

Katastrálny bulletin 1/2002  
Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu  
JUDr. Jaroslava Tomašovičová  
8.2.2002 číslo LPO – 463/2002

Otázka č.1

Pri zápise rozostavanej stavby do katastra nehnuteľností v súvislosti so zriadením záložného práva je potrebné predložiť posudok znalca, keď sa správny poplatok vyberá z výšky úveru ?

O d p v eď:

Áno. Podľa § 46 ods. 4 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 zákona č. 255/2001 Z. z. pri zápise údajov o právach k rozostavanej stavbe sa predkladá právoplatné stavebné povolenie, geometrický plán a znalecký posudok o cene rozostavanej stavby a ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v právoplatnom stavebnom povolení. Podľa § 6 ods. 1 písm. c) bod 2 katastrálneho zákona je rozostavanou stavbou na evidovanie v katastri nehnuteľností stavba, na ktorú nebolo vydané kolaudačné rozhodnutie a pridelené súpisné číslo a je aspoň v takom stupni rozostavanosti, že je už zrejmé stavebnotechnické a funkčné usporiadanie jej prvého nadzemného podlažia. Znalecký posudok je potrebný na to, aby správny orgán mohol posúdiť či rozostavaná stavba spĺňa podmienky pre zápis do katastra nehnuteľností.

Správny poplatok sa z návrhu na vklad záložného práva do katastra vyberie z výšky úveru.

Otázka č.2:

Ako postupuje správa katastra pri rozhodovaní o návrhu na vklad práva, ak zmluva obsahuje viac právnych úkonov a jedným z právnych úkonov je prevod bytu ?

O d p o v eď:

Ak správa katastra rozhoduje o návrhu na vklad na základe zmluvy, ktorej predmetom je viac právnych úkonov napr. prevod vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru (kúpa, darovanie, zabezpečovací prevod práva), prevod vlastníckeho práva k inej nehnuteľnej veci (rodinný dom, pozemok) alebo vznik, zmena sa alebo zánik iného vecného práva (záložné právo, predkupné právo, vecné bremeno), ak sú podmienky vkladu splnené a správa katastra vklad povolí, rozhodnutie o povolení vkladu sa vyznačí na zmluve skrátenou formou podľa § 31 ods.4 a 5 katastrálneho zákona pre každý právny úkon osobitne. Z vyznačenia musí byť zrejmé, že právne účinky prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru vznikajú ku dňu doručenia návrhu na vklad a právne účinky z ostatných právnych úkonov vznikajú dňom rozhodnutia o povolení vkladu. Rozhodnutie o povolení vkladu sa v takomto prípade vyznačí skrátenou formou nasledovne:

„Vklad povolený dňa

Pod č. V-

Rozhodnutie nadobúda právoplatnosť

Právne účinky nastali dňa

Právne účinky vkladu k bytu alebo nebytovému priestoru nastali dňa

Vklad povolil  
Podpis zamestnanca“

Právne účinky zo zámennej zmluvy, ktorou sa zamieňa byt za rodinný dom nastanú dňom rozhodnutia o návrhu na vklad.

Právne účinky vkladu z dohody o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov po zániku manželstva, ak predmetom dohody je byt a iné nehnuteľné veci nastanú dňom rozhodnutia o návrhu na vklad.

Právne účinky zo zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru podľa § 553 Občianskeho zákonníka vznikajú ku dňu doručenia návrhu na vklad vlastníckeho práva k bytu.

Právne účinky zo zmluvy o prevode práva k bytu na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe domu stavebníkmi nastanú dňom rozhodnutia o návrhu na vklad.

Právne účinky zo zmluvy o prevode vlastníckeho práva k pozemkom pod bytovým domom a príslušného pozemku na základe následnej osobitnej zmluvy podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z. z., v prípade kedy tieto pozemky neboli ešte vysporiadané a vlastníctvo k bytom a nebytovým priestorom bolo už prevedené vznikajú ku dňu doručenia návrhu na vklad.

Otázka č. 3:

Kto môže rozhodovať o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností po 1.1.2002?

O d p o v e d':

V katastrálnom konaní o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností rozhoduje podľa § 33 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 zákona č. 255/2001 Z. z. zamestnanec katastrálneho úradu, ktorý má vysokoškolské vzdelanie (aj bakalárske) a osobitnú odbornú spôsobilosť. Podľa § 79a zákona č. 255/2001 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa katastrálny zákon osvedčenia o osobitnej odbornej spôsobilosti rozhodovať o návrhu na vklad, ktoré boli vydané pred 1.1.2002 zostávajú v platnosti, to znamená, že všetci zamestnanci katastrálneho úradu, ktorí majú osobitnú odbornú spôsobilosť rozhodujú o vklade práva do katastra nehnuteľností.

Otázka č.4:

Kto je oprávnený podpisovať písomné rozhodnutie vo veci vkladu práva ( prerušenie konania, zastavenie konania, zamietnutie návrhu na vklad práva, rozhodnutie o proteste prokurátora) vydané podľa § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v ktorom sa vyžaduje uviesť meno, priezvisko a funkcia oprávnenej osoby?

O d p o v e d':

Písomné rozhodnutie o návrhu na vklad práva vydané podľa § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní ( prerušenie konania, zastavenie konania, zamietnutie návrhu na vklad, rozhodnutie o odvolaní formou autoremedúry,) podpisujú zamestnanci v svojom mene s uvedením funkcie takto:

Meno priezvisko

zamestnanec oprávnený rozhodovať o návrhu na vklad práva.

Otázka č. 5:

Je úradne overený podpis splnomocniteľa podľa § 30 ods. 4 písm. g) katastrálneho zákona potrebný aj keď splnomocnencom je advokát alebo komerčný právnik?

O d p o v e d':

Podľa § 30 ods.4 písm. g) 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 zákona č. 255/2001 Z. z., ak je účastník konania zastúpený na základe dohody o plnomocenstve vyžaduje sa úradne overený podpis splnomocniteľa, a to aj v prípade zastúpenia advokátom alebo komerčným právnikom.

Otázka č. 6:

Čo rozumieme pod pojmom, že správny orgán je návrhom na vklad práva do katastra nehnuteľností viazaný?

O d p o v e d':

V zmysle § 30 ods. 5 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona č. 255/2001 Z. z. správa katastra je návrhom na vklad práva viazaná, t. j., ak zmluva obsahuje viac právnych úkonov a v návrhu na vklad je uvedené len právo z jedného právneho úkonu, správa katastra rozhodne len o vklade práva z tohto právneho úkonu a vydá rozhodnutie podľa § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní. Vo výroku rozhodne o práve podľa návrhu na vklad, v odôvodnení uvedie, že predmetom vkladu je len právo uvedené v návrhu a poučí účastníkov konania o opravnom prostriedku podľa § 31 ods. 6 katastrálneho zákona.

V praxi je možné postupovať tak, že správa katastra vyzve účastníka konania, ktorý návrh na vklad predložil, aby dal návrh na vklad do súladu s predloženou zmluvou, ktorej predmetom je viac právnych úkonov.

Otázka č.7

Novela katastrálneho zákona č. 255/2001 Z. z. vypustila z katastrálneho konania v kompetencii správ katastra rozhodovanie o zmene názvov katastrálnych území, pretože toto rozhodovanie je upravené v zákone Národnej rady Slovenskej republiky č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii a to v kompetencii Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky. Zároveň ale prechodné a záverečné ustanovenia zákona č. 255/2001 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) menovite nerieši ako sa začaté konanie o návrhu na zmenu názvu katastrálneho územia podané do účinnosti tohto zákona sa posudzujú a v koho kompetencii sa dokončia.

O d p o v eď:

Zákon č. 255/2001 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) osobitne nerieši tento postup, všetky aj začaté konania o návrhu na zmenu názvu katastrálneho územia podané do účinnosti tohto zákona sa posudzujú a dokončia podľa platnej právnej úpravy. To znamená, že o nich bude rozhodovať Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky.

Otázka č. 8:

Správa katastra pri posudzovaní zmluvy o prevode nehnuteľnosti skúma či je úkon urobený v písomnej forme, pričom prejavy vôle účastníkov, vrátane ich podpisov musia byť na tej istej listine. Ako je technický zabezpečená predpísaná forma zmluvy o prevode nehnuteľnosti?

O d p o v eď:

Podľa ustanovenia § 46 ods.1a 2 Občianskeho zákonníka písomnú formu musí mať zmluva o prevode nehnuteľností a prejavy vôle účastníkov musia byť na tej istej listine. Ak je zmluva o prevode nehnuteľností napísaná na viac ako jednom liste alebo ak jej súčasťou je nadväzujúci geometrický plán, potom zákonnej požiadavke zodpovedá len také spojenie jednotlivých hárkov, aby tieto tvorili technicky nedeliteľný celok, teda jednu listinu, a to pred podpísaním zmluvy. Spôsob pevného spojenia (zošitia) jednotlivých listín ( hárkov) bude podobný ako u listín, ktoré spája notár (§44 ods.3 zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), teda zošitie šnúrkou; zošitie kovovou spinkou nie je dostačujúce ).

Splnenie tejto technickej podmienky je správa katastra povinná skúmať pri posudzovaní platnosti zmluvy o prevode nehnuteľností podľa § 31 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.

Otázka č. 9:

Kedy vzniká vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom na základe zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru?

Odpoveď:

Podľa ustanovenia § 28 ods. 5 v spojení s § 31 ods. 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 zákona č. 255/2001 Z. z. právne účinky vkladu zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vznikajú ku dňu doručenia návrhu na vklad. Podľa § 29 katastrálneho zákona vklad podľa § 28 možno vykonať len na základ právoplatného rozhodnutia o jeho povolení. Vzhľadom na túto dikciu zákona právne účinky vkladu práva k bytom nebytovým priestorom sa týkajú prevodu všetkých bytov a nebytových priestorov, t. j. nie len prevodov bytov a nebytových priestorov do vlastníctva nájomcov.

Podľa ustanovenia § 28 ods. 5 v spojení s § 31 ods. 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 zákona č. 255/2001 Z. z. pri

rozhodovaní o povolení vkladu vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru do katastra nehnuteľností prihliada správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu a to nielen na tie, ktoré existujú v čase doručenia návrhu na vklad ale aj na tie, ktoré, ktoré vznikli od doručenia návrhu na vklad až do rozhodnutia správy katastra. Ide najmä o tie skutočnosti, ktoré obmedzujú vlastníka v nakladaní s nehnuteľnosťou z titulu predbežného opatrenia o zákaze nakladať s nehnuteľnosťou a z titulu upovedomenia exekútora o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti.

V tomto zmysle upravujeme i odpoveď na otázku č. 51 uverejnenú v katastrálnom bulletine 4/2001.