

Príloha k čiaske 3/1997  
Spravodajcu ÚGKK SR

## KATASTRÁLNY BULLETIN

číslo 3/1997

# Katastrálny bulletin

číslo 3/1997

Schválila predsedkyňa Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu  
JUDr. Jaroslava Tomašovičová dňa 26.9.1997 číslo LPOO-2745/1997.

## Otázka č. 1:

Okresný úrad, katastrálny odbor, prerušil konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy, kde prevodca preukázal vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti právoplatným rozhodnutím okresného súdu v Českej republike a vyzval navrhovateľov, aby predložili rozhodnutie príslušného súdu v Slovenskej republike o uznaní rozhodnutia českého súdu na území Slovenskej republiky.

Je potrebné osobitné rozhodnutie súdu o tom, že sa uznáva právoplatné rozhodnutie súdu v Českej republike v majetkových veciach za účinné na území Slovenskej republiky?

## Odpoveď:

V zmysle § 2 zákona č. 97/1963 Zb. o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom v znení neskorších predpisov sa ustanovenia tohto zákona použijú, ak neustanoví niečo iné medzinárodná zmluva, ktorou je Slovenská republika viazaná.

Zmluva medzi Slovenskou republikou a Českou republikou o právnej pomoci poskytovanej justičnými orgánmi a úprave niektorých právnych vzťahov v občianskych a trestných veciach, oznámená Ministerstvom zahraničných vecí Slovenskej republiky č. 193/1993 Z. z. (ďalej len „Zmluva“), otázku spôsobu uznania majetkových rozhodnutí, ktoré nevyžadujú súdny výkon, nerieši. V článkoch 22 a 23 Zmluva rieši len otázky, ktoré rozhodnutia súdov sa uznajú a za akých podmienok.

Z tohto dôvodu sa na uznanie majetkového rozhodnutia, ktoré nevyžaduje súdny výkon, použije ustanovenie § 65 zákona č. 97/1963 Zb., t.j. že cudzie rozhodnutie sa uzná tým, že „slovenský orgán naň prihliadne, ako keby išlo o rozhodnutie slovenského orgánu“.

Uvedený zákon nevyžaduje uznanie súdom, a preto „uznanie“ vykoná

ten orgán, ktorý na jeho základe niečo koná, teda ten, ktorý má dôvod na rozhodnutie prihladiť. Napríklad, ak o dedičstve rozhodol právoplatne príslušný súd v Českej republike a predmetom dedičstva boli nehnuteľnosti na území Slovenskej republiky, okresný úrad, katastrálny odbor, vlastnícke právo k týmto nehnuteľnostiam zapíše záznamom do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia českého súdu. Okresný úrad, katastrálny odbor, musí však skúmať, či sú splnené podmienky uznania podľa článku 23 Zmluvy. Verejná listina musí mať náležitosti 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) v znení zákona NR SR č. 222/1996 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, t.j. musí byť v štátnom jazyku alebo v úradne overenom preklade. V uvedenom prípade úradne overený preklad verejnej listiny obstará ten, kto má na veci právny záujem.

## Otázka č. 2:

Vlastníctvo bytov bolo prevedené kúpnu zmluvou podľa zákona č. 52/1966 Zb. o osobnom vlastníctve bytov v znení neskorších predpisov. Pozemok pod domom bol prevedený kúpnu zmluvou podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona NR SR č. 151/1995 Z. z. v roku 1995. Aký právny režim platí pre výpočet ceny pozemku?

## Odpoveď:

Ak boli byty prevedené do vlastníctva podľa zákona č. 52/1966 Zb. o osobnom vlastníctve bytov v znení neskorších predpisov, je pôvodný vlastník domu povinný v súlade s § 27 ods. 3 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona NR SR č. 151/1995 Z. z. usporiadať aj práva k pozemku.

Podľa § 18a ods. 2 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení zákona NR SR č. 151/1995 Z. z. ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel k pozemku zastavaného domom a príslušného pozemku do vlastníctva vlastníka bytu, ktorý nadobudol byt do vlastníctva podľa zákona č. 52/1966 Zb., cena za 1 m<sup>2</sup> pozemku sa rovná maximálnej ročnej výške nájomného za 1 m<sup>2</sup> zistenej podľa § 17 ods. 1 vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, uhradách za

zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočané užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov. Toto ustanovenie osobitne a novým spôsobom rieši cenu pozemku pre vlastníkov bytov, ktorí nadobudli byt ešte podľa zákona č. 52/1966 Zb. Cena bytu kúpeného do osobného vlastníctva bola vyššia ako cena bytu podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. V záujme hladkého prevodu spoluvlastníckeho podielu na pozemku je cena pozemku v týchto prípadoch nižšia, rovná sa maximálnemu ročnému nájomnému zistenému podľa osobitných predpisov a je 1 až 5 Sk za 1 m<sup>2</sup> pozemku.

### Otázka č. 3:

Na katastrálny odbor okresného úradu bol predložený návrh na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy k trom príľahlým pozemkom o celkovej výmere 1538 m<sup>2</sup> v prospech vlastníkov bytov v bytovom dome. Konajúcemu orgánu vznikla otázka, či predmetné pozemky spĺňajú z hľadiska veľkosti kritériá pre príľahlý pozemok?

### Odpoveď:

Súčasťou zmluvy o prevode vlastníctva bytu je aj úprava práv k pozemku v súlade s § 5 ods. 1 písm. d) zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona NR SR č. 151/1995 Z. z. To znamená, že ak je vlastníkom domu aj vlastníkom pozemku, podľa § 23 ods. 1 citovaného zákona prevedie spolu s bytom aj alikvótnu časť zastavaného a príľahlého pozemku. V zmluve o prevode vlastníctva k bytu musí byť aj prevod pozemku a cena zistená podľa § 18a citovaného zákona. Veľkosť príľahlého pozemku nie je vo všeobecne záväzných právnych predpisoch ustanovená a preto veľkosť príľahlého pozemku treba posudzovať jednotlivito a v pochybnostiach si prípadne vyžiadať stanovisko príslušného orgánu územného plánovania.

### Otázka č. 4:

Za akých podmienok môže byť vodohospodársky objekt predmetom záložného práva?

**Odpoveď:**

Nakôľko podľa Občianskeho zákonníka záložné právo, ak ide o nehnuteľnosť, vzniká vkladom do katastra nehnuteľností, predmet záložného práva, pozemky a stavby, musia byť v záložnej zmluve označené údajmi katastra nehnuteľností (§ 42 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona NR SR č. 222/1996 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

Pozemky a stavby sa evidujú v katastri nehnuteľností, t.j. v súbore geodetických informácií a v súbore popisných informácií, na základe listiny o vlastníctve nehnuteľnosti - „vodohospodárskeho objektu“ (stavba, pozemok).

Stavba - vodohospodársky objekt musí byť jednoznačne definovaná v súbore popisných informácií katastra nehnuteľností (musí obsahovať údaje o katastrálnom území, parcelné číslo parcely zobrazujúcej pozemok, na ktorom je stavba postavená, súpisné číslo podľa § 12 zákona NR SR č. 221/1996 Z. z. o územnom a správnom usporiadaní Slovenskej republiky, aj keď ide o zoskupené stavby, treba označiť každú stavbu, ktorá má vlastný vchod, prípadne „objekt“ jednoznačne definovať popisom). Stavba - vodohospodársky objekt musí byť definovaná v súbore geodetických informácií katastra nehnuteľností podľa § 8 ods. 1 písm. a) a b) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. (ak objekt nie je jednoznačne definovaný, je potrebné vyhotoviť geometrický plán).

Pozemok musí byť určený údajmi podľa § 7 písm. b) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. v súbore popisných informácií katastra nehnuteľností a podľa § 7 písm. a) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. v súbore geodetických informácií katastra nehnuteľností.

V katastri nehnuteľností sa evidujú okrem iného pozemky a stavby podľa § 6 ods. 1 písm. b) a c) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. V pochybnostiach, či ide o predmet evidovania v katastri nehnuteľností podľa § 6 ods. 1 písm. c) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z., rozhoduje okresný úrad, katastrálny odbor.

Poznamenávame, že ak doposiaľ nie sú stavby a pozemky v katastri nehnuteľností evidované uvedeným spôsobom, je potrebné pre ich geometrické a polohové určenie vyhotoviť geometrický plán.

**Otázka č. 5:**

Je okresný úrad, katastrálny odbor, oprávnený vyznačiť plombu

na liste vlastníctva na základe rozsudku súdu o neplatnosti prevodu vlastníctva nehnuteľností, ak výrok súdu neobsahuje presné označenie nehnuteľnosti?

**Odpoveď:**

Takáto verejná listina nie je spôsobilá na zápis do katastra nehnuteľností a teda plomba sa nemôže vyznačiť na list vlastníctva k neurčitej nehnuteľnosti.

Rozsudok súdu spôsobilý na zápis do katastra nehnuteľností musí obsahovať údaje podľa § 42 ods. 2 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastráli nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona NR SR č. 222/1996 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v spojení s § 39 ods. 1 vyhlášky ÚGKK SR č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastráli nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení vyhlášky ÚGKK SR č. 72/1997 Z. z., preto je potrebné postupovať podľa § 42 ods. 4 citovaného zákona a v súčinnosti so súdom prípadne navrhovateľom doplniť chýbajúce náležitosti.

**Otázka č. 6:**

Ako postupovať v konaní o vklade práva do katastra nehnuteľností v prípade, že sa geometrickým plánom vytvára nový pozemok oddelením od časti poľnohospodárskeho pozemku v registri „C“ katastra nehnuteľností, menší ako 2 000 m<sup>2</sup>, ktorý je mimo zastavaného územia obce, a je prilahlým pozemkom k stavebnému pozemku, a je zároveň jedným funkčným celkom s dvorom a pozemkom, na ktorom je postavená stavba v zastavanom území obce?

**Odpoveď:**

Predpokladáme, že parcela evidovaná v registri „C“ katastra nehnuteľností, ktorá je predmetom delenia geometrickým plánom, má vlastnícke vzťahy zapísané na liste vlastníctva alebo v pozemkovej knihe, respektíve vo verejných listinách a iných listinách.

Ak uvedená podmienka je splnená, potom sa postupuje podľa ustanovení § 21 až § 24 a § 28 ods. 1 a 2 zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom. Výnimka podľa § 24 ods. 2 písm. a) citovaného zákona je možná len v prípade verej-

ného záujmu. Ak nie sú splnené podmienky výnimky, návrh na vklad treba zamietnuť s poukazom na ustanovenia Tretej časti zákona NR SR č. 180/1995 Z. z.

### Otázka č. 7:

Je možné opravu spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti, ktorý je zapísaný na LV v súlade s verejnou listinou (napr. dedičské rozhodnutie) vykonať v rámci schváleného ROEP podľa zákona NR SR č. 180/1995 Z. z., respektíve v rámci ZRPS podľa zákona SNR č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov?

Možno takto opraviť údaje katastra nehnuteľností aj v prípade, ak bola vyhotovená chybná identifikácia a na jej základe bola vydaná verejná listina?

### Odpoveď:

Podľa ustanovenia § 1 ods. 2 zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. sú predmetom konania ROEP pozemky vymedzené vlastníckymi vzťahmi alebo držbou, ktoré nie sú evidované v súbore geodetických a v súbore popisných informácií, t.j. nie sú vpísané na LV v katastrí nehnuteľností, ak v tomto zákone nie je ustanovené inak. Podľa § 2 ods. 3 vyhlášky ÚGKK SR č. 157/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, sú predmetom ROEP aj niektoré pozemky, ktoré sú vpísané na LV v katastrí nehnuteľností.

Pri oprave spoluvlastníckeho podielu treba vychádzať z toho, či ide o pozemok, ktorý je predmetom ROEP. Ak ide o pozemok, ktorý je predmetom ROEP, je možné opravu vykonať v rámci spracovania ROEP a v prípade, ak ide o pozemok, ktorý nie je predmetom ROEP, je potrebné postupovať podľa § 59 ods. 1 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona NR SR č. 222/1996 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, t.j. na základe prešetrenia zmien údajov katastra nehnuteľností (zistených aj keď pri spracovaní ROEP) a vykonať opravu spoluvlastníckeho podielu.

Vzhľadom na špecifickosť každého zápisu údajov na LV nie je možné zovšeobecniť postup pri oprave spoluvlastníckeho podielu (najmä keď je zápis vykonaný v súlade s verejnou listinou), a preto treba postupovať pri rozhodovaní individuálne, na základe predložených dôkazov.

## Otázka č. 8:

Okresný úrad, katastrálny odbor, vpisuje do LV, ak ide o osvedčenie vydané podľa zákona SNR č. 293/1992 Zb. o úprave niektorých vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam, tri druhy dátumov

- dátum spísania notárskej zápisnice,
- dátum prijatia verejnej listiny okresným úradom, katastrálnym odborom,
- dátum zápisu verejnej listiny do výkazu zmien.

Ktorý dátum má byť správne uvedený v časti B LV?

## Odpoveď:

Osvedčenie vydané podľa zákona SNR č. 293/1992 Zb. je verejnou listinou, ktorá sa zapisuje do katastra nehnuteľností záznamom. Podľa § 2 ods. 2 citovaného zákona rozhodujúci je dátum zápisu do katastra nehnuteľností, od ktorého plynie 10-ročná lehota, v ktorej si môže iná než zapísaná osoba uplatniť vlastnícke právo na súde alebo v konaní o pozemkových úpravách vykonávaných z dôvodu usporiadania vlastníckych práv k nehnuteľnostiam.

## Otázka č. 9:

Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení zákona NR SR č. 151/1995 Z. z. v § 21 a nasl. rieši možnosť nadobudnutia bytu do vlastníctva aj výstavbou, nadstavbou alebo vstavbou. Stavebníci, budúci vlastníci bytov, sú povinní uzavrieť zmluvu o výstavbe a predložiť ju okresnému úradu, katastrálnemu odboru, na zápis do katastra nehnuteľností.

Aká je výška správneho poplatku z návrhu na vklad?

Aký je spôsob zápisu do katastra nehnuteľností?

Kedy sa podáva návrh na vklad zmluvy o výstavbe do katastra nehnuteľností?

## Odpoveď:

Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu stavebníkmi uzavretej podľa § 21 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona NR SR č. 151/1995 Z. z. musí obsa-



hovať náležitosti ustanovené v § 30 ods. 2 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona NR SR č. 222/1996 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Ustanovenie § 22 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov ustanovuje náležitosti zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu, a tieto sú tak všeobecné, ako aj osobité. Všeobecné náležitosti zmluvy sú ustanovené najmä v § 43 a nasl. a v § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka. Osobité náležitosti zmluvy sú v niektorých častiach v podstate zhodné s náležitosťami zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome. Teda jednou z náležitostí zmluvy je i stanovenie reálnej výšky finančných nákladov stavby, t.j. cena stavby.

Zmluva o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe bytového domu sa spoplatní podľa položky 1 písm. d) Sadzobníka správnych poplatkov, podľa ktorého sa spoplatňuje úkon alebo konanie na inom než ústrednom orgáne štátnej správy ak podanie vyžaduje rozhodnutie v správnom konaní a ak nejde o úkon spoplatňovaný podľa inej položky sadzobníka, sumou 300 Sk. Použitie uvedenej položky odporúčame aplikovať do doby zaradenia nového písmena v položke č. 10 Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý je prílohou zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch.

Otázka spôsobu zápisu zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu stavebníkmi bola zodpovedaná v Katastrálnom bulletinne č. 3/1995 (otázka č. 1). V odpovedi k tejto otázke sme uviedli, že na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu, ktorej vklad bol povolený, sa vyznačí na LV v časti B-vlastníci poznámkou - „Zmluva o výstavbe - V...199..“, myslí sa tým poznamená sa (nejde samozrejme o zápis práv k nehnuteľnostiam formou poznámky), t.j. pri vpise na LV v časti B-vlastníci ako titul nadobudnutia sa uvedie „Zmluva o výstavbe resp. vstavbe alebo nadstavbe - V.../199..“.

Návrh na vklad zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe do katastra nehnuteľností sa podá po uzatvorení zmluvy, ktorá musí obsahovať náležitosti podľa zákona. Zmluva sa môže uzavrieť ak sú upravené práva k pozemku určenému na výstavbu domu, vypracovaná projektová a rozpočtová dokumentácia, aby sa mohli určiť podstatné náležitosti zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe, ako je poloha bytu, resp. nebytového priestoru, podlahová plocha bytu, resp. nebytového priestoru, spoluvlastnícke podiely, príspevky na stavebné náklady atď.

**Otázka č. 11:**

Zmluva o zabezpečení záväzku prevodom práva uzavretá podľa § 553 Občianskeho zákonníka je listinou, ktorá podlieha vkladu práva do katastra nehnuteľností? Ako vykoná okresný úrad, katastrálny odbor, na základe takejto listiny vpis do LV a ako sa úkon spoplatňuje?

**O d p o v e d' :**

Ustanovenie § 553 Občianskeho zákonníka upravuje právny inštitút zabezpečenia záväzkov prevodom práva. Ak hovoríme o zabezpečení záväzku prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, platí všeobecný režim o nadobudnutí vlastníckeho práva prevodom nehnuteľností podľa § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka a podľa § 28 a nasl. zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona NR SR č. 222/1996 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Uvedený právny inštitút treba chápať ako právny nástroj na zabezpečenie pohľadávky a ako taký je účelový a dočasný. (JUDr. J. Macko, Bulletin slovenskej advokácie č. 6/1996, str. 29.)

Správny poplatok z návrhu na vklad bude vyrúbený z výšky úveru (plus úroky) ak pôjde o úver, alebo z ceny nehnuteľnosti ak pôjde o pôžičku podľa položky 10 písm b) Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý je prílohou zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch.

Navrátenie pôvodného právneho stavu sa po splnení záväzku dlžníka zapíše v katastri nehnuteľností na základe návrhu na záznam podľa § 35 katastrálneho zákona, ktorého prílohou bude kvitancia veriteľa o splatení pohľadávky.

**Otázka č. 12:**

Okresný úrad, katastrálny odbor, vyznačil na liste vlastníctva plombu na základe návrhu toho istého okresného úradu o tom, že im bol doručený návrh na povolenie obnovy konania podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní k rozhodnutiu bývalého pozemkového úradu vydaného podľa § 9 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov. Bol postup okresného úradu, katastrálneho odboru, správny?

**O d p o v eď :**

Nie, postup okresného úradu, katastrálneho odboru, nebol správny.

Vyznačenie plomby na liste vlastníctva na základe návrhu na obnovu konania je v rozpore s § 44 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona NR SR č. 222/1996 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Okresný úrad, katastrálny odbor, vyznačí plombu o zmene práva k nehnuteľnosti na liste vlastníctva, ak mu bola doručená na zápis do katastra nehnuteľností verejná listina alebo iná listina. Návrh na obnovu konania nie je verejnou listinou alebo inou listinou.

Návrh na povolenie obnovy konania nie je ani dôvodom na vyznačenie poznámky o právach k nehnuteľnostiam v katastri nehnuteľností podľa § 39 katastrálneho zákona.

strana 12

Katastrálny bulletin číslo 3/1997

---