

Katastrálny bulletin č.2/2010
Schválila predsedníčka Redakčnej rady JUDr. Odeta Poldaufová
zo dňa 13.5.2010 číslo LO- 2213 /2010

Otázka č. 11

Ak je predmetom zmluvy o zabezpečovacom prevode práva nehnuteľnosť, správa katastra obmedzenie dočasného vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou vyznačí na liste vlastníctva poznámkou.

Možno následne vyznačiť na list vlastníctva /informatívnu/ poznámku podľa § 29 ods. 2 vyhl. č. 461/09 Z. z. na základe oznámenia veriteľa / dočasného vlastníka/ začatie výkonu zabezpečovacieho prevodu práva, ak zabezpečený záväzok nie je riadne a včas splnený ?

Odpoveď:

Podľa § 553b OZ až do zániku zabezpečovacieho prevodu práva veriteľ nie je oprávnený preveď právo previesť ďalej na inú osobu ani ho inak zaťažiť v prospech inej osoby. Ak je predmetom zmluvy o zabezpečovacom prevode práva nehnuteľnosť, správa katastra túto skutočnosť vyznačí v katastri nehnuteľností poznámkou.

Podľa § 553e sa na výkon zabezpečovacieho prevodu práva primerane použijú niektoré ustanovenia o záložnom práve. Podľa § 1511 ods.4 OZ ak je záložné právo zapísané v katastri nehnuteľností, záložný veriteľ je povinný jedno vyhotovenie oznámenia o začatí výkonu záložného práva zaslať príslušnej správe katastra nehnuteľností, ktorá začatie výkonu záložného práva vyznačí v katastri nehnuteľností. Z uvedeného vyplýva že správa katastra podľa § 39 ods. 1 katastrálneho zákona vyznačí poznámku o začatí výkonu zabezpečovacieho práva, ktorá informuje o tejto skutočnosti. Pri výkone zabezpečovacieho prevodu ide o osobitný donucovací inštitút prevodu resp. prechodu práva a nemožno ho zamieňať s nakladaním dočasného vlastníka s nehnuteľnosťou.

Otázka č. 12

Aké právne následky má odstúpenie od zmluvy po vklade práva na zápis v katastri nehnuteľností?

Odpoveď:

Právna prax sa ustálila na názore vyjadrenom v rozsudku NS SR sp. zn. 8 Sžo 4/2008 zo dňa 24.4.2008 v zmysle ktorého platné odstúpenie od zmluvy o prevode nehnuteľností v zmysle § 48 ods.1 OZ má za následok len zánik záväzkovo-právneho vzťahu, ktorý takouto zmluvou vznikol a nie tiež zánik vecného práva, ktoré vzniklo vkladom do katastra nehnuteľností rozhodnutím správneho orgánu o jeho povolení. Preto odstúpenie od kúpnej

zmluvy predávajúcim nie je samo o sebe dôvodom pre obnovenie vlastníckeho práva pôvodného vlastníka k prevádzaným nehnuteľnostiam v katastri nehnuteľností. Konštitutívne účinky vkladu môžu byť zmenené už len verejnou listinou predloženou na zápis záznamom podľa § 34 katastrálneho zákona na základe rozsudku súdu vydaného v konaní o žalobe požadujúcej určenie vlastníckeho práva podľa § 80 písm. c/ OSP. Podstatou činnosti správy katastra je iba skúmanie nespornosti vzťahov subjektov, ktoré majú k nehnuteľnostiam dispozičné právo, pretože zákon im nedeleguje kompetenciu posudzovať dôvody platnosti odstúpenia od zmlúv.

V prípade súhlasnej vôle zmluvných strán reštituovať pôvodný právny stav pred týmto úkonom, si vyžaduje ďalší právny úkon - prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti z kupujúceho na prevodcu a podlieha vkladu do katastra nehnuteľností.

Otázka č. 13

Podľa katastrálneho zákona zastavenie konania z dôvodu späť vzatia návrhu účastníkmi sa vyznačí v spise. Ako má takýto zápis formu? Má mať podobu zápisnice?

Odpoveď:

Podľa § 31b ods. 2 zákona 103/2010 Z.z. , ktorým sa novelizoval zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov rozhodnutie o zastavení konania z dôvodu, že účastník konania vzal návrh späť a ostatní účastníci konania s tým súhlasili sa vyznačí v spise. Vyznačenie v spise sa vykoná vytlačením rozhodnutia, ktoré má náležitosti podľa § 47 Správneho poriadku. Konanie teda možno považovať za zastavené dňom vyznačenia tejto skutočnosti v spise.

Otázka č. 14

V zmysle § 36b vyhlášky ÚGKK č. 79/1996 správa katastra skúmala, či bol návrh podaný v trojročnej lehote od uzavretia zmluvy. Má správa katastra povinnosť prihlíadať na túto skutočnosť pri rozhodovaní o návrhu na vklad aj podľa platnej právnej úpravy?

Odpoveď:

Nie, správa katastra neprihliada na skutočnosť či bol návrh na vklad podaný v trojročnej lehote od uzavretia zmluvy.

V zmysle § 47 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak zákon ustanovuje, že k zmluve je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu, je zmluva účinná týmto rozhodnutím.

Podľa § 133 ods.2 ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa katastrálneho zákona.

Odborná verejnosť i aplikačná prax sa ustálila na názore, že pokiaľ zákon vyžaduje splnenie ďalších podmienok na účinnosť právneho úkonu podľa osobitných predpisov napr. súhlas obecného zastupiteľstva pri prevode majetku obce podľa zákona č. 138/1991 Z.b. v znení neskorších predpisov, ide o hmotnoprávnu podmienku účinnosti zmluvy. Ustanovenie § 47 ods.2 OZ rieši situáciu pre prípad, že hmotnoprávna podmienka nebude splnená a platná zmluva nenadobudne účinnosť.

Vecnoprávne účinky zo zmluvy o prevode nehnuteľností vznikajú menia sa a zanikajú rozhodnutím správneho orgánu o povolení vkladu práva do katastra nehnuteľností. Teda

zmluva predložená na vklad práva musí byť platná a účinná.

Otázka č. 15

Ak je v zmluve uvedené výslovne príslušenstvo (vedľajšia stavba), ktoré podľa znenia zmluvy je predmetom evidencie katastra, má správa katastra trvať na jeho zápise do katastra alebo musí žiadať vyčiarknuť príslušenstvo zo zmluvy, alebo len ponechať všeobecný pojem príslušenstvo?

Odpoveď:

Podľa ustanovenia § 121 ods.1 Občianskeho zákonníka príslušenstvom veci sú veci, ktoré patria vlastníkovi hlavnej veci a sú ním určené nato, aby sa s hlavnou vecou trvale užívali.

Právne úkony, týkajúce sa hlavnej veci sa zásadne vzťahujú aj na jej príslušenstvo. Pokiaľ by však pri zmluvnom prevode hlavnej veci mohli vzniknúť pochybnosti ohľadne jej príslušenstva, je potrebné aj príslušenstvo v zmluve výslovne uviesť. V tomto prípade správa katastra pri rozhodovaní o návrhu na vklad práva k hlavnej veci nebude vyžadovať úpravy v zmluve.

V prípade, ak sú veci majúce povahu príslušenstva prevádzané ako samostatné veci v právnom slova zmysle, možno ich prevádzať bez toho, aby sa súčasne prevádzalo aj vlastníctvo hlavnej veci, vtedy musia byť označené v zmluve podľa údajov katastra a preukázané vlastnícke právo k nim.

Otázka č. 16

Možno zriadiť vecné bremeno na dobu určitú? Možno zriadiť vecné bremeno s odkladacou podmienkou?

Odpoveď:

Spôsoby vzniku a zániku vecných bremien sú ustanovené v Občianskom zákonníku. Vecné bremeno môže vzniknúť predovšetkým na základe písomnej zmluvy. Pritom sa na tieto zmluvy vzťahujú všeobecné ustanovenia § 43- 51 OZ. Je na vôli účastníkov, aké podmienky si v zmluve dohodnú. Zánik vecných bremien je ustanovený v §115p OZ. Vecné bremeno zanikne i na základe iných skutočností napr. i uplynutím času, ak jeho trvanie bolo časovo obmedzené, alebo splnutím povinnosti a práva z vecného bremena u toho istého subjektu. Ak je vznik vecného bremena viazaný na splnenie podmienky rozhodnúť o povolení vkladu vecného bremena možno len po splnení tejto podmienky.

Otázka č. 17

Ako má správa katastra zapísať do katastra nehnuteľností doručené oznámenie správcu dane o začatí konania o uloženie predbežného opatrenia, týkajúceho sa nehnuteľností podľa § 15a ods. 2 zákona č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v sústave finančných orgánov v znení neskorších predpisov? A ako následne v tomto konaní vydané rozhodnutie o uložení predbežného opatrenia, týkajúceho sa nehnuteľností? Má správa katastra trvať na vyznačení doložky právoplatnosti a vykonateľnosti na takomto rozhodnutí?

Odpoveď:

Podľa § 15a ods. 2 zákona č. 511/1992 Zb. správca dane bezodkladne po začatí konania o uložení predbežného opatrenia týkajúceho sa nehnuteľností doručí oznámenie o začatí takéhoto konania katastru nehnuteľností. Ak ide o veci a práva, ktoré sú evidované vo verejne prístupných registroch podľa osobitných predpisov, správca dane oznámi vznik a zánik predbežného opatrenia aj týmto registrom; právne úkony urobené po oznámení vzniku predbežného opatrenia v katastri, ktoré sú s ním v rozpore, sú neplatné až po tomto oznámení.

Vzhľadom na zákonnú povinnosť správcu dane oznamovať už samotné začatie konania o uložení predbežného opatrenia, týkajúceho sa nehnuteľnosti, možno na základe takejto listiny zapísať na liste vlastníctva poznámku s informatívnym účinkom. Oznámenie o začatí konania, týkajúceho sa nehnuteľnosti alebo práva k nej je podkladom na zápis informatívnej poznámky aj v zmysle § 29 ods. 2 vyhlášky ÚGKK SR č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon, ktorý obsahuje demonštratívny výpočet listín, spôsobilých na zápis poznámky, ktorá informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti.

Vznik predbežného opatrenia, ktorým sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou na základe rozhodnutia správcu dane o predbežnom opatrení, správa katastra opätovne zapíše do katastra nehnuteľnosti formou poznámky podľa § 39 katastrálneho zákona.

Pri zápise poznámky do listu vlastníctva sa neskúma či listina, ktorá je podkladom na jej zápis je vykonateľná resp. právoplatná. Podľa § 43 ods. 1 písm. c) katastrálneho zákona správa katastra vykoná zápis poznámky v deň doručenia verejnej listiny alebo inej listiny, najneskôr však v nasledujúci pracovný deň. V opačnom prípade by sa zápis poznámky mohol minúť účinkom.

Otázka č. 18

Ako má postupovať správa katastra vo vzťahu k záložnému právu, ak je zriadené záložné právo na spoluvlastnícky podiel ½ domu, pričom dom sa dohodou o zrušení podielového spoluvlastníctva a jeho vyporiadaní rozdeľuje na 2 byty ? Čo so záložným právom, ak jeden z bytov získava vlastník nezaťaženého spoluvlastníckeho podielu?

Odpoveď:

Správa katastra je povinná ponechať zápis záložného práva na oboch bytoch, keďže predmetom záložného práva bol rodinný dom (po vklade práva 2 jednotky – byty) v jednej polovici.

Otázka č. 19

Možno do katastra nehnuteľností zapísať záznamom rozhodnutie súdu, o tom že nehnuteľnosť patrí do dedičstva po poručiťovi a tým zmeniť vlastníka, ak na liste vlastníctva nie je evidovaný poručiťel, pričom súčasný vlastník nehnuteľnosť nadobudol do vlastníctva kúpou ?

Odpoveď:

Rozsudok súdu o tom že nehnuteľnosť patrí do dedičstva po poručiteľovi nie je listinou na zápis zmeny práva do katastra nehnuteľností, predmetné rozhodnutie súdu je podkladom pre dedičské konanie a osvedčenie notára o dedičstve je verejnou listinou, ktorá deklaruje právo k nehnuteľnosti a zapíše sa záznamom do katastra nehnuteľností.

Na základe rozsudku súdu o tom, že nehnuteľnosť patrí do dedičstva sa na liste vlastníctva vyznačí poznámka o tom že nehnuteľnosť patrí do dedičstva a právo zapísaného vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou je obmedzené.

Otázka č. 20

Možno vykonať zápis prídelovej listiny (v rámci konania ROEP alebo aj mimo ROEP) v prípade, ak je už na liste vlastníctva zapísaný Slovenský pozemkový fond?

Odpoveď:

Áno. Predloženú listinu o prídele pôdy správa katastra zapíše záznamom, ak je na liste vlastníctva evidovaný Slovenský pozemkový fond pričom Slovenský pozemkový fond bol na liste vlastníctva zapísaný len na základe poznámky o konfiškácii a podobne. V prípade ak vlastnícke právo štátu v správe SPF bolo zapísané na základe listiny napr. rozhodnutia príslušného orgánu, ktoré bolo vydané po vydaní prídelu vlastnícke právo z prídelovej listiny sa nezapíše a účastníci sa odkážu na súd. Správa katastra je povinná zapísať, len ak existuje prídelový plán. Výnimkou je prvá pozemková reforma podľa zák. č. 215/1919 Sb., podľa ktorého listina musela byť zapísaná v pozemkovoknižnej vložke.

Otázka č. 21

Je podanie žaloby o vypořádanie BSM, alebo oznámenie o začatí dedičského konania dôvodom na zápis informatívnej poznámky podľa § 44a a postup podľa 159a OSP?

Odpoveď:

Podľa § 44a OSP

„Účastník konania je oprávnený podať na príslušnej správe katastra nehnuteľností návrh na zápis začatia súdneho konania, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam, alebo súdneho konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Ustanovenie sa použije rovnako aj na mimoriadne opravné prostriedky.“

Podľa § 159a OSP

„Výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti, o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, prípadne o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre účastníkov zmluvy, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k dotknutej nehnuteľnosti a ktorý bol podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní.“

O žalobe o vypořádání bezpodielového spoluvlastníctva a dedičského konania môžeme hovoriť ako o súdnych konaniach, v ktorých sa uplatňujú vecné práva, a teda sú dôvodom na vyznačenie informatívnej poznámky na liste vlastníctva podľa § 44a O.s.p.

Otázka č. 22

Cestou exekútora realizoval záložné právo v poradí druhý záložný veriteľ. Pred začatím exekúcie si exekútor vyžiadaval súhlas prednostného záložného veriteľa, ktorý zároveň uplatnil uspokojenie svojej pohľadávky z výťažku z predaja zálohu (§151ma ods. 8 OZ). Po vykonaní záznamu právoplatného uznesenia o schválení príklepu však správa katastra na list vlastníctva vydražiteľa prepísala aj záložné právo pre tohto prednostného záložného veriteľa. Bol takýto postup správy katastra správny? Na základe akej listiny správa katastra vymaže v takomto prípade záložné právo z listu vlastníctva?

Odpoveď:

Záložné právo prednostného záložného veriteľa nezaniká v prípade výkonu záložného práva veriteľa, ktorý nemá postavenie prednostného záložného veriteľa. Tento záložný veriteľ je však povinný o tom informovať nadobúdateľa zálohu. Podľa nášho názoru výnimkou z tohto pravidla je ust. § 151ma ods. 8 OZ podľa ktorého, ak je pohľadávka prednostného záložného veriteľa splatná v čase výkonu záložným veriteľom, ktorý nemá postavenie prednostného záložného veriteľa, môže tento uplatňovať uspokojenie svojej pohľadávky z výťažku z predaja zálohu. Uplatnením uspokojenia svojej pohľadávky v tomto konaní dochádza k uspokojeniu pohľadávky prednostného záložného veriteľa v exekučnom konaní podľa výsledkov rozvrhového pojednávania, čo možno považovať za výkon aj prednostného záložného práva, čím zaniká záložné právo v zmysle **ust. § 151md ods. 1 , písm. i) OZ**, podľa ktorého záložné právo zaniká, ak sa vykonalo bez ohľadu na rozsah uspokojenia veriteľa. Výmaz záložného práva správa katastra v takýchto prípadoch vykoná na žiadosť exekútora, prípadne prednostného záložného veriteľa ktorý preukáže uspokojenie pohľadávky prednostného záložného veriteľa.

Otázka č. 23

Na správu katastra bol doručený návrh vlastníkov bytov a nebytových priestorov na zápis vecného bremena k príľahlému pozemku v zmysle ust. § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Navrhovatelia svoju žiadosť odôvodňovali tým, že predchádzajúci vlastník previedol uvedený pozemok do vlastníctva obchodnej spoločnosti a je dôvodná obava, že by mohlo dôjsť k obmedzeniu uplatňovania vlastníckeho práva vlastníkov bytov. Vzhľadom na skutočnosť, že predmetný pozemok bol v niektorých „prvoprevodných“ zmluvách označený ako príľahlý pozemok, správa katastra zápis vecného bremena na príslušný list vlastníctva vykonala. Avšak zápis vykonala až po nadobudnutí jeho vlastníctva obchodnou spoločnosťou a vecné bremeno sa vzťahovalo na pozemok o veľkej výmere, cca 1200 m². Nový vlastník po zistení existencie nového obmedzenia na liste vlastníctva odčlenil z pôvodného pozemku časť označenú novým parcelným číslom v šírke asi 7 m² a požiadal správu katastra o zmenu zápisu vecného bremena len na menší

novovytvorený pozemok s odôvodnením, že pôvodný veľký pozemok nespĺňa charakteristiku príľahlého pozemku. Je správa katastra povinná skúmať či sú tieto pozemky príľahlými?

Odpoveď:

Nie, správa katastra nie je oprávnená skúmať veľkosť príľahlého pozemku. Podľa § 34 a 36 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov ak právo vznikne zo zákona, správa katastra zapíše právo do katastra nehnuteľnosti záznamom. Pri zápise záznamom je správny orgán oprávnený skúmať či listina nemá chyby v písaní, počítaní alebo iné nesprávnosti pre ktoré by bola nezrozumiteľná a neurčitá. Ak sa rozsah vecného bremena nevzťahuje na celú parcelu je potrebné rozsah vecného bremena vyznačiť geometrickým plánom. Ak nebol priložený geometrický plán k zápisu vecného bremena do katastra nehnuteľností, vecné bremeno sa vyznačí na celý v zmluve označený príľahlý pozemok.

Pod pojmom „pozemok“ v zmysle zákona o vlastníctve bytov možno rozumieť pozemok zastavaný domom a aj príľahlý pozemok.

Pri prvom prevode bytov a nebytových priestorov, sa vlastník pozemku a budúci vlastníci bytov a nebytových priestorov majú dohodnúť na vymedzení výmery príľahlého pozemku a vecné bremeno vymedziť graficky geometrickým plánom.

Na základe návrhu na vklad zo zmluvy o prevode vlastníctva k bytu alebo nebytovému priestoru je správa katastra povinná zapísať k pozemku zastavaného bytovým domom a k príľahlému pozemku vlastnícke právo alebo právo zodpovedajúce vecnému bremenu podľa § 23 ods.1 a 5 zákona o vlastníctve bytov. Nie je na rozhodnutí správy katastra, či zapíše alebo nezapíše právo vecného bremena k zastavanému pozemku a k príľahlému pozemku. Ak príľahlý pozemok nie je uvedený v zmluve o prevode vlastníctva k bytu, je zrejmé, že k domu príľahlý pozemok v čase prvého prevodu neprináležal.

Na základe geometrického plánu, predloženého len povinnou osobou nemožno zmeniť rozsah vecného bremena k pozemku. Obsah a rozsah vecného bremena je daný v § 2 ods.6 zákona o vlastníctve bytov (na pozemku sa nachádza oplotenie, záhrada, stavby resp. porasty, ktoré sú vo vlastníctve resp. spoluvlastníctve vlastníkov bytov v dome). Ak vznikne spor o rozsahu a obsahu vecného bremena a riešenie nemožno dosiahnuť dohodou, spor je potrebné riešiť súdnou cestou.

Vecný register

Zápis vkladom:	otázka č. 13, 14, 15, 16
Zápis záznamom:	otázka č. 19, 20, 22,23
Zápis poznámky:	otázka č. 11, 17, 21, 20,
Byty a nebytové priestory:	otázka č. 23
Vecné bremeno:	otázka č. 16
Záložné právo:	otázka č. 18, 22
Odstúpenie od zmluvy:	otázka č. 12

