

Príloha č. 4 k čiaske 1/1995
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN

číslo 1/1995

Geodetický a kartografický ústav Bratislava
knižnica

Katastrálny bulletin

číslo 1/1995

Schválil predseda redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
v.z. JUDr. Juraj Macko dňa 10.1.1995 č. LP-169/1995.

Otázka č. 1:

Je potrebné overovať na zmluvách aj podpisy právnických osôb?

Odpoveď:

Podľa § 58 vyhlášky SÚGKK č. 594/1992 Zb., ktorou sa vykonáva zákon č. 265/1992 Zb. o zápisoch vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam a zákon SNR č. 266/1992 Zb. o katastri nehnuteľností v Slovenskej republike, katastrálne úrady o. i. zisťujú, či listiny obsahujú notársky overené podpisy prevodcov. Notársky overeným podpisom sú rovnocenné podpisy overené na pracoviskách zriadených Obvodnými úradmi na vedenie matrík, ktoré podľa zákona NR SR č. 15/1993 Z.z. o osvedčovaní listín a podpisov na listinách obvodnými úradmi, osvedčujú pravosť podpisov (i prevodcov) na listinách. Právny predpis nerozlišuje, či prevodcom je fyzická osoba alebo právnická osoba. V zmysle § 2 Občianskeho zákonníka majú fyzické osoby a právnické osoby rovnaké postavenie. Z uvedeného vyplýva, že overenie podpisov sa vyžaduje bez ohľadu na to, či ide o právnickú osobu alebo fyzickú osobu.

Toto stanovisko je konštatované aj v Zhodnotení stavu zákonnosti v postupe a rozhodovaní orgánov štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností vo veciach zápisov vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam, ktoré bolo vypracované Generálnou prokuratúrou SR v roku 1994.

Týmto opravujeme odpoveď na otázku č. 28 uverejnenú v Bulletine č. 1/1993.

Otázka č. 2:

Kto môže nahliadať do katastrálneho operátu?

Odpoveď:

Zákon SNR č. 266/1992 Zb. o katastri nehnuteľností v Slovenskej republike v § 38 deklaruje verejnosť katastrálneho operátu. To znamená, že katastrálny operát, ktorého obsah je zadaný v § 5, je verejný a

každý má právo do neho nahliadať. Akékoľvek obmedzenie zo strany katastrálnych úradov vo vzťahu k fyzickým osobám alebo právnickým osobám napr. požiadavka preukázať oprávnený záujem na nahliadnutí do katastrálneho operátu, je v rozpore s citovaným zákonom. Uvedené platí i pre cudzích štátnych príslušníkov.

Otázka č. 3:

Notár nespokojný s pre neho dlhou dodacou lehotou vyhotovovania identifikácie stavu pozemkovoknižného so stavom katastra nehnuteľností sa na správe katastra dožaduje poskytnutia identifikácie v lehote určenej správnym poriadkom. Notár sa v tejto súvislosti opiera o skutočnosť, že v zák. SNR č. 266/1992 Zb. o katastri nehnuteľností v Slovenskej republike nie je uvedený termín dodania požadovaných identifikácií. Je stanovisko notára správne?

Odpoveď:

Stanovisko notára nie je správne. Na poskytovanie údajov z katastra nehnuteľností sa nevzťahujú ustanovenia zákona o správnom konaní. Podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní sa postupuje v katastrálnom konaní, ktoré je zadefinované v § 24 ods. 1 zákona SNR č. 266/1992 Zb. o katastri nehnuteľností v Slovenskej republike.

Otázka č. 4:

V ktorých prípadoch zapíše katastrálny úrad poznámku do listu vlastníctva?

Odpoveď:

Katastrálny úrad zapíše poznámku do katastra nehnuteľností

- a) v súlade s § 9 a § 10 zákona č. 265/1992 Zb. o zápisoch vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam na základe oznámenia súdu alebo iného štátneho orgánu (§ 9) a v prípade, že ide o nedoložený právny vzťah (§ 10). Poznámka sa zapíše v prospech toho, kto podá na súde návrh na určenie právneho vzťahu.
- b) ak ide o tie právne vzťahy, ktoré sú uvedené v iných právnych predpisoch, napr. zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení zák. NR SR č. 122/1993 Z.z.
- c) ak ide o tie právne vzťahy, ku ktorým smerujú uznesenia súdu o predbežnom opatrení, napr. zákaz nakladania s majetkom.

Pokiaľ je v katastri nehnuteľností zapísaný vlastník (na LV alebo v PK) a niekto podá žalobu o určenie vlastníckeho práva k tejto nehnuteľnosti podľa § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku, podanie návrhu na súd nie je podkladom na vyznačenie poznámky podľa zákona. Uvedené tiež vysvetľuje aj znenie § 18 ods. 2 zákona SNR č. 266/1992 Zb.

Zápis poznámky nie je dôvodom na nevydanie výpisu zo založeného LV.

Otázka č. 5:

Podľa § 5 ods. 2 zák. č. 282/1993 Z.z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam došlo k dohode o vydaní nehnuteľnosti. Príslušná hierarchicky najvyššia cirkevná autorita podala návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prospech jedného z právnych subjektov (subjekt A), ku ktorým má zriaďovateľskú kompetenciu. Súčasťou návrhu na vklad je i zriaďovacia listina, v ktorej je uvedená jedna podoba názvu (úradný názov) tohoto subjektu, čiže A₁. Súčasťou návrhu je i žiadosť o pridelenie identifikačného čísla organizácie (IČO) a v listine o pridelení IČO je uvedený iný názov tohto subjektu, čiže A₂. Ako má postupovať katastrálny úrad, správa katastra pri zápise názvu tejto právnickej osoby do katastra nehnuteľností?

A₁: Cirkevná základná škola v Haligovciach

A₂: Základná škola Kráľovnej pokoja

O d p o v e d' :

Katastrálny úrad, správa katastra s poukazom na ustanovenie § 19 ods. 2 zákona SNR č. 266/1992 Zb. o katastri nehnuteľností v Slovenskej republike vráti návrh na vklad so žiadosťou o odstránenie chyby (rôzny názov právnickej osoby), v dôsledku ktorej je listina nespôsobilá na vklad, pričom určí lehotu na jej odstránenie.

Otázka č. 6:

Správa katastra zistila, že pri zápise do pozemkovoknižnej vložky (pri prepisovaní z iných dvoch pozemkovoknižných vložiek do tejto) došlo k chybe v písaní v novej PK vložke v časti A. Majetková podstata I. v stĺpci Parcelné číslo bol namiesto správneho údaju 2485/2 napísaný údaj 2485/1. Správa katastra vlastným rozhodnutím o oprave údajov katastra podľa § 29 ods. 1 písm. a) zák. SNR č. 266/1992 Zb. o katastri nehnuteľností v Slovenskej republike z vlastného podnetu opravila v PK vložke predmetné parcelné číslo.

Správa katastra o. i. v rozhodnutí uviedla, že po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia bude vydávaný výpis z uvedenej PK vložky v súlade s týmto rozhodnutím. Bol postup katastrálneho úradu, správy katastra správny?

O d p o v e d' :

Postup katastrálneho úradu, správy katastra nebol správny, a je v rozpore s § 40 vyhlášky SÚGKK č. 594/1992 Zb., podľa ktorého sa iné zápisy, opravy, úpravy ani doplnenia v pozemkových knihách ani v železničnej knihe nevykonávajú. Údaje uvedené v pozemkovoknižnej vložke sa prepíšu na list vlastníctva a až potom nasleduje postup podľa § 29 ods. 1 písm. a) zák. SNR č. 266/1992 Zb. o katastri nehnuteľností v Slovenskej republike. Obdobný postup platí aj pri odstraňovaní iných chýb v pozemkovoknižných vložkách, napr. chybný spoluvlastnícky podiel.

Otázka č. 7:

Vlastnícke právo k bytu bolo zapísané do katastra nehnuteľností podľa § 3 ods. 1 písm. c) zákona č. 266/1992 Zb. o katastri nehnuteľností v Slovenskej republike. Vlastník už zapísaný do LV dohoduje s finančným ústavom pôžičku a dáva byt do zálohu. Správe katastrálneho úradu je predložený návrh na vklad záložného práva. Riaditeľ správy katastra tento návrh zamietol s poukázaním na skutočnosť, že nehnuteľnosťou je iba pozemok a dom, ale nie jeden z bytov v dome a teda záložné právo k bytom nie je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností. Je postup riaditeľa správy katastra správny?

O d p o v e d' :

Postup riaditeľa správy katastra nie je správny.

Vkladom vlastníctva do katastra nehnuteľností prvej zmluvy o predaji bytu a nebytového priestoru v dome sa dom stáva domom s bytmi a nebytovými priestormi vo vlastníctve, v ktorom každá jednotka predstavuje samostatný predmet občianskoprávných vzťahov (§ 5 ods. 2, 3, 4, 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov). Vlastník bytu zapísaný do LV si môže dohodnúť s finančným ústavom pôžičku, kde zálohom je tento byt.

Podľa § 15 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov záložné právo k bytu v dome je možné zriadiť aj v prospech tretej osoby. Podľa tohto ustanovenia pôjde najmä o prípady, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome zriadi záložné právo v

prospech banky pri získaní úveru. V tomto prípade musí byť záložné právo zapísané v katastri nehnuteľností na LV - byty a nebytové priestory.

Otázka č. 8:

Kúpna zmluva o prevode nehnuteľnosti bola platne uzavretá a následne podaný návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Po podaní návrhu na vklad, avšak pred povolením vkladu, dôjde k vyhláseniu konkurzu na majetok predávajúceho. Je táto skutočnosť dôvodom pre zamietnutie návrhu na vklad?

Odpoveď:

Áno. Vyhlásenie konkurzu môže byť dôvodom na zamietnutie návrhu na vklad. Podľa § 46 zákona č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov po začatí dohodovacieho konania nesmie, okrem iného, dlžník scudzovať ani zaťažovať svoje nehnuteľnosti, ak sa rada veriteľov nerozhodla inak. V prípade, že je doručený návrh na vklad (zmluva kúpna, záložná a pod.), predmetom ktorej sú nehnuteľnosti spadajúce pod inštitút konkurzu, je potrebné vyžiadať stanovisko rady veriteľov, z ktorého bude zrejmé, či dlžník môže scudziť alebo zaťažiť nehnuteľnosti. V opačnom prípade povoleniu vkladu bráni § 5 ods. 1 zákona č. 265/1992 Zb. o zápisoch vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam, pretože je ex lege zakázané dlžníkovi nakladať s nehnuteľnosťami.

Otázka č. 9:

Má byť v zmluve o kúpe bytu, ktorý je v obytnom dome, postavenom na pozemku, ktorý nie je vo vlastníctve vlastníka domu, uvedené, že na základe § 23 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. je k pozemku zriadené vecné bremeno, alebo stačí, ak je to uvedené len v návrhu na vklad? Aké ďalšie náležitosti sú na zápis tohoto vecného bremena potrebné?

Odpoveď:

Ustanovenie § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. je potrebné vykladať v súvislosti s ustanovením § 151 a nasl. Občianskeho zákonníka. Vecné bremeno k pozemkom zastavaným obytným domom, pokiaľ pozemok nie je vo vlastníctve vlastníka domu, je zriadené zo zákona ustanovením § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Vecné bremeno zaťažuje zastavaný pozemok v prospech

jednotlivých vlastníkov bytov a vlastníka domu, pokiaľ všetky byty v obytnom dome neboli predané.

Pri uzavretí zmlúv o predaji bytov je potrebné do zmluvy uviesť, na základe § 5 ods. 1 pís. e) zákona č. 182/1993 Z.z., úpravu práv k pozemku, to znamená i zriadenie vecného bremena k pozemku.

K požiadavke o zápis vecného bremena do katastra nehnuteľností musí byť pripojený geometrický plán, v ktorom bude rozsah vecného bremena vyznačený (graficky).

Otázka č. 10:

Má sa predkupné právo, vyplývajúce zo zákona podľa ustanovenia § 22 ods. 3 zákona č. 229/1991 Zb. v znení novely č. 11/1994 Z.z. ako vecné právo, zapísať na konkrétne parcely v prospech záhradkárskej osady alebo v prospech konkrétnej fyzickej osoby - záhradkára? Ide o otázku, kto je nájomcom?

O d p o v e d' :

Podľa ustanovenia § 22 ods. 3 zákona č. 229/1991 Zb. v znení novely č. 11/1994 Z.z. nájomca má po dobu nájmu predkupné právo k pozemku. Ide o pozemok, ktorý je súčasťou zriadenej záhradkárskej osady. V zmysle ust. § 22 ods. 2 citovaného zákona sa užívací vzťah zmenil medzi užívateľom a vlastníkom od účinnosti zákona (24.6.1991) na nájomný vzťah.

Tento nájomný vzťah trvá až do doby, keď malo skončiť dočasné užívanie pozemku a nájomca má právo na predĺženie nájmu o ďalších 10 rokov. Nájomca má po dobu nájmu predkupné právo k pozemku.

Z týchto ustanovení vyplýva, že zo zákona č. 229/1991 Zb. v znení novely č. 11/1994 Z.z. vznikol medzi konkrétnym "záhradkárom", fyzickou osobou, bývalým užívateľom, a vlastníkom konkrétneho pozemku nájomný vzťah. Tento nájomný vzťah nevznikol medzi záhradkárskou osadou a vlastníkmi pozemkov, na ktorých bola záhradkárska osada zriadená. Predkupné právo vzniklo na základe toho istého zákona konkrétnemu nájomcovi nie záhradkárskej osade.

Preto právo na zápis predkupného práva ako vecného práva do katastra nehnuteľností môže žiadať ku konkrétnemu pozemku, ktorý je v nájme, len nájomca (záhradkár) a nie záhradkárska osada.