

Príloha č. k čiastke 2/2000
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN
číslo 2/2000

BRATISLAVA 2000

Katastrálny bulletin

číslo 2/2000

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Jaroslava Tomašovičová
dňa 12. júna 2000 č. LPOO- 2339 /2000.

Otázka č. 1:

Návrh na vklad podľa § 30 ods.2 písm. f) a 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) musí obsahovať cenu nehnuteľností a ocenenie nehnuteľnosti.

Pri prevodoch vlastníckeho práva k majetku pozemkových spoločenstiev, predmetom ktorých sú lesné pozemky, je povinnosťou účastníkov konania predložiť ako doklad o cene lesných pozemkov posudok znalca alebo stačí, ak správny orgán za základ ceny lesných pozemkov zoberie priemernú cenu pôdy podľa katastrálneho územia?

Odpoveď:

Pri prevodoch vlastníckeho práva k majetku pozemkových spoločenstiev, predmetom ktorých sú lesné pozemky, je povinnosťou účastníkov konania predložiť ako doklad o cene lesných pozemkov posudok vypracovaný podľa vyhlášky MF SR č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov (Príloha 9). V žiadnom prípade nemožno za základ ceny zobrať priemernú cenu pôdy v príslušnom katastrálnom území.

Posudok o cene lesných pozemkov vykonávajú štátne organizácie lesného hospodárstva podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 263/1996 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 36/1967 Zb. o znalcoch a tlmočníkoch.

Otázka č. 2:

Je starosta obce (primátor mesta) oprávnený vydať potvrdenie o cene pozemku podľa vyhlášky MF SR č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov ak sa tento pozemok nachádza na území obce?

Odpoveď:

Nie. Podľa platnej právnej úpravy starosta obce (primátora mesta) nemôže vydať potvrdenie o cene pozemku, aj keď sa pozemok nachádza na území obce.

Otázka č. 3:

Ako postupuje odvolací orgán v prípade ak v konaní zistí, že prvostupňový orgán nedoručil svoje rozhodnutie všetkým účastníkom konania (adresát neznámy) ?

Odpoveď:

Účastník konania, ktorého pobyt nie je správne orgánu známy, je osoba, ktorej pobyt sa napriek úradnému skúmaniu nepodarilo zistiť.

Ak odvolací orgán zistí, že prvostupňový orgán nedoručil svoje rozhodnutie všetkým účastníkom konania z dôvodu, že miesto pobytu účastníka konania nie je známe, vráti spis prvostupňovému orgánu s poučením, aby písomnosť doručil tomuto účastníkovi konania podľa § 26 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní verejnou vyhláškou a v spojení s § 16 ods. 2 cit. zákona správnym rozhodnutím ustanovil opatrovníka ak ide o fyzickú osobu (a výsledok úradného zisťovania bol márný). Rozhodnutie o ustanovení opatrovníka správny orgán oznámi všetkým účastníkom konania. Ak ide o právnickú osobu, ktorej sídlo nie je známe správny orgán zistí miesto, kde je možné jej doručovať zásielky.

V praxi vznikajú pochybnosti, ak ide o vzťah medzi ustanovením § 16 a § 26 správneho poriadku. Podľa §16 ods.2 správny orgán ustanoví opatrovníka účastníkovi konania, ktorého pobyt nie je známy. Takýto účastník bude mať teda vždy opatrovníka a vzniká tu otázka, prečo mu má byť dôležitá písomnosť doručovaná verejnou vyhláškou.

Účelom ustanovenia § 26 ods. 1 správneho poriadku je predovšetkým, dať účastníkovi konania, ktorého pobyt nie je známy, možnosť, aby sa o písomnosti, ktorá mu je určená, dozvedel. Toto ustanovenie nie je nadbytočné vo vzťahu k § 16 ods.2 správneho poriadku, ani sa s ním nekryje, vzhľadom na to, že účelom tohto ustanovenia je dať zastúpenie, účastníkom konania, ktorí sú síce procesne spôsobilí, ale nemôžu v konaní z určitých dôvodov konať. Každé z uvedených ustanovení správneho poriadku má teda iný účel.

Správny orgán doručením formou verejnej vyhlášky nie je zbavený povinnosti ustanoviť opatrovníka a doručiť mu písomnosť do vlastných rúk, ani naopak, ustanovením opatrovníka nie je správny orgán zbavený povinnosti vykonať doručenie tiež verejnou vyhláškou.

Otázka č. 4:

Ako postupuje odvolací správny orgán ak zistí, že prvostupňový orgán nepostupoval v súlade s § 56 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní ?

O d p o v e ď:

Ak prvostupňový orgán nepostupoval v súlade s § 56 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, t.j. neupovedomil ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania a nevyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili, táto povinnosť podľa § 59 ods. 1 cit. zákona pripadne odvolaciemu orgánu.

Spôsob upovedomenia ostatných účastníkov konania sa ponecháva podľa § 32 ods. 2 posledná veta cit. zákona na správny orgán.

Otázka č. 5:

Môže druhostupňový správny orgán v odvolacom konaní prerušiť konanie alebo môže postupovať len podľa § 49 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní?

Pokiaľ druhostupňový správny orgán konanie preruší, má ho prerušiť podľa § 23 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 Národnej rady Slovenskej republiky č. 222/1996 Z. z. alebo podľa § 29 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní?

O d p o v e ď:

Z dikcie § 29 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní vyplýva, že prerušiť konanie môže tak prvostupňový ako aj druhostupňový správny orgán.

V § 23 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) sú zákonné dôvody prerušenia konania rozšírené oproti všeobecnej úprave ustanovenia § 29 ods.1 a 2 správneho poriadku.

V katastrálnom konaní, vzhľadom na existenciu špeciálneho procesného ustanovenia o prerušení konania, sa postupuje podľa § 23 katastrálneho zákona.

Otázka č. 6:

Môže okresný úrad, katastrálny odbor konanie o vklade opätovne prerušiť?

O d p o v e ď:

Konanie o vklade sa preruší z dôvodov taxatívne ustanovených v § 23 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) . Ak nie sú splnené všetky zákonom ustanovené náležitosti návrhu na vklad, okresný úrad, katastrálny odbor konanie preruší a vyzve účastníkov na odstránenie nedostatkov návrhu, prípadne jeho príloh. Ak sa zistí iný nedostatok ako ten, ktorý bol dôvodom na prerušenie konania, môže okresný úrad, katastrálny odbor konanie o vklade opätovne prerušiť. Zákon neustanovuje koľkokrát možno konanie prerušiť. Správny orgán pri konaní o vklade musí dbať o to, aby nespôsobil zbytočné preťahy v konaní.

Otázka č. 7

Ako nadobudne vlastník bytu alebo nebytového priestoru podiel na spoločných častiach a zariadeniach a spoluvlastnícky podiel na pozemku, ak byt alebo nebytový priestor vlastník nadobudol podľa zákona č. 52/1996 Zb. o osobnom vlastníctve bytov v znení neskorších predpisov, bez týchto podielov ?

O d p o v eď:

Podľa ustanovenia § 27 ods. 3 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vlastníci domov, ktorí previedli celé obytné domy, všetky byty alebo časť bytov a nebytových priestorov v dome podľa zákona č. 52/1966 do vlastníctva fyzických osôb sú povinní do troch rokov od účinnosti zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. uviesť právne vzťahy do súladu s ustanoveniami tohto zákona.

Riešenie spoluvlastníckeho podielu k spoločným častiam a zariadeniam a spoluvlastníckeho podielu na pozemku musia upraviť v súlade s týmto zákonom pôvodní vlastníci domov tým, že uzavrú zmluva o spoločných častiach a zariadeniach a o spoluvlastníckom podiele k pozemku pod bytovým domom , ktorá sa zapíše do katastra vkladom.

Pôvodní vlastníci domov sa môžu obrátiť na súd s návrhom, aby splnenie týchto povinností uložil vlastníkom bytov alebo nebytových priestorov.

Otázka č. 8

Na byt, ktorý je vo vlastníctve štátneho podniku bolo zriadené a do listu vlastníctva zapísané daňové záložné právo podľa § 71 zákona 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v sústave územných finančných orgánov v znení neskorších predpisov v prospech mesta ako príslušného správcu dane . Nájomca bytu požiadal štátny podnik o prevod vlastníctva bytu v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Štátny podnik uzavrel zmluvu o prevode vlastníctva bytu a podal návrh na vklad práv z tejto zmluvy do katastra nehnuteľností. Katastrálny odbor okresného úradu konanie prerušil a vyzval účastníkov, aby doložili súhlas správcu dane s prevodom. Správca dane súhlas neudelil. Katastrálny odbor okresného úradu návrh zamietol. Postupoval katastrálny odbor okresného úradu správne?

Môže byť predmetom daňového záložného práva byt?

Odpoveď:

Postup orgánu katastra bol správny. Ak súhlas správcu dane s prevodom bytu, na ktorom viazne daňové záložné právo, nebol udelený, katastrálny odbor okresného úradu návrh na vklad zamietne, pretože súhlas správcu dane s prevodom je hmotnoprávnou podmienkou platnosti zmluvy.

V zmysle § 71 zákona č. 511/1992 Zb. v znení neskorších predpisov môže byť predmetom daňového záložného práva vec dlžníka alebo ručiteľa alebo pohľadávka dlžníka teda aj byt ako vec, ktorá podľa Občianskeho zákonníka je predmetom občiansko právnych vzťahov.

Rozhodnutie o zabezpečení daňového nedoplatku záložným právom k veciam daňového dlžníka obsahuje aj zákaz nakladať so zálohom bez súhlasu správcu dane.

Otázka č. 9

Ako vykonať zápis rozhodnutia súdu, ktorým súd určil, že odstúpenie od zmluvy je platné, avšak po odstúpení od zmluvy, spoluvlastníci voči ktorým odstúpenie smerovalo predmetné nehnuteľnosti zlúčili so susednými pozemkami a znovu rozdelili, pričom podiel na týchto nehnuteľnostiach previedli na tretiu osobu ?

O d p o v e d' :

Takýto rozsudok súdu je potrebné vrátiť súdu ako nevykonateľný.. Ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou je potrebný rozsudok súdu o určení vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam podľa § 80 c) O. s. p.

Koniec