

Príloha č. 1 k čiastke 4/2004
Spravodajcu ÚGKK SR

K A T A S T R Á L N Y B U L L E T I N
číslo 3/2004

B R A T I S L A V A 2004

Katastrálny bulletin

č 3/2004

Schválila predsedníčka Redakčnej rady JUDr. Jaroslava **Tomašovičová**
dňa 9. 12. 2004 číslo LPO - 4972/2004

Otázka č. 29

Ako postupuje správa katastra pri rozhodovaní o návrhu na vklad práva o prevode bytu alebo nebytového priestoru, ak k zmluve nie je priložené vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 5 ods. 2 zákona NR SR č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov?

Odpoveď:

Podľa ust. § 5 ods. 2 zákona NR SR č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona č. 367/2004 Z. z. prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv. Ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je aj vyhlásenie prenajímateľa o tom, že nájomca bytu alebo nebytového priestoru nemá žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru. Predmetné vyhlásenie pre konanie o vklade postačuje predložiť v jednom vyhotovení /1x/. Ak táto príloha zmluvy absentuje, správa katastra preruší konanie podľa § 31a písm. c) 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 a v prípade nedoloženia vyhlásenia konanie zastaví.

Aj keď vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, je kladné, to znamená, že vlastník bytu má nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, podmienka požadovanej prílohy je splnená. Takéto vyhlásenie nemá právne následky pri rozhodovaní o návrhu na vklad práva a v prípade, že sú ostatné podmienky vkladu splnené správa katastra vklad povolí.

Otázka č. 30

Zmluvu o nadstavbe alebo vstavbe domu stavebníkmi musia podpísať všetci vlastníci bytov v dome?

Odpoveď:

Podľa ustanovenia § 14 ods. 3 v spojení s § 21 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona č. 367/2004 Z. z., ak vlastníci bytov nebytových priestorov v dome rozhodujú o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Každý byt má jeden hlas. Prílohou návrhu na vklad bude originál zápisnice z hlasovania, alebo jeho osvedčená kópia. Zmluvu podpisujú najmenej 2/3 všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Otázka č. 31

Manželia nadobudli byt do bezpodielového spoluvlastníctva, ale v čase podpísania zmluvy mali bezpodielové spoluvlastníctvo zrušené právoplatným rozhodnutím súdu. Teraz jeden z manželov žiada o zápis vlastníckeho práva k bytu v 1/2 pre každého z manželov. Postačuje pre takto zapísané spoluvlastníctvo k bytu žiadosť jedného z manželov, ktorej prílohou je overená kópia súdneho rozhodnutia?

Odpoveď:

Nie, nepostačuje. Zánik bezpodielového spoluvlastníctva manželov má za následok, že manželia prestanú spoločne nadobúdať majetok bez ohľadu na pretrvávajúcu existenciu manželstva. Ak teda po zániku bezpodielového spoluvlastníctva manželov nadobudli manželia nehnuteľnosť na základe rozhodnutia o povolení vkladu do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, je toto rozhodnutie v rozpore s Občianskym zákonníkom. Ak ide o rozhodnutie

vydané do troch rokov po vklade práva, je potrebné dať podnet prokurátorovi, že došlo k porušeniu zákona.

Ak protest prokurátora, vzhľadom na uplynutie lehoty nie je možný, je potrebné pokračovať podľa § 59 ods. 1 písm. a) NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) a opraviť údaje katastra ktoré sú v rozpore s výsledkami prešetrenia zmien údajov katastra, v našom prípade opraviť bezpodielové spoluvlastníctvo na podielové spoluvlastníctvo manželov. Ak nie sú spoluvlastnícke podiely určené platí, že podiely sú rovnaké.

Pre úplnosť poznamenávame, že rozhodnutie súdu o zániku bezpodielového spoluvlastníctva manželov malo byť priložené k návrhu na vklad práva zo zmluvy o prevode bytu a správny orgán by pri rozhodovaní o vklade na túto skutočnosť prihliadal.

Otázka č. 32

Ak je na základe doručenia verejnej listiny, ktorou je exekučný príklop, vyznačená na liste vlastníctva plomba o zmene práva k nehnuteľnosti, môže vlastník zapísaný na liste vlastníctva získať zablombovaný list vlastníctva ?

Odpoveď:

Podľa § 69 ods. 2 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 č. 173/2004 Z. z. výpis alebo kópiu z listu vlastníctva s označením, že na liste vlastníctva je plomba o zmene práva k nehnuteľnosti správa katastra vydá vlastníčkovi alebo inej oprávnenej osobe alebo osobe oprávnenej podľa osobitného predpisu. Správa katastra vydá vlastníčkovi zapísanému na liste vlastníctva zaplombovaný list vlastníctva s vyznačením, že právo je dotknuté ďalšou právnou zmenou a neposudzuje z akého titulu je plomba vyznačená.

Otázka č. 33

Vyznačí správa katastra poznámku na liste vlastníctva na základe návrhu fyzickej osoby alebo právnickej osoby, že je na súde podaná žaloba napr. o určenie vlastníckeho práva alebo žaloba o neplatnosť právneho úkonu?

Odpoveď:

Nie, nevyznačí. Podľa ustanovenia § 39 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 č. 173/2004 Z. z. na základe oznámenia súdu alebo iného štátneho orgánu, alebo na návrh iného oprávneného podľa osobitných predpisov správa katastra zapíše do katastra najmä poznámku o začatí konania o súdnom výkone rozhodnutia predajom nehnuteľnosti, o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti, o vyhlásení konkurzu proti vlastníčkovi nehnuteľnosti, o začatí vyvlastňovacieho konania a o predbežnom opatrení, ktorým sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou.

V spojení s ust. § 36a správa katastra vyznačí v katastri poznámku aj o tom, že hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená. Hodnovernosť zápisu je spochybnená dorúčením verejnej alebo inej listiny, ktorá nevychádza z údajov katastra nehnuteľností a svedčí o práve k tej istej nehnuteľnosti v prospech inej osoby ako je osoba zapísaná v katastri nehnuteľností.

Z titulu podania žaloby na súd sa poznámka v katastri nehnuteľností nevyznačí, až uznesenie súdu napr. o predbežnom opatrení, ktorým súd zakazuje vlastníčkovi nakladať s nehnuteľnosťou je listina na zápis poznámky do listu vlastníctva.

Otázka č. 34

Vlastník bytu rozširuje byt o kočíkareň v dome na úkor spoločných častí a spoločných zariadení v dome. Aká bude listina na zápis do katastra nehnuteľností a ako sa prejaví táto skutočnosť na liste vlastníctva ?

Odpoveď

V takomto prípade v súlade s ustanovením § 22 ods. 5 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. stavebník – vlastník bytu uzatvára zmluvu s ostatnými vlastníčkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Stavebník je povinný v zmluve vymedziť vzájomné práva a povinnosti pri stavebných úpravách, ktorými sa mení veľkosť bytu alebo nebytového priestoru alebo príslušenstva na úkor spoločných častí domu, alebo spoločných zariadení domu. Zmenou veľkosti bytu tohoto vlastníka dôjde k zmene podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pretože ide o zmluvu podľa § 21 ods. 3 cit. zákona na jej účinnosť je potrebný zápis do katastra nehnuteľností a zápis sa vykoná formou vkladu (viď odkaz pod čiarou k cit. ustanoveniu.) Zmluvu podpisujú

najmenej 2/3 všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Čo sa týka zápisu na LV dôjde len k zmene výšky podielov vlastníkov bytov a nebytových priestorov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a prípadne podielu na pozemku, v dôsledku zmeny podlahovej plochy bytu stavebníka.

Otázka č. 35

Ako postupovať ak je správe katastra doručené kolaudačné rozhodnutie spolu s rozhodnutím o určení súpisného čísla stavbe, pričom v rozhodnutí sú už uvedení všetci stavebníci bytov a nebytových priestorov. Je potrebné priloženú zmluvu o výstavbe zapísať vkladom do katastra nehnuteľností?

Odpoveď:

Podľa § 21 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vlastníctvo k bytom môže vzniknúť na základe zmluvy o výstavbe uzavretej medzi stavebníkmi. Táto zmluva nadobúda účinnosť zápisom do katastra nehnuteľností. Podľa § 46 ods. 5 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 č. 173/2004 Z. z. pri zápise údajov o práve k bytom alebo nebytovým priestorom, ktoré vznikli na základe zmluvy o výstavbe sa predkladá zmluva o výstavbe spolu s geometrickým plánom a rozhodnutím o určení súpisného čísla. Ako vlastníč bytu a nebytového priestoru sa zapíše osoba uvedená v zmluve a tá sa zapíše do katastra nehnuteľností vkladom.

V prípade, že na správu katastra je doručené len rozhodnutie o pridelení súpisného čísla, v ktorom sú ako stavitelia uvedení jednotliví stavebníci, možno zapísať týchto vlastníkov len do podielového spoluvlastníctva k stavbe (predložená listina nemá náležitosti akými sú napr. podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a podiel na pozemku).

Otázka č. 36

Čo treba rozumieť pod pojmom úprava práv k pozemku ako náležitosť zmluvy o výstavbe ?

Odpoveď:

Podľa § 22 ods. 1 písm. d) zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve

bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov náležitosťou zmluvy o výstavbe domu stavebníkmi je úprava práv k pozemku. Právna úprava nevyžaduje konkrétny právny vzťah k pozemku a teda necháva na vôli účastníkov zmluvy, aby si upravili akýmkoľvek právnym spôsobom vzťah k pozemku. Najtransparentnejší je spôsob získania pozemku prevodom do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v závislosti na ploche bytu ktorého je alebo bude osoba vlastníkom, môže ísť o zriadenie vecného bremena v prospech vlastníkov, o zmluvu o budúcej kúpnej zmluve k pozemku uzavretú medzi vlastníkom pozemku a vlastníckmi účastníkmi zmluvy o výstavbe, o nájomný vzťah k pozemku a podobne.

Otázka č. 37

V tomto roku pri darovaní nie je potrebný znalecký posudok o cene tejto nehnuteľnosti. Ako to bude na budúci rok, odpadne táto povinnosť aj v prípade kúpy nehnuteľnosti?

Odpoveď:

Podľa § 18 zákona č. 554/2003 Z. z. o dani z prevodu a prechodu nehnuteľností ustanovenia tohto zákona sa uplatnia, ak daňová povinnosť vznikne do konca roku 2004. Daňová povinnosť vzniká dňom zápisu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (§ 7 cit. zákona). Táto právna skutočnosť znamená, že daň z prevodu nehnuteľností sa nebude platiť ani z prevodu nehnuteľností na základe odplatných prevodov t. j. i kúpnej zmluvy, zámennej zmluvy, zmluvy o prevode podniku, alebo časti podniku, ak o vklade práva rozhodne správny orgán katastra po 1.1.2005. Správny orgán katastra k návrhu na vklad práva z kúpnej zmluvy nebude požadovať znalecký posudok.

Otázka č. 38

Je možné vydať notárovi na požiadanie list vlastníctva s rodným číslom vlastníka ?

Odpoveď:

Nie, na požiadanie notára sa vydá list vlastníctva len bez údajov o rodnom čísle ak je vlastníč fyzická osoba. Pri vydávaní listov vlastníctva je potrebné skontrolovať aj časť „C“ listu vlastníctva a prípadne uvedené rodné čísla

fyzických osôb nahradiť dátumom narodenia (napr. pri označení oprávneného z vecného bremena).

Otázka č. 39

Možno vydať zaplombovaný list vlastníctva správcovi konkurznej podstaty a exekútorovi ?

Odpoveď:

Podľa § 69 ods. 2 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 č. 173/2004 Z. z. výpis alebo kópiu z listu vlastníctva s označením, že na liste vlastníctva je plomba o zmene práva k nehnuteľnosti správa katastra vydá vlastníčkovi alebo inej oprávnenej osobe z práv k nehnuteľnosti (správca majetku štátu, oprávnení z vecného bremena a záložného práva), alebo osobe oprávnenej podľa osobitných predpisov, ktorými sú napr. správca konkurznej podstaty, exekútor, správca dane.

Otázka č. 40

Ak je vydané rozhodnutie o vklade práva v neskrátenej forme je potrebné na rozhodnutí vyznačiť právoplatnosť dňom vydania rozhodnutia? Ako postupovať v prípade, ak sa v časti návrhu vklad povoľuje a v časti sa zamietá?

Odpoveď:

Podľa ust. § 31 ods. 4 a 6 NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) rozhodnutie, ktorým sa vklad povoľuje správa katastra vyznačí v zmluve, rozhodnutie o povolení vkladu nadobúda právoplatnosť dňom jeho vyznačenia. Právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení. V prípade, že správa katastra povolila vklad len v časti návrhu a vyhotovila rozhodnutie podľa § 47 Správneho poriadku, rozhodnutie nadobúda právoplatnosť dňom jeho vydania a táto skutočnosť sa vyjadrí vo výroku rozhodnutia tak, že sa uvedie „vklad je povolený dňa pod č. a rozhodnutie nadobúda právoplatnosť týmto dňom a doručí sa všetkým účastníkom.

V prípade, že je o návrhu rozhodnuté tak, že v časti sa vklad práva povoľuje a v časti sa zamietá je potrebné v poučení o opravnom prostriedku uviesť, že

k časti, v ktorej sa vklad povoľuje nemožno podať opravný prostriedok. Proti rozhodnutiu o zamietnutí, vkladu je možné podľa § 31 ods. 8 katastrálneho zákona podať odvolanie na správu katastra do 30 dní odo dňa jeho doručenia. Ak správa katastra podanému odvolaniu nevyhoví v celom rozsahu, o odvolaní rozhodne súd.

Pokiaľ sa proti zamietnutej časti návrhu na vklad nikto neodvolá na rozhodnutí sa vyznačí text: Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť v časti výroku, ktorým sa vklad zamietá dňaV dňa podpis a odtlačok malej okrúhlej pečiatky.

Otázka č. 41

Ako treba vykladať § 31 ods. 3 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) ?

Odpoveď:

Podľa § 31 ods. 3 druhá veta katastrálneho zákona, ak sú podmienky na vklad splnené len v časti návrhu a ak je to účelné, správa katastra môže rozhodnúť len o časti návrhu, v časti návrh povolí a v časti zamietne. Pojem účelné je potrebné vykladať v súvislosti s vôľou účastníkov; to znamená, že v konaní je potrebné skúmať či účastníci konania súhlasia s povolením vkladu v časti napr. návrh na vklad obsahuje prevod práva formou darovania a zriadenie vecného bremena.

Otázka č. 42

Môže povinný z vecného bremena zlúčiť pozemok, na ktorom viazne oprávnenie práva prechodu cez pozemok s iným pozemkom, ak rozsah vecného bremena nie je vymedzený geometrickým plánom?

Odpoveď:

Nie, nemôže z dôvodu, že vytvorením nového pozemku by došlo k zmene predmetu vecného bremena a tým k novej neurčitosti vecného bremena. Vznikol by nesúlad medzi verejnou listinou, na základe ktorej vzniklo vecné bremeno a údajmi katastra na liste vlastníctva. Vlastník môže zlúčiť pozemky, na ktorých viazne vecné bremeno len za predpokladu zmeny zmluvy o vecnom bremene.

Otázka č. 43

Na liste vlastníctva v časti „C“ je zapísané záložné právo na rozostavanú stavbu. Je možné na základe žiadostí zmeniť tento zápis po pridelení súpisného čísla stavbe?

Odpoveď:

Z právneho hľadiska sa záložné právo vzťahuje na celú dokončenú stavbu – záloh. Zápis záložného práva v časti „C“ listu vlastníctva vyjadruje skutočnosť že, že záložné právo bolo na liste vlastníctva zapísané v čase, keď stavba bola ešte v štádiu rozostavanosti. Nie je dôvod meniť zápis na liste vlastníctva, zálohom je dokončená stavba.

Otázka č. 44

Je v zmluve o zrušení spoluvlastníctva a jeho vyporiadaní, kde jedným zo spoluvlastníkov je štát v správe rozpočtovej organizácie, potrebný súhlas Ministerstva financií SR?

Odpoveď:

Podľa § 11 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o prevode majetku štátu v znení neskorších predpisov sa súhlas Ministerstva financií SR k dohode o zrušení podielového spoluvlastníctva a jeho vyporiadaní nevyžaduje.

Otázka č. 45

Môže cudzozemec na základe splnomocnenia uzatvárať za občana SR zmluvu o kúpe poľnohospodárskej pôdy?

Odpoveď:

Áno, môže. Podľa § 22 ods. 2 Občianskeho zákonníka zastupovať iného nemôže ten, kto sám nie je spôsobilý na právny úkon o ktorý ide, ani ten, záujmy ktorého sú v rozpore so záujmami zastúpeného. V tomto prípade síce cudzozemec podľa ust. § 19a Devízového zákona nemôže nadobudnúť poľnohospodársku pôdu v tuzemsku, neznamená to však, že nie je spôsobilý zastupovať osobu, ktorá takéto obmedzenie nemá, ak spĺňa podmienky zastupovania podľa Občianskeho zákonníka.

Otázka č. 46

V kolaudačnom rozhodnutí je uvedený ako stavebník rodinného domu len jeden z manželov a tento je na liste vlastníctva zapísaný ako vlastník v celosti. Dom bol postavený za trvania manželstva a manželia žiadajú o zmenu zápisu z výlučného vlastníctva do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Čo je spôsobilou listinou pre takýto zápis?

Odpoveď:

Podkladom pre zápis rodinného domu do bezpodielového spoluvlastníctva manželov je vyhlásenie oboch manželov, že dom postavili za trvania manželstva spolu so sobášnym listom. Podpisy oboch manželov na vyhlásení musia byť úradne osvedčené. Pokiaľ manžel nechce takéto vyhlásenie podpísať, treba strany odkázať na súd.

VECNÝ REGISTER

otázok a odpovedí Katastrálneho bulletinu č.3/2004

Vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom 29, 30, 31, 34, 35, 36

Vlastnícke právo k nehnuteľnostiam 31

Plomba 32, 39

Zápis poznámky 33

Zápis vkladom 37, 40, 41, 44, 45

Znalecké posudky 37

Verejnosc' katastrálneho operátu 38, 39

Vecné bremeno 42

Náležitosti listiny 20, 27

Záložné právo 43

Zápis záznamom 46