

Katastrálny bulletin

č. 4/2006

Schválila predsedníčka Redakčnej rady JUDr. Jaroslava Tomašovičová
dňa 14. 12. 2006 číslo LPO – 622/2006

Otázka č. 49:

Na vklad bola predložená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmetom zmluvy sú pozemky, ktoré tvoria poľnohospodársky pôdny fond a nachádzajú sa mimo zastavaného územia obce a na strane veriteľa vystupuje cudzozemec. Môže správa katastra takýto vklad povoliť?

Odpoveď:

Správa katastra vklad povolí, ak cudzozemec spĺňa podmienky podľa § 19a ods. 2 písm. a) zákona NR SR č. 202/1995 Z. z. devízový zákon v znení neskorších predpisov. Podľa tohto ustanovenia cudzozemec nemôže nadobnúť vlastnícke právo k pôde, ktorá tvorí poľnohospodársky pôdny fond nachádzajúci sa za hranicou zastavaného územia obce a k pôde, ktorá tvorí lesný pôdny fond nachádzajúci sa za hranicou zastavaného územia obce. Toto obmedzenie neplatí pre cudzozemca pri dedení, ani pre cudzozemca, ktorý je

1. občanom Slovenskej republiky,
2. štátnym príslušníkom členského štátu Európskej únie a má na základe registrácie právo na prechodný pobyt, ak ide o nadobudnutie vlastníckeho práva k pôde, ktorá tvorí poľnohospodársky pôdny fond a na ktorej hospodári najmenej tri roky po nadobnutí platnosti Zmluvy o pristúpení Slovenskej republiky k Európskej únii.

Z uvedeného vyplýva, že ak na strane veriteľa je cudzozemec, ktorý je štátnym občanom Slovenskej republiky, správa katastra vklad zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársky pôdny fond a sú mimo zastavaného územia obce, povolí.

Otázka č. 50:

Je potrebné, aby zmluva o zabezpečovacom prevode práva, ktorej predmetom je byt, obsahovala vyhlásenie o pristúpení k zmluve o výkone správy zmysle § 5 ods. 1 písm. g) zákona o bytoch?

Odpoveď:

Áno. Podľa § 5 ods. 1 písm. g) zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. je takéto vyhlásenie taxatívnu náležitosťou zmluvy o prevode vlastníctva bytu. V prípade zabezpečovacieho záväzku prevodom práva podľa § 553 Občianskeho zákonníka je predmetom prevodu vlastnícke právo k bytu.

Otázka č. 51:

Správe katastra bola doručená kúpna zmluva, ktorou Slovenský pozemkový fond prevádza v zmysle zákona č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, ako náhradu v rámci reštitúcie pozemok mimo zastavaného územia obce o výmere menšej ako 20 000 m². Má správa katastra považovať takýto právny úkon za drobenie, alebo v tomto prípade ide o výnimku danú zákonom v ustanovení § 24 ods. 2, písm. b) zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom?

Odpoveď:

Pri bezodplatnom prevode pozemku, ktorý sa prevádza ako náhrada za pozemok, ktorý pre zákonné prekážky nebolo možné vydať, Slovenským pozemkovým fondom na nadobúdateľa sa nepostupuje podľa ustanovení § 22 a 23 zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom. Ustanovenie § 24 ods. 2, písm. b) citovaného zákona dáva výnimku z postupu podľa § 22 a 23, ak ide o bezplatný prevod alebo prechod pozemkov podľa osobitného predpisu. Podľa poznámky pod čiarou, týmto osobitným predpisom je prvý reštitučný zákon č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku. Aj keď sa uvedené ustanovenie zákona neodvoláva na nový reštitučný zákon č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, pretože v čase účinnosti tohto zákona ešte neexistoval, doslovným (gramatickým) výkladom tohto ustanovenia by sa zmaril účel zákona č. 503/2003 Z. z.

Otázka č. 52:

Ustanovenie § 59 odsek 3 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov, ustanovuje lehotu na rozhodnutie o oprave chýb v katastrálnom operáte, pokiaľ požiada o odstránenie chýb v katastrálnom operáte ten, koho práv, záujmov chránených právom alebo povinností sa údaje katastra týkajú. Je to osobitná lehota oproti § 49 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov. Je možné aj túto lehotu, ustanovenú katastrálnym zákonom (v prípade konaní začatých na návrh účastníka konania), t. j. lehotu 90 dní, predĺžiť podľa § 49 odsek 2 za druhou bodkočiarkou zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov - ...“ak nemožno vzhľadom na povahu veci rozhodnúť ani v tejto lehote, môže ju primerane predĺžiť odvolací orgán“... – alebo sa možnosť predĺženia lehoty odvolacím orgánom vzťahuje len na konania začaté na podnet správneho orgánu?

Odpoveď:

Lehotu uvedenú v § 59 odsek 3 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov nemožno predĺžiť, pretože ide o osobitnú úpravu lehôt oproti zákonu č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov. Pokiaľ ide o opravu chyby z vlastného podnetu, postupuje sa podľa § 49 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, t. j. lehotu na rozhodnutie nad 60 dní môže primerane predĺžiť odvolací orgán. Správny orgán je povinný o tom s uvedením dôvodov účastníka konania upovedomiť.

Otázka č. 53:

Účastník konania v rámci odvolania podaného proti rozhodnutiu správy katastra o zamietnutí návrhu na opravu chyby zároveň požiadal o vylúčenie z prejednávania a rozhodovania veci riaditeľa správy katastra z dôvodu námietky zaujatosti. Akým spôsobom sa má danou námietkou zaujatosti zaoberať správa katastra, ktorej riaditeľ je podľa účastníka konania, odvolateľa zaujatý a katastrálny úrad, ktorý rozhoduje o odvolaní? Nepostačuje, ak sa s námietkou vysporiada v rozhodnutí o odvolaní katastrálny úrad alebo musí ešte pred vydaním rozhodnutia o odvolaní vydať rozhodnutie o námietke zaujatosti?

Odpoveď:

Podľa § 12 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, o tom, či je zamestnanec správneho orgánu z konania vylúčený, rozhoduje orgán, ktorému boli dôvody vylúčenia oznámené (§ 11 ods. 1); ak sa rozhodlo, že zamestnanec správneho orgánu je vylúčený, urobí tento orgán opatrenie na zabezpečenie riadneho uskutočnenia ďalšieho konania.

Podľa nášho názoru o vylúčení riaditeľa správy katastra rozhodne odvolací orgán samostatným rozhodnutím. Rozhodnutiu o odvolaní musí predchádzať rozhodnutie o vylúčení zamestnanca. V danom prípade ide o námietku zaujatosti proti riaditeľovi správy katastra, ktorý by mohol vo veci odvolania rozhodovať v rámci autoremedúry, resp. v prípade zrušenia rozhodnutia vrátenia veci na prešetrenie a rozhodnutie.

Otázka č. 54:

Ako postupovať, ak sa počas konania o vklade práva zistí, na základe tvrdenia reštituenta, že ide o nehnuteľnosť, ktorej súčasný vlastník bol požiadaný o vydanie nehnuteľnosti podľa zákona č. 161/2005 Z. z. o navrátení vlastníctva k nehnuteľným veciam cirkvám a náboženským spoločnostiam a prechode vlastníctva k niektorým nehnuteľnostiam?

Odpoveď:

Podľa § 4 zákona č. 161/2005 Z. z. o navrátení vlastníctva k nehnuteľným veciam cirkvám a náboženským spoločnostiam a prechode vlastníctva k niektorým nehnuteľnostiam, povinná osoba je povinná s nehnuteľnými vecami až do navrátenia vlastníctva k nehnuteľným veciam oprávnenej osobe nakladať so starostlivosťou riadneho hospodára a nemôže nehnuteľnú vec previesť odo dňa účinnosti tohto zákona do vlastníctva iného; takýto právny úkon je neplatný. Právo na náhradu škody, ktorú povinná osoba spôsobí oprávnenej osobe porušením týchto povinností, zostáva nedotknuté. Podľa § 5 ods. 3 zákona č. 161/2005 Z. z. o navrátení vlastníctva k nehnuteľným veciam cirkvám a náboženským spoločnostiam a prechode vlastníctva k niektorým nehnuteľnostiam, ak povinná osoba nevyhoví písomnej výzve podľa odseku 2, alebo ak jej sídlo nie je známe, môže oprávnená osoba uplatniť svoje nároky na súde v lehote 12 mesiacov od doručenia písomnej výzvy, inak právo zaniká. V takomto prípade správa katastra preruší konanie až do skončenia reštitučného konania podľa § 31a písm. a) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov. Ak dôjde k vydaniu nehnuteľnosti, návrh na vklad bude zamietnutý. Ak nehnuteľnosť nebude vydaná, správa katastra môže vklad povoliť.

Dohoda o vydaní nehnuteľnosti, uzavretá podľa § 5 ods. 2 zákona č. 161/2005 Z. z. o navrátení vlastníctva k nehnuteľným veciam cirkvám a náboženským spoločnostiam a prechode vlastníctva k niektorým nehnuteľnostiam sa zapisuje do katastra nehnuteľností vkladom.

Otázka č. 55:

Ako postupuje správa katastra, ak je na liste vlastníctva vyznačená obmedzujúca poznámka o prebiehajúcej exekúcii a doručená je zápisnica o vykonaní dobrovoľnej dražby?

Odpoveď:

V takomto prípade správa katastra zapíše záznamom vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom dobrovoľnej dražby, pretože právo vzniká na základe verejnej listiny. Správa katastra z vlastného podnetu, podľa § 39 ods. 3 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, vymaže obmedzujúcu poznámku o exekúcii a oznámi túto skutočnosť exekútorovi.

Otázka č. 56:

Je oprávnená správa katastra žiadať na späťvzatie návrhu na vklad osvedčené podpisy?

Odpoveď:

Nie, nie je. Správa katastra, ako štátny orgán, koná podľa Ústavy SR na základe zákona a v jeho medziach. Katastrálny zákon, ani iný všeobecne záväzný právny predpis neukladá účastníkovi konania povinnosť osvedčiť podpis na podaní, ktoré adresuje štátnemu orgánu o späťvzatie návrhu.

Otázka č. 57:

Ako postupuje správa katastra, ak po doručení návrhu na vklad zistí chybu v katastrálnom operáte?

Odpoveď:

Správa katastra, pri posudzovaní návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností, prihliada v súlade s ustanovením § 31 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 neskorších predpisov, aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Ak pri rozhodovaní o návrhu na vklad zistí chybu v katastrálnom operáte, rozhodne o oprave chyby z vlastného podnetu a následne rozhodne o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností. V tejto otázke je potrebné pristupovať individuálne, najmä podľa toho, akého charakteru je zistená chyba. Ak sa chyba v katastrálnom operáte týka napr. nesprávne zapísaných spoluvlastníckych podielov, táto nesprávnosť by mala za následok zamietnutie vkladu. V niektorých prípadoch bude potrebné uskutočniť ústne prejednanie veci s účastníkmi konania.

Podľa § 44 ods. 1 katastrálneho zákona, správa katastra najneskôr v pracovný deň nasledujúci po dni, keď jej bola doručená zmluva, verejná listina alebo iná listina na zápis vkladom alebo záznamom, alebo ak sa začalo katastrálne konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte alebo konanie o proteste prokurátora, vyznačí plombu o zmene práva k nehnuteľnosti alebo o začatí katastrálneho konania o oprave chyby alebo o začatí konania o proteste prokurátora na liste vlastníctva alebo v pozemkovej knihe, alebo v železničnej knihe; túto plombu zruší vykonaním vkladu alebo záznamu, alebo právoplatným rozhodnutím o zamietnutí návrhu na vklad, alebo právoplatným rozhodnutím o zastavení konania, alebo právoplatným rozhodnutím o oprave chyby v katastrálnom operáte. Vyznačenie plomby, podľa § 44 katastrálneho zákona, na základe začatia konania o oprave chyby v katastrálnom operáte, resp. konanie o proteste prokurátora nemá vplyv na poradie zápisov práv k tej istej nehnuteľnosti podľa § 41 ods. 2 katastrálneho zákona, podľa ktorého práva k tej istej nehnuteľnosti sa zapisujú v poradí, v akom sa správe katastra doručili zmluvy, verejné listiny alebo iné listiny o vzniku, zmene alebo zániku práva k nehnuteľnosti na zápis do katastra vzhľadom na to, že v danom prípade (oprava chyby, resp. protest prokurátora) nejde o listinu o práve k nehnuteľnosti.

Otázka č. 58:

Je potrebný súhlas všetkých spoluvlastníkov k zápisu geometrického plánu, ktorý sa vyhotovuje na účely zápisu vlastníckeho práva k pozemku z pozemkovej knihy na list vlastníctva?

Odpoveď:

Nie, v danom prípade nie je potrebný súhlas všetkých spoluvlastníkov, pretože nejde o zmenu vlastníckych práv k pozemku, ide o obnovenie hraníc pôvodných pozemkov v registri C katastra nehnuteľností a zápis pozemku na list vlastníctva a jeho zakres v katastrálnej mape.

Otázka č. 59:**Môže byť podkladom zápisu práv k nehnuteľnosti mediačná dohoda?****Odpoveď:**

Áno, ak dohoda účastníkov, spísaná podľa zákona 420/2004 Z. z. o mediácii a o doplnení niektorých zákonov, má náležitosti podľa § 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 neskorších predpisov, vrátane osvedčenia podpisov účastníkov dohody podľa cit. ustanovenia. Takáto dohoda sa zapíše do katastra nehnuteľností vkladom.

Príloha č. 1 k čiastke 4/2006
Spravodajcu ÚGKK SR

VECNÝ REGISTER**otázok a odpovedí Katastrálneho bulletinu č. 4/2006:**

Zápis vkladom 49, 50, 51, 54, 57, 59
Oprava chyby v katastrálnim operáte 52, 57
Zápis záznamom 55, 56
Zápis poznámky 55
Správne konanie 52, 53
Geometrický plán 58

KATASTRÁLNY BULLETIN
Číslo 4/2006