

Príloha č. 2 k čiastke 3/1995  
Spravodajcu ÚGKK SR

## KATASTRÁLNY BULLETIN

číslo 3/1995

# Katastrálny bulletin

číslo 3/1995

Schválil predseda redakčnej rady Katastrálneho bulletinu  
JUDr. Juraj Macko dňa 30.8.1995 č. LP-3394/1995.

## Otázka č. 1:

Aké doklady je potrebné predložiť katastrálnemu úradu - správe katastra k zápisu vlastníctva bytu, nebytového priestoru v dome pri jeho výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe podľa platnej právnej úpravy?

## Odpoveď:

S účinnosťou od 1.8.1995 podľa § 21 ods. 1 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona NR SR č. 151/1995 Z.z. k zápisu vlastníctva bytu, nebytového priestoru v dome pri jeho výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe je potrebné predložiť zmluvu o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu stavebníkmi; podľa § 21 ods. 3 cit. zákona na účinnosť tejto zmluvy je potrebný zápis do katastra nehnuteľností.

V zmysle § 2 ods. 1 zákona č. 265/1992 Zb. o zápisoch vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam sa vlastnícke právo do katastra nehnuteľností zapisuje zápisom vkladu práva; v zmysle § 2 ods. 3 cit. zákona právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení ku dňu, keď návrh na vklad bol doručený príslušnému orgánu republiky.

Katastrálny úrad - správa katastra zmluvu, ktorej vklad bol povolený podľa § 21 ods. 3 zákona NR SR č. 151/1995 Z.z., vyznačí na LV k pozemku stavebníkov v časti "B-vlastníci" poznámkou - "Zmluva o výstavbe, - V.../199.". Zmluva o vstavbe a nadstavbe sa vyznačí na LV v časti "B-vlastníci", na ktorom je evidovaná nehnuteľnosť - stavba, na ktorej sa vstavba resp. nadstavba bude realizovať.

**Otázka č. 2:**

**Ako riešiť vzájomné vysporiadanie spoluvlastníckych podielov na spoločných priestoroch domu pri vstavbe alebo nadstavbe, ak už došlo k prevodu bytu, alebo bytov v bytovom dome?**

**O d p o v eď :**

Zmluvu o vstavbe alebo nadstavbe bytu a nebytového priestoru uzatvárajú stavebníci, ale aj vlastník domu, na ktorom sa má realizovať vstavba alebo nadstavba. Ak sa vstavba, resp. nadstavba realizuje v dome s bytmi a nebytovými priestormi vo vlastníctve fyzických a právnických osôb, uzatvárajú stavebníci zmluvu o vstavbe, alebo nadstavbe s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.

Spoluvlastnícky podiel k spoločným častiam, zariadeniam, k príslušenstvu domu, k pozemku sa predkladá na zápis katastrálnemu úradu zmluvou alebo dohodou o vysporiadaní k spoločným častiam, zariadeniam, k príslušenstvu domu, k pozemku, pričom tento podiel je vyjadrený vo forme zlomku (najviac päťciferné číslo, bez desatinnej čiarky).

Čitateľ je číslo vyjadrujúce podlahovú plochu bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Menovateľ zlomku vyjadruje úhrn podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome.

Vlastnícke právo na základe zmluvy o vstavbe a nadstavbe sa zapisuje vkladom práva do katastra nehnuteľností.

**Otázka č. 3:**

**Je Trnavské arcibiskupstvo právnym nástupcom Ostrihomskej arcidiecézy vo veci reštitučných nárokov podľa zákona č. 282/1993 Z.z.?**

**O d p o v eď :**

Trnavské arcibiskupstvo nie je právnym nástupcom Ostrihomskej arcidiecézy vo veci reštitučných nárokov podľa zákona č. 282/1993 Z.z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam.

Podľa § 2 cit. zákona oprávnenými osobami sú štátom registrované cirkvi a náboženské spoločnosti so sídlom v Slovenskej republike vrátane ich častí s právnou subjektivitou a ktoré sú uvedené v zákone č. 308/1991 Zb. a ktorých vec prešla do vlastníctva štátu alebo obce v rozhodnom období v prípadoch uvedených v § 4 ods. 2 cit. zákona.

Z uvedeného teda vyplýva, že v čase zabratia resp. konfiškácie majetku predmetný majetok bol vo vlastníctve Ostrihomskej arcidiecézy a nie vo vlastníctve Trnavského arcibiskupstva a teda Trnavské arcibiskupstvo nespĺňa kritériá oprávnenej osoby (vec mu nepatrila). Navyše reštitúcií tohto majetku bránia i ďalšie právne skutočnosti, ktoré sa odvíjajú od vzťahu Vatikánu a býv. Československej republiky. Ide najmä o Modus vivendi z 17.12.1927 a o pápežskú konštitúciu Prescriptionum Sancrosancti z 30.12.1977.

#### Otázka č. 4:

Predmetom reštitúcie podľa zákona NR SR č. 282/1993 Z.z. o zmiernení niektorých krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam bola nehnuteľnosť evidovaná ako kultúrna pamiatka. Správa katastra prerušila konanie o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe dohody o vydaní veci z dôvodu absencie ponuky povinnej osoby na predkupné právo štátu v prípade zamýšľaného predaja (odplatného prevodu) kultúrnych pamiatok podľa § 13 ods. 1 zákona č. 27/1987 Zb. o štátnej pamiatkovej starostlivosti. Konala správa katastra správne?

#### Odpoveď:

Nie. V uvedenej kauze ide o reštitúciu vlastníckych práv k nehnuteľnostiam, ktoré sú kultúrnou pamiatkou a nie o odplatný prevod týchto nehnuteľností.

Mimo uvedeného príkladu upozorňujeme na blokačný § 8 zákona NR SR č. 282/1993 Z.z. o zmiernení niektorých krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam, podľa ktorého veci, ktoré sú predmetom reštitúcie, sa od účinnosti tohto zákona nemôžu previesť do vlastníctva iných osôb. Takéto právne úkony sú neplatné.

**Otázka č. 5:**

Je treba výnimku z § 45 zákona SNR č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov aj v tom prípade, ak ide o realizáciu záložného práva podľa § 299 ods. 2 Obchodného zákonníka?

**Odpoveď:**

Nie, nie je treba. V tomto prípade, aj keď ide o prevod majetku štátu, sa nejedná o klasický prevod majetku štátu na iné osoby podľa zákona SNR č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov. Ide o uspokojenie pohľadávky záložného dlžníka zákonným spôsobom, t. j. využitím § 299 ods. 2 Obchodného zákonníka.

**OPRAVY ODPOVEDÍ**

V Katastrálnom bulletin č. 1/1995 k uverejnenej otázke č. 10, kto je nájomcom a teda kto má predkupné právo k pozemkom, ktoré sú súčasťou záhradkárskej osady, užívateľ fyzická osoba - záhradkár, alebo právnická osoba záhradkárska osada, pri aplikácii ust. § 22 ods. 3 zákona č. 229/1991 Zb. v znení novely zákona NR SR č. 11/1994 Z.z., opravujeme odpoveď v zmysle rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č.k. 1 Cdo 64/93 takto:

**Odpoveď:**

Ak pozemok neprešiel do vlastníctva štátu resp. inej právnickej osoby (ostáva vo vlastníctve) a ku dňu účinnosti zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov, mala k nemu právo dočasného užívania záhradkárska osada, zmenil sa tento užívací vzťah na nájomný pomer v zmysle § 22 ods. 2 citovaného zákona. Tento nájomný vzťah by potom vznikol zo zákona, po zrušení užívacieho vzťahu uvedeného v ust. § 22 ods.1 písm. b) cit. zákona.

Z tohto hľadiska treba pod nájomcom rozumieť právnickú osobu - záhradkársku osadu, ktorej patrilo právo užívania pôdy a iného poľnohospodárskeho majetku na zabezpečenie výroby (§ 22 ods. zákona č.

229/1991 Zb.) a nie záhradkára, ktorý pozemok užíva na základe zmluvy o dočasnom užívaní.

Podľa ust. § 22 ods. 3 zákona č. 229/1991 Zb. v znení novely zákona NR SR č. 11/1994 Z.z. nájomca má po dobu nájmu predkupné právo k pozemku. To znamená, že predmetné zákonné predkupné právo sa vzťahuje na záhradkársku osadu. Zákon vyslovene neuvádza, či toto predkupné právo má povahu vecného práva, alebo je právom obligačným, preto niet právneho titulu na jeho zápis do katastra nehnuteľností v prospech záhradkárskej osady.

### **V Katastrálnom bulletine č. 2/1994 v odpovedi k otázke č. 8**

bolo uverejnené stanovisko k postupu pri zápisoch neknihovaných pozemkov do katastra nehnuteľností v zmysle vtedy platnej právnej úpravy.

V tejto súvislosti upozorňujeme na § 14 zákona NR SR č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, ktorý ustanovuje právny režim nakladania s neknihovanými pozemkami.