 63a Notárskeho poriadku, notár formou notárskej zápisnice na základe predložených listín osvedčí splnenie podmienok ustanovených osobitným predpisom; v notárskej zápisnici notár uvedie, splnenie ktorých podmienok osvedčoval a akým spôsobom bolo ich splnenie preukázané a pripojí osvedčovaciu doložku o tom, že nezistil žiadne prekážky na postup účastníka podľa osobitného predpisu.

Nakoľko ustanovenie § 63 Notárskeho poriadku striktno uvádza aké náležitosti musí obsahovať notárska zápisnica o vydržaní vlastníckeho práva, nemožno dané ustanovenie Notárskeho poriadku obchádzať cez ustanovenie § 63a Notárskeho poriadku z dôvodu, aby notár nemusel mať splnené všetky podmienky podľa ustanovenia § 63 Notárskeho poriadku. Verejnou listinou na zápis práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností je len osvedčenie vyhlásenia o vydržaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo o vydržaní práva zodpovedajúceho vecnému bremenu vydaná podľa § 63 Notárskeho poriadku.

Vecný register:

Osvedčenie notára

/notárska zápisnicu vydaná podľa § 63a Notárskeho poriadku (osvedčenie o splnení podmienok ustanovených osobitným predpisom) nie je listinou spôsobilou na zápis do KN/

Otázka č. 8

Na katastrálny odbor bol doručený návrh na vklad vlastníckeho práva, ktorého prílohou boli zmluvy o prevode vlastníckeho práva k oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti podľa § 8 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 97/2013 Z. z.“) Predmetom prevodu neboli spoluvlastnícke podiely všetkých členov pozemkového spoločenstva. Po povolení vkladu vlastníckeho práva bol na katastrálny odbor doručený ďalší návrh na vklad vlastníckeho práva k tej istej oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti, ktorého prílohou

sú kúpne zmluvy uzavreté s ďalšími spoluvlastníkmi (členmi pozemkového spoločenstva).

Má byť zaplatený správny poplatok za návrh na vklad aj za tento ďalší návrh na vklad, resp. sa správny poplatok zaplatí len pri prvom návrhu na vklad ?

Odpoveď:

Osobitná právny úprava umožňuje uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva k časti spoločnej nehnuteľnosti so všetkými spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti za rovnakých podmienok aj jednotlivo na rôznych listinách. Prílohou k návrhu na vklad bude súbor všetkých týchto listín technicky spojených ako jeden dokument. S jedným návrhom na vklad. Podanie sa spočítá ako jeden návrh na vklad. Návrhy na vklad možno podávať aj postupne, samostatnými návrhmi na vklad pre určitú skupinu zmlúv, avšak v takomto prípade je potrebné zaplatiť správny poplatok za každý podaný návrh na vklad. Zákon o správnych poplatkoch ani žiaden iný zákon neustanovuje výnimku (oslobodenie) z platenia správneho poplatku za viacero návrhov na vklad pri prevode oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti.

Vecný register:

Urbár /zákon neustanovuje výnimku (oslobodenie) z platenia správneho poplatku za viacero návrhov na vklad pri prevode oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti/

Správne poplatky /zákon neustanovuje výnimku (oslobodenie) z platenia správneho poplatku za viacero návrhov na vklad pri prevode oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti/

Otázka č. 9

Na katastrálny odbor sú súdmi doručované rozsudky o neúčinnosti právnych úkonov. Majú byť takéto rozsudky zapisované vo forme poznámky do katastra nehnuteľností?

Odpoveď:

Áno.

V katastrálnom bulletine č. 1/2014 v odpovedi na otázku č. 18 sa uvádza, že katastrálny zákon ustanovuje v § 39 výpočet poznámok, ktoré sa zapisujú do katastra, demonštratívne. Rovnako tak upravuje výpočet poznámok aj vyhláška ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva katastrálny zákon v § 29, ktorá ich navyše rozdeľuje na obmedzujúce a informatívne. Výpočet poznámok, ktoré sa do katastra zapisovali, bol aj v minulosti vždy demonštratívny.

Poznámka o neúčinnosti právneho úkonu sa však do katastra spravidla povinne nikdy nezapisovala. Na zápis poznámky nemohla byť správa katastra (v súčasnosti okresný úrad, katastrálny odbor) prinútená ani súdom. Nemožno však vylúčiť prípady, keď takáto poznámka bola do katastra zapísaná. Treba pritom zdôrazniť, že ak správny orgán takú poznámku zapísal, neporušil zákon.

Vecný register:

Poznámka /neúčinnosť právnych úkonov/

Otázka č. 10

Je možné pri elektronickom podaní nahradiť práčne overovanie ZEP-u cez softvér QSign overením, ktoré prichádza do elektronickej schránky ústredného portálu verejnej správy, ušetril by sa tým čas a zmenšila prácnosť. V rámci el. schránky ústredného portálu je overenie úplné oveľa skôr ako cez QSign.

Odpoveď:

Nie, nie je možné nahradiť overovanie ZEP-u cez softvér QSign overením, ktoré prichádza do elektronickej schránky ústredného portálu verejnej správy.

Ústredný portál verejnej správy (ďalej len „ÚPVS“) v rámci podania umožňuje podpísať samotný formulár podania zaručeným elektronickým podpisom (ďalej len „ZEP“). Zároveň umožňuje samostatne podpísať dokumenty ZEP-om, ktoré tvoria prílohu podania.

ÚPVS vykonáva kontrolu overenia ZEP-u iba samotného podania – formulára, nie však pripojených príloh – listín. Výsledok vykonania overenia konkrétneho podania (t. j. formulára) podpísaného ZEP-om je doručený vo forme správy do elektronickej schránky prijímateľa.

V prípade, že podanie obsahuje dokument(y), ktoré sú podpísané ZEP-om opatreným časovou pečiatkou (podľa § 23 ods. 2 katastrálneho zákona „*Pri elektronickom podaní musia byť všetky prílohy podané v elektronickej podobe a podpísané zaručeným elektronickým podpisom; ak sa v písomnom podaní vyžaduje osvedčený podpis, v elektronickej podobe mu zodpovedá zaručený elektronický podpis opatrený časovou pečiatkou.*“ s odkazom na § 9 zákona NR SR č.215/2005 Z. z. o elektronickom podpise v znení neskorších predpisov), kontrolu overenia takéhoto dokumentu ÚPVS nevykonáva. Je na prijímateľovi, akými prostriedkami (t. j. aký konkrétny software) vykoná úplné overenie takto podpísaného dokumentu.

Vecný register:

Elektronické podania /ZEP/

Otázka č. 11

Pri poskytovaní údajov z katastra nehnuteľností notárovi pre potreby dedičského konania bolo zistené, že poručiteľ je na jednom LV zapísaný s chybným rodným číslom (v súlade s listinou) a na druhom LV so správnym rodným číslom (tiež v súlade s listinou). Zašle sa notárovi LV s chybným rodným číslom alebo sa chybné rodné číslo zapísané na LV opraví na základe výpisu z REGOB cez register R, nakoľko okresné úrady, katastrálne úrady môžu preverovať rodné čísla v registri REGOB?

Odpoveď:

Nie:

Usmernenie USM_UGKK SR_16/2014 bolo vydané na využívanie informačného systému registra obyvateľov (REGOB) v katastrálnych konaniach. Poskytovanie údajov katastra nie je katastrálnym konaním. V tomto prípade navrhujeme vyhotoviť úradný záznam a tento zaevidovať v registri R, následne vykonať zmenu v katastri nehnuteľností a notárovi vydať LV so správnym rodným číslom.

Vecný register:

LV /poručiteľ je na LV zapísaný s chybným rodným číslom (v súlade s listinou)/

Oprava (zmena) údajov katastra (+oprava chyby) /poručiteľ je na LV zapísaný s chybným rodným číslom (v súlade s listinou)/

Rodné číslo/poručiteľ je na LV zapísaný s chybným rodným číslom (v súlade s listinou)/

Otázka č. 12

Pri oprave chybného zápisu v súlade s listinou, napr. oprava spoluvlastníckeho podielu z 1/2 na 1/1, by vznikla duplicita.

Je možné vykonať opravu zápisu listiny, ktorou vznikne duplicitné evidované vlastníctvo, keď podľa platného katastrálneho zákona sa duplicita nezapisuje alebo sa

zamietne oprava chybného zápisu podielu podľa listiny, z dôvodu, že to nie je možné opraviť, lebo by vznikla duplicita?

Odpoveď:

Áno, je potrebné vykonať opravu zápisu listiny, ktorou vznikne duplicitne evidované vlastníctvo.

V zmysle § 59 ods. 1 písm. a) katastrálneho zákona katastrálny odbor okresného úradu aj bez návrhu opraví údaje katastra, ak sú v rozpore s verejnou listinou alebo s inou listinou, alebo s výsledkami prešetrovania zmien údajov katastra, alebo s výsledkami revízie údajov katastra. Ak listina, na základe ktorej bol vykonaný chybný zápis vychádzala z údajov katastra, vykoná sa oprava podľa § 59 ods. 1 písm. a) katastrálneho zákona a vyznačí sa duplicitné vlastníctvo kódom právneho vzťahu podľa Prílohy č. 4 vyhlášky č. 461/2009 Z.z. Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, ktorou sa vykonáva katastrálny zákon.

Vecný register:

Dvojité vlastníctvo (duplicita) /oprava spoluvlastníckeho podielu a vznik duplicity/
Oprava (zmena) údajov katastra (+oprava chyby) /oprava spoluvlastníckeho podielu a vznik duplicity/

Otázka č. 13

Na základe zákona č. 305/2013 Z. z. o e-Governmente môže advokát vykonávať zaručenú konverziu, ak nejde o konverziu verejnej listiny.

Môže advokát vykonať zaručenú konverziu geometrického plánu?

Odpoveď:

Nie, nie je možné, aby advokát vykonal zaručenú konverziu geometrického plánu.

Podľa § 9 zákona č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii výsledky vybraných geodetických a kartografických činností, ako napr. geometrický plán, ktoré sa preberajú do štátnej dokumentácie, musia byť overené okresným úradom.

Podľa § 46 vyhlášky č. 300/2009 Z. z. Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, ktorou sa vykonáva zákon č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii úradné overenie vykoná osoba poverená katastrálnym úradom doložkou.

Verejná listina je listina, ktorá bola vydaná orgánom verejnej moci, resp. správy v rozsahu jeho právomocí. Analogicky sa dá použiť definícia v § 134 Občianskeho súdneho poriadku listiny vydané súdmi Slovenskej republiky alebo inými štátnymi orgánmi v medziach ich právomoci, ako aj listiny, ktoré sú osobitnými predpismi vyhlásené za verejné, potvrdzujú, že ide o nariadenie alebo vyhlásenie orgánu, ktorý listinu vydal, a ak nie je dokázaný opak, i pravdivosť toho, čo sa v nich osvedčuje alebo potvrdzuje.

Verejná listina je písomný dokument, na ktorom je odtlačok pečiatky slovenského orgánu/úradu alebo úradnej osoby a podpis úradnej osoby. Preto verejnou listinou je nielen listina, ktorú vyhotovil slovenský orgán, ale aj listina, ktorú takýto orgán potvrdil. (stránka Ministerstva spravodlivosti SR)

Na základe vyššie uvedeného je doložka, ktorou sa vykoná úradné overenie geometrického plánu verejnou listinou.

Vecný register:

GP /nie je možné, aby advokát vykonal zaručenú konverziu geometrického plánu/

Elektronické podania /nie je možné, aby advokát vykonal zaručenú konverziu geometrického plánu/

Otázka č. 14

Je potrebné písomnosť od Slovenského pozemkového fondu (SPF) o „výhradách k osvedčeniu o vydržaní vlastníckeho práva notárom“ zaevidovať v niektorom z registrov v zmysle Spravovacieho poriadku (ak áno v ktorom) a následne vykonať úkon zápisu do katastra nehnuteľností?

Odpoveď:

Stanovisko SPF, ktorým vyjadruje nesúhlas, resp. výhrady k vydaniu osvedčenia o vydržaní vlastníckeho práva notárom nie je listinou, ktorá má vplyv na zápis práva do katastra nehnuteľností. Takáto listina je pre zápis práva do katastra nehnuteľností irelevantná. Katastrálny odbor je aj v prípade nesúhlasu, resp. výhrady SPF k vydaniu osvedčenia o vydržaní vlastníckeho práva notárom povinný takúto listinu zapísať do katastra nehnuteľností.

Vecný register:

SPF / vyjadrenie nesúhlasu SPF k vydaniu osvedčenia o vydržaní, nie je listinou spôsobilou na zápis do KN/

Vydržanie vlastníctva / vyjadrenie nesúhlasu SPF k vydaniu osvedčenia o vydržaní, nie je listinou spôsobilou na zápis do KN/

Otázka č. 15

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bola predložená na záznam listina - právoplatný rozsudok súdu, ktorým súd určil, že záložné právo k nehnuteľnosti zriadené záložnou zmluvou, ktoré bolo zapísané v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o povolení vkladu, je premlčané určeným dňom a odporca (záložný veriteľ XY) nie je oprávnený uspokojiť ním zabezpečenú pohľadávku z predaja zálohu na dražbe podľa zákona o dražbách.

Je táto listina spôsobilá na vykonanie výmazu záložného práva ?

Odpoveď:

Nie, uvedená listina nie je spôsobilá na vykonanie výmazu záložného práva, nakoľko nepotvrďuje zánik záložného práva. Premlčanie záložného práva nespôsobuje zánik záložného práva, ale bráni jeho vymáhateľnosti, ak povinný úspešne uplatní námietku premlčania.

Podľa § 100 ods. 2 Občianskeho zákonníka premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105. *Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka.* Podľa § 101 pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plyní odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz. Podľa § 110 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak bolo právo priznané právoplatným rozhodnutím súdu alebo iného orgánu, premlčuje sa za desať rokov odo dňa, keď sa malo podľa rozhodnutia plniť. Ak právo dlžník písomne uznal čo do dôvodu i výšky, premlčuje sa za desať rokov odo dňa, keď k uznaniu došlo; ak bola však v uznaní uvedená lehota na plnenie, plyní premlčacia doba od uplynutia tejto lehoty.

Podľa § 35 katastrálneho zákona podkladom na vykonanie záznamu je listina, ktorá potvrďuje alebo osvedčuje vznik, zmenu, zánik práva k nehnuteľnosti. Listina - rozsudok súdu, ktorým súd určil, že záložné právo k nehnuteľnosti zriadené záložnou zmluvou je premlčané určeným dňom a záložný veriteľ nie je oprávnený uspokojiť ním zabezpečenú pohľadávku z predaja zálohu na dražbe, nie je takouto listinou.

Uvedený rozsudok súdu nespĺňa podmienky na zápis ani podľa § 34 ods. 2 katastrálneho zákona, v zmysle ktorého ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad 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.

Zánik záložného práva upravuje § 151md Občianskeho zákonníka

Podľa ods. 1 záložné právo zaniká

a) zánikom zabezpečenej pohľadávky,

b) zánikom všetkých vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, na ktoré sa záložné právo vzťahuje,

c) ak sa záložný veriteľ vzdá záložného práva,

d) uplynutím času, na ktorý bolo záložné právo zriadené,

e) vrátením veci záložcovi, ak záložné právo vzniklo odovzdaním veci,

f) ak záložca previedol záloh v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania alebo ak bol v čase prevodu alebo prechodu zálohu nadobúdateľ zálohu pri vynaložení náležitej starostlivosti dobromyseľný, že nadobúda záloh nezatažený záložným právom,

g) ak záložca previedol záloh a zmluva o zriadení záložného práva určuje, že záložca môže záloh alebo časť zálohu previesť bez zataženia záložným právom,

h) iným spôsobom dohodnutým v zmluve o zriadení záložného práva alebo vyplývajúcim z osobitného predpisu,

i) ak sa vykonalo bez ohľadu na rozsah uspokojenia veriteľa.

Z dôvodu, že premlčanie záložného práva nespôsobuje jeho zánik, daný rozsudok možno zapísať iba formou poznámky, ktorá informuje, že záložné právo je premlčané a záložný veriteľ XY nie je oprávnený uspokojiť ním zabezpečenú pohľadávku.

Poznámka:

Súdna prax k vydávaniu takýchto rozsudkov pristupuje nejednotne: napr. Krajský súd Trnava rozsudkom 24Co/112/2013 potvrdil rozsudok okresného súdu, ktorý zamietol návrh o určenie, že nehnuteľnosti nie sú predmetom záložného práva a že odporca z dôvodu premlčania záložného práva nie je oprávnený viesť výkon záložného práva. Súd vyslovil právny názor, že takýto rozsudok nie je možné zapísať v katastri nehnuteľností a takýto výrok neodstráni ani otázku spornosti a ani právnu neistotu na strane navrhovateľov. Na druhej strane Najvyšší súd ČR rozsudkom 21 Cdo 2185/2009 vyslovil právny názor, že záložný dlžník sa môže úspešne domáhať v zmysle ust. § 80 pism. c) OSP určenia, že tu záložné právo nie je, ak sa dovolal dôvodne premlčania záložného práva a je na takom určení naliehavý právny záujem.

Takúto listinu je možné zapísať formou poznámky.

Vecný register:

Poznámka /premlčanie záložného práva nespôsobuje jeho zánik, daný rozsudok možno zapísať iba formou poznámky, ktorá informuje/

Záložné právo /premlčanie záložného práva nespôsobuje jeho zánik, daný rozsudok možno zapísať iba formou poznámky, ktorá informuje/

Otázka č. 16

Akým spôsobom overuje okresný úrad, katastrálny odbor skutočnosť, či orgán v zahraničí, ktorý overil podpis účastníka zmluvy podanej na vklad vlastníckeho práva v Slovenskej republike (prípadne podpis na splnomocnení) v prípade, ak sa nevyžaduje

apostille, nakoľko Slovenská republika má uzavretú s danou krajinou zmluvu o právnej pomoci, je oprávnený úkon osvedčenia pravosti podpisu vykonať? Je potrebný úradný preklad textu osvedčenia pravosti podpisu do slovenského jazyka?

Odpoveď:

Úradný preklad textu overenia do slovenského jazyka má byť súčasťou listiny. Z obsahu medzinárodných bilaterálnych zmlúv uzavretých medzi bývalým československým štátom, resp. Slovenskou republikou a druhým zmluvným štátom nie je možné zistiť, ktoré konkrétne orgány, resp. subjekty v danom štáte môžu osvedčiť pravosť podpisu na listinách predkladaných do štátu, ktorý je zmluvnou stranou. Požadovanú informáciu nie je možné zistiť ani na informačných stránkach MV SR a MZV SR. Za účelom preverenia skutočnosti, či príslušné osvedčenie podpisu vydal orgán na to oprávnený, správny orgán môže prerušiť konanie podľa § 31a písm. c) katastrálneho zákona a požiada o preukázanie tejto skutočnosti účastníka konania, resp. druhá možnosť je, že si skutočnosť, či je podpis osvedčený orgánom, resp. subjektom na to spôsobilým, overí správny orgán písomne na Ministerstve zahraničných vecí SR, prípadne na zastupiteľskom orgáne SR v príslušnom štáte.

(Usmernenie ÚGKK SR č.LPO-4508/2013/Var zo dňa 19.08.2013 – Oznámenie o spôsobe konania správ katastra pri posudzovaní zahraničných verejných listín)

Vecný register:

Vyššie overenie listín /úradný preklad textu osvedčenia pravosti podpisu do slovenského jazyka má byť súčasťou listiny/

Overovanie podpisov/úradný preklad textu osvedčenia pravosti podpisu do slovenského jazyka má byť súčasťou listiny/

Otázka č. 17

Nemecký pozostalostný súd vydal rozsudok vo svojom jazyku /nemeckom/. Predmetný rozsudok súdu - teda listina, má byť následne spôsobilá na zápis záznamom do katastra nehnuteľností v SR, pričom preklad rozsudku do slovenského jazyka zhotovil nemecký tlmočník a nie slovenský.

Aké iné náležitosti má mať takáto listina, aby bola spôsobilá na zápis záznamom do katastra nehnuteľností v SR ?

Odpoveď:

Podľa § 42 ods. 1 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) na zápis práva k nehnuteľnosti do katastra je spôsobilá v štátnom jazyku, českom jazyku alebo v *úradne osvedčenom preklade* písomne vyhotovená zmluva, verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní a počítaní a bez iných zrejmych nesprávností.

V danom prípade, listinou spôsobilou na zápis záznamom do katastra nehnuteľností v SR bude rozsudok Nemeckého pozostalostného súdu v nemeckom jazyku spolu s *úradne osvedčeným prekladom do slovenského jazyka* napr. aj nemeckým tlmočníkom, ktorý svoj preklad potvrdí prekladateľskou doložkou.

(V tomto prípade ide o situáciu resp. o poručiteľa, ktorý zomrel po 17.8.2015)

Dňom 17. augusta 2015 sa začalo v Slovenskej republike a v ostatných členských štátoch (s výnimkou Dánska, Veľkej Británie a Írska) uplatňovať Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 650/2012 z 4.7.2012 o právomoci, rozhodnom práve, uznávaní a výkone rozhodnutí a prijatí a výkone verejných listín v dedičských veciach a o zavedení európskeho osvedčenia o dedičstve, Ú. v. EÚ, séria L 201, s.107, zo dňa 27.7.2012. Nariadenie prináša so sebou zmeny v dedičských konaniach, ktoré musia uplatňovať notári v Slovenskej

republike na prejednanie dedičstva po cudzincovi s obvyklým pobytom v Slovenskej republike, ak tu zomrie v čase od 17. augusta 2015 a neskôr.

Vecný register:

Vyššie overenie listín /pozostalostný súd vydal rozsudok v cudzom jazyku, pričom preklad rozsudku do slovenského jazyka zhotovil nemecký tlmočník a nie slovenský/

Otázka č. 18

Podľa § 31 ods. 1 vyhlášky ÚGKK SR č. 461/2009 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon 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 sa údaje o práve k stavbe, ktorej kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť do 1.10.1976 do operátu zapíšu na základe oznámenia obce, kedy bola stavba postavená, aké je bolo pridelené súpisné číslo a kto bol jej stavebníkom. Obce však vydávajú oznámenia, v ktorých uvádzajú tak údaje o stavebníkovi, ako aj údaje o súčasnom vlastníkovi stavby. Môže katastrálny odbor vykonať zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností ku stavbám podľa takto vyhotovených oznámení (t.j. postačuje ak obec určí kto je vlastníkom stavby)?

Odpoveď:

Nie, nemôže.

Podľa citovaného ustanovenia § 31 ods. 1 vyhlášky č. 461/2009 Z.z. v znení neskorších predpisov sa do katastra nehnuteľností ako vlastník stavby zapíše stavebník uvedený v oznámení obce. K návrhu na vykonanie záznamu bude potrebné priložiť aj údaj o rodnom čísle, ak ide o fyzickú osobu, alebo údaj o identifikačnom čísle, ak ide o právnickú osobu (§ 46 ods. 5 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov). Údaje o vlastníkovi uvedené v oznámení obce je potrebné preukázať predložením verejnej alebo inej listiny potvrdzujúcej nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetnej stavbe.

Vecný register:

Zápis stavby /nie je pre kataster postačujúce ak obec určí v oznámeniach kto je vlastníkom stavby/

Otázka č. 19

V praxi sa stretávame s rôznymi zápsmi stavieb na viacerých pozemkoch, ktorým bolo pridelené jedno súpisné číslo.

Príklad č.1 - stavba so súpisným číslom (telocvičňa) sa nachádzajúca na troch pozemkoch, dva pozemky majú druh pozemku zastavaná plocha a jeden pozemok má druh pozemku vodná plocha. Okresný úrad zapísal stavbu len na dva pozemky (s druhom pozemku zastavaná plocha), na liste vlastníctva v ostatných údajoch uviedol, že stavba sa nachádza aj na pozemku parcela č. xxx s druhom pozemku vodná plocha. Na výpise z LV je táto stavba v 2 rôznych riadkoch.

Príklad č.2 – stavba so súpisným číslom (elektrárň) sa nachádza na troch pozemkoch (vodný tok). V tomto prípade sú pozemky pod stavbou vedené ako zastavané plochy aj keď v skutočnosti sa jedná o vodné plochy.

Sú takéto zápisy stavieb správne?

Odpoveď:

Nie, nie sú.

Stavba s. č. 1506 má byť zapísaná na všetkých troch pozemkoch (v troch riadkoch) aj s uvedením skutočných druhov pozemkov (teda aj vodná plocha, s kódom spôsobu využitia 15 značka 45).

V predmetnom katastrálnom území bola stavba zapísaná správne (v troch riadkoch). Z otázky nie je zrejmé, či druh pozemku bol zmenený pri zápise stavby. Pravdepodobne aj v tomto prípade má byť druh pozemku vodná plocha (ak nebol druh pozemku zmenený príslušnou listinou), s kódom spôsobu využitia 15 značka 45.

Zobrazovanie stavieb ležiacich na viacerých pozemkoch v počítačovom výstupe závisí od nastavenia aplikácie WISKN v „predvoľbách“ záložka „tlač“, konkrétne „tlač stavieb na viacerých pozemkoch“, kde sa zaškrtnie políčko „podľa CPA“ alebo podľa „podľa PEC“. Pre výstupy sa používa nastavenie „podľa PEC“, aby bolo súpisné číslo uvedené iba v jednom riadku vzťahujúce sa k príslušným parcelám uvedeným vo viacerých riadkoch.

Vecný register:

Súpisné číslo stavby /zápis stavieb na viacerých pozemkoch/

Otázka č.20

Starostovia obcí žiadajú zapísať na list vlastníctva stavbu – most (z dôvodu čerpania eurofondov). Na základe akých podkladov je možné takéto stavby zapísať?

Odpoveď:

V katastri nehnuteľností sa evidujú stavby spojené so zemou pevným základom (§ 6 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam). V katastri sa neevidujú inžinierske stavby a drobné stavby. Most je inžinierska stavba a preto ho nie je možné zapísať do katastra. V praxi sa vyskytli prípady, keď bolo mostu pridelené súpisné číslo a vtedy musel byť zapísaný do katastra nehnuteľností ako stavba na pozemku (s druhom pozemku vodná plocha s kódom spôsobu využitia 15 značkou 45).

Vecný register:

Súpisné číslo stavby /inžinierske stavby/
LV/inžinierske stavby/

Otázka č. 21

Katastrálne odbory okresných úradov prijímajú požiadavky na vydanie listu vlastníctva aj zo Slovenskej pošty. Postup ako zaevidovať takúto objednávku a ako ju spoplatniť, poznáme. Čo ale v prípade, ak je táto objednávka vybavená negatívne t. j. že nie je možné vydať list vlastníctva? Kam a za aký poplatok zaevidovať takúto objednávku?

Odpoveď:

Takúto objednávku, hoci bola vybavená negatívne je potrebné zaevidovať do knihy K1, ako aj v prípade kladne vybavenej objednávky, s výškou správneho poplatku 4 €, nakoľko správny

poplatok bol vyrubený a vybratý prostredníctvom Slovenskej pošty. Žiadateľ má následne možnosť podať žiadosť o vrátenie správneho poplatku.

Vecný register:

Správne poplatky /zaevidovanie objednávky na vydanie LV/
LV /zaevidovanie objednávky na vydanie LV/

Otázka č. 22

Ako má postupovať okresný úrad katastrálny odbor v prípade, ak stránka po poskytnutí informácií odmietne zaplatiť správny poplatok podľa zák. č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch položky 10 písm. e) sadzobníka a zároveň odmietne poskytnúť svoje osobné údaje pre evidenciu?

Má zamestnanec hneď po príchode stránky zistiť, čo klient požaduje, vyrubiť správny poplatok a potom vyhotoviť požadované dokumenty resp. poskytnúť informácie?

Odpoveď:

Áno, v zásade okresný úrad katastrálny odbor ihneď po požiadavke klienta o vyhotovenie napr. listu vlastníctva alebo poskytnutia konkrétnej informácie vyrubí správny poplatok v zmysle ustanovenia § 8 ods. 1 zák. č. 145/1995 Z.z o správnych poplatkoch:

„Poplatky určené v sadzobníku pevnou sumou sa platia bez výzvy a sú splatné pri podaní, ktoré smeruje k vykonaniu úkonu alebo k uskutočneniu konania, ak pri jednotlivých položkách sadzobníka nie je ustanovené inak. Podaním vzniká zároveň poplatková povinnosť,“

pričom podaním sa v tomto zmysle rozumie ústne podanie, požiadavka, adresovaná príslušnému zamestnancovi.

Vecný register:

Správne poplatky /moment vyrubenia správneho poplatku/

Otázka č. 23

V konaní je potrebné opraviť hranicu parcely E KN vo vektorovej mape určeného operátu (UO), pričom výmera parcely E KN bude nula, t. j. parcela E KN zaniká.

V § 59 ods. 5 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) je uvedené, že na opravu sa vzťahujú predpisy o správnom konaní, to neplatí, ak ide o opravu výmery pozemku evidovaného v mape určeného operátu (UO). Súčasne vo výklade je uvedené „zároveň je tu daná možnosť robiť opravy chybného zakreslenia aj v mape UO“. Z toho vyplýva, že chybný zákres v mape UO opravujeme neformálne.

Je tento postup správny aj v prípade, že parcela E KN zaniká?

Odpoveď:

Áno.

Treba postupovať v súlade s usmernením USM č. 10/2013 v znení dodatku č. 1.

Vecný register:

Oprava (zmena) údajov katastra (+ oprava chyby) /oprava hranice E KN aj keď táto zaniká/

Otázka č. 24

V konaní o oprave chyby v katastrálnom operáte sa preurčuje bod v katastrálnej mape, alebo sa inak mení zakres vlastnickej hranice. Opravou sú teda dotknutí vlastníci obidvoch pozemkov, medzi ktorými hranica prebieha.

Je potrebné v takomto konaní zasielať rozhodnutie/protokol obidvom vlastníkom, alebo len navrhovateľovi?

Odpoveď:

Oprava resp. preurčenie bodu v katastrálnej mape je zložitý a komplikovaný proces, ktorý nie je možné zovšeobecňovať. Pri rozhodovaní sa o postupe opravy treba postupovať v zmysle usmernenia USM č.3/2014 a posudzovať najmä kvalitu katastrálnej mapy a kvalitu konkrétneho podrobného bodu. V súvislosti s tým je potrebné špecifikovať prípady, v ktorých sa postupuje podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov – v súlade s čl. II ods. 4 t. j. oprava formálnym spôsobom, a prípady, v ktorých sa nepostupuje podľa správneho poriadku tzv. „oprava neformálnym spôsobom“, alebo prípady, v ktorých je možné vykonať nové určenie podrobných bodov a súvisiaci výpočet výmery pozemku evidovaného ako parcela registra „C“. Pri preurčovaní podrobného bodu je potrebné brať na zreteľ skutočnosť, že preurčenie môže mať dopad na zmenu výmer parciel. V nadväznosti na § 59 ods. 1 písm. b) zasiela okresný úrad katastrálny odbor rozhodnutie/protokol o oprave dotknutým vlastníkom.

Vecný register:

Oprava (zmena) údajov katastra (+ oprava chyby) /preurčenie bodu v katastrálnej mape/