

ÚRAD GEODÉZIE, KARTOGRAFIE A KATASTRA SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Príloha k čiastke 2/2001
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN

Číslo 2/2001

BRATISLAVA 2001

Katastrálny bulletin

Číslo 2/2001

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Jaroslava Tomašovičová, 24.5.2001 č. LPOO-1770/2001

Otázka č. 1:

V zmysle katastrálneho zákona bola na liste vlastníctva povinného zapísaná poznámka o začatí exekúcie predajom nehnuteľností. Následne bolo katastrálnemu odboru doručené podanie súdneho exekútora, ktoré obsahovalo oznámenie oprávneného o späť vzatí návrhu na vykonanie exekúcie. Môže katastrálny odbor na základe tohto oznámenia vymazať poznámku na liste vlastníctva povinného ?

Odpoveď :

V zmysle stanoviska Ministerstva spravodlivosti SR je podanie súdneho exekútora, ktoré obsahuje oznámenie oprávneného o späť vzatí návrhu na vykonanie exekúcie listinou na základe ktorej sa zruší poznámka o začatí exekúcie o predajom nehnuteľností na liste vlastníctva.

Otázka č. 2 :

Je v prípade návrhu na vklad vlastníckeho práva pri prevode majetku úpadcu katastrálny odbor okresného úradu povinný skúmať splnenie podmienok stanovených súdom v opatrení súdu, ktorým dal súd súhlas správcovi konkurznej podstaty nakladať s majetkom úpadcu, alebo stačí pre povolenie vkladu len skúmať či bol súdom daný súhlas správcovi konkurznej podstaty na prevod majetku úpadcu právoplatným opatrením?

Odpoveď :

Pri návrhu na vklad vlastníckeho práva v prípadoch prevodu majetku úpadcu správcom konkurznej podstaty je katastrálny odbor okresného úradu povinný a oprávnený skúmať, okrem iných náležitostí, či bol súdom daný súhlas na prevod majetku právoplatným opatrením súdu. Katastrálny úrad nie je oprávnený skúmať, či boli podmienky dané súdom v opatrení pre prevod majetku aj skutočne splnené. Táto kompetencia patrí súdu, ktorý podmienky opatrením určil.

Otázka č. 3:

Staré dedičstvá, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva s poznámkou „Pozemky v užívaní socialistickej organizácie, žiadajú dedičia rozpísať do registra E (konkretizovať pôvod parcely). K tomuto zápisu sú potrebné nové identifikácie. Sú tieto identifikácie spoplatňované podľa zákona č. 468/2000 Z.z. alebo takéto požiadavky budú oslobodené od správnych poplatkov?

Odpoveď:

Za vyhotovenie identifikácie sa podľa položky 10 a) Sazobníka, ktorý tvorí prílohu zákona NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vyberie správny poplatok. Podľa poznámky k položke 10 bod 4) poskytnutie údajov z katastra nehnuteľností podľa písm. a) zahŕňa aj poskytovanie údajov pre nájomné vzťahy podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov. Teda v uvedenom prípade sa za vyhotovenie identifikácie vyberie správny poplatok.

Otázka č. 4:

Môže byť obsahom vecného bremena povinnosť strpieť presahovanie strechy zo susedného pozemku? Zriaďovanie takýchto vecných bremien vyžaduje odbor životného prostredia pri vydaní stavebného povolenia.

Odpoveď:

Vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti alebo patria určitej osobe (§ 151a OZ). Obsah vecného bremena spočívajúceho v povinnosti vlastníka pozemku strpieť presahovanie strechy domu postaveného na susednom pozemku nad svoj pozemok je v súlade s uvedeným ustanovením a vecné bremeno s uvedeným obsahom je možné zriadiť. Na vymedzenie rozsahu vecného bremena - presahovanie strechy do pozemku je potrebné vyhotoviť geometrický plán.

Otázka č. 5:

Byty sú zaevidované v katastri nehnuteľností tak, že byt aj nebytový priestor (garáž) je spočítaný v čítateli podielu na spoločných priestoroch. Z garáže je prerobený byt (oficiálnou cestou) a vlastník si ho chce dať zapísať zvlášť. Treba riešiť celý vchod (či bytový dom)? Aká je forma riešenia?

Odpoveď:

Povolenie zmeny v spôsobe využívania nebytového priestoru a jeho prekvalifikovanie na byt je v kompetencii odboru životného prostredia okresného úradu. Podkladom pre zápis záznamom je návrh vlastníka, ktorého prílohou je rozhodnutie orgánu životného prostredia o zmene užívania nebytového priestoru na byt a situačný náčrt s vyznačením bytu. Tento postup je možný ak vlastníkom garáže je i vlastníkom novovytvoreného bytu.

Otázka č. 6:

V zmluve o zriadení predkupného práva v zmysle § 602, 603 OZ je potrebné vyjadrenie, že toto právo sa zriaďuje ako vecné právo, alebo stačí len konštatovanie, že účastníci zmluvou zriaďujú predkupné právo?

Odpoveď:

V zmluve je potrebné, výslovne uviesť, že predkupné právo sa zriaďuje ako vecné právo. V prípade, ak chýba označenie predkupného práva ako vecného práva, ide len o záväzkový vzťah, ktorý nie je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností.

Otázka č. 7:

Aké doklady sú účastníci-rozvedení manželia povinní predložiť, ak prevádzajú časť nehnuteľnosti nadobudnutých za trvania manželstva, keď neuplynuli ešte 3 roky od rozvodu a nebola uzatvorená dohoda o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov po rozvode, pričom manželka je opäť vydatá a má zmenené priezvisko podľa svojho terajšieho manžela?

Odpoveď:

Rozvedení manželia sú povinní okrem zákonných náležitostí predložiť rozsudok súdu o rozvode manželstva a opätovne vydatá manželka aj sobášny list, ak si zmenila priezvisko. V spojení s § 853 OZ sa v období medzi zánikom bezpodielového spoluvlastníctva manželov a jeho vyporiadaním alebo uplynutím 3-ročnej lehoty podľa § 149 ods. 4 OZ právne pomery bývalých účastníkov tohto vzťahu posudzujú analogicky s ustanoveniami o bezpodielovom spoluvlastníctve manželov. V tomto období nie je dispozičná voľnosť spoluvlastníkov z dôvodu vysporiadania bezpodielového spoluvlastníctva manželov žiadnym spôsobom obmedzená a je potrebné postupovať v súlade s § 145 ods. 1 OZ. Spoluvlastníctvo manželov v období medzi rozvodom manželstva a vyporiadaním BSM, či už dohodou alebo uplynutím času podľa § 149 ods. 4 OZ, nemožno definovať ako podielové z dôvodu, že uvedená 3-ročná lehota od rozvodu manželstva ešte neuplynula, ale nemôžeme ho definovať ani ako bezpodielové nakoľko podľa § 148n ods.1 OZ zánikom manželstva zaniká aj BSM. Z uvedeného vyplýva, že pomenovanie spoluvlastníctva manželov k dotknutej nehnuteľnosti ako podieloví, bezpodieloví alebo jednoducho spoluvlastníci nespôsobuje neurčitosť zmluvy, nakoľko OZ výslovne takéto spoluvlastníctvo nepomenúva, hovorí len o tom, že právne pomery bývalých manželov sa posudzujú analogicky s ustanoveniami o BSM. Z tohto dôvodu nie je tak dôležité, ako je toto spoluvlastníctvo pomenované, podstatné je však, aby boli dodržané ustanovenia upravujúce nakladanie s majetkom počas trvania BSM – vôľu previesť nehnuteľnosť musia prejaviť spoločne obaja rozvedení manželia. Uvedený postup sa vzťahuje aj na prípad, ak bolo BSM zrušené počas trvania manželstva súdom a neuplynula 3-ročná lehota a ani nedošlo k vysporiadaniu BSM.

Otázka č. 8:

Má okresný úrad katastrálny odbor pri zápise verejnej listiny - osvedčenia notára o vydržaní podľa zákona SNR č. 323/1992 Zb. notársky poriadok v znení neskorších predpisov, povinnosť vyžadovať doklady a skúmať ich náležitosti, ktoré svedčia napr. o vyjadrení vlastníka, ktorý je uvedený na liste vlastníctva, že jeho práva sú dotknuté, alebo stačí, ak notár v notárskej zápisnici, ktorou sa osvedčuje vydržanie uvedie, že vlastníka vedený na liste vlastníctva vyhlasuje, že nie sú jeho práva dotknuté?

Odpoveď:

Podľa § 36 ods. 1 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálneho zákon) katastrálny odbor pri zápise záznamom skúma či predložená verejná listina alebo iná listina je bez chýb v písaní, počítaní a bez zrejmych nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa § 42 katastrálneho zákona a podľa § 63 zákona SNR č.323/1992 Zb. Notársky poriadok v znení neskorších predpisov či má osvedčenie vyhlásenia o vydržaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti formu notárskej zápisnice a či obsahuje

- vyhlásenie účastníka o splnení podmienky vydržania podľa osobitného predpisu, najmä okolnosti odôvodňujúce začatie oprávnenej držby, trvanie a nepretržitosť držby, k čomu účastník dokladá okrem iného vyjadrenie vlastníka na liste vlastníctva, že jeho práva nie sú dotknuté,

- označenie dôkazov, ktoré boli notárovi predložené,

- uvedenie dňa, ktorým vlastníak nadobudol vlastnícke právo vydržaním.

Ak je katastrálnemu odboru okresného úradu predložená notárska zápisnica osvedčenia vyhlásenia o vydržaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, nie je potrebné skúmať vyjadrenie vlastníka uvedeného na liste vlastníctva, pretože jeho vyjadrenie má byť obsahom osvedčenia o vydržaní. Za správnosť a legitimitu vyhotoveného osvedčenia vyhlásenia o vydržaní zodpovedá jej vyhotoviteľ. Okresný úrad, katastrálny odbor má skúmať, či osvedčenie vyhlásenia má zákonný obsah vyššie citovaného § 63 Notárskeho poriadku a či je listinou spôsobilou na záznam do katastra nehnuteľností podľa katastrálneho zákona.

Otázka č. 9:

Ako postupovať v prípade, ak správca konkurznej podstaty zahrnul do konkurznej podstaty aj majetok dlžníka, ktorý je zabezpečený zabezpečovacím prevodom vlastníckeho práva v prospech veriteľa?

Odpoveď:

Podľa § 6 ods. 2 zákona č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov, konkurznú podstatu tvoria veci, byty a nebytové priestory, práva a iné majetkové hodnoty, ktoré patrili dlžníkovi v deň vyhlásenia konkurzu a majetok, ktorý dlžník nadobudol počas konkurzu ako aj majetok, ktorým dlžník zabezpečil svoj záväzok. Z uvedeného vyplýva, že podľa zákona o konkurze a vyrovnaní patrí do konkurznej podstaty aj majetok, ktorý nepatrí do vlastníctva dlžníka ako napr. nehnuteľný majetok, ktorým dlžník zabezpečil svoj záväzok zabezpečovacím prevodom práva podľa § 553 OZ. Podľa ustanovenie § 28 ods. 1 zák. č. 328/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, podľa ktorého „veritelia pohľadávok, ktoré boli zabezpečené záložným právom, zádržným právom, prípadne obmedzením prevodu nehnuteľností alebo zabezpečovacím prevodom práva majú pri speňažovaní právo, aby ich pohľadávka bola uspokojená z výtazku predaja majetku, ktorým bola zabezpečená. Keďže uvedená nehnuteľnosť, i keď jej vlastníak nie je totožný s dlžníkom, v konkurze spadá do konkurznej podstaty, správca konkurznej podstaty môže túto nehnuteľnosť predať podľa § 27 zákona č. 328/1991 Zb. v znení neskorších predpisov na dražbe alebo mimo dražby.

V prípade predaja nehnuteľností na dražbe, okresný úrad, katastrálny odbor vykoná zápis zmeny vlastníctva dotknutej nehnuteľnosti záznamom, na základe zápisnice o vykonaní dražby, súhlasu súdu s príklepom spolu s potvrdením správcu o zaplatení vydraženej ceny podľa § 27c ods. 25 zákona č. 328/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

Ak správca konkurznej podstaty uskutoční predaj nehnuteľnosti mimo dražby so súhlasom súdu, rozhodne okresný úrad, katastrálny odbor o povolení vkladu práva aj vtedy, ak prevodca nie je totožný s vlastníkom predávanej nehnuteľnosti? Podľa nášho názoru, ak takáto

nehnutelnosť podľa cit. ustanovení patrí do konkurznej podstaty a ostatné podmienky vkladu sú splnené, okresný úrad, katastrálny odbor vklad povolí. Pri posudzovaní oprávnenia prevodcu nakladať s nehnuteľnosťou bude postupovať analogicky, ako v prípade predaja nehnuteľnosti záložným veriteľom (v zastúpení dlžníka) podľa § 229 Obchodného zákonníka. V zmluve by bol ako predávajúci uvedený skutočný vlastník, veriteľ, zastúpený správcom konkurznej podstaty na základe zákonného splnomocnenia v zmysle § 5 a nasl. zákona č. 328/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

Otázka č. 10:

K akému dňu treba počítať kurz koruny za účelom vyberania správneho poplatku pri záložnej zmluve, ak úver bol poskytnutý v českých korunách?

Odpoveď:

V zmysle § 7 ods. 4 a ods.7 zákona NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov sa poplatky platia v slovenských korunách, ak tento zákon neustanovuje inak a prepočet slovenskej meny na cudziu menu a naopak sa vykoná kurzom peňažných prostriedkov v cudzej mene vyhláseným Národnou bankou Slovenska v prvý deň kalendárneho mesiaca, v ktorom sa poplatok vyberá alebo oznamuje poplatníkovi jeho výška.. Poplatky sa po prepočte zaokrúhľujú na celú základnú jednotku meny nahor.

Otázka č. 11:

Ako majú okresné úrady, katastrálne odbory postupovať, keď im je doručený znalecký posudok vyhotovený podľa vyhlášky MS SR č. 255/2000 Z.z.. Majú ho akceptovať a vybrať správny poplatok z takto zistenej ceny, i keď zákon o správnych poplatkoch v príslušnom ustanovení naň neodkazuje?

Odpoveď:

Dňom 1. augusta 2000 nadobudla účinnosť vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 255/2000 Z.z. o stanovení hodnoty podniku, jeho časti a zložiek majetku podniku.

Podľa § 5 ods. 1 zákona NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov základom poplatku ustanoveného percentuálnou sadzbou je, ak ide o nehnuteľnosť, cena zistená podľa osobitných predpisov. Takýmto osobitným predpisom je aj cit. vyhláška i keď poznámka pod čiarou odkazuje len na vyhlášku Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 465/1991 Zb. v znení neskorších predpisov. Odkazy v poznámkach pod čiarou nemajú konštitutívny charakter, sú len informatívne. Ak sú teda nehnuteľnosti ocenené podľa cit. vyhlášky, pri určení základu poplatku sa má vychádzať z takto určenej ceny.

Otázka č. 12:

V praktickej činnosti katastrálnych odborov okresných úradov je nejednotný postup v prípadoch, ak je podaný protest prokurátora proti rozhodnutiu o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a následne je o tomto proteste rozhodnuté tak, že

sa protestu vyhovie a rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva sa zruší. Má sa takéto právoplatné rozhodnutie zapísať do katastra nehnuteľností a teda nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom zrušeného vkladu, v liste vlastníctva zapísať späť na pôvodného vlastníka?

Odpoveď:

Konanie katastrálneho odboru okresného úradu o proteste prokurátora nemožno zamieňať s rozhodovaním vo veci samej. V tomto prípade ide len o procesné rozhodnutie, ktoré sa nedotýka hmotnoprávných práv a povinností účastníkov právneho úkonu. V prípade postupu podľa § 69 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní katastrálny odbor len zruší rozhodnutie, proti ktorému protest prokurátora smeruje a až po právoplatnom rozhodnutí o proteste prokurátora rozhodne katastrálny odbor okresného úradu vo veci samej. Rozhodnutie okresného úradu, katastrálneho odboru o proteste prokurátora teda nie je listinou, na základe ktorej vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnosti. K zmene vlastníka na liste vlastníctva dôjde až na základe právoplatného rozhodnutia o zamietnutí návrhu na vklad, alebo rozhodnutia o zastavení konania.

Otázka č. 13:

Nakoľko je prvostupňový správny orgán opätovne rozhodujúci o návrhu na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti viazaný právnym názorom vyjadreným v právoplatnom rozhodnutí, ktorým bolo vyhovené protestu prokurátora a bolo zrušené rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti? Môže prvostupňový správny orgán v opätovnom konaní o povolení vkladu vlastníckeho práva vykonať nové dôkazy a prihliadať na skutočnosti, ktoré nastali po povolení vkladu vlastníckeho práva resp. je preň záväzný skutkový a právny stav preukázaný v čase prvotného rozhodovania a povolenia vkladu vlastníckeho práva?

Odpoveď:

Prvostupňový správny orgán je v opätovnom konaní o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti viazaný právnym názorom, ktorý druhostupňový správny orgán v odôvodnení rozhodnutia vysloví, a ktorým sa dáva prvostupňovému správne mu orgánu záväzný pokyn na ďalšie konanie. Prvostupňový správny orgán v opätovnom konaní o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nemôže vykonávať nové dôkazy a prihliadať na skutočnosti, ktoré nastali po povolení vkladu vlastníckeho práva, nakoľko v tomto novom konaní opätovne rozhoduje o návrhu na vklad vlastníckeho práva na základe skutkového a právneho stavu preukázaného v čase pôvodného konania a rozhodovania, ktorý preskúmal aj prokurátor v čase podania a následne aj správny orgán, ktorý vyhovel protestu prokurátora. Ak v opätovnom konaní o návrhu na vklad sú odstránené napravitel'né vady návrhu na vklad je možné vklad povoliť.

Otázka č. 14:

Podľa § 28 zákona č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vypořádání majetkových nárokov v družstvách „notárske a správne poplatky spojené s prevodom vlastníctva bytov a nebytových priestorov sa nevyrubujú.“ V zákone o správnych poplatkoch však prevody

vlastníctva bytov a nebytových priestorov nie sú od správnych poplatkov výslovne oslobodené.

Žiadame Vás o zodpovedanie otázky na základe akého právneho predpisu je nutné alebo prečo nie je nutné vyrubovať správne poplatky za prevod družstevných bytov resp. nebytových priestorov.

Podpisy prevodcov musia byť overené na zmluvách – ako riešiť spoplatňovanie pri overovaní podpisov, keď je prevod družstevných bytov oslobodený od správnych a notárskych poplatkov.

Odpoveď:

Zákon NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov je všeobecnou právnou úpravou správnych poplatkov. Ustanovenie § 28 zák. č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vyporiadaní majetkových nárokov v družstve v znení neskorších predpisov predstavuje špeciálnu právnú úpravu, ktorá má prednosť pred všeobecnou právnou úpravou. V zmysle tohto ustanovenia sa notárske a správne poplatky spojené s prevodom vlastníctva bytov a nebytových priestorov nevyberajú. Uvedené však platí len vtedy, ak účastníkom prevodu je bytové družstvo, ktoré sa transformovalo v zmysle zákona č. 42/1992 Zb.

Otázka spoplatňovania osvedčenia pravosti podpisov prevodcov na zmluvách je vecou notára alebo matriky, ktorá podpis osvedčuje. Katastrálny odbor okresného úradu podľa § 42 ods. 3 zák. NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) skúma, či je podpis prevodcov na zmluve osvedčený, vyberanie poplatku za úkon notára resp. matriky je irelevantné pre katastrálne konanie.

Otázka č. 15:

Aký je postup pri zápise rozhodnutí súdov o určení, či právny vzťah alebo právo je alebo nie je?

O d p o v e d':

Ak súd vo výroku rozhodnutia určí, že tu právny vzťah alebo právo je, takáto verejná listina sa zapíše do katastra vždy, ak obsahuje náležitosti podľa § 42 ods. 2 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

Ak súd vo výroku rozsudku vysloví neplatnosť právneho úkonu (neplatnosť kúpnej zmluvy, darovacej zmluvy, zámennej zmluvy) túto verejnú listinu je možné zapísať do katastra nehnuteľností len vtedy, ak právo k nehnuteľnosti nebolo dotknuté ďalšou právnou zmenou, alebo sa nezmenila nehnuteľnosť.