

Príloha k čiaske 3/1996
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN

číslo 3/1996

Katastrálny bulletin

číslo 3/1996

Schválil predseda redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Juraj Macko dňa 20.6.1996 č. LP-2166/1996.

Otázka č. 1:

Sú účastníci povinní pri dodatočne prejednávanom dedičstve predložiť doklady na prejednanie novoobjaveného majetku a uhradiť správne poplatky za obstaranie týchto dokladov?

Odpoveď:

Zabezpečenie dokladov na preukázanie majetku (vydanie výpisu z pozemkovoknižných zápisníc, identifikácie parciel, listu vlastníctva) pre úkony potrebné na účely dedičského konania sú ex offo oslobodené od správnych poplatkov podľa položky 9 bod 7 Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch. Uvedené platí pre celé dedičské konanie, teda i pre dodatočné dedičské konanie o novoobjavenom majetku, ktoré je súčasťou, resp. pokračovaním pôvodného dedičského konania. Rozhodujúci je účel, na ktorý sa doklady žiadajú, a nie subjekt, ktorý o doklady požiadal.

Týmto zároveň rušíme odpoveď na otázku č. 79 uverejnenú v Bulletin č. 3/1993.

Otázka č. 2:

Nariadenie vlády SR č. 85/1996 Z.z. účinné dňom 30.3.1996 v § 1 ustanovilo povinnosť uhradiť odvod za vznik poľnohospodárskych a lesných pozemkov vo výmere a za podmienok uvedených v § 22 ods. 1 zákona NR SR č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, pred vkladom, alebo záznamom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Je dôvodom pri záznamových listinách, vlastníctvo nezapísať a požadovať doklad o zaplatení odvodu?

Odpoveď:

Podľa § 1 nariadenia vlády SR č. 85/1996 Z.z. o podmienkach platenia odvodov za drobenie pozemkov, odvod za vznik poľnohospodárskeho alebo lesného pozemku, ktorý vznikol z jestvujúceho pozemku vo výmere a za podmienok uvedených v § 22 ods. 1 zákona NR SR č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, sa platí jednorazovo pred vkladom alebo záznamom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

V súlade s § 5 ods. 2 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) je záznam taký úkon katastrálneho úradu, ktorý plní len evidenčnú funkciu, to znamená, že sa naň neviaže vznik, zmena alebo zánik práv k nehnuteľnostiam. Na základe záznamovej listiny napr. osvedčenia o dedičstve, vlastnícke právo k nehnuteľnostiam vzniká dňom právoplatnosti tohto osvedčenia. To znamená, že nepredloženie dokladu o úhrade odvodu, ani v stanovenej lehote, nie je dôvodom k nezapísaniu takejto listiny do katastra nehnuteľností.

Pri konaní o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k takýmto pozemkom, je nedoloženie dokladu o zaplatení odvodu dôvodom na prerušenie konania podľa § 23 katastrálneho zákona a následne dôvodom na zastavenie katastrálneho konania podľa § 24 písm. f) katastrálneho zákona.

Otázka č. 3:

Podľa zákona NR SR č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom sa postupuje pri konaní o dedičstve len v prípade, ak poručiteľ zomrel po 1.9.1995?

Odpoveď:

Nie. Odpoveď na túto otázku by sme našli v štvrtej časti, spoločné a prechodné ustanovenia, § 28 ods. 3 zákona NR SR č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom.

Podľa nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 131/1996 ustanovenie § 28 ods. 3 zákona NR SR č. 180/1995 Z.z. nie je v súlade s čl. 1 Ústavy Slovenskej republiky a s čl. 1 ústavného zákona č. 23/1991 Zb., ktorým sa uvádza Listina základných práv a slobôd.

Dňom vyhlásenia tohto nálezu v Zbierke zákonov Slovenskej republiky stráca ust. § 28 ods. 3 zákona NR SR č. 180/1995 Z.z. účinnosť. Ak Národná rada Slovenskej republiky neuvedie toto ustanovenie do

súladu s Ústavou Slovenskej republiky a s ústavným zákonom č. 23/1991 Zb., stratí po šiestich mesiacoch od vyhlásenia tohto nálezu v Zbierke zákonov Slovenskej republiky platnosť.

Vzhľadom na uvedené je potrebné návrhy v predmetnej veci nezapišovať a vrátiť vyhotoviteľovi.

Otázka č. 4:

Čo je podkladom pre zápis do katastra nehnuteľností, ak Fond národného majetku SR jednostranne odstúpi od zmluvy?

Odpoveď:

Podľa § 14 ods. 1 písm c) zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení zákona NR SR č. 190/1995 Z.z. zmluva o predaji privatizovaného majetku uzavretá medzi FNM SR a kupujúcim musí obsahovať i právo fondu odstúpiť od zmluvy, ak nadobúdateľ privatizovaného majetku neuhradí v lehote a vo výške určenej zmluvou prvú splátku kúpnej ceny alebo dve ďalšie splátky po sebe, alebo nesplnil zmluvnú povinnosť uhradiť túto kúpnu cenu jednorazovou platbou.

Podľa § 14 ods. 5 zákona v prípade nespĺnenia povinnosti zaplatiť prvú splátku alebo jednorazovú platbu celej kúpnej ceny vo výške a v lehote uvedenej v zmluve fond od zmluvy odstúpi. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením oznámenia o odstúpení od zmluvy nadobúdateľovi privatizovaného majetku.

Podkladom pre zápis záznamom do katastra nehnuteľností je návrh podľa § 35 ods. 1 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z., ktorého prílohou je oznámenie o odstúpení od zmluvy podľa § 14 ods. 5 zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení zákona NR SR č. 190/1995 Z.z. a doklad o doručení tohoto oznámenia nadobúdateľovi.

Uvedené ustanovenie zákona nie je v rozpore s § 38 ods. 1 písm. h) vyhlášky Úradu, geodézie, kartografie a katastra 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), uvedené sa vzťahuje na § 48 Občianskeho zákonníka.

V ustanovení § 38 vyhlášky sú len demonštratívne uvedené skutočnosti, kedy právo k nehnuteľnosti vzniklo, zmenilo sa alebo zaniklo na základe zákona a je titulom pre vykonanie záznamu na návrh podľa § 34 ods. 1 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z.

Otázka č. 5:

Podľa § 4 ods. 3 zákona NR SR č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom 7 členná komisia na obnovu evidencie pozemkov a právnych vzťahov k nim má po jednom zástupcovi zo zamestnancov katastrálneho úradu, pozemkového úradu a Slovenského pozemkového fondu, ďalej zástupcu vyslaného obcou (tento je predsedom komisie) a ďalších 3 členov komisie určených správnym orgánom na návrh obce z vlastníkov pozemkov a nájomcov, príp. držiteľov pozemkov. Aký je konkrétny postup katastrálneho (pozemkového) úradu, keď napriek výzve obec neustanoví svojho zástupcu a nenavrhne 3 zástupcov z vlastníkov pozemkov a nájomcov prípadne držiteľov? Môže funkciu predsedu prebrať iný člen komisie? Môže byť komisia funkčná aj bez menovania niektorého z uvedených zástupcov navrhovaných obcou? Môže správny orgán sám bez sprostredkovania obce požiadať vlastníkov, nájomcov resp. držiteľov o delegovanie zástupcov do komisie?

Odpoveď:

Takýto postup správneho orgánu je nesprávny. Zloženie komisie i spôsob jej ustanovenia je určený v § 4 zákona NR SR č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom a ten treba rešpektovať. Ak je obec napriek výzve katastrálneho úradu alebo pozemkového úradu pasívna, neustanoví svojho člena-predsedu komisie, prípadne nenavrhne ďalších troch členov komisie, komisia na obnovu evidencie pozemkov a právnych vzťahov k nim nevznikne a proces obnovy sa zastaví. V tej súvislosti je nevyhnutné, aby správny orgán mal dokladovanú svoju aktivitu na obec, lebo takáto pasivita obce môže mať prípadne aj negatívne dôsledky na plnenie úloh vyplývajúcich zo zákona a kvalifikovaných uznesení vlády SR.

Otázka č. 6:

Ako má postupovať obec pri realizácii § 14 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom?

Je potrebné v každom prípade prechodu neknihovaných pozemkov do vlastníctva obce predložiť geometrický plán pozemku bez ohľadu nato, či sú alebo nie sú vytýčené hranice pozemku?

Odpoveď:

Práva k nehnuteľnostiam, ktoré vznikli, zmenili, alebo zanikli zo zákona, sa do katastra nehnuteľností zapisujú záznamom podľa § 34 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

Obec predloží návrh na zápis pozemkov do katastra nehnuteľností podľa ustanovenia § 14 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, ktorého prílohou je technický podklad z katastrálneho operátu a to identifikácia parciel alebo geometrický plán.

Identifikácia parciel sa vyhotoví na pôvodnú nehnuteľnosť (neknihovaný pozemok, ktorý tvoril verejný majetok) s porovnaním na stav katastra nehnuteľností (register C-KN a katastrálnu mapu alebo na určený operát). Pričom pre túto identifikáciu parciel hranica zastavaného územia obce sa považuje za vlastnícku hranicu ustanovenú zákonom NR SR č. 180/1995 Z.z. a preto sa pre zobrazenie tejto vlastníckej hranice do katastrálnej mapy alebo mapy určeného operátu nevzťahuje § 38 ods. 3 Inštrukcie na zápis vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam (984 410 I/93). Pokiaľ sa považuje porovnávaný stav parciel s aplikovaním horeuvedeného za neidentický, je potrebné vyhotoviť geometrický plán, čo bude podkladom pre návrh na zápis. Vytýčenie hraníc pozemkov nie je podmienkou pre zápis do katastra nehnuteľností. Je ale v kompetencii katastrálneho úradu podľa § 19 a § 20 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. (katastrálny zákon) vyzvať obec na trvalé označenie lomových bodov hraníc pozemkov alebo územných hraníc obcí.

Otázka č. 7:

V minulosti bolo určené iba jediné súpisné číslo na celý areál. Je nutné zabezpečiť súpisné číslo pre každú jednotlivú stavbu?

Odpoveď:

V § 9 ods. 1, 3. vete zák. č. 517/1990 Zb. o územnom a správnom členení SR sa uvádza, že: "Ak ide o zoskupené stavby slúžiace na iné, než obytné účely, označí sa súpisným číslom iba jedna zo stavieb, ktorej hlavný vchod vyúsťuje do ulice."

Podľa § 11 cit. zák. o číslovaní stavieb súpisnými číslami rozhoduje obec, ktorá vedie aj evidenciu, ktorú sústavne udržiava v súlade so

skutočným stavom.

O určení alebo zrušení čísla obec bezodkladne upovedomí príslušný katastrálny úrad - správu katastra.

Podľa § 6 ods. 1 písm. c), 2. bodu zák. č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon): "V katastri sa evidujú stavby spojené so zemou pevným základom, ktoré sú zoskupenými stavbami slúžiacimi na iné než obytné účely a súpisné číslo bolo udelené len jednej z týchto stavieb."

Súpisné číslo je potrebné, ak ide o právny úkon, pri ktorom dochádza k reálnemu oddeleniu zoskupených stavieb.

Otázka č. 8:

Je potrebný znalecký posudok/ocenenie na nehnuteľnosť v prípade vysporiadania bezpodielového spoluvlastníctva manželov dohodou do 3 rokov?

Odpoveď:

Podľa položky 10 písm. e) Sadzobníka správnych poplatkov k zák. NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch k návrhu na vklad do KN dohody manželov o vypořádání BSM manželov je potrebné ocenenie nehnuteľnosti.

Správny poplatok sa vyberá vo výške 0,1 % z ceny nehnuteľnosti; najmenej 200 Sk najviac 2500 Sk.

Otázka č. 9:

Ako vykonať zápis pozemkov, ktoré pri prechode z národného podniku na akciovú spoločnosť neboli zahrnuté do špecifikácie nehnuteľného majetku (boli pozabudnuté).

Doposiaľ sú na LV vedené vo vlastníctve národného podniku a KÚ - SK odmieta vykonať zápis, hoci všetky potrebné doklady na preukázanie vlastníctva jej boli v overených kópiách doručené ?

Odpoveď:

Takýto majetok sa sa dostal v zmysle § 47c zák. č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších

predpisov do správy Ministerstva pre správu a privatizáciu národného majetku SR.

Právo správy Ministerstva pre správu a privatizáciu národného majetku SR k nehnuteľnému majetku uvedenému vo vyhl. Ministerstva pre správu a privatizáciu národného majetku SR č. 141/1996 Z.z. o postupe pri prevode majetku štátu na iné osoby, ktorý je v správe Ministerstva pre správu a privatizáciu národného majetku SR sa v zmysle § 2 cit. vyhl. zapisuje do katastra nehnuteľností záznamom na návrh tohto ministerstva.

Akciová spoločnosť môže nadobudnúť takéto pozemky privatizáciou alebo odkúpením od SR.