

Katastrálny bulletin 2/2003
Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Jaroslava Tomašovičová
dňa 4.4.2003 č. LPO-1118/2003

Otázka č. 13

Bol postup správy katastra správny, keď vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe darovacej zmluvy spolu so zmluvou o zriadení vecného bremena práva doživotného užívania časti domu – presne vyšpecifikovaných miestností – zamietla v časti návrhu týkajúceho sa vecného bremena z dôvodu, že účastníci nepredložili k zápisu geometrický plán?

O d p o v e d':

Postup správy katastra nebol správny. Vecné bremená môžu vzniknúť, resp. práva zodpovedajúce vecným bremenám možno nadobúdať iba taxatívne vypočítanými spôsobmi uvedenými v § 151o Občianskeho zákonníka. Ako vyplýva z § 151n ods. 1, druhá veta Občianskeho zákonníka, práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom k určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe.

Obsahom vecného bremena zriadeného zmluvou je aj právo doživotného bývania a užívania prevádzanej nehnuteľnosti v prospech predávajúceho alebo darujúceho, pričom v zmluve musí byť výslovne uvedené, že toto právo má povahu vecného bremena. Vecné bremeno má byť vymedzené tak, aby z neho nevznikli v budúcnosti pre účastníkov pochybnosti o jeho obsahu, t.j. aké práva a povinnosti z neho pre účastníkov vyplývajú. V zmluve je preto potrebné uviesť v akom rozsahu vecné bremeno obmedzuje vlastníka nehnuteľnosti (napr. v ktorých konkrétnych miestnostiach môže oprávnený bývať).

Keďže obsah i rozsah vecného bremena bol presne vyšpecifikovaný, správa katastra nemala zamietnuť návrh v časti zápisu vecného bremena z dôvodu, že účastníci nepredložili geometrický plán.

Podľa § 95 vyhlášky ÚGKK SR č.79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), geometrický plán je grafickým znázornením nehnuteľností, ktoré vzniknú rozdelením alebo zlúčením nehnuteľností, vyjadruje stav nehnuteľností pred zmenou a po zmene s uvedením doterajších a nových parcelných čísel, výmer, druhov pozemkov a ďalších údajov. Geometrický plán je aj grafickým znázornením vecného bremena k časti pozemku. Geometrický plán jednotlivých miestností rodinného domu sa nevyhotovuje.

Otázka č. 14:

Možno považovať vymienené právo darcov domovej nehnuteľnosti na bezplatné a doživotné doopatrovanie za vecné bremeno, ktoré môže byť predmetom zápisu v katastri nehnuteľností?

O d p o v e d':

Práva a povinnosti vzniknuté na základe zmluvne zriadeného vecného bremena môžu byť veľmi rozmanité, pričom zákon ich neuvádza ani ako príklad. Obsah vecného bremena nemôže však tvoriť akékoľvek právo alebo povinnosť. Zmluvne možno dojednať obmedzenie vlastníckeho práva obdobné vecným bremenám a to tak, že tieto obmedzenia nemajú vecnoprávny charakter. Patria k nim aj tzv. zaopatrovacie zmluvy, ktoré sa uzatvárajú ako zmluvy inominantné v zmysle ustanovenia § 51 Občianskeho zákonníka.

Bezplatné doživotné doopatovanie nemožno preto považovať za vecné bremeno ako vecné právo, pretože predstavuje iba osobný záväzok obdarovaných vo vzťahu k darcovi a z uvedeného dôvodu nie je ani predmetom zápisu v katastri nehnuteľností.

Otázka č. 15:

Možno predkupné právo vymienené darcami v darovacej zmluve považovať za vecné bremeno, ktoré tvorí predmet zápisu v katastri nehnuteľností?

O d p o v e d':

Nie. Predkupné právo nie je vecným bremenom.

Predkupné právo možno dohodnúť ako záväzkovoprávny - obligačný vzťah medzi účastníkmi právneho úkonu o prevode vlastníckeho práva, alebo aj ako vecné právo pri scudzení nehnuteľnej veci v súlade s § 602 ods.2 v spojení s § 603 ods. 2 Občianskeho zákonníka, to znamená i pri uzavretí darovacej zmluvy. Predkupné právo ako vecné právo nadobúda oprávnená osoba na základe zmluvy vkladom do katastra nehnuteľností. Z uvedeného vyplýva, že predkupné právo s vecnoprávnym charakterom sa môže vzťahovať len na nehnuteľnosti, a tiež na byty a nebytové priestory.

Otázka č. 16:

Bol postup správy katastra správny, keď zamietla návrh na vklad zo záložnej zmluvy z dôvodu, že záložnú zmluvu na strane záložného veriteľa podpísal vedúci organizačnej zložky podnikateľa, riaditeľ odštepného závodu s námestníkom riaditeľa odštepného závodu?

O d p o v e d':

Správa katastra nepostupovala správne, keď v predmetnom prípade návrh na vklad zo záložnej zmluvy zamietla. Podľa § 7 ods. 1 druhá veta Obchodného zákonníka je odštepný závod organizačná zložka podniku, ktorá je ako odštepný závod zapísaná v obchodnom registri. Pri prevádzkovaní odštepného závodu sa používa obchodné meno podnikateľ s dodatkom, že ide o odštepný závod.

Podľa § 13 ods. 1 Obchodného zákonníka, ak je podnikateľ fyzická osoba, koná osobne alebo za neho koná zástupca. Za právnickú osobu koná štatutárny orgán alebo za ňu koná zástupca.

Podľa § 13 ods. 5 Obchodného zákonníka vedúci organizačnej zložky podniku alebo vedúci zahraničnej osoby, ktorý je zapísaný v obchodnom registri, je splnomocnený za podnikateľa robiť všetky právne úkony týkajúce sa tejto organizačnej zložky alebo podniku.

Podľa § 15 ods. 1 Obchodného zákonníka, kto bol pri prevádzkovaní podniku poverený určitou činnosťou je splnomocnený na všetky úkony, ku ktorým pri tejto činnosti obvykle dochádza. Z uvedeného vyplýva, že vedúci organizačnej zložky podnikateľa je zo zákona splnomocnený na všetky právne úkony v mene podnikateľa, ktoré sa týkajú odštepného závodu.

Ak správa katastra zamietla návrh na vklad záložnej zmluvy s odôvodnením, že zmluvu nepodpísala oprávnená osoba, bol jej postup v rozpore s ustanovením § 13 ods. 2 Obchodného zákonníka a tiež v rozpore s ustanovením § 31 ods. 1 katastrálneho zákona.

Otázka č. 17:

Je banka alebo iný peňažný ústav povinný k návrhu na vklad záložnej zmluvy predložiť výpis z obchodného registra a akým spôsobom preukazuje spôsobilosť konať za organizáciu?

O d p o v e d':

V ustanovení § 30 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. 255/2001 Z. z. sú náležitosti návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností taxatívne vymedzené. Prílohy k návrhu na vklad práva sú uvedené príkladmo.

Podľa § 30 ods.4 písm. f) katastrálneho zákona prílohou k návrhu na vklad práva, ak je účastníkom právneho úkonu právnická osoba je výpis z obchodného registra alebo iného registra. To znamená, že identifikácia právnickej osoby sa vždy dokladá výpisom z obchodného registra – originálom alebo jeho overenou kópiou v jednom vyhotovení.

Podmienku predloženia výpisu z obchodného registra považuje správa katastra za splnenú i v prípade, ak má po predchádzajúcej dohode s právnickou osobou (s bankou alebo iným peňažným ústavom) originál výpisu z obchodného registra alebo jeho úradne overenú kópiu archivovanú na správe katastra a banka alebo iný peňažný ústav, resp. Štátny fond rozvoja bývania pripojí k návrhu na vklad v jednom vyhotovení kópiu výpisu z obchodného registra.

Podľa § 20 ods. 1 Občianskeho zákonníka právne úkony právnickej osoby vo všetkých veciach robia tí, ktorí sú na to oprávnení zmluvou o zriadení právnickej osoby, zakladateľskou listinou alebo zákonom (štatutárne orgány). Podľa § 20 ods. 2 Občianskeho zákonníka za právnickú osobu môže robiť právne úkony aj iní jej pracovníci alebo členovia, pokiaľ je to určené vo vnútorných predpisoch právnickej osoby alebo je to vzhľadom na ich pracovné zaradenie obvyklé. Ak za právnickú osobu koná iný ako štatutár je právnická osoba povinná preukázať oprávnenie pracovníka konať za právnickú osobu. Ak pracovník koná za právnickú osobu nejde o zastupovanie právnickej osoby na základe plnej moci tak ako je to uvedené v § 30 ods. 4 písm. g) katastrálneho zákona. Oprávnenie pracovníka konať za organizáciu preukazuje právnická osoba obdobne ako pri predkladaní výpisu z obchodného registra.

Ak účastník konania- právnická osoba je zastúpená splnomocnencom na základe dohody o plnej moci, podpis splnomocniteľa musí byť úradne osvedčený. K návrhu na vklad práva na základe záložnej zmluvy sa príkladá originál alebo overená kópia plnej moci v jednom vyhotovení. Oprávnenie konať za organizáciu na základe plnej moci právnická osoba preukazuje obdobne ako pri predkladaní výpisu z obchodného registra.

Otázka č. 18:

Správa katastra povolila vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe zmluvy o nadstavbe bytového domu. V zmluve bolo účastníkmi dohodnuté, že zmluva končí, v prípade, že stavba nebude zahájená najneskôr do dvoch rokov od podpísania zmluvy. Po uplynutí dvoch rokov od podpísania uvedenej zmluvy vlastníci bytov v bytovom dome požiadali správu katastra o výmaz vlastníckeho práva z katastra nehnuteľností s tým, že v uvedenom čase nebola stavba zahájená. K žiadosti bolo pripojené rozhodnutie odboru životného prostredia Okresného úradu, ktorým bola zamietnutá žiadosť o predĺženie platnosti stavebného povolenia. Môže správa katastra zapísať do katastra nehnuteľností zánik vlastníckeho práva a aké doklady treba priložiť?

O d p o v e d':

Predmetnú zmluvu možno považovať za zmluvu uzavretú s rozvázovacou podmienkou v zmysle § 36 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka. Rozvázovacou podmienkou je v tomto prípade nezahájenie stavby do dvoch rokov od podpísania predmetnej zmluvy.

Naplnením tejto rozvázovacej podmienky zaniklo vlastnícke právo, ktoré bolo do katastra nehnuteľností zapísané na základe zmluvy o nadstavbe bytového domu. Toto právo zaniklo zo zákona. Zánik vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností sa zapíše záznamom

na návrh podľa § 34 v spojení s § 35 ods.2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon). Okamihom zániku vlastníckeho práva je uplynutie dvoch rokov od uzavretia zmluvy všetkými zmluvnými stranami.

V súvislosti so zánikom vlastníckeho práva k bytu resp. nebytového priestoru zapísaného v katastri nehnuteľností na základe zmluvy o nadstavbe vzniká otázka, ako a na základe akých listín dôjde k zmene spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných priestoroch a na pozemku vlastníkov bytov v dome?

Na základe návrhu podľa § 35 ods. 2 katastrálneho zákona, ktorého prílohou bude dohoda vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o zmene spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a na pozemku a technická dokumentácia domu sa uvedený právny stav zapíše do katastra nehnuteľností záznamom.

Otázka č. 19

Je správny orgán povinný vydať rozhodnutie o prerušení konania o návrhu na vklad práva, ak bolo správe katastra doručené vyhlásenie konkurzu proti vlastníkovi?

O d p o v e d':

Podľa § 14 ods. 1 písm. d) v spojení s ods. 5 zákona č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov súdne a iné konania, ktoré sa začali pred vyhlásením konkurzu sa prerušujú, ak sa týkajú majetku patriaceho do konkurznej podstaty. Z tohto dôvodu správny orgán katastra preruší katastrálne konanie o návrhu na vklad práva podľa § 31a písm. a) 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 neskorších predpisov a vydá rozhodnutie podľa § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní a rozhodnutie oznámi všetkým účastníkom konania podľa § 51 správneho poriadku doručením rozhodnutia.

Otázka č. 20

Ako postupuje správa katastra pri zápise údajov o novej stavbe do katastra nehnuteľností, ak rozhodnutie o určení súpisného čísla neobsahuje údaj o rodnom čísle?

O d p o v e d':

Podľa § 6 ods. 3 vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 31/2003 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb rozhodnutie o určení, zmene alebo zrušení súpisného čísla budovy neobsahuje údaj o rodnom čísle fyzickej osoby – stavebníka. Tento údaj neobsahuje ani rozhodnutie o stavebnom povolení ani kolaudačné rozhodnutie.

Podľa § 42 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) na zápis do katastra nehnuteľností je spôsobilá zmluva, verejná listina alebo iná listina, ktorá obsahuje označenie účastníkov práv k nehnuteľnostiam spôsobom, ktorý vylučuje možnosť zámery osôb najmä uvedením ich rodných čísiel. Podľa § 19 katastrálneho zákona sú vlastníci a iné oprávnené osoby povinní dbať, aby všetky údaje katastra týkajúce sa nehnuteľnosti ako aj zmeny týchto údajov mohli byť v katastri riadne evidované a ohlásiť každú zmenu správe katastra do 30 dní odo dňa vzniku, zmeny alebo zániku rozhodujúcej skutočnosti a na vyzvanie správy katastra predložiť v určenej lehote doklady na zápis týchto údajov do katastra.

Pri zápise údajov o práve k novej stavbe je preto potrebné okrem rozhodnutia o určení súpisného čísla, ktoré je povinná zaslať správe katastra obec, vyzvať podľa § 19 písm. a)

katastrálneho zákona fyzickú osobu na predloženie údajov o rodnom čísle. Bez tohto údajov nie je možné vykonať zápis vlastníckeho práva k novej stavbe do katastra nehnuteľností. Údaj o rodnom čísle preukáže stavebník niektorým z dokladov uvedených v § 6 ods. 1 zákona NR SR č. 301/1995 Z. z. o rodnom čísle.

Otázka č. 21

Ako postupuje správa katastra, ak pri zániku záložného práva zriadeného zmluvou spolu so zmluvou o prevode vlastníctva bytu, ktorého pohľadávka predstavuje nesplatenú časť ceny bytu v prípade, ak prvý vlastník bytu, ktorý ho nadobudol ako nájomca od obce zomrie alebo byt prevedie do vlastníctva osôb taxatívne uvedených v § 18b ods. 5 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov?

O d p o v e d':

Podľa § 18b ods. 5 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sa na prvého vlastníka bytu vzťahuje zákonná povinnosť vrátiť nesplatenú časť ceny bytu pôvodnému vlastníkovi v prípade, ak prevedie byt na inú osobu ako manžela, deti, vnukov alebo rodičov do desiatich rokov od uzavretia zmluvy o prevode bytu.

Ak bola táto povinnosť zapísaná do katastra nehnuteľností ako zmluvné záložné právo toto právo zaniká podľa § 151md ods. 1 písm. a) Občianskeho zákonníka zánikom zabezpečenej pohľadávky a to splatením pohľadávky (na základe potvrdenia obce o zaplatení nesplatennej časti bytu) alebo prevodom vlastníckeho práva k bytu na manžela, deti vnukov alebo rodičov, alebo prechodom práva na iné osoby alebo podľa § 151md ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka uplynutím času (10 rokov). Na základe uvedeného pri ďalšom prevode alebo prechode vlastníckeho práva k bytu záložné právo neprechádza na nadobúdateľa.

Otázka č. 22

Podľa § 151e ods. 2 Občianskeho zákonníka záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom v katastri nehnuteľností. Akým spôsobom sa zapisuje vznik záložného práva v katastri nehnuteľností?

O d p o v e d':

Podľa ustanovenia § 151e ods. 2 Občianskeho zákonníka záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom v katastri nehnuteľností, ak osobitný zákon neustanovuje inak. Týmto osobitným zákonom je zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

Podľa § 28 katastrálneho zákona, ak vzniká záložné právo na základe zmluvy zapisuje sa do katastra nehnuteľností vkladom. Vklad je úkon správy katastra, ktorým vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnostiam. Právne účinky vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu.

Podľa § 34 katastrálneho zákona záložné právo k nehnuteľnosti na základe rozhodnutia správcu dane o zriadení záložného práva na zabezpečenie daňového nedoplatku sa zapíše do katastra nehnuteľností záznamom. Záznam je úkon správy katastra plniaci evidenčné funkcie, ktoré nemajú vplyv na vznik zmenu alebo zánik práv k nehnuteľnostiam. Správa katastra vykoná zápis záznamom spravidla bez návrhu na základe verejných listín

alebo iných listín potvrdzujúcich alebo osvedčujúcich právo k nehnuteľnosti, ktoré zašle správe katastra štátny orgán.

Vecný register
otázok a odpovedí katastrálneho bulletinu č. 2/2003

Zápis vkladom 13, 16, 17
Vecné bremeno 13, 14
Predkupné právo 15
Zápis záznamom 18, 20
Prerušenie konania 19
Konkurzné konanie 19
Záložné právo 21, 22