

Katastrálny bulletin

č. 5/2003

Schválila predsedníčka Redakčnej rady JUDr. Jaroslava **Tomašovičová**
dňa 4.12.2003 číslo LPO – 4516/2003

Otázka č. 1:

Možno pri návrhu na vklad práva do katastra akceptovať plnomocenstvo ako jednostranný právny úkon alebo je potrebné vyžadovať dohodu o splnomocnení?

Odpoveď:

V zmysle § 30 ods. 4 písm. g) 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 zákona č. 255/2001 Z. z. prílohou návrhu na vklad je dohoda o splnomocnení, ak je účastník konania zastúpený. Správa katastra v konaní o vklade akceptuje okrem dohody o plnomocenstve, ako dvojstranného právneho úkonu aj plnomocenstvo, ktoré je jednostranným právnym úkonom a poverený koná v zmysle splnomocnenia. Podpis splnomocniteľa na plnej moci musí byť úradne osvedčený.

Otázka č. 2:

Možno posudzovať listinu, na základe ktorej správca konkurznej podstaty od zmluvy odstupuje na základe opatrenia súdu, za spôsobilú na zápis záznamom do katastra nehnuteľností, vzhľadom na náležitosti § 38 písm. h) 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)?

Odpoveď:

Áno, takáto listina je spôsobilá na zápis záznamom do katastra nehnuteľností. Podľa § 66b ods. 1 zák. č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní, súd rozhoduje opatrením, ak ukladá povinnosť správcovi konkurznej podstaty. Opatrenie je forma rozhodnutia, ktorá je upravená v zákone o konkurze a vyrovnaní. Odstúpenie od zmluvy predložené správcom konkurznej podstaty na základe opatrenia súdu je listinou spôsobilou na zápis zmeny vlastníckeho práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností.

Otázka č. 12:

Prechádza daňové záložné právo viaznuce na nehnuteľnosti, ktorej vlastnícke právo prechádza príklopom licitátora na dobrovoľnej dražbe na vydražiteľa?

Odpoveď:

Podľa § 31 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov, prechodom vlastníctva k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom dražby nezanikajú záložné práva a majú účinky voči vydražiteľovi, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

Otázka č. 13:

Je potrebné k návrhu na zápis práva nájmu k časti pozemku trvajúcemu dlhšie ako päť rokov doložiť okrem zmluvy o nájme aj inú prílohu, ak áno, akú?

Odpoveď:

Časť pozemku nie je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností a teda k časti pozemku sa nezapisujú ani práva (ani nájomné práva). Predmetom evidovania v katastri nehnuteľností je len pozemok ako celok.

Otázka č. 5:

Akú listinu je potrebné predložiť, ak záložné právo zaniká vzdaním sa záložného práva veriteľom?

Odpoveď:

Podľa § 151md ods.1 písm. c) Občianskeho zákonníka, záložné právo zaniká ak sa záložný veriteľ vzdá záložného práva. Podľa odseku 2 a 3 cit. ustanovenia, je Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), záložný veriteľ resp. záložný dlžník podá návrh na výmaz záložného práva záznamom, ktorého prílohou bude vyhlásenie veriteľa o vzdaní sa záložného práva. Predmetné vyhlásenie musí byť podpísané štatutárnym zástupcom veriteľa. Výmaz záložného práva sa vykoná ku dňu uvedenému v žiadosti o výmaz.

Otázka č. 6:

Pri zápise rozostavanej stavby, ktorá je predmetom záložného práva, stačí ocenenie nehnuteľnosti vyhotovené znalcom banky?

Odpoveď:

K zápisu rozostavanej stavby je potrebné doložiť znalecký posudok, z ktorého je zrejmé stavebnotechnické a funkčné usporiadanie jej prvého nadzemného podlažia. Zo znaleckého posudku sa posudzuje len stav rozostavanosti stavby a nie jej ocenenie. Pre tento účel možno predložiť znalecký posudok vyhotovený znalcom pre banku.

Otázka č. 7:

Ako zapíšeme vlastníka do listu vlastníctva k nehnuteľnostiam (lesným pozemkom) do katastra nehnuteľností, ak je majetok vo vlastníctve štátu a v hospodárení orgánu lesného hospodárstva?

Odpoveď:

Podľa § 6 ods. 1 zák. č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku v znení neskorších predpisov a zákona č. 61/1977 Zb. o lesoch v znení neskorších predpisov, podnik hospodári s vecami a majetkovými právami zverenými mu pri jeho založení. Veci s ktorými podnik hospodári sú vo vlastníctve štátu. Majetok, ktorého vlastníkom je Slovenská republika sa eviduje tak, že pred názvom právnickej osoby, ktorá majetok spravuje sa uvedie text, "SR-...".

Otázka č. 8:

Možno v darovacej zmluve zriadiť predkupné právo ako vecné právo, na spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti?

Odpoveď:

Podľa § 140 Občianskeho zákonníka spoluvlastník má predkupné právo na zostávajúce podiely k veci zo zákona s výnimkou prevodu na osoby blízke. Podľa § 602m a § 603 cit. zák. je možné pre prípad scudzenia veci zriadiť predkupné právo ako vecné právo k nehnuteľnosti. Zákon však možnosť zriadenia vecného predkupného práva nevylučuje, už aj s prihliadnutím na skutočnosť, že vecné predkupné právo je širšieho rozsahu ako predkupné právo spoluvlastníka. Podľa nášho právneho názoru je možné v darovacej zmluve zriadiť predkupné právo ako vecné právo k spoluvlastníckemu podielu.

Otázka č. 9:

Bude nehnuteľnosť patriť do bezpodielového spoluvlastníctva manželov (BSM), ak sa zámennou zmluvou zamieňa nehnuteľnosť vo výlučnom vlastníctve manžela za inú nehnuteľnosť, pričom sa za túto nehnuteľnosť doplácajú peniaze z BSM?

Odpoveď:

Veci nadobudnuté niektorým z manželov, pred uzavretím manželstva netvoria predmet bezpodielového spoluvlastníctva manželov (BSM). V BSM nebude ani taká nehnuteľnosť, ktorú niektorý z manželov nadobudol počas trvania manželstva výmenou za nehnuteľnosť, ktorá bola v jeho výlučnom vlastníctve. Ak však na zadováženie novej nehnuteľnosti bola použitá či i len časť spoločných prostriedkov, patrí získaná nehnuteľnosť do BSM. V tomto prípade ide o relatívnu neplatnosť právneho úkonu na ktorú správny orgán katastra pri rozhodovaní o návrhu na vklad neprihliada. Vždy posudzuje redloženú zmluvu v zmysle § 31 ods. 1 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 prípade povolenia vkladu práva do katastra nehnuteľností bude ako vlastníč zapísaná osoba uvedená v zmluve.

Otázka č. 10:

Je v prípade predaja nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu potrebný okrem súhlasu zriaďovateľa aj súhlas ministerstva financií podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu?

Odpoveď:

Podľa § 8a ods. 1 zák. Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu „na platnosť nakladania s majetkom štátu je v prípadoch ustanovených týmto zákonom potrebný súhlas ministerstva financií alebo zriaďovateľa“. Pri prevode vlastníctva majetku štátu je podľa § 11 cit. zák., na platnosť kúpnej zmluvy, ktorou sa prevádzajú nehnuteľné veci štátu sa vyžaduje súhlas ministerstva financií. Z uvedeného vyplýva, že súhlas ministerstva financií s prevodom nehnuteľného majetku štátu je potrebný.

V § 3 citovaného zákona je uvedené, kedy sa tento zákon na nakladanie s majetkom štátu nevzťahuje. Pri prevode bytov a nebyt. priestorov sa súhlas ministerstva financií nevyžaduje z dôvodu, že spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva k bytom a nebytovým priestorom upravuje zák. Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktorý je lex specialis k cit. zákonu.

Rovnako sa súhlas nevyžaduje ani pri prevode majetku štátu podľa osobitného predpisu napr. podľa § 47c zákona č. 92/1999 Zb. o prevode majetku štátu na iné osoby. Na tento prevod sa vzťahuje vyhláška MSPNM SR č. 364/2000 Z. z. o postupe pri prevode majetku štátu na iné osoby, ktorý je v správe Ministerstva pre správu a privatizáciu národného majetku SR.

Otázka č. 11:

Je potrebný súhlas obecného zastupiteľstva so založením nehnuteľnosti, ktorá je vo vlastníctve obce?

Odpoveď:

Podľa § 9 ods. 2 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, nakladanie s majetkovými právami v určenej hodnote vyžaduje súhlas obecného zastupiteľstva. Z uvedeného vyplýva, že pri povolení vkladu záložného práva na základe záložnej zmluvy, ktorej predmetom je nehnuteľnosť vo vlastníctve obce je súhlas obecného zastupiteľstva potrebný.

Správca konkurznej podstaty musí preukázať doručenie odstúpenia od zmluvy druhej strane.

Otázka č. 3:

Musí dohoda o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov obsahovať náležitosti stanovené v § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov?

Odpoveď:

Ak je predmetom vyporiadania bezpodielového spoluvlastníctva manželov byt, postačuje, aby v dohode bol byt označený údajmi katastra nehnuteľností. V uvedenom prípade nejde o prevod vlastníckeho práva. Dohoda o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov obsahuje údaje o nehnuteľnostiach podľa § 13 v spojení s § 29 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), podľa ktorého údaje o bytoch a nebytových priestoroch obsahujú súpisné číslo stavby, adresu, číslo vchodu a bytu, podiel na spoločných častiach a na spoločných zariadeniach domu, práva k pozemku a iné popisné a identifikačné údaje.

Otázka č. 4:

Ako postupuje správa katastra v prípade, ak sa predložená zmluva týka nehnuteľností v pôsobnosti viacerých správ katastra a návrh smeruje len na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v pôsobnosti správy katastra kde bol návrh podaný?

Odpoveď:

Odporúčame, aby správa katastra vyzvala účastníkov k doplneniu návrhu na vklad podľa predloženej zmluvy a rozhodla o celom návrhu v skrátenej forme postupom podľa ustanovenia § 36 ods. 2 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). Ak účastník návrh nedoplní správa katastra rozhodne v súlade s návrhom a vydá rozhodnutie podľa § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní.

VECNÝ REGISTER
otázok a odpovedí Katastrálneho bulletinu číslo 5/2003

Bezpodielové spoluvlastníctvo manželov 9
Konkurzné konanie 2
Nájomné právo 13
Osvedčenie notára 1
Overovanie podpisov 1
Predkupné právo 8
Spoluvlastníctvo 8
Vlastnícke právo k bytom a k nebytovým priestorom 3
Vlastníctvo štátu 7, 10
Záložné právo 5, 6, 11, 12
Zápis vkladom 3, 4, 9
Zápis záznamom 2, 7
Znalecké posudky 6

Príloha číslo 1 k čiastke 1/2004
Spravodajcu ÚGKK SR

K A T A S T R Á L N Y B U L L E T I N
číslo 5/2003

BRATISLAVA 2004