

Katastrálny bulletin

č. 1/2006

Schválila predsedníčka Redakčnej rady JUDr. Jaroslava Tomašovičová
dňa 7. 3. 2006 číslo LPO – 1220/2006

Otázka č. 1:

Na základe akej listiny vykonáva správa katastra zápis správy lesného pozemku v prospech organizácií lesného hospodárstva, ak je na liste vlastníctva zapísaný ako správca Slovenský pozemkový fond?

Odpoveď:

Podľa § 34 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), práva, ktoré vznikli zo zákona sa zapisujú do katastra nehnuteľností záznamom. Zmenu zápisu vykoná správa katastra na základe protokolu uzavretého medzi Slovenským pozemkovým fondom a správcom lesného majetku, obsahom ktorého bude špecifikácia nehnuteľností podľa údajov katastra nehnuteľností.

Otázka č. 2

Ako zapíše správa katastra vlastnícke právo k podzemnej garáži v suteréne stavby v prípade, že sa tento priestor nachádza čiastočne pod stavbou samotnou a čiastočne pod pozemkom, ktorý je vedený ako príľahlý pozemok prislúchajúci ku stavbe?

Odpoveď:

Podľa § 28 ods. 1 vyhlášky ÚGKK SR č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise

vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), stavba sa eviduje v súbore popisných informácií súpisným číslom, parcelným číslom pozemku, na ktorom je stavba postavená, kódom druhu stavby, kódom umiestnenia stavby a inými identifikačnými údajmi.

Podľa § 30 ods. 1 citovanej vyhlášky, nebytové priestory sa evidujú v súbore popisných informácií súpisným číslom domu, parcelným číslom pozemku, na ktorom je dom postavený, a v súlade s dokumentáciou domu opisným spôsobom, číslom vchodu, číslom nebytového priestoru, číslom poschodia, ďalšími identifikačnými údajmi, spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu a právom k pozemku, na ktorom je dom postavený, a k príľahlému pozemku.

Podľa § 6 ods. 1 písm. c) bod 4. katastrálneho zákona, v katastri sa evidujú stavby, ktoré sú podzemnými stavbami, a to v miestach ich prienikov so zemským povrchom.

Predmetná stavba bude v situačnom pláne znázorňovať jednotlivé nadzemné podlažia ako aj podzemné podlažia. Nebytové priestory sa evidujú v súbore popisných informácií okrem iného aj spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu a právom k pozemku, na ktorom je dom postavený, a k príľahlému pozemku. Z predloženej dokumentácie bude zrejmá poloha nebytového priestoru v dome, spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva.

Predmetná garáž - nebytový priestor je súčasťou stavby - bytového domu. V danom prípade nie je podstatné, že sa podzemná garáž nachádza čiastočne pod parcelou, ktorá je vedená ako príľahlý pozemok prislúchajúci ku stavbe.

Otázka č. 3:

Akým spôsobom je možné riešiť a zapísať vlastníctvo parkovacích stojísk vo dvore stavby, ktoré sa nachádzajú na pozemku vedenej ako príľahlý pozemok prislúchajúci ku stavbe (dvor) a zároveň sa nachádzajú nad garážou v suteréne?

Odpoveď:

Parkovacie stojiská nie sú predmetom evidovania v katastri nehnuteľností. Podľa § 23 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o bytoch a nebytových priestoroch s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený, a k príľahlému pozemku. Ak je vlastníkom domu aj vlastníkom pozemku, musí previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na príľahlom pozemku. Právo k príľahlému pozemku môže byť riešené aj postupom podľa § 5 ods.1 písm.

e), podľa ktorého vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na príslušnom pozemku je predmetom dohody nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru s vlastníkom domu.

V danom prípade však vlastníci príslušného pozemku nemusia byť zároveň spoluvlastníkmi nebytového priestoru - garáže. Je vecou dohody, aký právny režim si vlastníci bytov a nebytových priestorov zvolia. Vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí budú chcieť mať parkovacie státa na príslušnom pozemku, môžu mať príslušný pozemok v ideálnom spoluvlastníctve, alebo ak chcú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov parkovacie státie vo výlučnom vlastníctve, musia byť výlučnými vlastníkmi pozemku, na ktorom je zriadené parkovacie státie, ktoré bude novovytvorené geometrickým plánom a označené parcelným číslom.

Otázka č. 4:

Je Slovenský pozemkový fond oslobodený od platenia správnych poplatkov?

Odpoveď:

Nie, nie je. Po prerokovaní otázky platenia správnych poplatkov Slovenským pozemkovým fondom s Ministerstvom financií SR, odbor priamych daní v súlade so zámerom novely zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, ktorá bola publikovaná v Zbierke zákonov pod č. 725/2004 Z. z. a účinná dňom 1. 1. 2005, bolo zrušené oslobodenie Slovenského pozemkového fondu od platenia správnych poplatkov v súvislosti s vyberaním správnych poplatkov podľa položky 10 a položky 11 Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu k cit. zákonu, ak tento zákon neustanovuje inak. V tejto súvislosti poznamenávame, že podľa poznámky k položke 10 Sadzobníka správnych poplatkov platenie správnych poplatkov sa nevzťahuje na úkony podľa písmena a) až e), ak sú spojené s pozemkovými úpravami.

Otázka č. 5:

Je dôvodom na zamietnutie návrhu na vklad záložnej zmluvy, ak zmluva neobsahuje určenie spôsobu domáhania sa práva záložného veriteľa na uspokojenie pohľadávky z predmetu záložného práva?

Zmluva neobsahuje ani jednu z možností pre výkon záložného práva v zmysle § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Odpoveď:

Nie. Podľa ustanovenia § 151b ods. 2 Občianskeho zákonníka v zmluve o zriadení záložného práva sa určí pohľadávka, ktorá sa záložným právom zabezpečuje a záloh. Ustanovenie § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka upravuje spôsob výkonu záložného práva a je to otázka zmluvnej voľnosti strán.

Otázka č. 6:

Na správu katastra bol v roku 2005 predložený na zápis do katastra nehnuteľností rozsudok súdu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti z roku 1998. Predmetom rozsudku je pozemok parc. č. registra E katastra nehnuteľností, ktorý bol predmetom ROEP v roku 2000. Po jeho zápise došlo k zmene výmery pozemku. Postupovala správa katastra v súlade so zákonom, ak vrátila súdu listinu na opravu v zmysle ustanovenia § 42 ods. 4 katastrálneho zákona?

Odpoveď:

V danom prípade ide o verejnú listinu s účinkami právoplatného súdneho rozhodnutia o práve k nehnuteľnosti a takúto listinu správa katastra zapíše v súlade s ust. § 36a katastrálneho zákona. V danom prípade je však potrebné vykonať identifikáciu parciel, na základe ktorej bude zistené, či priebeh hraníc pozemku, ktorý bol predmetom súdneho konania je zhodný s priebehom hraníc pozemku po ROEP. Identifikácia sa založí spolu s rozsudkom do zbierky listín. Ak sa podstatne zmení priebeh hranice pozemkov, je potrebné k zápisu vlastníckych práv vyzvať vlastníka na predloženie geometrického plánu.

Otázka č. 7:

Zapisuje sa uznesenie o začatí konkurzného konania do katastra nehnuteľností?

Odpoveď:

Zákon č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov nadobudol účinnosť 1. 1. 2006 a vzťahuje sa na konkurzné konanie začaté po 1. 1. 2006. Uznesenie súdu o začatí konkurzného konania nie je verejnou listinou, na základe ktorej sa vykoná zápis poznámky v katastri nehnuteľností. Podkladom pre zápis poznámky je vyhlásenie kon-

kurzu podľa § 22 ods. 2 citovaného zákona, ktoré je súd povinný zaslať aj správe katastra.

Otázka č. 8:

Aké právne následky má oznámenie o vyhlásení konkurzu pre konanie o vklade práva do katastra nehnuteľností?

Odpoveď:

Vyhlásenie konkurzu sa zapisuje v súlade s katastrálnym zákonom a vykonávacou vyhláškou k nemu ako obmedzujúca poznámka. Podľa § 47 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov sa všetky konania, a teda aj konanie o návrhu na vklad práva do katastra, prerušuje zo zákona. Rozhodnutie o prerušení konania sa doručí účastníkom konania. Podľa § 44 v spojení s § 47 zákona č. 7/2005 Z. z., ak ide o nehnuteľnosti patriace do konkurznej podstaty, pokračovať v konaní je možné na návrh správcu, ktorý sa stáva účastníkom konania namiesto úpadcu, teda v prípade prevodu nehnuteľností úpadca ďalej nemôže nakladať s nehnuteľnosťami.

Na majetku, podliehajúcom konkurzu, nemôže počas konkurzu vzniknúť zabezpečovacie právo, okrem záložného práva, ktoré sa vzťahuje na budúci majetok, ak bolo zriadené a zaregistrované v katastri nehnuteľností pred vyhlásením konkurzu.

Otázka č. 9:

Možno zapísať udelenie príklepu na dobrovoľnej dražbe podľa osobitného zákona do katastra nehnuteľností po vyhlásení konkurzu?

Odpoveď:

§ 51 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov ustanovuje, že ak podľa zákona o dobrovoľných dražbách je udelený príklep k predmetu dražby, ktorý podlieha konkurzu pred vyhlásením konkurzu a vydražiteľ dražobníkov zaplatil cenu dosiahnutú vydražením, vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby prechádza na vydražiteľa. Na základe uvedeného, správa katastra skúma pri zápise verejnej listiny, či bol príklep udelený pred vyhlásením konkurzu. V prípade, že bol udelený po vyhlásení konkurzu, správa katastra vráti takúto listinu vyhotoviteľovi.

Otázka č. 10:

Aké má právne následky vyhlásenie konkurzu na bezpodielové spoluvlastníctvo manželov?

Odpoveď:

Vyhlásením konkurzu zaniká úpadcovo bezpodielové spoluvlastníctvo manželov. Dohody o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov, uzavreté 6 mesiacov pred vyhlásením konkurzu, sú neplatné. Ak sa začalo konanie o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov dohodou, ktoré sa doposiaľ právoplatne neskončilo, vstupuje správca konkurznej podstaty do konania namiesto úpadcu dňom vyhlásenia konkurzu. Ak uzatvára dohodu o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov správca konkurznej podstaty, na účinnosť dohody o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov je potrebné schválenie príslušným súdom.

Otázka č. 11:

Má správca konkurznej podstaty povinnosť zaplatiť správny poplatok za vydanie informácií z katastra nehnuteľností ?

Odpoveď:

Nie, nemá. Podľa § 75 ods. 5 v spojení s odsekom 12 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov, štátne a iné orgány a právnické osoby, ktoré z úradnej moci alebo vzhľadom na predmet svojej činnosti vedú evidenciu osôb a ich majetku, sú povinné oznámiť správcovi na písomnú žiadosť údaje potrebné na výkon jeho činností podľa tohto zákona; túto povinnosť má najmä orgán poverený evidenciou nehnuteľností, orgán, ktorý vedie evidenciu motorových vozidiel, a centrálny depozitár cenných papierov. Súčinnosť podľa tohto zákona sú tretie osoby povinné poskytnúť správcovi bezodkladne a bezodplatne.

Otázka č. 12:

Zmluvou na dobu určitú bolo zriadené vecné bremeno – právo užívania nebytových obchodných priestorov – medzi spoločnosťou s ručením obmedzeným a vlastníkmí nebytových priestorov. Vlastníci nebytových priestorov nepodnikli po uplynutí nájmu (a uplynutí doby, na ktorú bolo vecné bremeno zriadené) žiadne kroky smerujúce k výmazu vecného

bremena (s. r. o. po uplynutí doby nájmu v priestoroch činnosť ukončila). Otázka znie, ako majú vlastníci nebytových priestorov postupovať v prípade, že chcú vecné bremeno po rokoch z listu vlastníctva odstrániť?

Odpoveď:

Správa katastra zapíše výmaz vecného bremena podľa § 35 ods. 2 zákona NR SR č. 162/1995 z. z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) na základe návrhu vlastníkov nebytových priestorov, ktorého prílohou bude predmetná zmluva, ktorá túto skutočnosť preukazuje.

Otázka č. 13:

Je platná zmluva účinná až vkladom do katastra nehnuteľností ?

Odpoveď:

Podľa § 47 Občianskeho zákonníka, ak zákon ustanovuje, že k zmluve je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu, je zmluva účinná týmto rozhodnutím. Ak sa do troch rokov od uzavretia zmluvy nepodal návrh na rozhodnutie podľa odseku 1, platí, že účastníci od zmluvy odstúpili.

Podľa § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

Podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 2 Cdo 124/2003 z platnej zmluvy vznikajú pre jej účastníkov obligačno-právne účinky, t. j. obsah zmluvy sa stáva pre účastníkov zmluvy rovnako a bezpodmienečne záväzným (účinnosť zmluvy). Účinnosť zmluvy nastáva teda súčasne so vznikom platnej zmluvy, pravda, pokiaľ zákon (§ 47 OZ) alebo dohoda strán neustanovujú inak. Rozhodnutie správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nie je rozhodnutím, s ktorým by zákon spájal vznik účinnosti zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnej veci. Účinky vkladu podľa ustanovenia § 133 ods. 2 OZ spočívajú v nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, t. j. vo vecno-právnych následkoch, a nie v obligačno-právnych následkoch (v účinnosti) zmluvy, ktoré nastali platným prijatím návrhu na uzavretie zmluvy (§ 44 ods. 1 OZ). Ak teda odvolací súd vychádzal z toho, že zmluva o prevode nehnuteľnej veci sa stane účinnou kladným rozhodnutím orgánu katastra o návrhu na vklad vlastníckeho práva, prakticky stotožnil okamih účinnosti zmluvy so vznikom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, t. j. nero-

zoznával obligačný a vecno-právny účinok zmluvy o prevode nehnuteľnosti, čo je v rozpore so súčasným znením ustanovenia § 47 a § 133 ods. 2 OZ a zodpovedá skôr zneniu týchto ustanovení pred nadobudnutím účinnosti zákona č. 264/1992 Zb., ktorým sa mení a dopĺňa Občiansky zákonník, zrušuje sa zákon o štátnom notárstve a o konaní pred štátnym notárstvom a menia a dopĺňajú sa niektoré ďalšie zákony.

V citovanom rozhodnutí Najvyšší súd SR rešpektuje už ustálenú súdnu judikatúru ohľadne rozlišovania vecno-právnych účinkov (vklad do katastra nehnuteľností) od obligačných účinkov zmluvy o prevode nehnuteľností, ktorým je vznik nároku žiadať prevedenie vlastníckeho práva a v tomto smere usmernil v svojom zrušujúcom rozsudku príslušný okresný súd. Vklad nemá žiaden vplyv na účinnosť zmluvy, tým menej na jej vznik; na rozhodnutie o povolení vkladu sa nevzťahuje ustanovenie § 47 OZ, teda ani odseku 2, v tejto súvislosti si treba uvedomiť, že v demokratickej spoločnosti štát nezasahuje do súkromnoprávnych zmluvných vzťahov. Jeho funkcia spočíva len v tom, že zaisťuje, aby okamih vzniku práva k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom evidencie v katastri, bol presne stanovený a každý si vďaka verejnosti katastra mohol zistiť, kto je v katastri zapísaný ako vlastník nehnuteľnosti.

Otázka č. 14:

Koľko vyhotovení zmlúv je potrebné predložiť k návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností ?

Odpoveď:

Podľa § 30 ods. 4 písm. a) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), k návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností sa prikladá toľko vyhotovení zmlúv, koľko je účastníkov konania (manželia sa považujú za dvoch účastníkov) plus tri vyhotovenia. Vzhľadom na to, že zákon č. 554/2003 Z. z. o dani z prevodu a prechodu nehnuteľností a o zmene a doplnení zákona č. 36/1967 Zb. o znalcoch a tlmočníkoch v znení zákona č. 238/2000 Z. z. bol účinný len do 31. 12. 2004 postačuje, ak sa k návrhu na vklad priloží o jedno vyhotovenie zmluvy menej ako ustanovuje katastrálny zákon. Zrušením citovaného zákona už neexistuje povinnosť správy katastra zasielať správcovi dane oznámenie o zápise práv k nehnuteľnostiam. Rovnako nie je potrebné vyžadovať k návrhu na vklad ocenenie nehnuteľností, pretože správny poplatok za návrh na vklad je určený pevnou sumou a povinnosť zasielať ocenenie nehnuteľnosti správcovi dane bola tiež zrušená.

Otázka č. 15:

Notár žiada správu katastra, aby zapísala do časti B LV poznámku „poznamenáva sa začatie konania o osvedčenie vlastníckeho práva“. Môže správa katastra zapísať do LV takúto poznámku?

Odpoveď:

Takáto žiadosť je obdoba žiadostí podávaných v zmysle § 38 ods. 3 katastrálneho zákona, ktoré sa do LV zapisovali do 15. 4. 2004, t. j. do účinnosti zákona č. 173/2004 Z. z. Táto posledná novela katastrálneho zákona podstatným spôsobom zmenila znenie ust. § 38 a 39 a správa katastra nemá po predmetnej novele zákonom danú povinnosť zapísať do LV takúto poznámku.

VECNÝ REGISTER**otázok a odpovedí Katastrálneho bulletinu č. 1/2006**

Zápis záznamom 1, 6, 9, 12

Vlastnícke právo k nehnuteľnostiam 1, 3, 6

Vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom 2

Správne poplatky 4, 11

Záložné právo 5

Zápis poznámky 7, 10, 15

Zápis vkladom 8, 10, 13, 14

Náležitosti listiny 13

Príloha č. 1 k čiastke 1/2006
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN
číslo 1/2006

B R A T I S L A V A 2006