

Príloha č. 3 k čiastke 1/1997
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN

číslo 1/1997

Katastrálny bulletin

číslo 1/1997

Schválil predseda redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Juraj Macko dňa 18.12.1996 č. LP-4187/1996.

Otázka č. 1:

Aký je postup okresného úradu, katastrálneho odboru, pri výmaze záložných práv, ktoré viaznu na nehnuteľnosti, ktorá je dotknutá realizáciou daňovej exekúcie podľa ustanovení šiestej časti zákona č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách územných finančných orgánov v znení neskorších predpisov?

Odpoveď:

Ak na nehnuteľnostiach, ktoré sú dotknuté realizáciou daňovej exekúcie spôsobom dražby, predajom nehnuteľnosti inak ako na dražbe, alebo postupom podľa § 338 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku, viazne okrem záložného práva správcu dane, viac záložných práv v prospech fyzických alebo právnických osôb, okresné úrady, katastrálne odbory, vykonajú výmaz všetkých záložných práv, ktoré sú zapísané v časti "C" listu vlastníctva.

Pri realizácii daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti inak ako na dražbe, správca dane doručí okresnému úradu, katastrálnemu odboru, návrh na vklad kúpnej zmluvy a návrh na zápis zániku prednostného záložného práva v prospech správcu dane. Na základe uvedeného vykoná okresný úrad, katastrálny odbor, vklad vlastníckeho práva v prospech nadobúdateľa a vykoná výmaz všetkých záložných práv fyzických a právnických osôb viaznucich na predmetnej nehnuteľnosti.

V prípade predaja nehnuteľnosti, na ktorej viazne daňové záložné právo, bez príkazu daňovej exekúcie, záložné práva ostatných veriteľov prechádzajú prevodom na nadobúdateľa. Uvedené platí i v prípade, že správca dane vydá súhlas na predaj nehnuteľnosti a na zrušenie zálohu s podmienkou, že výťažok z predaja bude použitý na úhradu daňových nedoplatkov.

Otázka č. 2:

Aký je rozdiel medzi vecným bremenom a právom vyplývajúcim z vecného bremena?

O d p o v eď :

Podľa § 151n Občianskeho zákonníka vecné bremeno je obmedzenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prospech iného subjektu. Vlastníkovi nehnuteľnosti vzniká povinnosť niečo trpieť, konať alebo sa niečoho zdržať. Tejto povinnosti vlastníka zodpovedá, resp. z vecného bremena vyplýva právo oprávneného, v prospech ktorého obmedzenie pôsobí, a ktoré je spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti alebo patrí určitej osobe.

Z uvedeného vyplýva, že vecné bremeno a právo vyplývajúce z vecného bremena nie sú dva samostatné inštitúty.

Otázka č. 3:

Ako sa zapisuje do katastra nehnuteľností uznesenie súdu o vyhlásení konkurzu a aký je postup okresného úradu, katastrálneho odboru, pri podaní návrhu na vklad, pokiaľ sa speňažuje majetok podľa zákona o konkurze a vyrovnaní? Aký je postup okresného úradu, katastrálneho odboru, pri výmaze záložných práv, ktoré viaznu na nehnuteľnosti, ktorá sa speňažuje v konkurznom konaní?

O d p o v eď :

Podľa § 13 a nasl. zákona č. 328/1991 Zb. s právoplatným uznesením krajského súdu o vyhlásení konkurzu, ktoré sa do katastra nehnuteľností zapisuje poznámkou (poznámka má obmedzujúci charakter, t.j. vlastník nehnuteľnosti je obmedzený v práve nakladať s nehnuteľnosťou) spája zákon ďalšie účinky. Oprávnenie nakladať s majetkom podstaty prechádza na správcu konkurznej podstaty, ktorého určuje súd - dlžník sa stáva úpadcom a likvidátor nevykonáva svoju pôsobnosť. Majetok možno speňažiť v súlade s § 27 citovaného zákona a to buď predajom veci spôsobom upraveným v ustanoveniach o výkone rozhodnutia súdom alebo predajom mimo dražby. Predaj mimo dražby uskutoční správca konkurznej podstaty so súhlasom súdu.

Pokiaľ na nehnuteľnosti viaznu iné záložné práva, napr. daňové záložné právo, súhlas k predaju sa nevyžaduje od správcu dane ale daňové záložné právo bude prednostne uspokojené.

Z uvedeného vyplýva, že správca konkurznej podstaty je oprávnenou osobou podať návrh na vklad kúpnej zmluvy, pokiaľ ide o majetok dlžníka, na ktorý bol právoplatne vyhlásený konkurz, a to za podmienky, že súd s predajom mimo dražby vyslovil súhlas.

Účelom zákona č. 328/1991 Zb. je usporiadať majetkové pomery takého dlžníka, ktorý má viac veriteľov a nie je schopný po dlhší čas plniť svoje splatné záväzky. Cieľom konkurzného konania je dosiahnuť uspokojenie veriteľov z dlžníkovho majetku, t.j. dosiahnuť realizáciu záložného práva. Z citovaného zákona vyplýva, že záložní veritelia majú právo, aby ich pohľadávka bola uspokojená z výťažku predaja vecí, na ktorej záložné práva viaznu.

V prípade speňaženia majetku dlžníka v konkurznom konaní zanikajú záložné práva ich realizáciou, t.j. zo zákona alebo rozhodnutím štátneho orgánu, a táto skutočnosť sa zapíše do katastra nehnuteľností záznamom na základe návrhu správcu konkurznej podstaty, ktorého prílohou je súhlas súdu s predajom mimo dražby alebo pri výkone rozhodnutia predajom nehnuteľnosti (podľa Občianskeho súdneho poriadku) na základe príklopu súdu a vymažú sa všetky záložné práva viaznuce na nehnuteľnosti (aj tie, ktoré neboli celkom alebo sčasti uspokojené).

Otázka č. 4:

Právny zástupca vlastníka nehnuteľnosti podal na prvostupňový orgán štátnej správy katastra žiadosť o odstránenie chyby v katastri a to odstránenie chybného zápisu vlastníkov a ich spoluvlastníckych podielov v pozemkovoknižnej vložke spôsobenej chybným zápisom darovacej zmluvy v roku 1959 do PK vložky a jeho nahradenie správnym zápisom vlastníka a jeho spoluvlastníckeho podielu. Orgán štátnej správy katastra v roku 1995 vyhovel žiadosti navrhovateľa, zápis v PK vložke opravil a po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o oprave chyby zapísal správne údaje z pozemkovoknižnej vložky do listu vlastníctva. Bol postup orgánu štátnej správy katastra správny?

Odpoveď:

Postup orgánu štátnej správy katastra nebol správny. Pozemkové knihy a železničná kniha sú archívnymi dokumentmi s trvalou dokumentárnou hodnotou. Pozemkové knihy a železničná kniha slúžia ako zdroj informácií o vlastníckych a iných právach k nehnuteľnostiam a o nehnuteľnostiach. Ak sa katastrálne konanie týka údajov v pozemkovej knihe alebo v železničnej knihe, zapíšu sa tieto údaje do súboru popisných

informácií. Zápisy, opravy, úpravy ani doplnenia sa v pozemkových knihách a v železničnej knihe nevykonávajú.

Otázka č. 5:

Okresný úrad, odbor katastrálny, v roku 1996 rozhodol na základe návrhu o oprave chyby v katastrálnom operáte podľa § 59 ods. 1 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 zákona NR SR č. 222/1996 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov tak, že v liste vlastníctva bolo dovtedajšie priezvisko (z obdobia pred sobášom, t.j. pred rokom 1987) nahradené súčasným priezviskom vlastníčky nehnuteľností, ktoré získala sobášom (priezvisko po manželovi). Bol postup okresného úradu, katastrálneho odboru správny?

O d p o v eď :

Postup okresného úradu, katastrálneho odboru, v predmetnej veci bol nesprávny. V uvedenom prípade nejde o opravu chyby v katastrálnom operáte podľa § 59 ods. 1. písm. c) katastrálneho zákona. Toto ustanovenie sa vzťahuje na opravu chybných údajov katastra spôsobených chybami v písaní a počítaní a inými zrejmyými nesprávnosťami v písomných vyhotoveniach právnych úkonov, verejných listinách a iných listinách. Pri zmene priezviska sobášom ide o novú skutočnosť, zmenu, ktorá sa vykoná na základe hlásenky zmien s dokladom - sobášnym listom.

Otázka č. 6:

Okresný úrad, katastrálny odbor, v roku 1996 rozhodol na základe návrhu o oprave chyby v katastri nehnuteľností podľa § 59 ods. 1 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 zákona NR SR č. 222/1996 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov tak, že v liste vlastníctva bol dovtedajší dátum narodenia vlastníka 15.4.1957 nahradený dátumom 15.4.1947. Bol postup okresného úradu, katastrálneho odboru, správny?

Odpoveď:

Podľa § 16 ods. 1 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákona NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), údaje o vlastníkoch obsahujú mená (názvy) vlastníkov, miesto ich trvalého pobytu (sídlo), rodné čísla (identifikačné čísla organizácií) a iné identifikačné údaje. Z uvedeného vyplýva, že konajúci orgán mal nahradiť chybný dátum narodenia rodným číslom vlastníka nehnuteľnosti.

Otázka č. 7:

Okresný úrad, katastrálny odbor, nemá pracovníka s osobitnou spôsobilosťou rozhodovať o návrhu na vklad podľa § 33 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 NR SR č. 222/1996 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov. V snahe preklenúť tento stav sa okresný úrad dohodol so svojim bývalým zamestnancom (dnešným komerčným právnikom), ktorý počas svojho pôsobenia na tomto odbore túto osobitnú spôsobilosť mal, aby rozhodoval o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností v mene tohto odboru. Bol postup prvostupňového orgánu správny?

Odpoveď:

Nie, nebol správny. Podľa § 33 ods. 1 katastrálneho zákona o návrhu na vklad údajov o právnych vzťahoch k nehnuteľnostiam do katastra rozhoduje z a m e s t n a n e c okresného úradu, katastrálneho odboru, ktorý má na to osobitnú spôsobilosť. To znamená, že pracovník, ktorý nie je zamestnancom okresného úradu, katastrálneho odboru, nemôže v jeho mene rozhodovať o vklade práva k nehnuteľnostiam. Rozviazaním pracovného pomeru s okresným úradom, katastrálnym odborom, zaniká pracovníkovi osobitná spôsobilosť podľa § 33 katastrálneho zákona.

Vzniká otázka, či môže rozhodovať o návrhu na vklad do katastra odborník pôsobiaci v komerčnej sfére (komerčný právnik, advokát, notár), ktorý uzatvoril vedľajší pracovný pomer s okresným úradom, katastrálnym odborom.

Nie, odborník pôsobiaci v komerčnej sfére nemôže rozhodovať o návrhu na vklad do katastra, nakoľko v jeho konaní v mene okresného úradu, katastrálneho odboru, môže dôjsť ku konfliktu záujmov medzi spracovateľom podkladov návrhu na vklad a okresným úradom, katastrálnym odborom.

Otázka č. 8:

Okresný úrad, katastrálny odbor, nemá pracovníka s osobitnou odbornou spôsobilosťou úradne overovať výsledky vybraných geodetických a kartografických činností v mene okresného úradu, katastrálneho odboru podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii. V snahe preklenúť tento stav sa okresný úrad dohodol so svojim bývalým zamestnancom, dnešným komerčným geodetom, ktorý počas svojho pôsobenia na tomto odbore túto osobitnú spôsobilosť mal, aby úradne overoval výsledky vybraných geodetických a kartografických činností v mene tohto odboru. Bol postup okresného úradu, katastrálneho odboru, správny?

Odpoveď:

Postup okresného úradu, katastrálneho odboru, nebol správny. Pre potreby katastra sa používajú výhradne geometrické plány úradne overené orgánom štátnej správy katastra. Pri úradnom overovaní geometrických plánov komerčným geodetom, ktorý koná v mene okresného úradu, katastrálneho odboru, môže dôjsť ku konfliktu záujmov medzi vyhotoviteľom, autorizačným overovateľom a okresným úradom, katastrálnym odborom.

Vzniká otázka, či môže túto činnosť pre okresný úrad, katastrálny odbor vykonávať zamestnanec iného okresného úradu vo funkcii vedúceho katastrálneho odboru, ak má na túto činnosť oprávnenie. Zamestnanec okresného úradu, vedúci katastrálneho odboru, nemôže úradne overovať geometrické plány v mene iného okresného úradu, i keď má osobitnú odbornú spôsobilosť úradne overovať výsledky vybraných geodetických a kartografických činností. Uvedené vyplýva z § 75 ods. 3 Zákonníka práce.

Otázka č. 9:

V roku 1996 bolo založené a zaregistrované spoločenstvo „Urbár“ so sídlom v obci X. Spoločenstvo chce odpredať časť pozemkov na výstavbu riadnej skládky odpadu. Kto podpisuje kúpnu zmluvu za spoločenstvo Urbár, štatutárny zástupca, alebo ju musia podpísať všetci vlastníci pozemkov?

Odpoveď:

Ak ide o pozemkové spoločenstvo založené podľa § 10 zákona NR SR č. 181/1995 Z.z. o pozemkových spoločenstvách, teda o spoločenstvo bez právnej subjektivity, potom kúpnu zmluvu podpisujú všetci spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti, alebo na tento právny úkon splnomocnia osobu podľa § 31 Občianskeho zákonníka.

Ak pozemkové spoločenstvo bolo založené podľa § 11 citovaného zákona, teda ide o spoločenstvo s právnou subjektivitou, potom kúpnu zmluvu podpisuje štatutárny orgán spoločenstva podľa svojich oprávnení a povinností zakotvených v zmluve o založení spoločenstva. Podpisy prevodcov na zmluve musia byť úradne overené. Predpokladom však je, aby nehnuteľný majetok bol vo vlastníctve spoločenstva.

Otázka č. 10:

Okresný úrad, katastrálny odbor, dostal návrh podľa § 59 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 NR SR č. 222/1996 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, aby opravil chybu v katastrálnom operáte, ktorej podstata podľa navrhovateľa spočívala v tom, že na liste vlastníctva v rovnakom vlastníckom režime boli dve parcely (číslo 164/1 a 164/2) vedľa seba situované a rovnakého druhu pozemku. Navrhovateľ žiadal zlúčiť obe parcely do jednej (s jedným parcelným číslom a výmerou rovnajúcou sa súčtu výmer oboch parciel). Okresný úrad, katastrálny odbor, návrhu vyhovel a rozhodnutím o oprave chyby v katastri obe parcely zlúčil do jednej. Bol postup okresného úradu, katastrálneho odboru, správny? Je uvedená skutková podstata predmetom opravy chyby v katastri?

Odpoveď:

Návrh vlastníkov na zlúčenie parciel nie je možné riešiť opravou chýb v katastrálnom operáte podľa § 59 katastrálneho zákona. V uvedenom prípade nejde o chybu v katastrálnom operáte, ale o novú skutočnosť navrhovanú vlastníkami. Prílohou písomného návrhu na zlúčenie parciel je geometrický plán podľa § 95 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

Otázka č. 11:

Okresný úrad, katastrálny odbor, na základe podnetu vyhoviteľa geometrického plánu zistil, že výmera pozemku s nezaloženým listom vlastníctva má zlú výmeru. Následne v katastrálnom konaní rozhodnutím o oprave chyby v katastri nehnuteľností

opravil túto výmeru na hodnotu získanú výpočtom výmery dotknutého pozemku z kartometrických súradníc. Bol postup okresného úradu, katastrálneho odboru, korektný?

Odpoveď:

Postup okresného úradu, katastrálneho odboru, nebol správny. Údaje katastra, ktoré nie sú uvedené na liste vlastníctva, orgán štátnej správy katastra nehnuteľností opraví neformálnym spôsobom. O oprave spíše úradný záznam a tento založí do zbierky listín katastrálneho operátu.

Otázka č. 12:

Okresný úrad, katastrálny odbor, odmietol vykonať záznam v katastri nehnuteľností pri výkone rozhodnutia predajom nehnuteľnosti povinného s poukazom na to, že predmetná nehnuteľnosť nebola v jeho výlučnom vlastníctve. Bol postup prvostupňového orgánu štátnej správy katastra správny?

Odpoveď:

Nie, takýto postup nie je správny. Ustanovenie § 166 ods. 1 zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti výslovne hovorí, že na exekúciu predajom spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti sa použijú ustanovenia o exekúcii predajom nehnuteľnosti.

V tomto prípade sú i spoluvlastníci chránení, pretože podľa § 135 ods. 2 citovaného zákona je exekútor povinný doručiť upovedomenie o začatí exekúcie aj spoluvlastníkom a tí sú podľa § 166 ods. 2 oprávnení zabrániť predaju veci, ak najneskôr do začiatku dražby zložia u exekútora v hotovosti, alebo šekom na účet sumu vo výške podielu, ktorý sa má vydražiť.

Otázka č. 13:

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru, bol doručený podnet na začatie katastrálneho konania o určení priebehu hranice obce podľa § 52 až 56 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 NR SR č. 222/1996 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Návrh obsahoval všetky náležitosti podľa § 53 ods. 1 a 2 ci-

tovaného zákona. Inkriminovaný úsek hranice je v súčasnosti zároveň okresnou hranicou (krajskou hranicou). Okresný úrad, katastrálny odbor, vrátil podnet (nerozhodol o návrhu, nekonal) a v inom podobnom prípade rozhodol o zamietnutí návrhu so zdôvodnením, že jeho kompetencie rozhodnúť podľa katastrálneho zákona o reštitučnej zmene obecnej hranice sa nevzťahujú na také obecné hranice, ktoré sú zároveň okresnými hranicami (krajskými hranicami). Bol postup orgánu štátnej správy správny?

Odpoveď:

Postup okresného úradu, katastrálneho odboru, nebol správny. O zmene priebehu takejto obecnej hranice podľa § 52 ods. 1 katastrálneho zákona rozhoduje okresný úrad, katastrálny odbor (kompetencie prešli z katastrálneho úradu podľa zákona NR SR č. 222/1996 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Krajský úrad, katastrálny odbor, podľa § 3 ods. 3 zákona NR SR č. 221/1996 Z.z. o územnom a správnom usporiadaní Slovenskej republiky nemôže o zmene priebehu takejto hranice rozhodnúť (rozhodnúť o reštitučnej zmene obecnej hranice), hoci o iných územných zmenách obcí, ako sa uvádza v § 3 ods. 1 cit. zákona, krajský úrad rozhoduje, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

V tejto súvislosti treba poukázať na skutočnosť, že zákon NR SR č. 221/1996 Z.z. nerieši zmeny územných celkov kraja (ktorého územný obvod je zhodný s územným obvodom vyššieho územného celku) a okresu, ktoré sú správnymi celkami Slovenskej republiky.

Otázka č. 14:

Ako zapísať do katastra nehnuteľností podzemnú stavbu - pivnicu?

Odpoveď:

Podľa § 6 ods. 1 písm. c) bod 4 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 NR SR č. 222/1996 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov sa v katastri nehnuteľností evidujú stavby spojené so zemou pevným základom, ktoré sú podzemnými stavbami, a to v miestach ich prienikov so zemským povrchom. To znamená, že v súbore geodetických informácií katastra nehnuteľností musí byť možné zo zameraného prieniku stavby so zemou vytvoriť samostatnú parcelu, a ak je táto majetkovo vysporiadaná, je možné takúto parcelu na základe verejnej alebo inej listiny a geome-

trického plánu, vpísať do listu vlastníctva. Ak stavba v časti jej prieniku so zemou nie je majetkoprávne usporiadaná, je možné túto jej časť v súbore geodetických informácií zobrazit' aj ako plochu zlúčenú do okolitej parcely a na základe listiny a prípadne geometrického plánu ju vpísať do listu vlastníctva obdobne ako stavbu na pozemku. Podzemné časti stavieb sa v súbore geodetických informácií katastra nehnuteľností neevidujú. Analogicky, ak prienik podzemnej stavby so zemským povrchom nemožno zobrazit' v katastrálnej mape plošne, t.j. jej kolmý priemet do roviny nemôže vytvorit' evidovateľnú výmeru (parcelu, resp. do okolitej parcely zlúčiteľnú plochu), takéto podzemné stavby (prieniky so zemským povrchom) sa v katastri nehnuteľností neevidujú.

Je však možné na základe listiny a pre tento účel vyhotoveného geometrického plánu vpísať do listu vlastníctva vecné bremeno, ktoré obmedzuje výkon vlastníckeho práva na parcelách, pod ktorými sa podzemná stavba nachádza.

Otázka č. 15:

Môže sa realizovať výkon záložného práva zabezpečujúceho pohľadávku z obchodno-právnych vzťahov podľa § 299 ods. 2 Obchodného zákonníka formou predaja zálohu záložným veriteľom na základe kúpnej zmluvy a za akých podmienok?

O d p o v e d' :

Ustanovenie § 299 ods. 2, slová za bodkočiarkou, Obchodného zákonníka umožňujú predat' záloh iným vhodným spôsobom ako na verejnej dražbe, ak to určuje zmluva, čo znamená, že v zmluve môže byť definovaný spôsob realizácie záložného práva, napr. priamym predajom.

Na základe tohto splnomocnenia záložný veriteľ môže realizovať výkon záložného práva predajom zálohu v zastúpení vlastníka v jeho mene, pokiaľ tento spôsob predaja bol dohodnutý v záložnej zmluve.

K výkonu záložného práva uspokojením zo zálohu môže dôjsť, ak zabezpečená pohľadávka nie je riadne a včas splnená. Na základe uvedených skutočností záložný veriteľ je oprávnený v mene vlastníka uzavriet' s kupujúcim kúpnu zmluvu, ktorá môže byť predmetom návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Otázka č. 16:

Na základe žiadosti, ktorej prílohu tvoril geometrický plán na oddelenie pozemkov od kmeňového pozemku, ktorý je založený, katastrálny odbor okresného úradu zapísal na list vlastníctva nové geometrickým plánom vytvorené pozemky s novými parcelnými číslami a tieto prevzal do katastrálnej mapy. Pritom na týchto novovytvorených pozemkoch na liste vlastníctva nie je vyznačené záložné právo. Je takýto postup okresného úradu, katastrálneho odboru, správny?

O d p o v eď :

Postup okresného úradu, katastrálneho odboru, bol nesprávny. Zapísanie a vyznačenie častí pozemku len na základe geometrického plánu, ako samostatných pozemkov v písomnom a grafickom operáte, je v rozpore s § 3 ods. 1 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 NR SR č. 222/1996 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, podľa ktorého pozemkom sa rozumie časť zemského povrchu oddelená od susedných častí vymedzujúcou hranicou. Priebeh tejto hranice určujú práva k nehnuteľnostiam, ktoré vznikajú na základe právnych úkonov, verejných a iných listín. Geometrický plán je len ich technickým podkladom a slúži ako podklad na zápis práv k nehnuteľnostiam.

Týmto chybným zápisom na liste vlastníctva sa vytvorili podmienky pre budúce právne irelevantné prevody novovytvorených pozemkov, ktoré prechádzajú nezaťažené na nových nadobúdateľov. Takýto nadobúdateľ nevie a nemusí vedieť o záložnom práve viaznucom na nehnuteľnosti, nakoľko nie je vyznačené na liste vlastníctva.